



28-12-2017

REGIST

TRADA

SOL·LICITUD / SOLICITUD

03502

AJUNTAMENT DE VALENCIA
SERVICI GESTIÓ DEL GENTRE HISTÒRICRegistre d'Entrada
Pl. Ajuntament, 1
(Pati de Cristals)

Nº registre:

00110 2017 114254

Data i hora: 22/12/2017 12:16



DADES SOL·LICITANT / DATOS SOLICITANTE (1)

Nom i cognoms o raó social / Nombre y apellidos o razón social

Tipus d'identificació / Tipo de identificación (DNI, NIE...)

Número

Tipus de persona / Tipo de persona

FATIMA GALARZA RUIZ

DNI

24336103X

☒ Física ☐ Jurídica

DADES REPRESENTANT / DATOS REPRESENTANTE

Nom i cognoms o raó social / Nombre y apellidos o razón social

Tipus d'identificació / Tipo de identificación (DNI, NIE...)

Número

Tipus de persona / Tipo de persona

AVAEC-ASOC VIVS ESTANCIAS COR CIF

G98807845

☐ Física ☒ Jurídica

DADES DE CONTACTE / DATOS DE CONTACTO

Llengua / Lengua

Telèfon / Teléfono

Fax

Adreça electrònica / Correo electrónico

☐ Valencià
☐ Valenciano☒ Castellà
☐ Castellano

avaecvalencia@gmail.com

DADES A L'EFFECTE DE NOTIFICACIÓ / DATOS A EFECTOS DE NOTIFICACIÓN

Nom de la via / Nombre de la vía

Número

Bis

Bloc / Bloque

Escala / Escalera

Planta

Porta / Puerta

Km

C/ JOAQUIN NAVARRO

4

B

IZDA

Codi postal / Código postal

Municipi / Municipio

Província / Provincia

País

46017

VALENCIA

☐ Autoritzo la notificació electrònica com a mitjà de notificació preferent (no és el correu electrònic, es requereix certificat electrònic vàlid)
Autorizo la notificación electrónica como medio de notificación preferente (no es el correo electrónico, se requiere certificado electrónico válido)☒ Autoritzo l'Ajuntament a obtenir telemàticament les dades personals necessàries per a tramitar esta sol·licitud. Dades detallades en la informació publicada sobre este procediment en la Seu Electrònica.
Autorizo al Ayuntamiento a obtener telemáticamente los datos personales necesarios para tramitar esta solicitud. Datos detallados en la información publicada sobre este procedimiento en la Sede Electrónica.

FETS I RAONS / HECHOS Y RAZONES (Continueu en full a banda si cal / Continuar en hoja aparte en caso necesario)

En nombre de AVAEC Asociación de Viviendas de Alquiler por Estancias Cortas de Valencia y con el fin de presentar alegaciones al Plà Especial de Protecció de Ciutat Vella i Catàleg de Proteccions

SOL·LICITUD / SOLICITUD

Se presenta el escrito que se adjunta

DOCUMENTS QUE S'ADJUNTEN A LA SOL·LICITUD / DOCUMENTOS QUE SE ADJUNTAN

(Continueu en full a banda si cal / Continuar en hoja aparte en caso necesario)

Escrito de alegaciones

València, 22/12/2017

Valencia,

SIGNATURA DE LA PERSONA SOL·LICITANT

FIRMA DE LA PERSONA SOLICITANTE

(1) PROTECCIÓ DE DADES PERSONALS. Les dades facilitades per vosté en este formulari passaran a formar part dels fitxers automatitzats propietat de l'Ajuntament de València i podran ser utilitzats pel titular del fitxer per a l'exercici de les funcions pròpies en l'àmbit de les seues competències. De conformitat amb la Llei Orgànica 15/1999, de Protecció de Dades de Caràcter Personal, vosté podrà exercitar els drets d'accés, rectificació, cancel·lació i oposició mitjançant instància presentada davant del Registre Gral. d'Entrada de l'Ajuntament de València.

PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES. Los datos facilitados por Ud. en este formulario pasarán a formar parte de los ficheros automatizados propiedad del Ayuntamiento de Valencia y podrán ser utilizados por el titular del fichero para el ejercicio de las funciones propias en el ámbito de sus competencias. De conformidad con la Ley Orgánica 15/1999, de Protección de Datos de Carácter Personal, Ud. podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición mediante instancia presentada ante el Registro Gral. de Entrada del Ayuntamiento de Valencia.

31.10-012

A L'ALCALDIA DE L'AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GENERAL DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	03/01/2018	ACCVCA-120	1478132344258522561



AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALÈNCIA

Amparo Ballester Cubells, Presidenta de la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDAS DE ALQUILER POR ESTANCIAS CORTAS DE VALENCIA (AVAEC)**, con C.I.F nº G98807845 y domicilio a efectos de notificaciones en Valencia, en la calle Joaquín Navarro, n.º4, bajo izquierda (46017) – correo electrónico: avaecvalencia@gmail.com , ante el **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALÈNCIA** comparezco y, como mejor proceda, **DIGO**:

I. Que en la actualidad se está redactando el documento del **PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE CIUTAT VELLA I CATÀLEG DE PROTECCIONS** (en adelante PEP-Ciutat Vella i Catàleg de Proteccions), instrumento que contendrá la regulación urbanístico-patrimonial que afecta al ámbito del Plan, con la finalidad de establecer la ordenación territorial y urbanística de esta área.

II. Que la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDAS DE ALQUILER POR ESTANCIAS CORTAS DE VALENCIA (AVAEC)**, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 4 de los Estatutos, tiene como fines, entre otros, la defensa de los intereses legítimos de los propietarios y gestores de viviendas en la ciudad de Valencia destinadas al alquiler por estancias cortas o medias, en cualquiera de las modalidades y cualquier que sea su destino (temporada, turístico, etc..) así como representar a los asociados ante la Administración autonómica, local, estatal o Comunitaria para la conseguir un marco legal y jurídico que permita el alquiler de viviendas por estancias cortas y medias.

III. Que sin perjuicio de reiterar y ampliar las presentes alegaciones durante el trámite de alegaciones de la Versión Preliminar del Plan (VPE), y a fin de que éstas puedan ser objeto de estudio y debate, por medio de la presente formulamos las siguientes alegaciones al borrador de Plan Especial de Protección de Ciutat Vella.

ALEGACIONES

PRIMERA.- SOBRE EL DIAGNÓSTICO.

En primer lugar, desde AVAEC queremos reconocer el trabajo realizado por el equipo redactor, siendo conscientes del complejo encargo que han asumido. Dicho esto, y tras la analizar detenidamente el Documento Inicial Estratégico y el borrador del PEP, llegamos a la conclusión de que en el diagnóstico falta el rigor y la objetividad necesarias para adoptar medidas claramente restrictivas de derechos como las que se prevén para las viviendas turísticas.

En la memoria justificativa del borrador del PEP se afirma que, tras analizar los usos y actividades existentes en el ámbito de Ciutat Vella, *“El principal desequilibrio entre los usos que*

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GENERAL DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	03/01/2018	ACCVCA-120	1478132344258522561



se desarrollan en el ámbito del PEP Ciutat Vella es el que se produce entre el residencial y entre el terciario pero en concreto respecto del uso hotelero”, mientras que sobre las viviendas turísticas, se afirma lo siguiente:

“Los datos de partida arrojan una situación del uso hotelero distinta al resto de usos terciarios pero más concretamente respecto de las viviendas turísticas. Estas últimas han proliferado con una gran intensidad y representan un importante porcentaje de los alojamientos turísticos en Ciutat Vella. Su especial concentración en este ámbito, está generando una inquietud en los vecinos, que se ha puesto de relieve en las manifestaciones expresadas en los actos de participación pública que se han llevado a cabo en las primeras fases del proceso de participación.”

Como resultado de este análisis, se acaba atribuyendo a las viviendas turísticas una serie de aspectos que se califican de “poco deseables”, a saber:

“(1).- La presión alcista que genera sobre los precios del alquiler tradicional (el importe del alquiler turístico en viviendas no regladas es superior en un 66% al del alquiler tradicional);

(2).- Desplazamiento del comercio de barrio o de proximidad por otro de características ajenas a las del ámbito protegido. Principalmente destaca la proliferación de instalación de locales de restauración cuyas terrazas privadas ocupan superficies desmesuradas llegando a apropiarse del espacio público e impidiendo la circulación peatonal.

(3).- El deterioro del espacio público (suciedad, apropiación del espacio público por terrazas de locales de restauración y comercio) y la contaminación ambiental (acústica).

(4).- Conflictos de convivencia entre usos estrictamente residenciales y usos con finalidades turísticas en un mismo inmueble. Este aspecto ha sido una demanda vecinal generalizada en los procesos de participación pública que se están desarrollando.”

Pero, ¿Qué hay de cierto en cada uno de los aspectos poco deseables que se imputan a las viviendas turísticas? Desde nuestra Asociación hemos tratado de encontrar en la memoria informativa la motivación a cada una de estas afirmaciones; sin embargo, comprobamos con cierto asombro que ninguna de ellas se apoya en datos objetivos que permitan su contraste, circunstancia que nos lleva a afirmar que el diagnóstico de la cuestión no ha ido más allá del diagnóstico que, legítimamente, pero también interesadamente, han ofrecido ciertos agentes sociales llamados a participar y que, clara y públicamente, se han venido posicionado en contra de las viviendas de uso turístico. Como vemos, a lo largo de los talleres que se han realizado, se han vertido infamias generalizadas y sin prueba alguna del tipo “(...) están habiendo casos de verdadero mobbing por parte de las inmobiliarias y propietarios” o “(...) toda la economía

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GENERAL DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	03/01/2018	ACCVCA-120	1478132344258522561



sumergida y la explotación que hay detrás de los apartamentos turísticos.” Resulta lamentable, y a la vez produce cierta impotencia, observar hasta qué punto se ha perdido la perspectiva en este asunto. Lo que no pasa de ser problemas muy localizados, como los que puedan darse en cualquier aspecto de la vida, es utilizado de manera indiscriminada para atacar a un sector que en el año 2016 generó 2.000 millones de euros en la Comunitat Valenciana¹.

El diagnóstico que se nos presenta en el borrador del Plan, por tanto, solo muestra y ha tenido en consideración aspectos negativos de la vivienda turística, por otro lado minoritarios si la comparamos con el gran número de quejas y problemas que soportan los ciudadanos que habitan Ciutat Vella².

En el ámbito de la toma de decisiones en materia urbanística, es vital que el redactor ofrezca un diagnóstico objetivo y lo más acertado posible a la realidad, sobre todo cuando de ese diagnóstico resultan una serie de propuestas iniciales que, de aplicarse, supondrían una restricción a la vivienda turística, haciéndola incompatible con el uso residencial, lo que en la práctica abocaría a su desaparición. Por eso, con carácter previo a la imposición de límites y restricciones, se hace necesario introducir en el análisis otros tipo de variables, no solo negativas, que permitan ponderar las medidas a adoptar, que en todo caso habrán de ser proporcionadas al fin que se persigue, siendo una herramienta útil para tal fin el **Estudio de Dimensionamiento de la Oferta de Vivienda de uso Turístico en València encargado por el Ayuntamiento de València**³.

A continuación analizaremos cada uno de los “aspectos poco deseables” que se imputan a las viviendas turísticas para tratar de determinar el grado de veracidad que se esconde tras cada afirmación. Antes que nada, es preciso advertir que, salvo error u omisión, a lo largo del borrador del Plan no aparece cuantificado el número de viviendas turísticas existentes en Ciutat Vella. Se habla de una sobreoferta de viviendas turísticas pero sorprende que no se aporten datos que ofrezcan una imagen objetiva de la supuesta sobresaturación;

¹ <http://www.lavanguardia.com/local/valencia/20171031/432507400855/la-vivienda-turistica-genera-mas-de-2000-millones-de-euros-en-la-comunitat.html>

² Partes y servicios realizados por la Policía Local en Ciutat Vella durante los años 2016-2017. Fuente: Ayuntamiento de Valencia.

- Identificaciones Año 2016= 1697 identificaciones, año 2017 (22/09/2017) = 1.189. Detenidos alcoholemia / Seguridad Tráfico. Año 2016= 7 detenidos, año 2017 (22/09/2017) = 3 detenidos.
- Detenidos Delitos Seguridad Ciudadana Año 2016= 109 detenidos, año 2017 (22/09/2017) = 81 detenidos.
- Incautación drogas Año 2016= 131 denuncias año 2017 (22/09/2017) = 72.
- Diligencias usurpación inmuebles Año 2016= 3 denuncias año 2017 (22/09/2017) = 0.
- Denuncias consumo alcohol vía pública Año 2016= 10 denuncias año 2017 (22/09/2017) = 8.
- Desalojos / Tapiados de inmuebles Desalojos / Tapiados de inmuebles, según los partes de servicio en el distrito de Ciutat Vella tipificados como desalojos (bien por orden judicial o por ruina): 2 en el año 2016.
- Retirada de enseres Limpieza pública.
- Infracciones OOMM limpieza Año 2016= 70 denuncias, año 2017 (22/09/2017) = 51
- Infracciones al horario de cierre Año 2016= 49 denuncias, año 2017 (22/09/2017) = 50.
- Infracciones mesas y sillas en la vía pública Año 2016= 232 denuncias, año 2017 (22/09/2017) = 160.
- **Apartamentos ilegales Año 2016= 6 denuncias, año 2017 (22/09/2017) = 3.**

Fuente: Acta del Pleno Ordinario del Ayuntamiento de Valencia de 28 de septiembre de 2017 - 64 RESULTAT: CONTESTADA EXPEDIENT: O-89POP-2017-000073-00 PROPOSTA NÚM.: 85 ASSUMPTE: Pregunta suscrita pel Sr. Crespo, del Grup Popular, sobre el caos en Ciutat Vella.

³[https://www.valencia.es/ayuntamiento/tablon_anuncios.nsf/0/F14D91F1D95511A3C125819F0038FA55/\\$FILE/21-julio.Estudio%20Viviendas%20Tur%C3%ADsticas%20definitivo-PIAE.pdf?OpenElement&lang=1](https://www.valencia.es/ayuntamiento/tablon_anuncios.nsf/0/F14D91F1D95511A3C125819F0038FA55/$FILE/21-julio.Estudio%20Viviendas%20Tur%C3%ADsticas%20definitivo-PIAE.pdf?OpenElement&lang=1)

Signat electrònicament per:

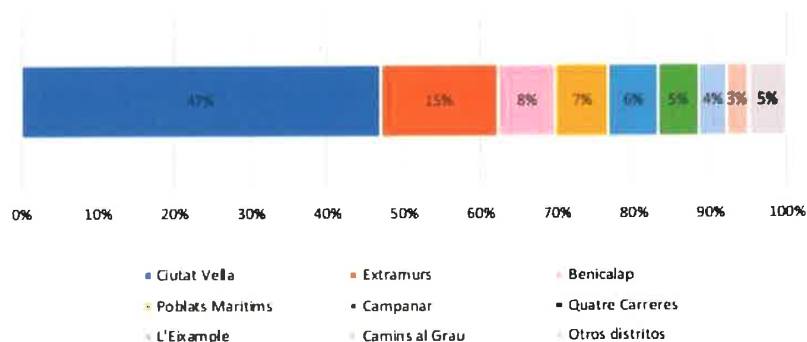
Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GENERAL DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	03/01/2018	ACCVCA-120	1478132344258522561



únicamente disponemos de un plano de análisis (A-11) en el que aparecen grafiados los usos y actividades, mostrándose con un punto las viviendas turísticas. Se trata de una muestra gráfica de la que ninguna conclusión podemos extraer. Si no conocemos el número de viviendas turísticas que se han contabilizado y, lo que es más importante, la fuente, no se entiende cómo el redactor ha podido realizar análisis comparativos en términos absolutos y relativos con respecto, por ejemplo, al parque de viviendas existentes en el ámbito (19.563). No obstante, si atendemos a los datos que arroja la encuesta realizada por el equipo de ha realizado el Estudio de Dimensionamiento de la Oferta de Viviendas de uso Turístico en València a 42 empresa del sector, resultan que el 46,9% de los apartamentos reglados y el 49,6% de las plazas regladas disponibles en la ciudad se concentran el distrito de Ciutat Vella, esto es, 380 apartamentos (810 apartamentos x 46,9%), **lo que supone un 1,9% sobre el total de viviendas existentes en el ámbito.**

DISTRIBUCIÓN APARTAMENTOS REGLADOS SEGÚN DISTRITOS DE VALENCIA (2016)

Fuente: Encuesta a Empresas de Alquiler de Apartamentos Turísticos



Si atendemos al censo de la oferta reglada, según el Registro de Empresas, Establecimientos y Profesiones Turísticas de la Agència Valenciana del Turisme, en la ciudad de Valencia existen 2.494 viviendas turísticas registradas (febrero, 2017). No obstante, tras el profundo análisis y prospección realizado por el equipo de 10 personas, se han estimado 2.285 viviendas turísticas regladas en activo (209 viviendas menos de las que se registran en la Agència Valenciana de Turismo), ubicándose en Ciutat Vella el 42%, esto es, 959 viviendas, **lo que representa un 4,9% sobre el total de viviendas existentes en el ámbito.**

Y si por último atendemos oferta alojativa real estimada en el Estudio, **hablaríamos de un 7,7% sobre el total de viviendas existentes en Ciutat Vella.**

En cualquier de los tres escenarios, las viviendas turísticas representan un porcentaje mínimo comparado con el número de viviendas existentes en Ciutat Vella, no pareciendo que el número de viviendas turísticas vaya a aumentar si tenemos en cuenta que la tendencia de

Signat electrònicament per:

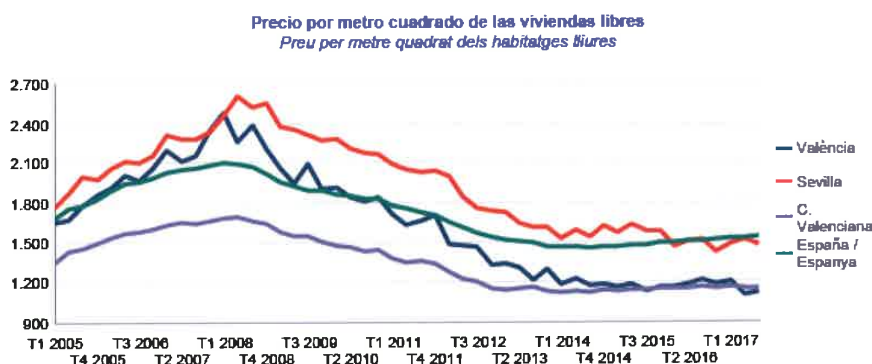
Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GENERAL DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	03/01/2018	ACCVCA-120	1478132344258522561



población en Ciutat Vella es de crecimiento, tal y como veremos a continuación. Y ahora sí, pasamos al análisis del diagnóstico.

“(1).- La presión alcista que genera sobre los precios del alquiler tradicional (el importe del alquiler turístico en viviendas no regladas es superior en un 66% al del alquiler tradicional);

El borrador del Plan habla de aumento de los precios de la vivienda, pero ningún dato objetivo acompaña tal afirmación. Creemos que es necesario que ese análisis se aborde con seriedad, sobre todo teniendo en cuenta que en la actualidad nos encontramos en un periodo de recuperación de los niveles anteriores al inicio de la crisis, lo que ha de conducir a un análisis global que abarque el periodo pre-crisis y tenga en cuenta las continuadas bajadas en el precio del alquiler de la vivienda. Lo que no puede pretenderse es que, en un escenario de recuperación, aunque sea tibia, el precio del alquiler de la vivienda siga manteniéndose en niveles bajos. El siguiente cuadro nos da una idea de esa evolución:



BANCO DE DATOS ESTADÍSTICOS DE LA CIUDAD DE VALÈNCIA
BANC DE DADES ESTADÍSTIQUES DE LA CIUTAT DE VALÈNCIA
Fecha de actualización: 27/11/2017

Por otro lado, observamos que si bien el precio y el acceso a la vivienda se presentan como factores de preocupación, sorprende comprobar como el tema de la vivienda protegida se afronta de forma ciertamente ineficaz al fiar toda la política de vivienda pública a la reserva del 10% del incremento de la edificabilidad residencial que hipotéticamente se generaría sobre el incremento de la edificabilidad residencial en el ámbito de planeamiento (art. 33 de la LOTUP), algo que, según indica, pretende llevarse a cabo redefiniendo las unidades de ejecución, pero que en la práctica es más que dudoso que dicho incremento se produzca en un ámbito tan afectado como lo es Ciutat Vella, donde la planificación de debe respetar tramas, paisaje, entornos, etc. Esta previsión, por otro lado, no se cuantifica, por lo que deja de ser más un deseo programático que una realidad. Este tipo de políticas precisan acciones activas, razón por la cual, si el Ayuntamiento quiere fomentar el acceso a la vivienda pública a las

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GENERAL DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	03/01/2018	ACCVCA-120	1478132344258522561



personas más desfavorecidas, deberá hacer uso de los mecanismos que se prevén en el régimen de edificación y rehabilitación forzosa y en sustitución del propietario previsto en el art. 184 y siguientes de la LOTUP mediante la gestión directa. Dejar la gestión del Registro de Solares y Edificios a Rehabilitar en manos de la gestión privada no hará más que aumentar el precio de las viviendas, impidiendo su acceso a las partes más desfavorecidas.

Otro de los aspectos negativos que se imputan a la aparición de la vivienda turística es la despoblación y la pérdida del tejido residencial, si bien no solo no se aporta ni un solo dato sino que los que se disponen indican precisamente todo lo contrario. A tales efectos, nos remitimos tal y como demuestra el cuadro que incluimos a continuación, donde se aprecia como entre 1996 y 2016 el número de residentes no solo no ha disminuido sino que ha aumentado:

Evolución de la población en el distrito de Ciutat Vella entre 1970-2016 (hab)

	1970	1981	1986	1991	1996	2001	2016
1. Ciutat Vella	56.391	35.415	30.125	27.010	24.027	24.167	28.769
1. la Seu	7.090	3.758	2.961	2.589	2.514	2.517	2.922
2. la Xerea	7.920	5.313	4.647	4.057	3.861	3.789	3.879
3. el Carme	14.124	8.804	7.059	6.338	5.401	5.615	6.404
4. el Pilar	8.431	5.578	4.916	4.430	3.861	3.740	4.628
5. el Mercat	7.131	4.474	3.590	3.297	2.858	3.033	3.555
6. Sant Francesc	11.695	7.904	6.952	6.299	5.532	5.473	5.381

(2).- Desplazamiento del comercio de barrio o de proximidad por otro de características ajenas a las del ámbito protegido. Principalmente destaca la proliferación de instalación de locales de restauración cuyas terrazas privadas ocupan superficies desmesuradas llegando a apropiarse del espacio público e impidiendo la circulación peatonal.

Se afirma que el comercio de proximidad de carácter básico, vinculado al uso residencial, parece escasear cada vez más, pero no se aporta ningún dato que avale esta manifestación. El diagnóstico, en nuestra opinión, es erróneo al considerarse semejantes el perfil de un turística que se aloja en un hotel al que lo hace en una vivienda turística, sin considerar que quien opta por una vivienda lo hace no solo por vivir su experiencia de manera diferente a la que supone hacerlo en un hotel, sino precisamente por disponer de las comodidades que no le ofrece un hotel, como pueda ser el disponer una cocina, circunstancia que necesariamente implica que deba realizar un consumo de proximidad semejante al que realiza un residente habitual.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GENERAL DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	03/01/2018	ACCVCA-120	1478132344258522561



Existen varios informes que han analizado el gasto de estancia en el alojamiento vacacional, mencionando el **II Barómetro del Alquiler Vacacional en España – Comunidad Valenciana**⁴, del que extraemos el siguiente cuadro:

	VT	Hotel
Gasto en ALQUILER DURANTE TODA LA ESTANCIA	511,61 €	409,40 €
Asistencia como ESPECTADOR a actividades deportivas	7,26 €	5,37 €
Realización de ACTIVIDADES DEPORTIVAS	6,00 €	4,36 €
ALQUILER DE BARCOS DE RECREO u otro tipo de equipos	10,28 €	6,64 €
VISITAS CULTURALES (museos, iglesias, pueblos, monumentos, ...)	20,28 €	16,80 €
Asistencia a ESPECTÁCULOS CULTURALES , musicales, ...	14,27 €	11,69 €
Servicios tipo BALNEARIOS , talasoterapia, spa	8,27 €	10,33 €
PARQUES temáticos	18,59 €	10,34 €
CASINOS y salas de juegos	2,37 €	4,63 €
Actividades de DIVERSIÓN NOCTURNA , copas, discotecas, clubs, ...	49,41 €	34,35 €
EXCURSIONES fuera del lugar donde estaba alojado	20,67 €	11,43 €
Alquiler de un VEHÍCULO EN ORIGEN	5,50 €	4,31 €
Alquiler de un VEHÍCULO EN DESTINO	7,24 €	8,96 €
TRANSPORTE PÚBLICO local, gasolina, aparcamiento y peajes en destino	38,92 €	30,12 €
Contratación de SERVICIOS COMO LIMPIEZA , cuidado de niños, arreglos de la vivienda o de su equipamiento, etc.	3,76 €	3,09 €
COMIDAS Y CONSUMICIONES fuera del alojamiento: restaurantes, cafeterías, bares, etc.	125,24 €	82,99 €
Comestibles, bebidas y otros PRODUCTOS DE CONSUMO COTIDIANO para consumir principalmente en el alojamiento	86,41 €	24,68 €
COMPRAS DE OTROS PRODUCTOS : ropa, joyas, vino, artesanías, productos típicos, regalos, etc.	36,44 €	31,30 €
EXTRAORDINARIOS : reparación de vehículos, enfermedad, accidentes, etc.	8,28 €	3,24 €
Gastos de ESTANCIA POR PERSONA EN VIVIENDA TURÍSTICA	469,21 €	304,65 €

Como se comprueba, el gasto realizado en comestibles, bebidas y productos de consumo cotidiano para consumir principalmente en el alojamiento, es mayor respecto al que realiza un turista que se aloja en un hotel.

⁴ Proyecto realizado por el Instituto Multidisciplinar de la Empresa (Universidad de Salamanca) para la empresa HomeAway Spain, S.L., tal y como establece el contrato de prestación de servicios de fecha 12 de mayo de 2014, al amparo del Art. 83 de la Ley Orgánica de Universidades.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GENERAL DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	03/01/2018	ACCVCA-120	1478132344258522561



En cualquier caso, convendría que por el equipo redactor se ahondara más en este tema a fin pues existe un factor que ha conllevado el cierre de comercios tradicionales que parece no haber sido considerado, y es el de la finalización del régimen de prórroga forzosa del que disfrutaban los arrendamientos de local de negocio suscritos con anterioridad a la entrada en vigor de la ley de Arrendamientos Urbanos de 1994⁵. Numerosos comercios tradicionales abiertos en el centro subsistían gracias a las exiguas rentas que a las que debían hacer frente. La finalización del régimen de prórroga forzosa, junto a la imposibilidad de asumir las nuevas rentas exigidas legítimamente por los propietarios de los inmuebles, es lo que ha llevado a numerosos cierres.

(3).- El deterioro del espacio público (suciedad, apropiación del espacio público por terrazas de locales de restauración y comercio) y la contaminación ambiental (acústica).

En este punto, la memoria justificativa ningún dato aporta, más allá de atribuir a los ocupantes de las viviendas turísticas la suciedad existente en las calles o la apropiación del espacio público por terrazas de locales de restauración y comercio. Es desconcertante la imagen que algunos conciudadanos tienen de los turistas que nos visitan. En AVAEC nos negamos a pensar que el turista, por naturaleza, no tiene educación. Estas afirmaciones lo único que denotan es la turismofobia de la que adolece un grupo minoritario de vecinos, afortunadamente.

En cualquier caso, la afirmación se descalifica por sí misma y desliza claramente un claro prejuicio hacia el turista que nos visita; por tanto, es una cuestión que habrá de reconsiderar el equipo redactor para tratar de responsabilizar a cada parte en su justa medida, evitando generalizaciones como la que estamos analizando.

(4).- Conflictos de convivencia entre usos estrictamente residenciales y usos con finalidades turísticas en un mismo inmueble. Este aspecto ha sido una demanda vecinal generalizada en los procesos de participación pública que se están desarrollando."

El análisis de la vivienda de uso turístico que se contiene en el borrador del Plan es parcial y atiende únicamente a su concepción como uso urbanístico sin tener en cuenta la repercusión de este uso en relación a otras cuestiones más allá de la mera visión del vecino.

⁵ Disposición adicional tercera: Contratos de arrendamiento de local de negocio, celebrados antes del 9 de mayo de 1985: "3. Los arrendamientos cuyo arrendatario fuera una persona física se extinguirán por su jubilación o fallecimiento, salvo que se subrogue su cónyuge y continúe la misma actividad desarrollada en el local. En defecto de cónyuge superviviente que continúe la actividad o en caso de haberse subrogado éste, a su jubilación o fallecimiento, si en ese momento no hubieran transcurrido **veinte años a contar desde la aprobación de la ley**, podrá subrogarse en el contrato un descendiente del arrendatario que continúe la actividad desarrollada en el local. En este caso, el contrato durará por el número de años suficiente hasta completar veinte años a contar desde la entrada en vigor de la ley. 4. Los arrendamientos de local de negocio cuyo arrendatario sea una persona jurídica se extinguirán de acuerdo con las reglas siguientes: **1º Los arrendamientos de locales en los que se desarrollen actividades comerciales, en veinte años.**"

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GENERAL DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	03/01/2018	ACCVCA-120	1478132344258522561



No se trata de que el vecino que sienta molestias, cualquiera que sea su origen (falta de limpieza de las calles, por inseguridad ciudadana, falta de aparcamientos, etc.), no deba ver atendidas sus pretensiones, pero se estará con nosotros en que debe hacerlo utilizando los cauces previstos legalmente, y que en el caso de existencia de problemas de convivencia entre vecinos que no pasan precisamente por establecer, desde el planeamiento, restricciones apriorísticas de carácter urbanístico que limiten el derecho de propiedad. Son los tribunales del orden jurisdiccional civil, y no el Ayuntamiento, quienes tienen la potestad de resolver, en un procedimiento judicial con las debidas garantías, los problemas de convivencia entre vecinos. Esto es así no solo para resolver las molestias que una vivienda turística pueda causar a un vecino sino para resolver incluso las molestias que vecinos propietarios o inquilinos de larga estancia causan, ciertamente con mayor intensidad a lo que lo puede hacer quien solo va a ocupar el inmueble durante una semana.

Por otra parte, se afirma que la vivienda turística causa molestias a los residentes, y no solo no se aporta dato objetivo que sustente tal afirmación sino que los datos objetivos ponen de relieve todo lo contrario, habiéndose acreditado recientemente por la **Sra. Menguzzato, delegada de Protección Ciudadana, en el Pleno Ordinario del Ayuntamiento de Valencia de 28 de septiembre de 2017**, y en respuesta a la pregunta suscrita por el Sr. Crespo, del Grup Popular, sobre el caos en Ciutat Vella (**Exp. O-89POP-2017-000073-00**) que **durante los años 2016 y 2017 la policía local solo había actuado por causa de apartamentos 6 veces en 2016 y 3 veces hasta el 22.09.2017**. Estas incidencias han de ponerse en relación con el número de pernотaciones que se produjeron en Valencia durante el 2016, recibiendo los apartamentos un total de **163.700 viajeros que generaron 584.746 pernотaciones (Fuente: EOAT (Encuesta de Ocupación de Apartamentos Turísticos) del INE)**.

SEGUNDA.- SOBRE LAS MEDIDAS PROPUESTAS.

El borrador del Plan, atendiendo al diagnóstico en nuestra opinión equivocado, propone adoptar, en relación con las viviendas turísticas, las siguientes medidas:

"- Debe modificarse el régimen de uso actual limitando la implantación del uso terciario hotelero en sus diversas modalidades y en general, no plantear una regulación genérica de usos sino plantear las diferencias que correspondan en cada zona del ámbito general teniendo en cuenta las zonas actualmente saturadas por este uso y evitando la compatibilidad con el uso residencial."

Estas medidas, a nuestro juicio, desde el momento en que parten de un diagnóstico parcial e incompleto, resultan de todo punto injustificadas, debiendo ser revisadas y ponderadas, siendo deseable que las medidas que al final se adopten resulten proporcionadas a los fines que se persiguen y no conduzcan a agravios comparativos. Decimos esto porque la preocupación y alarma que suscita las viviendas casan poco con el hecho de que, siendo los objetivos del planeamiento limitar la implantación del uso terciario, el Ayuntamiento no haya suspendido licencias. Esta situación, ciertamente anómala, junto a la promesa de erradicar casi

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GENERAL DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	03/01/2018	ACCVCA-120	1478132344258522561



por completo lo que puede ser competencia de los hoteles, ha llevado a acelerar la solicitud de licencias e implantación de uso terciarios en el ámbito de Ciutat Vella, tal y como han puesto de manifiesto los diarios de prensa de València⁶, teniendo el Plan un efecto rebote. Y es ante este tipo de circunstancias cuando se hace recordar la importancia que tienen los principios del derecho administrativo y su vigencia y aplicación en el ámbito urbanístico⁷ y la necesaria observancia de los mismos en la toma de decisiones:

- a) **Idoneidad**, que es la aptitud de la medida de intervención pública a adoptar para la consecución del fin público perseguido. De esta forma, la aplicación de este primer criterio permite excluir, por desproporcionadas, todas aquellas medidas que resulten manifiestamente inútiles para la satisfacción del concreto interés público que se pretenda satisfacer;
- b) **Necesidad**, comporta que la medida idónea para la consecución del fin público ha de ser, además, la menos restrictiva para la esfera de intereses particulares, es decir, que siendo varias las posibles medidas, y todas ellas igualmente eficaces para la consecución del fin, ha de escogerse la menos lesiva para la persona afectada.

Desde la perspectiva del criterio de la necesidad, el principio de proporcionalidad se vincula con el denominado **principio favor libertatis**, fundado en el reconocimiento de la libertad y la dignidad de la persona, como valores materiales del ordenamiento jurídico, impone a los poderes públicos el deber de adoptar las soluciones menos restrictivas de los derechos de los particulares, en una clara función tuitiva de los intereses individuales.

- c) **Proporcionalidad en sentido estricto**, que supone una ponderación entre el fin público que se pretende obtener con la medida y el perjuicio que la misma comporta para el particular, es decir, una valoración tendente a determinar si la consecución del interés público justifica el sacrificio del interés particular

AVAEC aboga por seguir considerando el uso de vivienda turística como uso residencial, en todo caso compatible con el uso residencial permanente, reservando la calificación como uso terciario hotelero a aquellos casos en los que se prestan servicios propios de la industria hotelera. Esta postura es coherente con las medidas contenidas en la **Proposición No de Ley sobre las Viviendas Turísticas en la Comunitat Valenciana** aprobada por la Comisión de Industria y Comercio, Turismo y Nuevas Tecnologías de Les Corts Valencianes en la reunión del 5 de julio de 2016⁸ (**ANEXO I**) y con la definición de vivienda

⁶ **Auge hotelero en Valencia:** <http://www.lasprovincias.es/valencia-ciudad/auge-hotelero-valencia-20170625160332-nt.html>
Tres empresas aspiran a abrir un hotel en un edificio en venta del centro: <http://www.lasprovincias.es/valencia-ciudad/tres-empresas-aspiran-20171209225242-nt.html>

⁷ MORENO LINDE, MANUEL "Consideraciones sobre los principios del derecho administrativo y su vigencia y aplicación en el ámbito urbanístico", Revista Andaluza de Administración Pública ISSN: 0034-7639, núm. 90, Sevilla, septiembre-diciembre (2014), págs. 123-170

⁸ Publicación: RE número 17.467, BOC número 69.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GENERAL DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	03/01/2018	ACCVCA-120	1478132344258522561



turística como **“aquellas ubicadas en inmuebles situados en suelo de uso residencial, donde se ofrezca mediante precio el servicio de alojamiento en el ámbito de la Comunitat Valenciana, de forma habitual y con finalidad turística”**. Esta calificación, además, es coherente con la normativa que alumbró la vivienda vacacional, esto es, con el **Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, de ordenación de apartamentos turísticos y de viviendas turísticas vacacionales**, norma que incluía, como categoría claramente diferenciada de los apartamentos turísticos y de los establecimientos hoteleros, las **“viviendas turísticas vacacionales”**. La distinción entre los apartamentos turísticos y las **“viviendas turísticas vacacionales”** la encontrábamos en el artículo 17, que disponía lo siguiente:

“No tendrán la consideración legal de apartamentos turísticos, sino de viviendas turísticas vacacionales las unidades aisladas de apartamentos, bungalows, villas y chalés y similares y, en general, cualquier vivienda que con independencia de sus condiciones de mobiliario, equipo, instalaciones y servicios, se ofrezca en régimen de alquiler por motivos vacacionales o turísticos.”

Esta distinción ya conllevaba la existencia de distintos regímenes de apertura y funcionamiento, estableciéndose como único requisito para la apertura y funcionamiento de una vivienda turística vacacional la obligación de notificar al Organismo competente su dedicación al tráfico turístico, requisito asimilable al requisito de comunicación del inicio de la actividad previsto en el vigente art. 5 del Decreto **92/2009, de 3 julio, por el que se prueba el reglamento regulador de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, bungalows y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, dedicadas a la cesión de su uso y disfrute en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana**⁹.

No solo por desprenderse de los antecedentes normativos que han venido regulando la vivienda turística en el Plan General de València como por así considerarlo el legislador, el uso de vivienda turística no puede asimilarse a un uso terciario hotelero. Una vivienda que se arrienda para constituir morada temporal no deja de ser un uso residencial por el mero hecho estar regulado el negocio jurídico por la Ley de Arrendamientos Urbanos o regirse por la normativa turística autonómica. Tampoco entendemos que la vivienda pierda su carácter residencial por el mero hecho de que no constituya vivienda permanente, especialmente en un mundo globalizado donde la movilidad de las personas y la necesidad de vivienda temporal es cada vez mayor. No todo alquiler temporal tiene como fin el turismo aunque para operar en el mercado, necesariamente, deban utilizarse las plataformas digitales, algo que lleva a la absurda situación de considerar un alquiler como turístico por el mero hecho de anunciar la vivienda en una plataforma digital (art. 2.c) del Decreto 92/2009) sin tener en cuenta los motivos del arriendo temporal, que podrían ir desde los laborales hasta los médicos. Por eso, debe distinguirse el uso de la vivienda, que al final es servir de morada, de su funcionalidad, es

⁹ *“El ejercicio de la actividad de cesión del uso y disfrute de viviendas turísticas por parte de las empresas definidas en el artículo 4 requerirá, con carácter preceptivo, su comunicación a la administración Turística.”*

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GENERAL DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	03/01/2018	ACCVCA-120	1478132344258522561



decir, si la vivienda va a constituirse como una residencia permanente o como residencia temporal. O dicho de otro modo; un inmueble es residencial porque en él se realizan o pueden realizarse actividades diversas que conjuntamente conforman lo que entendemos por "residir".

Las diferencias que existen entre el "uso residencial" y el "uso terciario hotelero", o un uso de "apartamento en régimen de explotación hotelera" en la nomenclatura del vigente Plan General, parecen evidentes. En primer lugar, las características funcionales de un inmueble de uso residencial son distintas al uso terciario hotelero; en el primer caso, residir supone una serie de actividades (dormir, comer, descansar, convivir, etc) cuya agrupación se identifica de forma unitaria justamente porque para posibilitar su ejercicio existen inmuebles de "uso residencial". Sin embargo, en un "uso terciario hotelero", se produce una combinación aleatoria de actividades humanas que van más allá de residir, como son bailar, disfrutar de servicios prestados directamente por el establecimiento como son de limpieza, lavandería, restaurante, spa, masajes, gimnasio, etc... actividades todas ellas cuya intensidad justifican la imposición de una serie de limitaciones urbanísticas de compatibilidad con respecto al uso residencial, como puede ser la existencia de puertas independientes y ubicaciones por debajo de plantas destinadas al uso residencial, o de exigencias de carácter edificatorio, como sería en materia de accesos comunes e interiores en locales hoteleros (artículo 5.86 del Plan General), aseos en usos hoteleros y análogos (artículo 5.120 del Plan General) o dotación de aparcamientos en usos hoteleros (artículo 5.129 del Plan General). Vemos cómo las exigencias para el uso hotelero son propias de un establecimiento de pública concurrencia, y nada tiene que ver cuando de lo que se trata es de ceder el uso y disfrute, arrendar, una vivienda.

Por tanto, las medidas que finalmente se adopten, deben resultar proporcionales. La ausencia de proporcionalidad implicaría, en la práctica, una restricción a los operadores que se dedican al alquiler de viviendas turísticas, como lo fuera en su día la exigencia de licencia de actividad en base a la cual se ordenaban los cese en virtud de las normas de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades de la Comunidad Valenciana, cuestión que como hemos visto acabó en los Juzgados y fue resuelta en la reciente **Sentencia nº148/16 por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº6 de Valencia en los autos de Procedimiento Ordinario nº284/2015**, una sentencia que aunque fue dictada en el seno de un procedimiento que tenía como objeto unas órdenes de cese de actividad dictadas por el Ayuntamiento de València sobre la base de que el ejercicio de la actividad de alquiler precisaba de licencia de actividad, lo cierto es que la finalidad de aquellas órdenes no era otra que la de impedir al alquiler de una vivienda partiendo de la errónea asimilación del uso de vivienda turística al uso terciario hotelero. A este respecto, la Sentencia indicaba lo siguiente:

"(...) es extremadamente forzado el pretender aplicar, a dichas viviendas turísticas, la ley de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental, pues no se entiende en qué medida la cesión de uso remunerada, y de forma habitual, de viviendas puede afectar al medio ambiente en mayor medida que un contrato civil de arrendamiento de vivienda sujeto a la LAU; es evidente que este tipo de cesión de uso de viviendas para

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GENERAL DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	03/01/2018	ACCVCA-120	1478132344258522561



turistas, precisa de un control administrativo, que lo tiene la GV, y lo puede tener el Ayuntamiento cuando se produce la comisión de cualquier tipo de infracciones, como en materia de ruido, molestias a terceros,..., pero nos preguntamos si también es exige licencia o autorización ambiental como si se tratara de la actividad hotelera, como así parece entenderlo el Ayuntamiento de Valencia, entendiendo este juzgador que no."

Advertimos de que las medidas previstas en el borrador del Plan, de mantenerse, pueden constituir un obstáculo a la libre circulación y establecimiento de los operadores económicos e infringirían los principios de garantía de la libertad de establecimiento y la libertad de circulación establecidos en la LGUM, toda vez que mediante artificios y mediante el ejercicio claramente abusivo de sus competencias en materia de urbanismo, se estarían imponiendo restricciones que impedirían el ejercicio de la actividad por el mero hecho de que las viviendas se encuentren en la ciudad de València. En este punto nos remitimos al informe emitido por la **Comisión de Defensa de la Competencia de la Comunitat Valenciana (expediente PROM 14/2015)**, sobre la actuación del Ayuntamiento de Valencia y de la Secretaría Autonómica de Turismo (Dirección General de Turismo de la actual Presidencia de la Generalitat) en relación con las viviendas de uso turístico, y que aportamos como **ANEXO II**. Entre sus conclusiones destacamos las siguientes:

"3.5. El Ayuntamiento de Valencia no debe incluir las viviendas turísticas como uso terciario hotelero en la interpretación y aplicación de sus NNUU vigentes. Y menos aún debe modificar dichas NNUU en tal sentido.

3.7. El Ayuntamiento de Valencia debería estudiar la adecuación de la normativa urbanística y analizar en la propuesta de modificación de las NNUU del PGOU la posibilidad de regular las viviendas turísticas teniendo en cuenta fórmulas o instrumentos menos restrictivos que la ordenación y limitación de usos por zonas o ámbitos de zonificación, como la creación de un «mercado de derechos» sobre este tipo de alojamiento turístico. Este instrumento no limitaría ex ante el acceso de los operadores al mercado de viviendas turísticas, y también permitiría corregir las externalidades negativas (ruidos, inseguridad, molestias a los vecinos, entre otros) que el mercado de vivienda puede generar en los barrios.

Se trataría de flexibilizar la normativa urbanística en materia de vivienda, manteniendo el necesario equilibrio entre, por un lado, el derecho al descanso de los vecinos, promoviendo la convivencia y la seguridad en los barrios y, por el otro, el derecho de los operadores a ejercer su actividad económica."

El **principio de necesidad y proporcionalidad de las actuaciones de las autoridades competentes**, previsto en el art. 5 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado, se expresa en los siguientes términos:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GENERAL DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	03/01/2018	ACCVCA-120	1478132344258522561



*“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 límite 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.”

La asimilación de uso al uso terciario hotelero no resulta proporcional ni está justificada por razones de orden público, seguridad pública, salud pública o protección del medio ambiente, tal y como exige el artículo 17.1.a) de la LGUM, ni desde la perspectiva de los operadores económicos ni de las instalaciones o infraestructuras necesarias para el ejercicio de actividades económicas. Las garantías y principios establecidos en la LGUM y recomendaciones de la Comisión de Defensa de la Competencia de la Comunitat Valenciana simplemente no han sido observados toda vez que los requisitos que se exigirían para poder alquilar una vivienda turística no están establecidos en norma alguna ni guardan relación directa con el objeto de la actividad económica ni con su ejercicio. El establecimiento de este tipo restricciones de carácter urbanístico, cuando éstas se dirigen contra una tipología de alojamiento turístico, constituye un límite a la libertad de establecimiento y a la libertad de circulación y se convierte en un obstáculo y en una barrera a la unidad de mercado y a la libre competencia al abocar a la práctica totalidad de las viviendas turísticas ubicadas en la Ciutat Vella a la ilegalidad y al inmediato cese de la actividad.

La exigencia de nuevos trámites no contemplados en la Decreto que regula las viviendas de uso turístico, en este caso de carácter urbanísticos como es el cambio de uso, es contraria al principio de eficacia en todo el territorio nacional de las actuaciones administrativas establecido en el artículo 20 de la LGUM. Es preciso recordar que el control administrativo, en este caso, tal y como resolvió el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº6 de Valencia, lo tiene la Generalitat Valenciana, y lo puede tener el Ayuntamiento cuando se produce la comisión de cualquier tipo de infracciones, como en materia de ruido, molestias a terceros, pero no mediante la imposición de trabas previas al ejercicio de la actividad, como es la de imponer, por innecesaria asimilación, un régimen de usos urbanísticos que no se corresponde con el destino de la vivienda, que no deja de ser residencial.

Por último, queremos apuntar que las medidas previstas en el Borrador del Plan infringirían, además, los principios generales que aparecen recogidos en el artículo 9 de la Ley 17/2009. Las restricciones impuestas por el Ayuntamiento de València conllevarían, en la práctica, la exclusión del mercado de alojamiento de las viviendas turísticas establecidas en edificios de uso residencial. La asimilación del uso de vivienda turística a un uso terciario

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GENERAL DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	03/01/2018	ACCVCA-120	1478132344258522561



hotelero restringiría, de forma considerable, la entrada de viviendas de uso turístico en el mercado de alojamiento turístico de la ciudad de València, un municipio que recordemos está declarado de interés turístico por **Decreto 72/2000, de 22 de mayo, del Gobierno Valenciano, de declaración de Municipio Turístico de distintos municipios de la Comunidad Valenciana**¹⁰. La Administración, según la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia¹¹, parece no haber asumido que las viviendas turísticas dinamizan el mercado de alojamiento turístico, incrementan el nivel de presión competitiva, reducen los precios, proporcionan incentivos para una mayor calidad y eficiencia, y aumentan la variedad disponible para los consumidores. Por tanto, cualquier medida que restrinja el alquiler de una vivienda turística desproporcionada o no justificada por razones de orden público, seguridad pública, salud pública o protección del medio ambiente, obstaculiza de forma considerable la entrada de operadores, limitando su capacidad de competir, por lo que al reducirse la competencia en beneficio de otros operadores, principalmente hoteles y apartamentos turísticos, se evitan los efectos positivos de una mayor competencia que, a juicio de la CMNC, repercute en términos de precios, calidad, variedad e innovación, reduciendo el bienestar general.

Por todo lo anterior,

SOLICITAMOS: Que nos tengan por personada y parte interesada en el expediente Plan Especial de Protección de Ciutat Vella y, en méritos a las alegaciones que hemos formulamos al borrador del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella y documentos anexos, tengan a bien admitirlas y tenerlas en consideración a la hora de establecer cualquier medida que afecte a las viviendas de turístico o por estancias cortas.

En València, a 21 de diciembre de 2017

Fdo.: Amparo Ballester Cubells
Presidenta de AVAEC

¹⁰ DOGV núm. 3759 de 29.05.2000.

¹¹ <https://blog.cnmc.es/2016/05/31/mas-competencia-para-las-viviendas-turisticas/>

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GENERAL DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	03/01/2018	ACCVCA-120	1478132344258522561



Id. document: 01Ym VD+5 JO3H axHB Z9Tb Lawb 9IY =
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

ANEXO I
Proposición No de Ley sobre las Viviendas Turísticas en la Comunitat Valenciana

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GENERAL DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	03/01/2018	ACCVCA-120	1478132344258522561



BUTLLETÍ OFICIAL



C O R T S V A L E N C I A N E S

IX Legislatura

Número 101

València, 29 de juliol de 2016

SUMARI

I. TEXTOS APROVATS

B. RESOLUCIONS I MOCIONS

1. Resolucions

Resolució 271/IX, sobre la connexió terrestre d'Oriola i el Baix Segura amb la costa, aprovada per la Comissió d'Obres Públiques, Infraestructures i Transports en la reunió del 4 de juliol de 2016 12234

Resolució 272/IX, sobre la millora del transport ferroviari entre Alacant i València, aprovada per la Comissió d'Obres Públiques, Infraestructures i Transports en la reunió del 4 de juliol de 2016 12235

Resolució 273/IX, sobre la creació d'una taula de treball entre l'Estat i l'Ajuntament d'Alacant per a l'estudi de la situació de l'antiga refineria La Britànica i els terrenys adjacents, aprovada per la Comissió d'Obres Públiques, Infraestructures i Transports en la reunió del 4 de juliol de 2016..... 12236

Resolució 274/IX, sobre la realització de les inversions previstes per a l'ampliació i millora de la línia de rodalia C-2, aprovada per la Comissió d'Obres Públiques, Infraestructures i Transports en la reunió del 4 de juliol de 2016 12237

SUMARIO

I. TEXTOS APROBADOS

B. RESOLUCIONES Y MOCIONES

1. Resoluciones

Resolución 271/IX, sobre la conexión terrestre de Orihuela y la Vega Baja con la costa, aprobada por la Comisión de Obras Públicas, Infraestructuras y Transportes en la reunión del 4 de julio de 2016 12234

Resolución 272/IX, sobre la mejora del transporte ferroviario entre Alicante y Valencia, aprobada por la Comisión de Obras Públicas, Infraestructuras y Transportes en la reunión del 4 de julio de 2016 12235

Resolución 273/IX, sobre la creación de una mesa de trabajo entre el Estado y el Ayuntamiento de Alicante para el estudio de la situación de la antigua refinería La Británica y los terrenos adyacentes, aprobada por la Comisión de Obras Públicas, Infraestructuras y Transportes en la reunión del 4 de julio de 2016 12236

Resolución 274/IX, sobre la realización de las inversiones previstas para la ampliación y mejora de la línea de cercanías C-2, aprobada por la Comisión de Obras Públicas, Infraestructuras y Transportes en la reunión del 4 de julio de 2016 12237

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GENERAL DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	03/01/2018	ACCVCA-120	1478132344258522561



Resolució 275/IX, sobre l'eliminació dels perills derivats de l'existència de passos a nivell al terme municipal de Paterna, aprovada per la Comissió d'Obres Públiques, Infraestructures i Transports en la reunió del 4 de juliol de 2016	12238
Resolució 276/IX, sobre els habitatges turístics a la Comunitat Valenciana, aprovada per la Comissió d'Indústria i Comerç, Turisme i Noves Tecnologies en la reunió del 5 de juliol de 2016	12240
Resolució 277/IX, sobre l'estudi de les potencialitats de desenvolupament de la Xarxa de Centres BTT, aprovada per la Comissió d'Indústria i Comerç, Turisme i Noves Tecnologies en la reunió del 5 de juliol de 2016	12242
Resolució 278/IX, sobre el disseny d'un pla plurianual de promoció del turisme ornitològic, aprovada per la Comissió d'Indústria i Comerç, Turisme i Noves Tecnologies en la reunió del 5 de juliol de 2016	12243
Resolució 279/IX, sobre la implantació d'un ingrés mínim vital per a famílies en situació de necessitat, aprovada pel Ple de les Corts en la sessió del 6 de juliol de 2016	12244
Resolució 280/IX, sobre la modificació de la Llei general de subvencions i la Llei d'hisendes locals per tal de garantir la percepció de les ajudes d'emergència social a totes aquelles persones que es troben en alguna situació de vulnerabilitat social, aprovada pel Ple de les Corts en la sessió del 6 de juliol de 2016	12246
Resolució 281/IX, sobre el rebuig a les actuacions d'Arnaldo Otegui pel que fa a la defensa i la justificació de l'activitat criminal de la banda terrorista ETA, aprovada pel Ple de les Corts en la sessió del 6 de juliol de 2016	12247
Resolució 282/IX, sobre la regulació en l'àmbit de la Comunitat Valenciana de les excepcions en la producció per a aliments de caràcter tradicional o artesanal, aprovada pel Ple de les Corts en la sessió del 6 de juliol de 2016	12248
Resolució 283/IX sobre elecció de vocals del Consell Valencià d'Universitats i de Formació Superior, aprovada pel Ple de les Corts en sessió del dia 7 de juliol de 2016	12251
Resolució 284/IX, sobre la validació del Decret llei 4/2016, de 10 de juny, pel qual s'estableixen mesures urgents per a garantir la gestió de residus municipals, aprovada pel Ple de les Corts en la sessió del 7 de juliol de 2016	12251
Resolució 285/IX del Ple de les Corts, adoptada en la reunió del dia 7 de juliol de 2016, sobre el rebuig a la tramitació com a projecte de llei del Decret llei 4/2016, de 10 de juny, pel qual s'estableixen mesures urgents per a garantir la gestió de residus municipals, validat en aquesta reunió	12256

Resolución 275/IX, sobre la eliminación de los peligros derivados de la existencia de pasos a nivel en el término municipal de Paterna, aprobada por la Comisión de Obras Públicas, Infraestructuras y Transportes en la reunión del 4 de julio de 2016	12238
Resolución 276/IX, sobre las viviendas turísticas en la Comunitat Valenciana, aprobada por la Comisión de Industria y Comercio, Turismo y Nuevas Tecnologías en la reunión del 5 de julio de 2016	12240
Resolución 277/IX, sobre el estudio de las potencialidades de desarrollo de la Red de Centros BTT, aprobada por la Comisión de Industria y Comercio, Turismo y Nuevas Tecnologías en la reunión del 5 de julio de 2016	12242
Resolución 278/IX, sobre el diseño de un plan plurianual de promoción del turismo ornitológico, aprobada por la Comisión de Industria y Comercio, Turismo y Nuevas Tecnologías en la reunión del 5 de julio de 2016	12243
Resolución 279/IX, sobre la implantación de un ingreso mínimo vital para familias en situación de necesidad, aprobada por el Pleno de Les Corts en la sesión del 6 de julio de 2016	12244
Resolución 280/IX, sobre la modificación de la Ley general de subvenciones y la Ley de haciendas locales para garantizar la percepción de las ayudas de emergencia social a todas aquellas personas que se encuentren en alguna situación de vulnerabilidad social, aprobada por el Pleno de Les Corts en la sesión del 6 de julio de 2016	12246
Resolución 281/IX, sobre el rechazo a las actuaciones de Arnaldo Otegui respecto a la defensa y la justificación de la actividad criminal de la banda terrorista ETA, aprobada por el Pleno de Les Corts en la sesión del 6 de julio de 2016	12247
Resolución 282/IX, sobre la regulación en el ámbito de la Comunitat Valenciana de las excepciones en la producción para alimentos de carácter tradicional o artesanal, aprobada por el Pleno de Les Corts en la sesión del 6 de julio de 2016	12248
Resolución 283/IX sobre elección de vocales del Consejo Valenciano de Universidades y de Formación Superior, aprobada por el Pleno de Les Corts en sesión del día 7 de julio de 2016	12251
Resolución 284/IX, sobre la validación del Decreto ley 4/2016, de 10 de junio, por el que se establecen medidas urgentes para garantizar la gestión de residuos municipales, aprobada por el Pleno de Les Corts en la sesión del 7 de julio de 2016	12251
Resolución 285/IX del Pleno de Les Corts, adoptada en la reunión del día 7 de julio de 2016, sobre el rechazo a la tramitación como proyecto de ley del Decreto ley 4/2016, de 10 de junio, por el que se establecen medidas urgentes para garantizar la gestión de residuos municipales, validado en esta reunión	12256

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GENERAL DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	03/01/2018	ACCVCA-120	1478132344258522561



Id. document: 01Ym VD+5 JO3H axHB Z9Tb Lawb 9IY=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

seguretat ferroviària i de la creació de l'Agència Valenciana de Seguretat.

Palau de les Corts
València, 4 de juliol de 2016

El president
Vicent Arques Cortés

El secretari
Juan de Dios Navarro Caballero

Resolució 276/IX, sobre els habitatges turístics a la Comunitat Valenciana, aprovada per la Comissió d'Indústria i Comerç, Turisme i Noves Tecnologies en la reunió del 5 de juliol de 2016

PRESIDÈNCIA DE LES CORTS

Per tal d'acomplir el que hi ha disposat en l'article 95.1 del Reglament de les Corts, s'ordena publicar en el *Butlletí Oficial de les Corts* la Resolució 276/IX, sobre els habitatges turístics a la Comunitat Valenciana, aprovada per la Comissió d'Indústria i Comerç, Turisme i Noves Tecnologies en la reunió del 5 de juliol de 2016.

Palau de les Corts
València, 5 de juliol de 2016

El president
Enric Morera i Català

COMISSIÓ D'INDÚSTRIA I COMERÇ, TURISME I NOVES TECNOLOGIES

La Comissió d'Indústria i Comerç, Turisme i Noves Tecnologies, en la reunió del 5 de juliol de 2016, ha debatut el text de la Proposició no de llei sobre els habitatges turístics a la Comunitat Valenciana, presentada pel Grup Parlamentari Podemos-Podem (RE número 17.467, BOC número 69); l'esmena presentada pel Grup Parlamentari Popular (RE número 28.892), l'esmena presentada pel Grup Parlamentari Podemos-Podem (RE número 28.938), l'esmena presentada pel Grup Parlamentari Ciudadanos (RE número 28.966) i l'esmena transaccional presentada per tots els grups parlamentaris.

Finalment, d'acord amb el que hi ha establert en l'article 162 del Reglament de les Corts, ha aprovat la proposició no de llei amb els textos de l'esmena del Grup Parlamentari Podemos-Podem i de l'esmena transaccional, incorporats en la resolució següent:

RESOLUCIÓ

Les Corts insten el Consell a:

1.1. Redefinir el concepte d'«habitatges d'ús turístic», del Decret 92/2009, de 3 de juliol, del Consell, que quedaria de la manera següent:

ley de seguridad ferroviaria y de la creación de la Agencia Valenciana de Seguridad.

Palau de les Corts
Valencia, 4 de julio de 2016

El presidente
Vicent Arques Cortés

El secretario
Juan de Dios Navarro Caballero

Resolución 276/IX, sobre las viviendas turísticas en la Comunitat Valenciana, aprobada por la Comisión de Industria y Comercio, Turismo y Nuevas Tecnologías en la reunión del 5 de julio de 2016

PRESIDENCIA DE LES CORTS

Para cumplir lo dispuesto en el artículo 95.1 del Reglamento de Les Corts, se ordena publicar en el *Butlletí Oficial de les Corts* la Resolución 276/IX, sobre las viviendas turísticas en la Comunitat Valenciana, aprobada por la Comisión de Industria y Comercio, Turismo y Nuevas Tecnologías en la reunión del 5 de julio de 2016.

Palau de les Corts
Valencia, 5 de julio de 2016

El presidente
Enric Morera i Català

COMISIÓN DE INDUSTRIA Y COMERCIO, TURISMO Y NUEVAS TECNOLOGÍAS

La Comisión de Industria y Comercio, Turismo y Nuevas Tecnologías, en la reunión del 5 de julio de 2016, ha debatido el texto de la Proposición no de ley sobre las viviendas turísticas en la Comunitat Valenciana, presentada por el Grupo Parlamentari Podemos-Podem (RE número 17.467, BOC número 69); la enmienda presentada por el Grupo Parlamentari Popular (RE número 28.892), la enmienda presentada por el Grupo Parlamentari Podemos-Podem (RE número 28.938), la enmienda presentada por el Grupo Parlamentari Ciudadanos (RE número 28.966) y la enmienda transaccional presentada por todos los grupos parlamentarios.

Finalmente, de acuerdo con lo establecido en el artículo 162 del Reglamento de Les Corts, ha aprobado la proposición no de ley con los textos de la enmienda del Grupo Parlamentari Podemos-Podem y de la enmienda transaccional, incorporados en la siguiente resolución:

RESOLUCIÓN

Les Corts instan al Consell a:

1.1. Definir el concepto de «viviendas de uso turístico», del Decreto 92/2009, de 3 de julio, del Consell, que quedaría de la siguiente manera:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GENERAL DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	03/01/2018	ACCVCA-120	1478132344258522561



– Modificació de l'article 2.1, que quedaria redactat de la manera següent:

S'entendrà per habitatge d'ús turístic aquell ubicat en immobles situats en sòl d'ús residencial, on s'oferesca mitjançant preu el servei d'allotjament a l'àmbit de la Comunitat Valenciana, de forma habitual i amb finalitat turística.

– Cal incloure un punt 4 a l'article 8:

Aquells habitatges turístics que es troben en sòl residencial i en què es presten serveis complementaris o similars als que es presten als establiments hotelers, hauran de sol·licitar prèviament el canvi d'ús a terciari.

1.2. Instar el Consell perquè la futura llei de turisme oferezca una redacció clara i senzilla, a fi d'afavorir-ne el compliment i desenvolupar-ne l'enquadrament urbanístic adequat.

2. Mesures en matèria de seguretat i respecte als veïns:

– Obligació d'informar les persones usuàries dels habitatges de les normes internes relatives a l'ús de les instal·lacions, les dependències i els equips de la habitatge, com també l'admissió i l'existència de mascotes a l'habitatge, les restriccions per a persones fumadores i les zones d'ús restringit.

– Quan les persones usuàries incomplisquen alguna de les obligacions que estableix l'article 18 de la Llei 3/1998, de 21 de maig, especialment les relatives a les normes usuales de convivència i respecte de les prescripcions particulars als llocs i les instal·lacions els serveis dels quals contracten o gaudeixen, les persones o les entitats explotadores podran denegar la permanència de les persones usuàries i requerir l'abandonament de l'habitatge, en el termini de 24 hores.

– Obligació del propietari o del gestor de mantenir un telèfon 24 hores per a incidències.

– Obligació del propietari o del gestor de fer una enquesta de satisfacció del servei i de la seua experiència a la ciutat i el barri. L'enquesta serà estandaritzada i facilitada per l'administració competent.

– Obligació de facilitar fulls de reclamacions i queixes als veïns i a les associacions de veïns del seu entorn.

– Fer un estudi sobre possibles mesures de suport perquè els propietaris o els gestors puguin disposar de manera obligatòria d'una assegurança de responsabilitat civil a tercers.

– Obligació del propietari de posar a disposició dels clients un llistat amb telèfons d'urgència i d'atenció al turista.

3. Mesures per tal d'evitar la competència deslleial i l'oferta sense control:

– Foment de plans d'inspecció i participació del sector i de les associacions de veïns en la Comissió d'Intrusisme.

– Modificación del artículo 2.1, que quedaría redactado de la siguiente manera:

Se entenderá por vivienda de uso turístico aquella ubicada en inmuebles situados en suelo de uso residencial, donde se ofrezca mediante precio el servicio de alojamiento en el ámbito de la Comunitat Valenciana, de forma habitual y con finalidad turística.

– Hay que incluir un punto 4 al artículo 8:

Aquellas viviendas turísticas que se encuentren en suelo residencial y en las que se presten servicios complementarios o similares a los que se prestan en los establecimientos hoteleros, deberán solicitar previamente el cambio de uso a terciario.

1.2. Instar al Consell para que la futura ley de turismo ofrezca una redacción clara y sencilla, con el fin de favorecer el cumplimiento y desarrollar el encuadramiento urbanístico adecuado.

2. Medidas en materia de seguridad y respeto a los vecinos:

– Obligación de informar a las personas usuarias de las viviendas de las normas internas relativas al uso de las instalaciones, las dependencias y los equipos de la vivienda, así como la admisión y la existencia de mascotas en la vivienda, las restricciones para personas fumadoras y las zonas de uso restringido.

– Cuando las personas usuarias incumplan alguna de las obligaciones que establece el artículo 18 de la Ley 3/1998, de 21 de mayo, especialmente las relativas a las normas usuales de convivencia y respeto de las prescripciones particulares a los lugares y las instalaciones cuyos servicios contraten o disfruten, las personas o las entidades explotadoras podrán denegar la permanencia de las personas usuarias y requerir el abandono del vivienda, en el plazo de 24 horas.

– Obligación del propietario o del gestor de mantener un teléfono 24 horas para incidencias.

– Obligación del propietario o del gestor de hacer una encuesta de satisfacción del servicio y de su experiencia en la ciudad y el barrio. La encuesta será estandarizada y facilitada por la administración competente.

– Obligación de facilitar hojas de reclamaciones y quejas a los vecinos y a las asociaciones de vecinos de su entorno.

– Hacer un estudio sobre posibles medidas de apoyo para que los propietarios o los gestores puedan disponer de manera obligatoria de un seguro de responsabilidad civil a terceros.

– Obligación del propietario de poner a disposición de los clientes un listado con teléfonos de urgencia y de atención al turista.

3. Medidas para evitar la competencia desleal y la oferta sin control:

– Fomento de planes de inspección y participación del sector y de las asociaciones de vecinos en la Comisión de Intrusismo.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GENERAL DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	03/01/2018	ACCVCA-120	1478132344258522561



4. Mesures per al compliment de les obligacions fiscals:

– Posar en marxa campanyes d'informació i conscienciació en el compliment de les obligacions fiscals per als propietaris i els gestors dels habitatges turístics.

5. Mesures per a la promoció del turisme:

– Implicació de gestors i propietaris en la promoció del turisme local, facilitant-los a través de Touristinfo informació turística, en suport físic o electrònic, de la zona, zones d'oci, restaurants i cafeteries, comerços i botigues d'aliments, aparcaments més pròxims a l'habitatge, comissaries i serveis mèdics existents a la zona, mitjans de transport urbà, plànol de la localitat i guia d'espectacles.

– Mitjançant enquesta sobre l'experiència del client al barri o la ciutat.

6. Formació de policies locals:

– Recomanar i impulsar la formació bàsica de la policia local en idiomes per a l'atenció adequada del turisme.

7. Mesures per a incrementar la informació sobre la qualitat dels habitatges d'ús turístic:

– Informar sobre el compliment dels estàndards d'habitabilitat DC09.

– Compliment dels estàndards d'ocupació que preveu el Decret 92/2009, preveient, en tot cas, un aforament màxim de vuit persones per habitatge en edifici residencial.

Palau de les Corts
València, 5 de juliol de 2016

El president
Víctor García i Tomàs

La secretària
Toñi Serna Serrano

Resolució 277/IX, sobre l'estudi de les potencialitats de desenvolupament de la Xarxa de Centres BTT, aprovada per la Comissió d'Indústria i Comerç, Turisme i Noves Tecnologies en la reunió del 5 de juliol de 2016

PRESIDÈNCIA DE LES CORTS

Per tal d'acomplir el que hi ha disposat en l'article 95.1 del Reglament de les Corts, s'ordena publicar en el *Butlletí Oficial de les Corts* la Resolució 277/IX, sobre l'estudi de les potencialitats de desenvolupament de la Xarxa de Centres BTT, aprovada per la Comissió d'Indústria i Comerç, Turisme i Noves Tecnologies en la reunió del 5 de juliol de 2016.

Palau de les Corts
València, 5 de juliol de 2016

El president
Enric Morera i Català

4. Medidas para el cumplimiento de las obligaciones fiscales:

– Poner en marcha campañas de información y concienciación en el cumplimiento de las obligaciones fiscales para los propietarios y los gestores de las viviendas turísticas.

5. Medidas para la promoción del turismo:

– Implicación de gestores y propietarios en la promoción del turismo local, facilitándoles a través de Touristinfo información turística, en soporte físico o electrónico, de la zona, zonas de ocio, restaurantes y cafeterías, comercios y tiendas de alimentos, aparcamientos más próximos a la vivienda, comisarías y servicios médicos existentes en la zona, medios de transporte urbano, plano de la localidad y guía de espectáculos.

– Mediante encuesta sobre la experiencia del cliente en el barrio o la ciudad.

6. Formación de policías locales:

– Recomendar e impulsar la formación básica de la policía local en idiomas para la atención adecuada del turismo.

7. Medidas para incrementar la información sobre la calidad de las viviendas de uso turístico:

– Informar sobre el cumplimiento de los estándares de habitabilidad DC09.

– Cumplimiento de los estándares de ocupación que prevé el Decreto 92/2009, previendo, en todo caso, un aforo máximo de ocho personas por vivienda en edificio residencial.

Palau de les Corts
Valencia, 5 de julio de 2016

El presidente
Víctor García i Tomàs

La secretaria
Toñi Serna Serrano

Resolución 277/IX, sobre el estudio de las potencialidades de desarrollo de la Red de Centros BTT, aprobada por la Comisión de Industria y Comercio, Turismo y Nuevas Tecnologías en la reunión del 5 de julio de 2016

PRESIDENCIA DE LES CORTS

Para cumplir lo dispuesto en el artículo 95.1 del Reglamento de Les Corts, se ordena publicar en el *Butlletí Oficial de les Corts* la Resolución 277/IX, sobre el estudio de las potencialidades de desarrollo de la Red de Centros BTT, aprobada por la Comisión de Industria y Comercio, Turismo y Nuevas Tecnologías en la reunión del 5 de julio de 2016.

Palau de les Corts
Valencia, 5 de julio de 2016

El presidente
Enric Morera i Català

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GENERAL DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	03/01/2018	ACCVCA-120	1478132344258522561



Id. document: 01Ym VD+5 JO3H axHB Z9Tb Lawb 9IY =
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GENERAL DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	03/01/2018	ACCVCA-120	1478132344258522561



Id. document: 01Ym VD+5 JO3H axHB Z9Tb Lawb 9IY =
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

ANEXO II
Informe de la Comisión de Defensa de la Competencia de la Comunitat Valenciana
(expediente PROM 14/2015)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GENERAL DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	03/01/2018	ACCVCA-120	1478132344258522561



Id. document: 01Ym VD+5 JO3H axHB Z9Tb Lawb 9IY =
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)



Informe CDC PROM 14/2015 VIVIENDAS TURÍSTICAS

D. Francisco González Castilla, Presidente

Dña. María José Vañó Vañó, Vocal

Dña. María Estrella Solernou Sanz, Vocal

En Valencia, a veintidós de diciembre de dos mil dieciséis

La Comisión de Defensa de la Competencia de la Comunitat Valenciana (CDC), con la composición arriba expresada y siendo Ponente Dña. María Estrella Solernou Sanz, ha emitido el presente informe relativo al expediente PROM 14/2015, sobre la actuación del Ayuntamiento de Valencia y de la Secretaría Autonómica de Turismo (Dirección General de Turismo de la actual Presidencia de la Generalitat) en relación con las viviendas de uso turístico.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GENERAL DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	03/01/2018	ACCVCA-120	1478132344258522561



SUMARIO:

1. ANTECEDENTES

2. SOBRE LA EXPLOTACIÓN DE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS COMO ACTIVIDAD ECONÓMICA

2.1. El concepto de vivienda turística

2.2. La ordenación pública del mercado de las viviendas turísticas en la ciudad de Valencia

2.2.1. Las condiciones de acceso al mercado

2.2.2. El planeamiento urbanístico de los usos del suelo

2.2.3. La inaplicabilidad de la normativa medioambiental

2.3. Valoración crítica de la normativa y de su interpretación por parte de la Administración pública

2.3.1. El mandato de protección de la libre competencia dirigido a las Administraciones públicas

2.3.2. La inscripción en el Registro general de empresas, establecimientos y profesiones turísticas de la Comunidad Valenciana

2.3.3. El cumplimiento de la normativa urbanística como requisito previo a la inscripción

3. CONCLUSIONES

Tel. 963 866 000 telefonades des de fora de la Comunitat Valenciana
llamadas desde fuera de la Comunidad Valenciana

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GENERAL DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	03/01/2018	ACCVCA-120	1478132344258522561



1. ANTECEDENTES

La Subsecretaría de la Conselleria de Economía sostenible, Sectores productivos, Comercio y Trabajo recibió el 15 de diciembre de 2015 y 19 de enero de 2016, en el marco de la colaboración no reglada con la Comisión Nacional de la Competencia, sendos escritos y la documentación aneja presentada el 2 y 3 de noviembre de 2015 por D. XXX XXX. En los mismos se denuncian las actuaciones del Ayuntamiento de Valencia y de la Secretaría Autonómica de Turismo (Dirección General de Turismo de la actual Presidencia de la Generalitat) en torno a la interpretación y aplicación del régimen jurídico de los alojamientos turísticos en la Comunidad Valenciana (con inclusión de las viviendas turísticas) y a la ordenación de los usos de edificaciones en la ciudad de Valencia, por posibles restricciones de acceso al mercado y expulsión del mismo de los ya instalados, en contra del principio de libre competencia.

De la documentación aportada se deduce que D. XXX XXX es titular de diversas viviendas turísticas cuyo uso y disfrute cede a título oneroso y de manera profesional, por lo que ostenta la calificación de empresa gestora de viviendas turísticas. Como tal empresa se encuentra inscrita en el Registro General de Empresas, Establecimientos y Profesiones Turísticas de la Comunitat Valenciana (con el n.º XXX). No obstante, considera el Sr. XXX XXX que, mediante su actuación, la Secretaría Autonómica de Turismo y el Ayuntamiento de Valencia le impiden operar en el mercado de cesión del uso de viviendas turísticas, al exigirle que éstas cumplan con unos requisitos imposibles de satisfacer.

En concreto, algunas de sus viviendas no pueden acceder al registro regulado por el Decreto 92/2009, de 3 de julio, del Consell, que aprueba el Reglamento de las viviendas turísticas (aisladamente consideradas) y de las empresas gestoras dedicadas a la cesión de uso y disfrute, en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana (en adelante, Decreto 92/2009¹). Como consecuencia, no puede ejercer su actividad en el marco legal establecido; ello es así especialmente tras la derogación

¹ Decreto 92/2009, de 3 de julio, del Consell que aprueba el reglamento regulador de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, bungalows y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, dedicadas a la cesión de uso y disfrute, en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GENERAL DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	03/01/2018	ACCVCA-120	1478132344258522561



del art. 3.2 y del art. 8.2 Decreto 92/2009². Con anterioridad a esta modificación, la inscripción de las viviendas turísticas en el registro era potestativa; ahora es preceptiva.

La imposibilidad que tienen sus viviendas de acceder al registro se debe, según el denunciante, a la concreta ordenación urbanística de la ciudad de Valencia. Conforme a los escritos del denunciante, el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia (en adelante, PGOU) considera las viviendas de uso turístico equiparables a apartamentos turísticos en régimen de explotación hotelera, y sólo permite su ubicación en suelo de uso terciario o mixto (residencial compatible con uso terciario hotelero, bajo ciertas condiciones).

Como explica el interesado, para poder inscribir las viviendas turísticas en el Registro general de empresas, establecimientos y profesiones turísticas de la Comunidad valenciana, la autoridad autonómica viene exigiendo la acreditación de licencias urbanísticas y ambientales. Y dado que sus viviendas turísticas no se ajustan a la normativa urbanística del PGOU de Valencia le impiden que pueda ejercer su actividad como operador en el mercado de cesión de uso de estas viviendas.

Considera el interesado que las exigencias del Ayuntamiento y de la Secretaría Autonómica de Turismo no están justificadas y que no se aplican de igual forma a todos los operadores (propietarios, empresas gestoras de viviendas turísticas), impidiendo el libre acceso al mercado de cesión de vivienda turística a los pequeños operadores.

A fin de proceder al análisis de estas cuestiones, y en el marco del deber de colaboración previsto en el artículo 39.1 de la LDC, el Servicio de Gestión Administrativa y de Defensa de la Competencia requirió, el 29 de marzo de 2016, diversa información a la Dirección General de Turismo (Secretaría Autonómica de Turismo de la Agencia Valenciana de Turismo) y al Ayuntamiento de Valencia (Servicio de Planeamiento y Servicio de Actividades). Especial relevancia tiene la solicitud de:

- un informe sobre las razones que justifican la existencia y funcionalidad de los Registros de Alojamientos Turísticos en la Comunitat Valenciana,

² Estos preceptos fueron derogados con la entrada en vigor del Decreto 75/2015, de 15 de mayo, del Consell, regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunitat Valenciana.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GENERAL DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	03/01/2018	ACCVCA-120	1478132344258522561



así como sobre los requisitos exigidos a los operadores turísticos para acceder a estos registros y ejercer su actividad; y de

- las razones por las que las normas urbanísticas del vigente PGOU califican la vivienda turística como uso terciario equiparable a hotelero y no como vivienda de uso residencial.

En ejecución de las normas de reparto, el asunto PROM 14/2015 fue asignado a M^a Estrella Solernou Sanz, en la sesión de la CDC celebrada el 9 de noviembre de 2016.

La Comisión de Defensa de la Competencia, atendiendo a los principios y objetivos que establece la LDC, debe velar y proteger la libre competencia en el mercado, no sólo desde el ejercicio de la potestad sancionadora, sino también desde el ejercicio de la función consultiva y de asesoramiento que tienen atribuida para difundir y aplicar «la cultura de la competencia». Dicha función alcanza tanto al marco de operadores económicos privados, como al ámbito de la Administración pública, debiendo promover respecto de ésta última que el sistema normativo sea procompetitivo, con menos restricciones que mejoren la competencia y el acceso al mercado (eliminando aquellas limitaciones o reservas de actividad injustificadas o desproporcionadas).

La función consultiva de promoción de la competencia le viene expresamente encomendada a esta autoridad por el Reglamento sobre composición y funcionamiento de la Comisión de Defensa de la Competencia de la Comunitat Valenciana (art. 1.2.c), aprobado por el Decreto 50/2012, de 23 de marzo, del Consell.

En el marco de dichas funciones se emite el presente informe, debiendo valorar los actos administrativos de la Secretaria de Turismo (por los que se deniega la inscripción de las viviendas turísticas en el Registro administrativo correspondiente) y del Ayuntamiento de Valencia (por los que se obliga al cese de la explotación de viviendas turísticas) desde la perspectiva del Derecho de la competencia.

Tel. 963 866 000 telefonades des de fora de la Comunitat Valenciana
llamadas desde fuera de la Comunidad Valenciana

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GENERAL DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	03/01/2018	ACCVCA-120	1478132344258522561



2. SOBRE LA EXPLOTACIÓN DE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS COMO ACTIVIDAD ECONÓMICA

2.1. El concepto de vivienda turística

La «vivienda turística» es una vivienda destinada a un uso turístico-residencial si bien enmarcado en la prestación de servicios de alojamiento temporal. Se puede encontrar ubicada en edificios de viviendas de uso no turísticos (como cualquier comunidad de propietarios), circunstancia que la diferencia del concepto «apartamento turístico», pues éste se encuentra ubicado en edificios o bloques destinados exclusivamente a uso residencial turístico y sometido al régimen jurídico de explotación hotelera³.

Por otro lado, la cesión de uso de vivienda turística se contrapone a aquellos otros arrendamientos de vivienda que, aun de temporada, son percibidos como meramente coyunturales.

El Decreto 92/2009, de 3 de julio, del Consell, delimita el concepto jurídico de vivienda turística (art. 2):

«1. Se consideran viviendas turísticas los inmuebles, cualquiera que sea su tipología, cuyo uso se ceda mediante precio, con habitualidad, en condiciones de inmediata disponibilidad, y con fines turísticos, vacacionales o de ocio.

2. Se considera que existe habitualidad cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias respecto del inmueble:

- a) Sea cedido para su uso turístico por empresas gestoras de viviendas turísticas.
- b) Sea puesto a disposición de los usuarios turísticos por sus propietarios o titulares, con independencia de cuál sea el período de tiempo contratado y siempre que se presten servicios propios de la industria hostelera.
- c) Cuando se utilicen canales de comercialización turística. Se considera que existe comercialización turística cuando se lleve a cabo a través de operadores turísticos o cualquier otro canal de venta turística, incluido Internet u otros sistemas de nuevas tecnologías.»

El Decreto 92/2009 excluye de su ámbito de aplicación (art. 3)

³ Vid. Conclusiones preliminares CNMC sobre los nuevos modelos de prestación de servicios y la economía colaborativa, de marzo de 2016.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GENERAL DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	03/01/2018	ACCVCA-120	1478132344258522561



- «a) Las viviendas que se arrienden por temporada, según lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de septiembre, de Arrendamientos Urbanos, y en la ley 8/2004, de 20 de octubre de Vivienda de la Comunitat Valenciana, siempre que al arrendador no se comprometa a prestar servicios propios de la industria hostelera al arrendatario ni el alojamiento se comercialice turísticamente (...). Se consideran propios de la industria hostelera servicios como los de limpieza de inmuebles, cambio de lencería, custodia de maletas, lavandería, reparaciones y mantenimiento y similares.
- b) La proyección, promoción, construcción y venta de segundas residencias.
- c) Los establecimientos denominados hotel-apartamento y hotel-apartamento residencia definidos en el Decreto 153/1993, de 17 de agosto del Consell, Regulador de los Establecimientos Hoteleros de la CV.
- d) Las unidades o módulos tipo cabaña, bungalow o mobil-home que se instalen en los establecimientos denominados campamentos de turismo (art. 1.2 del Decreto 119/2002, de 30 de julio, del Consell, Regulador de los Campamentos de Turismo de la CV).»

2.2. La ordenación pública del mercado de las viviendas turísticas en la ciudad de Valencia

El régimen jurídico-administrativo de las viviendas turísticas en la ciudad de Valencia se compone de dos grupos normativos de diferente naturaleza material y reglamentaria: por un lado, las normas de acceso a la actividad de explotación de viviendas turísticas en la Comunidad valenciana y, por el otro, el planeamiento urbanístico de los usos del suelo del municipio de Valencia.

2.2.1. Las condiciones de acceso al mercado

Las condiciones de acceso vienen especificadas en el Capítulo III del Decreto 92/2009, donde se establecen las obligaciones comunes a propietarios, titulares y empresas gestoras. En concreto, se regula la comunicación de la dedicación al uso turístico de viviendas turísticas, y las altas y bajas en el registro (art. 8).

El interesado debe comunicar, al respectivo Servicio Territorial de Turismo, las viviendas que destina al uso turístico para su inscripción en el Registro. Esta comunicación será preceptiva para ejercer la actividad y contendrá una declaración responsable del interesado sobre la disponibilidad del inmueble, así como que la vivienda reúne los requisitos exigidos en el reglamento para su clasificación en la categoría solicitada. Respecto de estos últimos, la regulación es minuciosa; se exigen

Tel. 963 866 000 telefonades des de fora de la Comunitat Valenciana
llamadas desde fuera de la Comunidad Valenciana

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GENERAL DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	03/01/2018	ACCVCA-120	1478132344258522561



diferentes condiciones relativas a accesos, comunicaciones, estacionamiento, instalaciones y servicios, dimensiones y dotaciones de las viviendas. Las concretas condiciones varían en función de la categoría de vivienda turística a la que se opta: superior, primera o estándar.

Además, el interesado deberá aportar la licencia de primera ocupación si es preceptiva por Ley 8/2004, de 20 de octubre, de Vivienda de la Comunitat Valenciana o norma que la sustituya.

Actualmente, y desde la modificación del Decreto 92/2009 mediante el Decreto 75/2015⁴, estas condiciones se exigen también a los propietarios o titulares de una sola vivienda turística, cuando con anterioridad estaban exentos.

2.2.2. El planeamiento urbanístico de los usos del suelo

El PGOU de Valencia (aprobado el 28 de diciembre de 1988) clasifica los usos del suelo del municipio del siguiente modo:

— Uso residencial (R) [art. 7.4]: aquel que se desarrolla en los edificios destinados al alojamiento permanente de personas, diferenciando entre uso residencial unifamiliar (Run), residencial plurifamiliar (Rpf) y uso residencial comunitario (Rcm).

— Uso Terciario (T) [art. 7.5]: se distingue dentro del mismo entre uso Comercial (Tco), Hotelero (Tho), Oficinas (Tof) y Recreativo (Tre). El Uso Terciario Hotelero comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realiza en establecimientos, sujetos a la legislación específica y se subdivide en

- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera (Tho1)
- los campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, centros y colonias de vacaciones escolares y similares (Tho2).

Por su parte, las normas urbanísticas (en adelante NNUU) también clasifica los usos según su adecuación a las distintas zonas del territorio (art. 7.2) en:

⁴ El Decreto 75/2015, de 15 de mayo, del Consell, regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunitat Valenciana, derogó los arts. 3.2 y 8.2 del Decreto 92/2009.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GENERAL DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	03/01/2018	ACCVCA-120	1478132344258522561



- Uso Global o Dominante, que define el destino genérico de cada zona.
- Uso Permitido o Compatible, cuya implantación se admite por no ser contradictoria con el uso dominante en la zona.
- Uso Complementario o Exigible, el que según las determinaciones concretas de la normativa urbanística debe acompañar necesariamente al uso global previsto, así como, en su caso, a los usos permitidos, en la proporción que se determine.
- Uso Prohibido o Incompatible (no permitido por el planeamiento).

En resumen, a efectos de determinar si un uso está o no permitido por el planeamiento municipal en un ámbito concreto, se atenderá al régimen de usos que establece el PGOU para los denominados ámbitos de zonificación en relación con lo dispuesto en el art. 7.2 de las NNUU.

2.2.3. La inaplicabilidad de la normativa medioambiental

Por lo que se refiere a la normativa ambiental, esta Comisión considera que no debería afectar a las viviendas turísticas, a pesar de la interpretación realizada hasta el momento por el Ayuntamiento de Valencia. Así lo expone con claridad la reciente Sentencia N° 148/16 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo n° 6 de Valencia, de 26 de abril de 2016 [procedimiento ordinario - 000284/2015] en un procedimiento en el que se estima el recurso contencioso administrativo contra determinadas resoluciones del Ayuntamiento de Valencia en las que se acordaba el cese de actividad de determinadas viviendas turísticas por incumplimiento de la preceptiva comunicación ambiental.

En efecto a esta conclusión debe llegarse si se compara la normativa autonómica que regula las viviendas turísticas (Decreto 92/2009) con el Decreto 75/2015, de 15 de mayo, aplicable a los establecimientos hoteleros. Como señala la sentencia citada:

Tel. 963 866 000 telefonades des de fora de la Comunitat Valenciana
llamadas desde fuera de la Comunidad Valenciana

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GENERAL DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	03/01/2018	ACCVCA-120	1478132344258522561



«lo primero que llama la atención es que para estos últimos el artículo 16, a diferencia del artículo 8 del Decreto 92/2009, exige para el ejercicio de dicha actividad que se cuente con licencia, certificado o autorización exigida por otros departamentos o administraciones públicas, mientras que en el caso de las viviendas turísticas, aquella norma sólo exige una comunicación previa mediante declaración responsable al servicio territorial de turismo, y en su caso deberá acompañarse licencia de primera ocupación de viviendas, siendo clarísimas la distinta regulación de una y otra. Por otra parte, *no podemos equiparar el alquiler de una vivienda turística, que no es más que una cesión de uso a título oneroso, realizado con habitualidad y con fines turísticos, vacacionales o de ocio, con la actividad hotelera, pues en las primeras se tilda de habitual por el mero hecho de darle publicidad, entre otras vías, por internet, no siendo consustancial a las mismas la prestación de servicios propios de la industria hotelera* (art. 2 del Decreto 92/2009).»

Conforme a ello debe concluirse que la legislación de prevención, calidad y control ambiental no afecta a las viviendas turísticas, por lo que no puede ser una barrera de acceso para ejercer esta actividad.

2.3. Valoración crítica de la normativa y de su interpretación por parte de la Administración pública

2.3.1. El mandato de protección de la libre competencia dirigido a las Administraciones públicas

La libertad de empresa y la libre competencia constituyen principios informadores de la actividad económica general (art. 51 de la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea) y, más concretamente, de la prestación de servicios en tanto que actividad económica por cuenta propia, prestada normalmente a cambio de una remuneración (Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios).

Así, el **art. 52.1 Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea** establece:

Tel. 963 866 000 telefonades des de fora de la Comunitat Valenciana
llamadas desde fuera de la Comunidad Valenciana

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GENERAL DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	03/01/2018	ACCVCA-120	1478132344258522561



«1. Cualquier limitación del ejercicio de los derechos y libertades reconocidos por la presente Carta deberá ser establecida por la ley y respetar el contenido esencial de dichos derechos y libertades. Sólo se podrán introducir limitaciones, respetando el **principio de proporcionalidad**, cuando sean necesarias y respondan efectivamente a objetivos de interés general reconocidos por la Unión o a la necesidad de protección de los derechos y libertades de los demás.»

El principio de proporcionalidad supone un límite a la injerencia del Estado en la libertad de empresa, que ha sido expresamente recogido por nuestro ordenamiento jurídico en distintos preceptos:

A) Artículo 9 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios:

«2. Todos los requisitos que supediten el acceso a una actividad de servicios o su ejercicio deberán ajustarse a los siguientes criterios:

- a) No ser discriminatorios.
- b) Estar justificados por una razón imperiosa de interés general.
- c) Ser proporcionados a dicha razón imperiosa de interés general.
- d) Ser claros e inequívocos.
- e) Ser objetivos.
- f) Ser hechos públicos con antelación.
- g) Ser transparentes y accesibles.

3. El acceso a una actividad de servicio o su ejercicio se regirá por el principio de igualdad de trato y no discriminación.»

B) Artículo 5 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado:

«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 límite 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.»

Tel. 963 866 000 telefonades des de fora de la Comunitat Valenciana
llamadas desde fuera de la Comunidad Valenciana

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GENERAL DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	03/01/2018	ACCVCA-120	1478132344258522561



C) Artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas⁵

«1. En el ejercicio de la iniciativa legislativa y la potestad reglamentaria, las Administraciones Públicas actuarán de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia. En la exposición de motivos o en el preámbulo, según se trate, respectivamente, de anteproyectos de ley o de proyectos de reglamento, quedará suficientemente justificada su adecuación a dichos principios.

2. En virtud de los principios de necesidad y eficacia, la iniciativa normativa debe estar justificada por una razón de interés general, basarse en una identificación clara de los fines perseguidos y ser el instrumento más adecuado para garantizar su consecución.

3. En virtud del principio de proporcionalidad, la iniciativa que se proponga deberá contener la regulación imprescindible para atender la necesidad a cubrir con la norma, tras constatar que no existen otras medidas menos restrictivas de derechos, o que impongan menos obligaciones a los destinatarios.»

D) Artículo 130 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas

«2. Las Administraciones Públicas promoverán la aplicación de los principios de buena regulación y cooperarán para promocionar el análisis económico en la elaboración de las normas y, en particular, para evitar la introducción de restricciones injustificadas o desproporcionadas a la actividad económica.»

Por tanto, la libertad de empresa, en tanto que derecho fundamental, y la libre competencia, como parte de ella, vinculan a los poderes públicos. Dicha vinculación se traduce no sólo en una prohibición de intervención en la actividad económica, en el

⁵ Estos mismos principios venían recogidos por la recientemente derogada Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (vigente en el momento de los hechos causantes de este informe), cuyo artículo 39 bis establecía: «1. Las Administraciones Públicas que en el ejercicio de sus respectivas competencias establezcan medidas que limiten el ejercicio de derechos individuales o colectivos o exijan el cumplimiento de requisitos para el desarrollo de una actividad, deberán elegir la medida menos restrictiva, motivar su necesidad para la protección del interés público así como justificar su adecuación para lograr los fines que se persiguen, sin que en ningún caso se produzcan diferencias de trato discriminatorias. 2. Las Administraciones Públicas velarán por el cumplimiento de los requisitos aplicables según la legislación correspondiente, para lo cual podrán comprobar, verificar, investigar e inspeccionar los hechos, actos, elementos, actividades, estimaciones y demás circunstancias que se produzcan.»

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GENERAL DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	03/01/2018	ACCVCA-120	1478132344258522561



sentido de respeto de las libertades económicas, sino también en un mandato de protección, dirigido a todos los poderes públicos, de esa misma libertad.

Así pues, en sus respectivas competencias reguladoras de la actividad económica y de planeamiento y en su aplicación e interpretación, la Administración autonómica y la local deben actuar conforme a los principios de la libertad de empresa y de la libre competencia.

En este sentido se ha pronunciado la ya citada Sentencia N° 148/16 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 6 de Valencia, de 26 de abril de 2016 [procedimiento ordinario - 000284/2015]. En ella el juzgador niega la interpretación del Ayuntamiento de Valencia de que se pueda aplicar la normativa de prevención de la contaminación y calidad ambiental a las viviendas turísticas, «pues no se entiende en qué medida la cesión de uso remunerada, y de forma habitual, de viviendas puede afectar al medio ambiente en mayor medida que un contrato civil de arrendamiento de vivienda sujeto a la LAU». En este sentido, tal y como señala dicha sentencia, el Decreto 92/2009 debe interpretarse *«con el espíritu y disposiciones introducidas por la Ley 17/2009 de 23-11, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, aprobadas para la trasposición de la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo, y siguiendo las consignas del Consejo, de 12 de diciembre de 2006»*, aplicando también a los procedimientos y requisitos establecidos la simplificación de los trámites administrativos.

2.3.2. La inscripción en el Registro general de empresas, establecimientos y profesiones turísticas de la Comunidad Valenciana

Los titulares de viviendas turísticas que quieran explotar la cesión de su uso y disfrute deberán comunicar el inicio de la actividad a la Administración turística y estar inscritos, junto con sus viviendas, en el Registro general de empresas, establecimientos y profesiones turísticas de la Comunidad Valenciana. La presentación de una declaración responsable implica automáticamente la inclusión en el registro de actividad, y la Administración pública realiza controles a posteriori para verificar la veracidad de los datos presentados. La inscripción provoca el otorgamiento de un número de inscripción. El Decreto configura ambos requisitos como indispensable para

Tel. 963 866 000 telefonades des de fora de la Comunitat Valenciana
llamadas desde fuera de la Comunidad Valenciana

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GENERAL DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	03/01/2018	ACCVCA-120	1478132344258522561



el ejercicio lícito de la actividad (arts. 5, 6 y 8 Decreto 92/2009). La inscripción es constitutiva y opera como una suerte de autorización o título habilitante, lo que constituye *a priori* una restricción de la libertad de empresa (considerando 39 y art. 4.6 de la Directiva de Servicios).

Se debe analizar si tal restricción se halla fundada en una razón de interés general y, en caso afirmativo, si es adecuada (idónea para alcanzar el fin perseguido); en segundo lugar, si es necesaria (de tal manera que no haya ninguna otra medida con la misma eficacia que resulte menos gravosa); y, por último, si resulta proporcional en sentido estricto debiendo ponderar en el caso concreto que el beneficio que se consigue justifica suficientemente la restricción de la libertad de empresa (STJUE de 11 de diciembre de 2014, Estibadores, as. C-576/2013).

El Preámbulo del Decreto 92/2009 justifica su regulación en la garantía de prestación de un buen servicio, de una óptima dotación de los inmuebles, de unas mínimas garantías para los usuarios, al tiempo que se pretende evitar que se eludan las normas, tanto turísticas como de otra índole, y se dificulta la investigación de las infracciones administrativas que pudieran cometerse.

Por su parte, la Agència Valenciana de Turisme explica la necesidad del registro en tanto que instrumento garante «de que los interesados han presentado la declaración responsable en la que manifiestan, bajo su responsabilidad, que disponen de la documentación acreditativa exigida y que se comprometen a cumplir con los requisitos establecidos en la normativa vigente autonómica reguladora de cada uno de los alojamientos turísticos.» Debe tenerse en cuenta que la vivienda debe cumplir las exigencias del Decreto en cuanto a servicios y dotaciones, al menos en la categoría estándar.

Por lo que se refiere a las garantías de los usuarios, esta Comisión entiende, en la línea de otras autoridades de la competencia, que un sistema de registro voluntario y las obligaciones de publicidad de las condiciones completas de la oferta alcanzarían igualmente el objetivo pretendido mediante una norma menos restrictiva. En el caso de que el registro aportara tal seguridad y ventajas para los usuarios, «serían los propios operadores quienes de manera voluntaria solicitarían la inscripción y la harían valer

Tel. 963 866 000 telefonades des de fora de la Comunitat Valenciana
llamadas desde fuera de la Comunidad Valenciana

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GENERAL DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	03/01/2018	ACCVCA-120	1478132344258522561



como reclamo de calidad en la oferta que realizan (lo mismo que ya sucede, por ejemplo, en los casos de arbitraje de consumo).» (Informe de la Autoridad Vasca de la Competencia al Anteproyecto de Ley de Turismo de Euskadi, de 6 de agosto de 2015)

Por su parte, la CNMC en las «Conclusiones preliminares sobre los nuevos modelos de prestación de servicios y la economía colaborativa», de marzo de 2016, cuestiona la necesidad de la existencia de un registro cuando sus funciones sean obtener datos y aportar publicidad e información, pues se podrían obtener por la Administración accediendo en internet a las nuevas plataformas colaborativas en las que consta la información necesaria, siendo éste un medio más dinámico que no implica restricciones para los operadores para acceder a la actividad.

En esta misma línea se pronunció la autoridad nacional de la competencia en su Informe económico sobre el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el reglamento de las viviendas vacacionales de la comunidad autónoma de canarias–LA/03/15: «(...) el Decreto establece un sistema de declaración responsable y la inscripción en un registro para poder acceder al mercado como vivienda vacacional. Una vez más, no se detecta el fallo de mercado que se pretende corregir con esta restricción a la competencia o el objetivo de interés público que se pretende salvaguardar. De hecho, esta provisión es algo novedosa: desde hace años se alquilan este tipo de viviendas sin necesidad de una declaración responsable ni de inscribirse en un registro. Por otro lado, en el mercado de alquiler a largo plazo, tampoco se establece este tipo de régimen de entrada, y los operadores alquilan su vivienda sin necesidad de ninguna declaración responsable e inscripción en un registro. Dado que no se puede identificar ningún tipo de fallo de mercado u objetivo de interés público que haga necesario el establecimiento de este sistema, se considera que esta restricción no está justificada. De nuevo, se señala que estas plataformas se basan en la generación de confianza, de lo contrario no serían exitosas. Los sistemas de valoración y generación de reputación contribuyen de forma muy efectiva a asegurar la calidad, en mucha mejor medida que la regulación tradicional en el sector de alojamiento turístico.»

Tel. 963 866 000 telefonades des de fora de la Comunitat Valenciana
llamadas desde fuera de la Comunidad Valenciana

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GENERAL DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	03/01/2018	ACCVCA-120	1478132344258522561



Por todo ello, cabe concluir que el régimen de inscripción obligatoria previo cumplimiento de unas condiciones de acceso restrictivas (cumplimiento de requisitos técnicos y servicios mínimos) supone una restricción desproporcionada de la libertad de empresa y de la competencia. El registro debería ser meramente informativo y potestativo. Pero aun en el caso de que se justificara la inscripción obligatoria en el Registro por razones de transparencia, la Administración autonómica debería simplificar su grado de intervención en cuanto a las condiciones de acceso al mismo, en concreto el cumplimiento de requisitos técnicos y servicios mínimos por lo que se refiere a las viviendas clasificadas como estándar.

2.3.3. El cumplimiento de la normativa urbanística como requisito previo a la inscripción

El principal problema para coordinar y adaptar el planeamiento municipal y la normativa autonómica que regula las viviendas turísticas es la interpretación del Ayuntamiento de Valencia de sus propias NNUU. Concretamente considera que las viviendas turísticas se encuadran en lo que el vigente PGOU de Valencia define como uso terciario hotelero, ya que se trata de una actividad económica destinada a satisfacer el alojamiento temporal de personas, no pudiendo identificarse con el uso residencial al definirse este como aquel que se desarrolla para el alojamiento permanente de personas. Así lo expone en el informe que remitió al Servicio de Gestión Administrativa y Defensa de la Competencia que consta en el expediente.

No obstante, las NNUU no lo contemplan expresamente. Se trata de una interpretación extensiva (en cuanto a su ámbito de aplicación), y que comporta una restricción de la libertad de empresa de estos operadores. Esta calificación sólo permite el ejercicio de esta actividad en determinadas zonas o ámbitos de zonificación de la ciudad y atendiendo a una serie de requisitos de ordenación. En líneas generales se permite este uso en edificios de uso exclusivo hotelero y en edificios mixtos (residencial y hotelero) por plantas completas, y siempre los usos de viviendas turísticas por debajo de las plantas residenciales. Fuera de esos ámbitos es un uso incompatible o prohibido que no se puede autorizar bajo la normativa vigente.

Tel. 963 866 000 telefonades des de fora de la Comunitat Valenciana
llamadas desde fuera de la Comunidad Valenciana

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GENERAL DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	03/01/2018	ACCVCA-120	1478132344258522561



Según consta en el informe aportado por el Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia, se está estudiando la modificación de las NNUU para tratar de adecuar la regulación del PGOU al Decreto 92/2009 y a las singularidades de este tipo de alojamiento turístico. Entre las novedades previstas en la modificación de las NNUU se contemplar añadir expresamente un nuevo subuso (que incluye las viviendas turísticas) dentro del actual terciario hotelero, y aunque la regulación de la propuesta será más flexible que la actual normativa se mantiene una ordenación de usos que limita o restringe este tipo de alojamiento turístico, a determinada ubicación (se admite en edificios de uso terciario o terciarizado, en edificios mixtos - siempre que el residencial esté ubicado en las plantas superiores-, y también se permite en edificios residenciales sin restricción de tipología, en este caso, las viviendas turísticas se ubicarán en niveles inferiores a las plantas destinadas a uso residencial).

La regulación que establece el vigente PGOU de Valencia en materia de viviendas turísticas, así como la modificación propuesta, responde a los principios que caracterizan, rigen y definen la normativa urbanística y el planeamiento municipal (la planificación detallada del suelo mediante la técnica de la clasificación, y la ordenación de usos mediante la técnica de la calificación). La normativa urbanística es, por su propia naturaleza, claramente intervencionista ya que la ordenación y la calificación de usos, en sí misma, supone el establecimiento de limitaciones o restricciones para la ubicación y el ejercicio de las actividades que regula y ordena.

Se trata, por tanto, de analizar la necesidad (ligada al interés general objeto de protección) y la proporcionalidad de la regulación prevista en las NNUU del PGOU de Valencia.

El Ayuntamiento de Valencia fundamenta la regulación urbanística de las viviendas turísticas en la necesidad de mantener el equilibrio entre el derecho de los operadores económicos a ejercer su actividad y el derecho fundamental al descanso de los vecinos y a una adecuada convivencia en los barrios. También se hace referencia a cuestiones de orden público, seguridad y salud pública.

Frente a estos argumentos, la CNMC ha manifestado, en las «Conclusiones Preliminares sobre los nuevos modelos de prestación de servicios y la economía

Tel. 963 866 000 telefonades des de fora de la Comunitat Valenciana
llamadas desde fuera de la Comunidad Valenciana

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GENERAL DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	03/01/2018	ACCVCA-120	1478132344258522561



colaborativa», que la Administración local no debe adoptar *ex ante* medidas que prohíban actividades o desarrollar regulaciones intervencionistas (como la normativa urbanística en materia de viviendas turísticas) para corregir los posibles efectos negativos que se generen, sino que debe contemplar la aplicación de otros instrumentos menos restrictivos para solventar o minimizar las externalidades negativas que el mercado de las viviendas turísticas genera en los barrios (molestias, ruidos a los vecinos, problemas de seguridad y convivencia, entre otros).

Entre estos instrumentos destaca «la creación de un mercado de derechos» que admite diversas fórmulas (se podría establecer la cantidad máxima de viviendas turísticas que se pone en el mercado hasta un óptimo que se considere socialmente aceptable, asignar cuotas o porcentajes máximos de viviendas turísticas por barrios o zonas, y crear o subastar títulos que habilitarían para el alojamiento turístico sin que *a priori* se prive a los potenciales operadores el acceso al mercado, etc.). Otra posibilidad es establecer un impuesto o tasa turística como tienen ya algunas ciudades europeas.

A mayor abundamiento, el informe de la CNC sobre «Problemas de competencia en el mercado del suelo en España» analiza la rigidez de la normativa urbanística y recomienda expresamente «sustituir la zonificación característica del urbanismo español, muy detallada, de carácter intervencionista, y determinada ex-ante, por la utilización, con carácter general y fundamental, de reglas o estándares que sirvan para corregir las externalidades vinculadas a usos incompatibles pero que a la vez posibiliten que el uso del suelo no excluido del proceso urbanizador por motivos de interés público se determine, en gran medida, a través del mercado y no a través del planeamiento urbanístico.» El Estudio recomienda la realización de «un planeamiento urbanístico en el que los usos delimitados por la calificación no sean innecesariamente detallados y pormenorizados, con la finalidad de aumentar la flexibilidad, reducir la segmentación y favorecer la competencia en la asignación del suelo.»

El urbanismo moderno siempre ha utilizado en el planeamiento municipal el régimen de usos como un elemento fundamental para ordenar las actividades en distintas zonas de la ciudad, estableciendo usos genéricos, prohibidos y compatibles.

Tel. 963 866 000 telefonades des de fora de la Comunitat Valenciana
llamadas desde fuera de la Comunidad Valenciana

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GENERAL DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	03/01/2018	ACCVCA-120	1478132344258522561



Este sistema de calificación y ordenación de usos, que se establece en las NNUU del PGOU de Valencia, no supone una prohibición total para ubicar viviendas turísticas en la ciudad de Valencia, sí una limitación o restricción para que se ubiquen en las zonas en que está permitido ese uso o es compatible con el predominante en la zona.

El Ayuntamiento de Valencia considera que las viviendas turísticas son una actividad económica que genera molestias en el ámbito residencial, por lo que limita o restringe su ubicación a zonas o ámbitos en los que su uso está permitido o es compatible, incluso permite su implantación en edificios mixtos.

No obstante, atendiendo a los principios de regulación eficiente debemos concluir que existen otros instrumentos alternativos a la regulación de usos (como el mercado de derechos o la asignación de un porcentaje máximo de viviendas por barrios o zonas), que permitirían proteger el interés público (en este caso, el derecho al descanso de los vecinos) sin establecer *ex ante* restricciones innecesarias al ejercicio de la actividad económica de los operadores en el mercado de las viviendas turísticas.

Por otro lado, en aquellas zonas en la que su uso sí está permitido, las viviendas turísticas conviven en un mismo edificio con viviendas residenciales, pudiendo ser igualmente molestas para los vecinos no turistas. Por lo que resulta dudoso que la zonificación sea la solución idónea.

En atención a lo expuesto y con pleno respeto al principio de libre competencia, el Ayuntamiento de Valencia no debe incluir las viviendas turísticas como uso terciario hotelero en la interpretación y aplicación de sus NNUU vigentes. Y menos aún debe modificar dichas NNUU en tal sentido. Así pues, no se puede impedir la inscripción en el Registro general de empresas, establecimientos y profesiones turísticas de la Comunidad Valenciana de aquellas viviendas turísticas que no se hallen en suelo de uso terciario hotelero.

Tel. 963 866 000 telefonades des de fora de la Comunitat Valenciana
llamadas desde fuera de la Comunidad Valenciana

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GENERAL DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	03/01/2018	ACCVCA-120	1478132344258522561



3. CONCLUSIONES

3.1. Si bien el tenor literal de la normativa de la Comunitat Valenciana sobre viviendas turísticas no establece con carácter previo al inicio de la actividad la necesidad de que el operador económico obtenga una autorización administrativa, la exigencia al interesado de la declaración responsable de las viviendas que destina al uso turístico, su inscripción en el Registro General de Empresas, Establecimientos y Profesiones Turísticas de la Comunitat Valenciana, y la obligación de incluir en la publicidad de las mismas el correspondiente número de Registro equivale a una régimen de autorización para el ejercicio lícito de la actividad.

Esto resulta aún más evidente con la exigencia por parte de la Administración Local de requerir a este tipo de alojamientos turísticos las pertinentes licencias urbanísticas o los instrumentos ambientales correspondientes con carácter previo a su inscripción en el Registro. Esta interpretación extensiva de los requisitos exigidos en el Decreto 92/2009 en materia de viviendas turísticas para ejercer la actividad supone, en la práctica, una limitación aún mayor para acceder al mercado y ejercer la actividad a los nuevos operadores económicos, cuando el propio Decreto 92/2009 no establece este tipo de requisitos o restricciones.

3.2. La legislación de prevención, calidad y control ambiental no afecta a las viviendas turísticas, por lo que no puede ser una barrera de acceso para ejercer esta actividad.

3.3. El régimen de inscripción obligatoria previo cumplimiento de unas condiciones de acceso restrictivas (cumplimiento de requisitos técnicos y servicios mínimos) supone una restricción desproporcionada de la libertad de empresa y de la competencia.

3.4. Mediante un sistema de inscripción voluntaria en el Registro y la imposición de obligaciones de publicidad de las condiciones contractuales se obtendría el mismo efecto de protección de los usuarios mediante una medida menos restrictiva y, por tanto, más proporcionada y respetuosa con la libertad de empresa. Por ello se recomienda una modificación de la normativa en este sentido.

Tel. 963 866 000 *telefonades des de fora de la Comunitat Valenciana*
llamadas desde fuera de la Comunidad Valenciana

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GENERAL DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	03/01/2018	ACCVCA-120	1478132344258522561



3.4. En el caso de que se justificara la inscripción obligatoria en el Registro por razones de transparencia, la Administración autonómica debería simplificar su grado de intervención en cuanto a las condiciones de acceso al mismo, en concreto el cumplimiento de requisitos técnicos y servicios mínimos por lo que se refiere a las viviendas clasificadas como estándar.

3.5. El Ayuntamiento de Valencia no debe incluir las viviendas turísticas como uso terciario hotelero en la interpretación y aplicación de sus NNUU vigentes. Y menos aún debe modificar dichas NNUU en tal sentido.

3.6. La Administración turística no puede impedir la inscripción en el Registro general de empresas, establecimientos y profesiones turísticas de la Comunidad Valenciana de aquellas viviendas turísticas que no se hallen en suelo de uso terciario hotelero.

3.7. El Ayuntamiento de Valencia debería estudiar la adecuación de la normativa urbanística y analizar en la propuesta de modificación de las NNUU del PGOU la posibilidad de regular las viviendas turísticas teniendo en cuenta fórmulas o instrumentos menos restrictivos que la ordenación y limitación de usos por zonas o ámbitos de zonificación, como la creación de un «mercado de derechos» sobre este tipo de alojamiento turístico. Este instrumento no limitaría ex ante el acceso de los operadores al mercado de viviendas turísticas, y también permitiría corregir las externalidades negativas (ruidos, inseguridad, molestias a los vecinos, entre otros) que el mercado de vivienda puede generar en los barrios.

Se trataría de flexibilizar la normativa urbanística en materia de vivienda, manteniendo el necesario equilibrio entre, por un lado, el derecho al descanso de los vecinos, promoviendo la convivencia y la seguridad en los barrios y, por el otro, el derecho de los operadores a ejercer su actividad económica.

Por todo lo expuesto, se requiere a la Subsecretaría para que, además de su notificación al solicitante, dé traslado del presente informe a la Dirección General de Turismo (Secretaría Autonómica de Turismo de la Agencia Valenciana de Turismo) requiriéndole que modifique el Decreto 92/2009 en el sentido convertir el Registro en

Tel. 963 866 000 telefonades des de fora de la Comunitat Valenciana
llamadas desde fuera de la Comunidad Valenciana

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GENERAL DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	03/01/2018	ACCVCA-120	1478132344258522561



Id. document: 01Ym VD+5 JO3H axHB Z9Tb Lawb 9IY =
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

potestativo y, en caso de mantener su obligatoriedad, eliminar el cumplimiento de las condiciones de acceso (especialmente en cuanto a las viviendas estándar), y al Ayuntamiento de Valencia (Servicio de Planeamiento y Servicio de Actividades), conminándole a que no incluya las viviendas turísticas como uso terciario hotelero en la interpretación y aplicación de sus NNUU vigentes y a que no modifique dichas NNUU en tal sentido.

Tel. 963 866 000 *telefonades des de fora de la Comunitat Valenciana*
llamadas desde fuera de la Comunidad Valenciana

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GENERAL DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	03/01/2018	ACCVCA-120	1478132344258522561