

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de València

Servicio de Planeamiento

2026/04289 *Anuncio del Ayuntamiento de València sobre la aprobación definitiva de la modificación puntual pormenorizada de las normas urbanísticas del PGOU de València "Regulación de los usos terciarios hoteleros" (03001/2024/000250) RAIP: 46250/1153.*

ANUNCIO

El Pleno del Ayuntamiento de València, en sesión celebrada el día 31 de marzo de 2026, adoptó el acuerdo que en su parte dispositiva dice lo siguiente:

"Primero. Estimar, desestimar o no entrar a valorar las alegaciones presentadas referidas a la Modificación Puntual de la ordenación pormenorizada de las Normas Urbanísticas del PGOU de València «Regulación de los usos terciarios hoteleros», por las razones expuestas y en los términos propuestos en el informe del Servicio de Planeamiento de 09/03/26.

Segundo. Aprobar definitivamente la Modificación Puntual de la ordenación pormenorizada de las Normas Urbanísticas del PGOU de València «Regulación de los usos terciarios hoteleros».

VER ANEXO

Tercero. Notificar este acuerdo a los interesados en el procedimiento con expresión de los recursos procedentes, así como comunicarlo a los Servicios Municipales cuyas competencias puedan resultar afectadas y a las administraciones públicas consultadas.

Cuarto. Remitir una copia digital del Plan a la Conselleria competente en materia de urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, con carácter previo a la publicación del presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia haciendo constar el número de inscripción en el mismo, conforme dispone el artículo 4.1 del Decreto 65/2021, de 14 de mayo, del Consell, de regulación de la Plataforma Urbanística Digital y de la presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial, y en la web del Ayuntamiento de València."

De conformidad con los artículos 61.2. y 57.8 del Texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio del Consell, y también del artículo 70.2, en relación con el artículo 65.2, de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, la entrada en vigor del documento aprobado definitivamente se produce a los quince días hábiles de la publicación de este acuerdo.

Contra el acuerdo transcrito anteriormente, que es definitivo en vía administrativa, se puede interponer un recurso contencioso-administrativo, ante la



Sala de lo contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de dos meses contados del día siguiente a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia. Todo esto sin perjuicio que se pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que proceda.

València, 10 de abril de 2026.—El titular de la Secretaría I, Manuel Latorre Hernández.



MPGOU. Regulación de los usos terciarios de alojamiento turístico

NORMAS URBANÍSTICAS

La presente Modificación afecta a los artículos 6.6, 6.17, 6.23, 6.28 y 7.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General, e incorpora una nueva disposición adicional y una nueva disposición transitoria a las mismas, de la siguiente manera:

Artículo 1.- Se modifica el apartado 4.g) del artículo 6.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General, regulador del uso hotelero (Tho.1) en la Zona de Conjuntos Históricos Protegidos (CHP), quedando con la redacción siguiente:

Artículo 6.6.-Usos
(...)

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):
(...)

g) Tho.1.- Establecimientos hoteleros, Tho.3.- Viviendas y apartamentos de uso turístico y Tho.4.- Alojamiento turístico rural y albergues turísticos.

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

Si se ubican en edificio de uso mixto con uso principal residencial deberán ubicarse en planta baja o primera y siempre por debajo de las plantas destinadas a usos residenciales. En estos casos, deberán contar además con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los que sirvan a los usos residenciales, y en ningún caso se servirán de los accesos ni de los espacios comunes de los usos residenciales.

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

Artículo 2.- Se modifica el apartado 4.h) del artículo 6.17 de las Normas Urbanísticas del Plan General, regulador del uso hotelero (Tho.1) en la Zona de Ensanche (ENS), quedando con la redacción siguiente:

Artículo 6.17.- Usos.
(...)

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):



MPGOU. Regulación de los usos terciarios de alojamiento turístico

(...)

- h) Tho.1.- Establecimientos hoteleros, Tho.3.- Viviendas y apartamentos de uso turístico y Tho.4.- Alojamiento turístico rural y albergues turísticos.

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

Si se ubican en edificio de uso mixto con uso principal residencial deberán ubicarse en planta baja o primera y siempre por debajo de las plantas destinadas a usos residenciales. En estos casos, deberán contar además con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los que sirvan a los usos residenciales, y en ningún caso se servirán de los accesos ni de los espacios comunes de los usos residenciales.

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

Artículo 3.- Se modifica el apartado 4.h) del artículo 6.23 de las Normas Urbanísticas del Plan General, regulador del uso hotelero (Tho.1) en la zona de Edificación Abierta (EDA), quedando con la redacción siguiente:

Artículo 6.23.- Usos.

(...)

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

(...)

- h) Tho.1.- Establecimientos hoteleros, Tho.3.- Viviendas y apartamentos de uso turístico y Tho.4.- Alojamiento turístico rural y albergues turísticos.

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

Si se ubican en edificio de uso mixto con uso principal residencial deberán ubicarse en planta baja o primera y siempre por debajo de las plantas destinadas a usos residenciales. En estos casos, deberán contar además con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los que sirvan a los usos residenciales, y en ningún caso se servirán de los accesos ni de los espacios comunes de los usos residenciales.

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



MPGOU. Regulación de los usos terciarios de alojamiento turístico

Artículo 4.- Se modifica el apartado 4.e) del artículo 6.28 de las Normas Urbanísticas del Plan General, regulador del uso hotelero (Tho.1) en la Zona de Vivienda Unifamiliar (UFA), quedando con la redacción siguiente:

Artículo 6.28.- Usos.

(...)

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

e) Tho.1.- Establecimientos hoteleros, Tho.3.- Viviendas y apartamentos de uso turístico y Tho.4.- Alojamiento turístico rural y albergues turísticos.

Sólo se admiten en edificio de uso exclusivo. En todo caso, se estará a las limitaciones y condiciones de implantación establecidas en la disposición adicional cuarta de estas normas.

Artículo 5.- Se modifica el apartado 2 del artículo 7.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General, quedando con la redacción siguiente:

Artículo 7.5 Uso Terciario (T)

(...)

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

- a) Establecimientos hoteleros. En este grupo se incluyen los hoteles, hoteles-apartamento, hoteles-balneario, hostales y pensiones, en todas sus modalidades y categorías, de acuerdo con la clasificación utilizada en la normativa vigente en materia de turismo (Tho.1).
- b) Campings, campamentos de turismo de uso colectivo y áreas de pernocta en tránsito para autocaravanas, según se definen y regulan en la normativa vigente en materia de turismo (Tho.2).
- c) Viviendas y apartamentos de uso turístico, según se definen y regulan en la normativa vigente en materia de turismo (Tho.3). Se distinguen las siguientes categorías:
 - i. Viviendas de uso turístico (Tho.3a).
 - ii. Bloques y conjuntos de apartamentos turísticos (Tho.3b).



MPGOU. Regulación de los usos terciarios de alojamiento turístico

d) Alojamiento turístico rural y albergues turísticos, según se definen y regulan en la normativa vigente en materia de turismo (Tho.4). Se distinguen las siguientes categorías:

- i. Albergues turísticos (Tho.4a).
- ii. Alojamientos turísticos rurales (Tho.4b).

En la autorización de los establecimientos de alojamiento turístico (**Tho**) se estará a lo dispuesto, entre otras, en la normativa vigente en materia de turismo, debiéndose cumplir, además, las siguientes condiciones específicas:

- i) En la autorización de viviendas de uso turístico y de bloques y conjuntos de apartamentos turísticos se estará, además de a lo regulado en la normativa vigente en materia de turismo, a lo dispuesto en la normativa vigente en materia de habitabilidad, diseño y calidad aplicable en atención a la tipología edilicia empleada en cada caso.

Concretamente, las viviendas de uso turístico (Tho.3a) deberán cumplir las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento establecidas en el Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del *Consell*, o norma autonómica que lo sustituya, atendiendo a la tipología edilicia utilizada en cada caso, y los bloques y conjuntos de apartamentos de uso turístico (Tho.3b) deberán cumplir las condiciones de diseño y calidad establecidas en la legislación sectorial de turismo, tanto en las unidades de alojamiento como en los espacios comunes de los edificios o partes de ellos donde se desarrollen.

- ii) En los establecimientos destinados a vivienda de uso turístico o a apartamentos de uso turístico agrupados en conjuntos o bloques, los locales de ocupación nula o sin uso del tipo almacén, trastero, vestidor, cuarto de instalaciones, archivo o similares no podrán suponer más del 20% de la superficie útil del establecimiento, según sea el caso.

Artículo 6.- Se añade una nueva disposición adicional a las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia, con la redacción siguiente:

DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA.- Normas específicas reguladoras del uso de alojamiento turístico.

1.- Ámbito de aplicación:

1.1.- El ámbito subjetivo de la presente regulación es el uso de alojamiento turístico (Tho), en las siguientes categorías: establecimientos hoteleros, bloques y conjuntos de apartamentos turísticos, viviendas de uso turístico, alojamiento turístico rural y albergues turísticos.



MPGOU. Regulación de los usos terciarios de alojamiento turístico

1.2.- El ámbito territorial de la presente regulación está constituido por las zonas de ordenación en las que el Plan General establece como uso dominante el residencial, tanto si se encuentran ordenadas por el propio Plan General como si lo están por sus instrumentos de desarrollo, con la única excepción del ámbito físico ordenado por el Plan Especial de *Ciutat Vella*, que dispone de una regulación específica en este campo.

1.3.- Tampoco se aplicarán las presentes normas a:

- Parcelas completas cuya calificación o uso pormenorizado dominante, conforme al planeamiento, sea dotacional, terciario o industrial, ubicadas en cualquier tipo de zonas de ordenación.
- Ámbitos de gestión cuyo uso global o dominante sea el dotacional, terciario o industrial.

En todo caso, aunque en estos casos no se aplique estas normas, lo realizado en ellas sí computará a efectos de los indicadores de saturación objeto de esta regulación.

2.- Indicadores:

2.1.- Con la finalidad de diagnosticar de forma objetiva los efectos de la actividad de alojamiento turístico en el término municipal, se establecen los tres indicadores específicos que se definen a continuación. A efectos de su aplicación territorial, en el caso de los indicadores de los apartados 2.2 y 2.3 se considerará la subdivisión administrativa de la ciudad en distritos y barrios, y para aplicación del indicador establecido en el apartado 2.4 se considerará la manzana o unidad urbana equivalente completa.

2.2.- Indicador de saturación de alojamientos turísticos (A): con este indicador se pretende establecer una correlación entre la capacidad de alojamiento turístico y la población residente. Se define por la relación, medida en porcentaje, entre el número de plazas turísticas existentes, considerando todas las tipologías de alojamiento turístico comprendidas en el uso terciario de alojamiento turístico (Tho), y el número de habitantes empadronados, según la siguiente formulación referida territorialmente tanto al barrio como al distrito:

$$A (\%) = \text{Nº plazas turísticas} / \text{Nº habitantes}$$

Donde:

- Nº plazas turísticas: número de plazas de alojamiento turístico que resulte de los establecimientos autorizados en cualquiera de las tipologías comprendidas en el uso terciario de alojamiento turístico (Tho), contabilizadas en cada barrio y distrito.
- Nº de habitantes: número de habitantes empadronados, contabilizados en cada barrio y distrito. Se considerará el último dato oficial publicado por el INE como consecuencia de su revisión anual.



MPGOU. Regulación de los usos terciarios de alojamiento turístico

2.3.- Indicador de afección de las viviendas de uso turístico sobre el tejido residencial (B): con este indicador se pretende determinar el impacto de la actividad de alojamiento turístico sobre el parque residencial, atendiendo especialmente a aquellas categorías que pueden influir de manera directa en la disponibilidad y precio de las viviendas y de los alquileres. Asimismo, se pretende garantizar que no se produce una concentración excesiva de viviendas turísticas y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos (Tho.3) en un ámbito territorial reducido.

Este indicador se define por la relación, medida en porcentaje, entre el número de viviendas turísticas y de unidades de apartamentos turísticos existentes en bloques y conjuntos de apartamentos turísticos, y el número de viviendas, referidas territorialmente tanto al barrio como al distrito, según la siguiente formulación:

$$B (\%) = N^{\circ} (VUT + AUT) / N^{\circ} \text{ viviendas}$$

Donde:

- VUT: número de viviendas de uso turístico autorizadas y contabilizadas, en cada distrito y barrio.
- AUT: número de apartamentos turísticos contabilizados, incluidos en bloques y conjuntos de apartamentos turísticos, en cada distrito y barrio.
- N° viviendas: Número total de viviendas en barrio o en distrito, obtenido en base a los datos generados por el catastro.

2.4.- Indicador de diversidad de usos terciarios (C): con este indicador se pretende determinar la incidencia que la implantación de alojamientos turísticos en planta baja tiene sobre el tejido comercial y de servicios del barrio, siendo que este tejido tiene como ubicación preferente, precisamente, la planta baja de las edificaciones.

Este indicador se define por el porcentaje de locales en planta baja destinados a cualquier tipología de alojamientos turísticos y localizados en parcelas con uso dominante residencial, respecto del número total de locales en planta baja existentes en esa misma manzana, según la siguiente formulación:

$$C (\%) = N^{\circ} \text{ Locales LAT} / N^{\circ} \text{ LPB}$$

Donde:

- N° LAT: Locales en planta baja, localizados en parcelas con uso dominante residencial, destinados a establecimientos de alojamiento turístico de cualquier tipo, por manzana.
- N° LPB: Locales en planta baja localizados en parcelas de uso dominante residencial, se encuentren o no en uso e independientemente de cuál sea el mismo, por manzana.



MPGOU. Regulación de los usos terciarios de alojamiento turístico

2.5.- El dato relativo al número de viviendas turísticas, bloques y conjuntos de apartamentos turísticos, y unidades de uso privativo en éstos (apartamentos turísticos), así como el dato relativo al número de plazas turísticas, se extraerá del censo municipal de alojamientos turísticos, que tomará como referencia los títulos habilitantes municipales válidos y eficaces.

El dato relativo al número de habitantes se extraerá de los datos oficiales publicados por el INE con carácter anual.

Los datos relativos al número de viviendas y al número de locales en planta baja se extraerán de los datos oficiales del Catastro.

3.- Niveles de saturación turística:

3.1.- A los efectos de regular el uso de alojamiento turístico (Tho) con conocimiento real de las circunstancias que rodean al desarrollo de esta actividad en la ciudad, se establecen diferentes niveles de saturación en relación con los resultados obtenidos por aplicación de los indicadores definidos.

3.2.- La aplicación del **indicador de saturación de alojamientos turísticos (A)** concreta la división del territorio en dos zonas:

- Zona saturada.
- Zona no saturada.

3.3.- Los niveles o umbrales que determinan la localización de una parcela en una u otra zona de saturación son:

- Nivel 1: Zona saturada: Cuando la relación entre número de plazas turísticas totales (hoteleras + apartamentos turísticos + viviendas de uso turístico) y el número de habitantes empadronados iguale o supere el **8%**, referido a cada barrio y distrito.
- Nivel 2: Zona no saturada: Cuando la relación entre el número de plazas turísticas totales y el de habitantes empadronados es inferior al **8%**, referido a cada barrio y distrito.

Para la aplicación de este umbral, los niveles de saturación se recogerán gráficamente, por barrios y distritos, en los planos que periódicamente serán publicados en la *web* municipal, una vez actualizados los datos de base que se utilizan para calcularlos.

3.4.- El umbral que, por aplicación del **indicador de afección de las viviendas de uso turístico sobre el tejido residencial (B)**, determina que los efectos de dicha actividad alcanzan niveles no admisibles, se establece en el **2%**, por distrito y barrio.

3.5.- El umbral que, por aplicación del **indicador de diversidad de usos terciarios (C)**, determina que la ocupación de locales en planta baja por la implantación de establecimientos de alojamiento turístico de cualquier tipología alcanza niveles no admisibles, se establece en el **15%** de los locales



MPGOU. Regulación de los usos terciarios de alojamiento turístico

susceptibles de uso no residencial, localizados en parcelas de uso dominante residencial, aplicado este porcentaje para cada manzana catastral.

4.- Regulación del uso de alojamiento turístico:

4.1.- Zonas turísticamente saturadas:

Estas zonas se corresponden con los distritos y barrios en los que se alcanza o supera el umbral de saturación máximo establecido. En general, en estos ámbitos, llegados al límite de saturación, no se admitirá la implantación de nuevos establecimientos de alojamiento turístico en las parcelas a las que el planeamiento atribuya un uso dominante residencial.

Como excepción, podrá permitirse la implantación de nuevos establecimientos hoteleros – no de viviendas de uso turístico ni de conjuntos o bloques de apartamentos turísticos- si se trata de establecimientos hoteleros de cinco estrellas, según terminología utilizada en la normativa de turismo, siempre que el indicador de saturación de alojamientos turísticos (A) no supere el 20%.

Asimismo, en aquellas parcelas a las que el planeamiento atribuya un uso exclusivo terciario, industrial o dotacional se estará a lo dispuesto en las ordenanzas particulares correspondientes a su calificación urbanística, sin que sobre ellas tengan efecto las limitaciones establecidas para las parcelas residenciales, aunque sí se incluyan en el cómputo de cara a los porcentajes de saturación.

4.2.- Zonas no saturadas:

Estas zonas se corresponden con los distritos y barrios en los que no se alcanza el umbral de saturación máximo establecido de acuerdo con el indicador A. En estas zonas se controlará que no se sobrepasa el nivel máximo de saturación establecido para los indicadores A y B, de la siguiente manera:

- Si con la actuación propuesta se sobrepasara el nivel de saturación del indicador A la zona –distrito o barrio - pasará a tener la consideración de zona saturada, aplicándose desde ese momento la regulación del apartado 4.1 anterior, en cuyo caso el alojamiento turístico en cuestión no será autorizable, salvo la adecuación del proyecto a los límites máximos de dichos niveles, siempre y cuando no se trate de una modificación sustancial del mismo, según se define en la Ordenanza reguladora de las licencias urbanísticas y de actividad y otros títulos habilitantes del Ayuntamiento de Valencia, y se adecúe a los plazos establecidos en la normativa aplicable.
- Si con la actuación propuesta se sobrepasara el nivel de saturación del indicador B, no se autorizarán sobre la zona –distrito o barrio- nuevas solicitudes de viviendas de uso turístico o de bloques y conjuntos de apartamentos de uso turístico, salvo que se produzca la adecuación del proyecto a los límites máximos de dichos niveles, siempre y cuando no se trate de una modificación sustancial del mismo, según se define en la Ordenanza reguladora de las licencias urbanísticas y de actividad y otros títulos



MPGOU. Regulación de los usos terciarios de alojamiento turístico

habilitantes del Ayuntamiento de Valencia, y siempre que se adecúe a los plazos establecidos en la normativa aplicable.

Como excepción, podrá permitirse la implantación de nuevos establecimientos de carácter hotelero –no de viviendas turísticas ni de conjuntos o bloques de apartamentos turísticos– si se trata de establecimientos hoteleros de cinco estrellas, según terminología utilizada en la normativa de turismo), siempre que el indicador de saturación de alojamientos turísticos (A) no supere el 20%.

En las parcelas a las que el planeamiento atribuya un uso exclusivo terciario, industrial o dotacional se estará a lo dispuesto en las ordenanzas particulares correspondientes a su calificación urbanística, sin que sobre ellas tengan efecto las limitaciones establecidas para las parcelas residenciales.

- 4.3.- En las manzanas en las que se alcance o supere el límite crítico del indicador C no se admitirá la implantación de nuevos establecimientos de alojamiento turístico, ni la renovación de los títulos habilitantes de alojamiento turístico que hubieran podido caducar, en las plantas bajas de las parcelas de dicha manzana que tengan atribuido por el planeamiento un uso dominante residencial.

Si en una manzana no se alcanzara el límite crítico del indicador C y viniera a proponerse una actuación cuya ejecución conllevara sobrepasar dicho límite, la actuación no será admisible, salvo que se produzca la adecuación del proyecto de modo que no se sobrepase el límite crítico, siempre y cuando dicha adecuación no suponga una modificación sustancial del mismo, según se define en la Ordenanza reguladora de las licencias urbanísticas y de actividad y otros títulos habilitantes del Ayuntamiento de Valencia, y siempre que se adecúe a los plazos establecidos en la normativa aplicable.

- 4.4.- Independientemente del nivel de saturación turística de la zona, la implantación de nuevas actuaciones de carácter terciario hotelero que incluyan más de 100 habitaciones sobre parcelas a las que el planeamiento atribuya un uso dominante residencial requerirá la previa aprobación de un plan especial –o instrumento de planeamiento que corresponda– que ordene el cambio de uso y calificación del suelo como enclave terciario (TER-3) y establezca las condiciones bajo las que se llevará a cabo la nueva actuación, con la necesaria justificación de la conveniencia y oportunidad del mismo y del interés público de la propuesta, circunstancias que serán valoradas por el Ayuntamiento caso por caso, en ejercicio de su potestad discrecional de planeamiento, sin que el hecho de no sobrepasar los niveles máximos de saturación turística determine derecho subjetivo alguno a la tramitación o aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento a favor del proponente.

- 4.5.- Con el fin de favorecer la rehabilitación y puesta en uso del patrimonio inmueble de alto interés cultural se admitirá, independientemente del nivel de saturación del ámbito en el que se ubiquen, la implantación de usos de alojamiento turístico en edificios protegidos localizados en zonas de uso dominante residencial sin necesidad de redactar, tramitar ni aprobar un plan especial –o instrumento de planeamiento que corresponda– o de modificar



MPGOU. Regulación de los usos terciarios de alojamiento turístico

de ninguna otra manera el planeamiento aplicable, siempre que se cumplan, conjuntamente, las siguientes condiciones:

- a) Se trate de inmuebles catalogados como Bien de Interés Cultural (BIC), Bien de Relevancia Local (BRL), protegidos con nivel de protección general integral (PI) o con nivel de protección 1, según se establece en el artículo 3.65 de las normas urbanísticas del Plan General.
- b) Las actuaciones propuestas conlleven la rehabilitación integral del edificio.
- c) El uso de alojamiento turístico se desarrolle en edificio de uso exclusivo.
- d) El uso de alojamiento turístico resulte compatible con el planeamiento urbanístico que resulte de aplicación y con la ficha del catálogo de protecciones correspondiente.
- e) La implantación del uso de alojamiento turístico no afecte a la conservación de los valores protegidos del edificio y no exija llevar a cabo intervenciones no acordes con su nivel de protección, según el régimen de intervención previsto en la ficha individualizada del catálogo de protecciones aplicable.

Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la normativa y planeamiento urbanístico y sectorial aplicable y de la obtención de la autorización patrimonial correspondiente.

5.- Actualización

5.1.- Los datos relativos a la población se actualizarán anualmente, tomando como referencia la fecha del acuerdo plenario por el que se asuman los datos del INE. Los datos relativos al número de viviendas y al número de locales en planta baja se actualizarán anualmente, tomando como referencia la misma fecha establecida para actualización de la población.

5.2.- Los datos utilizados para determinar el estado de la saturación de los distritos, barrios y manzanas serán revisados a medida que se vayan obteniendo o extinguiendo los correspondientes títulos habilitantes de cambio de uso, obras o actividad, adaptando la regulación a los valores obtenidos en cada momento.

5.3.- La información indicativa de la situación de saturación turística de distritos, barrios y manzanas será actualizada a medida que se produzca una variación de la situación, y se encontrará disponible para su consulta en los términos regulados para el censo municipal de alojamientos turísticos.

5.4.- Si, atendiendo a la evolución de la situación registrada en cada momento, fuera necesario corregir, modificar o eliminar alguno de estos indicadores, la definición de los niveles de saturación establecidos o bien introducir unos nuevos, dicha actuación requerirá la modificación de las presentes normas. En cualquier caso, la actualización de los datos que sirven de base para el cálculo de los indicadores no supondrá la modificación del instrumento de planeamiento.



MPGOU. Regulación de los usos terciarios de alojamiento turístico

6.- Censo municipal de alojamientos turísticos

6.1.- Los establecimientos de alojamiento turístico que dispongan del título habilitante correspondiente, independientemente de su tipo y categoría, serán inscritos en un censo municipal que podrá ser consultado desde la *web* municipal para conocimiento del público en general, si bien con estricto cumplimiento de la normativa vigente en materia de tratamiento y protección de datos personales.

6.2.- La inscripción de un establecimiento turístico en este censo se producirá de oficio, con la obtención del título habilitante de la obra o de la actividad, y se producirá sin perjuicio de la obligación de inscripción en el Registro autonómico de Turismo, o en cualquier otro tipo de registro de carácter sectorial, por parte del interesado.

6.3.- Con motivo de la presentación de declaraciones responsables o solicitudes de licencia de cambio de uso, obras o actividad de nuevos establecimientos turísticos, se realizará la inscripción provisional en el censo, siempre y cuando no se trate de ámbitos saturados o que la nueva obra o actividad no determine su saturación, en los términos establecidos en los apartados 4.2 y 4.3 de las presentes normas, a los simples efectos de determinar el orden de preferencia en la inscripción, en los términos regulados en la Disposición Adicional Tercera de la Ordenanza reguladora de las licencias urbanísticas y de actividad y otros títulos habilitantes del Ayuntamiento de Valencia.

6.4.- La inscripción provisional se elevará a definitiva con motivo de la obtención del título habilitante. En caso contrario, la inscripción provisional quedará sin efecto.

6.5.- La extinción del título habilitante por cualquier causa, una vez firme en vía administrativa, determinará la baja de oficio de la inscripción del establecimiento turístico en el censo.

6.6.- El régimen jurídico de este censo, su estructura, el procedimiento interno de acceso al mismo y su publicidad, entre otros, se aprobarán por acuerdo de la Junta de Gobierno Local.

7.- Inspección

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

Artículo 7.- Se añade una nueva disposición transitoria a las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia, con la redacción siguiente:



MPGOU. Regulación de los usos terciarios de alojamiento turístico

DISPOSICIÓN TRANSITORIA UNDÉCIMA.- Incorporación de las viviendas de uso turístico al parque residencial.

Con el fin de facilitar la reversión al uso residencial, e incluso la incorporación de las viviendas de uso turístico al parque residencial, durante el plazo de un año desde la entrada en vigor de la presente modificación puntual de las normas urbanísticas del Plan General se podrá solicitar la transformación o cambio de uso de las viviendas de uso turístico al de viviendas destinadas a un uso residencial independientemente del uso o condiciones de acceso de los establecimientos que compartan planta o se sitúen por encima o por debajo de la ocupada por la vivienda de uso turístico que se pretende transformar, siempre que dichas viviendas reúnan los requisitos de calidad, diseño y habitabilidad necesarios para su uso como vivienda y cumplan, además, alguna de las siguientes condiciones:

- a) Dispongan de los títulos habilitantes urbanísticos y ambientales legalmente exigibles para su utilización como viviendas de uso turístico con anterioridad a la entrada en vigor de la presente modificación
- b) Consten inscritas en el registro autonómico de viviendas de uso turístico con anterioridad a la entrada en vigor de la presente modificación, dispongan o no de los títulos habilitantes a los que se refiere la letra anterior.
- c) Tengan abierto, con anterioridad a la entrada en vigor de la presente modificación, un expediente de restauración de la legalidad por implantación de vivienda de uso turístico sin título habilitante para ello, siempre que dicho uso fuera compatible con la normativa anterior.
- d) Hayan resultado afectadas por la suspensión de licencias aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Valencia en sesión celebrada el día 28 de mayo de 2024, modificada por acuerdo plenario adoptado el día 28 de enero de 2025, y se haya dictado resolución suspendiendo la tramitación del correspondiente expediente, siempre que dicho uso fuera compatible con la normativa anterior.

Será responsabilidad del solicitante la adopción a su cargo de las medidas necesarias para el adecuando aislamiento acústico de la vivienda, caso de que fuera necesario un nivel de insonorización mayor para evitar molestias por ruidos y vibraciones provenientes de las actividades legalmente implantadas que se desarrollen en establecimientos que compartan planta o se sitúen por encima o por debajo de dicha vivienda, con renuncia expresa del solicitante a reclamar responsabilidad patrimonial a la Administración por las eventuales afecciones acústicas provocadas por dichas actividades.

Independientemente del título habilitante que corresponda obtener, la eficacia de la autorización de cambio de uso exigirá la expresa aceptación por su destinatario de las anteriores condiciones y la acreditación de su constancia en el Registro de la Propiedad, mediante nota marginal, de conformidad con la legislación hipotecaria.

La presente Disposición también será aplicable a aquellos otros establecimientos de alojamiento turístico ubicados en edificios de uso mixto que cumplan los requisitos establecidos en la misma.

-----oOo-----

