

ALEGACIONES A LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PUBLICADA EN EL DOGV N.º 10113

Dña. LOREA DÍEZ SARRIUGARTE, mayor de edad, con DNI/NIE núm. 29200493-S, y domicilio a efectos de notificaciones en Calle Salamanca 3, pta 9, en calidad de PROPIETARIA, INTERESADA y CIUDADANA, comparece ante esta Administración y, como mejor proceda en Derecho,

EXPONE:

Que, habiendo tenido conocimiento del trámite de modificación de la ordenación pormenorizada de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, publicado en el **DOGV n.º 10113**, relativo a la regulación de los usos terciarios hoteleros, formula mediante este escrito las siguientes

ALEGACIONES

Primera. Sobre la ausencia de análisis integral y soluciones holísticas.

La modificación propuesta no contempla una perspectiva holística que atienda de forma equilibrada el problema habitacional ni la situación de pequeños inversores de apartamentos turísticos en plantas bajas que, habiendo cumplido con las exigencias de calidad y diseño, podrían ahora destinarlos a vivienda habitual, contribuyendo de este modo a ampliar la oferta residencial. Esta posibilidad permitiría reducir la presión sobre el mercado de alquiler, favorecería la regeneración de espacios degradados y ofrecería una solución real a la problemática habitacional, sin perjuicio de la regulación del uso terciario hotelero.

Segunda. Sobre el uso eficiente del suelo urbano consolidado.

Numerosa doctrina urbanística y la propia jurisprudencia del Tribunal Supremo han reiterado que la **eficiencia en el uso del suelo urbano consolidado** constituye un principio rector de la ordenación urbanística (STS 540/2018, de 21 de marzo). Permitir la transformación de locales comerciales en viviendas, bajo control técnico y urbanístico, favorece la revitalización de zonas en declive comercial, incrementa la oferta de vivienda, reduce focos de inseguridad y se adecúa a la realidad actual marcada por la disminución de actividad comercial derivada del auge del comercio electrónico.

Tercera. Sobre la inexistencia de incompatibilidad jurídica entre usos en la planta baja.

La **Ley de Propiedad Horizontal (LPH)**, así como las ordenanzas de habitabilidad vigentes, permiten la coexistencia de usos diferenciados dentro del mismo edificio, siempre que se garantice la salubridad, accesibilidad y no se afecten elementos comunes ni se generen molestias. La limitación impuesta por la propuesta de modificación, que exige que el uso terciario abarque la totalidad de la planta baja, carece de justificación técnica o jurídica, siendo una restricción desproporcionada que atenta contra el principio de libertad de empresa (art. 38 CE) y la libertad de establecimiento de actividades terciarias, generando inseguridad jurídica para propietarios e inversores.

Cuarta. Sobre el principio de proporcionalidad y la necesidad de zonificación específica.

Cualquier restricción en el uso del suelo debe cumplir con el **principio de proporcionalidad** y ser adecuada, necesaria y equilibrada respecto a los fines perseguidos (art. 103 CE, STC 166/2014). La imposición de prohibiciones generales en planta baja, sin análisis detallado de ejes y zonas comerciales consolidadas, carece de proporcionalidad. Se propone delimitar ejes comerciales de forma razonada, atendiendo al nivel de ruido, intensidad de tráfico, consolidación comercial y estructura urbana, permitiendo fuera de estos ejes una compatibilidad plena de usos residenciales y terciarios, con los controles técnicos y urbanísticos correspondientes.

Quinta. Sobre el interés general y la seguridad jurídica.

Aprovechar la propuesta de modificación para permitir el cambio de uso de locales a uso residencial (no turístico) sin necesidad de ocupar la totalidad de la planta contribuiría al interés general al fomentar la oferta habitacional, optimizar el uso del suelo y reducir la presión sobre suelos urbanizables. Asimismo, fortalece la seguridad jurídica de propietarios e inversores, evitando situaciones de clandestinidad y posibles conflictos comunitarios, asegurando el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad y salubridad, en concordancia con el interés público y los objetivos de sostenibilidad urbana.

Sexta. Sobre la realidad del fenómeno de las viviendas de uso turístico y el marco normativo actual.

La modificación propuesta no diferencia adecuadamente, o intencionadamente, entre:

- **Viviendas de uso turístico en uso residencial** que sí reducen oferta de vivienda y pueden causar molestias a vecinos (es decir dentro de un edificio de viviendas con acceso por zonas comunes), y
- **Apartamentos turísticos en locales en uso terciario**, ubicadas en plantas bajas con accesos independiente y que se ha demostrado que han contribuido a la regeneración de zonas degradadas.

Adicionalmente, la reciente **Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero**, que modifica la LPH en materia de alquiler turístico, dota a las comunidades de propietarios de herramientas para limitar o prohibir actividades turísticas que generen molestias, lo que actúa como filtro adicional para el control de estos usos, complementando el control urbanístico.

Asimismo, es contradictorio que se permita la promoción de edificios terciarios en suelos urbanos con uso predominantemente residencial sin un análisis profundo del impacto sobre la oferta de vivienda, y sin embargo no se aprovechen estas circunstancias para fomentar el uso terciario en edificios históricos que necesitan de una clara protección y mantenimiento, donde además este uso puede resultar más viable que la promoción residencial (habida cuenta del gran coste económico que resulta la rehabilitación y el mantenimiento de edificios con elevada protección patrimonial).

Por todo lo expuesto, se SOLICITA:

1. **Que se revise y modifique la propuesta en tramitación**, de forma que:
 - No se restrinja injustificadamente el uso terciario hotelero en plantas bajas de locales comerciales (con uso terciario).
 - Se valore la posibilidad de permitir el uso residencial en locales comerciales en planta baja, aunque no se ocupe la totalidad de la misma, siempre que se cumplan los requisitos técnicos y urbanísticos para mejorar la oferta habitacional.
2. **Que se realice una zonificación detallada y razonada**, protegiendo y favoreciendo ejes comerciales consolidados, y permitiendo una regulación flexible y adaptada a la realidad socioeconómica en el resto del municipio, con criterios objetivos como mapas de ruido, consolidación de comercio y disponibilidad o transformación de locales en desuso.
3. **Que se tengan por formuladas las presentes alegaciones**, se incorporen al expediente en tramitación y se notifique de manera motivada su resolución al compareciente en el domicilio señalado.

En Valencia, a 16 de julio de 2025

Atentamente,

LOREA DÍEZ SARRIUGARTE

29200493-S

lorea.diez@gmail.com 680 218 640