

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio

2025/00071 *Anuncio de la Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio sobre la aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan Especial de protección de Ciutat Vella - regulación del uso terciario vivienda urbana de València. Expediente: 3658328.*

ANUNCIO

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en fecha 18 de diciembre de 2024, adoptó el siguiente acuerdo.

VER ANEXO

Así mismo a los efectos de lo dispuesto en el art. 55.7 del TRLOTUP, se indica lo siguiente:

- El contenido íntegro del proyecto aprobado definitivamente está a disposición del público en la página web que se indica a continuación, en el apartado de "Consulta del Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento – RAIP"

https://ovius.gva.es/oficina_tactica/?idioma=ca_ES#/inicio

- La Modificación Puntual del Plan Especial de Protección Ciutat Vella - Regulación del Uso Terciario Vivienda Turística de Valencia, ha sido inscrita en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con el número 46250-4131.

València, 19 de diciembre de 2024.—El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, Carlos Aubán Nogués.





Comissió Territorial d'Urbanisme

En referencia a la Modificación Puntual de la Norma Urbanística del Plan Especial de Protección *Ciutat Vella* para la regulación del uso terciario vivienda turística (en adelante, la Modificación), que fue remitida por el Ayuntamiento de València, se destacan los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO. Con fecha de registro 27 de septiembre de 2024, ha tenido entrada en el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de València, adoptado en sesión celebrada el 25 de septiembre de 2024, que dispone aprobar provisionalmente la Modificación.

Asimismo, acuerda remitir las actuaciones a la Comisión Territorial de Urbanismo, a los efectos de la aprobación definitiva de la citada Modificación, por afectar a determinaciones de la ordenación estructural, conforme establece el art. 61.1.d) del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (en adelante, TRLOTUP).

SEGUNDO. La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 3 de febrero de 2023, acordó admitir a trámite la documentación del Servicio de Gestión de Centro Histórico relativa al procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada de la Modificación y someterla a consultas, de conformidad con lo dispuesto en el art. 49, en relación con el art. 53, del TRLOTUP, a las administraciones afectadas y público interesado. Asimismo, conforme al art. 49.2.c) del TRLOTUP, en sesión celebrada el 6 de abril de 2023, acordó resolver favorablemente el Informe Ambiental y Territorial Estratégico (en adelante, el IATE) por el procedimiento simplificado de la Modificación, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente conforme a los criterios establecidos en el Anexo VIII del TRLOTUP. Posteriormente, se corrigió el error detectado en su contenido por acuerdo de 14 de abril de 2023 de dicho órgano.

De conformidad con el art. 55 del TRLOTUP, el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 27 de abril de 2023, acordó someter a información pública la Modificación. Se publicaron anuncios en el en el DOGV núm. 9595 de fecha 15 de mayo de 2023 y en el diario "Levante-EMV" de 17 de mayo de 2023. Se presentaron tres alegaciones.

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 25 de septiembre de 2024, aprobó provisionalmente la Modificación. En fecha 27 de septiembre de 2024, se recibe en el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia la solicitud de aprobación definitiva de la Modificación.

TERCERO. El instrumento urbanístico que se analiza consta de los siguientes documentos: memoria informativa, memoria justificativa, normas urbanísticas, anexos de informe de impacto de género e informe de impacto en la infancia, adolescencia y familia, así como justificación de no necesidad de informe de viabilidad económica y estudio de sostenibilidad económica.



Comissió Territorial d'Urbanisme

VALÈNCIA. Modificación Puntual NN. UU. Plan Especial Ciutat Vella Expte. 3658328-MD

CUARTO. El objeto de la Modificación es introducir en las normas urbanísticas del Plan Especial de Protección de *Ciutat Vella* las modificaciones necesarias, en relación con las viviendas de uso turístico, para la recuperación del uso residencial. La Modificación persigue preservar el carácter del denominado subámbito de predominancia residencial, el más sensible a la saturación turística, imposibilitando que en él las viviendas se destinen a satisfacer circunstanciales necesidades de alojamiento temporal por razones de turismo o vacaciones. Todo ello, sin perjuicio de seguir permitiendo el uso de vivienda turística, conforme a su regulación autonómica sectorial, en edificios de uso exclusivo, ubicados en el denominado subámbito de predominancia terciaria.

El ámbito de la modificación puntual es el Área Central del Conjunto Histórico de València del Plan Especial de Protección de *Ciutat Vella*, declarada Bien de Interés Cultural en la categoría de Conjunto Histórico, por Decreto 57/1993, de 3 de mayo, del Gobierno Valenciano y, en concreto, los subámbitos de predominancia residencial y de predominancia terciaria del Área de Calificación de uso Residencial del citado plan.

El PEP *Ciutat Vella*, respecto del Uso Terciario Vivienda Turística (Tvt), que se define como unidad de vivienda completa destinada a satisfacer alojamiento temporal con fines turísticos, establece las siguientes modalidades:

- V1.- *Vivienda Turística (Tvt-v1)*. Se admite el área de calificación residencial pero, para solicitar la compatibilidad urbanística de este uso la persona interesada deberá acreditar el cumplimiento de estas cuatro condiciones siguientes:
 - 1. Que la vivienda sea cedida con finalidad turística por una persona física para la que dicha vivienda constituye su domicilio habitual por lo que deberá estar empadronado en ella.
 - 2. Que el/o los períodos temporales comercializados con finalidad turística no superan cualquiera que sea el número de veces que se cede, los 60 días en un año natural.
 - 3. Que la vivienda dispone de la correspondiente licencia de ocupación o, en su caso, cédula de habitabilidad.
 - 4. Que dicho uso no se encuentre expresamente limitado o condicionado más allá de lo previsto en este apartado por los Estatutos de la Comunidad de Propietarios del edificio donde se emplace la vivienda. Estas limitaciones y condiciones que pudieran imponer los Estatutos de la Comunidad de Propietarios si son más restrictivas prevalecerán sobre lo dispuesto en este apartado.
- V2.- *Vivienda Turística (Tvt-v2)* en edificio de uso exclusivo y perteneciente a la modalidad "bloque y conjunto de viviendas turísticas". En este caso deberán cumplir íntegramente lo previsto en el Decreto 91/2009 de 3 de julio del Consell o en el que en un futuro lo sustituya. Se admite solo en subámbito predominancia Terciario cumpliendo entre ellas una distancia mínima expresada en las Normas del Plan Especial.

Se propone regular el uso urbanístico terciario vivienda turística (Tvt) como inmueble completo destinado a satisfacer alojamiento temporal con fines turísticos, vacacionales o de ocio conforme con lo establecido en el artículo 65 de la Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana y el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell. Por tanto, eliminando cualquier otras tipologías de alojamiento turístico y, además, eliminando dicho uso del subámbito de predominancia residencial.

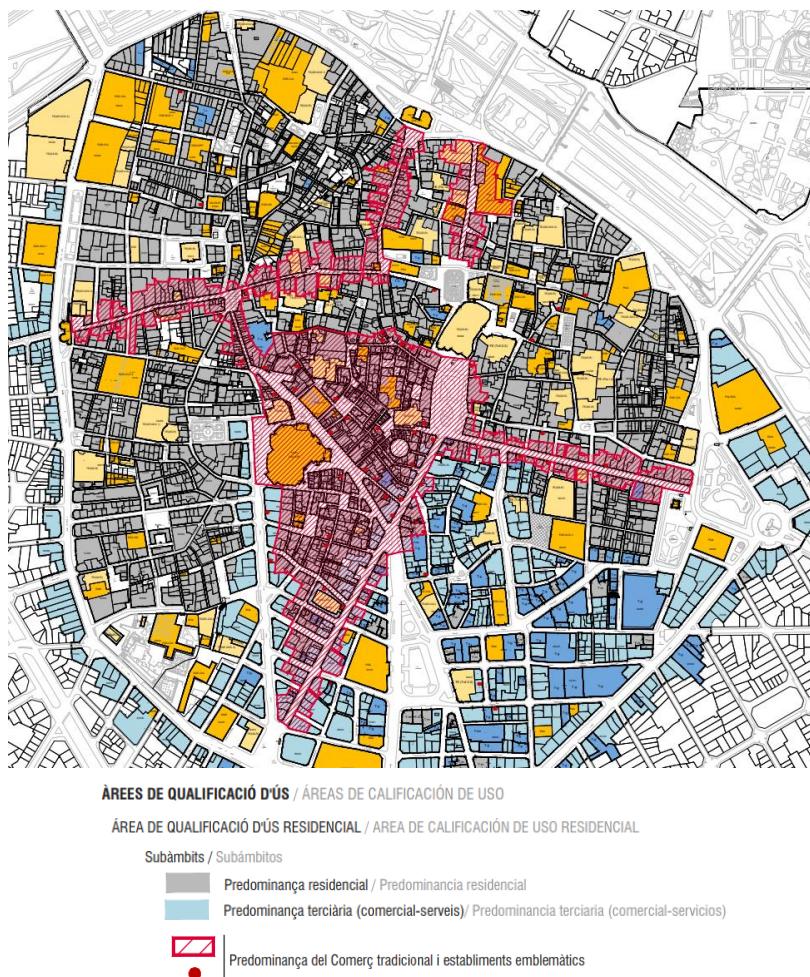


Comissió Territorial d'Urbanisme

VALÈNCIA. Modificación Puntual NN. UU. Plan Especial Ciutat Vella

Expte. 3658328-MD

La modificación de la regulación del uso Tvt afecta al Título VI: Regulación detallada de Usos y Actividades de las Normas Urbanísticas y de Protección del Plan Especial de Protección de *Ciutat Vella*, y abarca los artículos 6.4 y 6.5 del capítulo único y 6.8 y 6.9 del capítulo primero.



QUINTO. Durante la tramitación del expediente, cabe destacar la emisión de los siguientes informes:

- **20/03/2023:** informe de la **Dirección General de Turismo** que concluye que la modificación de la ordenación propuesta es compatible con la legislación turística aplicable siempre que se ajuste a la ordenación autonómica.



Comissió Territorial d'Urbanisme

VALÈNCIA. Modificación Puntual NN. UU. Plan Especial Ciutat Vella

Expte. 3658328-MD

- **31/07/2024:** informe favorable de la **Dirección General de Patrimonio Cultural**, de la Conselleria de Educación, Cultura, Universidades y Ocupación.
- **28/11/2024:** informe favorable del **Servicio de Paisaje**, de la Dirección General de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental.

SEXTO. València dispone de Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente mediante resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 28 de diciembre de 1988 y publicado en el DOGV de 16 de enero de 1989. Asimismo, es de aplicación el Plan Especial de Protección de *Ciutat Vella*, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en fecha 13 de febrero de 2020 y publicado en el BOP n.º 39, de 26 de febrero de 2020. En concreto, afecta al Área Central del Conjunto Histórico de València, declarada Bien de Interés Cultural en la categoría de Conjunto Histórico, por Decreto 57/1993, de 3 de mayo, del Gobierno Valenciano.

SÉPTIMO. La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 11 de diciembre de 2024, por unanimidad, emitió informe favorable al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los artículos 5.5 y 8 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. El expediente se resuelve de conformidad con el TRLOTUP, dado que su información pública se ha realizado con posterioridad a la entrada en vigor del citado texto refundido.

SEGUNDO. La tramitación ha sido correcta, de conformidad con lo establecido en los arts. 61 y 67.1 del TRLOTUP. Dado el limitado alcance de la Modificación, se considera que no es necesaria la audiencia previa regulada en el art. 51 del TRLOTUP, puesto que se trata de una modificación puntual que regula un aspecto parcial del Plan Especial que se modifica.

La Modificación afecta al Bien de Interés Cultural Conjunto Histórico de València *Ciutat Vella*, por lo que, según lo establecido en el art. 42.6 del TRLOTUP y el art. 34.1 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, afecta a la ordenación estructural. Por tanto, la aprobación definitiva de la Modificación es de competencia autonómica, en aplicación del art. 44.3.c) del TRLOTUP.

TERCERO. La documentación está completa, de conformidad con el art. 34 del TRLOTUP, teniendo en cuenta el alcance de la modificación propuesta.

CUARTO. La Modificación no influye en otros planes o programas; no tiene incidencia en el modelo territorial vigente en el municipio, ni produce incremento



Comissió Territorial d'Urbanisme

VALÈNCIA. Modificación Puntual NN. UU. Plan Especial Ciutat Vella

Expte. 3658328-MD

significativo en el consumo de recursos; no supone afectación sobre elementos del patrimonio natural. Por tanto, la Modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente conforme a lo establecido en el Anexo VIII del TRLOTUP, se considera suficiente el procedimiento de evaluación ambiental simplificada y, por ello, se emitió la resolución del IATE en fecha 6 de abril de 2023. El IATE fue publicado en el DOGV núm. 9577 de fecha 18 de abril de 2023.

QUINTO. La Modificación afecta a un Bien de Interés Cultural, que forma parte de la ordenación estructural, según el art. 42.6 del TRLOTUP, sin afectar a las determinaciones de ordenación estructural establecidas en el art. 21 del citado TRLOTUP, por lo que el resto de las determinaciones de la Modificación pertenecen a la ordenación pormenorizada.

La Modificación justifica el interés público, puesto que se incardina con las directrices y objetivos de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, en concreto, sus objetivos 10 y 11, que se refieren a la necesidad de impulsar el modelo turístico hacia pautas territoriales sostenibles. Cumple, asimismo, con el criterio establecido en el apartado e) del art. 39.2 la Ley 4/98 del Patrimonio Cultural Valenciano, que indica que los Planes Especiales de Protección de los Conjuntos Históricos deben incentivar operaciones de rehabilitación urbana para facilitar la recuperación residencial del área y de las actividades económicas tradicionales junto con otras compatibles con los valores del conjunto.

La regulación propuesta incide en el medio socioeconómico, pretende reducir la gentrificación, mejorar la calidad de vida del barrio y la convivencia vecinal, ayudando a recuperar el carácter identitario del barrio. Igualmente, se considera que el medio físico mejorará, ya que el uso de recursos naturales, demandas energéticas, tráfico de vehículos y personas, y generación de residuos y vertidos disminuirán; reduciéndose, en consecuencia, los índices de contaminación.

Los Ayuntamientos son competentes para regular los usos del suelo en las subzonas que se delimitan en desarrollo de las zonas de ordenación urbanística. Así, el art. 35.1.d) del TRLOTUP incluye como determinación de la ordenación pormenorizada la siguiente: "La regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona". Por tanto, es correcto que el Ayuntamiento de València decida en qué ámbitos y con qué condiciones se permite implantar el uso de vivienda turística, respetando la normativa sectorial.

En relación con la incorporación de la perspectiva de género en la propuesta de la Modificación, se indica que se mantienen los objetivos previstos en el Plan Especial en esta materia. Además, se concluye que resultará positiva para mejorar las condiciones de vida de las personas residentes mayores de 64 años, las cuales en su mayoría son mujeres.

A la vista de todo lo anterior, las determinaciones contenidas en la Modificación responden al interés público local y se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat Valenciana.

SEXTO. La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental, es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los planes que modifican la ordenación estructural, de





Comissió Territorial d'Urbanisme

VALÈNCIA. Modificación Puntual NN. UU. Plan Especial *Ciutat Vella* Expte. 3658328-MD

conformidad con el art. 44.3.c del TRLOTUP, en relación con los arts. 5.1 y 7.1 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 18 de diciembre de 2024, por unanimidad, **ACUERDA**:

APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de la Norma Urbanística del Plan Especial de Protección *Ciutat Vella*, de València, para la regulación del uso terciario vivienda turística.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. En el caso de las Administraciones Públicas, podrán formular requerimiento de anulación o revocación al amparo de lo previsto en el artículo 44 de dicha norma. Dicho requerimiento deberá dirigirse a esta Administración en el plazo de DOS MESES contados desde la publicación o notificación de este acuerdo.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que se estime oportuno.



C) MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

La presente Modificación afecta al Capítulo único y primero del Título VI del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella cuya nueva redacción se adjunta a continuación:

ART. 6.4.3.c:

Queda redactado:

c. Uso Terciario Vivienda Turística (Tvt): inmueble completo destinado a satisfacer alojamiento temporal con fines turísticos, vacacionales o de ocio conforme con lo establecido en el artículo 65 de la Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana y el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, o normativa que en un futuro los sustituya.

Se elimina el resto del apartado c

ART.6.5.3:

Se elimina.

ART. 6.8.3.d:

Queda redactado:

d) Uso Terciario Vivienda Turística

Se elimina: salvo la modalidad V1 (Tvt V1) si cumple las condiciones exigidas.

ART. 6.8.5.II:

Se elimina: y el uso Terciario vivienda turísticas (Tvt-v1) modalidad V1

ART. 6.8.5.III:

Se elimina: y el uso Terciario vivienda turísticas (Tvt-v1) modalidad V1

ART. 6.8.5.IV:

Se elimina

ART. 6.9.3.d:

Se elimina

ART. 6.9.5.V:

Se elimina



ART. 6.9.5.VI

Queda redactado:

Uso Terciario Vivienda Turística: Se admite únicamente en edificio de uso exclusivo, debiendo cumplir lo previsto en la normativa en materia de turismo.

