

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de Alfafar

2026/01373 Anuncio del Ayuntamiento de Alfafar sobre la aprobación definitiva de la ordenanza reguladora de los alojamientos turísticos.

ANUNCIO

El Pleno del Ayuntamiento de Alfafar, en sesión de 27 de noviembre de 2025, aprobó inicialmente la Ordenanza municipal reguladora de los alojamientos turísticos en el municipio de Alfafar y someter el expediente a un período de información pública y audiencia a las personas interesadas por un plazo de 30 días a partir del día siguiente al de la publicación del pertinente edicto en el tablón de anuncios de la Corporación, Portal de Transparencia y en el Boletín Oficial de la Provincia, durante el cual las personas o entidades interesadas o potenciales destinatarias de la norma podían presentar las reclamaciones y sugerencias, que estimasen pertinentes.

En el supuesto de que no se presentaran reclamaciones, la ordenanza se consideraría aprobada definitivamente de forma automática, debiendo publicarse el texto íntegro en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento, en el Tablón de Edictos y en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia y dar traslado del acuerdo y del texto definitivo de la ordenanza a la Delegación del Gobierno y al órgano correspondiente de la Comunidad Autónoma, para su conocimiento, efectos oportunos y entrada en vigor.

El sometimiento a información pública del expediente de aprobación de la ordenanza municipal reguladora de los alojamientos turísticos en el municipio de Alfafar se publicó en el tablón de anuncios de la Corporación y en el portal de transparencia del día 2 de diciembre de 2025 y en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia, número 238, de 12 de diciembre de 2025.

Según resulta del informe de 4 de febrero de 2026, emitido por la persona responsable del Servicio de Atención a la Ciudadanía del Ayuntamiento de Alfafar, durante el periodo de información pública y audiencia a las personas interesadas no se han realizado consultas ni se han presentado reclamaciones o sugerencias a la misma.

Mediante resolución de la teniente de alcaldía número 2026-0345, de 5 de febrero de 2026, en los términos establecidos en el artículo 49 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y en el acuerdo plenario se ha declarado la aprobación definitiva de la ordenanza municipal reguladora de los alojamientos turísticos en el municipio de Alfafar, aprobada inicialmente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Alfafar en sesión de 27 de noviembre de 2025.

Para la entrada en vigor de la ordenanza, se publica el texto íntegro:

VER ANEXO



Frente a la aprobación definitiva de la Ordenanza municipal reguladora de los alojamientos turísticos en el municipio de Alfafar, que es definitiva en vía administrativa, se podrá interponer 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 a contar desde el día siguiente a de la publicación del edicto en el Boletín Oficial de la Provincia.

Lo que se publica para público conocimiento y a los efectos oportunos.

Alfafar, 5 de febrero de 2026.—La primera teniente de Alcaldía, por delegación de atribuciones (DA 2023-2650), Empar Martín Ferriols.



ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL USO ALOJAMIENTO TURÍSTICO

Preámbulo

La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas consagra en su artículo 128 la potestad reglamentaria de las Entidades Locales que se plasma en las ordenanzas municipales y junto con la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, establece las bases desde las que debe desarrollarse la potestad normativa de las Entidades Locales.

El artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común exige a las administraciones públicas ajustar el ejercicio de la potestad reglamentaria a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia. Este precepto determina que, en el preámbulo de las disposiciones reglamentarias que se pretendan aprobar deberá justificarse su adecuación a los mencionados principios.

La justificación de los principios de necesidad y eficacia, se vinculan directamente en el hecho de que las Entidades Locales deben atender en su actuación a la protección del interés general.

Este interés general queda puesto de manifiesto claramente con la entrada en vigor el Plan General de Ordenación Urbana de Alfafar, aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en fecha de 10/12/1991 (BOP: 03/03/1992), instrumento normativo que constituye uno de los ejes vertebradores del desarrollo territorial del municipio, delimitando los usos permitidos en cada una de las zonas que en él se regulan.

Entre los usos del suelo y la edificación regulados en el Plan General de Ordenación Urbana y sus instrumentos de planeamiento de desarrollo, se encuentran el residencial privado (vivienda) y el terciario, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 94 del citado texto legal matriz.

La Disposición adicional 2ª de la Ley 15/2018, de 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana, en la relación introducida por la Ley 27/2018, de 27 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat, establece que a los efectos de la emisión del documento acreditativo de compatibilidad urbanística contemplado en los artículos 65 y 77 de la Ley 15/2018, de 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana, siempre y cuando no exista normativa municipal a tal efecto, se entiende que las viviendas de uso turístico son compatibles con el uso urbanístico terciario, y con el uso urbanístico residencial según lo estipulado en el apartado segundo. Todo ello, hasta el momento en que un instrumento de planeamiento urbanístico



municipal ordene las zonas urbanísticas, determinando su compatibilidad o incompatibilidad con el uso dominante.

Es a tal efecto y remisión legal para la que responde la presente ordenanza municipal, en ejercicio de la potestad reglamentaria municipal, y el ámbito de sus competencias municipales de conformidad con la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. «BOE» núm. 80, de 03/04/1985, en adelante LrBRL 7/85 y en el ámbito del vigente ordenamiento jurídico, que en dicha materia ha sido objeto de continuos cambios en la normativa sectorial, tanto autonómica como estatal, en materia de los llamados pisos turísticos, unidos a la situación que arrastra el municipio de Alfafar, en situación de emergencia, tras la riada derivada de la DANA 29-10-2024; que obliga a la integración en el suelo urbano de tales usos y cualquiera, en mayor medida aquellos que ofrecen dentro de los residenciales, mayor vulnerabilidad que precisen su implementación desde la perspectiva del PATRICOVA y en general la material sectorial en inundabilidad, sin perjuicio lógicamente de su integración con la normativa de accesibilidad y perspectiva de género, que constituyen vectores transversales que se incardinan en nuestro ordenamiento jurídico.

La indicada Disposición adicional segunda de la Ley 15/2018, 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana, introducida por la Ley 27/2018, de 27 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat (DOGV núm. 8453 de 28.12.2018 – Entrada en vigor: 01.01.2019), según la cual:

«1.A los efectos de la emisión del documento acreditativo de compatibilidad urbanística contemplado en los artículos 65 y 77 de la Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana, siempre y cuando no exista normativa municipal a tal efecto, se entiende que las viviendas de uso turístico son compatibles con el uso urbanístico terciario, y con el uso urbanístico residencial según lo estipulado en el apartado segundo. Todo ello, hasta el momento en que un instrumento de planeamiento urbanístico municipal ordene las zonas urbanísticas, determinando su compatibilidad o incompatibilidad con el uso dominante. (...)»

Establece un remedo de criterio de compatibilidad urbanística general para aquellos supuestos en los que no exista una ordenación municipal que determine la compatibilidad o incompatibilidad del uso de vivienda turística con el uso dominante residencial.

El uso turístico pues, se fija de manera expansiva y sin control en una ley sectorial, de turismo, por falta de definición municipal, y que le atribuye una supuesta compatibilidad con el uso urbanístico terciario y residencial, sin mayor análisis, presumiendo e imponiendo una supuesta compatibilidad a todos los usos; que en el caso del uso residencial no es tal; y sólo se realiza desde la perspectiva propia y natural de una ley de turismo, y por el uso abusivo del legislador autonómico mediando una ley de acompañamiento, con la única finalidad de potenciar el uso turístico y penalizar la inactividad ordenancista urbanística;



campo natural y apropiado del análisis de los usos propios y pormenorizados en el municipio y de su auténtica compatibilidad con otros del término; junto con el resto de normativa sectorial que incide en el espacio físico municipal.

No obstante, de la propia legislación sectorial sobre la materia se pueden deducir a la vista de la regulación expresa distintas consideraciones a incluir en la presente ordenanza, tales como la definición de viviendas de uso turístico y el principio de unidad de explotación, referenciados en los artículos 65 y 66 de la citada Ley 15/2018, respectivamente.

Lo anterior evidencia la necesidad de efectuar una traslación de uso, condiciones y régimen de regulación en su tratamiento e implementación en ejercicio de la potestad reglamentaria y en el ámbito propio de la autonomía local.

Tal como se ha descrito, la regulación trata de coordinar los usos para alojamiento turísticos, con los diversos usos de la zona urbana, a fin de compatibilizar armónicamente todo ello y poder dar cumplimiento a todos los fines públicos y políticas públicas municipales, en el contexto del fomento de la vivienda principalmente; que constituye en suelo urbano consolidado, el uso global predominante; a fin de cumplir las prescripciones y exigencias del artículo 3.4 del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), frente a los déficits históricos en materia de vivienda social en España, y singularmente la inexistencia de un parque público de vivienda social, poniendo el foco de nuevo, en la necesidad de garantizar que el suelo vinculado a un uso residencial se ponga al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada que exige el art. 3.4 en desarrollo del art. 47 CE. Y para lo cual se potencian las políticas públicas de Rehabilitación urbana en dicha ley y en concordancia en el actual TRLOTUP 1/2021, que se verían frenadas por un uso deslocalizado, generalizado y discrecional del uso terciario, no habilitado por el PGOU en definitiva, en viviendas plurifamiliares de dicho suelo urbano consolidado.

Así pues, ha de realizarse una regulación y ordenación racional y adecuada con el fin de compatibilizar los usos turísticos objeto de la presente ordenanza, con el problema del acceso a la vivienda en el mercado inmobiliario, agravado por la inexistencia de unas políticas públicas que ofrezcan alternativas a los sectores sociales con mayores dificultades.

El incremento de los alojamientos turísticos y la regulación sectorial descrita obligan a regular su implantación, a lo que ha contribuido el papel y uso de las plataformas informáticas, para su potenciación y liberalización indiscriminada y sin control; favorecida por dicha falta de regulación normativa municipal y el mecanismo abierto de la ley autonómica.

La necesidad de abordar esta realidad ya se puso de manifiesto en el preámbulo de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, que por vez primera excluía el alojamiento



privado para el turismo de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) y lo derivaba a su normativa sectorial. En la Ley se motivaba la exclusión por el hecho de que este uso *«podría estar dando cobertura a situaciones de intrusismo y competencia desleal, que van en contra de la calidad de los destinos turísticos»*.

El «Tribunal de Justicia ya ha reconocido que las exigencias de la política de vivienda de protección oficial y de lucha contra la presión inmobiliaria, en particular cuando un mercado concreto experimenta una escasez estructural de viviendas y una densidad de población especialmente alta, pueden constituir razones imperiosas de interés general».

La finalidad última radica en una disposición y distribución racional de los usos y evitar que el uso turístico en los ámbitos de edificios en régimen de propiedad horizontal, principalmente, aparezcan de manera aislada, aleatoria y discrecional, con usos turísticos, que por su desarrollo, naturaleza y gestión se adscriben en toda su intensidad al régimen del uso terciario; proscrito en esos ámbitos de uso residencial.

Prima el derecho fundamental con la máxima cobertura garantista de la Constitución, como es el derecho a la inviolabilidad del domicilio ex Art. 18 CE, en su expresión de derecho al descanso, frente a una interpretación expansiva o invasiva del mal concebido derecho a la libre circulación y establecimiento de los operadores económicos (Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de la Unidad de Mercado (LGUM) y la Ley 17/2009, sobre el Libre Acceso a las Actividades de Servicios y principios de libre competencia).

Así pues, sin perjuicio de dicha prioridad y preferencia en tal contexto de uso predominante residencial, tampoco puede entenderse como restricción a dicho ejercicio de actividad, no sólo por existir tal razón imperiosa de interés general que la justifica; sino porque el medio natural a tales usos terciarios no les está dado; por lo que no hay tal restricción; dado que tales operadores económicos y que propugnan por un interés económico particular, tienen otros ámbitos de uso global terciario; con lo que justo el municipio de Alfafar, cuenta de forma intensiva y generalizada, más allá de su Suelo Urbano Residencial; que por otro lado no impide o prohíbe una implantación de los alojamientos turísticos, de forma regulada y ponderada.

No sólo se cumple el principio de necesidad y proporcionalidad de las actuaciones de las autoridades competentes en los términos del artículo 5 de la LGUM; sino que no ha lugar desplegar un uso terciario tan incompatible con el uso residencial, de forma arbitraria, incontrolada, al albur de la discrecionalidad del propietario del bien inmueble plurifamiliar en régimen de propiedad horizontal; y sin entrar en dicho régimen legal en materia civil, que regula tales disposiciones entre sus titulares de derechos privados.

En el mismo sentido se cumple el art. 3.11 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.



Se dan en la finalidad y motivo de la regulación, la casi totalidad de las razones arriba transcritas del precepto, además del cumplimiento del resto de fines públicos arriba mencionados.

La regulación propuesta, que se implementa desde la competencia municipal en ejercicio de la potestad reglamentaria, no restringe el principio de libertad de empresa garantizado en el art. 38 CE, entre otras razones, por cuanto el ámbito propio y regulado para tales usos se encuentra en el resto de la gran totalidad del término municipal de Alfafar, que cuenta con una zona comercial de enorme desarrollo y pujanza y sobre la base de la no prohibición en el suelo urbano residencial.

En el mismo sentido tampoco contraviene la libre prestación de servicio que consagra la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el mercado interior, en el contexto de la unidad de mercado y a la libre competencia en la medida en que favorece su adecuada implantación y oferta de alojamientos en el ámbito urbanísticamente óptimo para ello, sin colisión con el tradicional desarrollo de núcleo urbano, ni vulneración de otros derechos más dignos de protección, inherentes al desarrollo personal y dignidad de las personas; que no deben ser víctima de un desarrollismo económico descontrolado, sujetos a un concepto libertario del libre mercado.

No constituye práctica alguna contraria a la competencia a las que refiere la Comisión de Defensa de la Competencia de la Comunitat Valenciana (CDCCV) órgano que, en fecha 22 de diciembre de 2016, emitió el Informe CDC PROM 14/2015 - VIVIENDAS TURÍSTICAS, en el que se concluye, con relación a las restricciones impuestas, en este caso, por el Ayuntamiento de València.

Pues al margen de que tal interpretación constriñe el ámbito de decisión municipal de la ciudad, en la que se impone el concepto de "ciudad amable" y teniendo la propia idiosincrasia Alfafar, además de no ser municipio turístico, las circunstancias morfológicas, geográficas, demográficas, urbanísticas, entre otras del Municipio de Alfafar, imponen tal propuesta de regulación; evitando que se produzca por efecto de una legislación sectorial, la turística o por mor de una interpretación salvaje del libre mercado, una selva de usos e incompatibilidades de derechos; que el poder público no sólo ha de evitar que se produzca, sino que se le impone la obligación de regularlos de forma racional, armonizada; y evitando un concepto de alojamiento turístico desestructurado, anárquico diseminado de forma atomizada por doquier del suelo urbano residencial consolidado.

Y nada de todo ello impide una adecuada y racional dinamización de las viviendas turísticas en ámbitos preparados para ello, tanto a nivel de servicios prestacionales propios que así dispongan; como en el medio natural y urbanísticos propio, que en el caso de Alfafar, es su gran zona comercial, que nada impide a un auténtico desarrollo del mercado de alojamiento turístico; lo



contrario es defender “la ley de la selva” y no la supuesta dinamización del sector, so pretexto de su oferta de mala calidad, intrusista del verdadero sector terciario y como no, hasta de economía sumergida a través de plataformas que lo promueven y que no son nada alternativas o defensoras de las PYMES. Generando un mercado que en nada es de “mayor calidad y eficiencia”, como alude la CNMC, ni para nada favorece al consumidor; pues en el medio urbano de Alfafar de forma descontrolada y no regularizada, lo que generaría es una actividad más propia de un mercado negro de alojamiento clandestino, por tal diseminación que favorece dichas prácticas.

Para introducir dicha competencia al sector tradicional hotelero, no ha de sacrificarse el medio urbano tradicional, ni el derecho al descanso de sus residentes, al menos en un municipio como el de Alfafar, cuestión que puede modularse o cambiar, en función de cada municipio. Y la competencia legal, no se da por vía de una desregulación o regulación inexistente, muy al contrario esa discrecionalidad solo puede servir para rentabilizar la propiedad privada de forma individualizada y a costa del ámbito natural residencial de la Comunidad de Propietarios, propiciando el poder público con su desregulación o inactividad, el caos en la convivencia vecinal e innumerables causas nuevas por contaminación acústica y autorización de nuevos usos antagónicos; bajo el pretexto de la libre competencia; en un entorno antinatural para dichos nuevos usos calificados como alojamientos turísticos y de forma discriminada e incompatible.

Nada impide establecer un mercado libre que compita con el sector hotelero y verdaderamente ofrezca alojamiento de calidad y a precios competitivos, en los ámbitos habilitados por el PGOU de Alfafar, a tal efecto. Y tampoco puede imponerse desde una perspectiva sectorial, como se fuera un mantra el de la libre competencia, servidumbres a la soberanía municipal en la ordenación urbanísticas de los usos en su municipio, que implica una visión global y perspectiva general, más allá de las que defienden, supuestamente, los adalides del mercado.

La potestad reglamentaria municipal converge en orden a la capacidad de afección respecto de la parte que conforma el PGOU referida a sus NNUU, en aplicación de los principios generales del derecho, en especial el principio de jerarquía normativa y de temporalidad de las normas, en virtud de que norma posterior deroga la norma anterior, dando así cumplimiento a la previsión de la referida D.A.2ª, Ley 15/2018, y fijando con la presente ordenanza municipal una regulación exhaustiva sobre los usos en suelo urbano residencial y su compatibilidad con los alojamientos turísticos, como uso residencial temporal en dicho suelo urbano con uso global predominante residencial.

Con esta Ordenanza, se pretende modular la implantación de los usos de alojamiento turístico en las zonas de uso dominante residencial, que serían las que podrían desarrollar más problemas de convivencia y tensionar aún más el mercado inmobiliario.



Dado el interés incipiente que suscita la implantación de usos de alojamiento turístico en la población, y ante la creciente proliferación de dichos usos en la ciudad de Valencia y de forma extensiva en su área metropolitana; la presente ordenanza pretende dar respuesta a las cuestiones de índole técnica que no estaban suficientemente explicitadas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana y que han surgido con posterioridad a su aprobación. Las condiciones técnicas exigibles a los usos de alojamiento turístico, sin distinguir modalidades, se referencian a las establecidas por la normativa sectorial de aplicación. Adicionalmente, se establecen una serie de condiciones técnicas para las viviendas de uso turístico, particularizando ubicaciones, accesos, espacios permitidos en planta sótano, locales de ocupación nula y aparcamiento.

Con ello, se trata de proporcionar a la ciudadanía una mayor certidumbre en sus relaciones con la Administración municipal; y a quienes han de aplicar la norma, un instrumento completo y actualizado a la legislación vigente.

Asimismo, la implantación de estos usos no puede obviar el diseño urbano con perspectiva de género, en cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda Urbana de la ONU nº5: lograr la igualdad entre los géneros y empoderar a todas las mujeres y las niñas, nº10: reducir la desigualdad en y entre los países, y nº11: lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.

Consecuentemente, se regulan aquellas cuestiones técnicas que tienen una incidencia significativa en la seguridad, accesibilidad universal, percepción de control visual, y confort de todas las personas usuarias, de conformidad con la perspectiva de género y los principios de diseño urbano inclusivo.

Todo ello sin perjuicio de las restricciones y limitaciones a los usos del suelo y la edificación que introduzca la normativa sectorial en materia de riesgo de inundación, considerando la ubicación del término municipal de Alfafar en la zona afectada por la DANA 29-10-2024; teniendo en cuenta la mayor vulnerabilidad que presentan los usos de alojamiento turístico desde la perspectiva de la implementación del PATRICOVA y demás normativa sectorial en materia de inundabilidad.

Indicar además que la presente ordenanza municipal se inserta en el ámbito de las competencias municipales que establece la referida Ley autonómica en la materia y que, actualmente se limitan a la expedición del informe de compatibilidad urbanística previo a la solicitud de la presentación de la declaración responsable exigible en el procedimiento de inscripción ante la Consellería competente. Y todo lo anterior, sin perjuicio de los trámites urbanísticos propios en caso de autorización municipal por cambio de uso y realización de obras, en su caso.

Con sujeción a la regulación reglamentaria autonómica en materia de alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, vigente Decreto 10/2021, de 22



de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, vigente desde 08/05/2021 | DOGV 9015/2021 de 8 de Febrero de 2021; o norma que le sustituya; en desarrollo de la Ley 15/2018, de 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana (en adelante LTOH).

Asimismo, la presente regulación administrativa en el ámbito de la competencia municipal, precisa con carácter previo, en los casos de comunidades de propietarios la autorización de la misma, con el quorum y requisitos exigidos por la vigente legislación, en orden a la autorización de tales usos para alojamientos turísticos en el ámbito de dicho régimen regulado por la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. «BOE» núm. 176, de 23/07/1960.

El principio de seguridad jurídica queda garantizado puesto que la potestad reglamentaria, se ejerce dentro del marco normativo asignado por el ordenamiento jurídico estatal en base al artículo 128 de la ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas que, en su artículo 128 atribuye la potestad reglamentaria a los órganos de gobierno locales de conformidad con la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local. Concretamente, la Ley 7/1985 determina en su artículo 25, apartado a), que el Municipio ejercerá como competencias propias en materia de urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística; protección y gestión del Patrimonio histórico; promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera; conservación y rehabilitación de la edificación.

En aplicación del principio de transparencia, el texto se somete a las previsiones del artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y se deberá, para garantizar este principio y con anterioridad a la aprobación definitiva de la Ordenanza, someter el texto a información pública a tenor del artículo de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

En relación con el principio de eficiencia, destacar que la presente ordenanza no supone cargas administrativas innecesarias o injustificadas.

Artículo 1. Objeto

Esta ordenanza tiene por objeto regular la implantación de los usos de alojamiento turístico en las zonas de suelo urbano con uso dominante residencial del término municipal de Alfafar, de acuerdo con las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Alfafar y sus instrumentos de planeamiento de desarrollo; considerando sus distintas modalidades de acuerdo con la legislación vigente en materia de turismo.



Artículo 2. Ámbito de aplicación

2.1. Ámbito de aplicación sustantiva

1. Los preceptos de esta norma se aplicarán en el ámbito territorial del municipio de Alfafar, su término en la Comunitat Valenciana, a los establecimientos turísticos de alojamiento y a sus titulares, sean personas físicas o jurídicas, a las personas usuarias de alojamientos turísticos y a las administraciones y entidades públicas intervinientes.

2. Quedan excluidos de esta reglamentación todos aquellos establecimientos residenciales que presten sus servicios de forma exclusiva a colectividades concretas, como residencias para estudiantes, instalaciones de servicios sociales, juveniles, de actividades medioambientales, y similares. No se permite la simultaneidad de estos usos residenciales con el uso de alojamiento turístico, excepto en el caso de periodos de funcionamiento distintos.

3. En el ámbito de las viviendas de uso turístico quedan exceptuadas del ámbito de aplicación de esta norma:

a) Las viviendas que se arrienden por temporada según lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos.

b) La promoción, construcción y venta de segundas residencias.

4. En el ámbito de los establecimientos de camping y áreas de pernocta, quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta ordenanza:

a) Los campamentos juveniles, albergues, centros y colonias de vacaciones escolares, granjas escuela y residencias análogas destinadas a alojar escolares y contingentes particulares similares.

b) Los campamentos privados, cuyo titular sea una entidad pública o privada, destinados al uso único y exclusivo de las personas miembros o socias de la entidad titular.

c) Las zonas de acampada, áreas recreativas y acampadas itinerantes en montes o terrenos forestales de la Comunitat Valenciana autorizadas conforme al Decreto 233/1994, de 8 de noviembre, del Consell, y disposiciones de desarrollo.

d) Las áreas provisionales de acampada por eventos culturales, recreativos o deportivos.

2.2. Ámbito de aplicación física y formal

Los preceptos de esta ordenanza se aplicarán en el ámbito territorial de las siguientes zonas del suelo urbano con uso principal residencial, delimitadas en el



Plan General de Ordenación Urbana de Alfafar y sus instrumentos de planeamiento de desarrollo:

- Zona 1
- Zona 6 (Barrio Orba)
- Sector 1
- Sector 2

Artículo 3. Condiciones técnico-jurídicas de los alojamientos turísticos

Los inmuebles de uso alojamiento turístico deberán cumplir todas las condiciones exigidas en la legislación específica en materia de turismo, así como de la normativa vigente en materia de habitabilidad, diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento, en atención a la tipología edilicia empleada en cada caso.

Asimismo, los requisitos exigidos por la legislación sobre propiedad horizontal, en los casos de Comunidades de propietarios.

Artículo 4. Cumplimiento general de las condiciones técnicas fijadas por la normativa reglamentaria autonómica.

4.1. Normas de diseño y calidad aplicables a las viviendas de uso turístico. Exigencias de seguridad y accesibilidad.

1. De conformidad con la presente ordenación municipal, las viviendas de uso turístico se implanten en edificaciones cuyo uso urbanístico principal sea residencial vivienda, cumplirán las normas de diseño y calidad vigentes en la Comunitat Valenciana exigibles para los edificios de vivienda. En este supuesto, sus titulares deberán disponer del título habilitante de primera ocupación o posteriores previsto en el Decreto 12/2021, de 22 de enero, del Consell de regulació de la declaració responsable para la primera ocupación y sucesivas de viviendas, o norma que lo sustituya.

2. Las viviendas de uso turístico que se implanten en locales de uso terciario de edificaciones de nueva construcción cumplirán las normas de diseño y calidad vigentes en la Comunitat Valenciana exigibles para los edificios de vivienda. En estos supuestos, sus titulares deberán obtener cuantos títulos habilitantes urbanísticos y ambientales resulten preceptivos para el ejercicio de la actividad.

3. Las viviendas de uso turístico que se implanten en locales de uso terciario de edificaciones existentes, procedan o no de un cambio de uso, cumplirán las normas de diseño y calidad para los edificios de vivienda en lo referente a la relación entre los distintos espacios o recintos, dimensiones lineales, circulaciones horizontales y verticales, huecos de ventilación e iluminación, aparcamientos e iluminación y ventilación de las viviendas y el edificio. En estos



supuestos, sus titulares deberán obtener cuantos títulos habilitantes urbanísticos y ambientales resulten preceptivos para el ejercicio de la actividad.

En este último caso y con objeto de facilitar la adaptación de dichos locales de uso terciario al uso turístico y garantizar asimismo la calidad de la oferta turística, cuando no sea posible cumplir en su integridad todas las exigencias señaladas anteriormente, se admitirá la aplicación de los criterios de flexibilidad siguientes:

a) En el apartado de dimensiones lineales, se admitirá el solapamiento de las figuras inscribibles para el mobiliario siempre y cuando no se impida su uso para las funciones previstas teniendo en cuenta la ocupación de la vivienda turística.

b) Cuando algún recinto no pueda cumplir íntegramente las condiciones de iluminación y/o ventilación natural exigidas, o el alojamiento turístico pretendido no disponga de las dimensiones de los patios de luces definidos en la normativa de diseño y calidad, se adoptarán medidas complementarias que garanticen el cumplimiento, como son, entre otras y sin ánimo exhaustivo:

1.º La creación cuando ello sea posible de patios de luces complementarios.

2.º La disposición de una mayor superficie de iluminación y ventilación al exterior, de la exigida por normativa, situada tanto en zonas comunes como de alojamiento.

3.º Iluminación y ventilación natural mediante fachadas translúcidas, ventanas de tejado, cúpulas de policarbonato, claraboyas, lucernarios en techos y tragaluces tubulares.

4.º Disposición de sistemas de ventilación forzada con o sin recuperación de calor integrado, que aportará un caudal suficiente de aire exterior y garantizará la extracción y expulsión del aire viciado, de modo que se cumplan las exigencias de calidad del aire interior establecidas en el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los edificios, aprobado por Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio.

En tales casos, se certificará por un técnico competente que, ante la imposibilidad de poder cumplir en su totalidad con el requisito o requisitos exigidos en la normativa de diseño y calidad, se han implantado medidas o elementos complementarios que equilibran dicha carencia. Todo ello se hará constar en una memoria técnica descriptiva.

c) En el supuesto de locales en planta baja, si existen recintos que no pueden cumplir lo dispuesto anteriormente deberán independizarse de las viviendas turísticas resultantes, dejando constancia de ello en el Registro de la Propiedad. El acceso a estas zonas solo podrá habilitarse a través de elementos comunes del edificio.



4.2. La supervisión y el control del cumplimiento de las condiciones reseñadas en los apartados anteriores, así como de las exigencias de funcionalidad, accesibilidad, seguridad estructural, seguridad en caso de incendio y seguridad de utilización reguladas en el código técnico de la edificación y demás normativa de aplicación, corresponderá al Ayuntamiento en el seno de la tramitación de las licencias, autorizaciones, títulos habilitantes o instrumentos de intervención urbanística, ambiental o de apertura que en cada caso resulten preceptivos, bien directamente o bien a través de la intervención de entidades colaboradoras de la administración municipal; en la forma legalmente establecida y la remisión en virtud de la norma autonómica sectorial.

4.3. La regulación establecida en la presente ordenanza se entiende sin perjuicio de las restricciones y limitaciones a los usos del suelo y la edificación que introduzca la normativa sectorial en materia de riesgo de inundación.

Artículo 5. Condiciones técnicas adicionales de las viviendas de uso turístico

Adicionalmente a las condiciones exigidas en la presente ordenanza, las viviendas de uso turístico deberán cumplir las siguientes condiciones técnicas:

5.1. Ubicaciones permitidas

Se admite el uso vivienda turística en edificios de uso exclusivo y en edificios de uso mixto, respetando las siguientes reglas de gradación de usos en altura:

- Se permitirá el uso vivienda turística en planta baja y planta primera, siempre que no existan piezas habitables de viviendas no turísticas (uso residencial privado de acuerdo con el artículo 94 del PGOU) en la misma planta ni en las plantas inferiores.
- En edificios existentes de uso principal residencial, al menos el 50% de la superficie del edificio sobre la cota cero deberá permanecer con este uso

5.2. Accesos

El piso o apartamento turístico deberá tener acceso independiente, ya sea a través de la vía pública o a través de otro acceso completamente independiente al resto de elementos comunes que sirvan al resto de inmuebles del edificio del que formen parte.

La condición anterior no será de aplicación en los bloques completos de apartamentos turísticos o en edificios unifamiliares.

El diseño de los accesos independientes se realizará teniendo en cuenta a los siguientes criterios con perspectiva de género:



1. Los accesos deberán diseñarse garantizando visibilidad, iluminación adecuada, accesibilidad universal y percepción de seguridad para todas las personas usuarias.
2. No se permitirán accesos ocultos o a través de pasajes sin visibilidad desde el espacio público.
3. Se exigirá una iluminación mínima de 30 lux en el entorno del acceso, con luminarias a la altura óptima a tal efecto.
4. Los accesos deberán situarse preferentemente en frentes activos, con materiales y transparencias que faciliten la vigilancia natural.

5.3. Espacios permitidos en planta sótano

En planta sótano se permiten únicamente usos complementarios al uso vivienda turística: aparcamiento, almacenes, cuartos de instalaciones y lavanderías. No se permite la ubicación en sótano de actividades básicas esenciales de la vivienda turística como los espacios para la relación, espacios para la ingestión y preparación de alimentos, espacios para la pernocta y espacios para la higiene personal.

5.4. Locales de ocupación nula

Los locales de ocupación nula o sin uso del tipo almacén, trastero, vestidor, cuarto de instalaciones, archivo o similares, no podrán suponer más de un 20% de la superficie total de la vivienda.

5.5. Aparcamiento

La vivienda cumplirá las exigencias de plazas de aparcamiento establecidas en la ordenanza particular de cada zona del Plan General de Ordenación Urbana.

Disposición final

La presente ordenanza entrará en vigor una vez efectuada la publicación de su aprobación definitiva, de conformidad con lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

