

El Ayuntamiento de Valencia pone fin a la moratoria de nuevas licencias de uso turístico

El pasado miércoles 25 de marzo, la Comisión de Urbanismo dio luz verde a la modificación de las Normas Urbanísticas del PGOU para regular los usos terciarios hoteleros (incluidas las viviendas de uso turístico, VUT) y la elevó al Pleno para su aprobación definitiva que acaba de tener lugar.

Con la entrada en vigor de esta modificación, decaerá la moratoria de licencias vigente desde mayo de 2024 (prorrogada en enero de 2025), y se activará un modelo restrictivo para nuevas licencias.

La nueva ordenación no prohíbe en bloque las VUT en edificios de vivienda (salvo el régimen específico de Ciutat Vella), pero exige dos condiciones estrictas: (i) solo en planta baja o primera, por debajo del uso residencial, y (ii) con acceso independiente desde la vía pública (sin compartir portal/elementos comunes).

La norma introduce tres umbrales que, de superarse cualquiera de ellos, bloquearán el otorgamiento de nuevas VUT en edificios residenciales del ámbito afectado:

- i. Si el total de plazas turísticas** (hoteles, apartamentos turísticos y VUT) supera el 8% de la población empadronada del barrio o distrito.
- ii. Cuando las viviendas destinadas a uso turístico alcanzan el 2%** del parque de viviendas del barrio o distrito.
- iii. Si más del 15% de los locales en planta baja de una manzana está destinado a alojamiento turístico**, no se autorizan nuevas implantaciones (incluye VUT y otros alojamientos) en esa manzana.

Finalmente, la nueva normativa pondrá en marcha el Censo Municipal de Alojamientos Turísticos (CATAV). Además, el Ayuntamiento ha anunciado que este censo tendrá carácter público, con el objetivo de reforzar la transparencia y facilitar la inspección y a la ciudadanía la comprobación de qué alojamientos cumplen la normativa.

En nuestra opinión, el escenario que se abre tras el fin de la moratoria es muy restrictivo para las nuevas VUT en edificios residenciales ordinarios. Será especialmente importante que quienes pretendan obtener una licencia de vivienda de uso turístico analicen con profundidad el cumplimiento de la normativa urbanística en general y en particular (I) las características y ubicación de cada finca (planta y acceso), (II) su compatibilidad urbanística, así como (III) el cumplimiento de la normativa autonómica.