



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVICI DE GESTIÓ DE CENTRE HISTÒRIC

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN CIUTAT VELLA. REGULACIÓN DEL USO TERCIARIO VIVIENDA TURÍSTICA

ABRIL 2023



**ÀREA DE DESENVOLUPAMENT I RENOVACIÓ URBANA I HABITATGE/VICEALCALDÍA/SERVICI DE
GESTIÓ DE CENTRE HISTÒRIC**

Direcció Edifici Antiga Tabaquera, carrer d'Amadeu de Savoia, 11 · 46010 · València



ÍNDICE

A) MEMORIA INFORMATIVA

1. ANTECEDENTES
2. MARCO NORMATIVO
3. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

B) MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN
2. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN
3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

C) MODIFICACIÓN NORMAS URBANÍSTICAS

ANEXOS:

ANEXO 1. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ANEXO 2. INFORME IMPACTO DE GÉNERO

ANEXO 3. INFORME DE IMPACTO NORMATIVO EN LA INFANCIA, EN LA ADOLESCENCIA Y EN LA FAMILIA

ANEXO 4. RESOLUCIÓN INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO



A. MEMORIA INFORMATIVA

1. ANTECEDENTES

El Plan Especial de Ciutat Vella contiene la regulación urbanística-patrimonial con la finalidad de establecer la ordenación territorial y urbanística de acuerdo con la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (LOTUP) resolviendo las determinaciones que exige la Ley de patrimonio cultural valenciano (LPCV) en la doble condición de instrumento urbanístico e instrumento patrimonial.

Hasta la aprobación del PEP CIUTAT VELLA, la regulación de usos en Ciutat Vella se realizaba en los distintos Barrios de forma genérica, alcanzando en la mayoría de los edificios un 50% de usos terciarios. Existía una compatibilidad genérica de implantación de uso terciario hotelero que unido a la tendencia de consolidación en los últimos años de implantación de la "vivienda turística" planteaba un escenario desalentador.

En el PEP CIUTAT VELLA, se refleja la preocupación por la excesiva tercerización en su ámbito, expresando su amenaza hacia el tejido residencial en base al diagnóstico sobre las directrices de calidad urbana que analiza. Por tanto, se fija como directriz en la elaboración del Plan, la revisión normativa que fomente la revitalización y compatibilidad de los diferentes usos y actividades, con un especial empuje al uso residencial y al comercio tradicional. Para conseguir este objetivo se establece un nuevo régimen de usos para todo el ámbito que hace compatible el uso terciario con determinadas tipologías que resultan menos aptas para el uso residencial y así se fomenta la rehabilitación de edificios actualmente sin uso, acotando la implantación del uso terciario.

Con los criterios expuestos, la propuesta del PEP Ciutat Vella para la regulación de usos consiste en establecer dos áreas de calificación:

- Área de calificación de uso Residencial,
- Área de calificación de uso Terciario Exclusivo.

Según establece la memoria informativa del PEP: *A partir de una clasificación de usos predominantes distintos que se dan en este ámbito es posible delimitar unos sub-ámbitos en función de la intensidad e influencia de estos. Después del estudio realizado se establece la siguiente clasificación de zonas:*

ZONA 1.- Predominancia del uso residencial.

...nos referimos al entorno del barrio y entorno del Carmen, de Velluters, y de la zona norte de Seu - Xerea.

...En esta zona se considera que debe mantenerse el uso residencial como uso



predominante... Será necesario limitar la implantación del uso terciario en edificio de uso mixto en general y en particular, de locales de ocio, restaurantes, comercios dedicados al turismo, hoteles y viviendas turísticas...), en todo caso de forma puntual se puede estudiar la posibilidad de establecer usos terciarios en edificios de uso exclusivo en casos puntuales, atendiendo a aspectos de tipología o características de la edificación y como medidas para la revitalización de algunos edificios...

ZONA 2.- Predominancia del uso comercial tradicional.

Nos referimos al entorno del barrio de Mercat y la plaza redonda.

...En esta zona se considera que debe fomentarse la recuperación de uso residencial. Como usos compatibles con el residencial, se establece el uso terciario deberá potenciarse el comercial, tradicional y artesanal y el hotelero (hotel o vivienda turística). Los usos a controlar o limitar son el uso terciario restauración y los locales de ocio y otros tipos de comercio que no se incluyan en la consideración de comercio tradicional.

ZONA 3.- Predominancia de uso residencial y comercial.

Nos referimos al entorno de la avenida del Oeste...

...En esta zona se considera que debe mantenerse el uso residencial como predominante... Será necesario limitar la implantación del uso terciario en edificio de uso mixto (de locales de ocio, restaurantes, comercios dedicados al turismo, hoteles y viviendas turísticas...), en todo caso de forma puntual se puede estudiar la posibilidad de establecer usos terciarios en edificios de uso exclusivo en casos puntuales atendiendo a aspectos de tipología o características de la edificación y como medidas de revitalización del edificio....

ZONA 4.- Monumental predominancia de uso cultural e institucional.

...Nos referimos al entorno de la plaza de la Virgen y de la Reina y las calles Serranos y Caballeros....

En esta zona se considera debe mantenerse el uso residencial... Deberá limitarse el uso terciario no compatible con el valor patrimonial de la zona.

SUBZONA 4.1- Monumentos (BB.II.CC.) focos de atracción cultural.

Focos donde de forma puntual se concentra este uso cultural...

...En las zonas alrededor de los monumentos se considera que debe mantenerse el uso residencial como uso predominante. Deberá limitarse el uso terciario no compatible con el valor patrimonial de la zona.

ZONA 5.- Predominancia de uso comercial, de servicios e institucional.

Se trata del entorno del barrio de la Universitat Sant Francesc y la zona de la plaza Tetuán...



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

SERVICI DE GESTIÓ DE CENTRE HISTÒRIC

...En esta zona se considera que debe mantenerse el uso residencial pero hay que reconocer su importante tercerización. Por lo tanto, las limitaciones en cuanto a la implantación de usos terciarios se considera que pueden ser menos restrictivas que en el resto, siempre que se mantenga la adecuada compatibilidad con el mantenimiento de los valores del ámbito protegido.

ZONA 6.- Predominancia de uso lúdico-cultural

Corresponde esta zona al entorno del Antiguo Cauce del Turia, Jardines de Alameditas, Jardines de Viveros y Alameda.

En consecuencia, el PEP CIUTAT VELLA respecto del uso Terciario, Vivienda Turística, entendida como Uso Terciario Vivienda turística (Tvt): unidad de vivienda completa destinada a satisfacer alojamiento temporal con fines turísticos de conformidad con lo establecido en el art. 65 de la Ley 15/2018 de 7 de junio de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana (DOGV 8 Junio 2018) y del Decreto 92/2009 de 3 de julio, o normativa que en un futuro la sustituya en el ámbito del PEP de Ciutat Vella según las condiciones de implantación urbanística se establecen 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 periodos 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.

En resumen, con la implantación del PEP CIUTAT VELLA se establece claramente en todo el ámbito residencial como uso prohibido la vivienda turística si no era acorde a la modalidad V1 o V2, con la intención de proteger el tejido residencial frente al uso terciario.



Todo ello se justifica en base al *desarrollo turístico que está teniendo clara incidencia en la ciudad y de forma muy concentrada en el ámbito del PEP de Ciutat Vella que genera impactos positivos pero también otros bastante negativos como son el encarecimiento del precio alquiler de la vivienda y de los servicios que afectan al uso residencial...*

Por otra parte, el PEP CIUTAT VELLA ya cuenta con una Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica aprobada (Acuerdo Junta Gobierno Local de fecha 20 de abril de 2018) con el correspondiente Documento Inicial Estratégico. En éste, igualmente, ya se indica un *importante incremento del uso terciario fundamentalmente derivado de la turistificación de la zona que, en poco tiempo, puede generar un debilitamiento del tejido residencial y se señalaba la necesidad de modificar el régimen de usos limitando la implantación del uso terciario hotelero en sus diversas modalidades y en general, no plantear una regulación genérica de usos sino plantear un régimen que tenga en cuenta las diferencias que correspondan en cada zona, teniendo en cuenta las áreas actualmente saturadas por este uso y evitando o eliminando la compatibilidad con el uso residencial en edificios de uso mixto.*

Asimismo, el DIE del PEP CIUTAT VELLA reincide en *que los datos de partida arrojan una situación del uso hotelero distinta al resto de usos terciarios, pero más concretamente respecto de las viviendas turísticas. Estas últimas, continua afirmando, han proliferado con una gran intensidad y representan un importante porcentaje de los alojamientos turísticos en Ciutat Vella. Su especial concentración en este ámbito, está generando una inquietud en los vecinos, que se ha puesto de relieve en las manifestaciones expresadas en los actos de participación pública que se han llevado a cabo en las primeras fases del proceso de participación.*

Igualmente, constata que *las actividades culturales y el importante foco de atracción que supone la presencia de un importante número de monumentos están convirtiendo a Ciutat Vella en uno de los puntos más importantes de llegada del turismo. La ciudad de Valencia, afirma, se ha configurado en los últimos años como uno de los destinos urbanos más atractivos del país y este fenómeno ha propiciado el desarrollo turístico que se traduce en un importante aumento del sector terciario concentrado en la implantación de hoteles, apartamentos turísticos y el subsector de la vivienda de alquiler turístico que ha empezado a prosperar de forma muy intensa apoyada también por la vertiente que resulta de la economía colaborativa que ha provocado la aparición de este nuevo componente a través de plataformas de internet, al margen o no de actividad empresarial.*



2. MARCO NORMATIVO

El marco normativo considerado en la presente modificación es el siguiente:

- Plan Especial de Protección de Ciutat Vella - PEP CIUTAT VELLA- Acuerdo de APROBACIÓN DEFINITIVA por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en fecha 13 de febrero de 2020. Publicación BOP núm. 39, de 26 de febrero de 2020
- Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (Decreto 1/2011 GV, de 13 de enero, del Consell)
- Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje
- Ley 15/2018, de 7 de junio, de la Generalitat, de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Comunidad Valenciana y Decreto 92/2009, de 3 de junio, del Consell
- Ley 4/98 de Patrimonio Cultural Valenciano
- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, Ad RC 28.12.88, publicación en DOGV 16.01.88 BOP 14.01.89, y en su Texto Refundido y Corrección de errores Ad RC de COPUT 22.12.92 DOGV 03.05.93 BOP 27.04.94
- CATÁLOGO ESTRUCTURAL DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS Ad 20.02.2015 (BOP 20.04.2015)

3. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

La modificación DE LA REGULACIÓN DEL USO TERCIARIO VIVIENDA TURÍSTICA 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, 6.5 del capítulo único y 6.8, 6.9 del capítulo primero.

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 o normativa que en un futuro los sustituya.



B. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto del presente documento es introducir en las normas urbanísticas del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella las modificaciones necesarias para llevar a cabo las políticas municipales en materia de políticas públicas sobre las viviendas de uso turístico para la recuperación del uso residencial, especialmente en el ámbito de Ciutat Vella.

En base a todo ello, se elabora este plan y de conformidad con la moción de la concejala delegada de Planificación y Gestión Urbana, que expresamente, apunta la necesidad de 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. 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 del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella: Área Central del Conjunto Histórico de Valencia, 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 PEP de Ciutat Vella, área de calificación mayoritaria o de régimen general del ámbito del plan especial.

2. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN

La modificación propuesta afecta a la ordenación estructural –Bien de Interés Cultural Conjunto Histórico de Valencia Ciutat Vella- conforme a lo establecido en los artículos 42.6 TRLOTUP y 34.1 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, por lo que tiene carácter estructural, correspondiendo su aprobación definitiva a la Consellería competente en materia de urbanismo previo informe favorable de la Consellería competente en materia de cultura.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

La presente modificación tiene su razón de ser en las políticas municipales dictadas por la Delegación de Planificación y Gestión Urbana, para la modificación puntual de las normas urbanísticas del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella, en relación con la regulación del uso terciario vivienda turística.



Uno de los objetivos principales que presidieron la elaboración y aprobación del PEP de Ciutat Vella fue la recuperación del uso residencial en este ámbito, especialmente sensible desde el punto de vista patrimonial, declarado Bien de Interés Cultural.

Casi tres años después de la entrada en vigor del Plan, este objetivo sigue siendo prioritario ya que, según los datos recientes de los que se dispone, durante la pandemia se produjo una recuperación del número de viviendas destinadas a residencia habitual en detrimento de los apartamentos turísticos, pero esa recuperación no se ha consolidado, produciéndose de nuevo un trasvase de viviendas al mercado de los apartamentos turísticos.

La competencia municipal para proyectar sus políticas públicas sobre las viviendas de uso turístico es elemental, a través de su regulación urbanística, en los instrumentos de planeamiento, declarando la legitimación –incluso obligación– del planificador para promover la ordenación urbanística, que concilie la satisfacción del derecho a la vivienda, el entorno urbano y el patrimonio histórico con las condiciones de acceso y ejercicio de la actividad de viviendas de uso turístico.

La hipótesis de partida “**la existencia de suelo destinado a residencial se pervierte hacia su tercerización debido al fenómeno novedoso de las viviendas de uso turístico que favorecen el desarrollo de un turismo sin control a través de plataformas de internet con ofertas de la conversión de viviendas residenciales en alojamientos turísticos**” es corroborada por diferentes estudios y análisis: “PRINCIPALES EVIDENCIAS DE LOS EFECTOS DEL RESURGIR DE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS EN LAS CIUDADES ESPAÑOLAS Y RECOMENDACIONES PARA SU TRATAMIENTO”. ReviTUR, Noviembre 2022; MAPA PORCENTAJE DE VIVIENDAS TURÍSTICAS SOBRE EL TOTAL DE VIVIENDAS 2022, Instituto Nacional Estadística –INE–; el estudio realizado por MESVAL, la Cátedra Modelo Económico Sostenible de Valencia y Entorno, titulado “EL IMPACTO DE LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS EN EL PRECIO DE LOS ALQUILERES EN VALENCIA: ESTUDIO COMPARADO CON MADRID Y BARCELONA”, mayo 2022; y el estudio propio de este servicio de Gestión del Centro Histórico consultando plataformas digitales airBnb, Booking y datos proporcionado por el Servicio de Estadística del Ayuntamiento de València.

Desde este punto de vista, la idea de regular las viviendas de uso turístico se incardina plenamente con la visión, previsiones, directrices y objetivos de la **Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana** (Decreto 1/2011 GV, de 13 de enero, del Consell), especialmente en el cumplimiento de sus objetivo 10 y 11, que se refieren a la necesidad de impulsar el modelo turístico hacia pautas territoriales sostenibles y proteger y valorizar el paisaje como activo cultural, económico e identitario.

Ley 4/98 del Patrimonio Cultural Valenciano, obliga a la protección del uso residencial. El aumento del sector terciario que existe actualmente y, que continúa al alza resulta contraria e incompatible con el cumplimiento de la normativa patrimonial que afecta a los ámbitos protegidos como es el que estamos tratando, el Área Central del Conjunto Histórico de València, Bien de Interés Cultural por Decreto 57/1993, de 3 de mayo, del Gobierno Valenciano, que protege el uso residencial, determinando el artículo 39.e) de la Ley 4/98 del Patrimonio Cultural Valenciano, que los Planes Especiales de Protección de los Conjuntos Históricos deben incentivar operaciones de rehabilitación urbana para faciliten la recuperación residencial del área. Por su parte, el art. 34.2 de la citada Ley de Patrimonio Cultural Valenciano exige el informe previo



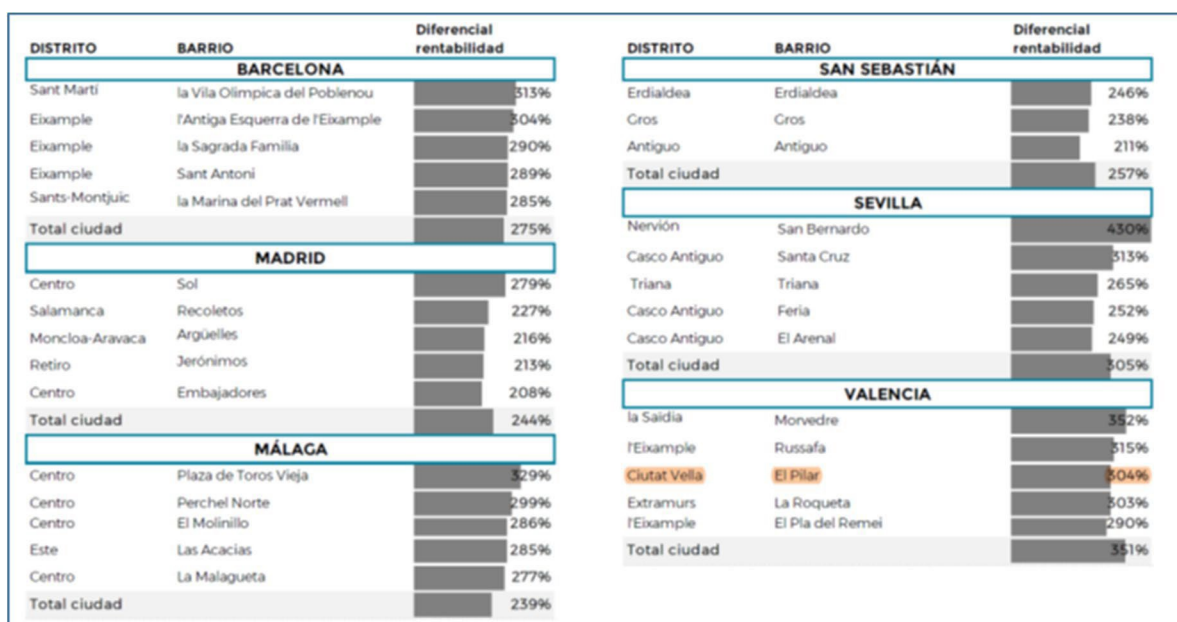
AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

SERVICI DE GESTIÓ DE CENTRE HISTÒRIC

de la Conselleria competente en materia de cultura para la aprobación de los planes especiales de protección. Dicho informe tiene carácter vinculante. El art 34. 3 establece que serán nulos de pleno derecho los instrumentos urbanísticos aprobados con incumplimiento del apartado anterior.

Los principios que determinan la regulación del uso de vivienda turística son los de conservación patrimonial, a través del fortalecimiento del uso residencial y las actividades tradicionales y de utilización de los espacios públicos.

Por otra parte, la tercerización y pérdida del tejido residencial, provocaría la salida de viviendas del mercado de vivienda y la mayor demanda para la compra de inmuebles destinados a la inversión, dirigida al alojamiento turístico, derivado de su mayor rentabilidad frente al alquiler residencial, lo que contribuye claramente al endémico problema de acceso a la vivienda en el Centro Histórico de Ciutat Vella. Como se puede observar en el gráfico siguiente en el barrio del pilar en Ciutat Vella existe una diferencia de rentabilidad que alcanza el 304%.



Diferencial de rentabilidad entre alquiler turístico y residencial por los principales barrios turísticos*. Ciudades ReviTUR. Junio de 2022.

Fuente: ReviTUR, de Airbnb, AirDNA e Idealista

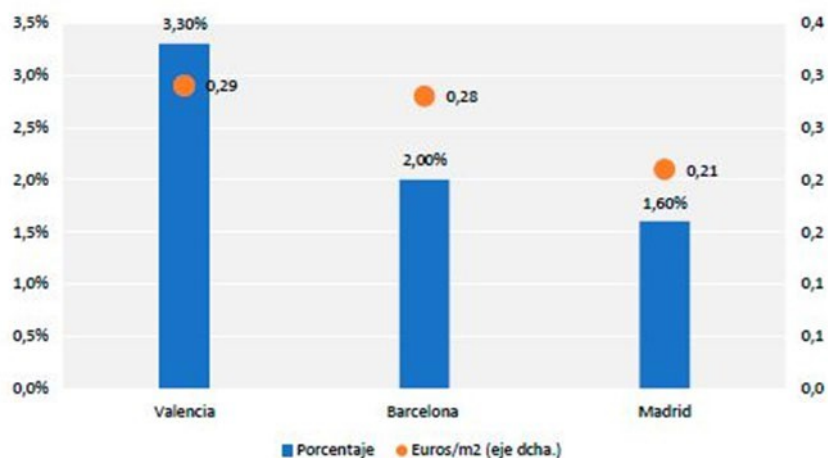
El crecimiento de los precios de la vivienda conlleva indefectiblemente la pérdida de población residente. El estudio realizado por MESVAL, la Cátedra Modelo Económico Sostenible de Valencia y Entorno, titulado "EL IMPACTO DE LOS APARTAMENTOS TURISTICOS EN EL PRECIO DE LOS ALQUILERES EN VALENCIA: ESTUDIO COMPARADO CON MADRID Y BARCELONA" arroja los siguientes datos:



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

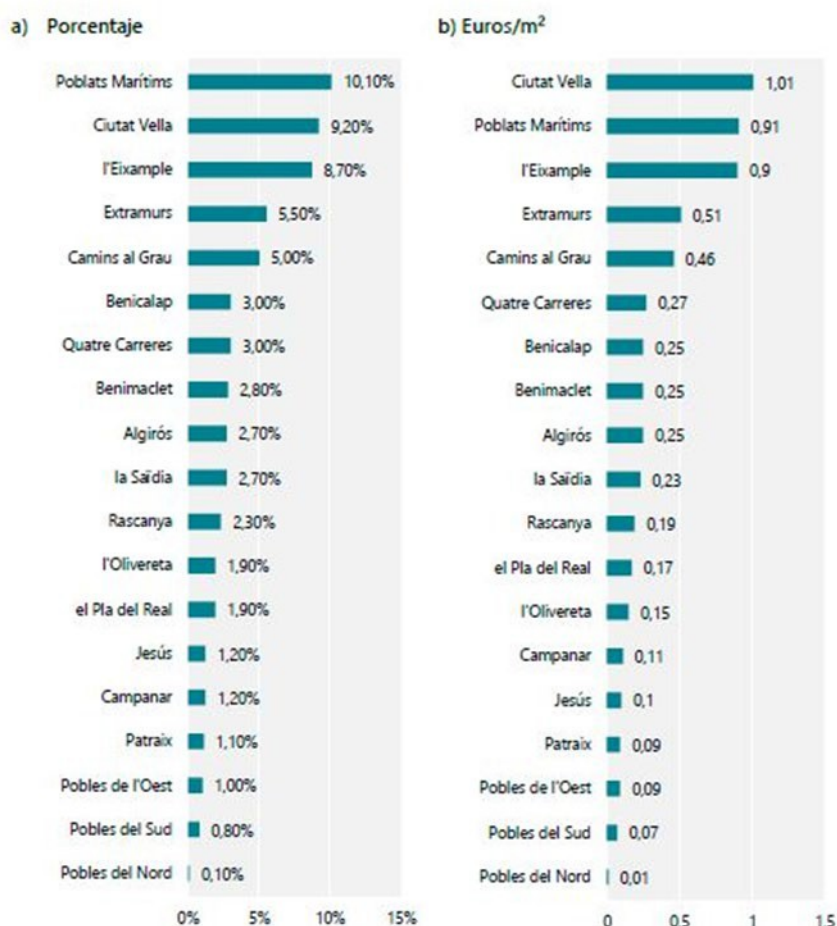
SERVICI DE GESTIÓ DE CENTRE HISTÒRIC

Gráfico 15. Impacto sobre el precio de la vivienda en València, Madrid y Barcelona (porcentaje y euros por m²)



En Valencia tiene un mayor impacto frente a Madrid o Barcelona, con una media del 3,3%. Pero si se analiza por barrios, este impacto es el siguiente:

Gráfico 16. Impacto sobre el precio de la vivienda en València. Distritos (porcentaje y euros por m²)



Ciutat Vella es donde mayor impacto tiene sobre los precios de alquiler la presencia de las VUT, con un sobrecoste de 1,01 €/m², o un 9,20% de incremento sobre el precio total.

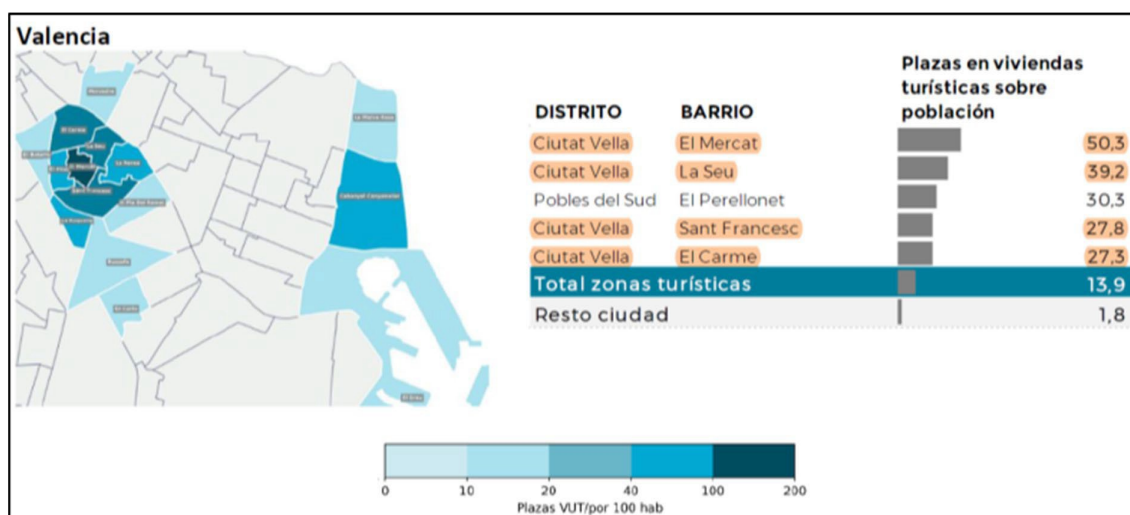


AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

SERVICI DE GESTIÓ DE CENTRE HISTÒRIC

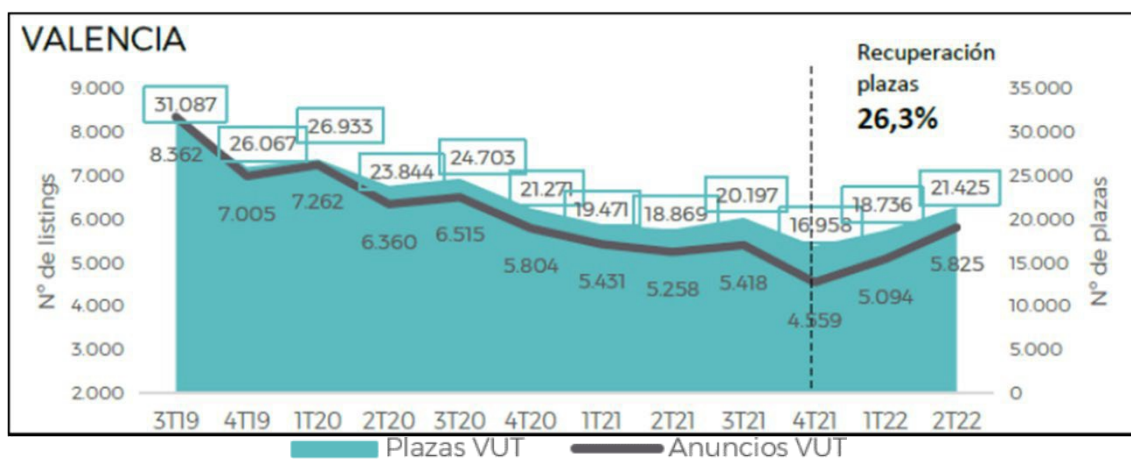
El crecimiento desbordante de las viviendas turísticas tiene una trascendencia negativa desde el punto de vista social sobre este ámbito protegido y las características propias que dado su valor patrimonial deben de conservarse.

El reciente estudio REVITUR, elaborado por la asociación Exceltur, Alianza para la EXCELENCIA Turística logran cuantificar los efectos que la problemática de la proliferación de las viviendas de uso turístico está generando en determinadas ciudades y destinos turísticos del territorio español, entre ellas València (se adjunta), desde el año 2010 hasta la actualidad. El número de plazas de viviendas turísticas por cada 100 habitantes en Ciutat Vella por barrios es alarmante. En el barrio del Mercat la cifra asciende al 50,3. En la Seu a 39,2, en el barrio de Sant Francesc a 27,8 y en el Carmen a 27,3. Estas cifras son muy superiores a la media de las zonas turísticas de la ciudad (13,9) o a la media del resto de la ciudad (1,8). Además, estas cifras de viviendas turísticas hay que añadirlas al resto de plazas turísticas del ámbito correspondientes al resto de usos hoteleros, ya regulados en el planeamiento vigente. Sumándolas, estas cifras se disparan a 68,4 plazas turísticas por cada 100 habitantes en El Mercat, 60,7 en La Seu, 44,1 en La Xerea. Esto supone una grave desproporción entre turistas y residentes.



Presión de las VUT sobre la población en los barrios turísticos de las 6 ciudades ReviTUR. Año 2019 Fuente: ReviTUR a partir de AirDNA e información municipal Unidades: número de plazas en VUT por cada 100 habitantes

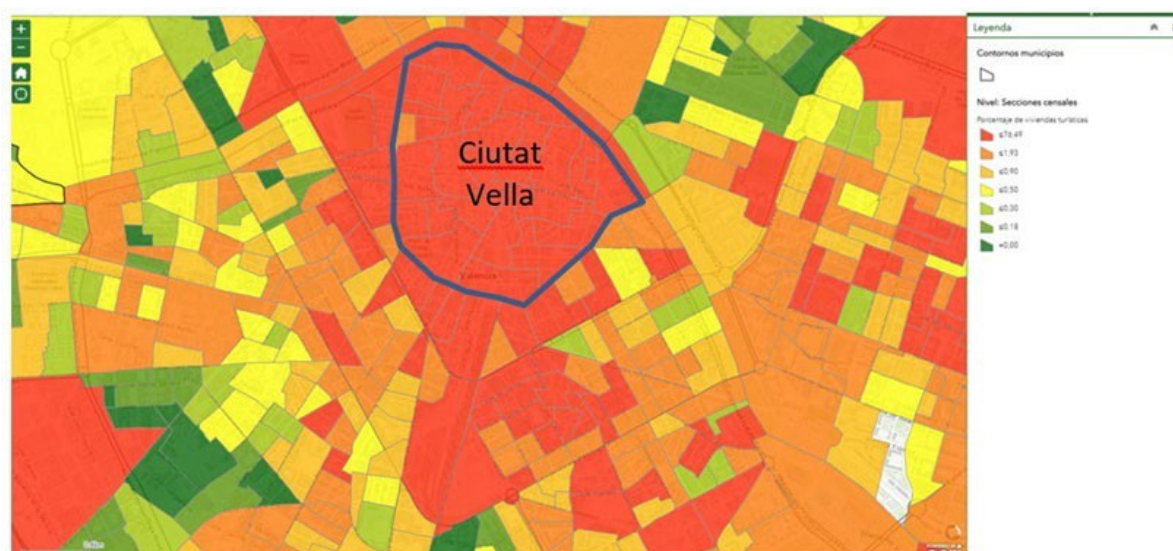
Asimismo, el fenómeno de las viviendas de uso turístico durante la pandemia descendió, pero una vez superada esta, vuelve a recuperarse al alza con una pendiente ascendente.



Recuperación de las VUT tras la pandemia. Ciudades ReviTUR. Años 2019-2022 Fuente: ReviTUR a partir de AirDNA e INE



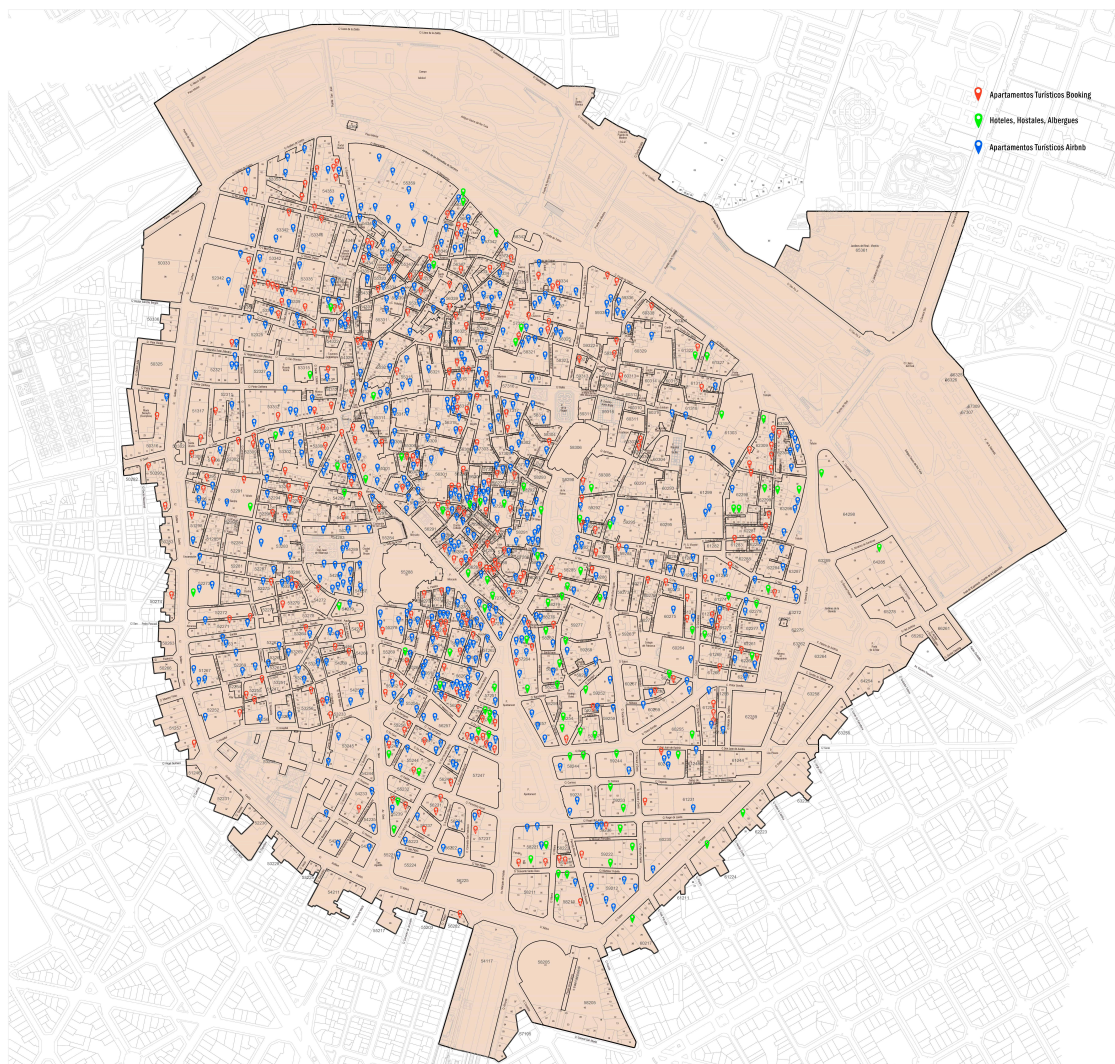
Por último, si se consulta al Instituto Nacional de Estadística [INE], su web facilita un mapa del porcentaje de viviendas turísticas sobre el total de viviendas que viene a corroborar todo lo expresado hasta ahora. Se puede observar como en Ciutat Vella (zona central roja), el porcentaje alcanza los valores mayores de la ciudad, llegando hasta el 15,88% (18,3 según el estudio de Revitur).



Porcentaje de viviendas turísticas sobre el total de viviendas (2022M08). Fuente: INE:
<https://inespain.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=1898fd9271ef4389869cc5d7112e8f67>. [Consulta 21/12/2022]

Por lo tanto, se demuestra una reconversión de viviendas residenciales en viviendas turísticas, el encarecimiento del precio de la vivienda y del alquiler, y del nivel de vida en general y la expulsión de residentes del ámbito de Ciutat Vella, provocando la imposibilidad de acceso a una vivienda digna de amplios sectores de la sociedad. La mayoría de los comercios se destinan a dar satisfacción a las necesidades de los turistas, a costa de los servicios de los residentes.

Por otra parte, por este Servicio de Centro Histórico se ha consultado la oferta de las plataformas digitales que ofertan emplazamientos turísticos de AirBnb y booking cuya metodología ha resultado muy compleja debido a que AirBnb no facilitan direcciones concretas, además de la tipología de la oferta: viviendas completas, habitaciones individuales, compartidas... Todo ello, dificulta en gran medida su identificación y control. No obstante se pueden obtener datos globales actualizados a fecha de enero de 2023 de una SITUACIÓN DE FACTO donde sí puede concluirse la elevada concentración de vivienda turística, con el consiguiente aumento de los precios de alquiler y los efectos de pérdida del tejido residencial que ello supone sobre todo en los barrios del Carmen, Velluters y Mercat que se sitúan en el subárea que el PEP Ciutat Vella califica de Predominancia Residencial.



Concentración turística. Elaboración: Servicio Gestión Centro Histórico. Fuentes: Airbnb, Booking

Si tenemos en cuenta los datos del Servicio de Estadística de este Ayuntamiento de València en Ciutat Vella existen 2.878 parcelas edificadas¹ en una población de 27.983 habitantes² con 19.317 viviendas y, según el análisis³ efectuado por nuestro propio Servicio de Gestión del Centro Histórico, la oferta de vivienda turística alcanza a 2331 plazas en booking y 2019 plazas en AirBnb, además de la oferta en hoteles que suma 5.850 plazas más. Datos que se unen al estudio señalado por la revista ReviTur de EXCELTUR - una asociación sin ánimo de lucro, formada por 35 de las más relevantes empresas de toda la cadena de valor turística y que evidencia la saturación turística existente- donde se aporta la tendencia actual de pendiente al alza. Tendencia que se hace necesario revertir.

¹ <https://www.valencia.es/cas/estadistica/anuario-estadistica?capitulo=4> [Consulta: 12/01/2023]

² <https://www.valencia.es/cas/estadistica/anuario-estadistica?capitulo=2> [Consulta: 12/01/2023]

³ Situación de facto consultando la oferta de las plataformas digitales que ofertan emplazamientos turísticos de AirBnb y booking obteniendo datos de AirBnb sin facilitar direcciones concretas con una tipología de oferta variada: viviendas completas, habitaciones individuales, compartidas...



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

SERVICI DE GESTIÓ DE CENTRE HISTÒRIC

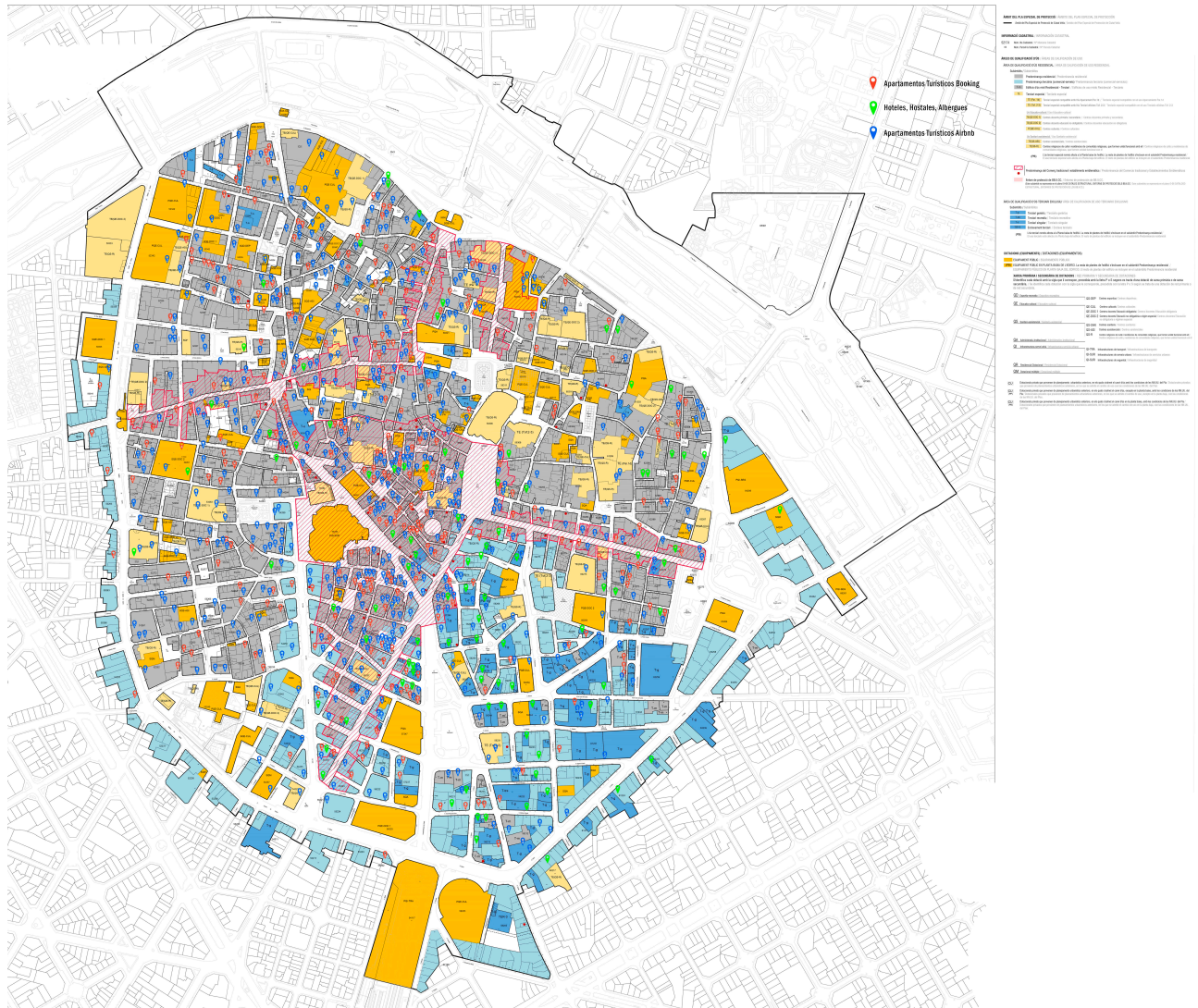
Parcelas edificadas	2.878
Viviendas existentes Ciutat Vella	19.317
Población Ciutat Vella	27.983

PLAZAS EN APARTAMENTOS Y HOTELES EN CIUTAT VELLA						
	CARMEN	MERCAT	VELLUTERS	SANT FRANCESC	SEU-XEREA	PLAZAS DISPONIBLES
BOOKING	511	615	363	426	416	2.331
AIRBNB	451	553	228	345	442	2.019
HOTELES	5.850					5.850

Plazas en apartamentos y hoteles en Ciutat Vella²
Elaboración Servicio de Gestión del Centro Histórico

En resumen, a la vista de los últimos estudios citados anteriormente donde se refleja la situación actual de facto de la vivienda turística en Ciutat Vella, y la pendiente creciente de viviendas destinadas al uso turístico (ver gráfico recuperación de las VUT tras la pandemia), resulta necesario revisar las condiciones establecidas en el PEP CIUTAT VELLA para mantener la compatibilidad de usos adecuada al uso residencial.

Al vista de todo lo expuesto y habida cuenta del peligro cierto que corre el barrio histórico de Ciutat Vella de perder su identidad propia, además de las consecuencias sociales y económicas ya expresadas, y las propias obligaciones legales señaladas que impulsan la protección del uso residencial, procede realizar esta modificación de planeamiento que concilie la satisfacción del derecho a la vivienda, el entorno urbano y el patrimonio histórico con las condiciones de acceso y ejercicio de la actividad de viviendas de uso turístico mediante su regulación. Por ello, en el ámbito de predominancia residencial de Ciutat Vella que se ha comprobado de mayor saturación de vivienda turística, se considera que debe actuarse y procede la modificación de planeamiento en el sentido de eliminar el uso terciario vivienda turística v1 (tvt-v1) eliminado así la doble clasificación de la vivienda turística (Tvt: v1 y v2) y, al objeto de posibilitar la actividad turística adoptar una unidad de vivienda completa destinada a satisfacer el alojamiento temporal con fines turísticos consistente en el bloque y conjunto de edificios turísticos, solamente para las zonas que no forman parte del subámbito de Predominancia Residencial con las condiciones ya determinadas por el Plan.



Concentración turística en áreas de calificación de usos
Elaboración: Servicio de Gestión del Centro Histórico. Fuentes: AirBnb, Booking



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.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVICI DE GESTIÓ DE CENTRE HISTÒRIC

ANEXO 1

ESTUDIO DE VIABILIDADECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ABRIL 2023



**ÀREA DE DESENVOLUPAMENT I RENOVACIÓ URBANA I HABITATGE/VICEALCALDÍA/SERVICI DE
GESTIÓ DE CENTRE HISTÒRIC**

Direcció Edifici Antiga Tabaquera, carrer d'Amadeu de Savoia, 11 · 46010 · València



ANEXO 1

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

EL PEP CIUTAT VELLA, objeto de la modificación contiene un estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica aprobados [DOC 1- DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA 1.5 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA]. La presente modificación no incluye variación de las unidades de ejecución del Plan, ni de equipamientos, ni suelos dotacionales, ni actuaciones de recalificación de los espacios públicos y obtención de zonas verdes, ni se proponen acciones de transformación del territorio que sean susceptibles de generar productos urbanísticos de mercado que modifiquen las ya existentes, por lo que no procede elaborar estudio de viabilidad económica ni memoria de sostenibilidad que modifique aquella.



ANEXO 2

INFORME DE IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO

ABRIL 2023



ANEXO 2

INFORME DE IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO

PASO 1: DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO O NORMA

Denominación del proyecto o norma

MODIFICACIÓN PUNTUAL de las *Normas Urbanísticas y de Protección del Plan Especial de Protección Ciutat Vella relativa a la regulación del uso terciario vivienda turística.*

Órgano administrativo que la promueve

Servicio de Gestión de Centro Histórico. Excm. Ajuntament de València.

Contexto o ámbito de actuación de la norma

Normas Urbanísticas del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella o PEP Ciutat Vella

Objetivos generales del proyecto

Modificación puntual de los Arts. 6.4, 6.5, 6.8 y 6.9. de la *Normas Urbanísticas y de Protección de Protección Ciutat Vella.*

Objetivos previstos para promover la igualdad entre mujeres y hombres

Una MODIFICACIÓN PUNTUAL de la redacción de los artículos citados arriba, no permite incluir ningún objetivo nuevo a los ya establecidos en el planeamiento vigente.

Los objetivos, que ya se contienen en el Informe de Impacto por Razón de Género del PEP Ciutat Vella, eran los siguientes:

- Recuperación de las Áreas Degradadas
- Elevar la cantidad y Calidad de los Equipamientos
- Revitalización de Usos y Actividades económicas de la Zona
- Aumentar la Calidad del Espacio Público, del Paisaje Urbano y de la Movilidad
- Conservación y Puesta en Valor del Patrimonio.

Cabe señalar, no obstante, que la consecución de los objetivos citados, producirá el efecto de elevar la calidad de vida de las vecinas y los vecinos del Centro Histórico y que, visto cómo es este vecindario, con mayor presencia de mujeres que de hombres -situación esta que se expondrá más adelante- también producirá el efecto de elevar la calidad de vida de muchas mujeres en este distrito.



Se señala también, que la modificación del articulado que se propone, persigue impedir que proliferen las viviendas destinadas a vivienda turística, pero que no se aborda modificación alguna de los preceptos existentes que están directamente relacionados con la consecución de los objetivos citados.

PASO 2: ANÁLISIS DE LA PERTINENCIA DE GÉNERO

Para exponer este punto, parece oportuno comenzar por señalar que, si bien el Centro Histórico de València es uno de los distritos más despoblados de la ciudad (solo el 3,51% del total de las personas empadronadas en Valencia son residentes del Centro Histórico), y si bien los porcentajes globales de población femenina y masculina son bastante semejantes (el 52% del total de sus residentes son mujeres, mientras que el 48% son hombres), esta percepción cambia si se observan los datos desagregados por edades.

En este sentido, llama poderosamente la atención el crecimiento notable que experimenta el porcentaje de mujeres residentes a partir del tramo de los 65 años de edad. Al llegar al último tramo de edad estudiado (esto es, a los 90 años y a edades superiores a 90 años) el porcentaje de mujeres residentes en el Distrito de Ciutat Vella llega a ser del 75%, frente al 25% de varones de la misma edad. Además, se debe tener presente que, en la ciudad de Valencia, el 75,1% de las personas de más de 64 que viven solas son mujeres. (Datos obtenidos de *Padrón Municipal de la Oficina de Estadística*).

Por esta **mayor presencia de mujeres solas y de edades avanzadas** -Esto es, en los momentos de sus vidas, de mayor indefensión por la sensación de inseguridad que experimentan, debida a sus condiciones físicas, familiares y, en algunos casos, económicas- parece muy previsible que, cualquier afección que se produzca en la población residente, impacte de forma más notable sobre estos grupos de mujeres.

En relación con esta inseguridad que se ha citado arriba, parece oportuno detenernos, entresacando, del estudio realizado por la antropóloga Cecilia Varela y expuesto en "*Cuadernos de Antropología Social*" (Cuad. Antropol. Soc. n.22. Buenos Aires jul/dic 2005. Versión digital disponible a fecha febrero de 2023 en http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1850-275X2005000200009), la conclusión que se transcribe a continuación:

"De las entrevistas realizadas a mayores de 75 años se desprende que los sentidos asociados al término "seguridad" ... pueden vincularse a otras cuestiones tales como la presencia/ausencia de un entramado familiar y redes sociales. A su vez, esto se anuda a inseguridades relativas al deterioro físico, los problemas de salud y la ausencia de vínculos a los cuales acudir ante problemas de índole distinta que la criminalidad.

...otra de las preguntas que nos formulamos en este trabajo es: ¿cuáles podrían ser dimensiones de análisis relevantes ... a los fines de explicar la "sensación de inseguridad" de vastos sectores de la población?.... De acuerdo a las entrevistas exploratorias realizadas y bajo la hipótesis de que el fenómeno del "pánico social" y "alarma social" ... puede ser vinculado a un rango más difuso de inseguridades sociales propias de la emergencia de un nuevo modelo de sociedad en la que la "vulnerabilidad" (Castel, 1995a; 1995b) aparece como un estatuto ineludible, entiendo la necesidad de considerar nuevas variables, por lo menos relevantes dentro de este sector etario. Ellas son: 1) la existencia/inexistencia de redes familiares a las cuales acudir de cara al conjunto de riesgos de la vida



social (ligados fundamentalmente en este sector etario al deterioro físico y la enfermedad); 2) el carácter del “capital social” del que disponen los individuos en tanto conjunto de relaciones extrafamiliares plausibles de ser movilizadas en función de coyunturas específicas. Asimismo, a partir del análisis del conjunto de las entrevistas exploratorias realizadas –que por razones de espacio no he trabajado aquí– emergen otras variables que merecen ser exploradas, entre ellas 3) la percepción respecto de la organización del espacio público. En muchas de las entrevistas realizadas los temores se ligan a un espacio público que aparece como un conjunto de obstáculos que atenta contra la movilidad y seguridad física personal (calles angostas, veredas rotas, personas que corren, colectivos inalcanzables).

Hay que advertir que el estudio arriba citado se realizó en Buenos Aires en el año 2005, pero aparentemente, sus conclusiones para el grupo etario analizado, podrían extraerse y podrían resultar de aplicación para los mismos grupos de residentes de otras ciudades. En el caso que nos ocupa y a falta de un estudio análogo en el Centro Histórico de València, reparamos en que **la antropóloga concluye que estas personas de edades avanzadas experimentan una mayor sensación de inseguridad que el resto de la población si carecen de redes familiares, y/o de relaciones extrafamiliares y/o si, además, perciben los espacios públicos como un conjunto de obstáculos que atentan contra su movilidad y seguridad física.**

En el Centro Histórico de València los grupos de mujeres que se encontrarían en situaciones semejantes integran el 23,6% de la población residente (Dato obtenido de *Padrón Municipal de la Oficina de Estadística a 1 de gener de 2022*). Por ello, habría que considerar que, a las dificultades que produzca la proliferación de viviendas turísticas para la población residente, hay que añadir una situación de mayor vulnerabilidad, preexistente ya en algunos grupos de edades avanzadas y mayoritariamente, integrados por mujeres. Por ello se arrastra la cita de Dña. Cecilia Varela hasta este Informe de Impacto por Razón de Género y **parece conveniente tener presente a este colectivo de mujeres para elaborar esta Modificación desde la perspectiva de género** de modo que se exponga cómo podrían afectar los cambios que se proponen a las vidas diarias de los residentes del Centro Histórico y en particular a este grupo de mujeres más vulnerable.

PASO 3: DIAGNÓSTICO DEL CONTEXTO

A) ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN

1.- El reciente Informe presentado por el “*Estudio Revitur. Principales evidencias de los efectos del resurgir de las viviendas turísticas en las ciudades españolas y recomendaciones para su tratamiento*” (en lo sucesivo, Estudio ReviTur), elaborado por la Asociación Excelsur, Alianza para la Excelencia Turística, ha logrado cuantificar los efectos de la proliferación de viviendas de uso turístico en Valencia, desde el año 2010, hasta la actualidad, Noviembre del 2022.

Los datos se han obtenido escrutando las diferentes plataformas digitales que ofertan las viviendas, utilizando un algoritmo que elimina los anuncios duplicados en varias plataformas y complementando estos datos con la información obtenida del resto de las fuentes disponibles, especialmente, con el INE. Además, para recabar la opinión directa de los vecinos y vecinas que conviven con las viviendas turísticas, el equipo redactor del informe citado, realizó una encuesta dirigida a este vecindario en los barrios con alta densidad de viviendas de uso turístico, (un total de 1.200 cuestionarios) así como al vecindario de los edificios, en los que existen una o varias de



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

SERVICI DE GESTIÓ DE CENTRE HISTÒRIC

estas viviendas (1.100 cuestionarios). No obstante, el Informe no desagregó esta toma de información en cuáles fueron las respuestas de las mujeres y cuáles fueron las de los hombres, ni tampoco las recabó atendiendo a franjas de edades. En este Informe ReviTur, junto con la ciudad de València, se analizan otras ciudades españolas especialmente turísticas. Estas son Barcelona, Madrid, Málaga, San Sebastián y Sevilla.

Como resultado, en este momento el Excmo. Ajuntament de Valencia conoce que el número de plazas de viviendas turísticas por cada 100 habitantes en Ciutat Vella, por barrios es alarmante. En el barrio del Mercat la cifra asciende al 50,3%, en la Seu-Xerea, al 39,2%, en el barrio de Sant Francesc al 27,8% y en el Carmen al 27%. A estas cifras de viviendas turísticas hay que sumar el resto de las plazas turísticas del Centro Histórico correspondientes a los usos hoteleros.

2.- Según el Informe ReviTur se podría afirmar en que **a mayor número de viviendas residenciales reconvertidas a vivienda turística, mayor es el desplazamiento de las clases populares que habitaban estos tejidos urbanos, mayor el deterioro de la convivencia vecinal, más difícil es conseguir la recuperación de los usos y actividades propias de la zona y mayor es la dificultad que para el acceso a la vivienda**, encuentran los nuevos residentes. Como ya se ha apuntado, estas cuestiones no son desagregadas por sexo en el Informe citado, por lo que podría deducirse que afectan tanto a las mujeres como a los hombres, tengan la edad que tengan.

No obstante, es fácil observar que estas cuestiones tienen un claro impacto negativo para para los grupos de mujeres de edad avanzada, especialmente, para las que viven solas y experimentan sensación de inseguridad, sienten arraigo por su vivienda y por el entorno urbano y social (vecinal) en donde han vivido durante años, que es el grupo de mujeres cuya presencia en este distrito se ha observado arriba. Parece oportuno exponer estas cuestiones por partes a continuación.

3.- El informe Revitur expresa textualmente (pág 31 y pág. 37):

“El nivel de las VUT¹ alcanzado en muchos de los barrios más emblemáticos de las ciudades españolas ha generado una fuerte presión sobre los residentes, en la medida en que las viviendas turísticas se localizan en sus edificios, lo que en ciertos casos ha deteriorado su calidad de vida, llegando a generar problemas puntuales de convivencia vecinal.... sus efectos se producen en el interior de los edificios residenciales. En este sentido, la multiplicación de las VUT, compartiendo espacios comunes con los residentes de los barrios ha provocado un deterioro de su calidad de vida, tal y como certifican los resultados de la encuesta ReviTur a los vecinos de edificios con presencia de VUT. Concretamente, el 65% manifiesta sufrir problemas de ruido, derivado tanto del propio trasiego de los turistas como de episodios de comportamiento incívico de algunos de ellos, el 54,6% daba fe de inconvenientes por suciedad en los espacios comunes, un 48% por el desgaste de lugares comunes y otro 47,7% trasladaba una percepción de mayor inseguridad en el edificio, como los efectos negativos más relevantes.”.

Los problemas de convivencia entre las propietarias y propietarios de viviendas que son residentes y aquellas otras personas que alquilan sus viviendas para un uso tan intensivo como es la vivienda turística deteriora la buena relación que, normalmente, se establece en un vecindario.

¹ Nota: VUT significa Vivienda de Uso Turístico en el Informe Revitur



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

SERVICI DE GESTIÓ DE CENTRE HISTÒRIC

Cabría anotar que estas relaciones vecinales, si son de calidad, forman parte del “capital social” o relaciones extrafamiliares que precisan tener las personas de personas de edades avanzadas.

Además, el despoblamiento de las edificaciones, que se produce por el abandono de ese domicilio por parte de quien fuese su residente, abunda en esta pérdida de vecindario y en un mayor aislamiento de algunos grupos de personas de edades avanzadas.

4.- Por otro lado, como ya se ha apuntado, esta paulatina desaparición de las actividades económicas propias de los barrios populares se observa en **el cierre de los comercios de proximidad, habituales, en favor de otros nuevos, que ofrecen bienes y servicios pensados para satisfacer, fundamentalmente, las demandas de los turistas.** Esta situación, en general, unida a la debilidad física, familiar y económica de las vecinas de edades avanzadas del Centro Histórico en concreto, produce un agravamiento de sus condiciones de vida. El Informe ReviTur señala (pág. 34):

“... muchos de estos barrios han perdido parte de su funcionalidad como centros de servicios para residentes y por tanto su vitalidad como elementos de la identidad local, viendo transformar sus espacios de comercio para residentes en una oferta indiferenciada de tiendas de conveniencia y alimentación para los turistas. Se trata de barrios tan emblemáticos comoSan Francesc(73,6)², El Mercat (68,4) y la Seu (60,7) en Valencia...De hecho, en la encuesta ReviTur, el 51,0% de los residentes de estos barrios reconocían que las VUT han transformado el comercio de proximidad de sus barrios.”

5.- Por último, hay que señalar que si bien los problemas de convivencia vecinal y la pérdida del comercio tradicional del Centro Histórico perjudica a todos sus residentes, aún existe otro efecto perverso que recoge el Informe ReviTur: El encarecimiento del precio de la vivienda, tanto para su adquisición por compraventa, como para su acceso mediante alquiler. En este sentido, expresa (pág. 29):

“La caída de la oferta de viviendas en estas zonas, ...han impulsado un aumento de su precio en el mercado inmobiliario. La salida de viviendas del mercado de vivienda y la mayor demanda para la compra en estas zonas por el aumento de la inversión dirigida al alojamiento turístico, derivado de su mayor rentabilidad frente al alquiler residencial, ha contribuido claramente al endémico problema de acceso a la vivienda que viven los lugares más atractivos de las ciudades. De hecho, en estos barrios turísticos se produce una aparente paradoja provocada por las VUT. El crecimiento de los precios de la vivienda que reflejaría una mayor demanda por vivir en estas zonas se ha visto acompañado por una pérdida de población, que demuestra la incidencia del fenómeno en estas zonas.”

La dificultad de acceder a la vivienda, en el Centro Histórico que sufre cualquier persona, pero en particular los sectores jóvenes en edad de independizarse, no permite poblar el distrito de forma sustitutoria, por la pérdida normal de población (por fallecimientos), ni por la otra pérdida, ya apuntada, deducida de la emigración del vecindario para destinar sus viviendas a VUT, vista su alta rentabilidad. Esta carencia de vecindario joven empobrece el tejido social existente. Para el caso de las vecinas de edad del Centro Histórico, la imposibilidad de regenerarse que tienen estos vecindarios empobrece el “capital social” del que disponían y las mantiene en una situación

² Nota: Estas cifras, y las siguientes que aparecen en este párrafo entre paréntesis, se refieren a las plazas totales de VUT, por cada 100 habitantes.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

SERVICI DE GESTIÓ DE CENTRE HISTÒRIC

de aislamiento cada vez mayor. Esta situación agrava las condiciones de vida de estas mujeres, mayores y solas, porque además de los problemas generales que generan las VUT y que recoge el Informe ReviTur, sufren un incremento de su sensación de inseguridad

6.- Por todo lo expuesto, se aborda la presente modificación de los artículos de la normativa existente, con el objeto de limitar esta terciarización incontrolada de las viviendas, a la vista de los efectos negativos que revertir la pérdida de vecindario, la desaparición del pequeño comercio y paliar las dificultades de acceso a la vivienda.

B) PREVISIÓN DE EFECTOS SOBRE LA IGUALDAD

Se puede afirmar que esta modificación resultará positiva para mejorar las condiciones de vida de las mujeres en general, pero en particular, de un sector poblacional concreto al que hemos prestado atención: el de las personas residentes en el Centro Histórico, mayores de 64 años, las cuales en su mayoría son mujeres.

PASO 4: VALORACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO

a) Presencia de mujeres y hombres

Como ya se ha expuesto arriba, la presencia femenina se incrementa notablemente en los grupos de población residente del distrito de Ciutat Vella, a partir de los 64 años de edad y hasta edades de 90 años y superiores a esta. Por ello, si bien la mejora de calidad de vida que se propone alcanzar limitando la existencia de las VUT afectará positivamente a todos los residentes, en concreto y debido a las concretas condiciones de este sector poblacional, mejorará las condiciones de vida de las mujeres cuya presencia es mayoritaria en este último tramo de edades.

b) Acceso a los recursos

Parece necesario comenzar prestando atención a la renta de que disponen las personas empadronadas en Ciutat Vella. Los datos de los que se dispone en el Excmo. Ayto de Valencia, se obtienen de una explotación estadística de la que se entresaca una muestra de microdatos correspondientes a la declaración anual del modelo D-100 del Impuesto sobre la Renta de la Personas Físicas, en el trienio del 2017 hasta 2019. Se han tomado los datos de este trienio, dado que el periodo del 2020 al 2023, aún se encuentra en elaboración. Se aclara que en el periodo consultado, las rentas medias por Distrito se distribuyen por horquillas de edad, por un lado y por sexo, por otro lado. Pero no se tienen datos sobre rentas medias desagregadas conjuntamente por sexo y edad. (Se puede consultar a fecha de 10/04/2023 en:

https://www.valencia.es/cas/estadistica/catalogo-de-publicaciones?p_p_id=EstadisticaCatalogo_INSTANCE_9NVaM7N6ZUpB&p_p_lifecycle=0&p_p_state=normal&p_p_mode=view&_EstadisticaCatalogo_INSTANCE_9NVaM7N6ZUpB_ID_Catalogo=9511465&_EstadisticaCatalogo_INSTANCE_9NVaM7N6ZUpB_jspPage=%2Fcatalogo_publicaciones.jsp&_EstadisticaCatalogo_INSTANCE_9NVaM7N6ZUpB_serie=59

En relación con las edades, las personas declarantes de 34 años o menores de 34 años, junto con las personas declarantes de edades comprendidas entre los 35 y los 44 años forman el 22,8% de la población de Ciutat Vella. Las personas declarantes de edades comprendidas entre 45 y 64



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

SERVICI DE GESTIÓ DE CENTRE HISTÒRIC

años son el 42%, mientras que el resto, mayores de 64%, son el 39,9%. A la vista de este último porcentaje, **puede afirmarse el envejecimiento de la población residente en el Centro Histórico, ya que algo más de un tercio de las personas declarantes supera los 64 años. No obstante, en esta horquilla de edad, las rentas medias totales son altas, ya que, en comparación con los demás distritos de València, solo son superadas por las del Distrito de l'Eixample.**

Por el contrario, las rentas medias de las personas declarantes de edades comprendidas entre los 34 y 44 años son bajas o muy bajas, habida cuenta que son superadas, en esta misma horquilla de edad, por las de doce distritos.

Por otro lado, las rentas medias de las personas declarantes de edades comprendidas entre 45 y 64 años mejoran y se colocan en una posición más alta, siendo superadas, por las de seis distritos de los 10 existentes en la ciudad de València.

Como se ha indicado arriba, estos porcentajes no están desagregados por sexo, en este periodo del 2017 al 2019, de modo que resulta imposible determinar cuales son las rentas medias que perciben las vecinas y cuales las que perciben los vecinos empadronados en Ciutat Vella, en función de su edad. Sin perjuicio de poder señalar que los mayores de 64 años disponen de mejor renta media que la mayoría de los vecinos y vecinas de València dentro de su misma horquilla de edad.

En relación con la renta media según el sexo de la primera persona declarante, que puede consultarse en el punto 10 de la misma explotación estadística se observa, en la última columna de la tabla, que **la renta media que perciben las mujeres declarantes de Ciutat Vella es el 80,93% de la que perciben los hombres, es decir, un 19,07% menor.**

Por tanto, podría afirmarse que las rentas medias de las personas en activo en el Distrito de Centro Histórico son inferiores o muy inferiores a las de otras personas empadronadas en otros distritos de València, pero además, en este caso, las mujeres declarantes perciben rentas inferiores a las de los hombres en casi un 20%.

Sobre este asunto se consulta, también, la información proveniente de otra fuente como es el Informe de junio 2020 del Observatorio Social de la Fundación La Caixa, si bien se advierte que este estudio no se circunscribe al Centro Histórico de Valencia. En este informe se señala que *"...los datos disponibles muestran que el porcentaje de mujeres con salarios bajos –por debajo de 2/3 del salario mediano- es el doble y hasta casi el triple que el de los hombres a lo largo del periodo analizado..."*. (Disponible a 04/04/2023 en: <https://elobservatoriosocial.fundacionlacaixa.org/es/-/la-situaci%C3%B3n-en-espa%C3%B1a-2>)

El Informe concluye en que *"En cualquier caso, los resultados ponen de manifiesto las diferencias existentes entre hombres y mujeres en el mercado laboral en España, que se traducen en una persistente brecha en tasas de empleo y desempleo a favor de los hombres, en un mayor peso del trabajo a tiempo parcial –a menudo no deseado- y de contratos de carácter temporal en las mujeres. Hay que sumar a estos factores la discriminación salarial apuntada anteriormente en las mujeres y una importante segregación de estas en ocupaciones de menor remuneración..."*. Es decir que **el acceso al mercado laboral, por parte de las mujeres, les supone la ocupación de los empleos peor remunerados y/o a tiempo parciales, con la**



consiguiente debilidad económica y social y la merma de nivel de vida que ello conlleva.

Por ello, parece importante señalar la brecha que se crea entre las mujeres y los hombres. Por ejemplo, el Artículo de Septiembre del 2021 titulado “*Brecha entre mujeres y hombres*” suscrito por los economistas Jordi Sevilla, Belén Santa Cruz y Diana Ortega, publicado por el mismo Observatorio Social (disponible a 04/04/2023 en: <https://elobservatoriosocial.fundacionlacaixa.org/-/brecha-entre-mujeres-y-hombres-1>) aporta que, en España, no solo la brecha salarial entre mujeres y hombres es del 22%, sino que, además el 67% de la producción no remunerada recae en las mujeres y que, finalmente y en consecuencia, la pensión media contributiva de los hombres es un 35% mayor que la percibida por las mujeres.

Esta brecha salarial que sufren las mujeres da lugar a otras carencias y desventajas en otras dimensiones básicas del bienestar. Entre ellas, el acceso a la vivienda resulta especialmente difícil para los hogares encabezados por mujeres y ahonda la brecha de género existente.

Expone la Sección 3. Vivienda, del Informe de junio del 2020 del Observatorio Social de la Fundación La Caixa que “*...el esfuerzo que tiene que realizar una familia encabezada por una mujer para adquirir una vivienda estándar...es siempre superior al que necesita una familia encabezada por un hombre....más de una cuarta parte de la población española que vive en hogares encabezados por mujeres, sufren sobrecarga por el coste de la vivienda....*”, Además, continua exponiendo este informe, estas viviendas presentan deficiencias que merman las condiciones de habitabilidad, ya que “*...los hogares encabezados por mujeres concentran mayor porcentaje de viviendas con problemas estructurales o un mantenimiento inadecuado que los encabezados por hombres....*”.

c) Participación en la adopción de decisiones

En relación con la participación de las mujeres en la adopción de decisiones parece oportuno recoger el trabajo de la Doctora y Profesora de Derecho Constitucional de la Universidad de Alcalá Dña. Mónica Arenas Ramiro, quien publicó en el 2021 el artículo “*Brecha Digital de Género: La Mujer y las Nuevas Tecnologías.*” en el Anuario de la Facultad de Derecho de la Universidad de Alcalá. En este artículo, **propone medidas limitativas de la brecha digital de género dirigidas a las mujeres. De no ser así, la profesora advierte sobre la ausencia de las mujeres en el terreno económico, social y político, en el horizonte de unos pocos años.** Esta ausencia sería injusta y provocaría una la ruptura del equilibrio y de la cohesión social, propios del Estado Democrático (Disponible a 04/04/2023 en <https://ebuah.uah.es/dspace/handle/10017/9843>)

Pero además, cabe apuntar que **el sector de población de edades avanzadas** -como el de las personas mayores de 64 años que está siendo especialmente atendido en el presente informe- presenta un tipo de brecha digital llamada generacional, provocada por la carencia de formación en competencias digitales. El Artículo “*La brecha digital: que es y cómo podemos reducirla*” publicado en el blog del banco de Santander el 29/11/2021. expone “*La tecnología afecta a todos los aspectos de nuestra vida, pero hay un grupo de población, la más envejecida, que ha llegado algo más tarde al cambio y, por tanto, no ha recibido ningún tipo de formación en competencias digitales una brecha que se acrecenta todavía más si a este factor de la edad*



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

SERVICI DE GESTIÓ DE CENTRE HISTÒRIC

unimos las desigualdades económicas y geográficas.” (disponible a 04/04/2023 en: <https://www.becas-santander.com/es/blog/brecha-digital-que-es.html>)

La imposibilidad de beneficiarse de las oportunidades que ofrecen las TIC, supone para las mujeres y para las personas mayores una mayor incomunicación y dificultad en cuanto al acceso a la información en general, a la de determinadas administraciones (como la Administración de Salud) y al conocimiento sobre los servicios públicos previstos y dispuestos para ellos, debido, entre otras causas, a la brecha digital generacional que les perjudica de forma notable. **Por ello, a la hora de participar en el debate y adopción de decisiones en asuntos de cualquier naturaleza, la presencia de estas personas se reduce, cuando no desaparece por completo.**

d) Normas sociales y valores.

Como ya se ha expuesto reiteradas veces, la modificación normativa interviene en un aspecto concreto de la regulación de los usos, para conseguir limitar la implantación de viviendas turísticas, en busca de una mejor convivencia vecinal, de la recuperación del comercio de proximidad y de la mejora en el acceso a la vivienda. Resulta necesario alcanzar estos fines para que se regenere el tejido social que tradicionalmente ha habitado el Centro Histórico y por ende, para que se regeneren también las relaciones entre vecinas y vecinos que propician seguridad, diálogo, tolerancia y solidaridad entre las ciudadanas y los ciudadanos. La existencia de estas relaciones vecinales constituye el “capital social” que mejoraría la calidad de vida de muchas mujeres de edad avanzada que viven solas en el Distrito de Ciutat Vella y les aportaría seguridad y confianza.

e) Cumplimiento de la normativa en materia de Igualdad.

El presente informe se elabora en cumplimiento de lo preceptuado en los Arts. 19 y 20 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, en el ANEXO XII del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobació del TRLOTUP y en el ANEXO 3 del Manual para la Realización de los Informes de Impacto de Género en el Ayuntamiento de València.

VALORACIÓN FINAL DEL IMPACTO DE GÉNERO

La modificación puntual de las Normas Urbanísticas del PEP Ciutat Vella para limitar la proliferación de las viviendas turísticas en el Centro Histórico de València presenta la dificultad de que se carece de los datos concretos desagregados por sexo y edades que permitirían exponer conclusiones objetivas de mayor alcance que las ya recogidas a lo largo de este Informe de Impacto de Género, en relación a una mayor presencia de mujeres en grupos de población de mayor edad. No obstante, se dispone de suficiente información procedente de otras fuentes que indica la necesidad de llevar a cabo un enfoque de género a la hora de abordar la modificación normativa que se propone.

Positivo

Negativo

No impacta



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

SERVICI DE GESTIÓ DE CENTRE HISTÒRIC

PASO 5: RECOMENDACIONES

a) En la misma norma o política

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.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.

b) En otras actuaciones o futuras normas

En la actualidad no se proponen otras medidas que pudieran ir dirigidas a complementar o mejorar la eficacia de la norma.



ANEXO 3

INFORME DE IMPACTO EN LA INFANCIA, EN LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA

ABRIL 2023



ANEXO 3:

INFORME DE IMPACTO EN LA INFANCIA, EN LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 26/2018, de 21 de diciembre, de derechos y garantías de la infancia y la adolescencia, cuyo literal expresa:

“Artículo 6. Informes de impacto en la infancia y la adolescencia.

Los planes sectoriales y los proyectos normativos de la Generalitat incorporarán un informe de impacto en la infancia y la adolescencia que se elaborará por el departamento o centro directivo que propone el anteproyecto de ley o proyecto de norma, plan o programa, de acuerdo con las instrucciones y directrices que dicte el órgano competente en la materia, y deberá acompañar la propuesta desde el inicio del proceso de tramitación.”

Se procede a elaborar el presente Informe de Impacto en la Infancia y la Adolescencia

1. IDENTIFICACIÓN DE LA INICIATIVA (NORMA, PLAN O PROGRAMA)

Denominación del proyecto o norma

EATE de la MODIFICACIÓN PUNTUAL de las Normas Urbanísticas y de Protección del Plan Especial de Protección Ciutat Vella y su Catálogo de Protecciones (PEP-Ciutat Vella)

Órgano administrativo que la promueve

Servicio de Gestión de Centro Histórico. Excm. Ajuntament de València.

2. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS, NECESIDADES Y GRUPOS CONCRETOS DE LA INFANCIA SOBRE LOS QUE LA INICIATIVA PUEDE PRODUCIR ALGÚN IMPACTO

a. DERECHOS CONCRETOS DE LA INFANCIA SOBRE LOS QUE LA INICIATIVA PODRÍA TENER INCIDENCIA

Definición de niño o adolescente	
Principio de no discriminación	
Principio de interés superior de las personas menores de edad	
Dar efectividad a los derechos hasta el máximo de los recursos disponibles	
Derechos y deberes de los padres y evolución de las facultades del menor	
Derecho a la vida, la supervivencia y el desarrollo	



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

SERVICI DE GESTIÓ DE CENTRE HISTÒRIC

Derecho a un nombre y una nacionalidad	
Derecho a preservar la identidad	
Derechos respecto a la separación de las personas menores de edad de sus progenitores	
Reunificación de la familia	
Derechos frente a traslados ilícitos y retención ilícita	
Derechos de las personas menores de edad a ser escuchadas	
Derecho a la libertad de expresión	
Derecho a la libertad de pensamiento, de conciencia y de religión	
Derecho de asociación y de reunión	
Derecho a la protección de la vida privada	
Derecho a la información	
Responsabilidades parentales y asistencia de los poderes públicos para llevarlas a cabo	
Derecho a la protección contra toda forma de violencia	
Derechos de las personas menores de edad privadas de su medio familiar	
Derechos de las personas menores de edad en materia de adopción	
Derechos de las personas menores de edad refugiadas	
Derechos de las personas menores de edad con diversidad funcional	
Derecho a la salud	
Derecho a la evaluación periódica del internamiento	
Derecho a beneficiarse de la Seguridad Social	
Derecho a beneficiarse de un nivel de vida adecuado para su desarrollo	
Derecho a la educación	
Derechos como integrantes de minorías o pueblos indígenas	
Derecho al esparcimiento, al juego y a participar en actividades artísticas y culturales	
Derecho a la protección contra la explotación económica y el trabajo infantil	
Derecho a la protección contra el uso ilícito y el tráfico de estupefacientes	
Derecho a la protección contra la explotación y el abuso sexual	
Derecho a la protección frente a la venta, tráfico y trata de personas	
Derecho a la protección contra otras formas de explotación	
Derechos frente a la tortura y respecto de la privación de libertad	
Derechos de la infancia y adolescencia afectada por un conflicto armado	
Derecho a la recuperación y reintegración social de las víctimas de toda forma de abandono o maltrato	
Derechos de las personas menores de edad que han infringido las leyes penales	
No se considera que la iniciativa tenga ningún impacto sobre los derechos de la infancia y adolescencia	X

b. NECESIDADES BÁSICAS DE LA INFANCIA SOBRE LAS QUE LA INICIATIVA PODRÍA TENER INCIDENCIA

Alimentación adecuada	
Vivienda adecuada	
Vestido e higiene adecuados	



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

SERVICI DE GESTIÓ DE CENTRE HISTÒRIC

Atención sanitaria	
Sueño y descanso	
Espacio exterior adecuado	
Ejercicio físico	
Protección de riesgos físicos	
Protección de riesgos psicológicos	
Necesidades sexuales y reproductivas	
Participación activa y normas estables	
Vinculación afectiva primaria	
Interacción con personas adultas	
Interacción con iguales	
Educación formal	
Educación no formal	
Juego y tiempo de ocio	
No se considera que la iniciativa tenga impacto sobre las necesidades de la infancia	X

c. ESPECIAL IMPACTO DE LA INICIATIVA EN GRUPOS CONCRETOS O CIRCUNSTANCIAS DE NIÑOS Y ADOLESCENTES

La iniciativa no impacta en ningún grupo de forma especial	X
La iniciativa impacta especialmente en los siguientes colectivos:	
a) Población masculina menor de edad	
b) Población femenina menor de edad	
c) Menores de 0 a 3 años	
d) Menores de 3 a 6 años	
e) Menores de 6 a 12 años	
f) Adolescentes	
g) Menores con problemas de salud mental	
h) Menores con enfermedades crónicas graves	
i) Menores consumidores de drogas	
j) Menores que no asisten a clase o abandonan sus estudios prematuramente	
k) Menores víctimas de maltrato	
l) Menores con dificultades de aprendizaje	
m) Menores con trastornos de conducta	
n) Menores en conflicto con la ley	
o) Menores en el sistema de protección por riesgo o desamparo	
p) Menores refugiados y solicitantes de asilo	
q) Menores en procesos migratorios con referentes familiares adultos	
r) Menores extranjeros no acompañados	
s) Menores de etnia gitana y otras minorías	
t) Menores con diversidad funcional	
u) Menores de entornos urbanos	
v) Menores de entornos rurales	
w) Identidad sexual en la infancia y la adolescencia	
x) Otros grupos (<i>especificar</i>)	

3. VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA INFANCIA Y LA ADOLESCENCIA

1. Negativo. Cuando de la aprobación de la iniciativa no se derive la eliminación o disminución de las deficiencias detectadas o se empeore la situación de partida, cualquiera que sea ésta.	
2. Sin impacto. Cuando de la aprobación de la iniciativa no se derive	X



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

SERVICI DE GESTIÓ DE CENTRE HISTÒRIC

<i>ninguna modificación que afecte a la situación de partida</i>	
3. Positivo. Cuando de la aprobación de la iniciativa se derive la eliminación o disminución de las deficiencias detectadas o mejore en todo caso la situación de partida, cualquiera que ésta sea.	

Motivación y justificación de la valoración

La modificación puntual de la regulación de un uso urbanístico concreto en el Centro Histórico de València no guarda relación alguna con la protección de la infancia, ni de la adolescencia.

El planeamiento urbanístico contiene unas competencias concretas y abarca determinadas áreas en las que interviene, pero no puede prestar la protección buscada y regulada por la Ley 26/2018, de 21 de diciembre, dado que la Urbanística es una materia de distinta naturaleza a la de la norma citada.

4. RECOMENDACIONES SOBRE LA APLICACIÓN DE LA NORMA

Recomendaciones sobre la aplicación de la norma o sobre las medidas complementarias o compensatorias que sea posible adoptar para evitar el impacto negativo o para garantizar o fortalecer el impacto positivo.

Ninguna

ANEXO.

Relación de consultas realizadas a otros órganos de la Administración, a entidades de cualquier tipo, y a niños y adolescentes.

Ninguna



ANEXO 4

RESOLUCIÓN INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO

ABRIL 2023



Id. document: dXFD arz9 fqd9 JCQL /MSU n2wE PPw=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

ÒRGAN JUNTA DE GOVERN LOCAL		
DATA 06/04/2023	CARÀCTER SESSIÓ ORDINÀRIA	NÚM. ORDE 107
UNITAT 03502 - SERVICIO GESTION DEL CENTRO HISTORICO		
EXPEDIENT E-03502-2022-000052-00		PROPOSTA NÚM. 3
ASSUMPTE SERVICI DE GESTIÓ DE CENTRE HISTÒRIC. Proposa resoldre favorablement l'avaluació ambiental i territorial estratègica pel procediment simplificat de la proposta de modificació puntual de les normes urbanístiques del Pla Especial de Protecció de Ciutat Vella relativa al règim de l'ús terciari de la vivenda turística.		
RESULTAT APROVAT		CODI 00002-O-00107

"ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Mediante moción de la concejala delegada de Planificación y Gestión Urbana de 16 de diciembre de 2022 se inició el procedimiento ambiental de la modificación puntual de las normas urbanísticas del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella en relación con la regulación del uso terciario vivienda turística.

SEGUNDO. La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 3 de febrero de 2023, acordó admitir a trámite la documentación elaborada por la oficina técnica del Servicio de Gestión de Centro Histórico, consistente en Borrador de la Modificación del Plan con sus anexos -estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica; informe de impacto de género e informe de impacto normativo en la infancia, en la adolescencia y en la familia-, y Documento Inicial Estratégico para su evaluación ambiental y territorial, y su sometimiento a consulta de administraciones públicas afectadas y público interesado.

TERCERO. En dicho trámite se han presentado los siguientes informes de las administraciones públicas consultadas:

- El Servicio municipal de Playas, Calidad Acústica y del Aire considera que la modificación propuesta producirá previsiblemente un efecto positivo en el ámbito de las materias reguladas en el Título II de la Ordenanza Municipal de Protección contra la Contaminación Acústica; concluyéndose que no existe ninguna objeción a la modificación del instrumento de planeamiento que se propone, ya que no supone ningún cambio sobre los factores que afectan al medioambiente.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI TITULAR DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL	SERGI CAMPILLO FERNANDEZ	06/04/2023	ACCVCA-120	22584006268699246677 273274159569822886



ACORD

Id. document: dXFD ar29 fqd9 jCQL /M5U n2wE PPw=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

- El Servicio municipal de Igualdad y Políticas Inclusivas, por su parte, realiza aportaciones al informe de impacto de género incluido en el borrador del plan, señalando cuestiones a incidir e información desde un enfoque de género.

- El Servicio municipal de Turismo e Internacionalización considera prudente realizar esta modificación para conciliar la satisfacción del derecho a la vivienda, el entorno urbano y el patrimonio histórico con las condiciones de acceso y ejercicio de la actividad de viviendas de uso turístico mediante su regulación, eliminando la doble clasificación de la vivienda turística (Tvt: v1 y v2) y al objeto de posibilitar la actividad turística adoptar una unidad de vivienda completa destinada a satisfacer el alojamiento temporal con fines turísticos consistente en el bloque y conjunto de edificios turísticos, para las zonas que no forman parte del Subámbito de Predominancia Residencial.

- El Servicio Territorial de Urbanismo de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad concluye en su informe que a la vista del borrador del plan y documentos inicial estratégico a los efectos de la elaboración del informe ambiental y territorial estratégico, y en cuanto al análisis de los efectos significativos sobre el medio ambiente en el ámbito de sus competencias urbanísticas, de la propuesta de modificación formulada no se podrán derivar efectos significativos en materia de ordenación estructural.

- La Dirección General de Turismo de la Generalitat Valenciana, en su informe concluye que la modificación de la ordenación propuesta es compatible con la legislación turística aplicable siempre que se ajuste a la ordenación autonómica -Ley 15/2018, de 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunidad Valenciana, el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunidad Valenciana y demás normativa aplicable en materia de turismo-.

- No se ha recibido informe de la Dirección General de Cultura y Patrimonio.

CUARTO. En cuanto al público interesado identificado en el procedimiento ambiental:

- La Federación de Asociaciones de Vecinos de València y la Asociación de Vecinos y Comerciantes Amics del Barri del Carme, en escritos de igual contenido manifiestan que consideran muy oportuna y absolutamente necesaria la modificación del PEP propuesta ante la turistificación de Ciutat Vella; pasando a proponer que la modificación normativa se amplíe con la adopción de medidas restrictivas en el ámbito residencial a las residencias de estudiantes, a la transformación de edificios singulares en hoteles y terciarización de parcelas o edificios colindantes y a la ocupación del espacio público para usos comerciales, actividades de ocio y recreativo, e incluir la vivienda turística en los usos terciarios hoteleros.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI TITULAR DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL	SERGI CAMPILLO FERNANDEZ	06/04/2023	ACCVCA-120	22564006268699246677 273274159569822886



En cuanto a las propuestas formuladas que exceden el objeto de la modificación de planeamiento formulada cabe señalar:

1. La residencia de estudiantes se integra según la propia definición del Plan General y del PEP de CV dentro del uso residencial comunitario, ya que lo que caracteriza dicho uso es que sus ocupantes residen con carácter permanente, con independencia de si son estudiantes, ancianos, personas miembros de una congregación religiosa, etc. El PEP ha considerado el uso residencial en todas sus acepciones adecuado urbanística y patrimonialmente a sus fines de conservación de usos tradicionales del ámbito, no procediendo su modificación.

2. Los edificios singulares pertenecen a esta categoría precisamente por cuanto responden a una tipología edificatoria que difícilmente se adecúa al uso residencial plurifamiliar. La razón de la compatibilidad con carácter excepcional del uso hotelero y la de su agregación con colindantes, es precisamente la de facilitar su recuperación/rehabilitación. No procede su modificación.

3. La ocupación del espacio para actividades comerciales, de ocio y recreativas ya se estudió de forma rigurosa durante la tramitación del PEP de CV. Este Ayuntamiento no tiene información fehaciente de que la regulación establecida en el Plan haya quedado obsoleta o resulte ineficaz para la consecución de los objetivos del citado plan. No procede, por tanto, en estos momentos modificar la regulación aprobada hace tres años.

4. La definición de vivienda turística debe ajustarse a la legislación sectorial turística, estableciendo las condiciones urbanísticas de su ejercicio.

- La Asociación de Viviendas de alquiler por estancias cortas AVAEC, por su parte, manifiesta su firme oposición a la tramitación y aprobación de la propuesta de modificación por considerar que: 1. Incumple la sentencia 658, de 11 de noviembre de 2022, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJCV; 2. El Ayuntamiento sólo aplica medidas de planeamiento o disciplina urbanística al sector de la vivienda turística, dejando de aplicarlas sobre otros sectores terciarios; 3. Con base en el informe de Exceltur se prohíbe el uso vivienda turística al tiempo que se mantiene un régimen de usos que facilita la implantación de otros usos terciarios que también afectan a los objetivos del PEP.

La sentencia citada, recogiendo la doctrina jurisprudencial, establece la legitimación e incluso la obligatoriedad del planificador urbanístico municipal para promover la ordenación urbanística de los usos a través de la zonificación, estableciendo limitaciones con la finalidad de la protección del derecho a la vivienda, el entorno urbano y el patrimonio histórico.

La modificación puntual propuesta no tiene como finalidad eludir el cumplimiento de la sentencia fundamentalmente porque no es firme. Una vez adquiera firmeza será el momento

Id. document: dXFD ar29 fqd9 JCQL /MSU n2WE PPW=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI TITULAR DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL	SERGI CAMPILLO FERNANDEZ	06/04/2023	ACCVCA-120	22584006268699246677 273274159569822886



Id. document: dXFD ar29 fqd9 JCQL /MSU n2WE PPW=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

oportuno de analizar los efectos de la misma. No obstante, y en tanto se resuelve judicialmente el litigio planteado, transcurridos tres años desde la aprobación del PEP de CV, el Ayuntamiento de València se encuentra ante una situación de facto de creciente terciarización de la vivienda turística. La evaluación de la implantación de la vivienda turística en Ciutat Vella a fecha 2023 se puede calificar de muy negativa. Lejos de detectar signos de reversión de la turistificación del tejido residencial, los datos actualizados de los distintos informes son concluyentes respecto de la curva ascendente de implantación de vivienda turística en Ciutat Vella. En consecuencia, el Ayuntamiento considera imprescindible adoptar cuantas medidas sean necesarias para la preservación patrimonial de los usos tradicionales residencial y comercial, elaborando una nueva regulación capaz de dar respuesta al desafío planteado, suprimiendo la vivienda turística en el Subámbito de predominancia residencial y permitiendo solamente su implantación en el Subámbito de Predominancia Terciaria (comercial y servicios), solo en edificio exclusivo, sin limitación de distancias.

Conviene aclarar que efectivamente en el momento de la aprobación del PGOU y de los PEPRIs de Ciutat Vella a principios de los años noventa, si bien la recuperación del tejido residencial en el ámbito ya era uno de los objetivos esenciales de los planes, sin embargo el uso terciario hotelero no suponía una amenaza para el residencial. Antes al contrario se consideró un uso compatible. Cuarenta años más tarde las circunstancias urbanístico patrimoniales del ámbito de referencia han cambiado radicalmente. La incuestionable presión turística desarrollada en las grandes ciudades desde la entrada del siglo XXI supone un cambio de paradigma en los centros históricos como Ciutat Vella. El grave problema que se plantea no es en absoluto el de la creciente implantación de oficinas en sus distintas modalidades, cosa que no ha ocurrido, sino, como ya se ha dicho, el desarrollo de una actividad turística masiva y desconocida hasta la fecha como es el caso de la vivienda turística, que supone un grave riesgo para los usos tradicionales del ámbito. En ese sentido, a la hora de establecer la regulación de usos del PEP, no procede remontarse a la Memoria Justificativa del Plan General de València, aprobado definitivamente en 1988.

El PEP de CV elimina la compatibilidad del uso hotelero con el uso residencial, no permitiéndose este uso en edificio mixto con residencial. Solo permanecen situaciones existentes que pasan a formar parte del régimen transitorio. Las nuevas implantaciones solo se permiten en edificios de uso exclusivo en el subámbito de Predominancia Terciaria; pudiendo, con carácter excepcional y como medida de fomento a la rehabilitación, implantarse al igual que el uso Tof.2 en edificios singulares que pertenecen a unas tipologías concretas en toda el área de calificación residencial.

Respecto al uso de oficinas el PEP de CV realiza una regulación adecuada a la problemática que se planteaba, concretamente la regularización y armonización de determinadas modalidades de oficina, como es el caso de los pequeños despachos profesionales (Tof.3), de hasta cinco personas que se encuentran desarrollando dicho uso, en muchos casos desde antes de

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI TITULAR DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL	SERGI CAMPILLO FERNANDEZ	06/04/2023	ACCVCA-120	22584006268699246677 273274159569822886



ACORD

Id. document: dxFD ar29 fqd9 JCQL /MSU n2wE PPW=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

la entrada en vigor del Plan General y que el PEP ha considerado perfectamente compatibles con los usos residenciales por cuanto es un hecho constatado por este Ayuntamiento que dicho uso convive pacíficamente con el uso residencial y no merma las condiciones del mismo. Equiparar las incidencias que genera este tipo de uso de oficina en el residencial con las que provoca el uso de vivienda turística es estar completamente fuera de la realidad y desconocer el funcionamiento e interacción que suponen unos usos con otros. Los pequeños despachos profesionales raramente ocasionan molestias a los vecinos. En las horas de descanso normalmente se encuentran vacíos. Los profesionales que los ocupan lo hacen con carácter permanente. De hecho durante el proceso de participación pública del PEP de CV si bien fueron numerosas las manifestaciones de las asociaciones vecinales de Ciutat Vella en contra de las viviendas turísticas, la regularización del uso de los pequeños despachos profesionales no generó controversia alguna, ni hoy la genera. El resto de condiciones de implantación del uso terciario oficinas en el PEP no ha sufrido modificación alguna con respecto a las condiciones de compatibilidad establecidas en el Plan General o en los PEPRIs. El Uso Terciario locales de oficinas (Tof.2) mantiene las mismas condiciones de compatibilidad que tenía en el planeamiento anterior. Y esto por la razón antes expuesta en relación con las circunstancias concurrentes de enorme presión turística en Ciutat Vella, cuyo tejido y estructura urbana no admite la convivencia con el uso residencial, a diferencia de los usos terciarios de oficina que no han creado interferencias negativas con el uso residencial.

Por último, señalar que el borrador de la Modificación puntual de las normas urbanísticas del PEP de CV ha tomado como referencia cuatro fuentes diferentes y con datos coincidentes:

1. Estudio realizado por ReviTUR, Noviembre 2022 'PRINCIPALES EVIDENCIAS DE LOS EFECTOS DEL RESURGIR DE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS EN LAS CIUDADES ESPAÑOLAS Y RECOMENDACIONES PARA SU TRATAMIENTO'.

2. Instituto Nacional de estadística-INE. MAPA PORCENTAJE DE VIVIENDAS TURÍSTICAS SOBRE EL TOTAL DE VIVIENDAS 2022.

3. Estudio realizado por la Universidad de València, MESVAL, la Cátedra Modelo Económico Sostenible de València y Entorno, mayo 2022 'EL IMPACTO DE LOS APARTAMENTOS TURISTICOS EN EL PRECIO DE LOS ALQUILERES EN VALÈNCIA: ESTUDIO COMPARADO CON MADRID Y BARCELONA'.

4. Estudio propio del Servicio de Gestión del Centro Histórico del Ayuntamiento de València, enero 2023, 'CONSULTA PLATAFORMAS DIGITALES airBnb, Booking y datos proporcionado por el Servicio de Estadística del Ayuntamiento de València'.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI TITULAR DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL	SERGI CAMPILLO FERNANDEZ	06/04/2023	ACCVCA-120	22564006268699246677 273274159569822886



En consecuencia, no se puede admitir la afirmación vertida en la alegación de que la fuente de la que se va a nutrir la justificación de la modificación puntual provenga de quien tiene un claro interés directo en que la competencia, en el sector de la vivienda turística, vea limitado su crecimiento.

- La Asociación de pequeños propietarios de viviendas de uso turístico de la Comunidad Valenciana VIUTUR, EXCELTUR Alianza para la excelencia turística, la Asociación de Comerciantes del Centro Histórico de València y la Asociación para recuperación centros históricos. Archival no han presentado escrito alguno durante el plazo concedido.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I

Resulta de aplicación la siguiente legislación:

- Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, sobre evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente, y Directiva 2011/92/UE, de 13 de diciembre, de evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y o privados sobre el medio ambiente.

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

- Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

- Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante (TRLOTUP) aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell.

- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

- Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril.

- Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

- Ley 4/1998, de 11 de junio, de Patrimonio Cultural Valenciano.

- Demás normativa sectorial de aplicación.

II

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI TITULAR DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL	SERGI CAMPILLO FERNANDEZ	06/04/2023	ACCVCA-120	22584006268699246677 273274159569822886



Conforme se indica en el Documento Inicial Estratégico, el objetivo de la propuesta de modificación de planeamiento desde la perspectiva ambiental es preservar el uso residencial del Subámbito de Predominancia Residencial del PEP Ciutat Vella, protegiendo y dando valor al paisaje antropizado de conjunto histórico protegido en el que se sitúa como activo cultural, económico e identitario que impulsa el modelo turístico hacia pautas territoriales sostenibles.

Dicho objetivo no varía del ya señalado en el Documento Inicial Estratégico del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella para su ámbito: la recuperación del tejido residencial y la calidad de la vivienda, compatibilizando el uso residencial, que es el uso global y predominante, con el dotacional y el uso terciario; para lo que es necesario alcanzar un equilibrio en el que se refuerce el uso residencial y las actividades vinculadas a este ámbito desde su origen y compatibles con sus valores patrimoniales. Debiendo localizarse las zonas que presenten saturación sectorial por la tendencia a la especialización de la actividad económica, y siendo necesario controlar y limitar la entrada de actividades o usos que en Ciutat Vella ya estén saturados o afecten al desarrollo del uso residencial dominante.

La problemática a resolver viene suficientemente tratada en el borrador de la modificación del Plan, y se basa en adecuar la compatibilidad del uso terciario vivienda turística al uso residencial: el uso de la vivienda turística debe limitarse, ya que en caso contrario tendría como principal consecuencia que un uso considerado como compatible o permitido se convierta en un uso global o dominante. Si no fuera así, se romperían los criterios de zonificación que se utilizaron a la hora de elaborar el Plan Especial, cuyo uso terciario turístico se pretende desincentivar en favor de la preservación del carácter del denominado subámbito de predominancia residencial hacia modelos ambientalmente más sostenibles. Se correría el peligro cierto de que el barrio histórico de Ciutat Vella pierda su identidad propia, además de las consecuencias sociales y económicas que ello conlleva y suficientemente especificadas en el borrador del Plan.

III

El ámbito de la modificación puntual es el del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella: 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 y en concreto los subámbitos de predominancia residencial y de predominancia terciaria del Área de Calificación de uso Residencial del PEP de Ciutat Vella, área de calificación mayoritaria o de régimen general del ámbito del plan especial.

IV

Las alternativas planteadas en el Documento Inicial Estratégico para la evaluación ambiental y territorial son las siguientes:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI TITULAR DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL	SERGI CAMPILLO FERNANDEZ	06/04/2023	ACCVCA-120	22584006268699246677 273274159569822886



En definitiva, con esta modificación del PEP de Ciutat Vella se intenta paralizar la proliferación de las viviendas turísticas en el subámbito de predominancia residencial y que el barrio histórico de Ciutat Vella recupere su identidad propia, se atenúen las consecuencias sociales y económicas perversas que una excesiva terciarización turística produce: salida de viviendas del mercado de vivienda, mayor demanda para la compra de inmuebles destinados a la inversión dirigida al alojamiento turístico, y la pérdida de población residente.

V

Se mantiene el diagnóstico de la situación actual del medioambiente y del territorio contenido en el DIE y memoria informativa del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella, no alterándose con la propuesta de modificación las condiciones ambientales iniciales, tratándose de un suelo se encuentra totalmente urbanizado y consolidado por la edificación; encontrándose el ámbito totalmente antropizado.

En cuanto a los efectos ambientales previsibles y el cambio climático, la actuación propuesta no compromete ninguna modificación sobre dichos factores, al no suponer un aumento de emisiones, ni empeoramiento de niveles de contaminación atmosférica, ni agravamiento de posibles riesgos naturales o mayor riesgo de generación de residuos. La actuación y sus efectos no ejercen afección medioambiental alguna en la visión, previsión y directrices de los elementos estratégicos del territorio y las consideraciones establecidas sobre el cambio climático. Asimismo, la propuesta de planeamiento tampoco afecta ni viene afectada por la estrategia territorial de la Comunitat Valenciana, ni incide en algún otro instrumento de planificación territorial o sectorial vigente.

Por otra parte, como también se indica en el DIE, se prevé que la regulación propuesta reduzca los índices de presión de las viviendas de uso turístico sobre el barrio. Con ello en el medio socio-económico se reduciría la gentrificación, mejorando la calidad de vida del barrio y la convivencia vecinal, ayudando a recuperar el carácter identitario del barrio. Igualmente considera que el medio físico mejoraría, ya que el uso de recursos naturales, demandas energéticas, tráfico de vehículos y personas, y generación de residuos y vertidos disminuirían; reduciéndose en consecuencia los índices de contaminación.

Conforme a los criterios establecidos en el anexo V de la LEA y el anexo VIII del TRLOTUP y lo establecido en el artículo 53.2, b) de dicho Texto Refundido, procede la aplicación del procedimiento simplificado por cuanto la Modificación puntual de las normas urbanísticas del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella relativas a la regulación del uso terciario vivienda turística no establece el marco para proyectos y otras actividades sujetas a evaluación de impacto ambiental; ni influye en otros planes o programas; no tiene incidencia en el modelo territorial vigente en el municipio, ni produce incremento significativo en el consumo

Id. document: dXFD ar29 fqd9 JCQL /MSU n2wE PPW=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI TITULAR DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL	SERGI CAMPILLO FERNANDEZ	06/04/2023	ACCVCA-120	22584006268699246677 273274159569822886



de recursos; no suponiendo afección sobre elementos del patrimonio natural, siendo en consecuencia el procedimiento de evaluación ambiental simplificada es suficiente para determinar que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

VI

En virtud de delegación expresa, mediante Resolución de Alcaldía n.º 9, de fecha 20 de junio de 2019, la competencia para resolver la evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada corresponde a la Junta de Gobierno Local.

De conformidad con los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, previa declaración de urgencia, se acuerda:

Primero. Concluir que la Modificación puntual de las normas urbanísticas del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella relativas al régimen del uso terciario vivienda turística no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente conforme a los criterios establecidos en el Anexo VIII del TRLOTUP.

Segundo. Resolver favorablemente la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado de dicha Modificación puntual de las normas urbanísticas del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella, correspondiendo su tramitación conforme al artículo 61 del TRLOTUP.

Tercero. Ordenar la publicación de este acuerdo de resolución de Informe Ambiental y Territorial Estratégico por el procedimiento simplificado en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, a los efectos previstos en artículo 53.7 del TRLOTUP; dar cuenta de su contenido a los interesados en la tramitación ambiental de esta actuación e incluirlo en la documentación del instrumento de planeamiento urbanístico.

Cuarto. Conforme al artículo 53.7 del TRLOTUP la resolución del Informe Ambiental y Territorial Estratégico por el procedimiento simplificado no es susceptible de recurso alguno por considerarse acto de trámite, sin perjuicio de los recursos que, en su caso, procedan en vía contencioso-administrativa frente al acto que apruebe el instrumento de planeamiento correspondiente, lo que no es inconveniente para que pueda utilizarse los medios de defensa que se estimen pertinentes en Derecho; y perderá su vigencia y cesará la producción de los efectos que le son propios, si una vez publicado en el DOGV, no se hubiera procedido a la aprobación del plan en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, el órgano promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada del plan o programa."

Id. document: dXFD arz9 fqd9 JCQL /MSU n2WE PPW=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI TITULAR DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL	SERGI CAMPILLO FERNANDEZ	06/04/2023	ACCVCA-120	22584006268699246677 273274159569822886



Id. document: 8su6 VEBA IJ9M 3+mf ujkn +7Ec OeQ=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

ÒRGAN JUNTA DE GOVERN LOCAL		
DATA 14/04/2023	CARÀCTER SESSIÓ ORDINÀRIA	NÚM. ORDE 98
UNITAT 03502 - SERVICIO GESTION DEL CENTRO HISTORICO		
EXPEDIENT E-03502-2022-000052-00		PROPOSTA NÚM. 4
ASSUMPTE SERVICI DE GESTIÓ DE CENTRE HISTÒRIC. Proposa modificar l'acord de la Junta de Govern Local de data 6 d'abril de 2023 pel qual es va resoldre favorablement l'avaluació ambiental i territorial estratègica pel procediment simplificat de la Modificació puntual de les normes urbanístiques del Pla Especial de Protecció de Ciutat Vella.		
RESULTAT APROVAT		CODI 00002-O-00098

"ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. La Junta de Gobierno Local, por acuerdo de 6 de abril de 2023, resolvió favorablemente la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado de la Modificación puntual de las normas urbanísticas del Plan Especial de Protección (PEP) de Ciutat Vella relativas al régimen del uso terciario vivienda turística.

SEGUNDO. En el Antecedente de Hecho Cuarto de dicho acuerdo se valoraron las alegaciones y propuestas efectuadas por el público interesado identificado en esta fase ambiental del procedimiento.

Por error no se incluyó la referente al escrito presentado por la Asociación de pequeños propietarios, gestores y simpatizantes de viviendas de uso turístico de la Comunidad Valenciana VIUTUR, en la que manifiesta su rechazo absoluto a la propuesta de Modificación del PEP, alegando que: 1. Falta el estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica sin que quepa remitirse al del año 2020; 2. Error en la Memoria Informativa al no contemplar las sentencias del TSJCV sobre el régimen vigente de las viviendas turísticas; 3. Nulidad de los acuerdos para eludir el cumplimiento de dichas sentencias; 4. Inexistencia de régimen transitorio para las viviendas de uso turístico anteriores a 2019; 5. Infracción normativa libre acceso actividades de servicios; 6. Infracción del derecho de propiedad y de la libertad de empresa; 7. Falta de justificación técnica de la propuesta de Modificación; 8. Solicitud de la creación de una mesa de diálogo del Ayuntamiento con los agentes implicados.

Como se indica en el Anexo 0. Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica contenido en el Borrador del Plan, la Modificación puntual propuesta

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI TITULAR DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL	SERGI CAMPILLO FERNANDEZ	19/04/2023	ACCVCA-120	22584006268699246677 273274159569822886



no altera las magnitudes exigidas por la normativa y contempladas en dicho documento del PEP de Ciutat Vella, por lo que no procede su modificación.

La Modificación puntual propuesta no tiene como finalidad eludir el cumplimiento de las sentencias fundamentalmente porque no son firmes. Una vez adquieran firmeza será el momento oportuno de analizar los efectos de las mismas. No obstante, y en tanto se resuelve judicialmente los litigios planteados, transcurridos tres años desde la aprobación del PEP de CV, el Ayuntamiento de València se encuentra ante una situación de facto de creciente terciarización de la vivienda turística. La evaluación de la implantación de la vivienda turística en Ciutat Vella a fecha 2023 se puede calificar de muy negativa. Lejos de detectar signos de reversión de la turistificación del tejido residencial, los datos actualizados de los distintos informes son concluyentes respecto de la curva ascendente de implantación de vivienda turística en Ciutat Vella. En consecuencia, el Ayuntamiento considera imprescindible adoptar cuantas medidas sean necesarias para la preservación patrimonial de los usos tradicionales residencial y comercial, elaborando una nueva regulación capaz de dar respuesta al desafío planteado, suprimiendo la vivienda turística en el Subámbito de predominancia residencial y permitiendo solamente su implantación en el Subámbito de Predominancia Terciaria (comercial y servicios), solo en edificio exclusivo, sin limitación de distancias.

Las sentencias citadas, recogiendo la doctrina jurisprudencial, establece la legitimación e incluso la obligatoriedad del planificador urbanístico municipal para promover la ordenación urbanística de los usos a través de la zonificación, estableciendo limitaciones con la finalidad de la protección del derecho a la vivienda, el entorno urbano y el patrimonio histórico, lo que justifica la intervención del plan para su defensa y salvaguarda que no supone infracción del derecho de propiedad ni de la libertad de establecimiento y la libre circulación.

Por otra parte, el artículo 6.5.1 de las normas urbanísticas del PEP de Ciutat Vella -que no se ve afectado por la propuesta de modificación puntual- ya regula el régimen transitorio de usos, para aquellos que cuenten con licencia, comunicación o autorización que los habilite.

La modificación puntual del PEP de CV ha tomado como referencia cuatro fuentes diferentes y con datos coincidentes, que la justifican:

1. Estudio realizado por ReviTUR, Noviembre 2022 'PRINCIPALES EVIDENCIAS DE LOS EFECTOS DEL RESURGIR DE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS EN LAS CIUDADES ESPAÑOLAS Y RECOMENDACIONES PARA SU TRATAMIENTO'.

2. Instituto Nacional de estadística-INE. MAPA PORCENTAJE DE VIVIENDAS TURÍSTICAS SOBRE EL TOTAL DE VIVIENDAS 2022,

3. Estudio realizado por la Universidad de València, MESVAL, la Cátedra Modelo Económico Sostenible de València y Entorno, mayo 2022 'EL IMPACTO DE LOS

Id. document: 8su6 VEba IJ9M 3+mf ujkn +7Ec OeQ=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI TITULAR DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL	SERGI CAMPILLO FERNANDEZ	19/04/2023	ACCVCA-120	22584006268699246677 273274159569822886



APARTAMENTOS TURISTICOS EN EL PRECIO DE LOS ALQUILERES EN
VALÈNCIA:ESTUDIO COMPARADO CON MADRID Y BARCELONA',

4. Estudio propio del Servicio de Gestión del Centro Histórico del Ayuntamiento de València, enero 2023, CONSULTA PLATAFORMAS DIGITALES airBnb, Booking y datos proporcionado por el Servicio de Estadística del Ayuntamiento de València.

Es en el trámite urbanístico de consultas e información pública de la Modificación Puntual del PEP de Ciutat Vella cuando se articulará la participación de cuantos organismos, agentes implicados e interesados lo estimen pertinente; solicitándose asimismo, en el procedimiento los informes sectoriales preceptivos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I

Conforme a lo previsto en el artículo 109.2 de la ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común, las Administraciones Públicas podrán rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos.

II

Corresponde la competencia a la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación expresa, mediante Resolución de Alcaldía n.º 9, de fecha 20 de junio de 2019.

De conformidad con los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, previa declaración de urgencia, se acuerda:

Único. Modificar el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 6 de abril de 2023 por el que se resolvió favorablemente la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado de la Modificación puntual de las normas urbanísticas del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella relativas al régimen del uso terciario vivienda turística, a fin de incluir en el mismo la valoración de las alegaciones presentadas por la Asociación VIATUR, que por error no se incluyó en el Antecedente de Hecho Cuarto de dicho acuerdo, manteniéndose la redacción del citado acuerdo en todo lo demás."

Id. document: 8su6 VEbA IJ9M 3+mf ujkn +7Ec OeQ=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI TITULAR DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL	SERGI CAMPILLO FERNANDEZ	19/04/2023	ACCVCA-120	22584006268699246677 273274159569822886