



ANÀLISI I POSICIÓ COMUNA SOBRE LA NOVA REGULACIÓ DELS LLOGUERS TURÍSTICS A VALÈNCIA

6 DE FEBRER DE 2025

ÍNDIX

1. OBJECTIUS DE LA NOVA REGULACIÓ.	2
2. PROPOSTA DE NOVA REGULACIÓ.	2
3. IMPLICACIONS DE LA MODIFICACIÓ NORMATIVA	8
4. ANÀLISI DE VIABILITAT DE L'APLICACIÓ DE LA NOVA REGULACIÓ.	11
4.1. SOBRE LA MODIFICACIÓ DE LES NORMES URBANÍSTIQUES.	11
4.2. SOBRE L'ESTABLIMENT DE LLINDARS DE SATURACIÓ TURÍSTICA.	12
5. POSICIONAMENT DE LA SAÏDIA COMUNA.	13

1. OBJECTIUS DE LA NOVA REGULACIÓ.

La Memòria que acompanya la proposta de modificació de les normes urbanístiques per a regular els usos terciaris hotelers i turístics estableix els següents objectius:

- Evitar que l'ús residencial de la ciutat es veja progressivament substituït per activitats turístiques de manera generalitzada.
- Prevenir distorsions en el funcionament habitual del mercat de l'habitatge.
- Assegurar que la població pugui accedir a l'habitatge en condicions adequades.
- Promoure un entorn urbà de qualitat i un turisme sostenible, garantint la valoració adequada dels recursos, la diferenciació competitiva i la planificació de les infraestructures amb criteris que assegurin una accessibilitat universal.

2. PROPOSTA DE NOVA REGULACIÓ.

Tenint en compte els objectius que l'Ajuntament es fixa per abordar la crisi provocada per l'augment exponencial dels hotels i apartaments turístics, a continuació s'inclou una taula comparativa, que permetrà analitzar les diferències entre la regulació anterior i la nova proposta. Per veure què canvia de la regulació, s'assenyala el contingut en color groc.

Les Normes Urbanístiques del Pla General inclouen una definició i classificació específiques per als usos terciaris hotelers, així com una regulació normativa que estableix el règim de compatibilitat d'aquests usos en cadascuna de les zones d'ordenació. La present modificació afecta el Títol seté: Concepte i classificació dels usos, de les Normes Urbanístiques del Pla General. Concretament, l'article 7.5, pel que fa a l'ús hoteler.

REGULACIÓ VIGENT	NOVA REGULACIÓ
<p>Article 7.5 Ús Terciari (T)</p> <p>1. [...]</p> <p>2. Ús Hotel·ler (Tho): comprén les activitats que, destinades a satisfer allotjament temporal, es realitzen en establiments, subjectes a la legislació específica, com ara:</p> <p>a) Hotels, hostals, pensions, i apartaments en règim d'explotació hotelera (Tho.1).</p> <p>b) Campaments de turisme d'ús col·lectiu, campaments privats, campaments juvenils, centres i colònies de vacances escolars, i similars. (Tho.2).</p> <p>[...]</p>	<p>Article 7.5 Ús Terciari (T)</p> <p>1. [...]</p> <p>2. Ús Hotel·ler (Tho): comprén les activitats subjectes a la legislació específica en matèria de turisme que es desenvolupen en establiments oberts al públic i l'objecte del qual és proporcionar allotjament temporal a les persones amb o sense prestació d'altres serveis de caràcter comú o complementari. En el present Pla es distingeixen els següents usos hotelers:</p> <p>a) Hotels, hostals, pensions, habitatges d'ús turístic, i blocs i conjunts d'apartaments en règim d'explotació hotelera (Tho.1).</p> <p>[...]</p>

També es planteja una modificació del Títol sisè: Ordenances particulars de les zones de qualificació urbanística, en els seus capítols segon, tercer, quart i cinquè. Concretament, es modifiquen els articles 6.6, 6.17, 6.23, i 6.28 de les Normes Urbanístiques del PGOU en la regulació de l'ús "Tho.1: hotels, hostals, pensions i apartaments en règim d'exploració hotelera".

REGULACIÓ VIGENT	NOVA REGULACIÓ
<p>Articles 6.6, 6.17 i 6.23. Zones de Conjunts històrics protegits (CHP), Eixample (ENS) i Edificació oberta (EDA):</p> <p>g) Tho.1.- Hotels, hostals, pensions i apartaments en règim d'exploració hotelera.</p> <p>S'admeten en edifici d'ús exclusiu i en edifici d'ús mixt. Si se situen en edifici d'ús mixt, hauran de complir-se les següents condicions:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Amb caràcter general, se situaran sempre per davall de les plantes destinades a usos residencials i per damunt de les plantes destinades a la resta d'usos no residencials. - Excepcionalment podran situar-se en la mateixa planta on se situen altres usos no residencials si compten amb accessos des de la via pública i nuclis de comunicació vertical independents i diferenciats dels de la resta de l'edifici. 	<p>Articles 6.6, 6.17 i 6.23. Zones de Conjunts històrics protegits (CHP), Eixample (ENS) i Edificació oberta (EDA):</p> <p>g) Tho.1.- Hotels, hostals, pensions i apartaments en règim d'exploració hotelera.</p> <p>S'admeten en edifici d'ús exclusiu i en edifici d'ús mixt, podent-se en tots dos casos ocupar plantes per davall de la baixa amb usos complementaris a l'hoteler que no responguen a l'ús d'habitació, menjador o sala d'estar.</p> <p>Si se situen en edifici d'ús mixt amb ús principal residencial, hauran de complir-se les a més següents condicions:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Amb caràcter general se situaran en planta baixa, sempre que l'activitat ocupe la totalitat dels locals en planta baixa de la parcel·la. - Excepcionalment podran situar-se també en plantes superiors a la baixa, sempre que per davall de les mateixes no existisquen usos residencials, i aquestes plantes es troben ocupades íntegrament per usos terciaris no comercials ni recreatius o per usos residencials i compten amb accés des de la via pública mitjançant nuclis de comunicació vertical independents i diferenciats dels quals servisquen als usos residencials. <p>En tot cas, s'estarà a les limitacions i condicions d'implantació establides en la disposició addicional tercera d'aquestes normes.</p>
<p>Article 6.28, sobre zones d'habitatges unifamiliars (UFA):</p>	<p>Article 6.28, sobre zones d'habitatges unifamiliars (UFA):</p>

<p>e) Tho.1.- Hotels, hostals, pensions i apartaments en règim d'exploració hotelera.</p> <p>S'admet en edifici d'ús exclusiu</p>	<p>k) Tho.1.- Hotels, hostals, pensions i apartaments en règim d'exploració hotelera.</p> <p>Només s'admeten en edifici d'ús exclusiu. En tot cas, s'estarà a les limitacions i condicions d'implantació establides en la disposició addicional tercera d'aquestes normes.</p>
---	---

A més, la modificació preveu la **incorporació d'una disposició addicional** en la que es desenvolupen els criteris amb els que deurà garantir-se que en les zones d'ús dominant residencial es manté un parc d'habitatges suficient per a cobrir les necessitats de la població:

NOVA REGULACIÓ
<p>DISPOSICIÓ ADDICIONAL QUARTA.- Normes específiques reguladores de l'ús hotelier (Tho.1)</p> <p>1. Àmbit d'aplicació:</p> <p>1.1. L'àmbit subjectiu de la present regulació és l'ús hotelier Tho.1, comprensiu de les activitats subjectes a la legislació específica en matèria de turisme de les següents categories: hotels, hostals, pensions, habitatges d'ús turístic i blocs i conjunts d'apartaments en règim d'exploració hotelera, o similars.</p> <p>1.2. L'àmbit territorial de la present regulació està constituït per les zones d'ordenació del sòl urbà de València en les quals el Pla General estableix com a ús dominant el residencial, tant si es troben ordenades pel propi Pla General com si ho estan pels seus instruments de desenvolupament, amb l'única excepció de l'àmbit del Conjunt Històric de València ordenat pel Pla Especial de Ciutat Vella, que disposa d'una regulació específica en aquest camp.</p> <p>Tampoc s'aplicaran les presents normes a les parcel·les qualificades com a dotacional, terciari o industrial, es troben o no localitzades en zones d'ordenació d'ús dominant residencial. En aquestes parcel·les s'estarà al que es disposa en les ordenances corresponents a la seua qualificació específica.</p> <p>2. Indicadors:</p> <p>2.1. Amb la finalitat de diagnosticar de manera objectiva els efectes de l'activitat d'allotjament turístic en el terme municipal, s'estableixen tres indicadors específics que hauran de ser inclosos en el Pla Especial de Directrius de Qualitat Urbana dels barris de València. A l'efecte de la seua aplicació, es considerarà la subdivisió administrativa de la ciutat en districtes i barris.</p> <p>2.2. Indicador de saturació d'allotjaments turístics (A): amb aquest indicador es pretén establir una correlació entre la capacitat d'allotjament turístic i la població resident. Es</p>

defineix per la relació, mesurada en percentatge, entre el nombre de places turístiques existents, considerant totes les tipologies d'allotjament turístic compreses en l'ús hoteler (Tho.1), i el nombre d'habitants empadronats, segons la següent formulació:

$$A = \text{Núm. places turístiques} / \text{Núm. habitants} (\%)$$

On:

- La dada relativa al nombre de places turístiques per barri i districte s'extrau de les bases de dades municipals –Serveis de Llicències i Activitats-.
- La dada relativa al nombre d'habitants per barri i districte s'extrau dels elaborats per l'Oficina municipal d'Estadística a partir del padró municipal.

2.3. Indicador d'afecció de l'allotjament turístic sobre el teixit residencial (B): amb aquest indicador es pretén determinar l'impacte dels allotjaments turístics no hotelers que tenen una incidència directa sobre el parc residencial i que, en conseqüència, poden influir de manera directa en la disponibilitat i preu dels habitatges i dels lloguers. Així mateix, es pretén garantir que no es produeix una concentració excessiva d'habitatges turístics i blocs i conjunts d'apartaments turístics en un àmbit territorial reduït. Aquest indicador es defineix per la relació, mesura en percentatge, entre el nombre d'habitatges turístics i unitats d'apartaments turístics existents en blocs i conjunts d'apartaments turístics, i el nombre d'habitatges, segons la següent formulació:

$$B = \text{Núm. (VUT + AUT)} / \text{Núm. habitatges} (\%)$$

On:

- VUT : habitatges d'ús turístic amb referència cadastral en cada barri i illa.
 - AUT: unitats d'apartament turístic incloses en blocs/conjunts d'apartaments turístics, en cada barri i illa.
- 2.4. Indicador de diversitat d'usos terciaris (C): amb aquest indicador es pretén determinar la incidència que la implantació d'allotjaments turístics en planta baixa té sobre el teixit comercial i de serveis del barri o districte, sent que aquest teixit té com a ubicació preferent, precisament, la planta baixa de les edificacions.

Aquest indicador es defineix pel percentatge de locals en planta baixa que, en cada illa, es destina a habitatges turístics respecte del nombre total de locals en parcel·la residencial que en eixa mateixa illa es destinen a usos terciaris, segons la següent formulació:

$$C = \text{Núm. LAT en planta baixa} / \text{Núm. locals ús terciari en planta baixa} (\%)$$

On:

- LAT: Establiments d'allotjament turístic de qualsevol tipus (Tho.1)

3. Nivells de saturació turística:

3.1. A l'efecte de regular l'ús hotel·ler (Tho) amb coneixement real de les circumstàncies que envolten al desenvolupament de l'activitat d'allotjament turístic a la ciutat, s'estableixen diferents nivells de saturació en relació amb els resultats obtinguts per aplicació dels indicadors definits.

3.2. L'aplicació de l'indicador de saturació d'allotjaments turístics (A) concreta la divisió del territori en dues zones:

- Zona saturada.
- Zona no saturada.

Els nivells o l·lindars que determinen la localització d'una parcel·la en l'una o l'altra zona de saturació són:

- Nivell 1: Zona saturada: Quan la relació entre nombre de places turístiques totals (hotel·leres + apartaments + habitatges turístics) i el nombre d'habitants empadronats supera el 8%.
- Nivell 2: Zona no saturada: Quan la relació entre el nombre de places turístiques i el d'habitants és inferior al 8%.

L'aplicació d'aquest l·lindar es representa gràficament a nivell de barris i districtes en plans que acompanyen a aquest document com a documentació complementària.

3.3. El l·lindar que, per aplicació de l'indicador d'afecció de l'allotjament turístic sobre el mercat de l'habitatge (B), determina que els efectes d'aquesta activitat sobre el mercat de l'habitatge aconseguen nivells no admissibles s'estableix en el 2%, per barri.

Així mateix, amb la finalitat de garantir que no es produeixi una concentració excessiva d'habitatges turístics i blocs i conjunts d'apartaments turístics en un àmbit territorial reduït, es fixa en el 5% el nivell màxim admissible d'habitatges turístics per illa.

3.4. El l·lindar que, per aplicació de l'indicador de diversitat d'usos terciaris (C), determina que la implantació d'habitatges i apartaments turístics en planta baixa aconseguen nivells no admissibles s'estableix en el 15%.

4. Regulació de l'ús hotel·ler:

4.1. Zones turísticament saturades:

Aquestes zones es corresponen amb els districtes i barris que es representen gràficament amb aquesta denominació en els plans que acompanyen a la present modificació com a documentació complementària.

En general, en aquestes àrees no s'admetrà la implantació de nous establiments d'allotjament turístic en les parcel·les qualificades pel planejament per a ús residencial i, si cessara l'activitat d'un o diversos dels establiments d'ús turístic existents i haguera caducat l'autorització per a exercir l'activitat, no es permetrà la seua reobertura mentre no es rebaixi el nivell de saturació.

Com a excepció, podrà permetre's la implantació de nous establiments de caràcter hotel·ler –no d'habitatges turístics ni de conjunts o blocs d'apartaments turístics- si es tracta d'establiments hotelers de qualitat (5 estrelles o superior), sempre que l'indicador de saturació d'allotjaments turístics (A) no supere el 20%.

En les parcel·les qualificades pel planejament per a ús terciari, industrial o dotacional s'estarà al que es disposa en les ordenances particulars corresponents a la seua qualificació urbanística, sense que sobre elles tinguen efecte les limitacions establides per a les parcel·les residencials.

4.2. Zones no saturades:

Aquestes zones es corresponen amb els barris que s'indiquen amb aquesta denominació en els plans d'ordenació que acompanyen a la present modificació.

En aquestes zones es controlarà que no se sobrepassa el nivell màxim de saturació establert per a l'indicador A, ni els límits crítics establits per als indicadors B i C. Si amb l'actuació proposada se sobrepassaren aquests nivells, la zona –barri o districte- passarà a tindre la consideració de zona saturada, aplicant-se des d'eixe moment la regulació de l'apartat 4.1 anterior.

Com a excepció, podrà permetre's la implantació de nous establiments de caràcter hotel·ler –no d'habitatges turístics ni de conjunts o blocs d'apartaments turístics- si es tracta d'establiments hotelers de qualitat (5 estrelles o superior), sempre que l'indicador de saturació d'allotjaments turístics (A) no supere el 20%.

En les parcel·les qualificades pel planejament per a ús terciari, industrial o dotacional s'estarà al que es disposa en les ordenances particulars corresponents a la seua qualificació urbanística, sense que sobre elles tinguen efecte les limitacions establides per a les parcel·les residencials.

4.3. Independentment del nivell de saturació turística de la zona, no s'autoritzarà la implantació de noves actuacions de caràcter terciari hotel·ler que incloguen més de 100 habitacions sobre parcel·les que el planejament haja qualificat per a un ús residencial. Sempre que es justifique l'interés públic de la proposta i la seua oportunitat, podran dur-se a terme aquestes actuacions prèvia redacció, tramitació i aprovació d'un Pla Especial –o instrument que corresponga- que ordene el canvi d'ús i qualificació com a enclavament terciari (TER-3) i establisca les condicions sota les quals es durà a terme la nova actuació.

5. Actualització

Les dades utilitzades per a determinar l'estat de la saturació dels barris i els districtes seran revisats a mesura que es vagen donant les oportunes llicències, adaptant la regulació als valors obtinguts a cada moment.

En tot cas anualment s'inclourà un nou pla indicatiu de la situació de saturació turística de barris i districtes.

Si fora necessària la modificació dels indicadors o nivells es realitzarà a través d'una modificació d'aquest instrument de planejament.

6. Registre municipal d'habitatges turístics

Aquells habitatges turístics que disposen o obtinguen la llicència municipal o títol habilitant corresponent seran incloses en un registre municipal i públic, d'efectes estadístics, que podrà ser consultat des de la web municipal per a coneixement del públic en general, si bé amb estricta compliment de la normativa vigent en matèria de tractament i protecció de dades personals.

El règim jurídic, estructura del registre, procediment d'accés al mateix i publicitat, entre altres, es realitzaran mitjançant l'oportú acord plenari.

7. Inspecció

L'Ajuntament de València desenvoluparà un pla d'inspeccions per a verificar el compliment d'aquesta normativa i, si és el cas, clausurar aquells establiments d'allotjament turístic que hagen sigut implantats sense el preceptiu títol habilitant o sense complir el contingut o les condicions incloses en aquest títol.

3. IMPLICACIONS DE LA MODIFICACIÓ NORMATIVA

Les modificacions proposades es desenvolupen des d'un prisma expansiu, amb la intenció d'evitar possibles problemes de convivència entre el veïnat i el turisme, alhora que es continua apostant pel "creixement sostenible del turisme". És per això que la nova regulació del PGOU, relacionada amb l'ús hoteler, només intervé sobre els elements dels edificis de caràcter residencial mixt, deixant la porta oberta a continuar permetent la implantació d'apartaments i habitatges turístics a la ciutat.

L'entrada en vigor de la modificació de les normes urbanístiques tindrà les següents implicacions:

- Es seguirà permetent l'ús hoteler en edificis exclusius. Això significa que **es podran destinar blocs sencers d'habitatges per a la constitució d'hotels, apartaments turístics o qualsevol altra modalitat d'allotjament temporal.**
- En aquells edificis on l'ús siga mixt – és a dir, allà on existisquen tant habitatges residencials com turístics – els usos hotelers s'hauran d'ubicar:
 - o En la planta baixa, podent ocupar plantes subterrànies per a usos complementaris.
 - o De manera excepcional, en plantes superiors si no comparteixen espai amb usos residencials o terciaris no recreatius i disposen d'accés directe des del carrer i comunicacions verticals diferenciades dels usos residencials. En altres paraules, les plantes d'usos turístics hauran de destinar-se exclusivament al mencionat ús, sense possibilitat de compartir cap espai de l'edifici amb el veïnat.
- La Memòria que acompanya a la proposta de modificació normativa fa referència a futures modificacions urbanístiques que tindrien un greu impacte sobre el sòl residencial. Concretament, **es planteja la necessitat de modificar la qualificació**



urbanística en cas que es vulga instal·lar un hotel en un edifici d'ús exclusiu sobre sòl residencial. Aquesta modificació hauria d'incloure una avaluació de l'impacte sobre la capacitat resident, els serveis i les infraestructures urbanes, així com una justificació de l'interès públic i l'oportunitat de la proposta.

Després d'exposar les implicacions de les modificacions urbanístiques, es detallarà la disposició addicional quarta, referida a les normes específiques d'ús hotel·ler, la qual estableix una sèrie de llindars de saturació turística que, segons l'Ajuntament, pretenen garantir la compatibilitat entre l'activitat turística i l'ús residencial. Cal afegir que, posteriorment, s'aportaran arguments sobre el per què aquests llindars configuren una regulació fictícia, que poc contribuirà a frenar l'expansió del turisme.

- En primer lloc, la proposta disposa d'un àmbit territorial d'aplicació. En aquest sentit, la nova regulació només s'aplicarà sobre aquelles zones que el Pla General estableix com a ús dominant residencial. A més, estableix dues excepcions:
 - o L'àmbit del Conjunt Històric de València ordenat pel Pla Especial de Ciutat Vella continuarà amb aquesta regulació, que ja disposa d'una regulació específica en l'àmbit dels usos hotel·lers.
 - o Tampoc s'aplicaran les presents normes a les parcel·les qualificades com a dotacionals, terciàries o industrials, estiguen o no situades en zones d'ordenació d'ús dominant residencial.
- En segon lloc, s'estableixen una sèrie d'indicadors que serviran per determinar el nivell de saturació del districte o barri:

INDICADOR DE SATURACIÓ D'ALLOTJAMENTS TURÍSTICS (A)
$A = \text{Núm. places turístiques} / \text{Núm. habitants} (\%)$
Es calcularà a partir del total de places turístiques que consten en el Servei de Llicències i Activitats i el nombre d'habitants per l'Oficina municipal d'Estadística. L'àmbit territorial és el districte o barri.
INDICADOR D'AFECCIÓ DE L'ALLOTJAMENT TURÍSTIC SOBRE EL TEIXIT RESIDENCIAL (B)
$B = \text{Núm. (VUT + AUT)} / \text{Núm. habitatges} (\%)$
Calcula la incidència dels allotjaments turístics no hotel·lers sobre el parc residencial. Es calcula a partir de les dades del Cadastre, pel que fa al nombre d'habitatges, i de les dades del Servei de Llicències i Activitats, en relació amb els habitatges d'ús turístics i les unitats d'apartaments turístics incloses en blocs o conjunts d'apartaments turístics. L'àmbit territorial és el barri o les illes d'edificis.
INDICADOR DE DIVERSITAT D'USOS TERCIARIS (C)
$\text{Núm. LAT en planta baixa} / \text{Núm. locals ús terciari en planta baixa} (\%)$

Calcula la incidència dels allotjaments turístics sobre el teixit comercial i els serveis. Aquest indicador es defineix com el percentatge de locals en planta baixa que, en cada illa, es destinen a habitatges turístics respecte del nombre total de locals en parcel·la residencial destinats a usos terciaris en la mateixa illa.

- En tercer lloc, el plantejament divideix la ciutat en dues zones diferenciades: una zona de saturació i una zona de no-saturació. Per determinar si una parcel·la està en una **zona de saturació** es tindrà en compte l'indicador A.

Es considerarà saturada si el nombre de places turístiques totals sobre el nombre d'habitants empadronats **supera el 8%**.

En aquesta àrea no s'admetrà l'obertura de nous establiments d'allotjaments turístics (hotels, apartaments i habitatges turístics).

No obstant, es disposen **dues excepcions**:

- o Es permet la implantació de nous hotels si són de 5 estrelles o més, sempre que l'indicador de saturació en qüestió no supere el 20%.
- o No s'aplicarà el líndar en aquelles parcel·les ja classificades com a ús terciari.
- En quart lloc, pel que fa a les **zones no-saturades**, s'estableixen dos indicadors més que determinaran en les successives actualitzacions la inclusió o no en les zones saturades.
 - o El B considerarà que l'activitat turística no és admissible quan supere el 2% en cada barri. A més, també es considerarà no admissible quan hi haja més d'un 5% d'habitatges turístics per illa.
 - o El C determina que no és admissible quan la implantació d'habitatges i apartaments turístics en planta baixa supere el 15%.

En aquestes zones se seguiran donant llicències per a l'obertura d'hotels i habitatges turístics, amb les limitacions dels usos mencionades anteriorment, mentre no se sobrepassen els líndars anteriors.

- En cinquè lloc, s'estableix un període d'actualització recurrent, a mesura que vagen concedint-se les llicències o els títols habilitants.
- En sisè lloc, es crearà un Registre municipal d'habitatges turístics que serà d'accés públic.
- En setè lloc, l'Ajuntament es compromet a la realització d'un Pla d'Inspeccions.

4. ANÀLISI DE VIABILITAT DE L'APLICACIÓ DE LA NOVA REGULACIÓ.

Abans d'entrar a valorar cada mesura, és important destacar l'enfocament general que guia totes les accions de l'Ajuntament per regular els apartaments turístics de manera coherent. Al llarg de la Memòria que acompanya la proposta de modificació normativa es parla constantment de la idea de **creixement sostenible del turisme**. Aquest concepte defensa que és possible trobar un equilibri entre el creixement econòmic relacionat amb el turisme i el benestar de les persones que viuen a les ciutats amb una gran pressió turística.

Tanmateix, **els termes "creixement" i "sostenibilitat" no són compatibles** quan es tracta de turisme. Són un oxímoron gairebé irreconciliable. El creixement turístic augmenta l'impacte ambiental (a través del transport, els residus), sobreexplota recursos (aigua, energia) i danya els ecosistemes. A més, la massificació turística contribueix a la gentrificació, la pèrdua cultural i exerceix una pressió excessiva sobre les comunitats veïnals. La lògica capitalista del creixement sense límits posa sempre els guanys econòmics per davant del benestar de les ciutats. En canvi, **la sostenibilitat implica tot el contrari: un decreixement controlat i un equilibri amb l'ecosistema urbà, que resulta incompatible amb l'expansió infinita del turisme tal com el coneixem.**

Arribats a aquest punt, podem treure una **PRIMERA CONCLUSIÓ:**

Les mesures proposades arriben en un moment en què la ciutat ja ha superat la seua capacitat d'acollida. Malgrat això, l'Ajuntament continua pensant que el creixement és possible, obrint la porta a la implantació de més apartaments turístics i places hoteleres.

4.1. SOBRE LA MODIFICACIÓ DE LES NORMES URBANÍSTIQUES.

L'Ajuntament no estableix mesures eficaces per frenar els processos de financerització que afecten el mercat de l'habitatge, una realitat que contribueix a la progressiva mercantilització d'un bé essencial. **La normativa actual permet destinar edificis sencers a la construcció d'habitatges turístics o hotels, la qual cosa consolida un model urbà orientat al turisme massiu en detriment de les necessitats residencials del veïnat.**

Aquesta permissivitat fomenta pràctiques especulatives protagonitzades per grans fons d'inversió, que veuen en aquests actius immobiliaris una oportunitat per a la generació de rendiments financers ràpids. Un cas paradigmàtic és el de Casa Orsola, a Barcelona, on s'ha promogut la compra d'un edifici sencer per convertir-lo en allotjaments turístics o usos hotelers. **La manca de regulació sobre aquest fenomen no sols agreuja la crisi d'accés a l'habitatge, sinó que també implica una alineació institucional amb els interessos del gran capital,** en detriment del dret a l'habitatge i la sostenibilitat de la ciutat.

A més, la proposta incorpora una més que evident **liberalització del sòl**, atès que vincula la possibilitat d'implantar hotels o apartaments turístics a la transformació dels terrenys



residencials per a ús terciari. Aquest escenari és particularment atractiu per als fons d'inversió, que podrien identificar en la reclassificació del sòl residencial una nova via de rendibilitat.

Finalment, pel que fa a la nova regulació d'usos en edificis mixtos, no s'observa un canvi substancial respecte al model anterior. La proposta de l'Ajuntament es presenta com una regulació simbòlica, amb modificacions mínimes que, sota el pretext d'assegurar una bona convivència entre el veïnat i l'activitat turística, mantenen en gran part l'estatus quo.

Malgrat aquesta aparent intenció conciliadora, **la normativa imposa la concentració d'habitatges turístics en la totalitat de les plantes baixes, una mesura que previsiblement generarà un fort impacte negatiu en el comerç local i la diversitat de serveis.** La marginació d'altres usos comercials essencials per a la vida de barri posa en risc la sostenibilitat social i econòmica de les zones residencials, dificultant la construcció d'un entorn quotidià amable i equilibrat, fet que desvirtua les premisses d'urbanisme orientades a la cohesió comunitària.

4.2. SOBRE L'ESTABLIMENT DE LLINDARS DE SATURACIÓ TURÍSTICA.

El primer aspecte a destacar és la **deficient redacció de les normes.** S'hi evidencia una clara manca de precisió i de tècnica jurídica, fet que genera ambigüitats interpretatives significatives. Aquesta situació planteja **seriosos dubtes sobre la voluntat real d'aplicació** efectiva de la regulació, ja que sembla haver estat dissenyada de manera que dificulte o fins i tot impedisca la seua implementació pràctica.

En primer lloc, les excepcions incloses limiten l'abast efectiu de la regulació. **Zones amb una elevada pressió turística, com Ciutat Vella, queden excloses dels límits i llindars de saturació turística,** remetent-se al Pla Especial de Ciutat Vella. Igualment, les parcel·les amb qualificacions dotacionals, terciàries o industrials, encara que se situen en zones residencials, queden exemptes de la normativa, cosa que permet **la construcció de negocis turístics independentment del seu impacte.**

En segon lloc, **la indefinició sobre si els límits de saturació s'aplicaran als districtes o als barris genera inseguretats i pot derivar en una distribució desigual de la pressió turística.** Si s'apliquen a nivell de districte, el llindar del 8% permetria la implantació d'habitatges turístics fins i tot en zones amb una elevada saturació. S'ha demostrat que les regulacions espacials són insuficients si no s'acompanyen de revisions periòdiques de llicències i mecanismes per ajustar l'oferta turística.

A més, els percentatges dels **indicadors B i C actuen més com a marges de creixement que com a límits estrictes,** afavorint l'expansió de la construcció d'habitatges turístics a València. Aquest enfocament pot **agreujar la saturació del mercat, augmentant la gentrificació i l'especulació immobiliària, mentre es desvirtua l'accés a l'habitatge per als residents permanents.**

Un altre element preocupant és **la manca de dades fiables per a fer els càlculs necessaris, agreujada per la presència d'habitatges turístics il·legals.** Aquesta



insuficiència de dades afecta la presa de decisions i debilita l'eficàcia del control municipal. A més, el model proposat **permet l'expansió en barris on la presència turística encara no ha arribat al 8%**, fet que pot posar en risc les zones perifèriques, seguint la dinàmica habitual d'expansió del turisme del centre cap a la perifèria.

La manca de mecanismes de correcció també és especialment problemàtica. Barris com Camins al Grau (11,56%) i Poblat Marítims (11,95%) ja superen el llindar del 8% sense cap previsió per a revertir aquesta situació. En lloc de funcionar com a límit, els percentatges dels indicadors es converteixen en marges de creixement que poden fomentar la construcció de nous habitatges destinats a ús turístic.

Pel que fa als locals comercials, el percentatge del 15% és contradictori amb la possibilitat de destinar illes senceres a usos hotelers o habitatges turístics. Aquesta situació pot incentivar la compra massiva d'immobles per a usos turístics, afavorint pràctiques especulatives i posant en risc la diversitat comercial que contribueix a la vida urbana.

Finalment, les mesures destinades a la inspecció i control, com **el registre d'habitatges turístics i el pla d'inspeccions, arriben tard i són insuficients.** Sense un reforç econòmic i humà per a la inspecció i clausura efectiva dels habitatges il·legals, aquestes accions tindran un impacte limitat.

En conjunt, la normativa presenta un risc elevat de reforçar els processos de financiarització del sòl i mercantilització de l'habitatge, consolidant un model econòmic que afavoreix els grans inversors i posa en perill la sostenibilitat residencial i la cohesió social de la ciutat.

5. POSICIONAMENT DE LA SAÏDIA COMUNA.

La nova regulació reflecteix una clara voluntat per part del govern municipal d'intensificar els problemes relacionats amb l'habitatge i les condicions de vida als barris de la ciutat. Aquesta orientació conduirà a un augment de la gentrificació, la mercantilització del sòl i la pèrdua de qualitat de vida per al veïnat. Per aquest motiu, la Saïdia Comuna adopta la següent posició política:

- a) **No volem un turisme que creix de forma “ordenada” volem frenar i reduir el turisme actual que erosiona clarament els nostres barris.**
 - Les mesures proposades arriben tard i són insuficients. La ciutat ja ha superat la seva capacitat d'acollida, però l'Ajuntament continua alimentant la idea que el creixement encara és possible. Lluny de posar fre a la saturació turística, s'obre la porta a la implantació de més apartaments turístics i places hoteleres, especialment en barris amb poca presència del negoci del turisme.
 - Nosaltres **apostem decididament pel decreixement de la pressió turística** com a única via per garantir el dret a l'habitatge, la preservació del teixit veïnal i

comercial, i la sostenibilitat real de la ciutat. Cal posar límits clars, **aplicar mesures retroactives per reduir la sobreexplotació turística i prioritzar la vida dels residents per sobre dels interessos del sector turístic**. Només així es pot revertir l'actual procés de degradació social i urbana.

- Tot i l'ús recurrent del terme “sostenibilitat”, aquest només serveix com una coartada per justificar polítiques que perpetuen l'expansió del turisme, sense establir cap límit real ni mesures retroactives per revertir situacions de saturació.
- b) El Turisme no és un problema de convivència i sorolls entre veïnes, és un problema d'expulsió del veïnat dels seus barris per falta d'accés a l'habitatge i foment de l'especulació immobiliària.**
 - Aquestes mesures alimenten una imatge idealitzada de la ciutat com un espai ordenat, higiènic i desconnectat del conflicte social. Aquesta retòrica no és innocent: s'utilitza sovint per justificar processos de segregació urbana, on determinats barris es converteixen en zones exclusives per al turisme i el consum mercantilitzat, mentre es rebutgen formes d'oci no controlades per interessos econòmics.
 - El discurs institucional se centra gairebé exclusivament en les molèsties provocades pel soroll o determinades activitats incíviques, desviant l'atenció dels veritables problemes estructurals. **No es posa l'accent en les conseqüències més greus del model turístic actual: la pressió sobre el mercat de l'habitatge, les expulsions de residents, la destrucció del teixit comercial de proximitat i la substitució de serveis per comerços orientats exclusivament als visitants.** Aquesta visió parcial perpetua l'errònia idea que el conflicte turístic és una simple qüestió de convivència veïnal, i no un problema econòmic i social de gran magnitud.
- c) L'accés a l'habitatge requereix de mesures efectives com la promoció d'habitatge públic assequible, el control de l'especulació i preus de lloguers i l'aplicació de taxes turístiques.**
 - **L'accés a l'habitatge no pot ser deslligat de l'especulació immobiliària i la financiarització del sector, processos que el turisme intensiu accelera.** Aquestes mesures són més una cortina de fum per satisfer crítiques que una resposta seriosa i contundent als problemes reals de la ciutat.
 - **Les externalitats negatives del turisme massiu afecten tant els barris o districtes que han superat el llindar de saturació com aquells que encara no hi arriben.** En els primers, la saturació persisteix sense cap remei efectiu, mentre que en els segons es promou un creixement depredador que perpetua el desequilibri territorial.
 - **No s'han activat mesures complementàries necessàries per mitigar aquests impactes, com el control dels lloguers, la promoció d'habitatge públic de**



lloguer assequible o l'aplicació efectiva d'una taxa turística redistributiva. A més, manca una estratègia clara d'equilibri territorial: no es plantegen mecanismes per distribuir la pressió turística en una superfície més àmplia que permeti reduir la càrrega en barris ja col·lapsats.

- d) **Si no podem revertir la situació dels barris saturats i, a més, deixem créixer a la resta, estes mesures fomenten i promocionen l'ús turístic front al residencial en barris en situacions, en molts casos, de vulnerabilitat residencial.**
- **Els impactes del turisme intensiu no respecten fronteres administratives. Generen "àrees d'influència" que desborden les unitats de barri, afectant el teixit veïnal, comercial i social dels districtes colindants.** Sense polítiques integradores, el desequilibri continuarà creixent, amb conseqüències irreversibles per a la ciutat i els seus habitants.
 - e) **La Saïdia, prop de l'àrea d'atracció de turisme de Ciutat Vella, rep el seu impacte i està en la seua àrea d'influència. Aquest i altres factors d'atracció per a inversors ha provocat un creixement molt fort de presència d'indústria turística (en detriment de l'accés a l'habitatge, el comerç de proximitat i el teixit veïnal).**
 - **El districte de la Saïdia és un dels grans perjudicats per aquesta nova regulació. Lluny de posar fre a la pressió turística, es permet un creixement desmesurat amb la incorporació de prop de 200 habitatges turístics regulars, que se sumen als projectes hotelers ja existents (més de 500 places compromeses amb l'hotel de C/Benipeixcar-C/Maximilià Thous, + tres blocs nous al C/Visitació).** Aquesta expansió posa en risc la convivència veïnal, agreuja la dificultat d'accés a l'habitatge i accelera la terciarització del barri.

La Saïdia, tradicionalment un espai residencial amb un ric teixit social, corre el perill de convertir-se en una nova zona de saturació turística, amb les conseqüències negatives que això comporta: expulsió de veïnat, desaparició del comerç de proximitat i pèrdua de la seva identitat urbana.