

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de Aldaia

2025/15991 Anuncio del Ayuntamiento de Aldaia sobre la aprobación de los criterios de interpretación del Plan General de Ordenación Urbana para Viviendas Turísticas.

ANUNCIO

Por Resolución de Alcaldía n.º 3862, de 3 de diciembre de 2025, se acordó aprobar los criterios de interpretación del PGOU para viviendas turísticas formulados por la oficina técnica el 3 de diciembre de 2025 y que transcriben a continuación:

[VER ANEXO](#)

Lo que se hace público para general conocimiento.

Aldaia, 23 de diciembre de 2025.—El alcalde, Guillermo Luján Valero.



Con la legislación autonómica vigente (Ley 15/2018 de Turismo, ocio y hospitalidad de la Comunidad Valenciana, tras la modificación por la Ley de simplificación administrativa 6/2024 de 5 de diciembre y por el Decreto-ley 9/2024, de 2 de agosto, del Consell, de modificación de la normativa reguladora de las viviendas de uso turístico) se considera que son Viviendas de Uso Turístico los inmuebles completos, cualquiera que sea su tipología, que cedan mediante precio, en condiciones de inmediata disponibilidad, con fines turísticos, por un tiempo inferior o igual a 10 días, computados de forma continuada a un mismo arrendatario, y que cuenten con un informe municipal de compatibilidad urbanística para uso turístico favorable, o documento equivalente que así determine reglamentariamente, así como, en su caso, los títulos habilitantes municipales exigibles para dicho uso o actividad. Las Viviendas de Uso Turístico se ceden al completo, no permitiéndose la cesión por habitaciones. Por su parte, el art. 19 incluye entre las obligaciones del prestador de servicios turísticos, aun cuando se trate de una persona física particular, la obligación de alta de la vivienda en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana (arts. 62 y ss), así como otras muchas obligaciones, como *"cumplir con las normas aplicables a la prestación de que se trate, así como las relativas al ámbito laboral, seguridad, precios y fiscalidad que son exigibles a las empresas turísticas por esta ley y demás normativa que les es de aplicación"*.

El artículo 5.e) de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos excluye de su ámbito de aplicación la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda

A la vista de todas estas exigencias puede concluirse que en las viviendas turísticas estamos ante un inmueble en el que se desarrolla una actividad comercial de prestación de servicios, en este caso, turísticos con exigencias propias de una actividad, asemejada al uso hotelero o de hospedaje, no ante un uso residencial.

Nuestro PGOU regula expresamente el uso hotelero y "asimilado", donde debe incluirse el supuesto de las viviendas turísticas. En las distintas zonas de Ordenación del PG en las que figura el Uso hotelero como Uso permitido, tenemos:

Art. 90.- Ordenanzas Particulares de la Zona de Núcleo Antiguo.

A.- Usos permitidos:

Residencial, comercial, oficinas, hostelería, (restaurantes hasta 50 comensales y hasta 100 m² de uso por el público, hoteles y asimilados cuando ocupen la integra totalidad de un edificio), recreativo, deportivo, sanitario, docente, socio-cultural, asistencial, religioso, administrativo, garajes y aparcamientos, talleres artesanos. Se admiten almacenes inocuos menores de 200 m² de superficie, o de 600 m³ de volumen cuando estén destinados exclusivamente al almacenamiento. Se permiten talleres de reparación mecánica y de electricidad del automóvil y similares.

(...)

Art. 91.- Ordenanzas Particulares en la Zona de Ensanche.

A. Usos Permitidos:

Residencial, comercial, oficinas, hostelería (restaurantes: hasta 100 comensales y hasta 200 m² de uso por el público; hoteles y asimilados: cuando ocupen la totalidad del edificio o sus plantas altas), recreativo, deportivo, sanitario, docente, socio-

cultural, asistencial, religioso, administrativo, garajes y aparcamientos, talleres artesanos y almacenes. Se permiten talleres de reparación mecánica y de electricidad del automóvil y similares.

(...)

Art. 92.- Ordenanzas Particulares de la Zona de Conjuntos Urbanísticos.

9.- En lo relativo a los usos admitidos y prohibidos regirán las tolerancias y limitaciones establecidas por las normas 90 y 91 según se encuentren en zona de casco antiguo o de ensanche.

Por tanto, nuestro PGOU, al incorporar el término "asimilado" al uso de hotel está incluyendo el caso de las viviendas turísticas, debiendo ser de aplicación las mismas condiciones que se exigirían en caso de uso hotel, que se incluye dentro del uso hostelería en el art. 46.6 de las normas:*Usos de Hostelería: Comprende los edificios destinados tanto a alojamiento temporal para transeúntes (hoteles, aparta-hoteles, moteles, etc) como los restaurantes, salones de banquetes, etc.*

En conclusión, EN SUELO URBANO, las viviendas turísticas deberán emplazarse:

- En zona de núcleo histórico.....En edificios íntegros
- En zona de ensanche En la totalidad del edificio o totalidad de las plantas altas.
- Conjuntos Urbanísticos.....Según se encuentren en zona de casco antiguo o de ensanche.

Para poder permitir su implantación en plantas altas de edificios de propiedad horizontal de uso residencial deberán ocupar la totalidad de las plantas y tener acceso independiente que permita que no se utilicen los elementos comunes, no permitiéndose el uso de vivienda turística si se solicita solo en la planta baja aunque tenga acceso independiente.

Prevalece así el interés general en que las viviendas se ubiquen en edificios completos o en la totalidad de las plantas altas evitando las molestias vecinales, permitiendo que dicho uso pueda cumplir la normativa de turismo en cuanto a los criterios de calidad y la seguridad para las personas en los edificios que se ubiquen en zonas inundables que, o bien tendrán posibilidad de subir a plantas superiores si se trata de edificios completos, o bien no serán afectados si son plantas altas.

Asimismo, conviene advertir a los propietarios que deberán cumplir todos los requisitos y el procedimiento exigido por la Conselleria que constan en la página web de dicho organismo, facilitándose el siguiente enlace: <https://cindi.gva.es/es/web/turisme/habitatges-dus-turistic>

Por lo que, en el supuesto de que se conceda el certificado de compatibilidad por tratarse de edificios íntegros o plantas altas completas, deberá cumplirse con el art. 49 de la Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, por el que se regula el alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana establece las Normas de diseño y calidad aplicables a las viviendas de uso turístico. Exigencias de seguridad y accesibilidad (o normativa en vigor que la sustituya):

1. Cuando, de conformidad con el planeamiento municipal, las viviendas de uso turístico se implanten en edificaciones cuyo uso urbanístico principal sea residencial vivienda, cumplirán las normas de diseño y calidad vigentes en la Comunitat Valenciana exigibles para los edificios de vivienda. En este supuesto, sus titulares deberán disponer de la licencia de primera ocupación o posteriores o del título habilitante equivalente previsto en el Decreto 12/2021, de 22 de enero, del Consell de regulación de la declaración responsable para la primera ocupación y sucesivas de viviendas.
2. Las viviendas de uso turístico que se implanten en locales de uso terciario de edificaciones de nueva construcción cumplirán las normas de diseño y calidad vigentes en la Comunitat Valenciana exigibles para los edificios de vivienda. En estos supuestos, sus titulares deberán obtener cuantos títulos habilitantes urbanísticos y ambientales resulten preceptivos para el ejercicio de la actividad.
3. Las viviendas de uso turístico que se implanten en locales de uso terciario de edificaciones existentes, procedan o no de un cambio de uso, cumplirán las normas de diseño y calidad para los edificios de vivienda en lo referente a la relación entre los distintos espacios o recintos, dimensiones lineales, circulaciones horizontales y verticales, huecos de ventilación e iluminación, aparcamientos e iluminación y ventilación de las viviendas y el edificio. En estos supuestos, sus titulares deberán obtener cuantos títulos habilitantes urbanísticos y ambientales resulten preceptivos para el ejercicio de la actividad.

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

- a) En el apartado de dimensiones lineales, se admitirá el solapamiento de las figuras inscribibles para el mobiliario siempre y cuando no se impida su uso para las funciones previstas teniendo en cuenta la ocupación de la vivienda turística.
- b) Cuando algún recinto no pueda cumplir íntegramente las condiciones de iluminación y/o ventilación natural exigidas, o el alojamiento turístico pretendido no disponga de las dimensiones de los patios de luces definidos en la normativa de diseño y calidad, se adoptarán medidas complementarias que garanticen el cumplimiento, como son, entre otras y sin ánimo exhaustivo:
 - 1.º La creación cuando ello sea posible de patios de luces complementarios.
 - 2.º La disposición de una mayor superficie de iluminación y ventilación al exterior, de la exigida por normativa, situada tanto en zonas comunes como de alojamiento.
 - 3.º Iluminación y ventilación natural mediante fachadas translúcidas, ventanas de tejado, cúpulas de policarbonato, claraboyas, lucernarios en techos y tragaluces tubulares.

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

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

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

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

5. Sin perjuicio de las condiciones indicadas en los apartados anteriores, las viviendas de uso turístico deberán cumplir los requisitos mínimos establecidos en el anexo III, cuya supervisión y control corresponde al departamento de la Administración del Consell competente en materia de turismo.

ANEXO III

Requisitos mínimos exigibles a las viviendas de uso turístico

Sin perjuicio de las condiciones establecidas en el artículo 49 del presente reglamento, se aplicarán a las viviendas de uso turístico los siguientes requisitos mínimos:

1. ACCESOS Y COMUNICACIONES

- Plano de evacuación del edificio en la puerta de las viviendas o, en su defecto, instrucciones de emergencia en varios idiomas.
- Ascensor (a partir de número de plantas Planta Baja + 4) (1)
- Entrada de clientes, en el caso de viviendas situados en bajos.
- Teléfono de atención 24 horas.

(1) Se debe entender que planta baja+4 está exento de ascensor.

2. INSTALACIONES Y SERVICIOS

- Tomas de corriente en todas las habitaciones con indicador de voltaje (1).
- Agua caliente.
- Plano de evacuación situado en la puerta de la vivienda.
- Listado de teléfonos de urgencia y de interés situado en lugar visible.
- Refrigeración (2) al menos en sala de estar-comedor o sala de estar-comedor-cocina.
- Calefacción (2) al menos en sala de estar-comedor o sala de estar-comedor-cocina.
- Conexión a internet, salvo que la vivienda se ubique en zona geográfica sin cobertura.
- Botiquín primeros auxilios.
- Información detallada del centro médico más próximo.
- Listado de teléfonos de urgencia y de interés.
- Servicio de recepción. Queda prohibida la entrega de llaves a través de cajetines ubicados en la vía pública.
- Servicio de limpieza (3)
- Cambio de lencería (3)
- Reparaciones y mantenimiento (3)

(1) El indicador de voltaje junto a las tomas de corriente podrá sustituirse por una indicación general de voltaje de todo el alojamiento, situado en lugar bien visible.

(2) Siempre con la posibilidad de conseguir una temperatura de conformidad con la legislación vigente en materia de ahorro energético.

(3) La prestación de los servicios de limpieza y de lavandería, cambio de lencería, reparaciones, mantenimiento y recogida de basura se regirá por lo establecido en el contrato celebrado para la ocupación de la unidad de alojamiento. La persona responsable de la prestación de estos servicios será la propietaria o titular de la actividad, debiendo canalizar las solicitudes de la clientela, pudiendo ofrecerlo por sí directamente o a través de terceros, sin que sea posible la mera indicación de un profesional o empresa que preste el servicio.

Las viviendas deberán entregarse en las debidas condiciones de limpieza y mantenimiento.

3. DIMENSIONES MÍNIMAS DE LAS VIVIENDAS Y SUS ESTANCIAS:

Las dimensiones mínimas de las viviendas deberán sujetarse a las que establece la normativa correspondiente al uso residencial de las mismas.

4. DOTACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO:

En general, las viviendas estarán dotadas del mobiliario, la cubería, el menaje, la lencería y demás utensilios y accesorios necesarios para atender las necesidades de los clientes conforme a su capacidad.

Todos los dormitorios estarán dotados de armario, dentro o fuera del mismo.

Las viviendas estarán dotadas de conexión a internet, salvo zonas sin cobertura, y de televisor.

La vivienda contendrá lavadora automática, salvo que se ubique en un bloque, o estructura análoga, que cuente con lavandería común que incluya lavadoras y secadoras a disposición de los clientes en el propio recinto.

La cocina estará dotada de, al menos, los siguientes elementos:

- Frigorífico
- Plancha eléctrica
- Horno/microondas
- Extractor de humos, campana, etc.
- Mínimo dos fogones eléctricos cuando la vivienda no exceda de 4 plazas. A partir de 5 plazas, deberá tener tres fogones o más.

Por su parte, el artículo 7.3 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal impone la necesidad de que el propietario de cada vivienda que quiera realizar el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del citado artículo 5 de la Ley 29/1994, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, obtenga previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el apartado 12

del artículo diecisiete de esa Ley que requiere acuerdo expreso por el que se apruebe, limite, condicione o prohíba el ejercicio de la actividad. Así, la Conselleria para la inscripción de una vivienda de uso turístico, exige como requisito necesario declaración de que dispone de certificación registral que acredita que ni el título constitutivo o los estatutos de la comunidad de propietarios, o algún acuerdo de ésta, oponible a terceros, determinan la imposibilidad de uso para finalidades diferentes a las de vivienda como residencia habitual, o que dispone de certificado expedido por la administración de la comunidad de propietarios en el mismo sentido.

