La incidencia del urbanismo en las viviendas turísticas de la ciudad de València

De un Plan General que no las conocía a los límites por barrio de 2026

Mucha gente cree que una vivienda turística es legal si tiene su número de registro. En València eso nunca ha sido del todo cierto, y cada vez lo es menos. La razón está en el urbanismo, que en treinta y ocho años ha pasado de ignorar estas viviendas a decidir en qué barrio, en qué planta y cuántas puede haber.

JUAN ANTONIO MATEOS MATEOS · *Abogado especializado en Derecho turístico e inmobiliario* · *www.alquilerviviendavacacional.com*

Imagine a un propietario que tiene el número de la Generalitat desde 2017, paga sus impuestos y un día recibe del Ayuntamiento una orden de cese. Su reacción es lógica: ¿cómo puede ser ilegal algo que está registrado? La respuesta tiene dos partes. El registro turístico dice que la vivienda cumple las condiciones para alojar turistas. El urbanismo decide si ese uso cabe en ese edificio y en ese barrio. Son dos permisos distintos, y en València el segundo ha ido estrechándose año a año.

¿Por qué un piso turístico no es, para el urbanismo, una vivienda?

El Plan General de València es de 1988 y no menciona las viviendas turísticas. Sí regulaba el uso hotelero, el Tho.1: hoteles, pensiones y «apartamentos en régimen de explotación hotelera». En un edificio de viviendas tenía que situarse por debajo de las viviendas y por encima de los comercios.

En 2012 el Servicio de Planeamiento municipal hizo una lectura que lo cambió todo: la vivienda turística no es uso residencial sino uso terciario hotelero, el Tho.1, y solo cabe en plantas completas destinadas a ese uso.[1] Con esa regla, un piso alquilado a turistas en un tercero, con vecinos debajo, no era autorizable. Por eso la mayoría de las viviendas inscritas en el registro autonómico en pisos altos nunca han tenido título urbanístico. Los tribunales valencianos han confirmado ese criterio, y desde 2026 está escrito en la norma.

¿Qué cambió en 2018?

Dos cosas en el mismo año. La Ley de Turismo valenciana empezó a exigir, para inscribir una vivienda, un informe municipal de compatibilidad urbanística. Y el Ayuntamiento modificó su Plan para que el uso hotelero pudiera compartir planta con comercios si tenía acceso propio desde la calle.[2] Esa pequeña modificación abrió la puerta a convertir bajos comerciales en apartamentos turísticos con entrada independiente.

¿Y los barrios que tenían plan propio?

Ciutat Vella fue el primer barrio con reglas propias. Su Plan Especial de 2020 solo admitía la vivienda turística en la zona residencial si la alquilaba una persona empadronada en ella y como máximo sesenta días al año. El Tribunal Superior de Justicia anuló esas condiciones en 2022 por falta de justificación, pero mantuvo las prohibiciones por zonas, y el Tribunal Supremo lo confirmó en 2025.[3] El Ayuntamiento respondió suprimiendo la modalidad: hoy no caben nuevas viviendas turísticas en El Carme, La Seu, El Mercat y parte de La Xerea. Esa modificación está recurrida.

El Cabanyal tuvo su propio plan en 2023, con un tope del 10 % de viviendas turísticas por manzana. Duró dos años: en 2025 el Tribunal anuló esas reglas porque faltaba el informe que exige la Ley de Turismo, y el Ayuntamiento no recurrió.[4]

¿Qué pasó con la moratoria?

En mayo de 2024 el Ayuntamiento suspendió las licencias para nuevos usos hoteleros en buena parte de la ciudad. En abril de 2026 el Tribunal Superior anuló esa suspensión en una parte: en mayo de 2024 la ley permitía suspender licencias de edificación, pero no las de cambio de uso ni las declaraciones responsables. El Tribunal Supremo inadmitió el recurso del Ayuntamiento el 7 de octubre, y la sentencia es firme.[5] Quien vio paralizado un cambio de uso entre 2024 y 2026 tiene algo que reclamar, aunque lo previsible es que su expediente se resuelva ya con las reglas nuevas.

> *«Los tribunales han anulado reglas mal justificadas o mal tramitadas, pero ninguno ha negado que el Ayuntamiento pueda limitar las viviendas turísticas.»*
>
> JUAN ANTONIO MATEOS MATEOS

¿Qué reglas rigen hoy?

Desde el 25 de mayo de 2026 rige, fuera de Ciutat Vella, la modificación del Plan General sobre usos hoteleros.[6] En un edificio de viviendas, el alojamiento turístico solo cabe en la planta baja o en la primera, con acceso propio desde la calle y sin usar el portal, la escalera ni las zonas comunes de los vecinos, salvo que todo el edificio se destine a ese uso. Además, no debe estar saturado el barrio ni, en el caso de los bajos, la manzana. Un barrio está saturado si las plazas turísticas llegan al 8 % de sus habitantes o las viviendas turísticas al 2 % de sus viviendas. Una manzana lo está si el 15 % de sus bajos ya son alojamientos turísticos.

Según los datos municipales difundidos por la prensa, Russafa y el Cabanyal ya han alcanzado los límites.[7] En Benicalap se ha visto qué significa el límite por manzana: se denegó una licencia en una manzana que, según la resolución difundida en prensa, tenía el 100 % de sus bajos dedicados a alojamiento turístico. El límite cuenta locales, no metros, así que reducir la superficie de un local no altera el cómputo.

¿Qué conviene hacer ahora?

Lo primero es comprobar si su vivienda tiene título urbanístico municipal o solo el número de registro. Sin lo primero, queda expuesto a una orden de cese y a una sanción.

Si no lo tiene, hay una ventana que conviene conocer. Hasta el 25 de mayo de 2027 se puede pedir volver a uso residencial sin cumplir las condiciones de acceso, siempre que la vivienda sea habitable y esté, entre otros casos, inscrita en el registro autonómico antes del 25 de mayo de 2026. El propietario asume el aislamiento acústico y la condición se anota en el Registro de la Propiedad.

Si lo tiene, consérvelo con cuidado: es un activo que hoy no se puede volver a obtener en muchos barrios. Y si piensa comprar un bajo para convertirlo, pida antes el informe de compatibilidad y mire el plano de saturación de la manzana. Esa consulta cuesta poco, y equivocarse en ella puede dejar el local sin destino.

NOTAS

1. Informe del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de València de 25 de junio de 2012, reproducido en la hoja informativa municipal *Apartamentos turísticos (terciario Tho1) en edificios de viviendas*.
2. Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad, art. 65. Modificación de las Normas Urbanísticas sobre el uso Tho.1 en plantas no residenciales, aprobada por el Pleno el 25 de octubre de 2018 (BOP de Valencia de 29 de noviembre de 2018).
3. SSTSJ de la Comunitat Valenciana 657/2022 y 658/2022, de 11 de noviembre; STS 808/2025, de 24 de junio (rec. 2700/2023).
4. Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar (BOP de Valencia núm. 117, de 19 de junio de 2023), arts. I.43 a I.46; STSJ de la Comunitat Valenciana de 25 de junio de 2025 (rec. 634/2023).
5. Acuerdo del Pleno de 28 de mayo de 2024 (DOGV núm. 9860, de 30 de mayo de 2024); STSJ de la Comunitat Valenciana 125/2026, de 14 de abril (rec. 22/2025); providencia del Tribunal Supremo de 7 de octubre de 2026 (rec. de casación 4701/2026).
6. Modificación de las Normas Urbanísticas «Regulación de los usos terciarios hoteleros» (BOP de Valencia núm. 82, de 4 de mayo de 2026): arts. 6.6.4.g), 6.17.4.h) y 6.23.4.h), disposición adicional cuarta y transitoria undécima.
7. Datos municipales difundidos por la prensa en mayo y septiembre de 2026. No hay lista oficial de barrios saturados: debe comprobarse en los planos de saturación vigentes.