

ÍNDICE

PREÁMBULO

DECRETO

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación

Artículo 2. Modificaciones de la Ley 15/2018, de 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana

1. Se da nueva redacción al Artículo 19. Obligaciones.
2. Se introduce un nuevo Artículo 64 bis. Sometimientto a otras normativas
3. Se modifica el Artículo 65. Viviendas de uso turístico.
4. Se modifica el apartado 5 del Artículo 77. Naturaleza e inscripción.
5. Se modifica el Artículo 78. Modificación y baja
6. Se modifica el Artículo 88. Personas responsables.
7. Se suprime el apartado 10 del Artículo 91. Infracciones leves.
8. Se modifica el apartado 16 y se adicionan dos apartados 19 y el 20 del Artículo 92. Infracciones graves.
9. Se modifica el Artículo 93. Infracciones muy graves.
10. Se modifica el Artículo 95. Graduación de las sanciones.
11. Se modifica el Artículo 98. Órganos competentes.

Artículo 3. Modificación del Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, por el que se regula el alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana

1. Se modifica el Artículo 23. Contenido de la declaración responsable para las viviendas de uso turístico
2. Se introduce un nuevo Artículo 23 bis. Validez de la inscripción en el registro de turismo de las viviendas de uso turístico
3. Se deja sin contenido el apartado 3 del Artículo 27. Clasificación y reclasificación de oficio
4. Se modifica el Artículo 30. Baja
5. Se modifica el apartado 2 del Artículo 33. Publicidad de los establecimientos
6. Se modifica el Artículo 37. Normas de régimen interior
7. Se modifica el Artículo 47. Definiciones
8. Se introduce un nuevo Artículo 47 bis. Informe municipal de compatibilidad urbanística para uso turístico
9. Se modifica el Artículo 49. Normas de diseño y calidad aplicables a las viviendas de uso turístico. Exigencias de seguridad y accesibilidad
10. Se modifica el anexo III

DISPOSICIONES ADICIONALES

Única. Informe municipal de compatibilidad urbanística para uso turístico

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Normativa aplicable a los expedientes en tramitación

Segunda. Normativa aplicable a los contratos vigentes

Tercera. Régimen transitorio de la validez de la inscripción

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única. Derogación normativa

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Modificación del 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

Segunda. Rango de las disposiciones reglamentarias modificadas

Tercera. Entrada en vigor

PREÁMBULO

I

La Generalitat, en virtud del artículo 49.1. 12ª del Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, tiene competencia exclusiva en materia de turismo, que comprende la promoción y ordenación turística en su ámbito territorial. En el ámbito de esta competencia y en el ejercicio de la potestad legislativa, se aprobó la Ley 15/2018, de 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana que regula la actividad turística, entendida como la destinada a proporcionar servicios de alojamiento, restauración, intermediación, información, asistencia, entretenimiento y disfrute de recursos y productos turísticos de la Comunitat Valenciana. La ley regula los alojamientos turísticos, contemplando una clasificación de la oferta y estableciendo una serie de obligaciones dirigidas a garantizar su calidad, accesibilidad, sostenibilidad, integración paisajista y seguridad. El Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, por una parte, desarrolló la Ley y, por otra, unificó en una norma la dispersión de decretos que regulaban las modalidades de alojamiento, facilitando así el acceso a las personas usuarias y agentes del sector al régimen administrativo aplicable a cada una de dichas modalidades. En su capítulo III define y regula las viviendas de uso turístico (VUT).

La situación de los municipios y la necesidad de establecer un marco claro y diferenciado de las viviendas de uso turístico plantea la necesidad urgente de una modificación de la regulación específica de este tipo de viviendas para dotarlas de una seguridad jurídica tanto a las personas usuarias como a las entidades locales, a los propietarios y empresas gestoras y a los titulares de dichas viviendas, que se ven afectada por la regulación que se realice.

Debe considerarse igualmente en el marco regulatorio de esta tipología turística, la reciente publicación del Reglamento de la Unión Europea (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024 sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración que establece un conjunto único de reglas de información para las plataformas y facilita los procedimientos de registro para los anfitriones, dando respuesta a uno de los principales retos en este ámbito, la información fiable sobre estos servicios. Su entrada en vigor permitirá mejorar el acceso por parte de las autoridades a datos relativos a la prestación de servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y la calidad de esos datos, lo que, a su vez, debe permitir a las autoridades diseñar y ejecutar políticas sobre dichos servicios de manera eficaz.

II

El turismo es un sector estratégico en la Comunitat Valenciana, con cifras que han alcanzado el 16 % del Producto Interior Bruto en 2023, siendo la comunidad autónoma que está liderando el crecimiento de ingresos turísticos en 2024. Esta importancia cuantitativa y cualitativa justifican la enorme importancia de atender a su desarrollo ordenado, por su directa afectación al resto de sectores económicos y por sus relevantes repercusiones en el ámbito social, laboral y medioambiental.

El inicio de 2024 ha sido testigo de un nuevo crecimiento del turismo, de una tendencia positiva tras la pandemia, y de un aumento de las pernoctaciones y de las viviendas de uso turístico, en los principales destinos turísticos españoles (el aumento de plazas en las 25 principales ciudades es del 19,7 %, alcanzando las 376.000 plazas) superando los niveles previos a la pandemia.

Debe destacarse el aumento exponencial del número de viviendas de uso turístico según el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana que supera la cifra de 100.000 (julio 2024) lo que ha supuesto un incremento del 160,40 % (periodo 2015-2023), cifras que en 2024 revelan incrementos muy significativos en tan corto espacio de tiempo, ya que se han inscrito en este periodo más de 9.000 viviendas de uso turístico.

A este contexto deben unirse las cifras récord de llegada de turistas extranjeros, de 10,4 millones en 2023 a la Comunitat Valenciana, así como la constante exposición mediática de las consecuencias del fenómeno, que obligan a la adopción de medidas urgentes que acoten los distintos intereses en juego.

El incremento de viviendas que operan con uso turístico de manera ilegal contribuye significativamente a la economía sumergida. Estas propiedades no declaradas no solo evaden impuestos y regulaciones, sino que también distorsionan el mercado inmobiliario, afectando al sector turístico en general que opera en el mercado siguiendo la normativa vigente. Es fundamental tomar medidas para regularizar esta situación y garantizar una competencia justa y transparente.

Además, el aumento de viviendas de uso turístico ilegales puede ocasionar conflictos de convivencia con los residentes locales. En este aspecto, también se hace necesario establecer una regulación urgente, clara y efectiva para proteger los derechos y la armonía de quienes habitan en estas zonas.

El reto del turismo hoy es combinar la maximización de su contribución económica con el bienestar de las sociedades locales de los destinos, adecuándolos a sus realidades turísticas actuales y futuras. Se trata de un desafío que requiere de la máxima prioridad política.

Atendiendo a los datos del fenómeno de las viviendas de uso turístico, se considera necesario adoptar medidas urgentes, con el objetivo de ordenar la actividad de las viviendas de uso turístico a través de medidas extraordinarias que equilibren la actividad con el resto del sector del alojamiento turístico, actuando para asegurar una oferta equilibrada, sostenible y de calidad.

En esta línea, el objetivo del Decreto Ley es modificar de manera urgente la normativa adaptándola a la demanda social y las nuevas realidades, sin acabar con una actividad económica esencial, como son las viviendas de uso turístico, evitando su rechazo, que está aumentando de manera considerable y dotando de mayor seguridad jurídica a propietarios, gestores, usuarios turísticos y ciudadanos.

Vistas las actuales moratorias y modificaciones de planeamiento que se están acordando, entendemos urgente establecer medidas que acompañen nuestro marco regulatorio con estas modificaciones urbanísticas.

III

De conformidad con el artículo 5 de la Ley 15/2018 la política turística debe sustentarse en el compromiso de sostenibilidad que supone entre otros la alineación de las estrategias con los objetivos de desarrollo sostenible y promoción del comportamiento socialmente responsable de los agentes turísticos, de los turistas y de la población. En consecuencia y atendiendo a los datos del fenómeno de las viviendas de uso turístico, se considera necesario adoptar medidas urgentes, con el objetivo de ordenar la actividad de las viviendas de uso turístico a través de medidas extraordinarias que equilibren la actividad con el resto del sector del alojamiento turístico, actuando para asegurar una oferta equilibrada, sostenible y de calidad.

En esta línea, el objetivo del Decreto Ley es ordenar la actividad de las viviendas de uso turístico actualizando su normativa reguladora, adaptándola a las nuevas realidades, en la búsqueda de la sostenibilidad turística en sus vertientes económica, social y medioambiental, y dotar de mayor seguridad jurídica a propietarios, gestores, usuarios turísticos y ciudadanos.

Debiendo considerarse que una de las mayores dificultades para acotar las externalidades negativas de este fenómeno es el complejo entramado competencial que exige tomar en consideración y ponderar la normativa del resto de administraciones que ejercen competencias concurrentes, debiendo destacarse especialmente por su relevancia en esta materia, las potestades de urbanísticas de planeamiento de los ayuntamientos para determinar su modelo de ciudad - que la reciente jurisprudencia ha enfatizado- y las prescripciones de la Directiva de Servicios que limita extraordinariamente la capacidad regulatoria en el ejercicio de competencias turísticas.

Por todo ello es necesario regular distintos aspectos: por un lado, se tiene que redefinir qué se considera vivienda de uso turístico, y ello con el fin de deslindar el uso turístico del de temporada y el residencial, evitando de esta forma que el arrendamiento de viviendas de uso turístico dé amparo a arrendamientos que no deben ser considerados como turísticos, sino que deben quedar regulados por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y excluyendo del régimen el arrendamiento por habitaciones. Por otro lado, se

establece un plazo de vigencia de la inscripción en el Registro que permita una adaptación en una oferta en constante evolución.

Por otro, hay que llevar a cabo una modificación de la normativa actual que permita poner freno a la competencia desleal que ejercen aquellos que comercializan sus viviendas de forma ilegal, perjudicando de esa forma al sector turístico reglado y escapando del control que las autoridades competentes pueden llevar a cabo.

Finalmente, deben fijarse unas condiciones de diseño, calidad, seguridad y accesibilidad que doten a las viviendas puestas a disposición del turista de unos mínimos de calidad que garanticen unos estándares mínimos acordes con un turismo de calidad.

Todo ello debe venir acompañado de una revisión del procedimiento sancionador, una mayor precisión en los tipos infractores, así como la posibilidad de la delegación de la potestad sancionadora.

Asimismo, se contienen medidas de carácter técnico para aumentar la transparencia y calidad de los datos de las VUT, tales como una mayor precisión en la declaración responsable de inicio y en los requisitos exigidos. Otras medidas se encaminan a agilizar los procedimientos de modificación y baja, que permitirán depurar el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana para que cumpla su finalidad básica de servir de instrumento de conocimiento del sector turístico y de información para el ejercicio de las potestades administrativas que ostenta la administración turística, de forma que facilite las actividades de ordenación, inspección, control, verificación, programación y planificación a ella atribuidas, así como el suministro de información a las personas o entidades interesadas.

Debe considerarse que esta regulación no afecta al alojamiento en bloques y conjuntos de apartamentos turísticos que tiene su regulación específica en otros apartados de la normativa, pero sí afecta directamente al relevante sector profesional de las empresas gestoras de viviendas de uso turístico, agente clave en la comercialización en nuestra comunidad autónoma.

IV

En relación con la regulación de las viviendas de uso turístico, como ya se ha explicado, el incremento de la oferta ilegal, su impacto tanto en la convivencia como en la economía, adquieren especial relevancia en la Comunitat Valenciana dada su importancia como destino turístico. Se trata, además, de una actuación en línea con las moratorias que están aprobando los ayuntamientos con una necesidad más urgente de abordar las problemáticas puntuales de gentrificación y turistificación, así como con las recientes iniciativas legislativas de otras comunidades autónomas.

Los motivos que acaban de exponerse demuestran que los argumentos justifican amplia y razonadamente la adopción de la presente norma que no afecta al ordenamiento de las instituciones básicas del Estado, a los derechos y libertades de los ciudadanos regulados en el título I de la Constitución, al régimen de las comunidades autónomas ni al derecho electoral general y que a la vista de lo expuesto concurren las circunstancias de extraordinaria y urgente necesidad establecidas en el artículo 44.4 del Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana como presupuesto habilitante para recurrir al instrumento jurídico del decreto ley.

La jurisprudencia del Tribunal Constitucional ha respaldado la aprobación de disposiciones de carácter socioeconómico mediante el instrumento normativo del real decreto ley en aquellos casos en los que se aprecie una motivación explícita y razonada de la necesidad y urgencia de la medida.

La necesidad de la norma se ha afirmado en los casos de coyunturas económicas problemáticas que exigen una rápida respuesta. Asimismo, la urgencia se ha aceptado cuando la dilación en el tiempo de la adopción de la medida de que se trate podría generar algún perjuicio.

Asimismo, es preciso contemplar que corresponde al Consell, en este tipo de normas, la realización de un juicio político o de oportunidad sobre la coyuntura y la motivación de la norma.

En el presente caso hay una doble motivación en primer lugar para ordenar y precisar el marco regulatorio sin dilaciones evitando una oferta ilegal y evitando los perjuicios que supondría dilatar la implementación de medidas

urgentes y en segundo lugar adoptando de forma inmediata estas medidas para evitar el enorme impacto fundamentalmente social y medioambiental provocado por las citadas circunstancias, minimizando al máximo los desequilibrios producidos.

Se requiere que las modificaciones introducidas en esta normativa entren en vigor con celeridad, para abordar las situaciones descritas anteriormente, lo cual no sería posible mediante el procedimiento legislativo ordinario o de urgencia, pues no se aprobarían en tiempo y forma y perderían la eficacia esperada.

Con el presente decreto ley se cumplen todas las exigencias plasmadas en la doctrina del Tribunal Constitucional, al explicitarse los motivos que llevan al Consell a promover medidas extraordinarias en materia de viviendas de uso turístico; y al existir una clara conexión entre la situación de urgencia y la medida concreta adoptada para subvenir a la misma.

Como se ha venido explicando, de no ser implementadas con carácter de urgencia las medidas, el fenómeno descontrolado de las viviendas ilegales y de la confusión creada en los ciudadanos seguirán generando externalidades negativas y perjuicios inmediatos al sector, a la ciudadanía y a la imagen turística de la Comunitat.

Por otra parte, es necesario ajustarse con carácter urgente a las exigencias del citado Reglamento UE que determina requisitos técnicos y de calidad de los datos. Es preciso depurar y agilizar al máximo los procesos relacionados con las anotaciones en el Registro en el plazo establecido con garantías y seguridad jurídica para poder intercambiar los datos exigidos; proceso que está directamente vinculado asimismo a la agilidad en la lucha contra la oferta ilegal y la puesta en marcha de las innovaciones en materia inspectora.

A la vista de lo anterior, se puede asegurar que existe una conexión directa entre la urgencia definida y las medidas concretas adoptadas, aprobación del decreto ley, teniendo en cuenta que el ámbito al que afecta requiere de una intervención inmediata. La regulación que se incorpora contribuirá a generar certeza a la ciudadanía y propiciará seguridad a todos los operadores jurídicos incluidos dentro de este relevante sector; seguridad jurídica que, como es sabido, constituye uno de los pilares fundamentales sobre los que se asienta el ordenamiento jurídico. Todas las razones expuestas justifican amplia y razonadamente la adopción de la presente norma, existiendo además la necesaria conexión entre la situación de urgencia expuesta y la medida concreta adoptada.

V

Esta norma se articula sobre los principios de necesidad, eficacia, eficiencia, proporcionalidad, seguridad jurídica y transparencia previstos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas. En virtud de los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia, este decreto-ley se justifica por razones de interés general, ya que pretende proteger al conjunto del sector productivo y evitar un impacto estructural sobre la sociedad. En cuanto al principio de transparencia, y dado que se trata de un decreto-ley promovido por razones de extraordinaria urgencia de carácter económico y social, se ha prescindido en su elaboración del trámite de consulta, audiencia e información pública, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 133, apartado 4, de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

Todo ello sin perjuicio de que el texto normativo será remitido para su conocimiento al Consejo Valenciano del Turismo/Comisión intrusismo.

Con la finalidad de garantizar el principio de seguridad jurídica, este decreto ley es coherente con el ordenamiento jurídico nacional y de la Unión Europea.

En la tramitación del decreto ley, se ha seguido el procedimiento establecido y se han emitido los informes preceptivos, destacándose el de la Abogacía General de la Generalitat y el de la Conselleria de Hacienda, Economía y Administración Pública.

En su virtud, en ejercicio de la facultad concedida por el artículo 44.4 del Estatuto de Autonomía, y de conformidad con lo previsto en el artículo 58 de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno Valenciano, de

acuerdo con las competencias atribuidas por el Decreto 10/2023, de 19 de julio, del president de la Generalitat, por el que se determinan el número y la denominación de las consellerias, y sus atribuciones a propuesta de la consellera de Innovación, Industria, Comercio y Turismo, previa deliberación del Consell en su sesión de 2 de agosto de 2024:

DECRETO

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación

1. El presente Decreto Ley tiene por objeto la modificación de la [Ley 15/2018](#), de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana, y del [Decreto 10/2021](#), de 22 de enero, del Consell, por el que se regula el alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, en lo que afecta a la vivienda de uso turístico.

2. Estarán sujetas a lo dispuesto en este Decreto Ley las viviendas de uso turístico radicadas en el territorio de la Comunitat Valenciana. Igualmente quedarán sujetas, en lo que les sea de aplicación, las personas titulares, propietarias y usuarias de esas viviendas, así como el resto de las administraciones y entidades públicas que ostenten competencias concurrentes en la materia.

Artículo 2. Modificaciones de la Ley 15/2018, de 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana

1. Se da nueva redacción al apartado 19.1.b):

Artículo 19. Obligaciones.

1. Son obligaciones de las empresas turísticas y de las personas prestadoras de servicios turísticos a los efectos de esta ley y sin perjuicio de lo previsto en otras normas que puedan afectarles, las siguientes:

a) Poner en conocimiento de la administración turística el inicio, cese o finalización de actividad del modo que reglamentariamente se determine, cumplir los requisitos establecidos en la normativa turística vigente y mantenerlos durante el período de tiempo inherente a su ejercicio, acreditando su cumplimiento a requerimiento de la administración turística.

b) Clasificar turísticamente sus establecimientos y disponer, cuando resulte preceptivo, de la habilitación o acreditación expresa necesaria para el ejercicio de la actividad turística que se pretenda desarrollar, así como, en el caso de las viviendas turísticas, hacer constar el número de inscripción en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana en todo tipo de publicidad que les anuncie.”

b) Clasificar turísticamente sus establecimientos y disponer, cuando resulte preceptivo, de la habilitación o acreditación expresa necesaria para el ejercicio de la actividad turística que se pretenda desarrollar, así como, en el caso de las **viviendas de uso turístico**, hacer constar la **exacta localización** y el número de inscripción en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana en todo tipo de publicidad que **se realice.**”



MODIFICACIONES:

Ahora se requiere **“hacer constar la exacta localización** y el número de inscripción en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana en todo tipo de publicidad que se realice.”

La modificación añade la obligación de incluir la **“exacta localización”** de la vivienda en la publicidad.

Este cambio refuerza la transparencia y precisión en la información proporcionada a los turistas.

c) Dar publicidad, con transparencia, a los servicios ofertados, indicando las prestaciones que comprende, su calidad y los precios finales con los impuestos incluidos, así como informar de las compensaciones financieras en caso de ruptura unilateral de dichos contratos por su parte.

d) Expedir factura detallada del importe de los servicios prestados, con el contenido establecido en la normativa vigente, de acuerdo con los precios ofertados o pactados.

e) Cumplir con la accesibilidad y adaptación de los servicios a las personas con discapacidad, según lo dispuesto en la legislación vigente.

f) Cuidar del buen funcionamiento de los servicios y del correcto mantenimiento de todas las instalaciones y equipamientos de sus establecimientos y velar por la prevención de accidentes, la protección sanitaria y la higiene alimentaria.

g) Velar por la seguridad, intimidad, tranquilidad y comodidad de las personas usuarias del servicio turístico, asegurando que reciban un trato hospitalario por parte del personal de la empresa.

h) Conocer y respetar a las personas usuarias del servicio turístico e informarse sobre la forma de vida, las tradiciones y prácticas sociales, culturales y su libertad de conciencia o creencias religiosas propias de sus lugares de origen y sus expectativas, contribuyendo a su desarrollo durante su estancia.

i) Facilitar una información objetiva y veraz sobre los lugares de destino, condiciones de viaje, recepción, estancia y servicios, y prestar los servicios conforme a lo pactado y, en su caso, publicitado.

- j) Exhibir, en un lugar de fácil visibilidad, los correspondientes distintivos acreditativos de clasificación, categoría y especialización del establecimiento y cualquier otra información referida al ejercicio de la actividad, conforme a lo establecido en la normativa correspondiente.
 - k) Informar a las personas usuarias, de forma clara e inequívoca, de cualquier riesgo previsible que pudiera derivarse de la prestación de los servicios o del uso de las instalaciones, así como de las medidas de seguridad adoptadas.
 - l) Tener a su disposición y facilitar a las personas usuarias de servicios turísticos las hojas de reclamaciones oficiales.
 - m) Facilitar a las personas usuarias antes de la celebración del contrato o prestación del servicio todos los datos del titular de la empresa y del propio establecimiento, así como los relativos a seguros o garantías exigidas por las disposiciones legales aplicables a las mismas.
 - n) Facilitar a la administración turística, para el ejercicio de las atribuciones que legal y reglamentariamente le correspondan, la información y la documentación necesarias, así como, en su caso, colaborar en la resolución de las quejas y conflictos que surjan en relación con los servicios prestados y en las tareas de inspección.
 - o) Organizar las actividades turísticas con destino en el exterior de la Comunitat Valenciana en armonía con las peculiaridades, tradiciones y prácticas sociales y culturales de los destinos y con respeto a sus leyes y costumbres.
 - p) Respetar los derechos humanos y, en particular, los derechos específicos de los grupos de población más vulnerables, especialmente los derechos de los niños y las niñas, recogidos en la Convención de los derechos del niño de Naciones Unidas de 20 de noviembre de 1989, y de las personas mayores, las personas con diversidad funcional, las minorías étnicas y los pueblos autóctonos.
 - q) Desarrollar su actividad de forma sostenible, salvaguardando el medio ambiente y los recursos naturales.
 - r) Garantizar los derechos reconocidos en las normas de aplicación a sus trabajadores y trabajadoras, asegurando una protección social adecuada y suficiente y evitando, en lo posible, la precariedad de su empleo y esforzándose por un empleo digno y de calidad.
 - s) Procurar a sus trabajadores y trabajadoras unas condiciones dignas y acordes con la legislación vigente, una educación y formación inicial y continuada que, entre otros extremos, incorpore los conocimientos y protocolos para garantizar un trato hospitalario de las personas usuarias, de forma igualitaria y no discriminatoria, de los servicios turísticos y visitantes.
 - t) Procurar, para sus trabajadores y trabajadoras, la adecuada formación en prevención de riesgos laborales y garantizar su cumplimiento conforme a la legislación vigente.
 - u) Velar por que las personas alojadas estén informadas por escrito sobre el respeto de las normas básicas de convivencia.
2. En los ayuntamientos turísticos, oficinas municipales de información turística y en los alojamientos turísticos a los que se refiere el artículo 64.1 de la ley, deberán existir folletos en diversos idiomas para su entrega a los usuarios y visitantes, en los que consten los derechos y deberes contenidos en los artículos 16 y 17 de la ley, completados, si procede, con indicaciones acerca de los enclaves singulares y las costumbres de los lugares donde se hallen, el respeto requerido en los lugares de culto, así como las prohibiciones y restricciones de toda índole necesarias para su preservación.

2. Se introduce un artículo, el 64 bis, con la siguiente redacción:

“Artículo 64 bis. Sometimiento a otras normativas

Las viviendas de uso turístico y demás alojamientos turísticos estarán sometidas a los requerimientos de la normativa turística, civil, mercantil, sanitaria, urbanística y ambiental, emanados de la Unión Europea, Administración del Estado, de la Comunidad Valenciana y de los entes locales en el marco de sus respectivas competencias.

En particular, los Ayuntamientos, por razón imperiosa de interés general, y mediante el ejercicio de sus competencias de planeamiento urbanístico, podrán establecer limitaciones proporcionadas, en lo que respecta al número máximo de viviendas de uso turístico por edificio, sector, ámbito, área o zona. Dichas limitaciones deberán obedecer a criterios claros, inequívocos y objetivos, a los que se haya dado debida publicidad con anterioridad a su aplicación”.



MODIFICACIONES:

Se añade artículo que establece el sometimiento a otros requerimientos de otras normativas.

3. Se modifica el artículo 65, que queda con la siguiente redacción:

“Artículo 65. Viviendas de uso turístico.

1. Son viviendas de uso turístico: los inmuebles completos, cualquiera que sea su tipología, que, contando con el informe municipal de compatibilidad urbanística que permita dicho uso, se cedan mediante precio con habitualidad en condiciones de inmediata disponibilidad y con fines turísticos, vacacionales o de ocio.

2. Se considerará que existe habitualidad cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias respecto del inmueble:

a) Sea cedido para su uso turístico por empresas gestoras de viviendas turísticas.

b) Sea puesto a disposición de los usuarios turísticos por sus propietarios o titulares, con independencia de cuál sea el período de tiempo contratado y siempre que se presten servicios propios de la industria hostelera.

c) Cuando se utilicen canales de comercialización turística. Se considera que existe comercialización turística cuando se lleve a cabo a través de operadores turísticos o cualquier otro canal de venta turística, incluido Internet u otros sistemas de nuevas tecnologías.

1. Son viviendas de uso turístico los inmuebles completos, cualquiera que sea su tipología, que se 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 se 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.

Además, de conformidad con la legislación catastral, y a los efectos de la identificación física y localización de los inmuebles en los que se desarrolla la actividad de alojamiento turístico, será preceptivo hacer constar, tanto en las declaraciones responsables que se realicen como en los contratos de cesión de las viviendas, la referencia catastral única e individualizada del inmueble.

El contenido mínimo del informe municipal de compatibilidad urbanística para uso turístico o documento equivalente se establecerá reglamentariamente.

2. En todo caso, se presumirá que existen fines turísticos, cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias respecto del inmueble, aplicándose por tanto la normativa sectorial turística:

a) Cuando sea cedido para su uso turístico por empresas gestoras de viviendas de uso turístico.

b) Cuando sea puesto a disposición de los usuarios turísticos por sus propietarios o titulares para este fin se presten o no servicios propios de la industria hotelera.

c) Cuando se utilicen canales de comercialización turística. Se considera que existe comercialización turística cuando se lleve a cabo a través de operadores turísticos o cualquier otro canal de venta turística o promoción, incluido Internet, u otros sistemas de nuevas tecnologías.

3. De conformidad con el concepto de vivienda de uso turístico, no podrá considerarse como tales:

a) Las viviendas que sean arrendadas por un tiempo igual o superior a 11 días computados de forma continuada a un mismo arrendatario.

b) El arrendamiento turístico de habitaciones, que queda expresamente prohibido.

c) El alquiler de habitaciones de uso turístico en barcos, caravanas o similares, con excepción del marco regulatorio de los campings.

4. La inscripción de las viviendas de uso turístico en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana tendrá una validez de 5 años, con las excepciones expresamente reguladas en la presente Ley y en su decreto de desarrollo.

5. Reglamentariamente se establecerán los requisitos mínimos de diseño, calidad, seguridad, accesibilidad, y equipamiento aplicables a este tipo de viviendas.



MODIFICACIONES:

Duración del arrendamiento:

Se introduce que las viviendas de uso turístico se ceden “por un tiempo inferior o igual a 10 días, computados de forma continuada a un mismo arrendatario”. Con la redacción anterior no se especificaba la duración máxima para considerar una vivienda como de uso turístico.

Prohibición de cesión por habitaciones:

Se añade explícitamente que “Las viviendas de uso turístico se ceden al completo, no permitiéndose la cesión por habitaciones.” Con la redacción original no se mencionaba la prohibición de cesión por habitaciones

Referencia catastral:

Se introduce la obligatoriedad de hacer constar la “referencia catastral única e individualizada del inmueble” en declaraciones responsables y contratos de cesión.

Servicios propios de la industria hotelera:

En la redacción anterior se mencionaba que debía haber prestación de “servicios propios de la industria hostelera”. Con la modificación se flexibiliza al decir que se puede prestar o no dichos servicios.

Nuevas restricciones:

Se agregan restricciones claras sobre qué no puede considerarse una vivienda de uso turístico:

- Arrendamientos superiores a 11 días.
- Arrendamiento de habitaciones.
- Alquiler en barcos, caravanas o similares (excepto en campings regulados).

Validez de la inscripción:

Se establece que la inscripción en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana tendrá una **validez de 5 años**.

Requisitos reglamentarios:

Se señala que reglamentariamente se establecerán los requisitos mínimos de diseño, calidad, seguridad, accesibilidad, y equipamiento.

4. Se modifica el apartado 5 del artículo 77, que queda con la siguiente redacción:

Artículo 77. Naturaleza e inscripción.

1. El Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana tiene naturaleza administrativa y depende del departamento del Consell que tenga atribuida la competencia en materia de turismo. En el mismo se inscribirán las personas que ejerzan profesiones turísticas, empresas y establecimientos turísticos de la Comunitat Valenciana.
2. El registro será público, la inscripción será gratuita y su régimen de organización y funcionamiento se determinará reglamentariamente.
3. La relación con las personas o entidades interesadas se realizará mediante medios electrónicos.
4. La gestión del Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana cumplirá con las garantías y medidas de seguridad previstas en la legislación en materia de protección de datos de carácter personal.

5. La inscripción de las personas que ejerzan profesiones turísticas, empresas y establecimientos turísticos se practicará de oficio una vez recibida, en su caso, la comunicación o declaración responsable de inicio de

5. La inscripción de las personas que ejerzan profesiones turísticas, de las empresas y de los establecimientos turísticos se practicará de oficio una vez recibida, en su caso, la comunicación o declaración responsable de inicio

actividad debidamente cumplimentada, así como los requisitos que se determinen reglamentariamente para su inscripción. **En el caso de las viviendas de uso turístico se deberá disponer del documento acreditativo de la compatibilidad urbanística de la administración local competente.**

de actividad debidamente cumplimentada, **en la cual quede constancia del cumplimiento de los requisitos** que se determinen reglamentariamente para su inscripción. **En el caso de viviendas de uso turístico se deberá disponer del informe o documento a que se refiere el artículo 65 de esta Ley, y de la identificación de la vivienda incluida la referencia catastral única e individualizada del inmueble.**



MODIFICACIONES:

El texto modificado se refiere específicamente al “informe o documento” mencionado en el artículo 65 y añade el requisito de **incluir la referencia catastral única e individualizada** del inmueble. Esto implica una mayor formalidad y precisión en la identificación y verificación de la compatibilidad

urbanística.

5. Se modifica el apartado 3 del artículo 78, y se añade un nuevo apartado 4, que queda con la siguiente redacción:

«Artículo 78. Modificación y baja

1. El órgano competente para practicar la inscripción en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana lo será también para proceder, cuando corresponda, a la baja o modificación de los datos inscritos.

2. Se inscribirá aquella modificación o reforma sustancial que afecte a las condiciones en las que se inscribió la empresa o establecimiento en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana, los cambios que se produzcan en el uso turístico del establecimiento así como la transmisión de la titularidad del establecimiento.

3. Se procederá a la baja de la inscripción en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana en caso de comunicación del cese de la actividad.

Igualmente se procederá a la baja de la inscripción, previa tramitación del oportuno expediente, en el que se dará audiencia a la persona interesada, en los siguientes supuestos:

a) Inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a una comunicación o declaración responsable.

b) Modificación o desaparición de las circunstancias y requisitos que dieron lugar a la inscripción sin que se haya puesto en conocimiento de la administración.

c) Cuando no se haya iniciado la actividad o el servicio, transcurridos dos meses desde la presentación de la comunicación o declaración responsable que sea preceptiva.

3. Se procederá a la baja de la inscripción en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana en los siguientes supuestos:

a) **Declaración del cese de la actividad, por quién figure como titular en el Registro.**

b) **La** inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a una comunicación o declaración responsable.

c) **La** modificación o desaparición de las circunstancias y requisitos que dieron lugar a la inscripción en el Registro.

d) Cuando no se haya iniciado la actividad o el servicio, transcurridos dos meses desde la presentación de la **declaración responsable** que sea preceptiva.

e) **Certificación expedida por la administración competente de la resolución firme en vía administrativa que determine la carencia de las preceptivas autorizaciones o licencias para el ejercicio de la actividad, previa tramitación del expediente correspondiente.**

f) Cuando se constate por la inspección de turismo el cese de actividad turística durante más de 1 año.

g) **En el caso de las viviendas de uso turístico, además de las anteriores, cuando no se hubiera comunicado la referencia catastral del inmueble prevista en la disposición transitoria segunda del Decreto 10/2021 antes del 31 de diciembre de 2024.**

h) En el caso de viviendas de uso turístico, además de las anteriores, la falta de presentación de una nueva Declaración Responsable de renovación transcurrido el periodo de cinco años establecido para la validez de la inscripción, en la forma y plazos señalados reglamentariamente.

i) En el caso de viviendas de uso turístico, además de las anteriores, la certificación por parte del ayuntamiento correspondiente al domicilio de la vivienda de la resolución firme en vía administrativa de un expediente de restauración de la legalidad urbanística que ordene el cese de la actividad.

j) En el caso de viviendas de uso turístico, además de las anteriores cuando se constate que el alojamiento se está destinando en el periodo declarado como turístico al arrendamiento como vivienda o de temporada en los términos establecidos por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

4. La baja de la inscripción en el Registro de Turismo en los casos de las letras b), c), d), e), g), i) y j) del número anterior, se resolverá previa tramitación del oportuno expediente, en el que se dará trámite de audiencia a la persona interesada. Se podrá prescindir del trámite de audiencia en el caso de las letras a), en el caso de la letra f) cuando en el informe de inspección conste la voluntad de la persona titular y de la persona propietaria de no continuar inscrita en el Registro de Turismo y en el caso de la letra h) previa notificación al interesado del vencimiento del plazo.”



MODIFICACIONES:

Cese de la actividad:

Especifica que la baja por cese de actividad debe ser declarada por quien figure como titular en el Registro.

Adición de nuevos supuestos:

Se han añadido varios nuevos motivos que pueden llevar a la baja de la inscripción:

e) Certificación de la falta de autorizaciones o licencias.

f) Cese de actividad turística durante más de un año, constatado por la inspección de turismo.

g) Falta de comunicación de la referencia catastral del inmueble antes del 31 de diciembre de 2024.

h) Falta de presentación de una nueva Declaración Responsable de renovación tras cinco años.

i) Resolución firme de un expediente de restauración de la legalidad urbanística.

j) Uso del alojamiento turístico como vivienda o arrendamiento de temporada, conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Procedimiento de baja:

Se detalla más el procedimiento, incluyendo excepciones para la audiencia en ciertos casos, como cuando hay voluntad expresa de no continuar inscrito en el Registro de Turismo o cuando se notifica el vencimiento del plazo de la inscripción.

6. Se modifica el artículo 88, con la adición de un apartado 4, con la siguiente redacción:

Artículo 88. Personas responsables.

1. Serán responsables de las infracciones administrativas en materia turística:
 - a) Las empresas turísticas de la Comunitat Valenciana que incurran en alguna de las infracciones tipificadas en esta ley.
 - b) Las personas físicas o jurídicas que desarrollan actividades o servicios turísticos en la Comunitat Valenciana sin haber presentado comunicación o declaración responsable de inicio de actividad, cuando ello sea preceptivo o cuando esta sea inexacta, falsa o incompleta.
 - c) Quienes realicen cualquier clase de actividad o servicio turístico que requiera acreditación, sin haberla obtenido.
2. Las personas titulares de una empresa o quienes ejerzan una actividad turística, serán responsables de las infracciones administrativas en materia turística cometidas por el personal a su servicio en el ejercicio de sus funciones.
3. Las personas titulares de los canales de publicidad o comercialización serán responsables en los términos establecidos por la Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y comercio electrónico.

4. Las personas propietarias de las viviendas de uso turístico tendrán una responsabilidad subsidiaria respecto de las infracciones en materia de oferta ilegal o actividad clandestina en aquellos casos en que, requeridos para que identifiquen las personas físicas o jurídicas titulares de la actividad turística correspondiente, no lo indiquen en el plazo señalado por el requerimiento.”



MODIFICACIONES:

Añade una responsabilidad subsidiaria de las infracciones a los propietarios de las viviendas en el caso de no identificar a las personas de la actividad turística.

7. Se suprime el apartado 10 del artículo 91

Artículo 91. Infracciones leves.

Constituyen infracciones administrativas de carácter leve:

1. El incumplimiento de la obligación de exhibir los distintivos o placas normalizadas que correspondan de acuerdo con la normativa vigente, o su exhibición sin reunir las formalidades exigidas.
2. La incorrección en el trato a las personas usuarias de servicios turísticos por parte de quienes desarrollen alguna de las actividades turísticas contempladas en esta ley.
3. Las deficiencias en la limpieza y funcionamiento de locales, instalaciones, mobiliario y enseres.
4. No publicitar la existencia de hojas de reclamaciones a disposición de los clientes, carecer de ellas, negarse a facilitarlas o no hacerlo en el momento en que se solicitan, sin causa justificada.
5. La realización de contratos de prestación de servicios turísticos, cualquiera que sea su soporte formal, no ajustados a las prescripciones establecidas en la norma aplicable.
6. La percepción de precios superiores a los publicitados o a los exhibidos, así como la falta de publicidad de todos o alguno de los mismos con los impuestos incluidos.
7. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter no esencial, de cualquier dato, información o documentación que se incorpore a una comunicación o declaración responsable.
8. La utilización indebida de las marcas, símbolos identificativos, mensajes y estrategias de la imagen turística de la Comunitat Valenciana que no se ajusten a las directrices dictadas al respecto por el departamento del Consell competente en materia de turismo y supongan un detrimento grave de dicha imagen turística.
9. La negativa a expedir factura detallada de los servicios o productos consumidos a solicitud de la clientela, así como la inclusión en la factura de servicios no prestados o productos no consumidos.

~~10. La falta de comunicación de forma reglamentaria del cambio de titular.~~

8. Se modifica el apartado 16 del artículo 92, y se adicionan dos apartados 19 y el 20, con la siguiente redacción:

Artículo 92. Infracciones graves.

Constituyen infracciones administrativas de carácter grave:

1. La utilización comercial de denominaciones, distintivos diferentes a los que correspondan a la actividad, de acuerdo con la clasificación o inscripción otorgadas por la administración.
2. El ejercicio o publicidad de la actividad profesional de guía de turismo sin la habilitación preceptiva para ello.
3. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato, información o documentación que se incorpore a una comunicación o declaración responsable.
4. No reunir los requisitos esenciales establecidos en la normativa vigente para el ejercicio de la actividad.
5. La emisión de publicidad carente de suficiente transparencia, falsa o que induzca a engaño, así como no informar de las compensaciones económicas en caso de ruptura unilateral de los contratos.
6. La carencia de la documentación exigida por la normativa vigente o su utilización sin ajustarse a las formalidades exigidas.
7. La deficiente prestación de servicios exigibles, así como el deterioro grave de las instalaciones que afecten al establecimiento en su conjunto.
8. La prohibición del libre acceso o expulsión del establecimiento, así como la interrupción en la prestación de los servicios acordados por causa no justificada.
9. El incumplimiento por las agencias de viajes de las obligaciones contenidas en el libro IV de la Ley general para la defensa de los consumidores o usuarios y otras leyes complementarias, aprobada por el Real decreto legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, o norma que la sustituya.
10. El incumplimiento de contrato o de las condiciones pactadas, respecto del lugar, tiempo, precio o demás elementos integrantes del servicio turístico acordado.

~~11. La sobreventa de plazas y el incumplimiento de las disposiciones relativas al régimen de reservas o de su cancelación, cuando no se facilite a la persona usuaria afectada, alojamiento en las condiciones establecidas en el artículo 20.2 de esta ley.~~

12. La modificación del establecimiento o de los requisitos preceptivos para el ejercicio de la actividad, sin haberlo comunicado del modo reglamentariamente determinado.
13. La obstrucción a la labor de la inspección de turismo en el ejercicio de sus funciones, o no atender los requerimientos formulados durante la inspección.
14. La negativa a facilitar a la administración cualquier información relativa a la actividad turística desarrollada, o suministrarla falsa.
15. El incumplimiento de la normativa aplicable en materia de protección y prevención de incendios, medidas de seguridad, sanidad e higiene y del sector de actividad en cada caso aplicable.

16. El incumplimiento de la obligación a que se refiere la letra b del artículo 19 de dar publicidad en la comercialización a través de cualquier medio, y especialmente a través de los servicios de la sociedad de la información, del número de inscripción en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana.

16. El incumplimiento de la obligación a que se refiere la letra b del artículo 19.1 de dar publicidad en la comercialización a través de cualquier medio, y especialmente a través de los servicios de la sociedad de la información, **de la exacta localización** y del número de inscripción de la vivienda en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana.

17. La inobservancia de las obligaciones contenidas en esta ley relativas a accesibilidad, sostenibilidad y hospitalidad.
18. La falta de promoción de las empresas turísticas y de los prestadores de servicios turísticos a los trabajadores y trabajadoras de una educación y formación inicial y continuada que, entre otros aspectos, incorpore los conocimientos y protocolos para garantizar un trato hospitalario de los turistas y visitantes.

19. La falta de comunicación de forma reglamentaria del cambio de titular.

20. La negativa de las personas propietarias de los establecimientos turísticos, incluidas las viviendas de uso turístico, a facilitar la identidad y datos de contacto de las personas titulares de la actividad turística, así como el contrato o título habilitante necesario para la realización de esa actividad, o cualquier otro documento oportuno a estos efectos.



MODIFICACIONES:

Se considera infracción grave la falta de comunicación de cambio de titular así como la no comunicación de los propietarios de las personas titulares de la actividad turística.

9. Se modifica el artículo 93, con la adición de un apartado 6, con la siguiente redacción:

Artículo 93. Infracciones muy graves.

Se consideran infracciones administrativas de carácter muy grave:

1. Ejercer, comercializar, ofrecer, prestar o hacer publicidad de actividades o servicios turísticos sin disponer de los requisitos necesarios establecidos en la normativa o sin haber realizado la declaración responsable de inicio de actividad.
2. Carecer de la garantía exigida por la norma correspondiente o, disponiendo de la misma, que no alcance la cuantía exigida por la norma.
3. No disponer de un plan de autoprotección inscrito en el Registro Autonómico de Planes de Autoprotección, en los supuestos en que ello es preceptivo.
4. Cualquier acción que intencionadamente suponga la discriminación por razón de nacimiento, origen racial o étnico, género, orientación sexual, religión o convicciones, lengua, opinión, discapacidad o diversidad funcional, edad, indumentaria o cualquier otra condición o circunstancia personal o social y no constituya una infracción penal.
5. El incumplimiento de los derechos reconocidos a los trabajadores y trabajadoras de las empresas turísticas y de los prestadores de servicios turísticos por parte de las mismas y, por tanto, la falta de garantías de un empleo digno y de calidad.

6. Ejercer, comercializar, ofrecer, prestar o hacer publicidad de alquiler turístico por habitaciones en viviendas de uso turístico registradas.

7. La sobreventa de plazas y el incumplimiento de las disposiciones relativas al régimen de reservas o de su cancelación, cuando no se facilite a la persona usuaria afectada alojamiento en las condiciones establecidas en el artículo 20.2 de esta ley.”



MODIFICACIONES:

Añaden supuestos de infracciones muy graves.

10. Se modifica el artículo 95, con la adición de un apartado 3, con la siguiente redacción:

Artículo 95. Graduación de las sanciones.

1. En la imposición de las sanciones se guardará la debida adecuación entre la gravedad de los hechos constitutivos de la infracción y la sanción aplicada, teniendo en cuenta la concurrencia, cuando se produjeron los hechos sancionados, de las siguientes circunstancias:

a) Serán circunstancias atenuantes de la responsabilidad:

- 1.^a La falta de intencionalidad.
- 2.^a El resarcimiento de los perjuicios ocasionados con anterioridad al acuerdo de iniciación del expediente sancionador.
- 3.^a La subsanación de las deficiencias causantes de la infracción y la reparación voluntaria de los daños durante la tramitación del expediente sancionador.
- 4.^a La ausencia de beneficio económico derivado de la infracción.
- 5.^a La escasa capacidad económica del presunto infractor.
- 6.^a La menor categoría del establecimiento y las características del servicio o actividad.

b) Serán circunstancias agravantes de la responsabilidad:

- 1.^a La naturaleza de los perjuicios ocasionados.
- 2.^a La cuantía del beneficio ilícito obtenido.
- 3.^a El tiempo durante el que se haya venido cometiendo la infracción.
- 4.^a El número de personas usuarias de servicios turísticos afectadas.
- 5.^a La reincidencia, entendida como la comisión en el término de un año de más de una infracción de la misma naturaleza, cuando así haya sido declarado por resolución firme.
- 6.^a La reiteración, entendida como la comisión en el término de dos años de dos o más infracciones de cualquier carácter que así hayan sido declaradas por resolución firme.

2. La concurrencia de más de una de las circunstancias agravantes o atenuantes podrá determinar la imposición de sanciones correspondientes a infracciones de carácter superior o inferior, respectivamente.

3. El número de viviendas de uso turístico explotadas por la persona titular o empresa gestora y el volumen de facturación, podrá determinar la imposición de sanciones correspondientes a infracciones de carácter superior o inferior, respectivamente.”



MODIFICACIONES:

Se añade un nuevo supuesto de graduación de las sanciones.

11. Se modifica el artículo 98, con la adición de un apartado segundo, con la siguiente redacción:

Artículo 98. Órganos competentes.

Los órganos competentes para la iniciación, instrucción y resolución de los procedimientos sancionadores por infracciones administrativas en materia de turismo se determinarán reglamentariamente, salvo en aquellos supuestos en los que la infracción también esté tipificada en otra disposición normativa de carácter sectorial en la que se determinen los órganos competentes del procedimiento sancionador.

2. De conformidad con lo preceptuado en la legislación reguladora del régimen local, la competencia para incoar, instruir y resolver los procedimientos sancionadores por infracciones leves, graves y muy graves en materia de viviendas de uso turístico ubicadas en su ámbito territorial, así como, si procede, para la revisión en vía administrativa de los actos derivados de dichos procedimientos sancionadores, podrá ser objeto de delegación a los ayuntamientos que así lo soliciten y cumplan los requisitos generales exigibles en la citada legislación para obtener la delegación.”



MODIFICACIONES:

Añade que los ayuntamientos que lo soliciten podrán instruir e incoar procedimientos sancionadores.

Artículo 3. Modificación del Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, por el que se regula el alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana

1. Se modifica el artículo 23, que queda con la siguiente redacción:

Artículo 23. Contenido de la declaración responsable para las viviendas de uso turístico y las empresas gestoras de viviendas de uso turístico

La declaración responsable contendrá el pronunciamiento expreso sobre los siguientes extremos:

- a) Que ostenta la disponibilidad de la vivienda o viviendas para su dedicación al uso turístico y la documentación que lo acredita según el caso (escritura de propiedad del inmueble, contrato de arrendamiento, autorización para la gestión entre persona propietaria y empresa, u otro título válido a estos efectos).
- b) Que la vivienda o viviendas disponen de los requisitos exigidos por la normativa para su clasificación en la categoría y capacidad comunicada, y que tales requisitos se mantendrán durante la vigencia de la actividad.
- c) Que dispone del informe municipal favorable de compatibilidad urbanística que permita el uso turístico.
- d) Que dispone de licencia de ocupación de la vivienda.
- e) Que dispone de un seguro de responsabilidad civil u otra garantía equivalente para cubrir los daños y perjuicios que puedan provocarse en el desarrollo de la actividad.

Artículo 23. Contenido de la declaración responsable para las viviendas de uso turístico

La declaración responsable contendrá la **identificación de la persona o entidad titular de la actividad, incluyendo número de teléfono y correo electrónico a efectos de los avisos de disponibilidad de las notificaciones electrónicas, así mismo la identificación de la persona propietaria del inmueble, en caso de ser distinta de la persona o entidad titular de la actividad.**

Además, debe contener los datos identificativos de la vivienda y el pronunciamiento expreso sobre los siguientes extremos:

- a) Que ostenta la disponibilidad de la vivienda o viviendas para su dedicación al uso turístico y la documentación que lo acredita según el caso (escritura de propiedad del inmueble, contrato de arrendamiento, autorización para la gestión entre persona propietaria y empresa, u otro título válido a estos efectos).
- b) Que la vivienda o viviendas disponen de los requisitos exigidos por la normativa para **su inscripción en el Registro con la capacidad comunicada**, y que tales requisitos se mantendrán durante la vigencia de la actividad.
- c) Que dispone del informe municipal **de compatibilidad urbanística para uso turístico favorable, o documento equivalente previsto en este reglamento.**

d) Que la referencia catastral consignada es única e individualizada y responde a la realidad física, económica y jurídica actual del inmueble o que, en su defecto, se hace constar el código registral único del inmueble de forma provisional hasta la obtención, en menos de un año, de la referencia catastral única e individualizada correspondiente.

e) Que dispone de licencia de primera o segunda ocupación de la vivienda 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, así como, en su caso, el título habilitante municipal exigible para su destino al uso de alojamiento turístico, cuando de conformidad con el planeamiento municipal el uso vivienda turística sea residencial. Excepcionalmente, en casos de imposibilidad acreditada, se admitirá informe municipal equivalente.

f) Que en la vivienda turística se cumplen las condiciones de diseño, calidad, accesibilidad y seguridad establecidas en el 49.2, 3 y 4 de este Decreto, y que dispone de las licencias, autorizaciones, títulos habilitantes o cualesquiera otros instrumentos de intervención urbanística, ambiental o de apertura municipales preceptivos para su destino al uso turístico, cuando de conformidad con el planeamiento municipal el uso vivienda turística sea considerado terciario.

g) Que dispone de un seguro de responsabilidad civil u otra garantía equivalente para cubrir los daños y perjuicios que puedan provocarse en el desarrollo de la actividad en los términos previstos en el artículo 26 de este decreto.

h) Que la vivienda cuenta con las licencias, certificados o autorizaciones exigidas por otros departamentos o administraciones públicas, especialmente urbanísticas, ambientales, de propiedad horizontal, sanitarias y de apertura, en el caso de resultar exigibles, y que cumple con toda la normativa sectorial aplicable.

i) Si el establecimiento está ubicado en suelo no urbanizable común, que se ha obtenido la declaración de interés comunitario que atribuye el correspondiente uso y aprovechamiento turístico o, en su caso, que se ha tramitado su exención conforme a la legislación urbanística vigente.

j) Periodo de prestación de la actividad en la vivienda. Deberá declararse para cada vivienda el periodo de prestación de actividad, pudiendo comercializarse turísticamente únicamente en los periodos indicados.

k) Que cumple con las disposiciones legales relativas a las obligaciones fiscales, tributarias, de seguridad

social y, en caso de tener personas empleadas a cargo, que se rigen por el convenio colectivo que resulta de aplicación, correspondientes a esta actividad económica.

l) 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.

m) Que se cumple con las obligaciones del Real Decreto 933/2021, de 26 de octubre por el que se establecen las obligaciones de registro documental e información de las personas físicas o jurídicas que ejercen actividades de hospedaje y alquiler de vehículos a motor o norma que lo sustituya.

n) En el caso de ostentar la especialidad rural, que cumple con las prescripciones previstas en el artículo 68 de este decreto.

o) Que dispone del certificado energético del inmueble.

p) En el caso de viviendas de uso turístico que se implanten en locales de uso terciario de edificaciones existentes, que se dispone de la memoria técnica descriptiva recogida en el artículo 49.3 de este decreto.



MODIFICACIONES:

Introducción de datos de identificación:

Se requiere la **identificación completa de la persona o entidad titular de la actividad**, incluyendo información de contacto para notificaciones electrónicas. También se debe identificar al propietario del inmueble si es diferente del titular de la actividad.

Requisitos de inscripción en el Registro:

Se cambia a "inscripción en el Registro con la capacidad comunicada", lo que indica un enfoque más en el registro oficial.

Compatibilidad urbanística y referencias catastrales:

Se especifica la necesidad de un informe municipal favorable o documento equivalente y se introduce la obligación de incluir la referencia catastral única e individualizada o un código registral provisional.

Licencia de ocupación:

Se amplía para incluir licencias de primera o segunda ocupación, o títulos habilitantes equivalentes, con posibles excepciones mediante informe municipal.

Condiciones de diseño y otros requisitos adicionales:

Se añaden nuevos requisitos sobre condiciones de diseño, calidad, accesibilidad y seguridad, así como la necesidad de licencias y autorizaciones municipales, ambientales, entre otras.

Nuevas disposiciones:

Se incluyen varias nuevas secciones (h-p) que añaden requisitos adicionales como certificaciones urbanísticas, fiscales, de propiedad horizontal, cumplimiento de normativas sectoriales, y presentación del certificado energético, entre otros.

2. Se introduce un nuevo artículo, el 23 bis, con el siguiente contenido:

«Artículo 23 bis. Validez de la inscripción en el registro de turismo de las viviendas de uso turístico

1. La inscripción de las viviendas de uso turístico en el registro de turismo de la Comunitat Valenciana tendrá una validez de cinco años, con las excepciones establecidas en la Ley y en el presente decreto.

2. La declaración responsable habilita para el ejercicio de la actividad durante un plazo de cinco años desde su presentación y así deberá hacerse constar en la correspondiente inscripción.

Para renovar la inscripción por un nuevo periodo de cinco años y continuar con el ejercicio de la actividad, el titular de la actividad, con el permiso expreso del propietario, deberá presentar, en todo caso, dentro del mes anterior a la finalización de cada periodo, una nueva declaración responsable de renovación.

Deberá acompañarse a esta declaración responsable de renovación un nuevo informe municipal de compatibilidad urbanística para uso turístico favorable, actualizado, o documento equivalente previsto en este reglamento.

La nueva declaración responsable de renovación incluirá expresamente que cumple con todos los requisitos legal y reglamentariamente vigentes en el momento de la renovación.

Para aquellas viviendas inscritas con anterioridad a la entrada en vigor de este decreto ley, no será necesario incluir en esta declaración responsable de renovación, las certificaciones mencionadas en el apartado l) del artículo 23.

Vencido el plazo establecido de 5 años sin que se haya presentado una nueva declaración responsable de renovación e informe municipal o documento equivalente en los casos que sea exigible, la vivienda se dará de baja en el Registro.

3. Cuando se produzca un cambio en la propiedad de una vivienda de uso turístico registrada, ya sea con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 15/2018, como con posterioridad a la misma, será de aplicación tanto a la vivienda como a la nueva persona propietaria, el régimen y requisitos legal y reglamentariamente vigentes, debiéndose presentar una nueva declaración responsable, con la aportación del informe municipal de compatibilidad urbanística para uso turístico favorable o documento equivalente.



MODIFICACIONES:

La inscripción de las viviendas de uso turístico en el registro de turismo de la Comunitat Valenciana tendrá una validez de cinco años.

3. Se deja sin contenido el apartado 3 del artículo 27.

Artículo 27. Clasificación y reclasificación de oficio

1. La clasificación de los alojamientos turísticos se fijará con base en lo dispuesto en este decreto y se podrá revisar de oficio transcurridos cinco años desde aquella, mediante el correspondiente expediente, en el que se oirá a la persona interesada.

2. Dicha clasificación se mantendrá en tanto perdure el cumplimiento de las condiciones, requisitos y criterios determinantes de aquella, pudiendo ser revisada a la baja e incluso cancelar la inscripción, en cualquier momento, mediante el correspondiente expediente, en el que se oirá a la persona interesada.

Básicamente, el procedimiento podrá iniciarse cuando se compruebe:

a) Un notorio deterioro en la edificación, en las instalaciones o en la calidad de los elementos de uso de la clientela, especialmente los utilizados para su descanso.

b) El incumplimiento de los requisitos generales y específicos exigidos para ostentar la clasificación con la que está inscrito en el Registro.

3. En el caso de las viviendas turísticas, la Administración turística podrá requerir la confirmación de la voluntad de las personas titulares de seguir inscritas en el Registro cada cinco años.

La Administración turística arbitrará un sistema de comunicación a efectos de evitar cargas a las personas obligadas.

4. Se modifica el artículo 30, que queda con la siguiente redacción:

Artículo 30. Baja

1. Se procederá a la baja de la inscripción en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana, en los siguientes casos:

- a) Declaración del cese de la actividad, por quién figure como titular en el Registro, con el conocimiento, en su caso, de la propiedad del inmueble.
- b) La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a una comunicación o declaración responsable.
- c) La modificación o desaparición de las circunstancias y requisitos que dieron lugar a la inscripción en el Registro.
- d) Cuando no se haya iniciado la actividad o el servicio, transcurridos dos meses desde la presentación de la declaración responsable que sea preceptiva.
- e) En el caso de las viviendas turísticas, cuando no se hubiera comunicado la voluntad de seguir inscrito en el Registro conforme a lo establecido en el artículo 27.3 de este decreto.

2. La baja de la inscripción en los casos de los apartados b), c) y d) y e) del apartado anterior se resolverá previa tramitación del oportuno expediente, en el que se dará trámite de audiencia a la persona interesada.

1. Se procederá a la baja de la inscripción en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana, en los siguientes casos:

- a) Declaración del cese de la actividad, por quién figure como titular en el Registro.
- b) La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a una comunicación o declaración responsable.

c) La modificación o desaparición de las circunstancias y requisitos que dieron lugar a la inscripción en el Registro.

d) Cuando no se haya iniciado la actividad o el servicio, transcurridos dos meses desde la presentación de la declaración responsable que sea preceptiva.

e) **Certificación expedida por la administración competente de la resolución firme en vía administrativa que determine la carencia de las preceptivas autorizaciones o licencias para el ejercicio de la actividad, previa tramitación del expediente correspondiente.**

f) **Cuando se constate por la inspección de turismo el cese de actividad turística durante más de 1 año.**

g) **En el caso de las viviendas de uso turístico, cuando no se hubiera comunicado la referencia catastral prevista en la disposición transitoria segunda del Decreto 10/2021 antes del 31 de diciembre de 2024.**

h) **En el caso de viviendas de uso turístico, la falta de presentación de una nueva Declaración Responsable de renovación transcurrido el periodo de cinco años establecido para la validez de la inscripción, en la forma y plazos señalados en este decreto.**

i) **En el caso de viviendas de uso turístico, la certificación por parte del ayuntamiento correspondiente al domicilio de la vivienda de la resolución firme en vía administrativa de un expediente de restauración de la legalidad urbanística que ordene el cese de la actividad.**

j) **Cuando se constate que el alojamiento se está destinando en el periodo declarado como turístico al arrendamiento como vivienda o de temporada en los términos establecidos por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.**

2. La baja de la inscripción en el Registro de Turismo en los casos de las letras b), c), d), e), g), i) y j) del número anterior, se resolverá previa tramitación del oportuno expediente, en el que se dará trámite de audiencia a la persona interesada. Se podrá prescindir del trámite de audiencia en el caso de las letras a), en el caso de la letra f) cuando en el informe de inspección

conste la voluntad de la persona titular y de la persona propietaria de no continuar inscrita en el Registro de Turismo y en el caso de la letra h) previa notificación al interesado del vencimiento del plazo.



MODIFICACIONES:

Modificación de Supuestos para la Baja:

Se añaden nuevos casos, específicamente las letras e) a j), que amplían las condiciones bajo las cuales se puede proceder a la baja de la inscripción.

Eliminación del Conocimiento de la Propiedad:

En el texto original, en el caso de la baja por cese de actividad, se mencionaba “con el conocimiento, en su caso, de la propiedad del inmueble.” Ahora esta referencia fue eliminada, simplificando la disposición.

Nuevos Supuestos Agregados:

Modificado:

- e) Baja por falta de autorizaciones o licencias, determinada por resolución firme.
- f) Cese de actividad turística constatado por inspección durante más de un año.
- g) Falta de comunicación de la referencia catastral en el plazo establecido.
- h) Falta de renovación de la Declaración Responsable de inscripción tras cinco años.
- i) Resolución firme de un expediente de restauración de la legalidad urbanística que ordene el cese de la actividad.
- j) Uso del alojamiento para arrendamiento como vivienda o de temporada durante el periodo declarado como turístico.

Detalle del Procedimiento para la Baja:

Se amplía el detalle del trámite de audiencia y se especifican las excepciones para los casos e), g), i) y j). También se incluyen condiciones para prescindir del trámite de audiencia en ciertos casos, como cuando hay una voluntad expresa de no continuar inscrito o cuando se ha notificado el vencimiento del plazo.

5. Se modifica el apartado 2 del artículo 33, que queda con la siguiente redacción:

Artículo 33. Publicidad de los establecimientos

2. La publicidad que se efectúe de las viviendas de uso turístico inscritas deberá incluir obligatoriamente su número de registro. **Cuando se trate de empresas gestoras que publiquen conjuntamente distintas unidades de viviendas de uso turístico ubicadas en el mismo edificio, sin que este tenga la consideración de bloque y así figure inscrito en el correspondiente registro, se entenderá cumplida esta obligación con la inclusión del número de registro de la empresa gestora, que será responsable ante la administración de que todas y cada una de las viviendas publicitadas del edificio cuenten con su correspondiente número de inscripción en el registro y de disponer de una relación debidamente actualizada donde se identifique cada vivienda publicitada con su número de inscripción.**

2. La publicidad que se efectúe de las viviendas de uso turístico **deberá incluir obligatoriamente su número de registro y su exacta localización.**



MODIFICACIONES:

Incorporación de la “exacta localización”:

Se añade la obligación de incluir no solo el número de registro sino también “su exacta localización” en la publicidad de las viviendas de uso turístico. Este cambio enfatiza la necesidad de proporcionar una información más precisa en la publicidad.

Eliminación de Excepciones:

En el texto original se permitía una excepción para empresas gestoras en ciertas condiciones. Esta excepción fue eliminada, simplificando la normativa y haciendo que cada vivienda deba ser publicitada con su propio número de registro y ubicación exacta, sin excepciones.

6. Se modifica el artículo 37, con la adición de un apartado, el 5, con la siguiente redacción:

Artículo 37. Normas de régimen interior

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 5, apartado 2, letra b), de este decreto, la dirección de cada establecimiento podrá acordar normas de régimen interior sobre el uso de los servicios e instalaciones, a las que dará suficiente publicidad y que serán de obligado cumplimiento para su clientela. El incumplimiento de estas normas que pueda alterar la normal convivencia, o poner en riesgo la seguridad o integridad física del resto de clientes y clientas o del personal del establecimiento, será causa suficiente para la resolución del contrato de alojamiento y desalojo del establecimiento.

2. En todo caso, queda prohibido a la clientela:

a) Introducir muebles en la unidad de alojamiento o realizar obras o reparaciones en el mismo, por pequeñas que estas fuesen, sin autorización escrita de la empresa.

b) Alojar un mayor número de personas de las que correspondan a la capacidad máxima fijada para la unidad de alojamiento.

c) Ejercer la actividad de hospedaje en la unidad de alojamiento o destinarlo a fines distintos de aquellos para los que se contrató.

d) Introducir materias o sustancias explosivas o inflamables u otras que puedan causar daños o molestias a las demás personas ocupantes del inmueble.

e) Realizar cualquier actividad que entre en contradicción con los usos de convivencia, higiene y orden público habituales, o que impida el normal descanso de otras personas usuarias del inmueble. F

) Introducir animales contra la prohibición de la empresa, salvo que se trate de perros de asistencia para personas con diversidad funcional, debidamente acreditados.

g) Incumplir las normas de convivencia y horarios de silencio y descanso establecidos por el establecimiento.

3. En los establecimientos de camping se prohíbe expresamente la instalación en las parcelas, por parte de la clientela, de elementos que no se correspondan con los de uso temporal, propio y habitual de la estancia en los campings o de elementos que perjudiquen la imagen turística del establecimiento.

Concretamente, no se podrán instalar en las parcelas suelos, vallas, fregaderos, electrodomésticos o cualquier otro elemento que, por su fijación, transmita una imagen de permanencia en el mismo, constituyendo su instalación por el cliente o la clienta causa suficiente para la resolución del contrato, cualquiera que fuere su modalidad, sin derecho a indemnización alguna. Dicha causa de resolución figurará en el reglamento de régimen interior del establecimiento, y se podrá ejercer previa advertencia a la persona usuaria y ante su negativa a retirar lo instalado.

4. En las áreas de pernocta en tránsito para autocaravanas, se prohíbe expresamente la instalación por parte de la clientela de elementos externos de las autocaravanas que no se correspondan con los de uso de viaje en tránsito, propio y habitual de la estancia en este tipo de establecimientos, como vallas o avances. Sí podrán instalarse mesas y sillas en el exterior de la autocaravana para uso personal.

5. En el caso de las viviendas de uso turístico, se deberá disponer de un reglamento de normas de régimen interno en el que constarán, al menos, las normas de convivencia de la comunidad en que radique, las condiciones de uso de los servicios e instalaciones y el régimen de admisión de animales domésticos, para evitar alterar la normal convivencia o poner en riesgo la seguridad o integridad física del resto de la clientela. Este régimen será de obligado cumplimiento para las personas usuarias del alojamiento. A tal efecto, los propietarios de las viviendas de uso turístico o titular de la actividad deberán facilitar a los usuarios con carácter previo al alojamiento, un formulario informativo de dichas reglas que deberán ser aceptadas expresamente por estos últimos.

En caso de incumplimiento, el propietario o titular de la actividad requerirá al usuario para que cese en su inobservancia o, en caso de gravedad, para que abandone la vivienda. De no ser atendido dicho requerimiento, dará debido parte a la Policía o a la autoridad competente. En caso de desalojo el usuario perderá todos los importes abonados por su reserva, si así se ha hecho constar..»

7. Se modifica el artículo 47, quedando la siguiente redacción:

Artículo 47. Definiciones

1. Se consideran viviendas de uso turístico, los inmuebles completos, cualquiera que sea su tipología, que, contando con el informe municipal de compatibilidad urbanística que permita dicho uso, se ceda mediante precio, con habitualidad, en condiciones de inmediata disponibilidad, y con fines turísticos, vacacionales o de ocio.

Las viviendas de uso turístico se ceden al completo, no permitiéndose la cesión por habitaciones.

2. Se presumirá que existe habitualidad cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias respecto del inmueble:

a) Que se ceda para su uso turístico por empresas gestoras de viviendas turísticas.

b) Que se ponga a disposición de las y los usuarios turísticos por las personas propietarias o titulares, con independencia de cuál sea el período de tiempo contratado y siempre que se presten servicios propios de la industria hostelera.

c) Cuando se utilicen canales de comercialización turística. Se considera que existe comercialización turística cuando esta se lleve a cabo a través de operadores turísticos o cualquier otro canal de venta turística, incluido internet u otros sistemas de nuevas tecnologías.

3. Se consideran empresas gestoras de viviendas de uso turístico las personas físicas o jurídicas cuya actividad profesional, principal o no, consista en la cesión a título oneroso del uso y disfrute de, al menos, cinco viviendas de uso turístico, con independencia de su ubicación o no en un mismo edificio o complejo, y de cuál sea el título que les habilite para hacerlo.

1. Se consideran viviendas de uso turístico **las definidas como tales en el artículo 65 de la Ley 15/2018.**

2. Se consideran empresas gestoras de viviendas de uso turístico las personas físicas o jurídicas cuya actividad profesional, principal o no, consista en la cesión a título oneroso del uso y disfrute de, al menos, cinco viviendas de uso turístico, con independencia de su ubicación o no en un mismo edificio o complejo, y de cuál sea el título que les habilite para hacerlo.

3. **Cada una de las viviendas de uso turístico inscritas en el Registro de Turismo deberá asociarse a una referencia catastral única e individualizada que responda a la realidad física, económica y jurídica del inmueble o, en su defecto, si se está tramitando una alteración catastral, al código registral único del inmueble.**



MODIFICACIONES:

Referencia a la Ley 15/2018:

La definición se simplifica significativamente al remitir directamente a lo establecido en el artículo 65 de la Ley 15/2018. Esto centraliza la definición en una única referencia legal.

Eliminación de la Definición de Habitualidad:

Esta sección sobre la habitualidad se elimina completamente.

Referencia Catastral:

Se añade una nueva disposición que establece la necesidad de que cada vivienda de uso turístico inscrita en el Registro de Turismo esté asociada a una referencia catastral única e individualizada, o, provisionalmente, a un código registral único si se está tramitando una alteración catastral. Esto añade un requisito adicional de identificación y precisión respecto a la ubicación y características del inmueble.

8. Se introduce un nuevo artículo, el 47 bis, con la siguiente redacción:

«Artículo 47 bis. Informe municipal de compatibilidad urbanística para uso turístico

1. Las viviendas de uso turístico deberán contar con el informe municipal de compatibilidad urbanística para uso turístico favorable, cuyo contenido mínimo contemplará los datos esenciales de identificación del inmueble, incluida la dirección completa, su referencia catastral única e individualizada o, en su defecto, el código registral único del inmueble, la clasificación del suelo, el uso urbanístico permitido y el sentido del informe.

Dicho informe, será emitido por el ayuntamiento en cuyo término municipal radique la vivienda a los solos efectos de que, el departamento de la Administración del Consell competente en materia de turismo tenga constancia de la compatibilidad urbanística para el uso turístico de la vivienda conforme al planeamiento urbanístico vigente que le sea de aplicación. En consecuencia, la emisión de este informe, aun si su sentido es favorable, no sustituye a cualesquiera otras licencias, autorizaciones, títulos habilitantes u otros instrumentos de intervención urbanística, ambiental o de apertura preceptivos para su destino al uso turístico.

2. A efectos turísticos, en lugar del informe municipal de compatibilidad urbanística para uso turístico, se podrá aportar un certificado favorable emitido por las entidades colaboradoras de la Administración municipal en la verificación de las actuaciones urbanísticas (ECUV) , siempre que el planeamiento municipal esté zonificado y contenga previsiones sobre las viviendas de uso turístico.

Este certificado tendrá la misma validez y efectos que el citado informe y deberá reflejar idéntico contenido mínimo.

3. En el caso de que las viviendas que pretendan tener uso turístico estuvieran ubicadas en suelo no urbanizable, además del informe municipal de compatibilidad urbanística para uso turístico o documento equivalente, con carácter previo a su inscripción en el Registro, deberán obtener la declaración de interés comunitario que atribuya el correspondiente uso y aprovechamiento turístico o, en su caso, acreditar que se ha tramitado su exención, así como el correspondiente instrumento de intervención ambiental conforme a la legislación urbanística vigente, si procede.

9. Se modifica el artículo 49, que queda redactado como sigue:

Artículo 49. Clasificación en categorías y requisitos

1. Las viviendas de uso turístico se clasificarán en las categorías superior y estándar.
2. La determinación de la categoría que corresponda se condicionará al cumplimiento de las exigencias establecidas en el anexo III.

Artículo 49. Normas de diseño y calidad aplicables a las viviendas de uso turístico. Exigencias de seguridad y accesibilidad.

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.



MODIFICACIONES:

Cambio de Enfoque del Artículo:

El artículo ahora se enfoca en las normas de diseño, calidad, seguridad y accesibilidad aplicables a las viviendas de uso turístico, eliminando la clasificación por categorías.

Nuevas Normas de Diseño y Calidad:

Se establecen normas específicas para viviendas de uso turístico según el tipo de edificio en que se encuentren (residencial o de uso terciario) y si son de nueva construcción o existentes. Se detallan requisitos técnicos relacionados con el diseño, calidad, y seguridad que deben cumplir estas viviendas, incluyendo situaciones donde es necesario aplicar criterios de flexibilidad.

Flexibilidad en Requisitos Técnicos:

Se introducen criterios de flexibilidad en casos donde no se puedan cumplir completamente las exigencias normativas, permitiendo soluciones alternativas como la creación de patios de luces o la instalación de sistemas de ventilación forzada.

Supervisión y Control:

La responsabilidad de la supervisión y el control de las condiciones de diseño, calidad, seguridad, y accesibilidad se asigna a los Ayuntamientos, con la posibilidad de intervención de entidades colaboradoras.

Mantenimiento del Anexo III:

Aunque el artículo se aleja de la clasificación en categorías, sigue mencionando que las viviendas deben cumplir los requisitos mínimos del anexo III, cuya supervisión corresponde al departamento de la Administración del Consell competente en materia de turismo.

10. Se modifica el anexo III, que queda redactado como sigue:

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 exentos 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 cubertería, 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.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Única. Informe municipal de compatibilidad urbanística para uso turístico

Todas las referencias realizadas en la normativa turística al informe municipal de compatibilidad urbanística se entenderán realizadas al informe municipal de compatibilidad urbanística para uso turístico, o documento equivalente.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Normativa aplicable a los expedientes en tramitación

Los expedientes iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de este decreto-ley seguirán tramitándose de conformidad con lo dispuesto en la anterior normativa, salvo que voluntariamente se acojan a esta mediante declaración escrita a tal efecto.

Segunda. Normativa aplicable a los contratos vigentes

Aquellas viviendas de uso turístico que a la publicación de esta norma hayan sido reservadas o contratadas por un periodo igual o superior a 11 días, mantendrán el periodo de arrendamiento pactado hasta su finalización, momento a partir del cual, quedarán sujetas al periodo máximo de arrendamiento de 10 días computados de forma continuada a un mismo arrendatario, fijado en esta norma.

Tercera. Régimen transitorio de la validez de la inscripción

Aquellas viviendas de uso turístico que al momento de publicación de esta norma estén ya inscritas en el Registro de Turismo con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 15/2018, 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat, mantendrán la validez de la inscripción para el ejercicio de la actividad durante un plazo de 5 años contado a partir de la entrada en vigor de esta norma, transcurrido el cual, deberán presentar nueva declaración responsable de renovación con el contenido y requisitos establecidos en el artículo 23 bis de este decreto.

Aquellas viviendas inscritas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 15/2018, 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat estarán únicamente obligadas a presentar la declaración responsable de renovación, si bien únicamente referida al cumplimiento de los requisitos mínimos del anexo III.

Cuarta. Plazo de adaptación de las viviendas de uso turístico inscritas en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana
Las viviendas de uso turístico en todo caso tendrán, desde la entrada en vigor de esta norma, un plazo de 5 años para adaptarse a los requisitos establecidos en el Anexo III.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única. Derogación normativa

Quedan derogadas cuantas disposiciones previstas en normas de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente decreto ley.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Modificación del 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

Se modifica en punto 2 de la Disposición adicional cuarta del 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, con la adición de una nueva letra, la e), con el siguiente contenido:

e) Emitir los informes de compatibilidad urbanística para uso turístico contemplados en la normativa reguladora de las viviendas de uso turístico, siempre y cuando el planeamiento municipal correspondiente esté zonificado e incluya previsiones sobre dichas viviendas”.

Segunda. Rango de las disposiciones reglamentarias modificadas

Las normas reglamentarias que son objeto de modificación por este Decreto-ley conservan su rango y naturaleza reglamentaria previa, lo que supone que podrán ser modificadas o derogadas a través de una norma posterior de igual o superior rango.

Tercera. Entrada en vigor

El presente Decreto-ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

Ontinyent, 2 de agosto de 2024

Carlos Mazón Guixot

President de la Generalitat

Nuria Montes de Diego

Consellera de Innovación, Industria, Comercio y Turismo