



FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt  
09/06/2025



NIF: P4622200F

**Asunto: Expte. 2175107H. Previsiones sobre las viviendas de uso turístico en Sagunto, a los efectos del art. 64 bis de la Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana.**

**Trámite: El del art. 61.1.a) del TRLOTUP, de apertura de período de información pública; y el del art. 68 del TRLOTUP, de suspensión.**

El Sr. Alcalde-Presidente, en su resolución nº 3253 de 1.4.2025, acordó lo siguiente:

**"Trámite: El del art. 52.3 del TRLOTUP y el de apertura de período de consultas (art. 53.1).**

**Primero.- Antecedentes. Síntesis de los extremos que se someten al trámite de consultas:**

*El Decreto Ley 9/2024, de 2 de agosto, del Consell, de modificación de la normativa reguladora de las viviendas de uso turístico (en adelante VUT), convalidado por RESOLUCIÓN 7/XI de la Diputación Permanente de Les Corts Valencianes, adoptada en la reunión de 5 de septiembre de 2024, ha introducido una nueva regulación sobre dichos elementos inmuebles, las VUT, ante la proliferación y crecimiento de los mismos de una forma muy intensa.*

*En ese sentido, la exposición de motivos del mismo señala que "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."*

*En el caso de Sagunto es una circunstancia que se percibe en un dato como es el significativo incremento de solicitudes del informe de compatibilidad urbanística de los VUT. Así, en el año 2022 se abrieron 103 expedientes referentes a las VUT. En el año 2023, un total de 219 expedientes. Y en el 2024 la cifra llegó a los 241 En el año 2025 se llevan abiertos un total de 32.*

*Ante estas circunstancias, el objetivo del Decreto Ley es el de "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"*

*Dentro de las previsiones de esta nueva regulación está la recogida en el artículo 64 bis de la Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana, que señala:*

*"Sometimiento a otras normativas"*



FIRMADO POR

El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt  
Emilio Olmos Gimeno  
10/06/2025





FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt  
09/06/2025



NIF: P4622200F

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”

El uso de la potestad de planeamiento para regular la VUT no se limita solamente a esos extremos trascritos. De la nueva redacción que el Decreto Ley da a varios preceptos del Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, por el que se regula el alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana; se desprende que la potestad de planeamiento urbanístico está habilitada para regular más extremos sobre esta categoría de inmuebles:

Así, la nueva redacción del art. 23 de dicho decreto señala que:

«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:

...

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.**”

Esta habilitación legal para regular cuando un uso es compatible o no en una determinada zonificación no es nueva obviamente. Es precisamente una de las funciones esenciales del planeamiento urbanístico. Supone, en definitiva, concretar y precisar si la categoría VUT es admisible o no, y en qué medida o intensidad, en el cuadro de usos de la zonificación residencial y en qué medida o intensidad es compatible y por lo tanto admisible, en el cuadro de usos de la zonificación terciaria.

#### **Escenario actual de las VUT en el PGOU de Sagunto, de 1992:**

Partiendo del año de aprobación definitiva del PGOU, 1992, se concluye que el elemento inmueble VUT, tal y como el mismo está conceptualizado hoy legalmente (inmuebles completos, cualquiera que sea su



FIRMADO POR

El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt  
Emilio Olmos Gimeno  
10/06/2025





FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt  
09/06/2025



NIF: P4622200F

*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) no está tolerado ni permitido en ningún cuadro de usos de la zonificación terciaria.*

*En ese sentido, no debe llevar a confusión las previsiones del PGOU para el uso hotelero, en el art. 10 de las normas urbanísticas del PGOU, cuando señala:*

*"H-HOTELERO.*

*DEFINICIÓN.*

*Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal. Se considerarán incluidos en este uso las residencias, edificios análogos, como camping, así como actividades complementarias, como restaurantes, tiendas, peluquería, piscinas, almacenes, garajes, etc. "*

*La expresión alojamiento temporal puede llevar inmediatamente a pensar en su inclusión dentro del mismo de las VUT. Pero no es así.*

*El uso hotelero definido en el año 1992 atiende a un concepto claro de unidad de explotación, como una actividad conjunta bajo una dirección empresarial única, que afecta a la pluralidad de estancias. Pero las VUT definidas en el art. 65 de la ley no son eso, son inmuebles completos, entendiéndose como tales, aquellos que tienen una referencia catastral independiente. Es decir, cada una de las puertas de un rellano, de cada rellano en un edificio, que cuenta con múltiples propietarios, cada uno dueño de su inmueble detrás de dichas puertas.*

*No es lo mismo una gestión empresarial unitaria afectante a un bloque de apartamentos turísticos en los términos en que los mismos son definidos en la normativa sectorial (en ese sentido la exposición de motivos de la modificación de la ley del sector se encarga de señalar expresamente que 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), que sí son admisibles en el uso hotelero definido en el PGOU; que permitir la construcción y puesta en uso de una pluralidad de VUT en esa zonificación hotelera, en la que la puerta existente en cada rellano es propiedad de un titular independiente, y puede tomar en cada momento la decisión vital de alquilar la vivienda como VUT o decidir cambiar a un uso residencial permanente o estable.*

*La interpretación de que las VUT individuales son admisibles en el uso hotelero llevaría a esa desnaturalización de dicho uso, en una trama de ordenación caracterizada por la previsión de escasas manzanas hoteleras (en contraposición a abundantes manzanas residenciales). Una escasez que ha llevado a esta administración municipal a aprobar una ordenanza de bonificación del uso hotelero para incentivar su implantación.*

*No obstante las obviedades conceptuales de los párrafos anteriores, de descarte del uso VUT en manzanas con calificación de terciario donde sea admisible el uso hotelero, conviene hacer uso de la potestad de planeamiento para:*

- *Evitar precisamente confusiones terminológicas por los cambios normativos sobrevenidos indicados y que la previsión urbanística de conceptualización del uso hotelero como alojamiento temporal no se identifique con las VUT sin más.*



FIRMADO POR

El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt  
Emilio Olmos Gimeno  
10/06/2025





FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt  
09/06/2025



NIF: P4622200F

- *Hacer uso de la habilitación legal al planeamiento urbanístico para definir la VUT admisibles en manzanas residenciales.*
- *Hacer uso de esa misma habilitación legal para definir a nivel de planeamiento qué se considera VUT terciario y, por lo tanto, dónde las mismas son admisibles en uso hotelero.*
- *Aclarar que las previsiones de las bonificaciones de la ordenanza hotelera no son aplicables a las VUT.*

*Se pasa en ese sentido a describir las líneas esenciales de la modificación que se somete al trámite de consultas.*

**A.- Cambio de la redacción de algunos artículos del PGOU, a los efectos de aclaración terminológica:**

*Realmente no es una modificación en este caso. Se trata de corregir los malentendidos que genera la previsión "alojamiento temporal" previsto en la normativa sectorial, aplicable tanto a VUT individuales como a conjuntos y bloques y su inclusión literal dentro de uso hotelero, tal y como el mismo es definido en el PGOU.*

*El objetivo de este apartado es, como se ha dicho, evitar la desnaturalización del uso hotelero en caso de que una lectura literal de las previsiones normativas que regulan dos circunstancias distintas pudiese dar apoyo a la incorrecta interpretación de que las VUT individuales son admisibles en el uso hotelero.*

*Ello llevará a someter a consultas la siguiente modificación del art. 10 de las normas urbanísticas del PGOU,*

**Donde dice**

"H-HOTELERO.

**DEFINICIÓN.**

*Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal. Se considerarán incluidos en este uso las residencias, edificios análogos, como camping, así como actividades complementarias, como restaurantes, tiendas, peluquería, piscinas, almacenes, garajes, etc. "*

**Debería decir:**

"H-HOTELERO.



FIRMADO POR

El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt  
Emilio Olmos Gimeno  
10/06/2025





FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt  
09/06/2025



NIF: P4622200F

**DEFINICIÓN.**

*Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal. Se considerarán incluidos en este uso las residencias, edificios análogos, como camping, así como actividades complementarias, como restaurantes, tiendas, peluquería, piscinas, almacenes, garajes, etc. Quedan excluidas en este uso las viviendas de uso turístico definidas en la legislación sectorial correspondiente, salvo aquellas que constituyan alojamiento en bloques o conjuntos de apartamentos turísticos. Se denomina bloque de apartamentos turísticos a la totalidad de un edificio o complejo integrado por apartamentos, villas, chalés, bungalows o similares que, con instalaciones o servicios comunes, sea destinado al tráfico turístico por una misma unidad de explotación, sin posibilidad de división de cada uno de los alojamientos en régimen de propiedad horizontal ni como inmueble registral independiente. Tampoco son admisibles regímenes de condominio en la titularidad con una pluralidad con cuantificación asimilable al número de apartamentos del bloque. A los efectos de este artículo, se considera conjunto de apartamentos turísticos cuando, sin alcanzar la totalidad, se solicite y se autorice la clasificación para el destino al tráfico turístico por una misma unidad de explotación un agregado superior al cincuenta por ciento de las unidades de alojamiento de un edificio o complejo, sin posibilidad de división de cada uno de los alojamientos en régimen de propiedad horizontal ni como inmueble registral independiente. Tampoco son admisibles regímenes de condominio en la titularidad con una pluralidad con cuantificación asimilable al número de apartamentos del conjunto. Tanto en el caso de los bloques como de los conjuntos, para poder considerarlo como uso hotelero son inadmisibles los actos ejecutados que, sin división o segregación de la finca, subdividan, enajenen o arrienden cuotas o porcentajes indivisos de ella para uso individualizado de varias titularidades, mediante asociaciones o sociedades, divisiones horizontales, copropiedades, acciones o participaciones, que conlleven el fin de eludir el criterio de unidad de explotación que exige este artículo.*

**Donde dice**

“VIVIENDAS.

**DEFINICIÓN.**

*Edificio o parte de un edificio destinado a residencia familiar.”*

**Debería decir**

“VIVIENDAS.

**DEFINICIÓN.**

*Edificio o parte de un edificio destinado a residencia familiar permanente o temporal de personas.”*

**B.- Desde el punto de vista de definir las VUT admisibles en manzanas residenciales.**

*En este caso sí que se va a hacer uso de la potestad de planeamiento urbanístico para modificar las previsiones urbanísticas anteriores, ponderando varias circunstancias.*



FIRMADO POR

El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt  
Emilio Olmos Gimeno  
10/06/2025





FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt  
09/06/2025

NIF: P4622200F

*Se parte de la premisa de que la presente modificación no va a habilitar el uso residencial en las plantas bajas de los edificios residenciales allí donde el mismo está expresamente excluido por la actual ordenación urbanística aplicable. Por ejemplo, por la obligada localización específica del plan parcial del sector en una ubicación concreta del correspondiente uso terciario.*

*Para el resto de los casos, es decir, donde el actual marco normativo permite o tolera el uso residencial en las plantas bajas de manzanas residenciales, se mantiene la posibilidad futura de su implantación, de forma que el propietario del bajo del inmueble puede optar entre implantar en dicho local el uso terciario o el uso residencial, ya compatibles actualmente (respetando las exigencias, incluso excluyentes, que establezca la normativa sectorial en cada caso). Lo que sí se excluye expresamente en las plantas bajas de dichos inmuebles residenciales son las viviendas de uso turístico (VUT). Restricción esta última que no afecta al resto de alturas del inmueble.*

*Las razones de esta previsión están en la ponderación motivada de usos convenientes para la trama urbana y el desarrollo adecuado de actividad humana en la misma.*

*Se parte de la necesidad de proteger e incentivar la existencia en la trama urbana residencial de un tejido comercial que dé soporte a las necesidades de servicios, también privados, de los distintos barrios y zonas residenciales. La existencia de una red de comercios y actividades de servicios de proximidad es necesaria y esencial en los procesos de formación de las ciudades. Pero no es un valor absoluto. Hay que ponderarlo con otros valores o posibilidades. Y por eso, allí donde ello es compatible urbanísticamente, no se ven razones para evitar o restringir que el propietario del local ejerza un derecho que se considera legítimo, a implantar una vivienda, para uso directo propio, o para alquiler estable o permanente. Se trata de soluciones habitacionales admisibles, válidas, más asequibles y, en definitiva, alternativas para atender también la actual alta demanda de vivienda que existe. Esa opción supone una merma de las potencialidades de existencia de futuros bajos comerciales, pero se considera una solución equilibrada, que puede atender todas las necesidades de la comunidad vecinal, comerciales y de vivienda. Lo que no se admite es que la opción del bajo sea la implantación de VUT, es decir, otro tipo de actividad económica en detrimento de la comercial clásica. Y ello a los efectos de evitar que el tejido urbano se quede sin bajos comerciales. A partir de ahí no se observan reparos a su implantación en el resto de plantas del edificio residencial, ya que no se han observado al respecto efectos indeseados hasta la fecha de carácter estructural que restrinjan esa libre opción de cada propietario individual.*

*Se va a someter al trámite de consultas la redacción de una nueva Disposición Adicional 10ª de las normas urbanísticas del PGOU, que recoja este objetivo y el del apartado siguiente.*

**C.- Desde el punto de vista de definir a nivel de planeamiento qué se considera VUT terciario y, por lo tanto, dónde las mismas son admisibles dentro del uso hotelero.**

*En sintonía con la modificación del art. 10 arriba indicada, conviene reiterar que las viviendas de uso turístico no son admisibles en la zonificación terciaria, ni siquiera en aquella donde el uso hotelero sea admisible. Solamente en aquellas zonificaciones terciarias del PGOU donde el uso hotelero sea permitido cabe la posibilidad de que se constituyan alojamiento en bloques o conjuntos de apartamentos turísticos. Se denomina bloque de apartamentos turísticos a la totalidad de un edificio o complejo integrado por apartamentos, villas, chalés, bungalows o similares que, con instalaciones o servicios comunes, sea destinado al tráfico turístico por una misma unidad de explotación, sin posibilidad de división de cada uno de los alojamientos en régimen de propiedad horizontal ni como inmueble registral independiente. A los efectos de este artículo, se considera conjunto de apartamentos turísticos cuando, sin alcanzar la totalidad,*



FIRMADO POR

El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt  
Emilio Olmos Gimeno  
10/06/2025



FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt  
09/06/2025



NIF: P4622200F

se solicite y se autorice la clasificación para el destino al tráfico turístico por una misma unidad de explotación un agregado superior al cincuenta por ciento de las unidades de alojamiento de un edificio o complejo, sin posibilidad de división de cada uno de los alojamientos en régimen de propiedad horizontal ni como inmueble registral independiente.

Los conceptos B y C llevan a la redacción de una nueva previsión normativa, la D.A. 10ª de las normas urbanísticas del PGOU, que sería la siguiente:

**Nueva Disposición Adicional Décima de las normas urbanísticas del PGOU.**

**"Viviendas de uso turístico admisibles en manzanas residenciales y terciarias.**

En aquellas manzanas de uso residencial principal donde la actual ordenación urbanística permita o tolere el uso residencial en las plantas bajas de las mismas, se mantiene la posibilidad futura de su implantación (respetando las exigencias, incluso excluyentes, que establezca la normativa sectorial en cada caso). En parcelas residenciales donde esté materializada una vivienda de categoría 2, es decir, vivienda colectiva en altura, se excluyen expresamente en las plantas bajas de dichos inmuebles con uso residencial principal las viviendas de uso turístico (VUT), salvo en la zonificación Z.9, donde están permitidas. La restricción de viviendas de uso turístico en viviendas consolidadas de categoría 2 no afecta al resto de alturas del inmueble que no sea planta baja.

Las viviendas de uso turístico (VUT) no son admisibles en ninguna zonificación terciaria, ni siquiera en aquella donde el uso hotelero sea admisible. Solamente en aquellas zonificaciones terciarias donde el uso hotelero sea permitido cabrá la posibilidad de que se constituyan alojamientos en bloque o conjunto de apartamentos turísticos. Se denomina bloque de apartamentos turísticos a la totalidad de un edificio o complejo integrado por apartamentos, villas, chalés, bungalows o similares que, con instalaciones o servicios comunes, sea destinado al tráfico turístico por una misma unidad de explotación, sin posibilidad de división de cada uno de los alojamientos en régimen de propiedad horizontal ni como inmueble registral independiente. Tampoco son admisibles regímenes de condominio en la titularidad con una pluralidad con cuantificación asimilable al número de apartamentos del bloque. A los efectos de este artículo, se considera conjunto de apartamentos turísticos cuando, sin alcanzar la totalidad, se solicite y se autorice la clasificación para el destino al tráfico turístico por una misma unidad de explotación un agregado superior al cincuenta por ciento de las unidades de alojamiento de un edificio o complejo, sin posibilidad de división de cada uno de los alojamientos en régimen de propiedad horizontal ni como inmueble registral independiente. Tampoco son admisibles regímenes de condominio en la titularidad con una pluralidad con cuantificación asimilable al número de apartamentos del conjunto. Tanto en el caso de los bloques como de los conjuntos, para poder considerarlo como uso hotelero son inadmisibles los actos ejecutados que, sin división o segregación de la finca, subdividan, enajenen o arrienden cuotas o porcentajes indivisos de ella para uso individualizado de varias titularidades, mediante asociaciones o sociedades, divisiones horizontales, copropiedades, acciones o participaciones, que conlleven el fin de eludir el criterio de unidad de explotación que exige este artículo."

**D.- Desde el punto de vista de aclarar que el uso de las bonificaciones de la ordenanza hotelera no es aplicable a los VUT.**

La ordenanza de uso hotelero, aprobada definitivamente por Resolución del Conseller de OPUT de fecha 5.3.2003, publicada en el BOP de 29.4.2003, establece una serie de incrementos edificatorios y de flexibilización de parámetros urbanísticos para aquellos casos en los que se opta por la implantación efectiva del uso hotelero.



FIRMADO POR

El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt  
Emilio Olmos Gimeno  
10/06/2025





FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt  
09/06/2025



NIF: P4622200F

*La misma no es de aplicación, por lo tanto, a viviendas de uso turístico.*

*A efectos de evitar interpretaciones erróneas, y en sintonía con todo lo arriba indicado, procede dar una nueva redacción al artículo 1 de dicha ordenanza, donde se define el ámbito de aplicación de la misma. En ese sentido,*

*donde dice*

Artículo 1. Se entiende como instalación hotelera la calificada como tal en la normativa sectorial aplicable. Tomando como referencia la normativa vigente al respecto, el Decreto Autonómico 153/93, se entiende incluido dentro del ámbito de las presentes ordenanzas, las siguientes instalaciones: Hoteles, hoteles-apartamento, hoteles-residencia, hoteles-apartamento-residencia, hostales, hostales-residencia y pensiones.

*Deberá decir:*

*Artículo 1. El ámbito de aplicación de la presente ordenanza serán exclusivamente las instalaciones hoteleras entendiendo como tales los hoteles, los hoteles, hoteles-apartamentos, hoteles-balneario, hostales y pensiones, con el alcance y concepto descritos en el art 38 del Decreto 10/2021. En ningún caso se considerarán incluidos dentro del ámbito de aplicación de la presente ordenanza las viviendas de uso turístico (VUT). Tampoco aquellos que se constituyan como alojamiento en bloques o conjuntos de apartamentos turísticos."*

**Segundo.- Legislación urbanística aplicable al presente expediente de planeamiento urbanístico.**

*El Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, Texto Refundido de la ley de Ordenación de Territorio, Urbanismo y Paisaje, en adelante TRLOTUP, así como las modificaciones puntuales posteriores del mismo; y las normas concordantes.*

**Tercero.- Naturaleza del planeamiento urbanístico objeto del trámite de consultas.**

*Se trata de una modificación puntual de la ordenación pormenorizada de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Sagunto y de la Ordenanza del uso hotelero.*

*La propuesta de ordenación presentada no afectaría a ninguna de las determinaciones de ordenación estructural enumeradas en el art. 21 del TRLOTUP, tal y como las mismas están definidas en el PGOU de Sagunto; y sí a la definición de las determinaciones de ordenación pormenorizada enumeradas en el art. 35 del mismo texto legal, en concreto las de los siguientes apartados.*

*"...*

*d) La regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural y del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano y a cada*



FIRMADO POR

El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt  
Emilio Olmos Gimeno  
10/06/2025





FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt  
09/06/2025



NIF: P4622200F

sector del suelo urbanizable.

...”

**Cuarto.-Competencia para la tramitación y la aprobación definitiva de la presente figura de planeamiento.**

Al afectar a cuestiones de ordenación pormenorizada, la competencia para la promoción e instrucción del expediente, incluida la función de órgano medioambiental y territorial, así como para su aprobación definitiva, le corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de Sagunto, en los términos definidos en el art. 44 del TRLOTUP.

**Quinto.-Cauce procedimental de tramitación de la presente figura de planeamiento.**

En fecha 20.8.2014 entró en vigor la ley 5/2014, LOTUP. La misma regulaba la tramitación de todo tipo de documentos urbanísticos y por lo tanto a la presente propuesta de aprobación de planeamiento. Las reglas procedimentales de dicho texto legal tienen continuación en el actual TRLOTUP, en su función de documento de refundición del marco normativo vigente.

El TRLOTUP establece tres grandes cauces procedimentales a los que son reconducibles todas las tramitaciones de planeamiento urbanístico que se desarrollen a partir de su entrada en vigor. Señala en ese sentido el art. 45 lo siguiente

Artículo 45. Los tipos de procedimientos para la elaboración y aprobación de los planes.

1. Los planes que están sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria se elaborarán siguiendo el procedimiento establecido en el capítulo II siguiente.
2. Los planes que están sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada se elaborarán siguiendo el procedimiento establecido en los artículos 52 y 53 de este texto refundido y en el capítulo III del presente título si se concluye con el informe ambiental y territorial estratégico.
3. Los proyectos de inversiones estratégicas sostenibles tienen regulado su procedimiento propio en el capítulo IV de este mismo título.

Vista la entidad del objeto de la presente figura de planeamiento, determinaciones de la ordenación pormenorizada enumeradas en el art. 35 del TRLOTUP, manteniendo la calificación y demás determinaciones de ordenación estructural del PGOU enumeradas en el art. 21 del TRLOTUP; se concluye que la misma se debería encarrilar por el cauce descrito en el art. 45.2 de la ley, es decir, su sujeción a la evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada, y por lo tanto, al “procedimiento establecido en los artículos 52 y 53 de este texto refundido y en el capítulo III del presente título”. Todo ello sin perjuicio de lo que se deduzca de la instrucción del expediente.

Conclusión preliminar a la que se llega a la vista de las previsiones recogidas en el artículo 46 del TRLOTUP. Señala dicho artículo que

Artículo 46. Planes que están sujetos de la evaluación ambiental y territorial estratégica.

1. Son objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria los planes, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación



FIRMADO POR

El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt  
Emilio Olmos Gimeno  
10/06/2025





FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt  
09/06/2025



NIF: P4622200F

venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consell, cuando:

... c) La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, los planes de acción territorial, los planes generales estructurales, o cualesquiera otros planes y aquellas modificaciones de los antes enunciados que establezcan o modifiquen la ordenación estructural, y así lo establezca el órgano ambiental.

...

3. El órgano ambiental determinará si un plan debe estar sujeto a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria en los siguientes supuestos:

a) Las modificaciones menores de los planes mencionados en el apartado 1.

b) Los planes mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión. Quedan incluidos en estos supuestos aquellos planes que suponen una nueva ocupación de suelo no urbanizable para realizar operaciones puntuales de reordenación o ampliación limitada de bordes de suelos consolidados, a los que se refiere el artículo 76.3.b de este texto refundido, salvo que se establezca su innecesidad en la declaración ambiental y territorial del plan general estructural.

...

El órgano ambiental resolverá sobre estos casos teniendo en consideración los criterios del anexo VIII de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique”.

En el presente caso no es necesario hacer el trámite del art. 51 del TRLOTUP, al ser un supuesto de hecho exceptuado, tal y como señala el apartado 3 del citado precepto.

“3. No será necesario efectuar la consulta previa en el caso de modificaciones del plan general estructural ni en el resto de planes”.

El artículo 52 del TRLOTUP regula el inicio del procedimiento, que ya no tiene lugar a través de un acuerdo de apertura de información pública como ocurría en la legislación anterior, sino que es preciso realizar una serie de actuaciones y trámites preparatorios previos. Señala el citado precepto lo siguiente:

“Artículo 52. Inicio del procedimiento. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica.

“1. El procedimiento se iniciará con la presentación por el órgano promotor ante el órgano sustantivo de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada de un borrador del plan y un documento inicial estratégico con el siguiente contenido, expresado de modo sucinto, preliminar y esquemático:

a) Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.

b) El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.

c) El desarrollo previsible del plan.

d) Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.

e) Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.

f) Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.”



FIRMADO POR

El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt  
Emilio Olmos Gimeno  
10/06/2025





FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt  
09/06/2025



NIF: P4622200F

*Dado que se va a optar inicialmente por el procedimiento simplificado y sin perjuicio de lo que se deduzca de la instrucción del expediente, la documentación adicional que se exige en ese caso es la del apartado 2 del mismo artículo, que señala:*

*"2. En los supuestos del artículo 46.3 de este texto refundido, cuando el órgano promotor considere que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, además deberá incluirse en la documentación:*

- a) La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.*
- b) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.*
- c) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.*
- d) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan."*

*Al respecto de las exigencias de este precepto cabe señalar que el objeto del presente acuerdo es una modificación puntual de la ordenación pormenorizada del planeamiento vigente. El mismo no pretende ninguna nueva implantación no prevista en el PGOU vigente sino su desarrollo, concreción y mejora. Dada su escasa entidad e incidencia respecto de las previsiones de ordenación urbanística hasta ahora vigentes, todo hace pensar en la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica y no el cauce ordinario.*

*Se deduce que en principio, y sin perjuicio de lo que se deduzca de la instrucción del trámite de consultas, no se aprecia la necesidad de prever medidas adicionales para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación de la presente modificación del plan, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo, ni contemplar medidas para el seguimiento ambiental del mismo.*

*El art. 52.3 del TRLOTUP señala que:*

*3. El órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental la solicitud y la documentación que la acompaña presentadas por el órgano promotor, una vez que haya comprobado que se ajusta a lo establecido en los apartados anteriores y en la legislación sectorial.*

*El órgano promotor y sustantivo en el presente caso es el Excmo. Ayuntamiento de Sagunto. Se trata de determinar quién es el órgano ambiental. En ese sentido, el art. 49. c del TRLOTUP señala:*

*"2.- El órgano ambiental será el ayuntamiento del término municipal del ámbito del planeamiento objeto de la evaluación ambiental, sin perjuicio de la asistencia y la cooperación de las diputaciones provinciales de acuerdo con la legislación de régimen local, en los siguientes casos:*

- a) En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en el presente texto refundido."*



FIRMADO POR

El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt  
Emilio Olmos Gimeno  
10/06/2025





FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt  
09/06/2025



NIF: P4622200F

*El presente caso la ordenación afecta al supuesto de hecho reproducido, es decir, ordenación pormenorizada de suelo urbano. Se concluye que en el presente caso el órgano ambiental será el Excmo. Ayuntamiento de Sagunto.*

*La presente documentación cumple con los requisitos mínimos indicados en el art. 52, sin perjuicio de las precisiones que se señalen en el presente acuerdo.*

*Por lo tanto, es posible realizar el trámite que especifica el art. 52.3 de la LOTUP que señala "El órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental y territorial la solicitud y la documentación que la acompaña presentadas por el órgano promotor, una vez que haya comprobado que se ajusta a lo establecido en los apartados anteriores y en la legislación sectorial."*

*El art. 53.1 del TRLOTUP señala el siguiente trámite:*

*1. El órgano ambiental someterá el borrador del plan y el documento inicial estratégico a consultas de las administraciones públicas afectadas de acuerdo con el artículo 50.1, apartado b, de este texto refundido y personas interesadas, durante un plazo de treinta días hábiles desde la recepción. Transcurrido este plazo sin que se haya recibido el pronunciamiento, el procedimiento continuará si el órgano ambiental cuenta con elementos de juicio suficientes para elaborar el documento de alcance del estudio ambiental estratégico. En este caso, no se tendrán en cuenta los pronunciamientos antes referidos que se reciban posteriormente. Si el órgano ambiental no tuviera los elementos de juicio suficientes, se aplicará lo dispuesto en el artículo 19.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental".*

*El trámite lo va a hacer el Excmo. Ayuntamiento en el presente caso, dada su condición de órgano ambiental y territorial, tal y como antes se ha constatado.*

*Para llegar a ese trámite de publicidad y participación de 30 días hábiles previo a la información pública es necesario que con carácter previo se adopte el acuerdo municipal al que se refiere el art. 52.3 antes transcrito. Al coincidir en la misma administración sendas competencias, nada impide que se puedan simultanear el acuerdo de admisión a trámite e impulso del expediente y el de apertura del trámite de consultas del art. 53.1.*

**Sexto.- Órgano competente para adoptar el presente acuerdo:**

*El art. 21 de la ley 7/85, establece como competencia del Sr. Alcalde-Presidente de la Corporación la siguiente:*

*"J) Las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidas al Pleno, así como la de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización."*

*La delimitación competencial en negativo viene fijada por el art. 22 de la misma ley, que señala en su apartado c) como competencia del pleno:*

*"c) La aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, así como los convenios que tengan por objeto la alteración de cualesquiera de dichos instrumentos."*

*De lo que se concluye que la competencia para la aprobación del presente acuerdo le corresponde al Sr. Alcalde-Presidente, al no tratarse de una aprobación inicial sino únicamente la apertura de un período de consultas previas, referente además a una modificación puntual, de determinaciones de ordenación pormenorizada y no a una revisión del plan general o a la modificación de determinaciones de ordenación estructural del mismo.*

*Es por ello que HE RESUELTO:*



FIRMADO POR

El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt  
Emilio Olmos Gimeno  
10/06/2025





FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt  
09/06/2025



NIF: P4622200F

*PRIMERO: A los efectos el art. 53.1 del TRLOTUP, como órgano ambiental y territorial, someter el presente documento de borrador de modificación puntual de las previsiones sobre las viviendas de uso turístico en Sagunto, a los efectos del art. 64 bis de la Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana, a consultas por un plazo mínimo de treinta días hábiles. A tales efectos dicha documentación será accesible al público y podrá ser consultada durante todo ese período en la página WEB del Ayuntamiento. El contenido de la modificación del planeamiento objeto del presente expediente de referencia 2175107H.*

**ANEXO I Articulo que se somete al trámite de consultas:**

Art. 10 de las normas urbanísticas del PGOU,

**Donde dice**

"H-HOTELERO.

**DEFINICIÓN.**

*Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal. Se considerarán incluidos en este uso las residencias, edificios análogos, como camping, así como actividades complementarias, como restaurantes, tiendas, peluquería, piscinas, almacenes, garajes, etc. "*

**Debería decir:**

"H-HOTELERO.

**DEFINICIÓN.**

*Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal. Se considerarán incluidos en este uso las residencias, edificios análogos, como camping, así como actividades complementarias, como restaurantes, tiendas, peluquería, piscinas, almacenes, garajes, etc. Quedan excluidas en este uso las viviendas de uso turístico definidas en la legislación sectorial correspondiente, salvo aquellas que constituyan alojamiento en bloques o conjuntos de apartamentos turísticos. Se denomina bloque de apartamentos turísticos a la totalidad de un edificio o complejo integrado por apartamentos, villas, chalés, bungalows o similares que, con instalaciones o servicios comunes, sea destinado al tráfico turístico por una misma unidad de explotación, sin posibilidad de división de cada uno de los alojamientos en régimen de propiedad horizontal ni como inmueble registral independiente. Tampoco son admisibles regimenes de condominio en la titularidad con una pluralidad con cuantificación asimilable al número de apartamentos del bloque. A los efectos de este artículo, se considera conjunto de apartamentos turísticos cuando, sin alcanzar la totalidad, se solicite y se autorice la clasificación para el destino al tráfico turístico por una misma unidad de explotación un agregado superior al cincuenta por ciento de las unidades de alojamiento de un edificio o complejo, sin posibilidad de división de cada uno de los*



FIRMADO POR

El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt  
Emilio Olmos Gimeno  
10/06/2025





FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt  
09/06/2025



NIF: P4622200F

*alojamientos en régimen de propiedad horizontal ni como inmueble registral independiente. Tampoco son admisibles regímenes de condominio en la titularidad con una pluralidad con cuantificación asimilable al número de apartamentos del conjunto. Tanto en el caso de los bloques como de los conjuntos, para poder considerarlo como uso hotelero son inadmisibles los actos ejecutados que, sin división o segregación de la finca, subdividan, enajenen o arrienden cuotas o porcentajes indivisos de ella para uso individualizado de varias titularidades, mediante asociaciones o sociedades, divisiones horizontales, copropiedades, acciones o participaciones, que conlleven el fin de eludir el criterio de unidad de explotación que exige este artículo.*

**Donde dice**

"VIVIENDAS.

**DEFINICIÓN.**

*Edificio o parte de un edificio destinado a residencia familiar."*

**Debería decir**

"VIVIENDAS.

**DEFINICIÓN.**

*Edificio o parte de un edificio destinado a residencia familiar permanente o temporal de personas."*

**Nueva Disposición Adicional Décima de las normas urbanísticas del PGOU que se somete a consultas.**

**"Viviendas de uso turístico admisibles en manzanas residenciales y terciarias.**

*En aquellas manzanas de uso residencial principal donde la actual ordenación urbanística permita o tolere el uso residencial en las plantas bajas de las mismas, se mantiene la posibilidad futura de su implantación (respetando las exigencias, incluso excluyentes, que establezca la normativa sectorial en cada caso). En parcelas residenciales donde esté materializada una vivienda de categoría 2, es decir, vivienda colectiva en altura, se excluyen expresamente en las plantas bajas de dichos inmuebles con uso residencial principal las viviendas de uso turístico (VUT), salvo en la zonificación Z.9, donde están permitidas. La restricción de viviendas de uso turístico en viviendas consolidadas de categoría 2 no afecta al resto de alturas del inmueble que no sea planta baja.*

*Las viviendas de uso turístico (VUT) no son admisibles en ninguna zonificación terciaria, ni siquiera en aquella donde el uso hotelero sea admisible. Solamente en aquellas zonificaciones terciarias donde el uso hotelero sea permitido cabrá la posibilidad de que se constituyan alojamientos en bloque o conjunto de apartamentos turísticos. Se denomina bloque de apartamentos turísticos a la totalidad de un edificio o complejo integrado por apartamentos, villas, chalés, bungalows o similares que, con instalaciones o*



FIRMADO POR

El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt  
Emilio Olmos Gimeno  
10/06/2025





FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt  
09/06/2025

NIF: P4622200F

*servicios comunes, sea destinado al tráfico turístico por una misma unidad de explotación, sin posibilidad de división de cada uno de los alojamientos en régimen de propiedad horizontal ni como inmueble registral independiente. Tampoco son admisibles regímenes de condominio en la titularidad con una pluralidad con cuantificación asimilable al número de apartamentos del bloque. A los efectos de este artículo, se considera conjunto de apartamentos turísticos cuando, sin alcanzar la totalidad, se solicite y se autorice la clasificación para el destino al tráfico turístico por una misma unidad de explotación un agregado superior al cincuenta por ciento de las unidades de alojamiento de un edificio o complejo, sin posibilidad de división de cada uno de los alojamientos en régimen de propiedad horizontal ni como inmueble registral independiente. Tampoco son admisibles regímenes de condominio en la titularidad con una pluralidad con cuantificación asimilable al número de apartamentos del conjunto. Tanto en el caso de los bloques como de los conjuntos, para poder considerarlo como uso hotelero son inadmisibles los actos ejecutados que, sin división o segregación de la finca, subdividan, enajenen o arrienden cuotas o porcentajes indivisos de ella para uso individualizado de varias titularidades, mediante asociaciones o sociedades, divisiones horizontales, copropiedades, acciones o participaciones, que conlleven el fin de eludir el criterio de unidad de explotación que exige este artículo."*

**Artículo 1 de la ordenanza de uso hotelero, aprobada definitivamente por Resolución del Conseller de OPUT de fecha 5.3.2003, publicada en el BOP de 29.4.2003.**

Donde dice:

**Artículo 1.** Se entiende como instalación hotelera la calificada como tal en la normativa sectorial aplicable. Tomando como referencia la normativa vigente al respecto, el Decreto Autonómico 153/93, se entiende incluido dentro del ámbito de las presentes ordenanzas, las siguientes instalaciones: Hoteles, hoteles-apartamento, hoteles-residencia, hoteles-apartamento-residencia, hostales, hostales-residencia y pensiones.

**Redacción que se somete a consultas:**

*"Artículo 1. El ámbito de aplicación de la presente ordenanza serán exclusivamente las instalaciones hoteleras entendiendo como tales los hoteles, los hoteles, hoteles-apartamentos, hoteles-balneario, hostales y pensiones, con el alcance y concepto descritos en el art 38 del Decreto 10/2021. En ningún caso se considerarán incluidos dentro del ámbito de aplicación de la presente ordenanza las viviendas de uso turístico (VUT). Tampoco aquellos que se constituyan como alojamiento en bloques o conjuntos de apartamentos turísticos."*

La Resolución del Sr. Alcalde-Presidente nº 3253, de 1.4.2025, fue accesible desde el día 3.4.2025 en la página WEB del Excmo. Ayuntamiento de Sagunto.

Durante el período de 30 días hábiles no se han presentado alegaciones ni sugerencias.



FIRMADO POR

El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt  
Emilio Olmos Gimeno  
10/06/2025



FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt  
09/06/2025



NIF: P4622200F

Procede continuar la tramitación del expediente.

**Extremos que se someten al período de información pública y participación ciudadana durante 45 días:**

Art. 10 de las normas urbanísticas del PGOU,

**Donde dice**

“H-HOTELERO.

**DEFINICIÓN.**

*Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal. Se considerarán incluidos en este uso las residencias, edificios análogos, como camping, así como actividades complementarias, como restaurantes, tiendas, peluquería, piscinas, almacenes, garajes, etc. “*

**Debería decir:**

“H-HOTELERO.

**DEFINICIÓN.**

*Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal. Se considerarán incluidos en este uso las residencias, edificios análogos, como camping, así como actividades complementarias, como restaurantes, tiendas, peluquería, piscinas, almacenes, garajes, etc. Quedan excluidas en este uso las viviendas de uso turístico definidas en la legislación sectorial correspondiente, salvo aquellas que*



FIRMADO POR

El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt  
Emilio Olmos Gimeno  
10/06/2025





FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt  
09/06/2025



NIF: P4622200F



FIRMADO POR

El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt  
Emilio Olmos Gimeno  
10/06/2025

*constituyan alojamiento en bloques o conjuntos de apartamentos turísticos. Se denomina bloque de apartamentos turísticos a la totalidad de un edificio o complejo integrado por apartamentos, villas, chalés, bungalows o similares que, con instalaciones o servicios comunes, sea destinado al tráfico turístico por una misma unidad de explotación, sin posibilidad de división de cada uno de los alojamientos en régimen de propiedad horizontal ni como inmueble registral independiente. Tampoco son admisibles regímenes de condominio en la titularidad con una pluralidad con cuantificación asimilable al número de apartamentos del bloque. A los efectos de este artículo, se considera conjunto de apartamentos turísticos cuando, sin alcanzar la totalidad, se solicite y se autorice la clasificación para el destino al tráfico turístico por una misma unidad de explotación un agregado superior al cincuenta por ciento de las unidades de alojamiento de un edificio o complejo, sin posibilidad de división de cada uno de los alojamientos en régimen de propiedad horizontal ni como inmueble registral independiente. Tampoco son admisibles regímenes de condominio en la titularidad con una pluralidad con cuantificación asimilable al número de apartamentos del conjunto. Tanto en el caso de los bloques como de los conjuntos, para poder considerarlo como uso hotelero son inadmisibles los actos ejecutados que, sin división o segregación de la finca, subdividan, enajenen o arrienden cuotas o porcentajes indivisos de ella para uso individualizado de varias titularidades, mediante asociaciones o sociedades, divisiones horizontales, copropiedades, acciones o participaciones, que conlleven el fin de eludir el criterio de unidad de explotación que exige este artículo. ”*

**Donde dice**

“VIVIENDAS.

**DEFINICIÓN.**

*Edificio o parte de un edificio destinado a residencia familiar.”*

**Debería decir**

“VIVIENDAS.





FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt  
09/06/2025



NIF: P4622200F

**DEFINICIÓN.**

*Edificio o parte de un edificio destinado a residencia familiar permanente o temporal de personas.”*

**Nueva Disposición Adicional Décima de las normas urbanísticas del PGOU que se somete a participación pública.**

**“Viviendas de uso turístico admisibles en manzanas residenciales y terciarias.**

*En aquellas manzanas de uso residencial principal donde la actual ordenación urbanística permita o tolere el uso residencial en las plantas bajas de las mismas, se mantiene la posibilidad futura de su implantación (respetando las exigencias, incluso excluyentes, que establezca la normativa sectorial en cada caso). En parcelas residenciales donde esté materializada una vivienda de categoría 2, es decir, vivienda colectiva en altura, se excluyen expresamente en las plantas bajas de dichos inmuebles con uso residencial principal las viviendas de uso turístico (VUT), salvo en la zonificación Z.9, donde están permitidas. La restricción de viviendas de uso turístico en viviendas consolidadas de categoría 2 no afecta al resto de alturas del inmueble que no sea planta baja.*

*Las viviendas de uso turístico (VUT) no son admisibles en ninguna zonificación terciaria, ni siquiera en aquella donde el uso hotelero sea admisible. Solamente en aquellas zonificaciones terciarias donde el uso hotelero sea permitido cabrá la posibilidad de que se constituyan alojamientos en bloque o conjunto de apartamentos turísticos. Se denomina bloque de apartamentos turísticos a la totalidad de un edificio o complejo integrado por apartamentos, villas, chalés, bungalows o similares que, con instalaciones o servicios comunes, sea destinado al tráfico turístico por una misma unidad de explotación, sin posibilidad de división de cada uno de los alojamientos en régimen de propiedad horizontal ni como inmueble registral independiente. Tampoco son admisibles regímenes de condominio en la titularidad con una pluralidad con cuantificación asimilable al número de apartamentos del bloque. A los efectos de este artículo, se considera conjunto de apartamentos turísticos cuando, sin alcanzar la totalidad, se solicite y se autorice la clasificación para el destino al tráfico turístico por una misma unidad de explotación un agregado superior al cincuenta por ciento de las unidades de alojamiento de un edificio o complejo, sin posibilidad de división de*



FIRMADO POR

El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt  
Emilio Olmos Gimeno  
10/06/2025





FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt  
09/06/2025



NIF: P4622200F

*cada uno de los alojamientos en régimen de propiedad horizontal ni como inmueble registral independiente. Tampoco son admisibles regímenes de condominio en la titularidad con una pluralidad con cuantificación asimilable al número de apartamentos del conjunto. Tanto en el caso de los bloques como de los conjuntos, para poder considerarlo como uso hotelero son inadmisibles los actos ejecutados que, sin división o segregación de la finca, subdividan, enajenen o arrienden cuotas o porcentajes indivisos de ella para uso individualizado de varias titularidades, mediante asociaciones o sociedades, divisiones horizontales, copropiedades, acciones o participaciones, que conlleven el fin de eludir el criterio de unidad de explotación que exige este artículo.”*

**Artículo 1 de la ordenanza de uso hotelero, aprobada definitivamente por Resolución del Conseller de OPUT de fecha 5.3.2003, publicada en el BOP de 29.4.2003.**

Donde dice:

Artículo 1. Se entiende como instalación hotelera la calificada como tal en la normativa sectorial aplicable. Tomando como referencia la normativa vigente al respecto, el Decreto Autonómico 153/93, se entiende incluido dentro del ámbito de las presentes ordenanzas, las siguientes instalaciones: Hoteles, hoteles-apartamento, hoteles-residencia, hoteles-apartamento-residencia, hostales, hostales-residencia y pensiones.

**Redacción que se somete a participación pública:**

“Artículo 1. El ámbito de aplicación de la presente ordenanza serán exclusivamente las instalaciones hoteleras entendiendo como tales los hoteles, los hoteles, hoteles-apartamentos, hoteles-balneario, hostales y pensiones, con el alcance y concepto descritos en el art 38 del Decreto 10/2021. En ningún caso se considerarán incluidos dentro del ámbito de aplicación de la presente ordenanza las viviendas de uso turístico (VUT). Tampoco aquellos que se constituyan como alojamiento en bloques o conjuntos de apartamentos turísticos.”



FIRMADO POR

El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt  
Emilio Olmos Gimeno  
10/06/2025





FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt  
09/06/2025



NIF: P4622200F

**Actuaciones procedimentales siguientes:**

El art. 61.1. a) del TRLOTUP, Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, señala el trámite subsiguiente a realizar concluido el anterior:

*“Artículo 61. Tramitación de los planes que no estén sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica.*

*1. Cuando un plan no esté sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, una vez realizadas las actuaciones previstas en los artículos 52 y 53 de este texto refundido, se seguirán los siguientes trámites:*

*a) Información pública durante un periodo de cuarenta y cinco días, ello en la forma prevista en el artículo 55.2 de este texto refundido. El plazo será de veinte días cuando se trate de estudios de detalle.”*

El art. 55.2 del TRLOTUP al que se remite señala al respecto:

*“2. La información al público del plan se efectuará mediante anuncios publicados en el “Diari Oficial de la Generalitat Valenciana” y en la página web de la administración promotora. Los anuncios indicarán la dirección electrónica en la que podrá consultarse toda la documentación que integra el plan. El período de información al público será de 45 días hábiles, durante el cual se podrán presentar alegaciones.”*

Por otra parte, el art. 68 del mismo texto, establece:

*“Artículo 68. Suspensión del otorgamiento de licencias.*

*1. La administración promotora del plan podrá acordar la suspensión de la tramitación y otorgamiento de licencias y otros títulos habilitantes de parcelación de terrenos, edificación y demolición y cambio de uso para ámbitos determinados, con el fin de facilitar el estudio o reforma de la ordenación urbanística.*



FIRMADO POR

El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt  
Emilio Olmos Gimeno  
10/06/2025





FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt  
09/06/2025



NIF: P4622200F

2. La suspensión tendrá una duración máxima de dos años. Este plazo se interrumpirá, con levantamiento de la suspensión, si, transcurrido un año, no se somete a exposición pública la propuesta de plan.

3. Tras la exposición al público de un plan en tramitación, se reanudará la suspensión, o se iniciará si no se hubiere adoptado con anterioridad, hasta que se complete el plazo de dos años máximo. En los ámbitos delimitados de suspensión de licencias, solo podrán concederse licencias para obras o actuaciones compatibles con la antigua y la nueva ordenación. Para facilitar la compatibilidad, el acuerdo de suspensión de licencias podrá excusar el cumplimiento de aspectos accesorios de la nueva ordenanza, regulándolo debidamente.

4. La eficacia del acuerdo de suspensión, o la reanudación de esta, requiere su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana», indicando los ámbitos y tipo de licencias afectadas por la suspensión o anunciando su alcance por remisión al documento expuesto al público.”

#### **Alcance de la suspensión que se acuerda:**

La tramitación y otorgamiento de licencias y otros títulos habilitantes de la edificación y cambio de uso que sean contrarios a las previsiones de ordenación que es objeto de la presente participación pública. Asimismo, la emisión de informes municipales de compatibilidad previos a la autorización autonómica habilitante de viviendas de uso turístico, respecto a solicitudes que sean contrarias a las previsiones de ordenación que son objeto de la presente participación pública.

Por el contrario, no se verán afectados por la presente suspensión aquellos de los indicados en el párrafo anterior que sean compatibles conforme a la anterior ordenación y la nueva que se pretende modificar.

El art. 21 de la ley 7/85, establece como competencia del Sr. Alcalde-Presidente de la Corporación la siguiente:

“J) Las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidas al Pleno, así como la de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización.”



FIRMADO POR

El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt  
Emilio Olmos Gimeno  
10/06/2025





FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt  
09/06/2025



NIF: P4622200F

La delimitación competencial en negativo viene fijada por el art. 22 de la misma ley, que señala en su apartado c) como competencia del pleno:

*“c) La aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, así como los convenios que tengan por objeto la alteración de cualesquiera de dichos instrumentos.”*

De lo que se concluye que la competencia para la aprobación del presente acuerdo le corresponde al Sr. Alcalde-Presidente, al tratarse de la apertura del período de participación pública de una modificación de la ordenación pormenorizada del PGOU. Al pleno municipal queda reservada la aprobación definitiva del mismo.

A la vista de lo expuesto SE RESUELVE:

**PRIMERO:** La apertura del período de información pública durante CUARENTA Y CINCO días de la modificación puntual de las previsiones sobre las viviendas de uso turístico en Sagunto, a los efectos del art. 64 bis de la Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana. Todo ello en el contexto del expediente de referencia 2175107H.

**SEGUNDO:** Acordar la suspensión de la tramitación y otorgamiento de licencias y otros títulos habilitantes de la edificación y cambio de uso que sean contrarios a las previsiones de ordenación que son objeto de la presente participación pública. Asimismo, acordar la suspensión de la emisión de informes municipales de compatibilidad previos a la autorización autonómica habilitante de viviendas de uso turístico, respecto a solicitudes que sean contrarias a las previsiones de ordenación que son objeto de la presente participación pública.

Por el contrario, no se verán afectados por la presente suspensión aquellos de los indicados en el párrafo anterior que sean compatibles conforme a la anterior ordenación y la nueva que se pretende modificar.

**TERCERO:** Proceder a publicar anuncios de la parte dispositiva del presente acuerdo en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana y poner a disposición del público la documentación del expediente 2175107H. La dirección electrónica para su consulta será la página WEB del Excmo. Ayuntamiento de Sagunto.



FIRMADO POR

El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt  
Emilio Olmos Gimeno  
10/06/2025





FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt  
09/06/2025



NIF: P4622200F

**ANEXO I Articulado que se somete al trámite de PARTICIPACIÓN PÚBLICA:**

Art. 10 de las normas urbanísticas del PGOU,

**Donde dice**

“H-HOTELERO.

**DEFINICIÓN.**

*Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal. Se considerarán incluidos en este uso las residencias, edificios análogos, como camping, así como actividades complementarias, como restaurantes, tiendas, peluquería, piscinas, almacenes, garajes, etc. “*

**Debería decir:**

“H-HOTELERO.

**DEFINICIÓN.**

*Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal. Se considerarán incluidos en este uso las residencias, edificios análogos, como camping, así como actividades complementarias, como restaurantes, tiendas, peluquería, piscinas, almacenes, garajes, etc. Quedan excluidas en este uso las viviendas de uso turístico definidas en la legislación sectorial correspondiente, salvo aquellas que constituyan alojamiento en bloques o conjuntos de apartamentos turísticos. Se denomina bloque de apartamentos turísticos a la totalidad de un edificio o*



FIRMADO POR

El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt  
Emilio Olmos Gimeno  
10/06/2025





FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt  
09/06/2025



Ajuntament de Sagunt  
C/ Ausonornia, 2  
46500 Sagunt - València  
Tel. 96 265 58 58  
www.sagunt.es

NIF: P4622200F



FIRMADO POR

El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt  
Emilio Olmos Gimeno  
10/06/2025

*complejo integrado por apartamentos, villas, chalés, bungalows o similares que, con instalaciones o servicios comunes, sea destinado al tráfico turístico por una misma unidad de explotación, sin posibilidad de división de cada uno de los alojamientos en régimen de propiedad horizontal ni como inmueble registral independiente. Tampoco son admisibles regímenes de condominio en la titularidad con una pluralidad con cuantificación asimilable al número de apartamentos del bloque. A los efectos de este artículo, se considera conjunto de apartamentos turísticos cuando, sin alcanzar la totalidad, se solicite y se autorice la clasificación para el destino al tráfico turístico por una misma unidad de explotación un agregado superior al cincuenta por ciento de las unidades de alojamiento de un edificio o complejo, sin posibilidad de división de cada uno de los alojamientos en régimen de propiedad horizontal ni como inmueble registral independiente. Tampoco son admisibles regímenes de condominio en la titularidad con una pluralidad con cuantificación asimilable al número de apartamentos del conjunto. Tanto en el caso de los bloques como de los conjuntos, para poder considerarlo como uso hotelero son inadmisibles los actos ejecutados que, sin división o segregación de la finca, subdividan, enajenen o arrienden cuotas o porcentajes indivisos de ella para uso individualizado de varias titularidades, mediante asociaciones o sociedades, divisiones horizontales, copropiedades, acciones o participaciones, que conlleven el fin de eludir el criterio de unidad de explotación que exige este artículo. ”*

**Donde dice**

“VIVIENDAS.

DEFINICIÓN.

*Edificio o parte de un edificio destinado a residencia familiar.”*

**Debería decir**

“VIVIENDAS.

DEFINICIÓN.





FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt  
09/06/2025



NIF: P4622200F

*Edificio o parte de un edificio destinado a residencia familiar permanente o temporal de personas.”*

**Nueva Disposición Adicional Décima de las normas urbanísticas del PGOU que se somete a consultas.**

**“Viviendas de uso turístico admisibles en manzanas residenciales y terciarias.**

*En aquellas manzanas de uso residencial principal donde la actual ordenación urbanística permita o tolere el uso residencial en las plantas bajas de las mismas, se mantiene la posibilidad futura de su implantación (respetando las exigencias, incluso excluyentes, que establezca la normativa sectorial en cada caso). En parcelas residenciales donde esté materializada una vivienda de categoría 2, es decir, vivienda colectiva en altura, se excluyen expresamente en las plantas bajas de dichos inmuebles con uso residencial principal las viviendas de uso turístico (VUT), salvo en la zonificación Z.9, donde están permitidas. La restricción de viviendas de uso turístico en viviendas consolidadas de categoría 2 no afecta al resto de alturas del inmueble que no sea planta baja.*

*Las viviendas de uso turístico (VUT) no son admisibles en ninguna zonificación terciaria, ni siquiera en aquella donde el uso hotelero sea admisible. Solamente en aquellas zonificaciones terciarias donde el uso hotelero sea permitido cabrá la posibilidad de que se constituyan alojamientos en bloque o conjunto de apartamentos turísticos. Se denomina bloque de apartamentos turísticos a la totalidad de un edificio o complejo integrado por apartamentos, villas, chalés, bungalows o similares que, con instalaciones o servicios comunes, sea destinado al tráfico turístico por una misma unidad de explotación, sin posibilidad de división de cada uno de los alojamientos en régimen de propiedad horizontal ni como inmueble registral independiente. Tampoco son admisibles regímenes de condominio en la titularidad con una pluralidad con cuantificación asimilable al número de apartamentos del bloque. A los efectos de este artículo, se considera conjunto de apartamentos turísticos cuando, sin alcanzar la totalidad, se solicite y se autorice la clasificación para el destino al tráfico turístico por una misma unidad de explotación un agregado superior al cincuenta por ciento de las unidades de alojamiento de un edificio o complejo, sin posibilidad de división de cada uno de los alojamientos en régimen de propiedad horizontal ni como inmueble registral independiente. Tampoco son admisibles regímenes de condominio en la titularidad con una pluralidad con cuantificación asimilable al*



FIRMADO POR

El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt  
Emilio Olmos Gimeno  
10/06/2025





FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt  
09/06/2025



NIF: P4622200F

*número de apartamentos del conjunto. Tanto en el caso de los bloques como de los conjuntos, para poder considerarlo como uso hotelero son inadmisibles los actos ejecutados que, sin división o segregación de la finca, subdividan, enajenen o arrienden cuotas o porcentajes indivisos de ella para uso individualizado de varias titularidades, mediante asociaciones o sociedades, divisiones horizontales, copropiedades, acciones o participaciones, que conlleven el fin de eludir el criterio de unidad de explotación que exige este artículo.”*



FIRMADO POR

El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt  
Emilio Olmos Gimeno  
10/06/2025

**Artículo 1 de la ordenanza de uso hotelero, aprobada definitivamente por Resolución del Conseller de OPUT de fecha 5.3.2003, publicada en el BOP de 29.4.2003.**

Donde dice:

Artículo 1. Se entiende como instalación hotelera la calificada como tal en la normativa sectorial aplicable. Tomando como referencia la normativa vigente al respecto, el Decreto Autonómico 153/93, se entiende incluido dentro del ámbito de las presentes ordenanzas, las siguientes instalaciones: Hoteles, hoteles-apartamento, hoteles-residencia, hoteles-apartamento-residencia, hostales, hostales-residencia y pensiones.

**Redacción que se somete a consultas:**

“Artículo 1. El ámbito de aplicación de la presente ordenanza serán exclusivamente las instalaciones hoteleras entendiendo como tales los hoteles, los hoteles, hoteles-apartamentos, hoteles-balneario, hostales y pensiones, con el alcance y concepto descritos en el art 38 del Decreto 10/2021. En ningún caso se considerarán incluidos dentro del ámbito de aplicación de la presente ordenanza las viviendas de uso turístico (VUT). Tampoco aquellos que se constituyan como alojamiento en bloques o conjuntos de apartamentos turísticos.”

