

I. DISPOSICIONS GENERALS

Presidència de la Generalitat

DECRET LLEI 9/2024, de 2 d'agost, del Consell, de modificació de la normativa reguladora de les vivendes d'ús turístic.

PREÀMBUL

I

La Generalitat, en virtut de l'article 49.1. 12a de l'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, té competència exclusiva en matèria de turisme, que comprén la promoció i l'ordenació turística en el seu àmbit territorial. En l'àmbit d'esta competència i en l'exercici de la potestat legislativa, es va aprovar la Llei 15/2018, de 7 de juny, de la Generalitat, de turisme, oci i hospitalitat de la Comunitat Valenciana, que regula l'activitat turística, entesa com la destinada a proporcionar servicis d'allotjament, restauració, intermediació, informació, assistència, entreteniment i gaudi de recursos i productes turístics de la Comunitat Valenciana. La llei regula els allotjaments turístics, contemplant una classificació de l'oferta i establint una sèrie d'obligacions dirigides a garantir-ne la qualitat, l'accessibilitat, la sostenibilitat, la integració paisatgista i la seguretat.

El Decret 10/2021, de 22 de gener, del Consell, d'aprovació del Reglament regulador de l'allotjament turístic a la Comunitat Valenciana, d'una banda, va desenrotllar la llei i, de l'altra, va unificar en una norma la dispersió de decrets que regulaven les modalitats d'allotjament, de manera que va facilitar l'accés a les persones usuàries i als agents del sector al règim administratiu aplicable a cada una d'estes modalitats. En el capítol III defineix i regula les vivendes d'ús turístic (VUT).

La situació dels municipis i la necessitat d'establir un marc clar i diferenciat de les vivendes d'ús turístic planteja la necessitat urgent d'una modificació de la regulació específica d'este tipus de vivendes per a dotar d'una seguretat jurídica tant les persones usuàries com les entitats locals, els propietaris i empreses gestores i els titulars d'estes vivendes, que es veuen afectats per la regulació que es duga a terme.

Ha de considerar-se igualment en el marc regulador d'esta tipologia turística la publicació recent del Reglament de la Unió Europea (UE) 2024/1028 del Parlament Europeu i del Consell, d'11 d'abril de 2024, sobre l'arregleja i l'intercanvi de dades relatives als servicis de lloguer d'allotjaments de curta duració, que estableix un conjunt únic de regles d'informació per a les plataformes i facilita els procediments de registre per als amfitrions, amb la qual cosa es dona resposta a un dels reptes principals en este àmbit, la informació fiable sobre estos servicis. L'entrada en vigor d'este reglament permetrà millorar l'accés per part de les autoritats a dades relatives a la prestació de servicis de lloguer d'allotjaments de curta duració i la qualitat d'eixes dades, la qual cosa, alhora, ha de permetre a les autoritats dissenyar i executar polítiques sobre estos servicis de manera eficaç.

II

El turisme és un sector estratègic a la Comunitat Valenciana, amb xifres que han aconseguit el 16 % del producte interior brut en 2023, amb la qual cosa és la comunitat autònoma que està liderant el creixement d'ingressos turístics en 2024. Esta importància quantitativa i qualitativa justifica l'enorme importància d'atendre'n el desenrotllament ordenat, ja que afecta de manera directa la resta de sectors econòmics i té repercussions rellevants en l'àmbit social, laboral i mediambiental.

L'inici de 2024 ha sigut testimoni d'un nou creixement del turisme, d'una tendència positiva després de la pandèmia, i d'un augment de les pernотacions i de les vivendes d'ús turístic en les principals destinacions turístiques espanyoles (l'augment de places en les 25 ciutats principals és del 19,7 %, i s'han arribat a les 376.000 places), de manera que s'han superat els nivells previs a la pandèmia.

Cal destacar l'augment exponencial del nombre de vivendes d'ús turístic segons el Registre de turisme de la Comunitat Valenciana, que supera la xifra de 100.000 (juliol 2024), la qual cosa ha suposat un increment del 160,40 % (període 2015-2023), xifres que en 2024 revelen increments molt significatius en un espai de temps tan curt, ja que s'han inscrit en este període més de 9.000 vivendes d'ús turístic.

A este context han d'unir-se les xifres rècord d'arribada de turistes estrangers, de 10,4 milions en 2023 a la Comunitat Valenciana, així com la constant exposició mediàtica de les conseqüències del fenomen, que obliguen a adoptar mesures urgents que delimiten els diferents interessos en joc.

L'increment de vivendes que operen amb ús turístic de manera il·legal contribuïx significativament a l'economia submergida. Estes propietats no declarades no només evadixen impostos i regulacions, sinó que també distorsionen el mercat immobiliari, i afecten el sector turístic en general que opera en el mercat seguint la normativa vigent. És fonamental prendre mesures per a regularitzar esta situació i garantir una competència justa i transparent.

A més, l'augment de vivendes d'ús turístic il·legals pot ocasionar conflictes de convivència amb els residents locals. En este aspecte, també es fa necessari establir una regulació urgent, clara i efectiva per a protegir els drets i l'harmonia dels qui habiten en estes zones.

El repte del turisme hui és combinar la maximització de la seua contribució econòmica amb el benestar de les societats locals de les destinacions, i adequar-ho a les realitats turístiques actuals i futures. Es tracta d'un desafiament que requerix la màxima prioritat política.

Tenint en compte les dades del fenomen de les vivendes d'ús turístic, es considera necessari adoptar mesures urgents, amb l'objectiu d'ordenar l'activitat de les vivendes d'ús turístic mitjançant mesures extraordinàries que equilibren l'activitat amb la resta del sector de l'allotjament turístic, actuant per a assegurar una oferta equilibrada, sostenible i de qualitat.

En esta línia, l'objectiu del Decret llei és modificar de manera urgent la normativa adaptant-la a la demanda social i a les noves realitats, sense posar fi a una activitat econòmica essencial, com són les vivendes d'ús turístic, per a evitar-ne el rebuig, que està augmentant de manera considerable, i dotar d'una seguretat jurídica més gran propietaris, gestors, usuaris turístics i ciutadans.

Tenint en compte les actuals moratòries i modificacions de planejament que s'estan acordant, entenem que és urgent establir mesures que compassen el nostre marc regulador amb estes modificacions urbanístiques.

III

De conformitat amb l'article 5 de la Llei 15/2018, la política turística ha de sustentar-se en el compromís de sostenibilitat que suposa, entre altres, l'alineació de les estratègies amb els objectius de desenrotllament sostenible i la promoció del comportament socialment responsable dels agents turístics, dels turistes i de la població. En conseqüència i tenint en compte les dades del fenomen de les vivendes d'ús turístic, es considera necessari adoptar mesures urgents, amb l'objectiu d'ordenar l'activitat de les vivendes d'ús turístic mitjançant mesures extraordinàries que equilibren l'activitat amb la resta del sector de l'allotjament turístic, actuant per a assegurar una oferta equilibrada, sostenible i de qualitat.

En esta línia, l'objectiu del Decret llei és ordenar l'activitat de les vivendes d'ús turístic actualitzant la normativa reguladora, adaptant-la a les noves realitats, a la busca de la sostenibilitat turística en els vessants econòmic, social i mediambiental, i dotar d'una seguretat jurídica més gran propietaris, gestors, usuaris turístics i ciutadans.



Cal considerar que una de les dificultats més grans per a delimitar les externalitats negatives d'este fenomen és el complex entramat competencial que exigix prendre en consideració i ponderar la normativa de la resta d'administracions que exercixen competències concurrents, que cal destacar especialment per la seua rellevància en esta matèria, les potestats urbanístiques de planejament dels ajuntaments per a determinar el seu model de ciutat, que la jurisprudència recent ha emfatitzat, i les prescripcions de la Directiva de servicis, que limita de manera extraordinària la capacitat reguladora en l'exercici de competències turístiques.

Per tot això, és necessari regular diferents aspectes: d'una banda, s'ha de redefinir què es considera vivenda d'ús turístic, amb la finalitat de distingir l'ús turístic del de temporada i el residencial, per a evitar d'esta manera que l'arrendament de vivendes d'ús turístic done empara a arrendaments que no han de considerar-se com a turístics, sinó que han de quedar regulats per la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, i excloent del règim l'arrendament per habitacions. D'altra banda, s'establix un termini de vigència de la inscripció en el Registre que permeta una adaptació en una oferta en constant evolució.

A més, cal dur a terme una modificació de la normativa actual que permeta posar fre a la competència deslleial que exercixen aquells que comercialitzen les seues vivendes de manera il·legal, de manera que perjudiquen el sector turístic reglat i escapen del control que les autoritats competents poden dur a terme.

Finalment, cal fixar unes condicions de disseny, qualitat, seguretat i accessibilitat que doten les vivendes posades a la disposició del turista d'uns mínims de qualitat que garantisquen uns estàndards mínims d'acord amb un turisme de qualitat.

Tot això s'ha d'acompanyar d'una revisió del procediment sancionador, una precisió més gran en els tipus infractors, així com la possibilitat de la delegació de la potestat sancionadora.

Així mateix, es contenen mesures de caràcter tècnic per a augmentar la transparència i la qualitat de les dades de les VUT, com ara una precisió més gran en la declaració responsable d'inici i en els requisits exigits. Altres mesures s'encaminen a agilitzar els procediments de modificació i baixa, que permetran depurar el Registre de turisme de la Comunitat Valenciana perquè complisca la finalitat bàsica de servir d'instrument de coneixement del sector turístic i d'informació per a l'exercici de les potestats administratives que ostenta l'administració turística, de manera que facilite les activitats d'ordenació, inspecció, control, verificació, programació i planificació que se li atribueixen, així com el subministrament d'informació a les persones o entitats interessades.

Cal considerar que esta regulació no afecta l'allotjament en blocs i conjunts d'apartaments turístics, que té la seua regulació específica en altres apartats de la normativa, però sí afecta directament el sector professional rellevant de les empreses gestores de vivendes d'ús turístic, agent clau en la comercialització en la nostra comunitat autònoma.

IV

En relació amb la regulació de les vivendes d'ús turístic, com ja s'ha explicat, l'increment de l'oferta il·legal i el seu impacte tant en la convivència com en l'economia, adquirixen una rellevància especial a la Comunitat Valenciana, atesa la seua importància com a destinació turística. Es tracta, a més, d'una actuació en línia amb les moratòries que estan aprovant els ajuntaments amb una necessitat més urgent d'abordar les problemàtiques puntuals de gentrificació i turistificació, així com amb les iniciatives legislatives recents d'altres comunitats autònomes.

Els motius que acaben d'exposar-se demostren que els arguments justifiquen de manera àmplia i raonada l'adopció d'esta norma que no afecta l'ordenament de les institucions bàsiques de l'Estat, els drets i les llibertats dels ciutadans regulats en el títol I de la Constitució, el règim de les comunitats autònomes ni el dret electoral general, i que, en vista del que s'ha exposat, concorren les circumstàncies de necessitat extraordinària i urgent establides en l'article 44.4 de l'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana com a pressupost habilitant per a recórrer a l'instrument jurídic del decret llei.



La jurisprudència del Tribunal Constitucional ha emparat l'aprovació de disposicions de caràcter socioeconòmic mitjançant l'instrument normatiu del reial decret llei en els casos en què s'aprecie una motivació explícita i raonada de la necessitat i la urgència de la mesura.

La necessitat de la norma s'ha afirmat en els casos de conjuntures econòmiques problemàtiques que exigixen una resposta ràpida. Així mateix, la urgència s'ha acceptat quan la dilació en el temps de l'adopció de la mesura de què es tracte podria generar algun perjudici.

Així mateix, cal contemplar que correspon al Consell, en este tipus de normes, la realització d'un juí polític o d'oportunitat sobre la conjuntura i la motivació de la norma.

En este cas hi ha una doble motivació, en primer lloc, per a ordenar i precisar el marc regulador sense dilacions per a evitar una oferta il·legal i evitar els perjudicis que suposaria dilatar la implementació de mesures urgents, i en segon lloc, adoptant de manera immediata estes mesures per a evitar l'enorme impacte fonamentalment social i mediambiental provocat per les circumstàncies esmentades, i per a minimitzar al màxim els desequilibris produïts.

Es requerix que les modificacions introduïdes en esta normativa entren en vigor amb celeritat, per a abordar les situacions descrites anteriorment, la qual cosa no seria possible mitjançant el procediment legislatiu ordinari o d'urgència, perquè no s'aprovarien dins del termini i en la forma corresponent i perdrien l'eficàcia esperada.

Amb este decret llei es complixen totes les exigències plasmades en la doctrina del Tribunal Constitucional, ja que s'expliciten els motius que porten el Consell a promoure mesures extraordinàries en matèria de vivendes d'ús turístic, i perquè hi ha una connexió clara entre la situació d'urgència i la mesura concreta adoptada per a subvindre a esta.

Tal com s'ha explicat, si les mesures no s'implementen amb caràcter d'urgència, el fenomen descontrolat de les vivendes il·legals i de la confusió creada en els ciutadans continuaran generant externalitats negatives i perjudicis immediats al sector, a la ciutadania i a la imatge turística de la Comunitat.

D'altra banda, és necessari ajustar-se amb caràcter urgent a les exigències del Reglament UE esmentat, que determina requisits tècnics i de qualitat de les dades. Cal depurar i agilitzar al màxim els processos relacionats amb les anotacions en el Registre en el termini establert amb garanties i seguretat jurídica per a poder intercanviar les dades exigides; un procés que també està directament vinculat a l'agilitat en la lluita contra l'oferta il·legal i la posada en marxa de les innovacions en matèria inspectora.

En vista del que s'ha exposat, es pot assegurar que hi ha una connexió directa entre la urgència definida i les mesures concretes adoptades, aprovació del decret llei, tenint en compte que l'àmbit al qual afecta requerix una intervenció immediata. La regulació que s'incorpora contribuirà a generar certesa a la ciutadania i propiciarà seguretat a tots els operadors jurídics inclosos en este rellevant sector; una seguretat jurídica que, com se sap, constitueix un dels pilars fonamentals sobre els quals s'estableix l'ordenament jurídic. Totes les raons exposades justifiquen de manera àmplia i raonada l'adopció d'esta norma, ja que hi ha, a més, la connexió necessària entre la situació d'urgència exposada i la mesura concreta adoptada.

V

Esta norma s'articula sobre els principis de necessitat, eficàcia, eficiència, proporcionalitat, seguretat jurídica i transparència que es preveuen en l'article 129 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques. En virtut dels principis de necessitat, eficàcia, proporcionalitat, seguretat jurídica, transparència i eficiència, este decret llei es justifica per raons d'interès general, ja que pretén protegir el conjunt del sector productiu i evitar un impacte estructural sobre la societat. Pel que fa al principi de transparència, i atés que es tracta d'un decret llei promogut per raons d'urgència extraordinària de caràcter econòmic i social, s'ha prescindit en la seua elaboració del tràmit de consulta, audiència i informació pública, d'acord amb el que es disposa en l'article 133, apartat 4, de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.



Tot això sense perjudi que el text normatiu es remetrà al Consell Valencià del Turisme, Comissió d'Intrusisme, perquè es conega.

Amb la finalitat de garantir el principi de seguretat jurídica, este decret llei és coherent amb l'ordenament jurídic nacional i de la Unió Europea.

En la tramitació del decret llei, s'ha seguit el procediment establert i s'han emés els informes preceptius, d'entre els quals destaquen el de l'Advocacia General de la Generalitat i el de la Conselleria d'Hisenda, Economia i Administració Pública.

En virtut d'això, en exercici de la facultat concedida per l'article 44.4 de l'Estatut d'Autonomia, i de conformitat amb el que es preveu en l'article 58 de la Llei 5/1983, de 30 de desembre, de Govern Valencià, d'acord amb les competències atribuïdes pel Decret 10/2023, de 19 de juliol, del president de la Generalitat, pel qual es determinen el nombre i la denominació de les conselleries i les seues atribucions, a proposta de la consellera d'Innovació, Indústria, Comerç i Turisme, amb la deliberació prèvia del Consell en la sessió de 2 d'agost 2024:

DECRETE

Article 1. Objecte i àmbit d'aplicació

1. Este decret llei té per objecte la modificació de la Llei 15/2018, de 7 de juny, de turisme, oci i hospitalitat de la Comunitat Valenciana, i del Decret 10/2021, de 22 de gener, del Consell, pel qual es regula l'allotjament turístic a la Comunitat Valenciana, pel que fa a la vivenda d'ús turístic.

2. Estaran subjectes al que es disposa en este decret llei les vivendes d'ús turístic radicades en el territori de la Comunitat Valenciana. Igualment quedaran subjectes, en el que els siga aplicable, les persones titulars, propietàries i usuàries d'eixes vivendes, així com la resta de les administracions i entitats públiques que ostenten competències concurrents en la matèria.

Article 2. Modificacions de la Llei 15/2018, de 7 de juny, de la Generalitat, de turisme, oci i hospitalitat de la Comunitat Valenciana

1. Es dona una nova redacció a l'apartat 19.1.b:

“b) Classificar turísticament els establiments i disposar, quan resulte preceptiu, de l'habilitació o l'acreditació expressa necessària per a l'exercici de l'activitat turística que es pretenga desenrotllar, així com, en el cas de les vivendes d'ús turístic, fer constar la localització exacta i el número d'inscripció en el Registre de turisme de la Comunitat Valenciana en tot tipus de publicitat que se'n faça.”

2. S'introdueix un article, el 64 bis, amb la redacció següent:

“Article 64 bis. Sotmetiment a altres normatives

Les vivendes d'ús turístic i altres allotjaments turístics estaran sotmeses als requeriments de la normativa turística, civil, mercantil, sanitària, urbanística i ambiental, emanats de la Unió Europea, de l'Administració de l'Estat, de la Comunitat Valenciana i dels ens locals en el marc de les competències respectives.

En particular, els ajuntaments, per raó imperiosa d'interés general, i mitjançant l'exercici de les seues competències de planejament urbanístic, podran establir limitacions proporcionades pel que fa al nombre màxim de vivendes d'ús turístic per edifici, sector, àmbit, àrea o zona. Estes limitacions hauran d'obeir criteris clars, inequívocs i objectius, dels quals se n'haja fet la publicitat deguda amb anterioritat a la seua aplicació”.



3. Es modifica l'article 65, que queda amb la redacció següent:

“Article 65. Vivendes d'ús turístic

1. Són vivendes d'ús turístic els immobles complets, de qualsevol tipologia, que se cedisquen mitjançant un preu, en condicions de disponibilitat immediata, amb finalitats turístiques, per un temps inferior o igual a 10 dies, computats de manera continuada a un mateix arrendatari, i que compten amb un informe municipal de compatibilitat urbanística per a ús turístic favorable, o amb un document equivalent que així es determine reglamentàriament, així com, si és el cas, els títols habilitants municipals exigibles per a este ús o activitat.

Les vivendes d'ús turístic se cedixen completes, i no se'n permet la cessió per habitacions.

A més, de conformitat amb la legislació cadastral, i a l'efecte de la identificació física i la localització dels immobles en els quals es desenrotlla l'activitat d'allotjament turístic, serà preceptiu fer constar, tant en les declaracions responsables que es facen com en els contractes de cessió de les vivendes, la referència cadastral única i individualitzada de l'immoble.

El contingut mínim de l'informe municipal de compatibilitat urbanística per a ús turístic o el document equivalent s'establirà reglamentàriament.

2. En tot cas, es presumirà que hi ha finalitats turístiques, quan es done alguna de les circumstàncies següents respecte de l'immoble, i s'aplicarà, per tant, la normativa sectorial turística:

a) Quan se cedisca per a l'ús turístic per part d'empreses gestores de vivendes d'ús turístic.

b) Quan es pose a la disposició dels usuaris turístics per part dels propietaris o titulars per a esta finalitat, es presten o no servicis propis de la indústria hotelera.

c) Quan s'utilitzen canals de comercialització turística. Es considera que hi ha comercialització turística quan es duu a terme a través d'operadors turístics o de qualsevol altre canal de venda turística o promoció, entre els quals s'inclouen internet i altres sistemes de noves tecnologies.

3. De conformitat amb el concepte de vivenda d'ús turístic, no podrà considerar-se com a tal:

a) Les vivendes que s'arrenden durant un temps igual o superior a 11 dies computats de manera continuada a un mateix arrendatari.

b) L'arrendament turístic d'habitacions, que queda expressament prohibit.

c) El lloguer d'habitacions d'ús turístic en vaixells, caravanes o similars, exceptuant el marc regulador dels càmpings.

4. La inscripció de les vivendes d'ús turístic en el Registre de turisme de la Comunitat Valenciana tindrà una validesa de 5 anys, amb les excepcions expressament regulades en esta llei i en el seu decret de desplegament.

5. De manera reglamentària s'establiran els requisits mínims de disseny, qualitat, seguretat, accessibilitat i equipament aplicables a este tipus de vivendes.

4. Es modifica l'apartat 5 de l'article 77, que queda amb la redacció següent:

“Article 77. Naturalesa i inscripció

5. La inscripció de les persones que exercisquen professions turístiques, de les empreses i dels establiments turístics es practicarà d'ofici una vegada rebuda, si és el cas, la comunicació o declaració responsable d'inici d'activitat degudament omplida, en la qual quede constància del compliment així com els requisits que es determinen reglamentàriament per a la inscripció. En el cas de vivendes d'ús turístic, s'haurà de disposar de l'informe o document a què es referix l'article 65 d'esta llei, i de la identificació de la vivenda inclosa la de la referència cadastral única i individualitzada de l'immoble.

5. Es modifica l'apartat 3 de l'article 78, i s'afig un nou apartat 4, que queda amb la redacció següent:

“Article 78. Modificació i baixa

3. Es donarà de baixa la inscripció en el Registre de turisme de la Comunitat Valenciana en estos casos:

a) Declaració del cessament de l'activitat, per part de qui figure com a titular en el Registre.



b) La inexactitud, falsedat o omisió, de caràcter essencial, de qualsevol dada, manifestació o document que s'acompanye o incorpore a una comunicació o declaració responsable.

c) La modificació o desaparició de les circumstàncies i els requisits que hagen donat lloc a la inscripció en el Registre.

d) Quan no s'haja iniciat l'activitat o el servici transcorreguts dos mesos des de la presentació de la declaració responsable que siga preceptiva.

e) Certificat expedit per l'administració competent de la resolució ferma en via administrativa que determine la falta de les autoritzacions o llicències preceptives per a l'exercici de l'activitat, amb la tramitació prèvia de l'expedient corresponent.

f) Quan es constate per part de la inspecció de turisme el cessament d'activitat turística durant més d'1 any.

g) En el cas de les vivendes d'ús turístic, a més de les anteriors, quan no s'haja comunicat la referència cadastral de l'immoble que es preveu en la disposició transitòria segona del Decret 10/2021 abans del 31 de desembre de 2024.

h) En el cas de vivendes d'ús turístic, a més de les anteriors, la falta de presentació d'una nova declaració responsable de renovació una vegada transcorregut el període de cinc anys establert per a la validesa de la inscripció, en la forma i els terminis assenyalats reglamentàriament.

i) En el cas de vivendes d'ús turístic, a més de les anteriors, la certificació per part de l'ajuntament corresponent al domicili de la vivenda de la resolució ferma en via administrativa d'un expedient de restauració de la legalitat urbanística que ordene el cessament de l'activitat.

j) En el cas de vivendes d'ús turístic, a més de les anteriors, quan es constate que l'allotjament s'està destinant en el període declarat com a turístic a l'arrendament com a vivenda o de temporada en els termes establerts per la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.

4. La baixa de la inscripció en el Registre de Turisme en els casos de les lletres b), c), d), e), g), i) i j) del número anterior, es resoldrà prèvia tramitació de l'oportú expedient, en el qual es donarà tràmit d'audiència a la persona interessada. Es podrà prescindir del tràmit d'audiència en el cas de les lletres a), en el cas de la lletra f) quan en l'informe d'inspecció conste la voluntat de la persona titular i de la persona propietària de no continuar inscrita en el Registre de Turisme i en el cas de la lletra h) prèvia notificació a l'interessat del venciment del termini.”

6. Es modifica l'article 88, amb l'addició d'un apartat 4, amb la redacció següent:

“Article 88. Persones responsables

4. Les persones propietàries de les vivendes d'ús turístic tindran una responsabilitat subsidiària respecte de les infraccions en matèria d'oferta il·legal o activitat clandestina en aquells casos en què, requerits perquè identifiquen les persones físiques o jurídiques titulars de l'activitat turística corresponent, no ho indiquen en el termini que assenyalava el requeriment.

7. Se suprimeix l'apartat 10 de l'article 91.

“Article 91. Infraccions lleus

10. Suprimit

8. Es modifica l'apartat 16 de l'article 92, i s'addicionen dos apartats 19 i el 20, amb la següent redacció:

“Article 92. Infraccions greus

11. Suprimit

16. L'incompliment de l'obligació a què es referix la lletra b de l'article 19.1 de fer publicitat en la comercialització a través de qualsevol mitjà, i especialment a través dels servicis de la societat de la informació, de la localització exacta i del número d'inscripció de la vivenda en el Registre de turisme de la Comunitat Valenciana.

19. La falta de comunicació de manera reglamentària del canvi de titular.



20. La negativa de les persones propietàries dels establiments turístics, incloses les vivendes d'ús turístic, a facilitar la identitat i les dades de contacte de les persones titulars de l'activitat turística, així com el contracte o títol habilitant necessari per a la realització d'eixa activitat, o qualsevol altre document oportú a este efecte.

9. Es modifica l'article 93, amb l'addició d'un apartat 6, amb la redacció següent:

“Article 93. Infraccions molt greus

6. Exercir, comercialitzar, oferir, prestar o fer publicitat de lloguer turístic per habitacions en vivendes d'ús turístic registrades.

7. La sobreventa de places i l'incompliment de les disposicions relatives al règim de reserves o de la seua cancel·lació, quan no es facilite a la persona usuària afectada, allotjament en les condicions que estableix l'article 20.2 d'esta llei.”

10. Es modifica l'article 95, amb l'addició d'un apartat 3, amb la redacció següent:

“Article 95. Graduació de les sancions

3. El nombre de vivendes d'ús turístic explotades per la persona titular o l'empresa gestora i el volum de facturació podrà determinar la imposició de sancions corresponents a infraccions de caràcter superior o inferior, respectivament.”

11. Es modifica l'article 98, amb l'addició d'un apartat segon, amb la redacció següent:

“Article 98. Òrgans competents

2. De conformitat amb el que es preceptua en la legislació reguladora del règim local, la competència per a incoar, instruir i resoldre els procediments sancionadors per infraccions lleus, greus i molt greus en matèria de vivendes d'ús turístic situades en el seu àmbit territorial, així com, si és el cas, per a la revisió en via administrativa dels actes derivats d'estos procediments sancionadors, podrà ser objecte de delegació als ajuntaments que així ho sol·liciten i complisquen els requisits generals que exigix la legislació esmentada per a obtindre la delegació.

Article 3. Modificació del Decret 10/2021, de 22 de gener, del Consell, pel qual es regula l'allotjament turístic a la Comunitat Valenciana

1. Es modifica l'article 23, que queda amb la redacció següent:

“Article 23. Contingut de la declaració responsable per a les vivendes d'ús turístic

La declaració responsable contindrà la identificació de la persona o l'entitat titular de l'activitat, en què s'ha d'incloure el número de telèfon i el correu electrònic a l'efecte dels avisos de disponibilitat de les notificacions electròniques, així com la identificació de la persona propietària de l'immoble, en cas que siga diferent de la persona o l'entitat titular de l'activitat.

A més, ha de contindre les dades identificatives de la vivenda i el pronunciament exprés sobre els aspectes següents:

a) Que té la disponibilitat de la vivenda o vivendes per a dedicar-se a l'ús turístic i la documentació que ho acredita segons el cas (escriptura de propietat de l'immoble, contracte d'arrendament, autorització per a la gestió entre persona propietària i empresa, o un altre títol vàlid a este efecte).

b) Que la vivenda o vivendes complixen els requisits exigits per la normativa per a la inscripció en el Registre amb la capacitat comunicada, i que estos requisits es mantindran durant la vigència de l'activitat.

c) Que disposa de l'informe municipal de compatibilitat urbanística per a ús turístic favorable, o del document equivalent que preveu este reglament.

d) Que la referència cadastral consignada és única i individualitzada i respon a la realitat física, econòmica i jurídica actual de l'immoble, o que, si no és possible, es fa constar el codi registral únic de l'immoble de manera provisional fins a l'obtenció, en menys d'un any, de la referència cadastral única i individualitzada corresponent.



e) Que disposa de llicència de primera o segona ocupació de la vivenda o del títol habilitant equivalent previst en el Decret 12/2021, de 22 de gener, del Consell de regulació de la declaració responsable per a la primera ocupació i successives de vivendes, així com, si és el cas, el títol habilitant municipal exigible per al seu destí a l'ús d'allotjament turístic, quan de conformitat amb el planejament municipal l'ús vivenda turística siga residencial. Excepcionalment, en casos d'impossibilitat acreditada, s'admetrà informe municipal equivalent.f) Que en la vivenda turística es complixen les condicions de disseny, qualitat, accessibilitat i seguretat establides en el 49.2, 3 i 4 d'este Decret, i que disposa de les llicències, autoritzacions, títols habilitants o qualssevol altres instruments d'intervenció urbanística, ambiental o d'obertura municipals preceptius per al seu destí a l'ús turístic, quan de conformitat amb el planejament municipal l'ús vivenda turística siga considerat terciari.

g) Que disposa d'una assegurança de responsabilitat civil o d'una altra garantia equivalent per a cobrir els danys i perjudicis que puguen provocar-se en el desenrotllament de l'activitat, en els termes que es preveuen en l'article 26 d'este decret.

h) Que la vivenda compta amb les llicències, els certificats o les autoritzacions exigides per altres departaments o administracions públiques, especialment urbanístiques, ambientals, de propietat horitzontal, sanitàries i d'obertura, en el cas que s'exigisquen, i que complix amb tota la normativa sectorial aplicable.

i) Si l'establiment està situat en sòl no urbanitzable comú, que s'ha obtingut la declaració d'interés comunitari que atribueix l'ús i l'aprofitament turístic corresponent o, si és el cas, que s'ha tramitat l'exempció d'acord amb la legislació urbanística vigent.

j) Període de prestació de l'activitat en la vivenda. Caldrà declarar per a cada vivenda el període de prestació d'activitat, i es podrà comercialitzar turísticament només en els períodes que s'indiquen.

k) Que complix les disposicions legals relatives a les obligacions fiscals, tributàries, de seguretat social i, en cas de tindre persones ocupades a càrrec, que es regixen pel conveni col·lectiu que s'aplica, corresponents a esta activitat econòmica.

l) Que disposa de certificat registral que acredita que ni el títol constitutiu o els estatuts de la comunitat de propietaris, o algun acord d'esta, oposable a tercers, determinen la impossibilitat d'ús per a finalitats diferents de les de vivenda com a residència habitual, o que disposa d'un certificat expedit per l'administració de la comunitat de propietaris en el mateix sentit.

m) Que es complix amb les obligacions del Reial decret 933/2021, de 26 d'octubre, pel qual s'establixen les obligacions de registre documental i informació de les persones físiques o jurídiques que exercixen activitats d'hostalatge i lloguer de vehicles de motor, o la norma que el substituisca.

n) En el cas d'ostentar l'especialitat rural, que complix les prescripcions que es preveuen en l'article 68 d'este decret.

o) Que disposa del certificat energètic de l'immoble.

p) En el cas de vivendes d'ús turístic que s'implanten en locals d'ús terciari d'edificacions existents, que es disposa de la memòria tècnica descriptiva que arreplega l'article 49.3 d'este decret.

2. S'introduïx un article nou, el 23 *bis*, amb el contingut següent:

“Article 23 *bis*. Validesa de la inscripció en el registre de turisme de les vivendes d'ús turístic.

1. La inscripció de les vivendes d'ús turístic en el registre de turisme de la Comunitat Valenciana tindrà una validesa de cinc anys, amb les excepcions que estableix la llei i este decret.

2. La declaració responsable habilita per a l'exercici de l'activitat durant un termini de cinc anys des de la presentació i així haurà de fer-se constar en la inscripció corresponent.

Per a renovar la inscripció per un nou període de cinc anys i continuar amb l'exercici de l'activitat, el titular de l'activitat, amb el permís exprés del propietari, haurà de presentar, en tot cas, dins del mes anterior a la finalització de cada període, una nova declaració responsable de renovació.



Haurà d'acompanyar-se esta declaració responsable de renovació amb un nou informe municipal de compatibilitat urbanística per a ús turístic favorable, actualitzat, o el document equivalent que preveu este reglament.

La nova declaració responsable de renovació inclourà expressament que complix tots els requisits vigents de manera legal i reglamentària en el moment de la renovació.

Per a les vivendes inscrites amb anterioritat a l'entrada en vigor d'este decret llei, no serà necessari incloure en esta declaració responsable de renovació els certificats esmentats en l'apartat l de l'article 23.

Vençut el termini establert de 5 anys sense que s'haja presentat una nova declaració responsable de renovació i l'informe municipal o el document equivalent en els casos que siga exigible, la vivenda es donarà de baixa en el Registre.

3. Quan es produísca un canvi en la propietat d'una vivenda d'ús turístic registrada, ja siga amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 15/2018, com amb posterioritat a esta, serà aplicable, tant a la vivenda com a la nova persona propietària, el règim i els requisits vigents de manera legal i reglamentària, i caldrà presentar una nova declaració responsable i aportar l'informe municipal de compatibilitat urbanística per a ús turístic favorable, o un document equivalent.

3. Es deixa sense contingut l'apartat 3 de l'article 27.

4. Es modifica l'article 30, que queda amb la redacció següent:

“Article 30. Baixa

1. Es donarà de baixa la inscripció en el Registre de Turisme de la Comunitat Valenciana en estos casos:

- a) Declaració del cessament de l'activitat, per part de qui figure com a titular en el Registre.
- b) La inexactitud, falsedat o omisió, de caràcter essencial, de qualsevol dada, manifestació o document que s'acompanye o incorpore a una comunicació o declaració responsable.
- c) La modificació o desaparició de les circumstàncies i els requisits que hagen donat lloc a la inscripció en el Registre.
- d) Quan no s'haja iniciat l'activitat o el servici transcorreguts dos mesos des de la presentació de la declaració responsable que siga preceptiva.
- e) Certificat expedit per l'administració competent de la resolució ferma en via administrativa que determine la falta de les autoritzacions o llicències preceptives per a l'exercici de l'activitat, amb la tramitació prèvia de l'expedient corresponent.
- f) Quan es constate per part de la inspecció de turisme el cessament d'activitat turística durant més d'1 any.
- g) En el cas de les vivendes d'ús turístic, quan no s'haja comunicat la referència cadastral que es preveu en la disposició transitòria segona del Decret 10/2021 abans del 31 de desembre de 2024.
- h) En el cas de vivendes d'ús turístic, la falta de presentació d'una nova declaració responsable de renovació transcorregut el període de cinc anys establert per a la validesa de la inscripció, en la forma i els terminis assenyalats en este decret.
- i) En el cas de vivendes d'ús turístic, el certificat per part de l'ajuntament corresponent al domicili de la vivenda de la resolució ferma en via administrativa d'un expedient de restauració de la legalitat urbanística que ordene el cessament de l'activitat.
- j) Quan es constate que l'allotjament s'està destinant en el període declarat com a turístic a l'arrendament com a vivenda o de temporada en els termes que establix la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.

2. La baixa de la inscripció en el Registre de Turisme en els casos de les lletres b), c), d), e), g), i) i j) del número anterior, es resoldrà prèvia tramitació de l'oportú expedient, en el qual es donarà tràmit d'audiència a la persona interessada. Es podrà prescindir del tràmit d'audiència en el cas de les lletres a), en el cas de la lletra f) quan en l'informe d'inspecció conste la voluntat de la persona titular i de la persona propietària de no continuar inscrita en el Registre de Turisme i en el cas de la lletra h) prèvia notificació a l'interessat del venciment del termini.



5. Es modifica l'apartat 2 de l'article 33, que queda amb la redacció següent:

“Article 33. Publicitat dels establiments

2. La publicitat que es faça de les vivendes d'ús turístic haurà d'incloure obligatòriament el número de registre i la localització exacta d'estes.”

6. Es modifica l'article 37, amb l'addició d'un apartat, el 5, amb la redacció següent:

Article 37. Normes de règim interior

5. En el cas de les vivendes d'ús turístic, s'haurà de disposar d'un reglament de normes de règim intern en el qual constaran, almenys, les normes de convivència de la comunitat en què radique, les condicions d'ús dels servicis i de les instal·lacions i el règim d'admissió d'animals domèstics, per a evitar alterar la convivència normal o posar en risc la seguretat o la integritat física de la resta de la clientela. Este règim s'haurà de complir de manera obligada per part de les persones usuàries de l'allotjament. A este efecte, els propietaris de les vivendes d'ús turístic o els titulars de l'activitat hauran de facilitar als usuaris, amb caràcter previ a l'allotjament, un formulari informatiu d'estes regles, que estos últims hauran d'acceptar expressament.

En cas d'incompliment, el propietari o titular de l'activitat requerirà a l'usuari perquè cesse en la inobservança o, en cas de gravetat, perquè abandone la vivenda. En cas que no s'atenga este requeriment, ho comunicarà a la policia o a l'autoritat competent. En cas de desallotjament, l'usuari perdrà tots els imports abonats per la reserva, si així s'ha fet constar.

7. Es modifica l'article 47, i queda la redacció següent:

“Article 47. Definicions

1. Es consideren vivendes d'ús turístic les que es definixen com a tals en l'article 65 de la Llei 15/2018.

2. Es consideren empreses gestores de vivendes d'ús turístic les persones físiques o jurídiques l'activitat professional de les quals, principal o no, consistisca en la cessió a títol oneros de l'ús i gaudi de, almenys, cinc vivendes d'ús turístic, amb independència de la ubicació o no d'estes en un mateix edifici o complex, i de quin siga el títol que els habilite per a fer-ho.

3. Cada una de les vivendes d'ús turístic inscrites en el Registre de turisme haurà d'associar-se a una referència cadastral única i individualitzada que responga a la realitat física, econòmica i jurídica de l'immoble o, si no és possible, si s'està tramitant una alteració cadastral, al codi registral únic de l'immoble.

8. S'introdueix un article nou, el 47 bis, amb la redacció següent:

“Article 47 bis. Informe municipal de compatibilitat urbanística per a ús turístic

1. Les vivendes d'ús turístic hauran de comptar amb l'informe municipal de compatibilitat urbanística per a ús turístic favorable, el contingut mínim del qual contemplarà les dades essencials d'identificació de l'immoble, inclosa la direcció completa, la referència cadastral única i individualitzada o, si no és possible, el codi registral únic de l'immoble, la classificació del sòl, l'ús urbanístic permés i el sentit de l'informe.

Este informe l'emetrà l'ajuntament en el terme municipal del qual radique la vivenda únicament a l'efecte que el departament de l'Administració del Consell competent en matèria de turisme tinga constància de la compatibilitat urbanística per a l'ús turístic de la vivenda d'acord amb el planejament urbanístic vigent que li siga aplicable. En conseqüència, l'emissió d'este informe, fins i tot si el sentit és favorable, no substituïx qualssevol altres llicències, autoritzacions, títols habilitants o altres instruments d'intervenció urbanística, ambiental o d'obertura preceptius per a la destinació a l'ús turístic.

2. A efectes turístics, en lloc de l'informe municipal de compatibilitat urbanística per a ús turístic, es podrà aportar un certificat favorable emés per les entitats col·laboradores de l'Administració municipal en la verificació de les actuacions urbanístiques (ECUV), sempre que el planejament municipal estiga zonificat i continga previsions sobre les vivendes d'ús turístic.



Este certificat tindrà la mateixa validesa i efectes que l'informe esmentat i haurà de reflectir un contingut mínim idèntic.

3. En el cas que les vivendes que es pretenga que tinguen un ús turístic estiguen situades en sòl no urbanitzable, a més de l'informe municipal de compatibilitat urbanística per a ús turístic o el document equivalent, amb caràcter previ a la inscripció en el Registre, hauran d'obtindre la declaració d'interés comunitari que atribuïska l'ús i l'aprofitament turístic corresponent o, si és el cas, acreditar que s'ha tramitat l'exempció, així com l'instrument d'intervenció ambiental corresponent d'acord amb la legislació urbanística vigent, si és procedent.

9. Es modifica l'article 49, que queda redactat com següent:

Article 49. Normes de disseny i qualitat aplicables a les vivendes d'ús turístic. Exigències de seguretat i accessibilitat

1. Quan, d'acord amb el planejament municipal, les vivendes d'ús turístic s'implanten en edificacions l'ús urbanístic principal de les quals siga residencial vivenda, compliran les normes de disseny i qualitat vigents a la Comunitat Valenciana exigibles per als edificis de vivenda. En este supòsit, els titulars hauran de disposar de la llicència de primera ocupació o posteriors o del títol habilitant equivalent que es preveu en el Decret 12/2021, de 22 de gener, del Consell, de regulació de la declaració responsable per a la primera ocupació i successives de vivendes.

2. Les vivendes d'ús turístic que s'implanten en locals d'ús terciari d'edificacions de nova construcció compliran les normes de disseny i qualitat vigents a la Comunitat Valenciana exigibles per als edificis de vivenda. En estos supòsits, els titulars hauran d'obtindre tots els títols habilitants urbanístics i ambientals que siguen preceptius per a l'exercici de l'activitat.

3. Les vivendes d'ús turístic que s'implanten en locals d'ús terciari d'edificacions existents, procedisquen o no d'un canvi d'ús, compliran les normes de disseny i qualitat per als edificis de vivenda pel que fa a la relació entre els diferents espais o recintes, les dimensions lineals, les circulacions horitzontals i verticals, els buits de ventilació i il·luminació, els aparcaments i la il·luminació i ventilació de les vivendes i l'edifici. En estos supòsits, els titulars hauran d'obtindre tots els títols habilitants urbanístics i ambientals que siguen preceptius per a l'exercici de l'activitat.

En este últim cas i, amb la finalitat de facilitar l'adaptació d'estos locals d'ús terciari a l'ús turístic, i garantir, així mateix, la qualitat de l'oferta turística, quan no siga possible complir totalment totes les exigències assenyalades anteriorment, s'admetrà aplicar els criteris de flexibilitat següents:

a) En l'apartat de dimensions lineals, s'admetrà el solapament de les figures inscriptibles per al mobiliari, sempre que no se n'impedisca l'ús per a les funcions previstes tenint en compte l'ocupació de la vivenda turística.

b) Quan algun recinte no puga complir totalment les condicions d'il·luminació i/o ventilació natural exigides, o l'allotjament turístic pretés no dispose de les dimensions dels desllunats que es definixen en la normativa de disseny i qualitat, s'adoptaran mesures complementàries que en garantisquen el compliment, com són, entre altres i sense ànim exhaustiu:

1r. La creació, quan siga possible, de desllunats complementaris.

2n. La disposició d'una superfície d'il·luminació i ventilació a l'exterior més gran que la que exigix la normativa, situada tant en zones comunes com d'allotjament.

3r. Il·luminació i ventilació natural mitjançant façanes translúcides, finestres de teulada, cúpules de policarbonat, claraboies, lluernes en sostres i lluernes tubulars.

4t. Disposició de sistemes de ventilació forçada amb recuperació de calor integrada o sense, que aportarà un cabal suficient d'aire exterior i garantirà l'extracció i l'expulsió de l'aire viciat, de manera que es complisquen les exigències de qualitat de l'aire interior que s'establixen en el Reglament d'instal·lacions tèrmiques en els edificis, aprovat pel per Reial decret 1027/2007, de 20 de juliol.

En estos casos, un tècnic competent certificarà que, en vista de la impossibilitat de poder complir íntegrament amb el requisit o els requisits que exigix la normativa de disseny i qualitat, s'han implantat mesures o elements complementaris que equilibren esta falta. Tot això es farà constar en una memòria tècnica descriptiva.



c) En el supòsit de locals en planta baixa, si hi ha recintes que no poden complir el que es disposa anteriorment, hauran d'independitzar-se de les vivendes turístiques resultants, i deixar-ne constància en el Registre de la Propietat. L'accés a estes zones només es podrà habilitar mitjançant elements comuns de l'edifici.

4. La supervisió i el control del compliment de les condicions ressenyades en els apartats anteriors, així com de les exigències de funcionalitat, accessibilitat, seguretat estructural, seguretat en cas d'incendi i seguretat d'utilització regulades en el codi tècnic de l'edificació i altra normativa d'aplicació, correspondrà als ajuntaments en el si de la tramitació de les llicències, autoritzacions, títols habilitants o instruments d'intervenció urbanística, ambiental o d'obertura que en cada cas resulten preceptius, bé directament o bé mitjançant la intervenció d'entitats col·laboradores de l'administració municipal.

5. Sense perjudi de les condicions indicades en els apartats anteriors, les vivendes d'ús turístic hauran de complir els requisits mínims establits en l'annex III, la supervisió i el control del qual correspon al departament de l'Administració del Consell competent en matèria de turisme.

10. Es modifica l'annex III, que queda redactat com segueix:

ANNEX III

Requisits mínims exigibles a les vivendes d'ús turístic

Sense perjudi de les condicions que s'establixen en l'article 49 d'este reglament, s'aplicaran a les vivendes d'ús turístic els requisits mínims següents:

1. ACCESSOS I COMUNICACIONS

– Pla d'evacuació de l'edifici en la porta de les vivendes o, si no és possible, instruccions d'emergència en diversos idiomes.

- Ascensor (a partir del nombre de plantes planta baixa + 4) (1)
- Entrada de clients, en el cas de vivendes situades en baixos.
- Telèfon d'atenció 24 hores.

(1) S'ha d'entendre que planta baixa + 4 estan exemptes d'ascensor.

2. INSTAL·LACIONS I SERVICIS

- Preses de corrent en totes les habitacions amb indicador de voltatge (1).
- Aigua calenta.
- Pla d'evacuació situat en la porta de la vivenda.
- Llista de telèfons d'urgència i d'interés situada en un lloc visible.
- Refrigeració (2) almenys en sala d'estar-menjador o sala d'estar-menjador-cuina.
- Calefacció (2) almenys en sala d'estar-menjador o sala d'estar-menjador-cuina.
- Connexió a internet, llevat que la vivenda se situe en una zona geogràfica sense cobertura.
- Farmaciola primers auxilis.
- Informació detallada del centre mèdic més pròxim.
- Llista de telèfons d'urgència i d'interés.
- Servici de recepció. Queda prohibida l'entrega de claus mitjançant caixetes situades en la via pública.
- Servici de neteja (3)
- Canvi de llenceria (3)
- Reparacions i manteniment (3)



(1) L'indicador de voltatge al costat de les preses de corrent podrà substituir-se per una indicació general de voltatge de tot l'allotjament, situat en un lloc ben visible.

(2) Sempre amb la possibilitat d'aconseguir una temperatura de conformitat amb la legislació vigent en matèria d'estalvi energètic.

(3) La prestació dels servicis de neteja i de bugaderia, canvi de llenceria, reparacions, manteniment i arplega de fem es regirà pel que s'establix en el contracte subscrit per a l'ocupació de la unitat d'allotjament. La persona responsable de la prestació d'estos servicis serà la propietària o el titular de l'activitat, i ha de canalitzar les sol·licituds de la clientela, cosa que podrà oferir directament o a través de tercers, sense que siga possible la simple indicació d'un professional o d'una empresa que preste el servici.

Les vivendes hauran d'entregar-se en les condicions de neteja i manteniment degudes.

3. DIMENSIONS MÍNIMES DE LES VIVENDES I LES ESTANCES

Les dimensions mínimes de les vivendes hauran de subjectar-se a aquelles que establix la normativa corresponent a l'ús residencial d'estes.

4. DOTACIÓ DE LES VIVENDES D'ÚS TURÍSTIC

En general, les vivendes hauran d'estar dotades amb el mobiliari, la coberteria, el parament, la llenceria i altres utensilis i accessoris necessaris per a atendre les necessitats de la clientela segons la seua capacitat.

Tots els dormitoris estaran dotats amb un armari, dins o fora d'este.

Les vivendes estaran dotades amb connexió a internet, excepte les zones sense cobertura, i de televisor.

La vivenda contindrà llavadora automàtica, llevat que se situe en un bloc, o una estructura anàloga, que compte amb bugaderia comuna que incloga llavadores i eixugadores a la disposició dels clients en el recinte mateix.

La cuina estarà dotada amb, almenys, els elements següents:

– Frigorífic

– Planxa elèctrica

– Forn/microones

– Extractor de fum, campana, etc.

– Mínim dos fogons elèctrics quan la vivenda no excedisca les 4 places. A partir de 5 places, haurà de tindre tres fogons o més.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Única. Informe municipal de compatibilitat urbanística per a ús turístic

Totes les referències que es fan en la normativa turística a l'informe municipal de compatibilitat urbanística s'entendrà que es fan a l'informe municipal de compatibilitat urbanística per a ús turístic, o al document equivalent.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera. Normativa aplicable als expedients en tramitació

Els expedients iniciats amb anterioritat a l'entrada en vigor d'este decret llei continuaran tramitant-se segons el que es disposa en la normativa anterior, llevat que s'acullen voluntàriament a este mitjançant una declaració escrita a este efecte.



Segona. Normativa aplicable als contractes vigents

Les vivendes d'ús turístic que, en el moment de la publicació d'esta norma, s'hagen reservat o contractat per un període igual o superior a 11 dies, mantindran el període d'arrendament pactat fins a la finalització d'este, moment a partir del qual quedaran subjectes al període màxim d'arrendament de 10 dies computats de manera continuada a un mateix arrendatari, fixat en esta norma.

Tercera. Règim transitori de la validesa de la inscripció

Les vivendes d'ús turístic que, en el moment de la publicació d'esta norma, estiguen ja inscrites en el Registre de turisme amb posterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 15/2018, 7 de juny, de la Generalitat, de turisme, oci i hospitalitat de la Comunitat, mantindran la validesa de la inscripció per a l'exercici de l'activitat durant un termini de 5 anys comptat a partir de l'entrada en vigor d'esta norma, transcorregut el qual, hauran de presentar una nova declaració responsable de renovació amb el contingut i els requisits que s'establixen en l'article 23 bis d'este decret.

Les vivendes inscrites amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 15/2018, 7 de juny, de la Generalitat, de turisme, oci i hospitalitat de la Comunitat, únicament estaran obligades a presentar la declaració responsable de renovació, si bé només pel que fa al compliment dels requisits mínims de l'annex III.

Quarta. Termini d'adaptació de les vivendes d'ús turístic inscrites en el Registre de turisme de la Comunitat Valenciana

Les vivendes d'ús turístic en tot cas tindran, des de l'entrada en vigor d'esta norma, un termini de 5 anys per a adaptar-se als requisits que s'establixen en l'annex III.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Única. Derogació normativa

Queden derogades totes les disposicions previstes en normes de rang igual o inferior que s'oposen al que es disposa en este decret llei.

DISPOSICIONS FINALS

Primera. Modificació del Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell, d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge

Es modifica en punt 2 de la disposició addicional quarta del Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell, d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, amb l'addició d'una nova lletra, la e, amb el contingut següent:

e) Emetre els informes de compatibilitat urbanística per a ús turístic contemplats en la normativa reguladora de les vivendes d'ús turístic sempre que el planejament municipal corresponent estiga zonificat i incloga previsions sobre estes vivendes

Segona. Rang de les disposicions reglamentàries modificades

Les normes reglamentàries que són objecte de modificació per este decret llei conserven el rang i la naturalesa reglamentària prèvia, la qual cosa suposa que podran ser modificades o derogades a través d'una norma posterior de rang igual o superior.

Tercera. Entrada en vigor

Este decret llei entrarà en vigor l'endemà de publicar-se en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

Ontinyent, 2 d'agost de 2024

Carlos Mazón Guixot
President de la Generalitat

Nuria Montes de Diego
Consellera d'Innovació, Indústria, Comerç i Turisme