



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

<b>N. Eixida</b> <i>N. Salida</i>	00128-2026-017988	<b>Destinatari(ària) / Destinatario(a)</b>
<b>D a t a</b> <i>Fecha</i>	28/01/2026	EDIFICIOS LOCALES INDUSTRIALES SA
<b>Expedient</b> <i>Expediente</i>	E-03501-2024-006635-00	CL/ ALACANT, 76
<b>Servici</b> <i>Servicio</i>	LICENCIAS URBANISTICAS	03801, ALCOI (ALACANT)
<b>Secció</b> <i>Sección</i>	VUTDA-V	TITULAR PTAS 1,2 Y 3 C. BOLSER
<b>ASSUMPTE</b> <i>ASUNTO</i>	RESOLUCION	

Per Resolució LA-65 de data 12/01/2026, dictada per EL DIRECTOR GENERAL DE LLICÈNCIES, en virtut de delegació conferida per RESOLUCIÓ 319 DE 21 DE NOVEMBRE DE 2025, s'ha disposat:

#### HECHOS

I. Por la Policía Local de Valencia se emite en fecha 25/10/2024 Acta-Informe de Viviendas de Uso Turístico nº 74-004307, 74-004308 y 74-004309 y Actas Comprobación Datos de Vivienda, de las inspecciones realizadas a las viviendas sitas en calle Bolsería, nº 36, piso 1 puerta 1, piso 2 puerta 2 y piso 3 puerta 3, en las que se deja constancia de la utilización de los inmuebles como vivienda turística, y en las que se refleja que los inmueble se publicitan en la plataforma turística Booking, que no disponen de distintivo de Vivienda de Uso Turístico, carecen de cartel indicativo de existencia de hojas de reclamaciones y constan inscritas en el Registro de Viviendas Turísticas de la Comunidad Valenciana la puerta 2 con nº VT-43523V y la puerta 3 con nº VT-42051V, y acompañan diversas fotografías que acreditarían todo lo anterior.

II. Consultado los archivos informáticos del Servicio de Licencias Urbanísticos no consta concedida licencia de cambio de uso en el emplazamiento objeto de denuncia, siendo el uso atribuido por el catastro al inmueble, referencia catastral 5530135YJ2753A0007UD, 5530135YJ2753A0008IF y 5530135YJ2753A0009OG, el residencial.

Por su parte, consultado el informe de circunstancias urbanísticas correspondiente a dicho emplazamiento, el inmueble que nos ocupa se encuentra localizado en la zona estructural de calificación urbanística “CHP. Zona Conjunto Histórico Protegido THC, Subzona: *Trama Histórica*”, en el ámbito de aplicación del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella :

Área de calificación pormenorizada de Uso Residencial. Siendo el uso global y dominante tanto de esta área como de sus subámbitos el residencial Plurifamiliar (Rpf.)

1/6

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI PD, CAP DE SERVICI, PA, CAP SECCIÓ SECC. RESTAURACIÓ LEGALITAT	JAVIER VALDES PASTOR	28/01/2026	ACCV RSA1 PROFESIONAL ES	14875543654531568228 80203378494705417984 7227862



Subàmbito: *Predominancia Residencial*

III.- En fecha 10/09/2025 y con nº de registro I 00118 2025 232916 se presenta escrito por una ciudadana en la que expone *Que el bloque de viviendas de la calle Bolseria nº 36 del municipio de Valencia se viene dedicando el alquiler de dichas viviendas al alquiler turístico. Que la calle Bolseria está declarada zona ZAS y que una de las limitaciones que ello implica es el cambio de uso a terciario de una vivienda, es decir, a uso turístico, desde el momento de la declaración de zona ZAS.*

IV.- En fecha 11/12/2025 se emite informe por el Servicio de Mejora Climática, en el que se manifiesta lo siguiente:

*1.- En primer lugar, indicar que en el Capítulo II Declaración de Zona Acústicamente Saturada del Título I Instrumentos de Control Acústico de la vigente Ordenanza Municipal de Protección contra la Contaminación Acústica (B.O. Provincia de Valencia nº 79, de 25/4/2023) no se establece ninguna limitación aplicable a las viviendas de uso turístico que puedan ubicarse en el ámbito de delimitación de una ZAS.*

*2.- Por otro lado, y dado que la vivienda indicada, sita en C/ Bolsería 36, se encuentra dentro de la ZAS del Barrio del Carmen, el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 20 de diciembre de 2018 de declaración del área urbana del barrio del Carmen como Zona Acústicamente Saturada (DOGV Nº 8473 de 28/01/2019) establece al respecto lo siguiente en su apartado Segundo G) 5.:*

*5. Del mismo modo el Ayuntamiento de Valencia realizará un censo de los apartamentos turísticos existentes en la zona, legalmente inscritos en el Registro general de empresas, establecimientos y profesiones turísticas de la Comunidad Valenciana, pudiendo proceder mediante la potestad sancionadora correspondiente a la clausura de aquellas que operen ilegalmente. La regulación de los mismos estará en consonancia con lo que se apruebe dentro del Plan especial de protección de Ciutat Vella, actualmente en tramitación.*

*por lo que en lo concerniente a las posibles limitaciones como VUT de la vivienda indicada se estará a lo dispuesto en el citado Plan Especial de Protección de Ciutat Vella.*

V.- Consultada en fecha 16/12/2025 la página de internet del Registro de Viviendas Turísticas de la Comunidad Valenciana, las viviendas de referencia correspondientes a las puerta puertas 2 y 3 del inmueble ubicado en calle Bolsería, nº 36, aparecen inscritos como vivienda turística, con número de registro VT-43523V, de fecha de alta 02/11/2017 y VT-42051 de fecha de alta 01/08/2017, respectivamente.

Por todo ello, dado que el uso del inmueble en curso de ejecución sin licencia es un uso prohibido en el subámbito de referencia, procede ordenar la suspensión del uso del inmueble.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI PD, CAP DE SERVICI, PA, CAP SECCIÓ SECC. RESTAURACIÓ LEGALITAT	JAVIER VALDES PASTOR	28/01/2026	ACCV RSA1 PROFESIONAL ES	14875543654531568228 80203378494705417984 7227862



1º Conforme a lo establecido en el artículo 25 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, el Municipio ejercerá en todo caso como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, las siguientes materias: *a) Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística (...).*

2º El Plan Especial de Protección de Ciutat Vella, en adelante el PEP, contiene en su título V la regulación detallada de los usos y actividades (artículos 6.1 a 6.21) y la ordenación detallada en el Plano 010. Áreas de Calificación de usos y equipamientos.

El PEP en su artículo 6.4.3. c) define el uso Terciario Vivienda Turística (Tvt), como inmueble completo destinado a satisfacer alojamiento temporal con fines turísticos, vacacionales o de ocio conforme a la vigente normativa autonómica en materia de turismo.

Dicho uso (Tvt), atendiendo al régimen de usos regulados en el PEP, únicamente se permite, dentro de área de calificación de Uso Residencial, en el subámbito de predominancia terciaria (comercial y servicios), en los términos y condiciones que expresamente indica, en especial para los edificios catalogados.

Por tanto, el uso Tvt, conforme al PEP, teniendo en cuenta el área de calificación y el subámbito descrito en los hechos, en el que se encuentra el inmueble objeto de denuncia, es un uso prohibido, lo que determina que sea manifiestamente ilegalizable.

3º.- Según dispone el artículo 232 del Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (en adelante TRLOTUP), aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, están sujetos a licencia urbanística, todos los actos de uso, transformación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo, y, en particular, las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta. Por lo tanto, cualquier cambio de uso de un inmueble está sujeto a licencia urbanística o declaración responsable acompañada de certificados de entidad colaboradora (ECUV).

4º.- El artículo 252, apartado 1º de la TRLOTUP determina que “1. Cuando los actos de edificación o uso del suelo se realizasen sin licencia u orden de ejecución, la alcaldía, y en su caso, la Agencia Valenciana de Protección del Territorio, de oficio o a instancia de parte, comprobado que carecen de autorización urbanística, ordenará, sin más trámite, la suspensión inmediata de las obras o el cese del uso en curso de ejecución o desarrollo.

De igual modo se procederá cuando la obra esté sujeta a declaración responsable y esta se haya omitido o cuando se pretendan ejecutar en dicho régimen obras sujetas a licencia.”

5º.- Asimismo, el apartado 2º del citado art. 252 indica que “la notificación de la orden de suspensión podrá realizarse, indistintamente, a la parte promotora, a la persona propietaria, al o la responsable del acto o, en su defecto, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución,

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI PD, CAP DE SERVICI, PA, CAP SECCIÓ SECC. RESTAURACIÓ LEGALITAT	JAVIER VALDES PASTOR	28/01/2026	ACCV RSA1 PROFESIONAL ES	14875543654531568228 80203378494705417984 7227862



realización o desarrollo, y esté relacionada con las obras, así como a las compañías suministradoras de servicios públicos, para que suspendan el suministro. La orden de suspensión deberá ser comunicada, asimismo, al registro de la propiedad para su constancia mediante nota marginal.”

6º.- Según establece el art. 260.2 del TRLOTUP: "(...) El incumplimiento de las órdenes de suspensión dará lugar a la ejecución subsidiaria por la administración urbanística actuante o a la imposición de multas coercitivas. En el caso de imposición de multas coercitivas, cada diez días se podrá imponer una multa entre doscientos y dos mil euros, determinándose la cuantía con criterios de proporcionalidad teniendo en cuenta la entidad y trascendencia de la actuación urbanística de que se trate. Por este concepto no podrán imponerse más de diez multas coercitivas.

7º.- El artículo 254 del TRLOTUP dispone que en los supuestos de obras no legitimadas por autorización urbanística o disconformes con ella, el acuerdo de suspensión requerirá a la parte interesada para que, en el plazo de dos meses, contados desde la notificación de la suspensión, solicite la oportuna licencia o autorización urbanística que corresponda.

No obstante ello, dado que, como se ha puesto de manifiesto, la consulta al planeamiento que resulta de aplicación al inmueble que nos ocupa, determina que el uso en curso de ejecución que se desarrolla en el mismo es un uso prohibido sin posible subsanación, procede incoar expediente de restauración de la legalidad proponiendo como medida de restauración el cese definitivo de la actividad y conceder trámite de audiencia por un plazo de 1 mes como trámite previo a resolver, al amparo de lo dispuesto en los artículos 255. 4, 257.1.d) y 259 del TRLOTUP.

8º.- Se debe tener en cuenta que, la inscripción del inmueble en el Servicio Territorial de Turismo con carácter previo a la entrada en vigor de la Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana, no otorga un derecho “consolidado e inatacable” a utilizar el inmueble con dichos fines, por cuanto, ya con anterioridad a la entrada en vigor de la mencionada ley era necesario obtener autorización urbanística para modificar el uso residencial por terciario, tal y como se pone de manifiesto en la Sentencia nº 256/2019 de fecha 1/10/2019 emitida por el Juzgado de lo Contencioso- Administrativo nº 2 de València.

9º.- El artículo 27.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobada por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, establece que la transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a esta Ley y los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma. El nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario, así como en las obligaciones por éste asumidas frente a la Administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales obligaciones se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real.

10º.- Es competente para adoptar la presente resolución el Director General de Licencias, en virtud de resolución de Alcaldía nº 319, de 21 de noviembre de 2025, de delegación de facultades resolutorias de Alcaldía en las concejalías y órganos directivos.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI PD, CAP DE SERVICI, PA, CAP SECCIÓ SECC. RESTAURACIÓ LEGALITAT	JAVIER VALDES PASTOR	28/01/2026	ACCV RSA1 PROFESIONAL ES	14875543654531568228 80203378494705417984 7227862



**Per tot allò que s'ha exposat, ES RESOL: /**

**Por todo lo expuesto, SE RESUELVE:**

Primero. Ordenar a Edificios y Locales Industriales, SA, como propietaria de los inmuebles sitios en calle Bolseria nº 36, puertas 1, 2 y 3, la suspensión inmediata del uso en curso de ejecución sin licencia que se desarrolla en los mismos como viviendas de uso turístico, el cual se encuentra prohibido y, por lo tanto, incompatible con el uso residencial del inmueble, conforme a lo establecido en los apartados primero y segundo del artículo 252, del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (TRLOTUP), aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell.

Segundo. Apercibir a Edificios y Locales Industriales, SA, como propietaria de los inmuebles sitios en calle Bolseria nº 36, puertas 1, 2 y 3, que el incumplimiento de la orden de suspensión señalada en el punto primero dará lugar a la ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento o a la imposición de multas coercitivas, en los términos establecidos en el artículo 260.2 del TRLOTUP.

Tercero. Incoar expediente de restauración de la legalidad por uso en curso de ejecución de los inmuebles sitios en calle Bolseria nº 36, puertas 1, 2 y 3, sin licencia, para el desarrollo de una actividad incompatible con el planeamiento urbanístico de aplicación, siendo el uso permitido “residencial”, proponiendo como medida de restauración el cese definitivo de la actividad, y conceder a Edificios y Locales Industriales, SA en su calidad de propietaria de los inmuebles, audiencia, por un plazo de un mes, como trámite previo a resolver, al amparo de lo dispuesto en los artículos 255. 4, 257.1.d) y 259 del TRLOTUP.

Cuarto. Notificar la presente resolución a las personas interesadas, con indicación de los recursos que caben contra la misma, así como el lugar y plazos para interponerlos.

Quinto. Comunicar la presente resolución a las compañías suministradoras de servicios públicos, una vez se resuelva el procedimiento de restauración incoado y se acuerde el cese definitivo de la actividad, para que suspendan el correspondiente suministro, y al Registro de la Propiedad para su constancia mediante anotación marginal, de conformidad con lo dispuesto en el art. 252.2 del TRLOTUP.

Sexto. Comunicar la presente Resolución al Servicio del Procedimiento Sancionador, una vez se resuelva el procedimiento de restauración de la legalidad incoado y se acuerde el cese definitivo de la actividad a los efectos, en su caso, previstos en el Título VI de la Ley 6/2014, de 25 de julio, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana, dado el uso que se está desarrollando sin instrumento ambiental que habilite para ello.

Séptimo. Comunicar esta Resolución al Servicio de Policía Local, a los efectos de realizar seguimiento del cumplimiento o incumplimiento de la orden de suspensión del uso sin licencia y en el

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI PD, CAP DE SERVICI, PA, CAP SECCIÓ SECC. RESTAURACIÓ LEGALITAT	JAVIER VALDES PASTOR	28/01/2026	ACCV RSA1 PROFESIONAL ES	14875543654531568228 80203378494705417984 7227862



Id. Document: CdJT MFFN Fcb+ UyGh 4qPs fLch co8=  
Comprovar autenticitat en <https://sede.valencia.es>

supuesto de constatarse el incumplimiento, se adopten por la Policía Local cuantas medidas procedan conforme a Derecho, en ejecución subsidiaria de dicha Resolución, incluido el precintaje de los accesos al/los inmueble/s.

Octavo. Comunicar las actuaciones al Servicio Territorial de Turismo, una vez se resuelva el procedimiento de restauración de la legalidad incoado y se acuerde el cese definitivo de la actividad, a los efectos que puedan resultar oportunos dentro del ámbito de sus competencias.

Contra l'acte administratiu més amunt transcrit, el qual és definitiu pel que fa a la via administrativa, i d'acord amb les disposicions establides en la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, i en la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la Jurisdicció Contenciós-administrativa, vosté podrà interposar un dels recursos següents:

a) Amb caràcter potestatiu, recurs de reposició davant el mateix òrgan que va dictar l'acte recorregut, dins el termini d'un mes comptador des de l'endemà de la recepció de la present notificació. Transcorregut un mes des de l'endemà de la interposició del recurs de reposició sense que haja estat resolt, caldrà entendre que el susdit recurs haurà estat desestimat, per la qual cosa podrà interposar recurs contenciós-administratiu, davant el Jutjat de la Jurisdicció Contenciós-administrativa de València, dins el termini de sis mesos, comptadors des de la dita presumpta desestimació.

b) Recurs contenciós-administratiu, davant el Jutjat de la Jurisdicció Contenciós-administrativa de València, dins el termini de dos mesos comptadors des de l'endemà de la recepció de la present notificació.

Tot això sense perjudi de poder exercitar qualsevol altre recurs o acció que estime procedent.

Contra el acto administrativo transcrito, que es definitivo en vía administrativa, y de conformidad con lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, podrá usted interponer uno de los siguientes recursos:

a) Con carácter potestativo, recurso de reposición ante el mismo órgano que dictó el acto recurrido, en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de la recepción de esta notificación. Si transcurriese un mes desde el día siguiente al de la interposición del recurso de reposición sin que éste haya sido resuelto, podrá entender que ha sido desestimado e interponer recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-administrativo de Valencia, en el plazo de seis meses, desde esta desestimación presunta.

b) Recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-administrativo de Valencia, dentro del plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la recepción de este notificación.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime procedente.

**PROTECCIÓ DE DADES PERSONALS / PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES**

Les dades de caràcter personal que apareixen en esta comunicació formen part d'un tractament del que és responsable l'Ajuntament de València, la finalitat del qual és la tramitació d'expedients administratius i, sobre la base del que es disposa en el Reglament General de Protecció de Dades (UE) 2016/679, vosté podrà exercitar els drets d'accés, rectificació, supressió i altres contemplats en el citat Reglament, com s'explica en la política de privacitat de la web d'este ajuntament: [www.valencia.es](http://www.valencia.es).

Los datos de carácter personal que aparecen en esta comunicación forman parte de un tratamiento del que es responsable el Ayuntamiento de Valencia, cuya finalidad es la tramitación de expedientes administrativos y, sobre la base de lo dispuesto en el Reglamento General de Protección de Datos (UE) 2016/679, Ud. podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, supresión y otros contemplados en el citado Reglamento, como se explica en la política de privacidad de la web de este ayuntamiento: [www.valencia.es](http://www.valencia.es).

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI PD, CAP DE SERVICI, PA, CAP SECCIÓ SECC. RESTAURACIÓ LEGALITAT	JAVIER VALDES PASTOR	28/01/2026	ACCV RSA1 PROFESIONAL ES	14875543654531568228 80203378494705417984 7227862