

MOCIÓN PARA REGULAR LA COMPATIBILIDAD DE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS CON EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL

Conforme a lo previsto en el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, para elevar al Pleno la Propuesta de Acuerdo/Moción que trae su causa en la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La incesante evolución del sector turístico, acompañada de la irrupción de nuevas formas de comercialización, directas y sin intermediarios, motivó que la administración turística valenciana legislase al respecto para garantizar la calidad de los alojamientos, así como proceder a su control administrativo.

Así, el 7 de julio de 2009 se publica en el *DOGV* el *DECRETO 92/2009, de 3 de julio, del Consell, por el que aprueba el reglamento regulador de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, bungalows y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, dedicadas a la cesión de su uso y disfrute, en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana*. En el artículo 2 de este Decreto se define lo que entendemos por viviendas turísticas:

Artículo 2. Definición de vivienda turística

1. Se consideran viviendas turísticas los inmuebles, cualquiera que sea su tipología, cuyo uso se ceda mediante precio, con habitualidad, en condiciones de inmediata disponibilidad, y con fines turísticos, vacacionales o de ocio.

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

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

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

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

El Decreto deja fuera del concepto de vivienda turística, y por lo tanto fuera de aplicación de este Decreto:

Las viviendas que se arrienden por temporada según lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y en la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de Vivienda de la Comunitat Valenciana, siempre que el arrendador no se comprometa a prestar servicios propios de la industria hostelera al arrendatario ni el alojamiento se comercialice turísticamente, pues en tales casos el inmueble y la persona que efectivamente lo gestione deberá cumplir las prescripciones de este

decreto. Se consideran propios de la industria hostelera servicios como los de limpieza de inmuebles, cambio de lencería, custodia de maletas, lavandería, reparaciones y mantenimiento y similares.

El requisito obligatorio que han de cumplir los propietarios, titulares o empresas gestoras de las viviendas turísticas, es la inscripción de las mismas en el Registro de alojamientos turísticos, para lo que deben realizar una comunicación en impreso normalizado acompañada de una *Declaración Responsable del interesado en la que expresamente dejará constancia de la disponibilidad del inmueble y de que en la vivienda concurren los requisitos exigidos por este decreto para su clasificación en la categoría solicitada. Además, cuando así resulte preceptiva en virtud de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de Vivienda de la Comunitat Valenciana, o norma que la sustituya, el interesado acompañará la **licencia de primera ocupación***. Por lo tanto, en este primer Decreto, no se exigía la compatibilidad de las viviendas turísticas con el planeamiento urbanístico municipal, por eso la existencia de algunas viviendas turísticas en nuestra localidad.

La incesante evolución de las características, condiciones y circunstancias de toda actividad turística, han llevado al legislador autonómico a aprobar un nuevo texto legal destinado a regular el sector turístico valenciano en su conjunto, que fomente con las mayores garantías posibles la calidad, sostenibilidad y competitividad de una actividad fundamental para el desarrollo de esta comunidad autónoma. Con esta finalidad se aprobó la *Ley 15/2018, de 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana (LTOH)*. Uno de los aspectos clave de la actividad turística son los alojamientos turísticos que deben contar con unas óptimas condiciones de servicio para las personas usuarias en términos de máxima calidad, accesibilidad, información, transparencia, atención, seguridad y, como recoge la LTOH, como principio básico, hospitalidad.

Con este objeto, y en desarrollo de la LTOH, el 8 de febrero de 2021 se publica en el DOGV el *DECRETO 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana*, que expresamente deroga el Decreto 92/2009 ante mencionado.

Hasta ahora, cada tipo de alojamiento turístico ha contado con su propio Decreto específico, sin embargo, el Decreto 10/2021 unifica en una sola norma todos los decretos existentes, definiendo todos los posibles tipos de alojamientos turísticos en la Comunidad Valenciana, así como sus características y categorías, y el procedimiento para inscripción en el Registro de Turismo de la Comunidad Valenciana.

Centrándonos en las viviendas de uso turístico, en el artículo 47 del Decreto se definen como:

- 1. Se consideran viviendas de uso turístico, los inmuebles completos, cualquiera que sea su tipología, que, **contando con el informe municipal de compatibilidad urbanística que permita dicho uso**, se ceda*

mediante precio, con habitualidad, en condiciones de inmediata disponibilidad, y con fines turísticos, vacacionales o de ocio.

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

Si comparamos con la definición del Decreto 92/2009 podemos comprobar que aparece un nuevo requisito: las viviendas de uso turístico han de contar con **informe municipal de compatibilidad urbanística**.

Para el ejercicio de la actividad de vivienda turística, el interesado deberá presentar ante el servicio territorial de turismo una declaración responsable en la que se manifieste que se cumplen los requisitos establecidos para las viviendas turísticas, entre los que nos encontramos la necesidad de disponer de un informe municipal favorable de compatibilidad urbanística que permita el uso turístico.

El motivo de esta moción es el carácter desfavorable de los informes de compatibilidad urbanística que se han solicitado para el uso de vivienda turística, al no estar permitido por el planeamiento municipal, y que nos sitúa en una desventaja con referencia a los municipios de la comarca, que si los están emitiendo de forma favorable.

Es un caso que se da con mucha frecuencia en el ámbito de la Comunidad Valenciana, ya que los planeamientos municipales de muchos municipios son muy anteriores a la aparición en el sector turístico de las denominadas viviendas de uso turístico, y por lo tanto no se contemplan como uso específico, siendo habitual asimilarlas al uso hotelero.

El Consell, consciente del problema existente en los municipios que no contemplan el uso específico de las viviendas turísticas, introdujo en el artículo 39 de la Ley 27/2018, de 27 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat, una modificación de la Ley 15/2018, que dice:

Hay que añadir una nueva disposición adicional a la Ley 15/2018, 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana, con el siguiente texto:

"1. A los efectos de la emisión del documento acreditativo de compatibilidad urbanística contemplado en los artículos 65 y 77 de la Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana, siempre y cuando no exista normativa municipal a tal efecto, se entiende que las viviendas de uso turístico son compatibles con el uso urbanístico terciario, y con el uso urbanístico residencial según lo estipulado en el apartado segundo. Todo ello, hasta el momento en que un instrumento de planeamiento urbanístico municipal ordene las zonas urbanísticas, determinando su compatibilidad o incompatibilidad con el uso dominante.

2. Para otorgar la compatibilidad urbanística en uso residencial, las entidades municipales, si así lo estiman oportuno, podrán recabar informes de las distintas áreas internas de la gestión municipal para garantizar la integración y la convivencia vecinal.

3. Las entidades municipales podrán aprobar los instrumentos de ordenación de los usos turísticos, PORT y, en su caso, PIAT, los cuales tendrán naturaleza de ordenanza y seguirán para su aprobación los trámites de su regulación sectorial en materia de urbanismo"



ELDA

En el caso concreto de Elda, en nuestro P.G.O.U. no se distingue el uso "vivienda turística", por lo que este uso se viene asimilando por nuestros técnicos municipales al "hotelero", ya que es el que más se le aproxima, uso que se define como aquellos **edificios** que se destinan a alojamiento temporal para transeúntes como hoteles, moteles, pensiones, aparthoteles. Y por lo tanto, una vivienda integrada en una edificación plurifamiliar no puede alojar una vivienda turística, ya que el requisito exigido por la normativa municipal es que ocupe un edificio completo.

Elda no es una ciudad en la que se produzca un gran número de pernoctaciones de carácter turístico, por lo que difícilmente proliferarían este tipo de alojamientos, no quedando afectada, por tanto, la convivencia vecinal, pero la regulación de estas viviendas es importante porque la falta de este informe puede provocar una actividad ilegal, también para favorecer las oportunidades de negocio atendiendo a los nuevos cambios sociales y económicos y para contribuir a una modernización del municipio turístico creando nuevas formas de alojamiento.

Por todo lo anteriormente expuesto, se propone a la corporación municipal la adopción de las siguientes:

PROPUESTAS DE ACUERDO

- 1.- Contemplar la posibilidad de tramitar una modificación puntual del P.G.O.U. que contemple y defina el uso de "vivienda turística", haciéndolo compatible con el uso residencial en todo el suelo urbano.
- 2.- Proponer emitir informes favorables de compatibilidad urbanística acogiéndonos a la nueva disposición adicional de la 15/2018 de turismo LTOH a través del artículo 39 de la Ley 27/2018 donde a falta de una regulación en el planeamiento municipal, las viviendas turísticas son compatibles con el uso residencial y terciario.