

Expedient: C-22/2021 HF
Servei d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística
Municipi: EATIM de la Llosa de Camatxo
Assumpte: regulació use turístic en habitatges sòl no urbanitzable

EATIM LA LLOSA DE CAMATXO

En data 29/04/2021¹ va tindre entrada en el Servei d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística (SAMIU) de la Direcció General d'Urbanisme (DGU) de la Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat (CPTOPM) un escrit de l'**EATIM² de la Llosa de Camatxo**, en què formulen una **consulta** en relació amb l'ús turístic en habitatges en sòl no urbanitzable (SNU) d'aquest terme municipal, consulta que l'EATIM concreta de la manera següent:

En aquesta entitat local s'ha sol·licitat informe urbanístic per a **compatibilitat d'ús turístic en habitatge unifamiliar en SNU**.

Segons les normes subsidiàries (NSs) del municipi, aquest ús no és compatible.

No es té cap ordenança que regule aquests habitatges amb aquest ús.

Es té entès que la Llei 15/2018, de 7 de juny, de turisme, oci i hospitalitat de la Comunitat Valenciana contempla que **tot habitatge, siga quina siga la seua tipologia, sempre que dispose de primera o posterior ocupació pot tindre un ús compatible amb el lloguer turístic**, però també que la GVA està emetent informes segons DES.

Quina seria la millor opció de conducta?

CONSIDERACIONS JURÍDIQUES

PRÈVIA. Es consideren habitatges amb finalitats turístiques els ubicats en immobles situats en sòl que admet l'ús residencial i en què s'ofereix, mitjançant preu, el servei d'allotjament de manera habitual i amb finalitats turístiques. A aquests efectes, es considerarà que hi ha habitualitat i finalitat turística quan l'habitatge es comercialitze o promoció en canals d'oferta turística (agències de viatge, operadors turístics, etc.).

A la Comunitat Valenciana les regula l'LTOH.³ El seu article 65 les defineix així:

Article 65. Habitatges d'ús turístic

1. Són habitatges d'ús turístic: els immobles complets, qualsevol que siga la seua tipologia, que, comptant amb l'informe municipal de compatibilitat urbanística que permeta aquest ús, se cedisquen mitjançant preu **amb habitualitat** en condicions d'immediata disponibilitat i **amb finalitats turístiques**, vacacionals o d'oci.

1 Registre general de la Conselleria de 20/04/2021.

2 Entitat d'àmbit territorial inferior al municipi.

3 Llei 15/2018, de 7 de juny, de turisme, oci i hospitalitat de la Comunitat Valenciana.

2. Es considerarà que hi ha **habitualitat** quan es done alguna de les següents circumstàncies respecte de l'immoble:

- a) Siga cedit per a un ús turístic per empreses gestores d'habitatges turístics.
- b) Siga posat a la disposició dels usuaris turístics pels seus propietaris o titulars, amb independència de quin siga el període de temps contractat i sempre que es presten serveis propis de la indústria hostalera.
- c) Quan s'utilitzen canals de comercialització turística. Es considera que hi ha comercialització turística quan es duga a terme a través d'operadors turístics o qualsevol altre canal de venda turística, incloent-hi Internet o altres sistemes de noves tecnologies.

Per consegüent correspon que el consultant, en ocasió d'emetre l'informe de compatibilitat urbanística sol·licitat, comprove i verifiqui que l'immoble respecte del qual se sol·licita l'informe compleix tots els requisits exigits per la norma transcrita: bàsicament que l'ús estiga permès (**en l'escrit de consulta s'indica que l'ús és no compatible**) i, per descomptat, que l'edificació estiga dins de la legalitat definida per la legislació urbanística vigent, a saber, **que dispose de llicència⁴ d'ocupació** en els termes establits en l'article 214.1.f de la LOTUP:⁵

Article 214. Actuacions subjectes de declaració responsable.

1. Estan subjectes a declaració responsable en els termes de l'article 222 d'aquesta llei:

(...)

f) La primera ocupació de les edificacions i les instal·lacions, conclosa la seua construcció, d'acord amb el que es preveu en la legislació vigent en matèria d'ordenació i qualitat de l'edificació, així com el segon i següents actes d'ocupació d'habitatges.

De tot això resulta que per als habitatges amb llicència d'ocupació no hi ha, en principi, cap obstacle perquè l'ajuntament expedisca un informe municipal de compatibilitat urbanística a l'efecte de la seua utilització com a habitatge turístic, llevat, és clar, que des del planejament urbanístic hi haja una **prohibició expressa** per a aquest ús, supòsit en què l'informe hauria d'emetre's amb caràcter desfavorable.

SEGONA. Sent l'anterior la tònica general, el consultant planteja la seua aplicació als **supòsits d'habitatge amb llicència d'ocupació en sòl no urbanitzable** (SnO), preguntant-se si, tractant-se l'ús turístic d'una classe del terciari, el seu exercici en habitatges en SnO no exigiria de DIC⁶ a partir del que es disposa en l'article 197.1.f.1r, en relació amb l'article 202.1 de la LOTUP (actual art. 211.1.f) i l'article 216 del Decret legislatiu 1/2021, del Consell, pel qual s'aprova el text refós de la LOTUP-TRLOTUP), que fan dependre l'autorització d'usos terciaris en SNU al procediment d'obtenció de DES.

En aquest punt hem de distingir compatibilitat d'usos (usos permesos i usos prohibits) del procediment d'autorització per als usos permesos.

4 Amb independència que es tramite com a declaració responsable, la primera ocupació és una sort de llicència (vegeu títol de la secció I del capítol, títol únic, llibre III de LOTUP) **el control administratiu del qual de legalitat ho realitza l'administració amb caràcter ex post** a la sol·licitud del peticionari.

5 Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge.

6 Declaració d'Interés Comunitari; vegeu article 2021 i següents LOTUP,

Conscient d'això, la Llei 27/2018⁷ va afegir al text de la LOTH una disposició addicional segona amb pretensions aclaridores:

Disposició addicional segona

1. A l'efecte de l'emissió del document acreditatiu de compatibilitat urbanística contemplat en els articles 65 i 77 de la Llei 15/2018, de 7 de juny, de turisme, oci i hospitalitat de la Comunitat Valenciana, sempre que no hi haja normativa municipal a aquest efecte, **s'entén que els habitatges d'ús turístic són compatibles amb l'ús urbanístic terciari, i amb l'ús urbanístic residencial** segons l'estipulat en l'apartat segon. Tot això, fins al moment en què un instrument de planejament urbanístic municipal ordene les zones urbanístiques, determinant la seua compatibilitat o incompatibilitat amb l'ús dominant.

2. Per a atorgar la compatibilitat urbanística en ús residencial, les entitats municipals, si així ho estimen oportú, podran sol·licitar informes de les diferents àrees internes de la gestió municipal per a garantir la integració i la convivència veïnal.

(...)

La transcrita disposició dissipa els dubtes que poguera generar el règim d'usos concret previst pel planejament urbanístic aplicable, resultant d'aquesta norma que els habitatges turístics són compatibles amb l'ús residencial en SnO admés per l'article 197.1.b de la LOTUP (actual art. 211.1.b TRLOTUP), sempre que no existisca una prohibició expressa en el pla de l'ús turístic, tal com s'ha indicat.

Qüestió ben diferent és el procediment d'autorització per a implantar aquest nou ús (compatible, excepte prohibició, amb el residencial originari). Atés que estem en SnU, on la implantació d'usos és excepcional, conforme a l'article 211.1 TRLOTUP, hem d'ajustar-nos al sistema d'intervenció establert en els articles 215 i 216 del TRLOTUP. **En aquest sentit, l'article 216 indica que se sotmet a DIC la implantació d'un ús terciari turístic com és el que ens ocupa (art. 211.1 f.1r TRLOTUP).**

Cal afegir finalment que els articles 217, 218 i 219 del TRLOTUP estableixen una sèrie d'excepcions a l'exigència de DIC en determinats casos. No sembla que el supòsit plantejat pugua acollir-se a cap de les excepcions indicades. Particularment, i malgrat estar la Llosa de Camatxo en la franja intermèdia del territori, conforme a l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana, no ens trobem en cap dels dos supòsits de l'article 218.1.b del TRLOTUP, amb vista a exceptuar el règim de DES.

⁷ Llei 27/2018, de 27 de desembre, de la Generalitat, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat, article 38.

CONCLUSIONS

ÚNICA. Resulta obligatòria l'exigència de DIC per a destinar a habitatge turístic l'habitatge unifamiliar en SnO amb llicència d'ocupació, tot això conforme a les raons i en els termes exposats en les Consideracions del present informe.

Respecte de la contestació d'aquesta consulta, l'article 5.7 del Decret 8/2016, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament dels òrgans territorials i urbanístics de la Generalitat, estableix, entre les atribucions d'aquesta direcció general, la d'"evacuar (una vegada emesos els informes tècnics o, fins i tot, el dictamen de l'òrgan urbanístic o territorial de la Generalitat que es considere oportú) les consultes que, en qüestions de planificació o legislació urbanística i d'ordenació del territori, o la seua aplicació, li formulen els ajuntaments o entitats del sector públic de la Comunitat Valenciana. **Les consultes, en cap cas, tindran caràcter vinculant**".

D'altra banda, els informem que, amb la finalitat que siguen accessibles per qualsevol persona i servisquen d'ajuda als municipis en la seua labor d'aplicació de la legislació urbanística, les respostes de la Direcció General d'Urbanisme a consultes efectuades per ajuntaments a partir de l'any 2020, es publiquen en la web de la Conselleria en l'adreça següent:

<http://politicaterritorial.gva.es/es/web/urbanismo/consultes-presentades-per-ajuntaments>

EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME