

Expediente: C-22/2021 HF

Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística.

Municipio: EATIM de La Llosa de Camacho.

Asunto: Regulación uso turístico en viviendas suelo no urbanizable.

ENTIDAD LOCAL MENOR LLOSA DE CAMACHO

En fecha 29/04/2021¹ ha tenido, entrada en el Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística (SAMIU), de la Dirección General de Urbanismo (DGU) de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad (CPTOPM), escrito de la **EATIM**² **de La Llosa de Camacho** formulando **consulta** en relación con el uso turístico en viviendas en suelo no urbanizable (SNU) de dicho término municipal; consulta que la EATIM concreta del modo siguiente:

En esta entidad local se ha solicitado informe urbanístico para **compatibilidad de uso turístico en vivienda unifamiliar en SNU**.

Según Normas Subsidiarias (NNSS) del municipio, este uso no es compatible.

No se tiene ninguna ordenanza que regule estas viviendas con este uso.

Según se tiene entendido que, según la Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la comunidad valenciana, contempla que **toda vivienda sea cual sea su tipología, siempre que disponga de primera o posterior ocupación puede tener un uso compatible con el alquiler turístico**, pero también sé que la GVA está informando según DIC.

¿Cuál sería la mejor opción de proceder?

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PREVIA. Se entienden por viviendas con fines turísticos las ubicadas en inmuebles situados en suelo que admite el uso residencial y en las que se ofrece, mediante precio, el servicio de alojamiento de forma habitual y con fines turísticos. A dichos efectos, se considerará que existe habitualidad y finalidad turística cuando la vivienda se comercialice o promociones en canales de oferta turística (agencias de viaje, operadores turísticos, etc).

En la Comunidad Valenciana las regula la LTOH³. Su artículo 65 las define así:

1 Registro General de la Consellería de 20/04/2021.

2 Entidad de Ámbito Territorial Inferior al Municipio.

3 Ley 15/2018, de 7 de junio, de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Comunitat Valenciana.

Artículo 65. Viviendas de uso turístico.

1. Son 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 cedan 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 dé 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 período 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.

Por consiguiente corresponde que el consultante, con ocasión de emitir el informe de compatibilidad urbanística solicitado, compruebe y verifique que el inmueble respecto del que se solicita el informe cumple todos los requisitos exigidos por la norma transcrita; básicamente que el uso esté permitido **(en el escrito de consulta se indica que el uso es no compatible)** y, por supuesto, que la edificación está dentro de la legalidad definida por la legislación urbanística vigente. A saber, **que disponga de licencia⁴ de ocupación** en los términos establecidos en el artículo 214.1.f) LOTUP⁵:

Artículo 214. Actuaciones sujetas de declaración responsable.

1. Están sujetas a declaración responsable en los términos del artículo 222 de esta ley:

(...)

f) La primera ocupación de las edificaciones y las instalaciones, concluida su construcción, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente en materia de ordenación y calidad de la edificación, así como el segundo y siguientes actos de ocupación de viviendas.

De lo que resulta que para las viviendas con licencia de ocupación no existe, en principio, obstáculo alguno en que el ayuntamiento expida informe municipal de compatibilidad urbanística a los efectos de su utilización como vivienda turística. A menos, claro está, que desde el planeamiento urbanístico existiese una **prohibición expresa** para dicho uso; supuesto en que el informe debería emitirse con carácter desfavorable.

SEGUNDA. Siendo la anterior la tónica general, el consultante plantea su aplicación a los **supuestos de vivienda con licencia de ocupación en suelo no urbanizable (SnU)**; preguntándose si, tratándose el uso turístico de una clase del terciario, su ejercicio en viviendas en SnU no exigiría de DIC⁶ a partir de lo dispuesto en el artículo 197.1.f) 1º en relación con el artículo 202.1 LOTUP (actuales art. 211.1 f) y 216 del Decreto Legislativo 1/2021, del Consell, por el que se aprueba el Texto Refundido de ella LOTUP-TRLOTUP), que sujetan la autorización de usos terciarios en SNU al procedimiento de obtención de DIC.

4 Con independencia de que se tramite como declaración responsable, la primera ocupación es una suerte de licencia (véase Título de la Sección I del Capítulo, Título Único, Libro III LOTUP) **cuyo control administrativo de legalidad lo realiza la administración con carácter ex post** a la solicitud del peticionario.

5 Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

6 Declaración de Interés Comunitario; véase artículo 2021 y siguientes LOTUP,

En este punto debemos distinguir compatibilidad de usos (usos permitidos y usos prohibidos), del procedimiento de autorización para los usos permitidos.

Consciente de ello, la Ley 27/2018⁷ añadió al Texto de la LOTH una Disposición Adicional Segunda con pretensiones aclaratorias:

Disposición adicional segunda.

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.

(...)

La transcrita Disposición disipa las dudas que pudiese generar el régimen de usos concreto previsto por el planeamiento urbanístico de aplicación, resultando de dicha norma que las viviendas turísticas son compatibles con el uso residencial en SnU admitido por el artículo 197.1.b) LOTUP (actual art. 211.1 b) TRLOTUP), siempre que no exista una expresa prohibición en el plan del uso turístico, tal y como se ha indicado.

Cuestión bien distinta es el procedimiento de autorización para implantar ese nuevo uso (compatible salvo prohibición con el residencial originario). Dado que estamos en SnU, donde la implantación de usos es excepcional, conforme al art. 211.1 TRLOTUP, debemos estar al sistema de intervención establecido en los art. 215 y 216 TRLOTUP. **En este sentido, el art. 216 indica que se somete a DIC la implantación de un uso terciario turístico como es el que nos ocupa (art. 211.1 f) 1º) TRLOTUP).**

Añadir finalmente que los art. 217, 218 y 219 TRLOTUP establecen una serie de excepciones a la exigencia de DIC en determinados casos. No parece que el supuesto planteado pueda acogerse a ninguna de las excepciones indicadas. Particularmente, y pese a estar La Llosa de Camacho en la franja intermedia del territorio, conforme a la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, no nos encontramos en ninguno de los dos supuestos del art. 218.1 b) TRLOTUP en orden a excepcionar el régimen de DIC.

⁷ Ley 27/2018, de 27 de diciembre, de la Generalitat, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat, artículo 38.

CONCLUSIONES

ÚNICA. Resulta obligatoria la exigencia de DIC para destinar a vivienda turística la vivienda unifamiliar en SnU con licencia de ocupación; todo ello conforme a las razones y en los términos expuestos en las Consideraciones del presente informe.

Respecto de la contestación de esta consulta, el artículo 5.7 del Decreto 8/2016, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat, establece, entre las atribuciones de esta Dirección General, la de “evacuar (previos los informes técnicos o, incluso, dictamen del órgano urbanístico o territorial de la Generalitat que se considere oportuno) las consultas que, en cuestiones de planificación o legislación urbanística y de ordenación del territorio, o su aplicación, le formulen los ayuntamientos o entidades del sector público de la Comunitat Valenciana. **Las consultas, en ningún caso, tendrán carácter vinculante**”.

Por otro lado, se le informa de que, con el fin de que sean accesibles por cualquier persona y sirvan de ayuda a los municipios en su labor de aplicación de la legislación urbanística, las contestaciones de la Dirección General de Urbanismo a consultas efectuadas por Ayuntamientos a partir del año 2020, se publican en la web de la Conselleria en la siguiente dirección:

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

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO