

Documento	Expediente	Fecha
LAP12S014	LAP/175/2018	23-05-18 13:49

ANUNCIO

A Xunta de Goberno da cidade de Santiago de Compostela, na sesión ordinaria que tivo lugar o día 11 de maio de 2018 acordou a aprobación da seguinte instrución:

"INSTRUCCIÓN INTERPRETATIVA ACERCA DO TIPO DE USO E REQUISITOS PARA A LEXÍTIMA IMPLANTACIÓN DAS CATEGORÍAS DE APARTAMENTO TURÍSTICO, VIVENDA TURÍSTICA E VIVENDA DE USO TURÍSTICO NO TERMO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE COMPOSTELA.

No Diario Oficial de Galicia núm.29, de 10 de febreiro de 2017, publicouse o Decreto 12/2017, de 26 de xaneiro, polo que se establece a ordenación de apartamentos turísticos, vivendas turísticas e vivendas de uso turístico na Comunidade Autónoma de Galicia .

O citado decreto dítase en función da competencia atribuída á CC AA de Galicia en materia de ordenación do turismo polo artigo 27.21 do Estatuto de autonomía.

En desenvolvemento desa atribución define as novas categorías de apartamento turístico, vivenda turística e vivenda de uso turístico.

Á vista das dúbidas xurdidas en canto ao encaixe urbanístico das novas categorizacións , requisitos esixibles para o seu desenvolvemento desde a perspectiva da competencia municipal e requisitos técnicos esixibles, procede fixar unha serie de criterios de carácter obxectivo e xeral que deberán seguir os empregados públicos encargados da súa aplicación promovendo a unidade de criterio e excluíndo calquera dúvida na aplicación ; ao tempo que fomentar a transparencia e a seguridade xurídica nos cidadáns usuarios. Para o que se procederá á publicación dos criterios no Diario Oficial de Galicia e na páxina Web do Concello de Santiago de Compostela, notificándoa á Axencia de turismo de Galicia e Vicepresidencia .

I.-TIPO DE USO

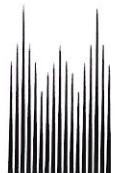
O artigo 105 da normativa urbanística do PXOM de Santiago de Compostela, aprobado definitivamente por Orde da Consellería de Política territorial de 01/09/2008, define como uso global residencial, o que serve para proporcionar aloxamento permanente ás persoas e como uso global terciario o que ten por finalidade a produción ou prestación de servicios ó público, ás empresas ou organismos, tales como os de servicios de aloxamento temporal.

No apartado 105.3 a efectos da súa pormenorización define o uso hoteleiro como uso terciario de servicio ó público de aloxamento temporal.

Así non cabe equiparar o significado de uso hoteleiro ao que se refire a lexislación sectorial co uso hoteleiro a nivel urbanístico.

A lei 7/2011, de turismo de Galicia regula os apartamentos, vivendas turísticas e vivendas de uso turístico como un tipo de establecemento de aloxamento turístico (artigo 64, 65 e 65 bis da lei 7/2011).

Así pois a nota que caracteriza o uso residencial fronte a uso hoteleiro é que nun caso o aloxamento é de carácter permanente e noutro caso é un aloxamento de carácter temporal.



Documento	Expediente	Fecha
LAP12S014	LAP/175/2018	23-05-18 13:49

En conclusión, a oferta de vivenda de uso turístico constitúe unha actividade de uso hoteleiro, xa que consiste en ofrecer de maneira reiterada un aloxamento de carácter temporal a cambio dunha contraprestación económica.

A diferencia doutras formas de aloxamento turístico a vivenda de uso turístico

1.- pode ser comercializada non só por empresas u empresarios turísticos senón polos propietarios, pero deben inscribise no Rexistro de establecementos turísticos, ter un libro rexistro, folla de reclamacións , seguro de responsabilidade, publicidade de prezos, entre outros.

2.-non ten carácter de domicilio a efectos de impedir a actuación inspectora das autoridades competentes (artigo 41.4 do Decreto 12/2017) .

3.-ten por obxecto unha estadía de corta duración considerando como tal aquelas nas que a cesión de uso é inferior a 30 días (artigo 5.2 do decreto 12/2017).

II.-TIPO DE SOLO ONDE SE PODEN UBICAR

O articulado do Decreto 12/2017, de 26 de xaneiro pode levar a equívoco. Así, no artigo 5.6 do Decreto establece que as vivendas de uso turístico estarán situados en solo de uso residencial. Ademais, cando a normativa urbanística o permita, as vivendas de uso turístico poderán estar situadas en solos distintos de uso residencial. Os Concellos poderán establecer limitacións no que respecta ao número máximo de vivendas de uso turístico por edificio ou sector.

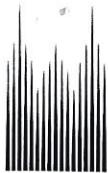
Normalmente as vivendas de uso turístico, así como os hoteis, pensíons, apartamentos turísticos estarán situadas en solo de uso residencial, pero sempre que o planeamento permita tamén na ordenanza respectiva, o uso hoteleiro .

De non estar permitido o uso hoteleiro non se poderá comercializar ese tipo de establecementos de aloxamento turístico. Así o entende tamén a Instrucción da Axencia de turismo de Galicia publicada no DOGA de 10/05/2017, que explica que o artigo 5.6 pretende deixar a salvo as competencias do Concello que as exercerán consonte a súas propia normativa.

Conclusión: É preciso considerar que atendendo á categorización de usos que establece tanto o PXOM como o vixente PE-1, os aloxamentos turísticos en canto formas de aloxamento temporal e non estable de persoas, só serían autorizables, segundo o planeamento vixente, se a respectiva ordenanza de aplicación permitise expresamente o uso hoteleiro ou de aloxamento temporal.

III.-COMUNICACIÓN PREVIA OU DECLARACIÓN RESPONSABLE

O artigo 42.1 do decreto12/2017 establece que a presentación da declaración responsable nas condicións previstas neste decreto habilita para o desenvolvemento da actividade turística de vivenda de uso turístico, sen prexuízo do cumprimento das demais obrigas esixidas noutras normas que lles resulten de aplicación.



Documento	Expediente	Fecha
LAP12S014	LAP/175/2018	23-05-18 13:49

Esta habilitación para o desenvolvemento da actividade turística non exime ao propietario/a ou persoa ou empresa que comercialice o aloxamento da obriga de obter as autorizacións, permisos, licenzas, y/o informes que establecen as distintas normativas sectoriais que lle son de aplicación.

Así, consonte o artigo 24 da lei 9/2013, do 19 de decembro de emprendemento e da actividade económica de Galicia:

1. Con carácter previo ao inicio da actividade ou da apertura do establecemento e, de ser o caso, para o inicio da obra ou instalación que se destine especificamente a unha actividade, os/as interesados/as presentarán ante o Concello respectivo comunicación previa na cal poñerán en coñecemento da Administración municipal os seus datos identificativos e achegarán a seguinte documentación acreditativa dos requisitos esixibles para o exercicio da actividade ou para o inicio da obra e instalación:
 - a) Memoria explicativa da actividade que se pretenda realizar coa manifestación expresa do cumprimento de todos os requisitos técnicos e administrativos.
 - b) O xustificante de pagamento dos tributos municipais.
 - c) Declaración de que se cumplen todos os requisitos para o exercicio da actividade e de que os locais e as instalacións reúnen as condicións de seguridade, salubridade e as demais previstas no planeamento urbanístico.
 - d) Proxecto e a documentación técnica que resulte exixible segundo a natureza da actividade ou instalación.
 - e) A autorización ou declaración ambiental, que proceda.
 - f) As autorizacións e informes sectoriais que sexan preceptivos, xunto coa manifestación expresa de que se conta con todo os necesarios para o inicio da obra, instalación ou actividade.
 - g) Se fora o caso, o certificado, acta ou informe de conformidade emitido polas entidades de certificación de conformidade municipal reguladas nesta lei.
2. Se para o desenvolvemento da actividade é precisa a realización dunha obra, a documentación anterior presentarase coa comunicación previa prevista na normativa urbanística ou coa solicitude da licenza de obras, se proceder. Logo de rematar a obra, presentarase comunicación previa para o inicio da actividade coa antelación sinalada no parágrafo 1 deste artigo.

Conclusión: O exercicio da actividade de aloxamento turístico calquera que sexa a súa modalidade (apartamento turístico, vivenda turística ou vivenda de uso turístico, así como calquera outra categoría que no futuro pudiera establecer a Xunta de Galicia en exercicio das súas competencias en materia turística,) como uso hoteleiro que é dado o carácter temporal das estadías; supón o exercicio dunha actividade económica que como tal require a presentación dunha comunicación previa / declaración responsable de inicio de actividade ante o Concello que en primeiro lugar debe comprobar se o uso está permitido pola normativa urbanística. Consonte o artigo 24 da lei 9/2013, do 19 de decembro de emprendemento e da actividade económica de Galicia.

Os requisitos técnicos (D.B. do CTE) que se esixirán serán os correspondentes ao uso residencial público para os apartamentos turísticos e vivendas turísticas e os

Documento	Expediente	Fecha
LAP12S014	LAP/175/2018	23-05-18 13:49

correspondentes ao uso residencial privado no caso de autorización de vivendas de uso turístico. Sen prexuízo das esixencias derivadas da normativa de aplicación en virtude de calquera outro título.

IV.-ESPECIFICACIÓNES NO ÁMBITO DO P.E.-1 DA CIDADE HISTÓRICA

A xunta de goberno local, na sesión celebrada o venres día 27.04.2018 acordou aprobar provisionalmente a Modificación puntual do Plan especial de protección e rehabilitación da cidade histórica (PE-1) para limitar os aloxamentos de carácter temporal no seu tecido residencial.

En coherencia co anterior, a Modificación en trámite formulouse precisamente para impedir a utilización dos inmobles residenciais para fins de aloxamento turístico ou temporal de curta estancia no ámbito do P.E.-1. En consecuencia, as vivendas de uso turístico, apartamentos turísticos e vivendas turísticas non son usos autorizados polo novo planeamento cando se produza a súa aprobación definitiva e, en tanto non se aprobe definitivamente, resultan inequivocadamente afectadas pola suspensión de licenzas ou habilitacións a través de comunicación previa nos ámbitos de modificación, que son os seguintes:

- Ordenanza do recinto intramuros (R.I.)
- Ordenanza de áreas urbanas históricas inmediatas (A.U.)
- Ordenanza de lineales históricos periféricos (L.H.)
- Ordenanza de rueiros (R.)
- Ordenanza de tecidos históricos renovados polo planeamento anterior (T.H.R.)
- Ordenanza das implantacións e reformas do planeamento anterior (I.R.)."

Santiago de Compostela, 23 de maio de 2018

P.D. da Xunta de goberno da cidade de Santiago de Compostela de 19/05/2017
O concelleiro delegado de Espazos cidadáns, Dereito á vivenda, Mobilidade e Relacións veciñais

