



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE OLIÁS DEL REY

Publicado en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo número 179, de fecha 19 de septiembre de 2022, el anuncio relativo a la aprobación provisional de la Ordenanza Municipal Reguladora del uso extrahotelero consistente en Viviendas de uso Turístico, Apartamentos Turísticos y alquiler de habitaciones en Vivienda habitual para uso Turístico aprobado por el Pleno municipal, en Sesión ordinaria celebrada el día 12 de septiembre de 2022, y transcurrido el plazo de información pública, se eleva a definitivo el acuerdo municipal con el siguiente tenor literal:

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL USO EXTRAHOTELERO CONSISTENTE EN VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO, APARTAMENTOS TURÍSTICOS Y ALQUILER DE HABITACIONES EN VIVIENDA HABITUAL PARA USO TURÍSTICO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En los últimos años se ha producido un aumento de la actividad turística en toda España, que ha sido muy acusada en los municipios de gran atracción turística, como son las ciudades Patrimonio Histórico, siendo Toledo una de las ciudades de referencia. Esto ha llevado a un aumento continuado de la demanda de alojamientos hosteleros llevando a la saturación de la oferta. Es en este contexto en el que Olías del Rey, gracias a su cercanía a Toledo, se ha convertido en una zona atractiva para el alojamiento turístico como complemento de la oferta.

Uno de los fenómenos que este incremento de la actividad turística ha provocado es el de la actividad de cesión del uso de los inmuebles localizados en edificios residenciales para uso turístico que, si bien ha existido tradicionalmente de forma marginal, ha experimentados en los últimos años un crecimiento exponencial, como consecuencia fundamentalmente de la aparición de plataformas web y empresas dedicadas a la captación e intermediación en la reserva de estos alojamientos.

De esta manera aparecen los apartamentos o viviendas turísticas como medio alternativo a los establecimientos tradicionales, con las ventajas e inconvenientes. Este nuevo medio de alojamiento queda enmarcado entre el uso tradicional residencial, y el uso hotelero generando un nuevo modelo de negocio. Constituye un uso urbanístico distinto al de vivienda que consiste en el destino de un inmueble ubicado en un edificio residencial a la actividad de hospedaje de personas mediante su cesión temporal a terceros, a cambio de una contraprestación económica. El carácter de actividad económica de este nuevo uso de viviendas se hace evidente en la utilización de canales comerciales específicos para este uso con el fin de obtener la necesaria difusión y contratación, así como en la oferta de servicios propios de hostelería como disposición de ropa limpia, vajillas menaje de cocinas o limpieza de la vivienda.

Esta falta de adecuada regulación de la normativa turística ha llevado al desarrollo de esta actividad sin respeto al marco urbanístico y medioambiental vigente en el municipio, todo ello impulsado por la aparición y desarrollo de un número de agentes económicos, intermediarios, prestadores de servicios, etc, interesados económicamente en el desarrollo de estas actividades.

La Ley 8/1999, de 26 de mayo, de ordenación del Turismo de Castilla-La Mancha, diferencia entre alojamiento hotelero y extrahotelero. Este último y, en concreto las viviendas de uso turístico, han quedado reguladas en el Decreto 36/2018, de 29 de mayo, por el que se establece la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en Castilla-La Mancha, publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 11 de junio de 2018. El alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico se excluye de la citada normativa según se indica en su artículo 2.c).

Esta Ordenanza Municipal, en consecuencia, se desarrolla para reajustar y completar estos usos urbanísticos y su regulación y tiene por objeto el incremento de la seguridad jurídica contribuyendo a una más clara y precisa determinación del régimen de regulación para los apartamentos turísticos en el municipio de Olías del Rey, sin afectar a ninguna determinación propia al planeamiento urbanístico, ya que no establece ningún criterio al respecto de la clasificación o calificación del suelo. La ordenanza tampoco establece ninguna determinación en materia de intensidad, densidad o aprovechamiento, que también son propias del planeamiento.

Lo que se pretende es permitir un ámbito de desarrollo de esta actividad más equilibrado en lo que respecta a determinadas zonas del municipio, respetando los diversos intereses en relación con la protección del medio ambiente, el derecho al descanso de los vecinos, la necesidad de preservar el uso urbanístico residencial de vivienda en los términos establecidos en la ordenación urbanística, el interés en la dinamización económica y social del conjunto del municipio, evitando la evasión de procesos de gentrificación en determinadas áreas.

El núcleo esencial de la regulación municipal contenida en la Ordenanza viene constituido, por un lado, por las condiciones del emplazamiento del uso urbanístico de vivienda o apartamento turístico en las edificaciones residenciales y, en segundo lugar, por la zonificación.



ANTECEDENTES JURÍDICOS

La Constitución Española en los artículos 45 y 46 del capítulo tercero, establece el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para la persona, así como el deber de conservarlo y el correspondiente mandato a los Poderes Públicos para garantizar la conservación y el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico de los pueblos de España.

Las competencias municipales quedan descritas en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en cuyo artículo 25, tras la aprobación de la Ley 27/2013, de 27 de diciembre de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local, establece competencias en materia de urbanismo, entendiéndose este como *planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación*, así como en medio ambiente urbano y en particular, relativo a parques y jardines públicos, gestión de los residuos sólidos urbanos y protección contra la contaminación acústica, lumínica y atmosférica en las zonas urbanas.

La potestad de Ordenanza de los Ayuntamientos, como principal manifestación de la autonomía local puede ejercerse en el marco de la Carta Europea de la Autonomía Local, artículo 4.2.

Los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística están regulados en el Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en adelante TrLOTAU, que en su artículo 16 regula las Ordenanzas Municipales de la Edificación y la Urbanización. A este respecto establece las siguientes disposiciones con respecto a las Ordenanzas Municipales de Edificación:

1. Las Ordenanzas Municipales de la Edificación:

a) Tienen por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y utilización de los inmuebles.

b) Deben ajustarse a las disposiciones relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad y calidad de las construcciones y edificaciones y ser compatibles con los planes territoriales y urbanísticos y las medidas de protección del medio ambiente urbano y el patrimonio arquitectónico e histórico-artístico.

Asimismo, este aspecto se reitera textualmente en el apartado 1 del artículo 97 del Decreto 248/2004 de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 28.09.2004), disponiéndose en el punto 3 de este mismo artículo:

3. Las Ordenanzas Municipales de la Edificación y de la Urbanización complementarán la ordenación urbanística respetando las previsiones del planeamiento y regularán el régimen pormenorizado de actividades susceptibles de autorización dentro de las construcciones y, en su caso, los aspectos morfológicos y ornamentales de las mismas.

Además, para la aplicación de la presente ordenanza se debe tener en cuenta en todo momento la legislación en materia de accesibilidad y en especial la siguiente:

- Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (publicada en DOCM 24.06.1994).

- Decreto 158/1997 de 2 de diciembre por el que aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, en desarrollo de la ley anterior (publicado en DOCM 05.12.1997).

- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (publicada en BOE 11.03.2010).

- DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.

- Real Decreto Legislativo 1/2013 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de las Edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

- Ley 7/2014, de 13 de noviembre, de Garantía de los Derechos de las Personas con Discapacidad en Castilla-La Mancha (publicada en DOCM 02.12.2014).

- Decreto 36/2018, de 29 de mayo, por el que se establece la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en Castilla-La Mancha (publicada en DOCM 11.06.2018).

La presente ordenanza municipal se deberá tramitar de acuerdo con la legislación de régimen local y el acuerdo municipal de aprobación, acompañado del texto íntegro de la Ordenanza, deberá comunicarse a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística con carácter previo a su publicación, según dispone el artículo 16 del TrLOTAU.

ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente Ordenanza es de aplicación en la totalidad del ámbito del municipio de Olías del Rey. No obstante, en la misma se describen dos zonas en las que existen diferencias en cuanto a algunas de las determinaciones de aplicación.



TÍTULO 1. OBJETO Y DEFINICIONES DE LA ORDENANZA

CAPÍTULO 1. OBJETO DE LA ORDENANZA

Artículo 1. Objeto y finalidad

1. El objeto de esta ordenanza es la determinación de las condiciones de implantación del uso urbanístico de vivienda de uso turístico, apartamentos turísticos y alquiler de habitación en vivienda habitual para uso turístico.

2. A los efectos de esta ordenanza será de aplicación para los usos de vivienda turística o alquiler vacacional.

3. Esta ordenanza regula aspectos que completan las condiciones de usos recogidos en las normas urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Olías del Rey.

Artículo 2. Ámbito de esta Ordenanza

1. Se incluye dentro del ámbito material de aplicación de la Ordenanza el uso urbanístico de vivienda de uso turístico, apartamentos turísticos y el alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico en el municipio de Olías del Rey.

2. Se excluyen del ámbito de esta Ordenanza:

- el uso turístico de la totalidad de los inmuebles de una edificación plurifamiliar o en la que exista una zona independiente de dicha edificación que cuente con acceso exclusivo;
- el uso turístico de los inmuebles con uso terciario.

3. Con independencia de los aspectos regulados en esta ordenanza, se debe cumplir con la legislación sectorial en función del emplazamiento de los elementos, pudiendo quedar afectados por las distintas legislaciones en materia de carreteras, patrimonio, dominio hidráulico, etc.

4. Las referencias de la Ordenanza a las disposiciones reguladoras de las diferentes actividades se han de interpretar y entender referidas a la normativa sectorial, estatal, autonómica o municipal, reguladora en cada momento de la actividad concreta que constituye su objeto.

Artículo 3. Ámbitos territoriales de actuación

Para la delimitación territorial se tomará la clasificación establecida en las Normas Subsidiarias del municipio recogidas en el punto 5.2 Ordenanzas particulares para suelo urbano.

A los efectos de aplicación de esta ordenanza se definen los siguientes ámbitos territoriales:

- a) Zona 1. Zona de Casco Urbano.
- b) Zona 2. Zona de ensanche multifamiliar y unifamiliar.

Quedan fuera del ámbito de aplicación de esta ordenanza la zona industrial y zona terciario comercial, delimitadas en el plano de ordenación de las Normas subsidias de Olías del Rey. En estas zonas quedan prohibido este uso.

CAPÍTULO 2. DEFINICIONES Y CONCEPTOS BÁSICOS

Artículo 4. Concepto de alquiler de habitaciones para uso turístico

El alquiler de las habitaciones de una vivienda para un uso turístico implica la cesión parcial de la vivienda habitual. Dicho uso turístico de servicios dentro del residencial del inmueble se podrá desarrollar en una o varias habitaciones o estancias de una vivienda habitual, la cual constituye la residencia efectiva de la persona física titular, que se ofrecen o comercializan por motivos turísticos, siendo cedida temporalmente a terceros a cambio de contraprestación económica, en condiciones de inmediata disponibilidad.

Artículo 5. Concepto de uso urbanístico de vivienda turística

El uso de vivienda turística constituye un uso urbanístico de servicios, distinto al de vivienda, que consiste en el destino de un inmueble ubicado en un edificio residencial a la actividad de hospedaje de personas mediante su cesión temporal o total a terceros, a cambio de contraprestación económica.

El inmueble, tanto si se destina al alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico como a vivienda turística, deberá reunir las condiciones de accesibilidad, habitabilidad y aquellas otras propias del uso residencial, aun cuando constituya un uso terciario de servicios.

TÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE LAS HABITACIONES EN VIVIENDA HABITUAL, APARTAMENTOS Y VIVIENDAS TURÍSTICAS

CAPÍTULO 1. REQUISITOS TÉCNICOS

Artículo 6. Requisitos técnicos de la vivienda habitual para destinar alguna habitación a uso turístico

1. El espacio destinado a vivienda habitual cumplirá con las condiciones de habitabilidad establecidas en las Normas Subsidiarias de Olías del Rey.

2. La zona de vivienda dispondrá, como mínimo, de los espacios diferenciados que se relacionan con las superficies útiles mínimas que se indican:

- Comedor o cuarto de estar, con, al menos, 10 m².
- Un dormitorio de dos camas con, al menos, 10 m² o dos dormitorios de una cama con, al menos, 6 m².
- Una cocina con, al menos, 5 m².
- Aseo con, al menos, lavabo, retrete y ducha, con 1,50 m² como mínimo.

Si la cocina y el comedor o cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta no será menor de 14 m².



La anchura mínima de pasillo será de 0,90 m, salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso, la cual tendrá como mínimo 1 m.

3. La vivienda debe constituir el domicilio habitual y permanente de la persona titular de la actividad, la cual deberá estar debidamente empadronada en el mismo.

4. A los efectos indicados, estas viviendas no podrán disponer de dos accesos a la misma desde las zonas comunes del edificio, o desde la vía pública.

Artículo 7. Requisitos técnicos de las habitaciones de la vivienda habitual destinadas al uso turístico y apartamentos turísticos

1. La superficie útil de los espacios destinados al uso turístico no podrán superar la mitad de la superficie de la vivienda, ni del conjunto del edificio.

2. La zona destinada a tal uso deberá disponer como mínimo de un dormitorio y un baño que reunirán las condiciones de habitabilidad determinadas en las Normas Subsidiarias de Olias del Rey, sin perjuicio de poder disponer de otras estancias las cuales reunirán los requisitos de habitabilidad fijados en la citada norma.

Artículo 8. Requisitos técnicos de las viviendas de uso turístico

Serán de aplicación los requisitos establecidos en el artículo 16 del Decreto 36/2018, de 29 de mayo, por el que se establece la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en Castilla-La Mancha (publicado en DOCM 11.06.2018).

El Decreto 36/2018 de 29 de mayo por el que se establece la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en Castilla La Mancha, en su artículo 3 dispone que los apartamentos y viviendas de uso turístico que realicen la actividad de alojamiento turístico de modo habitual en los términos del citado Decreto no podrán utilizarse como residencia permanente.

Artículo 9. Presunción de uso turístico

Se presumirá la existencia de un uso urbanístico de vivienda turística o de alquiler de habitaciones en vivienda habitual cuando las mismas se oferten comercialmente por un canal u operador de oferta turística, cuando se ofrezcan servicios propios de hostelería como limpieza de la vivienda o cambio de ropa, vajillas, electrodomésticos o menajes de cocina, o cuando se realice declaración de inicio de actividad turística o económica en cualquier otra Administración distinta de la municipal.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 10. Condiciones generales de la edificación

1. El inmueble, tanto si se destina a alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico como a apartamentos o viviendas turísticas, deberá mantener las condiciones de accesibilidad, de protección respecto al riesgo de incendios, de protección acústica y cualesquiera otras condiciones propias del uso residencial que le sean exigibles.

2. El uso urbanístico de vivienda turística y el de alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico sólo resultará posible en inmuebles que tengan, previamente, reconocido un uso de vivienda y cumplan las determinaciones de esta ordenanza.

A los fines señalados en el párrafo anterior y al objeto de facilitar el retorno al uso urbanístico residencial que debe considerarse en todo momento como prioritario, cuando se trate de locales u otro tipo de inmuebles deberá obtenerse con carácter previo el cambio de uso de los mismos a vivienda.

3. En el ejercicio de esta actividad, y para con respecto a las viviendas y locales colindantes, deberán respetarse los niveles límites de inmisión en el ambiente interior fijados en la Ordenanza reguladora de Contaminación Ambiental, debiéndose respetar en todo momento el número máximo de ocupantes conforme a la normativa de aplicación.

Artículo 11. Condiciones particulares en división de viviendas existentes o nuevas

1. Cuando se produzca una división de una o varias viviendas existentes y alguna, o todas, de las nuevas viviendas se destinen a vivienda de uso turístico, estas deberán tener una puerta de acceso directo e independiente desde los espacios comunes.

Artículo 12. Control de residuos

En las cocinas de los apartamentos o viviendas turísticas se dispondrá de un recipiente por cada una de las fracciones (papel, vidrio, envases) y de un cartel con los colores distintivos de cada fracción (azul-papel; verde-vidrio; amarillo-envases) con la localización o mapa del punto de recogida de residuos más cercano para su depósito.



CAPÍTULO 3. ZONIFICACIÓN DEL MUNICIPIO

Artículo 13. El uso urbanístico de vivienda de uso turístico, apartamento turístico y alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico

1. De conformidad con la normativa urbanística municipal de aplicación, el uso global residencial es el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas y el uso global terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios de alojamiento temporal.

2. A los efectos de esta Ordenanza en cuanto a uso compatible, el alojamiento extrahotelero tendrá la consideración de uso terciario-hospedaje.

3. El uso urbanístico de vivienda y apartamento de uso turísticos, se constituye como un uso terciario-hospedaje y dentro del mismo como extrahotelero. Este uso solo podrá ser implantado y desarrollado en los casos en los que el uso terciario-hospedaje esté contemplado como uso compatible en la normativa de aplicación de cada zona o sector.

4. El alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico constituye un uso de servicios o terciario dentro y compatible con el uso residencial principal de vivienda.

Artículo 16. Sistematización para todo el municipio

1. El uso urbanístico de vivienda de uso turístico, apartamentos turísticos y alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico, objeto de regulación a través de esta Ordenanza, se entiende sin perjuicio de las obligaciones establecidas para el ejercicio de esta actividad turística establecida en la normativa sectorial correspondiente.

2. Asimismo, los inmuebles destinados a tales fines deberán cumplir, además de la normativa sectorial citada en el apartado anterior, los requisitos que, en su caso, resulten de aplicación en materia de infraestructuras, urbanismo, construcción y edificación, seguridad, medio ambiente, sanidad, consumo, higiene y salud laboral en cumplimiento de la normativa de prevención de riesgos laborales, así como, en su caso, los exigidos por cualquier otra normativa sectorial que resulte de aplicación.

CAPÍTULO 4. RÉGIMEN GENERAL DE IMPLANTACIÓN DEL USO URBANÍSTICO DE VIVIENDA TURÍSTICA Y ALQUILER DE HABITACIONES EN VIVIENDA HABITUAL PARA USO TURÍSTICO

Artículo 17. Condiciones de acceso

1. El acceso a cualquier parcela o terreno que cuente con el presente uso deberá realizarse desde vía pública o espacio libre público.

2. Se podrán efectuar accesos a edificaciones y locales desde un espacio privado cuando aquellas están dentro de parcelas que cuenten con accesos desde vías públicas.

3. Cualquier acceso deberá cumplir con las siguientes determinaciones:

- La pendiente del espacio libre intermedio de acceso peatonal al edificio, alineación exterior y la entrada al inmueble, deberá cumplir las condiciones en materia de accesibilidad, lo que significa contar con una anchura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, una pendiente máxima del seis por ciento (6%) y una altura libre de doscientos veinte (220) centímetros.

- Deberá garantizarse la accesibilidad de ambulancias, vehículos de recogida de basuras y coches de bomberos hasta la construcción, a excepción de los casos en que exista una imposibilidad manifiesta del viario del entorno.

- La distancia a recorrer entre el acceso al edificio y la red viaria o aparcamiento no superará los cien (100) metros.

Artículo 18. Elementos de circulación interior

1. Se entiende por tales los espacios que permiten la comunicación entre las distintas viviendas y locales del edificio y el acceso con el exterior, y entre ellos y el resto de elementos comunes que integren la construcción. Son elementos de circulación los siguientes:

- Portales
- Escaleras y rampas
- Patios
- Rellanos
- Distribuidores y pasillos.

2. Los portales de entrada a un edificio plurifamiliar o terciario tendrán desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiera, un ancho mínimo de doscientos (200) centímetros.

En los portales queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio, taller o industria. La entrada al portal dispondrá de cierre de seguridad para acceder a los inmuebles, pero nunca para salir de ellos, con el fin de facilitar una eventual evacuación.



3. Deberá garantizarse la existencia de un itinerario accesible entre el portal y las dependencias y servicios comunitarios en la planta de acceso.

4. Las anchuras de estos espacios deberán cumplir las dimensiones exigidas en el Código Técnico de la Edificación y la normativa en materia de accesibilidad.

5. En los casos de rehabilitación de edificaciones y en los ámbitos en los que existan limitaciones en el viario, se podrán reducir las dimensiones anteriores siempre que se justifique con una solución alternativa adecuada a su situación.

Artículo 19. Limitación en viviendas de protección pública y edificaciones subvencionadas

1. No podrá desarrollarse el uso de viviendas o apartamentos turísticos, ni el de alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico, en viviendas de protección pública mientras se mantenga su calificación.

CAPÍTULO 5. IMPLANTACIÓN Y DESARROLLO DEL USO URBANÍSTICO DE VIVIENDA TURÍSTICA Y ALQUILER DE HABITACIONES EN VIVIENDA HABITUAL PARA USO TURÍSTICO

Artículo 20. Comunicación previa

1. Quienes promuevan la actividad de alojamiento de vivienda turística deberán formular comunicación previa de nuevo uso urbanístico y de actividad turística y, quienes promuevan al alquiler de habitaciones en vivienda habitual, deberán formular comunicación previa de actividad turística, todo ello sin perjuicio de la obligación de contar, en su caso, con las licencias o autorizaciones sectoriales adicionales necesarias, en particular las establecidas en la normativa turística.

Se realizará una comunicación previa por cada inmueble que se destine a vivienda para uso turístico o a alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico.

2. En la modalidad de alquiler de habitación en vivienda habitual para uso turístico, quien promueva la actividad turística deberá tener como residencia efectiva ésta, en la que deberá constar empadronado/a.

3. La comunicación previa deberá emitirse en el modelo municipal correspondiente. En la memoria deberá especificarse de manera clara y precisa:

a) Identificación completa de la persona propietaria de la vivienda, como mínimo, con su nombre y apellidos o denominación social en el caso de persona jurídica; Documento Nacional de Identidad o Número de Identificación Fiscal; domicilio; correo electrónico y teléfono de contacto, debiendo aportarse nota simple registral.

b) Modalidad de alojamiento previsto.

c) Número máximo de ocupantes.

d) Memoria y planos que justifiquen el cumplimiento de las determinaciones establecidas en esta ordenanza, en función del tipo de alojamiento previsto.

e) Expresa justificación que en la zona en la que se localiza la vivienda, el planeamiento de aplicación permite el uso complementario terciario-hospedaje.

f) Justificación de que el uso no está expresamente prohibido en los estatutos de la comunidad de propietarios.

g) Contratación de un seguro de responsabilidad civil.

Artículo 21. Prelación en la concesión de licencias de obras o registro de comunicaciones previas

1. Cuando se solicite licencia de obras para reformar una vivienda que se proyecte destinar a uso turístico, ésta tendrá preferencia sobre posteriores licencias de obras solicitadas para tal fin y sobre las comunicaciones previas registradas con posterioridad a la misma.

2. La incompatibilidad con otra solicitud de licencia de obra presentada conllevará adoptar acuerdo de suspensión de la tramitación de la licencia presentada con posterioridad, continuándose con la tramitación de la petición presentada en primer lugar y, en el supuesto de concederse esta última, se adoptará resolución denegatoria de la solicitud presentada posteriormente.

Caso de denegarse la solicitud de licencia de obras presentada en primer lugar, y una vez alcance firmeza tal resolución denegatoria, se alzarán la suspensión de la segunda solicitud de licencia continuando su tramitación hasta su resolución.

3. La consulta previa respecto de la posibilidad de obtener una licencia de obras o registrar una comunicación previa para vivienda turística tendrá únicamente carácter informativo y no vinculante para el Ayuntamiento, siendo determinante, en aras a la prelación en la concesión de licencias o registro de la comunicación previa, el orden de entrada de las mismas en el registro municipal.

Artículo 22. Coordinación con otras Administraciones y Tasa municipal

1. Se informará a la Consejería competente en materia turística, a la Oficina Catastral, a la agencia tributaria, y a la propiedad del inmueble de las comunicaciones previas registradas en el Ayuntamiento, para cualquiera de las modalidades de alojamiento reguladas por esta Ordenanza, que cuenten con informe urbanístico favorable a los efectos oportunos.

2. La comunicación previa de actividad para cualquiera de las modalidades de alojamiento reguladas por esta Ordenanza dará lugar al devengo de la tasa que, por el Ayuntamiento, mediante Ordenanza Fiscal, se establezca.



Artículo 23. Comprobación Administrativa

1. Con carácter general, en los términos de prelación y con los efectos establecidos en esta Ordenanza, presentada la comunicación previa, debidamente formalizada, el órgano competente en el Ayuntamiento comprobará el cumplimiento de los requisitos establecidos que resultan de aplicación.

2. La constatación posterior por el Ayuntamiento de la existencia de alguna inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial en los datos incluidos en la comunicación previa o en alguno de los documentos que se acompañen, así como la no disponibilidad de la documentación preceptiva o el incumplimiento de los requisitos que resulten de aplicación, implicará la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actividad de alojamiento turístico, sin perjuicio de la responsabilidad legal en que se pueda haber incurrido.

3. En el marco de la obligación de colaboración con la inspección urbanística y medio ambiental, el citado órgano podrá requerir al promotor de la actividad que identifique de forma fehaciente el inmueble destinado al uso turístico en las plataformas de intermediación en las que se publicita.

4. La resolución municipal impidiendo la continuación con el ejercicio de la actividad de alojamiento turístico irá precedida de la previa instrucción del procedimiento correspondiente en el cual se dará audiencia a la persona interesada.

5. El Ayuntamiento, una vez detectada la inexactitud, falsedad u omisión a la que se refiere el apartado anterior, e independientemente de dicho procedimiento, incoará la instrucción del correspondiente procedimiento sancionador.

6. A los efectos de la presente Ordenanza, se considerará inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial en cualquier dato incluido en la solicitud de licencia de obras, en la comunicación previa o en documento que se acompañe, aquella que:

- a) Afecte a la acreditación de la personalidad física o jurídica de la persona interesada.
- b) Pudiera implicar riesgo para la seguridad de las personas o la existencia de deficiencias en la materia.
- c) Afecte a las características o requisitos esenciales que fueran exigibles por la presente Ordenanza.

7. Cuando se ponga de manifiesto alguna inexactitud, falsedad u omisión de carácter no esencial en cualquier dato incluido en la comunicación de inicio de actividad o en documento que se acompañe, así como el incumplimiento de otras obligaciones legales, se le requerirá para que en el plazo máximo de 15 días proceda a su cumplimiento o subsanación. Si en el plazo concedido la persona interesada no aportara la documentación requerida, se le tendrá por decaído en el trámite y se procederá al archivo de las actuaciones.

CAPÍTULO 6. DISCIPLINA URBANÍSTICA Y AMBIENTAL

Artículo 24. Uso urbanístico clandestino y/o actividad no comunicada

1. A los efectos de esta Ordenanza tendrán la consideración de un uso urbanístico clandestino y/o de actividad no comunicada, cuantas actuaciones sujetas a la misma se realicen o hayan realizado sin contar con los correspondientes títulos administrativos habilitantes requeridos en la presente Ordenanza o al margen o en contravención de los mismos.

2. Conocida la existencia o realización de un uso urbanístico de vivienda turística clandestino y/o de una actividad no comunicada, el Ayuntamiento aplicará el régimen de legalización y sanción de las actuaciones clandestinas previsto en la legislación urbanística vigente.

3. En todo lo no previsto en materia sancionadora en la normativa referenciada será de aplicación la normativa general sancionadora vigente en el momento.

DISPOSICIÓN FINAL

Entrada en vigor

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el "Boletín Oficial" de la Provincia de Toledo.

Contra el presente acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha con sede en Albacete, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Olías del Rey, 3 de noviembre de 2022.-La Alcaldesa, María del Rosario Navas Cabezas.

Nº. I.-5604