

ORDENANZA MUNICIPAL Nº 35

**REGULADORA DE APARTAMENTOS
TURÍSTICOS Y DE LAS VIVIENDAS DE
USO TURÍSTICO DEL MUNICIPIO DE
PEDREZUELA**

(Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión del día 17 de diciembre de 2020 y publicada en el BOCM Nº 81, del día 6 de abril de 2021)



PREÁMBULO.

La localidad de Pedrezuela ha tenido desde hace más de 50 años una vocación turística, que la convirtieron en referente turístico de Madrid desde finales de los años 60. Esta vocación ha configurado, en gran medida, la fisonomía urbana y arquitectónica de la que hoy disfrutan los vecinos y aquellas personas que nos visitan.

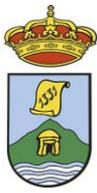
La situación económica y la coyuntura social y turística actual ha provocado un desplazamiento del flujo turístico hacia el Turismo Rural, tanto hacia las casas rurales catalogadas como, así como hacia el alquiler de viviendas añadiendo a todo ello una decisiva influencia de internet y las plataformas de reservas de plazas turísticas, ha hecho que nuestra localidad recupere el interés de muchos viajeros deseosos de disfrutar los encantos de una de las localidades más bellas del mundo. Esa recuperación de la pujanza turística perdida ha hecho que Pedrezuela haya encadenado varios años de gran afluencia de turistas y visitantes, que se prevé que en los próximos años siga manteniéndose.

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

Esta actividad es contemplada en el Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid.

El desarrollo de esta actividad se produce tanto por el interés de las propietarias y los propietarios de obtener un rendimiento económico de sus bienes inmuebles, más allá del propio de su destino a vivienda, como por el interés de determinados colectivos de turistas, tales como familias o grupos, que desean mantener un marco de convivencia colectiva en el marco de la visita turística que realizan a la localidad.

El desconocimiento de la regulación de la normativa turística, así como el resto de la normativa que afecta a estas actividades tanto de los promotores como de los usuarios de las viviendas dedicadas a esta actividad, han producido diferentes tensiones por falta de respeto al marco urbanístico y medioambiental vigente, así como al derecho a la intimidad y descanso de los vecinos del 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.

Esta Ordenanza reguladora de la actividad de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en Pedrezuela se desarrolla al amparo de lo establecido en la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid y el Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, para reajustar y completar estos usos urbanísticos y su regulación y tiene por objeto colaborar al respeto de los diversos intereses que son objeto de conciliación, en especial: la protección del medio ambiente, el derecho a la intimidad y al descanso de los vecinos y vecinas (la vecindad) de la localidad, la preservación de la calidad de los servicios públicos, y en especial a la salubridad en su más amplio sentido, etcétera.

El núcleo esencial de la regulación municipal contenida en la Ordenanza viene constituido, por la regulación en materia de inspección y comprobación del cumplimiento de los requisitos para poder ejercer dicha actividad, así como el control de que la misma se ejerza cumpliendo el resto de la normativa de aplicación en el municipio, y, en segundo lugar, la regulación del procedimiento sancionador, para, dentro de la mayor transparencia, conseguir que la actividad turística que forma parte de la vida y economía de nuestro entorno, no se convierta en una actividad rechazable, por unos pocos incumplidores que perjudiquen al resto de los vecinos.

Debe indicarse, por imperativo de lo establecido en el artículo 129.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que la presente Ordenanza se ajusta a los principios de buena regulación y por ello ha tratado de adecuarse a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia.

ARTÍCULO 1. Objeto de la Ordenanza

El objeto principal de la presente Ordenanza es la forma de completar el procedimiento administrativo de inspección y vigilancia por las autoridades municipales del cumplimiento de los requisitos establecidos para poder ejercer las actividades reguladas en el Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid, de tal manera que desde el Ayuntamiento pueda controlarse que dichas actividades cumplen con la legislación aplicable, con la salvaguarda de los derechos de los usuarios y vecinos.



ARTÍCULO 2. Inicio de actividad mediante comunicación previa

1.- Los titulares de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico, antes de iniciar la actividad, deberán presentar en el Ayuntamiento una comunicación previa conforme al artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, poniendo en conocimiento de la Administración Pública sus datos identificativos y la justificación del cumplimiento de los requisitos establecidos en el Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, para el ejercicio de dicha actividad.

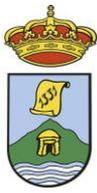
2.- Dichas comunicaciones permitirán el inicio de una actividad desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tengan atribuidas las Administraciones Públicas.

3.- La comunicación junto con la documentación pertinente pasará al Servicio que corresponda para iniciar labores de comprobación e inspección. Una vez que el Servicio, reciba la comunicación junto con la documentación pertinente, empezará la labor de comprobación de la documentación, en virtud del artículo 4 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

4.- En caso de que exista algún defecto de carácter no esencial en la comunicación o en algún documento que acompañe o se incorpore a la comunicación previa, el Servicio se lo notificará al interesado para que, en el plazo de diez días, subsane el defecto apreciado.

5.- Una vez comprobado que la información presentada cumple con lo establecido en la normativa aplicable, el Ayuntamiento, en cualquier momento, puede proceder a la inspección, a fin de comprobar la veracidad de los datos contenidos en la documentación aportada, o cualquier otra cuestión relativa a la comunicación previa y al objeto de la misma.

6.- En caso de que la información presentada no cumpla con lo establecido en dicha normativa, y la misma no sea subsanable, mediante decreto se acordará la suspensión del proceso de comunicación previa informando de la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad afectada desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.



ARTÍCULO 3. Comprobación Administrativa.

1. Con carácter general, 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. 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.

4. 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.

5. A los efectos de la presente Ordenanza, se considerará inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial en cualquier dato incluido 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 y por el Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.

6. Cuando se ponga de manifiesto alguna inexactitud, falsedad u omisión de carácter 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.

7.- La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato o información que se incorpore a la comunicación previa, o la no presentación ante la Administración determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad afectada desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

ARTÍCULO 4. Tasa por prestación de servicios urbanísticos

1.- Hecho imponible. En virtud de lo dispuesto en el artículo 2 en relación con los artículos 20 y siguientes, y de conformidad con lo preceptuado en los artículos 15 a 19, todos ellos del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, este Ayuntamiento acuerda establecer la Tasa por prestación de servicios urbanísticos consistente en la actividad municipal técnica y administrativa tendente a verificar si el uso urbanísticos sujeto a comunicación previa del cumplimiento de los requisitos para dicho uso que se pretenda realizar en el término municipal se ajustan a la presente ordenanza, y es conforme con la normativa urbanística, la legislación ambiental y sectorial, y que cumplan con las condiciones técnicas de seguridad, salubridad, salud, higiene y saneamiento y, sin que exista ninguna prohibición de interés artístico, histórico o monumental.

2.- Son sujetos pasivos contribuyentes, las personas físicas o jurídicas y las entidades que se señalan en el artículo 35.4 de la Ley General Tributaria, que sean propietarios o poseedores o, en su caso, arrendatarios de los inmuebles en los que se proyecte realizar o se realicen los usos recogidos en el Decreto 79/2014, de 10 de julio, de la Comunidad de Madrid.

3.- La cuota tributaria será de 100,00 euros para viviendas con una superficie construida de más de 100 m². Y de 60,00 euros para viviendas con una superficie construida hasta 100 m².

4.- No se concederá exención ni bonificación alguna en la exacción de esta tasa.

5.- Se devenga la tasa y nace la obligación de contribuir con la presentación de la comunicación previa que autoriza el inicio de la actividad, o legaliza la misma.



ARTÍCULO 5. Disciplina urbanística

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 y en el Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid 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 los artículos 193 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

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

4. No tendrá carácter de sanción, la clausura preventiva de los inmuebles que no hayan presentado la preceptiva comunicación previa, cuando afecten a la seguridad de las personas o bienes, a los intereses económicos de los usuarios de servicios turísticos o a la prestación de los servicios municipales, durante el tiempo necesario para la subsanación de los requisitos exigidos.

ARTÍCULO 6. Disciplina turística, por incumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 79/2014, de 10 de julio, de la Comunidad de Madrid y la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid.

A los efectos de esta Ordenanza serán tramitadas mediante procedimientos de disciplina Turística, las infracciones contra lo dispuesto en la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid y en las demás disposiciones en materia de turismo.

El procedimiento sancionador, así como las infracciones y sanciones por dichos incumplimientos se realizarán de acuerdo a lo establecido en los artículos 54 y siguientes de la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid.



ARTÍCULO 6. Disciplina por incumplimiento de las ordenanzas municipales, legislación sobre contaminación acústica (ruido) y de la legislación sobre seguridad ciudadana.

1.- A los efectos de esta Ordenanza, serán responsables de los incumplimientos de las ordenanzas municipales en materia de salubridad, medio ambiente, regulación de los servicios municipales, etc., tanto los promotores de la actividad, como los usuarios de la misma de forma solidaria.

El procedimiento sancionador, así como las infracciones y sanciones por dichos incumplimientos se realizarán de acuerdo a lo establecido en la normativa infringida.

2.- A los efectos de esta Ordenanza, serán responsables de los incumplimientos de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, tanto los promotores de la actividad, como los usuarios de la misma de forma solidaria.

El procedimiento sancionador, así como las infracciones y sanciones por dichos incumplimientos se realizarán de acuerdo a lo establecido en Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

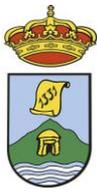
3. A los efectos de esta Ordenanza, serán responsables de los incumplimientos de la legislación de seguridad Ciudadana, los usuarios de las actividades reguladas en esta ordenanza.

El procedimiento sancionador, así como las infracciones y sanciones por dichos incumplimientos se realizarán de acuerdo a lo establecido en la Ley Orgánica 4/2015, de 30 de marzo, de protección de la seguridad ciudadana.

4.- En todos aquellos casos en que las infracciones cometidas pudieran afectar a la seguridad o salubridad de las personas, podrá procederse a la clausura preventiva de los inmuebles, mientras finaliza el expediente de disciplina administrativa

DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA. Censo de Viviendas Turísticas.

1. Con el objetivo de facilitar un mejor seguimiento de la implantación del uso urbanístico de vivienda turística en las diferentes zonas de la localidad, un conocimiento exacto de su distribución en los edificios residenciales y en las diferentes zonas de la localidad, la recta aplicación de esta Ordenanza y el cumplimiento de la obligación de transparencia, por parte del Ayuntamiento se creará un Censo de Viviendas Turísticas en soporte electrónico y debidamente actualizado. En dicho Censo figurarán todos los datos relativos a las licencias



otorgadas, las altas, bajas y modificaciones, el emplazamiento de las viviendas y los demás datos que se consideren oportunos para alcanzar los objetivos antes citados.

2. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4.1 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, no se incluirán en el Censo de Viviendas Turísticas los datos de carácter personal de las personas titulares de las viviendas o de las personas titulares de la actividad alojativa turística.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA

Tramitación de las comunicaciones previas de los promotores que se encuentren desarrollando esta actividad antes de la entrada en vigor de la presente ordenanza.

Se otorga un plazo de 1 mes desde la entrada en vigor de la presente ordenanza, para que todos aquellos promotores que vengán ejercitando el uso turístico en inmuebles pertenecientes a este Municipio, procedan a presentar la comunicación previa contenida en la presente ordenanza, incluyendo la documentación acreditativa de los requisitos exigidos por el Decreto 79/2014, de 10 de julio, de la Comunidad de Madrid.

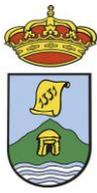
DISPOSICIÓN FINAL. Entrada en vigor.

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente a la publicación íntegra de su texto articulado en el BOLETIN OFICIAL de la Comunidad de Madrid.

La Ordenanza Municipal reguladora de apartamentos turísticos y de las viviendas de uso turístico del municipio de Pedrezuela fue aprobada inicialmente en el Pleno el 17-12-2020 (y publicada su aprobación definitiva en el BOCM el 06-04-2021).

Diligencia del Secretario:

Para hacer constar que la **Ordenanza Municipal Reguladora de apartamentos turísticos y de las viviendas de uso turístico del Municipio de Pedrezuela**, fue aprobada inicialmente en el Pleno el 17-12-2020 (y publicada su aprobación definitiva en el BOCM el 06-04-2021).



En Pedrezuela, a 08 de febrero de 2021.



Fdo: Ignacio Suárez Rodríguez