



Área / Unidad OFICIALIA MAYOR OF0000 PSL	Documento 10119I0090	Acta da XGLEeU 31.01.2025
Código de verificación 	Expediente 101/2025/7	
1X3J 1U38 4K0K 4F57 04MB	Fecha 31-01-2025	

SESIÓN EXTRAORDINARIA E URGENTE DA XUNTA DE GOBERNO LOCAL DE DATA TRINTA E UN DE XANEIRO DE DOUS MIL VINTE E CINCO

No Salón Vermello da Casa do Concello desta cidade, a trinta e un de xaneiro de dous mil vinte e cinco, baixo a Presidencia da alcaldesa, D.^a Inés Rey García e coa asistencia dos tenentes e tenentas de alcaldesa D. José Manuel Lage Tuñas, D.^a Nereida María Canosa Domínguez, D.^a Eudoxia María Neira Fernández, D. Francisco Dinís Díaz Gallego e D.^a Noemí Díaz Vázquez, reuniuse, previa convocatoria regulamentariamente circulada, a Xunta de Goberno Local, co obxecto de realizar sesión extraordinaria e urgente en primeira convocatoria.

Asisten tamén D.^a María Esther Álvarez Martínez, oficial maior, desempeñando a función do Órgano de Apoio o concelleiro secretario da Xunta de Goberno Local, así como D. Ángel David Murado Codesal, interventor xeral, e D. Abelardo Blanco Serrano, director da Asesoría Xurídica, en funcións de colaboración e asistencia.

Dá fe do acto o concelleiro-secretario da Xunta de Goberno Local, D. José Manuel Lage Tuñas.

Asisten así mesmo o concelleiro e a concelleira, D. Miguel Lorenzo Torres (PP) e D.^a Avia Veiras González (BNG).

Xustifica a súa ausencia o tenente de alcaldesa D. Gonzalo Henrique Castro Prado.

Ás nove horas e corenta e cinco minuos, a Presidencia declara iniciada a sesión, e pasa a tratar os seguintes asuntos incluídos na orde

SESIÓN EXTRAORDINARIA Y URGENTE DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA TREINTA Y UNO DE ENERO DE DOS MIL VEINTICINCO

En el Salón Rojo de las Casas Consistoriales de esta ciudad, a treinta y uno de enero de dos mil veinticinco, bajo la Presidencia de la alcaldesa, D.^a Inés Rey García y con la asistencia de los tenientes y tenientas de alcaldesa D. José Manuel Lage Tuñas, D.^a Nereida María Canosa Domínguez, D.^a Eudoxia María Neira Fernández, D. Francisco Dinís Díaz Gallego y D.^a Noemí Díaz Vázquez, se reunió, previa convocatoria reglamentariamente circulada, la Junta de Gobierno Local, al objeto de celebrar sesión extraordinaria y urgente en primera convocatoria.

Asisten también D.^a María Esther Álvarez Martínez, oficial mayor, desempeñando la función del Órgano de Apoyo al concejal secretario de la Junta de Gobierno Local, así como D. Ángel David Murado Codesal, interventor general, y D. Abelardo Blanco Serrano, director de la Asesoría Jurídica, en funciones de colaboración y asistencia..

Da fe del acto el concejal-secretario de la Junta de Gobierno Local, D. José Manuel Lage Tuñas.

Asisten así mismo el concejal y la concejala, D. Miguel Lorenzo Torres (PP) y D.^a Avia Veiras González (BNG).

Justifica su ausencia el teniente de alcaldesa D. Gonzalo Henrique Castro Prado.

A las nueve horas y cuarenta y cinco minutos, la Presidencia declara abierta la sesión, pasándose a tratar los siguientes asuntos



Concello da Coruña

do día.

DECLARACIÓN DE URXENCIA

58. Ratificación da urxencia da sesión

Por **unanimidade**, en votación ordinaria, logo da explicación e xustificación para o efecto, acórdase:

Ratificar pola Xunta de Goberno Local a urxencia da sesión de conformidade co disposto no artigo 106. a) do Regulamento orgánico municipal e nos artigos 112 e 113 do Regulamento de organización, funcionamento e réxime xurídico das entidades locais, aprobado por Real decreto 2.568/1986, do 28 de novembro.

CONCELLARÍA DE ECONOMÍA E PLANIFICACIÓN ESTRATÉXICA

Dirección da Área de Recursos Económicos e Dixitalización

Servizo de Orzamentos e Estudos Económicos

59. Expediente 36E/2025/2

Aprobación do límite de gasto non financeiro, aprobación do proxecto de Orzamento xeral e cadro de persoal da corporación para o exercicio 2025.

Prevía deliberación, **de conformidade co informe-proposta** (CVS: **5Q5G4S3R26242F4Z03I8**) **que consta no expediente**, de conformidade co artigo 88.6 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, de procedemento administrativo común das administracións públicas, **por unanimidade**, en votación ordinaria, acórdase:

1º. Aprobar como límite de gasto non financeiro consolidado, cos entes que se atopan dentro do perímetro do Concello da Coruña a efectos do cálculo da estabilidade orzamentaria, que para o exercicio 2025 ascende á cifra de: **328.486.699,05€**, de acordo co establecido no art. 30 da Lei orgánica de Estabilidade orzamentaria e sustentabilidade financeira 2/2012, do 27 de

incluidos en el orden del día.

DECLARACIÓN DE URGENCIA

58. Ratificación de la urgencia de la sesión

Por **unanimidad**, en votación ordinaria, previa explicación y justificación al efecto, se acuerda:

Ratificar por la Junta de Gobierno Local la urgencia de la sesión de conformidad con lo dispuesto en el artículo 106. a) del Reglamento Orgánico Municipal y en los artículos 112 y 113 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2.568/1986, de 28 de noviembre.

CONCEJALÍA DE ECONOMÍA Y PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA

Dirección del Área de Recursos Económicos y Digitalización

Servicio de Presupuestos y Estudios Económicos

59. Expediente 36E/2025/2

Aprobación del límite de gasto no financiero, aprobación del proyecto de Presupuesto general y plantilla de la corporación para el ejercicio 2025.

Prevía deliberación, **de conformidad con el informe-propuesta** (CVS: **5Q5G4S3R26242F4Z03I8**) **que consta en el expediente**, de conformidad con el artículo 88.6 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, **por unanimidad**, en votación ordinaria, se acuerda:

1º. Aprobar cómo límite de gasto no financiero consolidado, con los entes que se encuentran dentro del perímetro del Ayuntamiento de A Coruña a efectos del cálculo de la estabilidad presupuestaria, que para el ejercicio 2025 asciende a la cifra de: **328.486.699,05€**, de acuerdo con lo establecido en el art. 30 de la Ley orgánica de Estabilidad presupuestaria y sostenibilidad



Concello da Coruña

abril, calculada de acordo coa guía aprobada pola Intervención Xeral do Estado para a determinación da regra de gasto prevista no art. 12 da mesma lei.

2º. Aprobado o proxecto do cadro de persoal que comprende as prazas reservadas a funcionarios, persoal laboral, persoal eventual, directivo e do TEAM deste Concello e do Organismo Autónomo Municipal "Instituto Municipal Coruña Espectáculos" (IMCE) para o exercicio de 2025, tal como aparecen concretadas no expediente da súa razón e nas relacións que se unen á Proposta.

3º. Aprobado o Proxecto de Orzamento Xeral da Corporación para rexer no exercicio de 2025, comprensivo do Orzamento do Concello, o do Organismo Autónomo Municipal "Instituto Municipal Coruña Espectáculos" (IMCE) e Estados de previsión de ingresos e gastos da Empresa Municipal de Aguas de La Coruña, SA (EMALCSA) e da Empresa Municipal Vivienda, Servicios y Actividades, SAU (EMVSA), como empresas municipais con personalidade xurídica independente, a teor do disposto no artigo 112.1 da Lei 7/1985, do 2 de abril, Reguladora das bases do réxime local e 164 e seguintes do Real decreto lexislativo 2/2004, polo que se aproba o texto refundido da Lei reguladora das facendas locais e cuxo desenvolvemento é o seguinte:

financiera 2/2012, de 27 de abril, calculada de acuerdo con la guía aprobada por la Intervención General del Estado para la determinación de la regla de gasto prevista en el art. 12 de la misma ley.

2º. Aprobado el proyecto de la plantilla que comprende las plazas reservadas a funcionarios, personal laboral, personal eventual, directivo y del TEAM de este Ayuntamiento y del Organismo Autónomo Municipal "Instituto Municipal Coruña Espectáculos" (IMCE) para el ejercicio de 2025, tal como aparecen concretadas en el expediente de su razón y en las relaciones que se unen a la Propuesta.

3º. Aprobado el Proyecto de Presupuesto General de la Corporación para regir en el ejercicio de 2025, comprensivo del Presupuesto del Ayuntamiento, el del Organismo Autónomo Municipal "Instituto Municipal Coruña Espectáculos" (IMCE) y Estados de previsión de ingresos y gastos de la Empresa Municipal de Aguas de La Coruña, SA (EMALCSA) y de la Empresa Municipal Vivienda, Servicios y Actividades, SAU (EMVSA), como empresas municipales con personalidad jurídica independiente, a tenor de lo dispuesto en el artículo 112.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las bases del régimen local y 164 y siguientes del Real decreto legislativo 2/2004, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley reguladora de las haciendas locales y cuyo desarrollo es el siguiente:



3.1.- PROXECTO DE ORZAMENTO DO CONCELLO

A) ESTADO DE INGRESOS

CAPITULO	DENOMINACIÓN	IMPORTE
A)	OPERACIÓNS CORRENTES	319.609.018,93
I	Impostos directos	112.346.282,87
II	Impostos indirectos	18.601.375,88
III	Taxas, prezos públicos e outros ingresos	58.236.251,85
IV	Transferencias correntes	110.158.639,33
V	Ingresos patrimoniais	20.266.469,00
B)	OPERACIÓNS DE CAPITAL	60.070.266,12
VI	Alleamento investimentos reais	1.029.507,78
VII	Transferencias de capital	1.891.698,69
VIII	Activos financeiros	8.311.907,57
IX	Pasivos financeiros	48.837.152,08
TOTAL		379.679.285,05

B) ESTADO DE GASTOS

a) Clasificación por programas:

ÁREA GASTO	DE DENOMINACIÓN	IMPORTE
0	Débeda Pública	13.273.815,08
1	Servizos públicos básicos	160.627.901,86
2	Actuacións de protección e promoción social	40.243.949,29
3	Produción de bens públicos de carácter preferente	65.129.240,62
4	Actuacións de carácter económico	44.933.487,28
9	Actuacións de carácter xeral	55.470.890,92
TOTAL		379.679.285,05



Concello da Coruña

b) Clasificación económica:

CAPÍTULO	DENOMINACIÓN	IMPORTE
A)	OPERACIÓNS CORRENTES	298.055.143,90
1	Gastos de persoal	85.171.535,95
2	Gastos correntes en bens e servizos	164.420.715,66
3	Gastos financeiros	2.692.564,08
4	Transferencias correntes	45.750.328,21
5	Fondo de continxencia e outros imprevistos	20.000,00
B)	OPERACIÓNS DE CAPITAL	81.624.141,15
6	Investimentos Reais	57.854.454,77
7	Transferencias de Capital	13.108.434,38
8	Activos Financeiros	80.001,00
9	Pasivos Financeiros	10.581.251,00
TOTAL		379.679.285,05

IMPORTE NIVELADO DE INGRESOS E GASTOS..... 379.679.285,05€

3.2.- PROXECTO DE ORZAMENTO DO ORGANISMO AUTONOMO INSTITUTO MUNICIPAL CORUÑA ESPECTACULOS

A. ESTADO DE INGRESOS

CAPÍTULO	DENOMINACIÓN	IMPORTE
III	Taxas, prezos públicos e outros ingresos	510.000,00
IV	Transferencias correntes	7.950.000,00
V	Ingresos patrimoniais	138.000,00
TOTAL		8.598.000,00

B. ESTADO DE GASTOS

a) Clasificación por programas

ÁREA DE GASTO	DENOMINACIÓN	IMPORTE
3	Producción de bens públicos de carácter preferente	8.598.000,00
TOTAL		8.598.000,00



Concello da Coruña

b) Clasificación económica

CAPÍTULO	DENOMINACIÓN	IMPORTE
1	Gastos de persoal	777.101,39
2	Gastos correntes en bens e servizos	7.220.948,61
4	Transferencias correntes	521.950,00
6	Investimentos reais	69.000,00
8	Activos financeiros	9.000,00
TOTAL		8.598.000,00

IMPORTE NIVELADO DE INGRESOS E GASTOS..... 8.598.000,00€

3.3.- PROXECTO DE ORZAMENTO DA EMPRESA MUNICIPAL DE AGUAS DE LA CORUÑA, SA (EMALCSA)

ORZAMENTO DE INGRESOS E GASTOS

GASTOS.

1. Compras de materiais e servizos	9.671.570,99
2. Servizos exteriores	4.243.674,11
3. Tributos	274.240,36
4. Gastos de persoal	9.415.134,08
5. Amortización do inmovilizado	3.047.202,06
6. Outros gastos de xestión corrente	1.308.382,61
7. Gastos financeiros	350.754,00
8. Gastos de exercicios anteriores	0,00
TOTAL GASTOS	28.310.958,21

INGRESOS.

1. Importe neto da cifra de negocios	24.379.112,00
2. Traballos realizados para o inmovilizado	3.174.618,70
3. Outros ingresos de explotación	1.389.150,01
4. Ingresos financeiros	90.543,71
5. Subvencións de capital transferidas ao resultado	670.118,28
TOTAL INGRESOS	29.703.542,70
RESULTADO EXERCICIO	1.392.584,49



Concello da Coruña

ORZAMENTO DE CAPITAL (EMALCSA)

ESTADO DE RECURSOS

AUTOFINANCIAMENTO	4.356.908,99
Superávit de explotación	1.392.584,49
Amortización do inmovilizado	3.047.202,06
Provisións	587.240,72
Subv. capital traspasadas ao resultado	-670.118,28
Deveño rendas anticipadas e diferidas	0,00
FIANZAS E DEPÓSITOS RECIBIDOS	0,00
COBERTURA DE EJERCICIOS ANTERIORES	3.166.522,57
TOTAL RECURSOS	7.523.431,56

ESTADO DE DOTACIÓNS

INVESTIMENTO EN INMOBILIZADO	7.013.000,00
FIANZAS E DEPÓSITOS CONSTITUÍDOS	0,00
REEMBOLSO DE PRÉSTAMOS A LONGO PRAZO	510.431,56
DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS	0,00
TOTAL DOTACIÓNS	7.523.431,56

3.4.- PROXECTO DE ORZAMENTO DA EMPRESA MUNICIPAL VIVIENDA, SERVICIOS Y ACTIVIDADES, SAU (EMVSA)

ORZAMENTO DE INGRESOS E GASTOS

GASTOS

1. Compras de materiais e servizos	346.490,00
2. Servizos exteriores	2.040.322,00
3. Tributos	109.812,00
4. Gastos de persoal	1.389.508,00
5. Amortización do inmovilizado	660.772,00
6. Outros gastos de xestión corrente	3.478,00
7. Gastos financeiros	103.559,00
TOTAL GASTOS	4.653.941,00



Concello da Coruña

INGRESOS

1. Importe neto da cifra de negocios	3.417.397,00
2. Traballos realizados para o inmovilizado	0,00
3. Outros ingresos de explotación	1.066.859,00
4. Ingresos financeiros	53.182,00
5. Subvencións de capital transferidas ao resultado	118.304,00
TOTAL INGRESOS	4.655.742,00
RESULTADO EXERCICIO	1.801,00

ORZAMENTO DE CAPITAL (EMVSA)

ESTADO DE RECURSOS¹

RECURSOS ORIXINADOS / APLICADOS NAS OPERACIÓNS	-192.369,58
Resultado do exercicio	1.802,09
Amortización e provisións do inmovilizado	660.772,00
Beneficios no alleamento do inmovilizado	0,00
Subv. capital traspasadas ao resultado	-855.545,68
Imposto sociedades, crédito impositivo	602,01
Subvencións de capital	0,00
DIMINUCCIÓN DE CAPITAL CIRCULANTE	323.510,00
AMPLIACIÓN DE CAPITAL	0,00
APORTACIÓNS ACCIONISTAS PARA COMPENSAR PÉRDIDAS	500.000,00
TOTAL RECURSOS	631.140,42

ESTADO DE DOTACIÓNS

ADQUISICIÓN DE INMOBILIZADO	0,00
CANCELACIÓN OU TRASPASO A C/P DE DÉBEDA A L/P	500.444,28
PERIODIFICACIÓNS A L/P	130.696,14
PROVISIÓNS PARA RISCOS E GASTOS	0,00
AUMENTO DE CAPITAL CIRCULANTE	0,00
TOTAL DOTACIÓNS	631.140,42

¹ Importes con decimais para coincidir coa previsión de gastos e ingresos de EMVSA



Concello da Coruña

4º. Para 2025 tómanse ademais os seguintes acordos, en materia de retribucións:

4.1. As retribucións das persoas membros da Corporación rexeranse polo acordado no Pleno extraordinario do 29 de xuño de 2023, e experimentarán, con respecto ás vixentes ao 31 de decembro de 2024, un incremento de forma automática na cantidade que resulte de aplicar o IPC anual, tendo efectos desde o primeiro día do ano natural.

Así mesmo, as dietas que correspondan aos membros da Corporación rexeranse, no exercicio 2025, polo establecido no Acordo Plenario do 29 de xuño de 2023.

4.2. As retribucións do persoal ao servizo do Concello, incluídos os/as funcionarios/as de Administración Local con Habilitación de carácter Nacional, o persoal directivo e o persoal eventual, experimentarán con respecto ás vixentes ao 31 de decembro de 2024, en termos de homoxeneidade para os dous períodos de comparación, o incremento que se estableza na normativa estatal para o persoal ao servizo do sector público.

5º. Aprobar o proxecto de Bases de Execución do Orzamento do Concello e do IMCE, para o exercicio 2025, nos propios termos en que se atopan redactadas.

6º.- Trasladar ao Pleno da Corporación o citado expediente, previo ditame da Comisión Informativa de Economía, Facenda, Planificación Urbana e Administración Xeral, para os efectos da súa tramitación de conformidade co establecido no Real decreto legislativo 2/2004, polo que se aproba o texto refundido da Lei reguladora das facendas locais (TRLRFL).

CONCELLARÍA DE URBANISMO, REHABILITACIÓN E VIVENDA

Dirección da Área de Urbanismo

4º. Para 2025 se toman además los siguientes acuerdos, en materia de retribuciones:

4.1. Las retribuciones de las personas miembros de la Corporación se regirán por lo acordado en el Pleno extraordinario de 29 de junio de 2023, y experimentarán, con respecto a las vigentes a 31 de diciembre de 2024, un incremento de forma automática en la cantidad que resulte de aplicar el IPC anual, teniendo efectos desde el primer día del año natural.

Asimismo, las dietas que correspondan a los miembros de la Corporación se regirán, en el ejercicio 2025, por lo establecido en el Acuerdo Plenario de 29 de junio de 2023.

4.2. Las retribuciones del personal al servicio del Ayuntamiento, incluidos los/as funcionarios/as de Administración Local con Habilitación de carácter Nacional, el personal directivo y el personal eventual, experimentarán con respecto a las vigentes a 31 de diciembre de 2024, en términos de homogeneidad para los dos períodos de comparación, el incremento que se establezca en la normativa estatal para el personal al servicio del sector público.

5º. Aprobar el proyecto de Bases de Ejecución del Presupuesto del Ayuntamiento y del IMCE, para el ejercicio 2025, nos propios términos en que se encuentran redactadas.

6º. Trasladar al Pleno de la Corporación el citado expediente, previo dictamen de la Comisión Informativa de Economía, Hacienda, Planificación Urbana y Administración General, a los efectos de su tramitación de conformidad con lo establecido en el Real decreto legislativo 2/2004, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley reguladora de las haciendas locales (TRLRFL).

CONCEJALÍA DE URBANISMO, REHABILITACIÓN Y VIVIENDA

Dirección del Área de Urbanismo



Concello da Coruña

Servizo de Intervención da Edificación e Disciplina Urbanística

60. Expediente 661/2024/47

Aprobación do proxecto da Ordenanza reguladora das vivendas de uso turístico na cidade da Coruña.

Previa deliberación, **de conformidade co informe-proposta (CVS: 521U5X6I3M514V1O0J69) que consta no expediente**, de conformidade co artigo 88.6 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, de procedemento administrativo común das administracións públicas, **por unanimidade**, en votación ordinaria, acórdase:

Primeiro: Aprobar o **proxecto de Ordenanza Reguladora das Vivendas de Uso Turístico da Coruña**, identificado co código de verificación 3I620B0I093R0U2X0P1Q, e incorporado como anexo.

Segundo: Remitir o acordo co texto normativo ao Concello en Pleno para a súa aprobación inicial, se procede.

Ao non haber máis asuntos que tratar, e ás nove horas e cincuenta e cinco minutos, a Presidencia remata a sesión e redáctase a presente acta que asinan e autorizan a Presidencia e o concelleiro-secretario da Xunta de Goberno Local; todo iso de acordo co disposto no artigo 126.4 da Lei 7/1985, de 2 de abril, Reguladora das Bases do Réxime Local.

Servicio de Intervención de la Edificación y Disciplina Urbanística

60. Expediente 661/2024/47

Aprobación del proyecto de la Ordenanza reguladora de las viviendas de uso turístico en la ciudad de A Coruña.

Previa deliberación, de conformidad con el informe-proposta (CVS: 521U5X6I3M514V1O0J69) que consta en el expediente, de conformidad con el artículo 88.6 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, ***por unanimidad***, en votación ordinaria, se acuerda:

Primero: Aprobar el ***proyecto de Ordenanza Reguladora de las Viviendas de Uso Turístico de A Coruña***, identificado con el código de verificación 3I620B0I093R0U2X0P1Q, e incorporado como anexo.

Segundo: Remitir el acuerdo con el texto normativo al Ayuntamiento en Pleno para su aprobación inicial, si procede.

No habiendo más asuntos que tratar, y siendo las nueve horas y cincuenta y cinco minutos, la Presidencia levanta la sesión, redactándose la presente acta que firman y autorizan la Presidencia y el concejal secretario de la Junta de Gobierno Local; todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 126.4 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Na Coruña, na data da sinatura electrónica

Concelleiro secretario da Xunta de Goberno Local

José Manuel Lage Tuñas



ORDENANZA REGULADORA DAS VIVENDAS DE USO TURÍSTICO DA CORUÑA.

I.- EXPOSICION DE MOTIVOS

As vivendas de uso turístico constitúen un tipo de aloxamento turístico que acadou nos últimos anos gran presenza na cidade, segundo os datos da Axencia de Turismo de Galicia, para este 2024, representan o 84,9 % , das que o 4,1% corresponden á Coruña.

A Comunidade Autónoma de Galicia regula esta actividade no Decreto 12/2017 do 26 de xaneiro polo que se establece a ordenación de apartamentos turísticos, vivendas turísticas e vivenda de uso turístico na Comunidade Autónoma de Galicia.

O artigo 41 relativo ao réxime do exercicio da actividade das vivendas de uso turístico establece no apartado 5.5. que o destino como vivenda de uso turístico non é posible se está prohibido pola ordenación dos usos do sector no que se atope, ou se está prohibida polos estatutos da comunidade debidamente inscritos no Rexistro da Propiedade, no caso de edificios sometidos ao réxime da propiedade horizontal.

Neste punto, sobre a posibilidade dunha prohibición expresa polas Comunidades de Propietarios do establecemento no seu edificio de vivendas de uso turístico, o concello carece de competencias para interferir nas relacións xurídico-privadas de orde civil, e por isto, nos acordos que ao respecto adoiten as Comunidades de Propietarios, cuxa procedencia corresponde, competencialmente, avaliar aos órganos xudiciais da xurisdición civil.

Non en tanto, tratándose as licenzas de actos administrativos de control da legalidade urbanística de natureza regulada, concederanse de comprobarse o cumprimento da dita normativa, a salvo dos dereitos da propiedade e sen prexuízo dos de terceiros, de xeito que a habilitación administrativa non abonda para implantar o uso de vivenda turística se non conta coa autorización da Comunidade de Propietarios, o que se fará constar nas condicións legais das licenzas que se outorguen, no seu caso.

Sen prexuízo do control municipal, a administración autonómica competente en materia de turismo no procedemento de verificación da declaración responsable de inicio de actividade deberá comprobar se a localización da vivenda de uso turístico é compatible co réxime de usos do planeamento municipal.

No caso de que non se producira esa comprobación inicialmente no devandito procedemento de verificación e a vivenda de uso turístico resulte incompatible co réxime de usos do planeamento municipal, posto de manifesto polo informe municipal, deberá procederse á baixa da vivenda de uso turístico e a cancelación da inscrición da mesma no rexistro de empresas e actividades turísticas, por incumprimento dun dos



requisitos que resultan de aplicación para a realización da actividade: a compatibilidade co planeamento municipal.

As vivendas de uso turístico son un tipo de establecemento turístico, previsto no artigo 65 bis da Lei de Turismo de Galicia, cunha ordenación propia regulada no Decreto 12/2017 do 26 de xaneiro, xunto coas vivendas e apartamentos turísticos.

A súa actividade é a de proporcionar aloxamento de forma temporal a terceiras persoas, do mesmo xeito que os outros establecementos de aloxamento turístico do artigo 55 da Lei.

No dito artigo 65 bis.1 da Lei de Turismo de Galicia (inserir polo artigo 37 da Lei 12/2014, de 22 de decembro, de medidas fiscais e administrativas), defínense as vivendas de uso turístico:

1. Terán a consideración de vivendas de uso turístico as cedidas a terceiras persoas cunha finalidade turística.

Para estes efectos, entenderase que existe finalidade turística cando a cesión realícese de maneira reiterada e a cambio de contraprestación económica, para unha estancia de curta duración.

Constitúen estancias de curta duración aquelas en que a cesión de uso é inferior a trinta días consecutivos.

Considerarase cesión reiterada cando a vivenda cédase dúas ou máis veces dentro do período dun ano.

2. A comercialización das vivendas de uso turístico previstas no número 1 deberá consistir na cesión temporal do uso e goce da totalidade da vivenda, sen que se poidan formalizar contratos por habitacións nin coincidir dentro da vivenda persoas usuarias que formalicen diferentes contratos. Ademais, as vivendas deberán estar amobladas e equipadas en condicións de dispoñibilidade inmediata e coas características establecidas por vía regulamentaria. As vivendas de uso turístico poderán ser comercializadas, ademais de por as empresas turísticas reguladas no artigo 33.1, polos seus propietarios ou pola persoa física ou xurídica que os represente.

Neste último suposto, e sen prexuízo da consideración da vivenda como aloxamento turístico, non se aplicará o disposto no artigo 33.2.

3. As persoas propietarias e/o comercializadoras quedarán obrigadas fronte á Administración turística ao cumprimento das obrigacións impostas na presente lei e nas normas que a desenvolven, e responderán de maneira solidaria fronte a aquela, incluída a obriga de subscribir e manter vixentes os seguros de responsabilidade civil para estas vivendas.



Así mesmo, as empresas turísticas ou as persoas propietarias que comercialicen as vivendas de uso turístico deberán proporcionar, cunha periodicidade trimestral, á entidade pública instrumental competente en materia de turismo os datos de ocupación das vivendas de uso turístico.

4. As vivendas de uso turístico requiren da correspondente declaración previa de inicio de actividade ante a Administración turística.

5. En toda publicidade ou actuación de promoción que se realice, por calquera medio ou canle, deberá figurar o código de inscrición correspondente no Rexistro de Empresas e Actividades Turísticas da Comunidade Autónoma de Galicia ou, de non dispoñer del, o código acreditativo da presentación da declaración responsable que facilite a Administración.

6. As cesións temporais do uso e goce de vivendas que non cumpran os requisitos establecidos no número 1 deste artigo non terán a consideración de servizos ou actividades turísticas, de acordo con o establecido no número 2 do artigo 21 desta lei, polo que quedan fóra do seu ámbito de aplicación.

Segundo a xurisprudencia no ámbito da Comunidade Autónoma de Galicia, (Sentenzas do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia de datas 02/11/2021, 07/04/2022, 08/04/2022, 27/01/2023): As vivendas de uso turístico non son uso residencial porque carecen das características do devandito uso, caracterizado pola súa estabilidade e a permanencia; senón que se destinan a un uso de aloxamento ocasional e transitorio, cunhas características propias do uso turístico asimilable.

Estamos segundo o recollido na dita xurisprudencia ante un uso terciario, non residencial, polo que para a súa implantación asimilarase aos usos terciarios previstos no PXOM, ben ao denominado uso hoteleiro ou como uso terciario de hospedaxe, hostalaría e actividades deste carácter asimilables.

Sen prexuízo da esixencia de presentar unha declaración responsable ante a administración autonómica, competente no eido de turismo, as persoas que proxectan implantar e desenvolver a actividade deben presentar unha comunicación previa ante o Concello como título habilitante para exercer a actividade de vivenda de uso turístico, e a comunicación previa de obras ou solicitude de licenza, para executar as obras necesarias para implantar unha vivenda cos requisitos esixidos na normativa de habitabilidade.

O Concello ante a falta da habilitación administrativa adoptará as medidas de reposición da legalidade que correspondan ante a implantación e desenvolvemento da actividade clandestina, (cesamento temporal como medida cautelar), e mesmo se resultase ilegalizable, por desconformidade co planeamento, a orde de cese definitivo da



actividade ilegal e a reposición do inmoble afectado ao estado anterior a implantación da actividade obxecto das actuacións.

Para acadar a habilitación administrativa debe achegarse xunto coas comunicación previas e solicitudes de licenza de obras a documentación que xustifique a conformidade coa normativa sectorial de Turismo e a urbanística, para o que se acreditará que se compren as determinacións dos usos do PXOM da Coruña, (aprobado por Orde da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas de 25.02.2013), e do planeamento de desenvolvemento, nomeadamente, o Plan Especial de protección e reforma interior da Cidade Vella e Pescadaría, aprobado definitivamente polo Pleno municipal o 26.01.2015), cuxo eixo esencial é a protección do patrimonio cultural e os contornos protexidos da cidade.

A expansión das VUT repercute na cidade en distintos aspectos, nomeadamente, no acceso á vivenda ao reduciren o parque de vivendas dispoñible para aluguer, incrementaren os prezos dos alugueres, que no caso da xente nova resultan desproporcionados cos seus ingresos; na compatibilidade dos usos residenciais cos turísticos nos edificios que comparten as instalacións e espazos comúns, e mesmo, nos espazos e servizos públicos que determinan o modelo de cidade.

Xunto cos conflitos que xorden na convivencia entre a veciñanza e as persoas de paso nos edificios, tamén a oferta comercial e os servizos vanse acomodando ás demandas turísticas sobre as necesidades da cidadanía, que experimenta un proceso de xentrificación, e a incompatibilidade dos usos co desenvolvemento da vida cotiá, (traballo/descanso), e o encarecemento dos prezos xeral.

Desde un aspecto máis positivo, pódese considerar a renovación do parque das vivendas, aínda que en moitos casos estas melloras teñen finalidades estéticas, non da calidade da habitabilidade e seguridade das vivendas, e de escasa inversión, así como a recuperación do uso dos baixos dos edificios desocupados.

Na Coruña, consonte o mapa do INE, que concentración das VUT prodúcese nas zonas máis centrais e turísticas da cidade –Cidade Vella e A Pescaría–, e distribúense por toda a contorna máis consolidada da cidade, nos barrios, (desde Labañou ata Os Castros).

Neste contexto, e logo de comprobar a relación de vivendas declaradas ante a Axencia de Turismo de Galicia e a súa inscrición no Rexistro de Empresas e Actividades Turísticas da Comunidade Autónoma de Galicia (REAT), verificouse que se estaba a exercer a actividade de uso turístico en vivendas, sen contar coa habilitación administrativa municipal, e en moitos casos, vulnerando as determinacións dos usos do planeamento municipal vixente, Plan Xeral de Ordenación Municipal e Plan Especial de Protección e Reforma Interior da Cidade Vella e Pescadaría, PEPRI.



Na contorna do Plan Especial de Protección, primaran os principios de conservación da protección do patrimonio arquitectónico e cultural, a necesidade de frear os procesos de xentrificación e do parque de vivenda residencial.

O planeamento municipal regula, neste caso, as zonas da cidade, segundo as ordenanzas de aplicación nas que poden implantarse as vivendas de uso turístico e as súas condicións.

Polo dito, con esta regulación trátase de acomodar este uso en expansión coas previsións do planeamento municipal e establecer o procedemento e control da actividade, baixo o principio de reversibilidade, co obxecto de propiciar as condicións de retorno ao uso propiamente residencial, e acadar o equilibrio entre as distintas necesidades da cidadanía.

II. OBXECTO E ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artigo 1. Obxecto

O obxecto desta ordenanza é regular ás condicións de implantación das vivendas turísticas en aplicación do réxime que o vixente planeamento municipal establece para estes usos terciarios, e o procedemento esixible para obter a habilitación administrativa para implantar e desenvolver a actividade no Concello da Coruña.

Artigo 2. Definición

As vivendas de uso turístico son vivendas, que contando cos requisitos esixibles para as vivendas de Galicia segundo a normativa de habitabilidade, son alugadas a terceiras persoas para o uso de aloxamento ocasional e transitorio, nas condicións do uso hoteleiro ou do uso terciario de hospedaxe.

As vivendas alúganse reiteradamente, 2 veces ou máis ao ano, para estancias de curta duración, ou inferior a 30 días, a cambio dunha contraprestación económica.

A vivenda neste réxime cederase na súa totalidade, o aluguer por habitacións configura outro suposto de hospedaxe.

Deberán estar amobladas e equipadas en condicións de dispoñibilidade inmediata e coas características propias do uso residencial.

As persoas propietarias ou titulares da actividade teñen a obriga de obter as habilitacións administrativas da Comunidade Autónoma, Administración turística, ou órgano competente, ante o que xustificarán o cumprimento das obrigas legalmente impostas, e da administración local, tanto para implantar e desenvolver a actividade coma para executar as obras de reforma e acondicionamento necesarias.



Quedan fóra do eido desta regulación outras formas de aluguer de vivendas e outros usos hoteleiros, hostaleiros e de hospedaxe.

Artigo 3. Ámbito

A regulación das vivendas de uso turístico dentro do territorio municipal acomodarase ás disposicións relativas aos usos, emplacements ou zonificacións que estableza o planeamento municipal, e as da lexislación sectorial que sexa de aplicación.

Artigo 4. Requisitos

1. Como requisito de implantación, cumpríranse as determinacións que establece o planeamento municipal, xeral e de desenvolvemento para a implantación de usos, e o réxime de usos complementarios e alternativos.

Prohíbese a implantación dos usos de hospedaxe temporal en pisos superiores a os que teñan implantadas vivendas de uso residencial, a vivenda de uso turístico non pode situarse nunha planta inmediata superior a unha vivenda.

Con carácter xeral non se admiten estes usos en plantas altas agás os supostos previstos polo planeamento en planta 1ª, se a planta baixa ou planta baixa e entreplanta ten implantado un uso distinto ao de vivenda.

Admítense as vivendas de uso turístico en edificios exclusivamente destinados a este uso, en todas as plantas, sen prexuízo da permanencia ou implantación da actividade hostaleira en planta baixa, aínda que sexa de pública concorrencia.

2. Como condicións das vivendas, estas deberán cumprir as condicións establecidas pola normativa de habitabilidade, de xeito que o uso de vivenda turística poda revertirse ao uso de vivenda residencial, no intre no que a propiedade ou as persoas responsables da actividade turística cesen no dito uso.

Será esixible o cumprimento do estándar de aparcamento nas mesmas condicións que para os supostos dos usos de vivenda residencial, e coas excepcións previstas pola normativa.

III. CONDICIÓN DE EMPLAZAMENTO DO USO DE VIVENDA TURÍSTICA.

Artigo 5

Nas rúas inseridas na contorna de aplicación das ordenanzas do PXOM, estarase as determinacións do réxime de usos establecidos neste:



1. Permítese implantar vivendas de uso turístico en edificios destinados a este uso coma exclusivo. Neste caso, non pode implantarse ningún outro uso, agás o hostaleiro en planta baixa, co obxecto de dar servizo a aquel, aínda que poda se accesible en réxime de pública concorrência.
2. Autorizaranse as vivendas de uso turístico en planta baixa e en planta primeira sempre que a planta inferior non se destine ao uso de vivenda residencial, nos emprazamentos nas áreas nas que se rematara o proceso de ocupación, nas que se atopan as edificacións singulares, código1 do plano 06 de zonificación do PXOM, ou o que o substitúa), se o planeamento permite expresamente os usos terciarios; hoteleiros e hostaleiros ou espectáculos ou recreativos.
3. Igualmente, permítese nas plantas baixas e primeiras, na zona do ensanche, (código2 do plano de zonificación 06 do PXOM, ou o que o substitúa); en zonas de bloques de edificios, (código3 do plano 06 de zonificación do PXOM, ou o que o substitúa);
4. Nas zonas denominadas colonias protexidas e núcleos tradicionais, (código4 do plano 06 de zonificación do PXOM, ou o que o substitúa); e na zona ordenada para vivenda unifamiliar (código5 do plano 06 de zonificación do PXOM, ou o que o substitúa), so se permiten en edificio exclusivo, e para implantar unha única vivenda turística. En ningún caso a implantación do uso turístico pode vulnerar as características protexidas das colonias nin as condicións do uso residencial como vivenda unifamiliar.
5. Permítese a implantación de vivendas de uso turístico en planta primeira e baixa na situación prevista para os usos hoteleiros, hostaleiros, de espectáculos e recreativos, na zona de actividades económicas, nos mesmos termos que nos parágrafos anteriores, (código6 do plano 06 de zonificación do PXOM, ou o que o substitúa).
6. Non se autorizan os usos antes relacionados na zona destinada a instalacións especiais, nin na destinada a equipamentos (códigos 7 e 8 do plano 06 de zonificación do PXOM, ou o que o substitúa).

Artigo 6

No ámbito do Plan Especial de Protección e Reforma Interior da Cidade Vella e Peixaría, (aprobado definitivamente polo Pleno municipal en sesión de data 26.01.2015) o uso característico é o residencial, admitíndose tamén como uso compatible alternativo o hoteleiro:

1. Admítense as vivendas de uso turístico en edificios exclusivamente destinados a estas.



Non se modifica esta consideración pola permanencia ou implantación do uso hostaleiro na planta baixa, aínda que sexa de pública concorrência.

2. Permitirase a implantación de vivendas de uso turístico en planta inferior á planta baixa, planta baixa e plantas altas vencelladas á planta baixa no eido das ordenanzas que regulan a Pescadería Norte, zona de expansión da cidade sobre a Enseada do Orzan e na trama urbana do Ensanche do Século XIX, (artigos 145 e 146 do vixente PEPRI).
3. Prohíbense a implantación de vivendas de uso turístico, agás en edificios exclusivos nas zonas de áreas Urbanas Renovadas, AUR, na zona de expansión da Cidade Vella, Pescadería Sur, na zona do Conxunto Histórico Declarado e na súa zona de contorno, Barrio de Santo Tomás e A Pescadería.

Artigo 7

1.- Para implantar vivendas de uso turístico e exercer a actividade de aloxamento temporal deberá obterse, previamente a habilitación municipal preceptiva, para o que se deberá presentar a comunicación previa da actividade no modelo oficial municipal coa documentación completa que se relaciona neste, sen prexuízo da habilitación que se tramite ante a xunta de Galicia en materia de turismo, que se achegará coa documentación que acompañe a solicitude.

As habilitacións administrativas para implantar e desenvolver as actividades obtéñense sen prexuízo das autorizacións que se precisen en aplicación do réxime da propiedade que se estableza nos estatutos ou réxime xeral das comunidades de propietarios.

2.- Para reformar os locais e vivendas para destinalos ao dito fin deberá obterse a preceptiva licenza de natureza urbanística.

Os cambio de uso en locais e en edificios exclusivos, están suxeitos a previa obtención de licenza urbanística.

3.- Poderán tramitarse por comunicación previa de obras, as obras de escaso alcance construtivo, que non afecten á estrutura, á envolvente e aos parámetros urbanísticos xerais, para reformar as vivendas de uso turístico, xa implantadas como tal.

4.- As intervencións en edificios catalogados requirirán en todos os casos da preceptiva licenza urbanística, sen prexuízo da preceptiva autorización do órgano competente para a protección do patrimonio cultural de Galicia da Xunta de Galicia.

En todos os casos, deberá facerse constar se os locais ou vivendas destinadas a este uso terciario foron obxecto de rehabilitación ou reforma con subvencións públicas destinadas a mellora do parque de vivendas municipais, ou de melloras destinadas a vivendas con axudas públicas.



As vivendas reformadas, rehabilitadas ou dotadas con melloras, realizadas con axudas públicas para as vivendas, destinaranse ao uso de vivenda.

IV. CONTIDO DAS COMUNICACIÓNS E SOLICITUDES.

Artigo 8

A comunicación previa coa documentación completa será o título habilitante municipal para implantar e exercer a actividade de prestación de aloxamento temporal nunha vivenda de uso turístico, sempre que a localización da mesma sexa conforme co réxime de usos do planeamento municipal e sen prexuízo das autorizacións que poidan corresponder en materia de propiedade horizontal no caso de edificacións co devandito réxime de propiedade.

Insírense os modelos de comunicación previa e solicitudes no Anexo I desta Ordenanza.

1. A comunicación deberá recoller a seguinte información:

- a) Características da actividade: localización e descrición da vivenda, superficie útil, en edificio exclusivo ou piso, e epígrafe fiscal.
- b) Datos identificativos da persoa comunicante, e aos efectos das notificacións.
- c) Relación da documentación preceptiva:
 - Xustificación da inscrición no Rexistro de Empresas e Actividades Turísticas de Galicia.
 - Proxecto técnico da actividade, con memoria xustificativa do cumprimento da normativa urbanística, de habitabilidade, o CTE e da ordenanza que regula as condicións de implantación das actividades.
 - Documento acreditativo da dispoñibilidade do local, vivenda ou edificio,
 - Copia do documento da alta en obrigas tributarias, no que figurará o local afecto a actividade, se fose o caso, ou da alta en actividades económicas se se dispón de persoal empregado.
 - Xustificante de ter pagadas as taxas de tramitación.
 - No caso das sociedades mercantís, a escritura de constitución e a acreditación da representación.
 - No caso das sociedades civís e comunidades de bens, a relación dos seus membros, con copia do seu DNI.
 - As autorizacións sectoriais preceptivas doutros órganos con competencias concorrentes en materia de protección e servidumes de protección, (Patrimonio Cultural, costas, augas, ...)
- d) Asinarase a aceptación da comunicación da alta nas taxas da recollida do lixo.
- e) Farase constar expresamente se se van a executar obras para implantar a actividade. Neste caso deberá presentarse a comunicación previa de obras ou a



solicitude de licenza co proxecto técnico que as documente e xustifique o cumprimento da normativa.

- f) Farase constar que a vivenda non contou con axudas públicas para mellorar as condicións do uso de vivenda.
- g) Indicarase a data prevista para iniciar a actividade.
- h) Asinarase a declaración responsable da veracidade do comunicado e do cumprimento da normativa.

O modelo de comunicación previa informará de que implantar o uso vivendas de uso turístico precisárase, xunto coa habilitación administrativa, nos edificios sometidos ao réxime de propiedade horizontal, a autorización da comunidade de propietarios ou a inexistencia dunha prohibición para implantar tales usos nos estatutos ou título regulador do réxime da comunidade.

Nas licenzas farase constar esta circunstancia na relación das condicións legais de implantación.

- 2. Se as obras necesarias para implantar a actividade en edificios catalogados non fosen autorizables, non poderá implantarse aquela.
- 3. A comunicación presentarase cunha antelación mínima de 15 días, para que a administración poida comprobar o contido do comunicado.
- 4. Antes de iniciar a actividade deberá inscribirse a vivenda de uso turístico no Rexistro único de arrendamentos segundo o establecido no Real Decreto 1312/2024, do 23 de decembro. Deberase presentar o xustificante desta inscrición per ante esta administración para incorporalo no procedemento relativo a habilitación administrativa.

V. PROCEDEMENTO.

Artigo 9. Emenda das comunicación e declaracións de eficacia ou ineficacia:

- 1. Se os servizos municipais detectasen omisións, deficiencias ou imprecisións na comunicación da interesada ou na documentación que se achega, requiriráselle para que no prazo de 10 días sexan emendadas, coa indicación de que, namentres, os efectos daquelas quedan suspendidos.

Transcorrido devandito prazo sen que se presente a documentación requirida, a comunicación formulada polo interesado quedará sen efecto e incoarase expediente de reposición da legalidade e sancionador de comprobarse a implantación da actividade.

Nos procedementos de reposición da legalidade que se tramiten pola implantación e desenvolvemento do uso sen habilitación administrativa ou pola



execución de obras sen esta, non se precisa a declaración de ineficacia previa relativa as deficiencias documentais, senón que esta se deriva da propia resolución do procedemento de reposición da legalidade.

2. A persoa interesada poderá solicitar ampliación do prazo se resulta insuficiente para emendar a deficiencia pola complexidade técnica ou xurídica da documentación a achegar. A denegación da ampliación do prazo será motivada.
3. Logo de que se emende ou mellore a comunicación, dedararase a súa eficacia e alzarase a suspensión acordada. Pola contra, de non atender ao requirido, procederase a declarar a ineficacia do comunicado e a impedir o exercicio da actividade.

Artigo 10. Efectos das comunicacións previas da actividade:

1. A comunicación previa que se presente coa documentación esixible completa e de conformidade coa normativa de aplicación habilita para iniciar a actividade e faculta á Administración pública para verificar a conformidade dos datos inseridos pola persoa responsable.
2. O incumprimento sobrevido das condicións da comunicación previa ou dos requisitos legais da actividade será causa da ineficacia da comunicación previa que se declarará previa audiencia da persoa que a presentou.
3. A inexactitude, falsidade ou omisión, de carácter esencial, en calquera dato, manifestación ou documento que se achega ou incorpora á comunicación previa conleva, previa audiencia da persoa interesada, a declaración de ineficacia da comunicación que se presentou e impide o exercicio da actividade desde o momento en que se coñece, sen prexuízo das sancións que resulten do procedemento sancionador que se tramite.
4. Coa declaración de ineficacia da habilitación administrativa, resolverase canto proceda para garantir que se restableza a legalidade, e a situación xurídica anterior, así como a imposibilidade de presentar unha nova comunicación durante un período de que poderá ser de tres meses a un ano, ou definitiva se a actividade resulta incompatible co planeamento ou coa normativa sectorial.
5. As persoas titulares e responsables das actividades están obrigadas a garantir que as vivendas manterán as condicións que se comunicaron, e a adaptar as instalacións ás novas condicións que posteriores normativas establezan.
6. Deberá presentarse unha nova comunicación previa cando se produzan modificacións relativas ás condicións ou características da actividade ou da vivenda.



7. O procedemento rematará coa inspección municipal e a comprobación da vivenda respecto das condicións de implantación e desenvolvementos das actividades que dará lugar a:
 - a) A comprobación e inspección das instalacións, e da actividade.
 - b) A incoación, tramitación e resolución dos procedementos de modificación, caducidade ou declaración de ineficacia da comunicación previa.
 - c) A incoación, tramitación e resolución de procedementos sancionadores, de responsabilidade patrimonial e de restablecemento da legalidade, e execución, no seu caso, das resolucións ditadas nos mesmos.
 - d) A adopción das medidas de carácter preventivo con carácter previo á incoación ou con ocasión da tramitación de calquera dos procedementos sinalados nos apartados anteriores.
8. O concello notificará á interesada o resultado da inspección no prazo de 3 meses, ou a quen o solicitase e sinalará expresamente se cumpren os requisitos para o exercicio da actividade ou, en caso contrario, os incumprimentos ou deficiencias detectados, co prazo de corrección que se determine segundo o grao de complexidade ou urxencia das intervencións.

O transcurso do prazo sen que se corrixa as deficiencias dará lugar á adopción das medidas cautelares que correspondan en cada caso, e, previa audiencia da persoa interesada, á adopción das ordes que procedan para repoñer a legalidade.

Artigo 11. Comunicacions previas de obras e solicitudes de licenza vencelladas a implantación das vivendas de uso turístico.

Se fose necesario reformar o local, edificio ou vivenda ou executar obras de nova planta para implantar a actividade será preceptiva a obtención da habilitación administrativa de natureza urbanística.

A Comunicación previa de obras ou a solicitude de licenza urbanística presentaranse segundo o disposto na ordenanza municipal reguladora dos procedementos para a intervención e control na execución de obras, implantación de instalacións e actividades ou servizos.

Os procedementos de tramitación, e o réxime xurídico relativo aos efectos e vixencia das habilitacións e o réxime previsto para a reposición da legalidade e sancionador regularanse na dita ordenanza á que se fai remisión expresa.



Artigo 12. Implantación dos usos de vivenda turística sen habilitación administrativa municipal

1. A realización da actividade de vivenda de uso turístico sen ter presentado a comunicación previa como título habilitante municipal, faculta ao concello o exercicio da acción de reposición da legalidade urbanística prevista na normativa urbanística e mesmo á suspensión cautelar da actividade mentres non regulariza a súa situación.
2. Previa tramitación do correspondente procedemento, ordenarase o cese da actividade no caso de incompatibilidade co planeamento municipal.
3. Segundo o recollido no art. 9. 1 3º, nos procedementos de reposición da legalidade que se tramiten pola implantación e desenvolvemento do uso sen habilitación administrativa ou pola execución de obras sen esta, a resolución do procedemento de reposición da legalidade implicará a declaración de ineficacia ou eficacia do comunicado.
4. O réxime de inspección e control da legalidade e os procedementos de reposición da legalidade e sancionadores será o previsto e tipificado na lexislación que rixe as actividades e a urbanística, segundo o recollido na ordenanza municipal reguladora dos procedementos para a intervención e control na execución de obras, implantación de instalacións e actividades ou servizos.

Consonte o previsto na lexislación sectorial, tramitaranse os procedementos de reposición da legalidade e sancionadores polo incumprimento da normativa sectorial esixible coma a de habitabilidade ou a de protección da contaminación acústica, entre outras.

VI DECLARACION DE ZONA SATURADA DE VIVENDAS DE USO TURISTICO.

Art.13. Proposta de delimitación de zonas saturadas de vivendas de uso turístico.

O Concello delimitará os contornos que se saturen coa implantación de vivendas destinadas ao uso turístico no caso de que o número destas sexa superior a 0,5 vivendas de uso turístico por cada 100 habitantes nun mesmo distrito censal da cidade.

Esta proposta iniciárase cun estudo dos distritos relativo ao número de vivendas destinadas a usos terciarios en relación co número de habitantes do distrito.

A proposta conterá a delimitación concreta dos distritos saturados, cos planos correspondentes, e a prohibición de implantar novas vivendas de uso turístico.



Art. 14. Acordo administrativo de delimitación do contorno saturado de vivendas de uso turístico.

1º A delimitación do distrito saturado será aprobado pola Xunta de Goberno Local a proposta da Concellaría de Urbanismo e remitirase ao Pleno municipal para que adopte o acordo inicial de declaración de contorno saturado.

2º Nos distritos saturados identificaranse os inmobles de cada rúa no que se desenvolva a actividade de uso turístico.

Artigo 15. Exposición pública e trámite de alegacións.

1º O acordo plenario polo que se delimita o distrito saturado de vivendas de uso turístico será publicado no BOP e no tabuleiro municipal para coñecemento público.

No prazo de exposición de 20 días poderán achegarse alegacións e suxestións respecto do seu contido.

Artigo 16. Acordo de Declaración de zona saturada de vivendas de uso turístico.

1º Rematado o trámite de exposición pública, redactarase desde a Concellaría de Urbanismo a proposta de declaración de zona saturada de vivendas de uso turístico que se remitirá para a súa aprobación á Xunta de Goberno Local, que elevará o acordo da proposta ao Concello Pleno para que adopte o dito acordo.

Se non se presentaran alegacións nin suxestións no período de exposición pública, o contido da Declaración será o do acordo aprobado inicialmente.

Noutro caso, referiranse, motivadamente, as alegacións que se aceptan para modificar o texto inicial.

2º Do dito acordo darase conta ao órgano autonómico con competencias en materia de turismo.

Artigo 17. Efectos da Declaración de zona saturada de vivendas de uso turístico.

1º A declaración impedirá implantar novas vivendas de uso turístico en todo o distrito obxecto da dita declaración.

2º A imposibilidade de implantar novas vivendas destinadas a este uso impide a tramitación de habilitacións administrativas de actividade e de obras de acondicionamento vencelladas a aquel.



Malia o dito, as habilitacións administrativas para desenvolver o uso de vivendas de uso turístico, que se contaron para a consideración de zona saturada, poderán ser obxecto de transmisión.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Primeira.- As solicitudes de licenza e comunicacións presentadas polos interesados tramitaranse segundo o procedemento establecido nesta ordenanza a partir da súa entrada en vigor.

As presentadas anteriormente tramitaranse consonte os procedementos establecidos na ordenanza reguladora dos procedementos para a intervención e control na execución de obras, implantación de instalacións e actividades e servizos.

Segunda.- Concédese o prazo de 3 meses desde a entrada en vigor desta ordenanza para que os titulares da actividade terciaria de aloxamento temporal en réxime de vivenda de uso turístico, legalice a súa situación administrativa e obteña a habilitación administrativa que lle permita desenvolver a actividade ou dispoña o uso de vivenda cun réxime de aluguer dos previstos na Lei que regula o réxime dos alugueres urbanos.

DISPOSICIÓNS FINAIS

Primeira.- Natureza xurídica dos Anexos.

Os Anexos que se incorporan a esta Ordenanza non teñen carácter regulamentario e, polo tanto, en atención ao seu contido, este pode ser ampliado ou modificado polo órgano competente para a resolución de solicitudes de licenza, autorizacións e demais títulos habilitantes urbanísticos e de desenvolvemento de actividades.

Segunda.- Entrada en vigor

A entrada en vigor da presente ordenanza producirase aos 15 días da súa publicación no Boletín Oficial da Provincial.



ANEXO I

MODELO COMUNICACION PREVIA DE USOS TURISTICOS EN VIVENDA



Datos da persoa comunicante / Datos de la persona comunicante

Nome ou razón social Nombre o razón social				
Primeiro apelido Primer apellido			Segundo apelido Segundo apellido	
☐ NIF NIF	☐ NIE NIE	☐ Pas. Pas.	☐ Outros Otros	Número Número

Representado por (se for o caso) / Representado por (en su caso)

Nome ou razón social Nombre o razón social			Primeiro apelido Primer apellido			
Segundo apelido Segundo apellido		☐ NIF NIF	☐ NIE NIE	☐ Pas. Pas.	☐ Outros Otros	Número Número

Datos de contacto para notificacións / Datos de contacto para notificaciones

Tipo de vía Tipo de vía		Nome de vía Nombre de vía			Número Número
Km Km	Bloque Bloque	Escaleira Escalera		Piso Fiso	Porta Puerta
Código postal Código postal		Municipio Municipio			Provincia Provincia
☐ AUTORIZO o concello a realizar notificacións á miña caixa de correos electrónica, mediante comparecencia na Sede electrónica logo de se identificar fidedignamente. En todo caso, serán notificadas por esta vía as persoas obrigadas segundo o art. 14.2 da Lei 39/2015. AUTORIZO al Ayuntamiento a realizar notificaciones a mi dirección de correo electrónico, mediante comparecencia en la Sede electrónica previa identificación fehaciente. En todo caso se notificará por esta vía a las personas obligadas según el art. 14.2 de la Ley 39/2015.					

Datos de comunicación / Datos de comunicación

☐ Correo electrónico Correo electrónico	☐ Tel. móbil Tel. móvil	☐ Tel. Tel.
---	---	---------------------------------------

Localización da actividade e/ou instalación / Emplazamiento de la actividad y/o instalación

Tipo de vía Tipo de vía		Nome de vía Nombre de vía			Número Número
Km Km	Bloque Bloque	Escaleira Escalera		Piso Fiso	Porta Puerta
Código postal Código postal		Municipio Municipio			Ref. catastral Ref. catastral

Características da actividade e/ou instalación (Dentro das indicadas na relación que figura no dorso)

Características de la actividad y/o instalación (Dentro de las indicadas en la relación que figura al dorso)

Descrición da actividade / Descripción de la actividad		Epígrafe fiscal: / Epígrafe fiscal:		
Datos básicos de la actividad / Datos básicos de actividad				
Superficie útil Superficie útil	Edificio exclusivo Edificio exclusivo	☐ Si Sí	☐ Non No	Planta núm. Planta nº

Documentación preceptiva que se presenta: / Documentación preceptiva que se presenta:

☐ Inscripción no Rexistro de empresas e actividades turísticas de Galicia. Inscripción en el registro de empresas y actividades turísticas de Galicia.
☐ Proxecto técnico da actividade que xustifique a normativa de habitabilidade da Xunta de Galicia en materia turística, das ordenanzas municipais sobre as condicións de implantación das actividades. Proyecto técnico de actividad que justifique la normativa de habitabilidad de la Xunta de Galicia en materia turística, de las ordenanzas municipales sobre las condiciones de implantación de las actividades.
☐ Documento acreditativo da dispoñibilidade do local/vivenda (contrato de arrendamento, escritura de compra, etc.). Documento acreditativo de la disponibilidad del local (contrato de arrendamiento, escritura de compra, etc.).
☐ Copia da alta en obrigas tributarias onde se sinala o epígrafe fiscal propio da actividade e o local afecto a ela. Copia del alta en obligaciones tributarias en donde se señale el epígrafe fiscal propio de la actividad y el local afecto a la misma.
☐ Autoliquidación de taxas. Autoliquidación de tasas.
☐ En caso de sociedades, escritura de constitución dela, e en caso de comunidades de bens, relación dos seus membros con copia dos seus DNI. En caso de Sociedades, escritura de constitución de la misma y en caso de Comunidades de bienes, relación de sus miembros con copia de sus DNI.
☐ Outros documentos presentados Otras documentos presentados

Mod. 147
6/2024



Comunico: / Comunico:

☐	Aceptación de la comunicación de alta en la tasa por recogida de basura. <i>Aceptación da comunicación de alta na taxa por recollida de lixo.</i>
☒	Implantación da actividade con execución de obras no local. Data da solicitude de licenza ou comunicación previa de obras: <i>Implantación de la actividad con ejecución de obras en el local. Fecha solicitud de licencia o comunicación previa de obras:</i>
☐	Implantación da actividade sen executar obras. <i>Implantación de la actividad sin ejecutar obras.</i>
☐	Fecha de inicio de la actividade: <i>Data de inicio da actividade:</i>

Declaro baixo a miña exclusiva responsabilidade:

- ☒ Que as características indicadas reflicten fielmente a actividade e instalacións que se van implantar.
- ☒ Que se cumpre a normativa municipal relativa ás condicións de implantación dos usos vinculados co comercio.
- ☒ Que os elementos instalados cumpren a normativa de protección contra a contaminación acústica.
- ☒ Que a actividade cumpre co C.T.E.-DBSI.
- ☒ Que se cumpre a normativa sobre accesibilidade.
- ☒ Que se cumpriran os requisitos da normativa específica de tratamento de residuos.
- ☒ Que o uso que se implanta é conforme coa ordenanza urbanística de aplicación.
- ☒ Que, no caso de que a implantación da actividade requira a execución de obras, non se iniciará esta en tanto non se presente a comunicación previa para o inicio da actividade.

Declaro bajo mi exclusiva responsabilidad:

- ☒ Que las características indicadas reflejan fielmente la actividad e instalaciónes a implantar.
- ☒ Que se cumple la normativa municipal relativa a las condiciones de implantación de los usos vinculados con el comercio.
- ☒ Que los elementos instalados cumplen la normativa de protección contra la contaminación acústica.
- ☒ Que la actividad cumple con el C.T.E.-DBSI.
- ☒ Que se cumple la normativa sobre accesibilidad.
- ☒ Que se cumplirán los requisitos de la normativa específica de tratamiento de residuos.
- ☒ Que el uso que se implanta es conforme con la ordenanza urbanística de aplicación.
- ☒ Que, en el caso de que la implantación de la actividad requiera la ejecución de obras, que no se iniciará ésta en tanto no se presente la comunicación previa para el inicio de la actividad.

Información

- Para implantar o uso de vivenda de uso turístico precisará xunto coa habilitación administrativa nos edificios sometidos ao réxime de propiedade horizontal a autorización da comunidade de propietarios e a inexistencia dunha prohibición para implantar tales usos nos estatutos ou título regulador do réxime da comunidade
- Para o legal desenvolvemento da actividade de vivenda de uso turístico debe inscribirse no rexistro único de arrendamentos segundo o establecido na Real decreto 1312/2024 de 23 de decembro. Deberase xuntar xustificante de dita inscrición ao expediente do título habilitante municipal.

Os datos facilitados por Vde. serán tratados polo CONCELLO DA CORUÑA en calidade de Responsable de Tratamento, coa finalidade de xestionar a solicitude manifestada no presente documento, dentro do procedemento administrativo correspondente (especificamente, utilizaranse para xestionar a entrada de documentos ou comunicacións que se presenten ou reciban no Concello, de forma presencial ou electrónica, así como a saída de documentos oficiais e comunicacións dirixidas a outros organismos ou particulares, como a apertura de expedientes administrativos que puidesen xurdir). Vde. poderá exercer os dereitos de Acceso, Rectificación, Supresión, Limitación ou, no seu caso, Oposición. Para estes efectos, deberá presentar un escrito acompañado de NIF no Rexistro de Entrada do Concello: Plaza de María Pita, 1, 15001, A Coruña ou, no seu caso, ao noso Delegado de Protección de Datos delegado@protecciondatos@coruna.gal. Así mesmo, en caso de considerar vulnerado o seu dereito á protección de datos persoais, poderá interpoñer unha reclamación ante a Agencia Española de Protección de Datos (www.aepd.es). Ten dispoñible máis información do tratamento dos seus datos en: (https://coruna.gal/ret).

Los datos por Vd. facilitados serán tratados por el AYUNTAMIENTO DE A CORUÑA en calidad de Responsable de Tratamiento, con la finalidad de gestionar la solicitud manifestada en el presente documento, dentro del procedimiento administrativo correspondiente (especificamente, se utilizarán para gestionar la entrada de documentos o comunicaciones que se presenten o reciban en el Ayuntamiento, de forma presencial o electrónica, así como la salida de documentos oficiales y comunicaciones dirigidas a otros organismos o particulares, como la apertura de los expedientes administrativos que pudieran surgir). Vd. podrá ejercitar los derechos de Acceso, Rectificación, Supresión, Limitación o, en su caso, Oposición. A estos efectos, deberá presentar un escrito acompañado de NIF en el Registro de Entrada del Ayuntamiento: Plaza de María Pita, 1, 15001, A Coruña o, en su caso, a nuestro Delegado de Protección de Datos delegado@protecciondatos@coruna.gal. Asimismo, en caso de considerar vulnerado su derecho a la protección de datos personales, podrá interponer una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos (www.aepd.es). Tiene disponible más información del tratamiento de sus datos en: (https://coruna.gal/ret).

A Coruña, de de
Sinatura da persoa comunicante
Firma de la persona comunicante



ANEXO II

Para consultar os emprazamentos autorizables das vivendas de uso turístico, facilítanse os enlaces seguintes:

Para a contorna do PXOM: <https://www.coruna.gal/urbanismo/gl/plan/plan-vixente?argIdioma=gl>

Para a contorna do PEPRI: <https://www.coruna.gal/urbanismo/gl/plan/pepri-2015>