

ADMINISTRACIÓN LOCAL

MUNICIPAL

A CORUÑA

Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Aprobación definitiva da Ordenanza reguladora das vivendas de uso turístico da Coruña

O Concello da Coruña, na sesión ordinaria do Pleno celebrada o 6 de febreiro de 2025, aprobou inicialmente a Ordenanza reguladora das vivendas de uso turístico da Coruña.

De conformidade co artigo 49 da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases do réxime local, o citado acordo someteuse a información pública polo prazo de trinta días, contados dende o día seguinte ao da publicación do anuncio da aprobación inicial no *Boletín Oficial da Provincia* (BOP) da Coruña, publicación que tivo lugar o día 13 de febreiro de 2025. Así mesmo, o anuncio publicouse na mesma data nun diario dos de maior difusión e estivo exposto ao público no taboleiro de edictos municipal entre o 14 de febreiro e o 28 de marzo de 2025, ambos os dous incluídos.

Durante o devandito prazo recibíronse 127 escritos reclamacións ou suxestións.

O Concello da Coruña, na sesión ordinaria do Pleno celebrada o 5 de xuño de 2025, adoptou o seguinte acordo:

PRIMEIRO: Estimar parcialmente as alegacións presentadas con código de asento RMPE190GE1, RMPE190GB2, RMPE190GHH, RMPE190GG6, RMPE190GG5, RMPE190GKA, RMPE190GMF, RMPE190H03, RMPE190GZJ, RMPE190H1A, RMPE190H10, RMPE190H5D, RMPE190H61, RMPE190H8B, RMPE190H8S, RMPE190H91, RMPE190H94, RMPE190H9B, RMPE190HA6, FRAE19027Z, RMPE190HCS, RMPE190HIC, RMPE190HIU, RMPE190HJN, RMPE190HK3, RMPE190HKI, RMPE190HZR, RMPE190HR2, FRAE190283, RMPE190IOG, FRAE190284, RMPE190I4J, RMPE190I4H, RMPE190I4F, RMPE190I4G, FRAE1902B5, RMPE190I8E, RMPE190I9G, FRAE1902BI, RMPE190IAN, FRAE1902C3, RMPE190IB8, FRAE1902C4, RMPE190ICY, RMPE190ID7, FORE1901P5, FORE1901P6, FORE1901P8, FORE1901P9, FORE1901PB, RMPE190IO1, RMPE190IO3, RMPE190IO5, RMPE190IO6, RMPE190IO7, RMPE190IO8, RMPE190IOB, RMPE190IOE, RMPE190IOF, RMPE190IOH, RMPE190IN8, RMPE190INE, RMPE190ING, RMPE190INI, RMPE190IQW, FRA1902G8, RMPE190J00, RMPE190JOB, RMPE190JOD, RMPE190JOF, RMPE190JOK, RMPE190JON, RMPE190JOQ, RMPE190JOR, RMPE190JOV, RMPE190IZZ, RMPE190J2C, RMPE190JF3, RMPE190JF4, RMPE190JF5, RMPE190JF7, RMPE190IVK, RMPE190IMN, RMPE190IN3, RMPE190INH, RMPE190CCR, RMPE190HJO, RMPE190HZ7, RMPE190I79, RMPE190IOV e rexeitar o resto de alegacións presentadas, consonte ao recollido no fundamento xurídico terceiro.

SEGUNDO: Aprobar as modificacións do texto inicial da ordenanza, consonte ás aportacións achegadas nos escritos de alegacións relativas aos artigos 4.2, 4.3, 4.4, 6.2, 6.3, 6.4, 7.1, 7.3, 7.5, 8.1, 8.4, 9.1 e 17.2.

TERCEIRO: Aprobar a ORDENANZA REGULADORA DAS VIVENDAS DE USO TURÍSTICO DA CORUÑA, consonte o texto do informe proposta identificado co código de verificación 2K5C1X1G2T0J6O2VOLVZ, e incorporado como anexo.

CUARTO: Ordenar a publicación no BOP e no taboleiro municipal do texto da Ordenanza reguladora das vivendas de uso turístico da Coruña aprobado, segundo o artigo 65.2 da Lei 7/1985 de Bases do Réxime Local.

En cumprimento do establecido no referido artigo 70.2 da Lei de bases do réxime local, publícase neste acto o texto completo da Ordenanza reguladora das vivendas de uso turístico da Coruña aprobada definitivamente o 5 de xuño de 2025, que entrará en vigor unha vez transcorra o prazo dos 15 días hábiles seguintes ao desta publicación, consonte o sinalado no antedito artigo 65.2 da lei citada.

Contra o acordo transcrito, por tratarse da aprobación dunha disposición administrativa de carácter xeral, non caberá recurso na vía administrativa (artigo 112.3 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das Administracións públicas). Porén, poderá ser impugnado ante a Sala do contencioso administrativo do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia nun prazo máximo de dous meses, que se contarán dende o día seguinte ao da publicación desta disposición (artigos 10.1.b) e 46.1 da Lei 29/1998, do 13 de xullo, reguladora da xurisdición contencioso administrativo).

ORDENANZA REGULADORA DAS VIVENDAS DE USO TURÍSTICO DA CORUÑA.

EXPOSICIÓN 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 (inserido 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, no contorno do PXOM, permitíranse as vivendas de uso turístico nas plantas baixas e primeiras dos edificios de vivendas, e edificios exclusivos, nos casos nos que a norma zonal de aplicación permita nestes os usos terciarios denominados uso hoteleiro, terciario de hospedaxe, hostalaría e actividades deste carácter asimilables. Malia o dito non se permiten se existe o uso de vivenda na planta inferior, tal e como recolle o artigo 5.1.4.5 do dito PXOM.

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 inmovible 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.

Para evitar os efectos negativos que os cambios de uso das vivendas de uso residencial a vivendas de uso turístico producen no acceso á vivenda para a cidadanía e a concorrência dunha zona de mercado residencial tensionado, 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 censual da cidade.

Esta proposta iniciárase cun estudo dos distritos relativo ao número de vivendas destinadas ao uso de vivendas de uso turístico 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.

Nomeadamente, 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.

En todo caso, a ordenanza tramitará as solicitudes de implantación das vivendas de uso turístico consonte o previsto no planeamento municipal que regula en cada ordenanza, as zonas da cidade 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.

I. OBXECTO E ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artigo 1. Obxecto

O obxecto desta ordenanza é regular ás condicións de implantación das vivendas de uso turístico 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 consecutivos, 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 turísticas dentro do territorio municipal acomodárase ás disposicións relativas aos usos, emprazamentos 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 sobre o réxime de usos, admisibles, compatibles, alternativos e prohibidos que establece o planeamento municipal, o xeral e o de desenvolvemento.
2. 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 concorrência. E os comerciais e de servizos preexistentes.
3. Prohíbese a implantación dos usos de vivenda de uso turístico sobre vivendas de uso residencial; a vivenda de uso turístico non pode situarse nunha planta inmediata superior a destinada a vivendas de uso residencial.

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.

4. Como condicións das vivendas, estas deberán cumprir as condicións establecidas pola normativa de habitabilidade que lle corresponda; para as de nova construción, a vixente na data da súa autorización; 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.

II. CONDICIÓN DE EMPLAZAMENTO DO USO DE VIVENDA DE USO TURÍSTICO.

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 concorrencia.
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 Pescadería, (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.
2. Non se modifica esta consideración pola permanencia ou implantación do uso hostaleiro na planta baixa, aínda que sexa de pública concorrencia. E os comerciais e de servizos preexistentes.
3. Permitirase a implantación de vivendas de uso turístico en planta baixa e en plantas inferior á planta baixa e plantas altas sempre que estean 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, (ordenanzas PN e E, artigos 145 e 146 do vixente PEPRI, respectivamente.)
4. Prohíbese a implantación de vivendas de uso turístico, agás en edificios exclusivos nas zonas de áreas Urbanas Renovadas, ordenanza AUR; na zona de expansión da Cidade Vella, ordenanza CV; Pescadería Sur ordenanza PS.

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. Os cambios de uso e as obras necesarias para implantar o novo uso están suxeitas a previa obtención de licenza urbanística.

Se o cambio de uso é de vivenda de uso residencial a vivenda de uso turístico, a habitabilidade que xustificará é a correspondente á data da súa implantación ou obtención da licenza de ocupación.

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.

5. 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 do termo municipal, ou de melloras destinadas a vivendas con axudas públicas.

As vivendas reformadas, rehabilitadas ou dotadas con melloras, realizadas con axudas públicas procedentes da calquera administración para as vivendas, destinaranse ao uso residencial.

Non se admitirá a implantación de vivendas de uso turístico en edificio exclusivo, rehabilitado, reformado ou re-estruturado con axuda pública de calquera administración, nin aos edificios sometidos a algún tipo de protección pública.

A reforma das instalacións comúns dos edificios de usos residenciais a instancia da comunidade con axuda pública, non impedirá a implantación do uso e vivendas de uso turísticos nas plantas baixa e primeira, se cumpren cos requisitos recollidos nesta ordenanza.

III. CONTIDO DAS COMUNICACIÓNS E SOLICITUDES.

Artigo 8

A comunicación previa coa documentación completa, que se relaciona no modelo oficial municipal, 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 normativa autonómica que estableza as condicións das vivendas de uso turístico
 - 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 para 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 presentárase cunha antelación mínima de 15 días, para que a administración comprobe 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, nun prazo máximo de 30 días.
5. Transcorrido este prazo entenderase a falta da achega desta inscrición como a falta dun documento esencial da comunicación para adquirir a eficacia de título habilitante, e, en consecuencia, procederase a declarar a ineficacia da comunicación previa da actividade.

IV. PROCEDEMENTO.

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

1. Se os servizos municipais detectasen omisións, deficiencias ou imprecisións na comunicación previa 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 o devandito prazo sen que se presente a documentación requirida, a comunicación presentada polo interesado quedará sen efecto, para o que se incoará o procedemento de declaración de ineficacia da comunicación previa achegada, como habilitación administrativa.

Se a actividade estivera implantada sen habilitación administrativa municipal incoarase, tamén, o procedemento de reposición da legalidade e sancionador.

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, declararase 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, con 15 días de antelación, 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. 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 rexe 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.

V. 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 censual da cidade.

Esta proposta iniciárase cun estudo dos distritos relativo ao número de vivendas destinadas a usos de vivenda de uso turístico 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.

1. 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.
2. 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.

1. O acordo plenario polo que se delimita o distrito saturado de vivendas de uso turístico será publicado no BOP e no taboleiro 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.

1. 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.

2. 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.

1. A declaración impedirá implantar novas vivendas de uso turístico en todo o distrito obxecto da dita declaración.
2. 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 tiveron en conta para considerar a existencia dunha zona saturada, poderán ser obxecto de transmisión, nas mesmas condicións das habilitacións vixentes.

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.

DISPOSICIÓN FINAIS**Primeira.- Natureza xurídica dos Anexos.**

Os Anexos que se incorporan a esta Ordenanza no 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



Concello da Coruña

Comunicación previa de actividade de uso turístico en vivendas
Comunicación previa de actividad de uso turístico en viviendas

Datos da persoa comunicante / Datos de la persona comunicante

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

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

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

Datos de contacto para notificacións / Datos de contacto para notificaciones

Tipo de vía <i>Tipo de vía</i>		Nome de vía <i>Nombre de vía</i>			Número <i>Número</i>
Km <i>Km</i>	Bloque <i>Bloque</i>	Escaleira <i>Escaleira</i>		Piso <i>Piso</i>	Porta <i>Puerta</i>
Código postal <i>Código postal</i>		Municipio <i>Municipio</i>			Provincia <i>Provincia</i>
☐ 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. <i>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.</i>					

Datos de comunicación / Datos de comunicación

☐ Correo electrónico <i>Correo electrónico</i>	☐ Tel. móbil <i>Tel. móvil</i>	☐ Tel. <i>Tel.</i>
--	--	--

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

Tipo de vía <i>Tipo de vía</i>		Nome de vía <i>Nombre de vía</i>			Número <i>Número</i>
Km <i>Km</i>	Bloque <i>Bloque</i>	Escaleira <i>Escaleira</i>		Piso <i>Piso</i>	Porta <i>Puerta</i>
Código postal <i>Código postal</i>		Municipio <i>Municipio</i>		Ref. catastral <i>Ref. catastral</i>	

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 / <i>Descripción de la actividad</i>		Epígrafe fiscal: / <i>Epígrafe fiscal:</i>	
Datos básicos de la actividad / <i>Datos básicos de la actividad</i>			
Superficie útil <i>Superficie útil</i>	Edificio exclusivo <i>Edificio exclusivo</i>	☐ Sí <i>Sí</i>	☐ Non <i>No</i>
		Planta núm. <i>Planta nº</i>	

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

☐ Inscripción no Rexistro de empresas e actividades turísticas de Galicia. <i>Inscripción en el registro de empresas y actividades turísticas de Galicia.</i>
☐ 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. <i>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 implantaciones de las actividades.</i>
☐ Documento acreditativo da dispoñibilidade do local/vivenda (contrato de arrendamento, escritura de compra, etc.). <i>Documento acreditativo de la disponibilidad del local (contrato de arrendamiento, escritura de compra, etc.).</i>
☐ Copia da alta en obrigas tributarias onde se sinala o epígrafe fiscal propio da actividade e o local afecto a ela. <i>Copia del alta en obligaciones tributarias en donde se señale el epígrafe fiscal propio de la actividad y el local afecto a la misma.</i>
☐ Autoliquidación de taxas. <i>Autoliquidación de tasas.</i>
☐ En caso de sociedades, escritura de constitución dela, e en caso de comunidades de bens, relación dos seus membros con copia dos seus DNI. <i>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.</i>
☐ Outros documentos presentados <i>Otros documentos presentados</i>

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 actividad: <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 cumpran os requisitos establecidos para as vivendas de uso turístico pola lexislación autonómica e estatal.
- 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 cumprarán 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 instalaciones a implantar.*
- *Que se cumplan los requisitos establecidos para las viviendas de uso turístico por la legislación autonómica y estatal.*
- *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

1. *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 comunidades de propietarios e a inexistencia dunha prohibición para implantar tales usos nos estatutos ou título regulador do réxime da comunidade*
2. *Para o legal desenvolvemento da actividade de vivenda de uso turístico debe inscribirse no rexistro único de arrendamentos segundo o establecido no Real decreto 1312/2024 de 23 de decembro. Deberase xustificar 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 recibiran 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 dos expedientes administrativos que puidesen xurdir). Vde. poderá exercitar os dereitos de Acceso, Rectificación, Supresión, Limitación ou, no seu caso, Oposición. Para estes efectos, deberá presentarnos un escrito acompañado de NIF no Rexistro de Entrada do Concello: Prazza de María Pita, 1. 15001, A Coruña ou, no seu caso, ao noso Delegado de Protección de Datos delegadoprtecciondedatos@coruna.gal. Así mesmo, en caso de considerar vulnerado o seu dereito á protección de datos persoais, poderá interpoñer unha reclamación ante a Axencia Española de Protección de Datos (www.aepd.es). Ten dispoñible máis información do tratamento dos seus datos en: (<https://coruna.gal/rat>).

Los datos por Ud. 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 (específicamente, 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). Ud. 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 Mía Pita, 1. 15001, A Coruña o, en su caso, a nuestro Delegado de Protección de Datos delegado@protecciondedatos@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/rat>).

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?argldioma=gl>

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

A Coruña, 10 de xuño de 2025

O concelleiro delegado responsable de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

(PD. Alcaldía, Decreto 3531/2024, BOP nº 123 do 27 de xuño de 2024)

Francisco Dinís Díaz Gallego

APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA ORDENANZA REGULADORA DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO DE A CORUÑA

El Ayuntamiento de A Coruña, en la sesión ordinaria del Pleno celebrada el 6 de febrero de 2025, aprobó inicialmente la Ordenanza reguladora de las viviendas de uso turístico de A Coruña.

De conformidad con el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, el citado acuerdo se sometió a información pública por el plazo de treinta días, contados desde el día siguiente al de la publicación del anuncio de la aprobación inicial en el *Boletín Oficial de la Provincia* (BOP) de A Coruña, publicación que tuvo lugar el día 13 de febrero de 2025. Asimismo, el anuncio se publicó en la misma fecha en un diario de los de mayor difusión y estuvo expuesto al público en el tablón de edictos municipal entre el 14 de febrero y el 28 de marzo de 2025, ambos incluidos. Durante dicho plazo se recibieron 127 escritos de reclamaciones o sugerencias.

El Ayuntamiento de A Coruña, en la sesión ordinaria del Pleno celebrada el 5 de junio de 2025, adoptó el siguiente acuerdo:

PRIMEIRO: Estimar parcialmente las alegaciones presentadas con código de asiento RMPE190GE1, RMPE190GB2, RMPE190GHH, RMPE190GG6, RMPE190GG5, RMPE190GKA, RMPE190GMF, RMPE190H03, RMPE190GZJ, RMPE190H1A, RMPE190H10, RMPE190H5D, RMPE190H61, RMPE190H8B, RMPE190H8S, RMPE190H91, RMPE190H94, RMPE190H9B, RMPE190HA6, FRAE19027Z, RMPE190HCS, RMPE190HIC, RMPE190HIU, RMPE190HJN, RMPE190HK3, RMPE190HKI, RMPE190HZR, RMPE190HR2, FRAE190283, RMPE190IOG, FRAE190284, RMPE190I4J, RMPE190I4H, RMPE190I4F, RMPE190I4G, FRAE1902B5, RMPE190I8E, RMPE190I9G, FRAE1902BI, RMPE190IAN, FRAE1902C3, RMPE190IB8, FRAE1902C4, RMPE190ICY, RMPE190ID7, FORE1901P5, FORE1901P6, FORE1901P8, FORE1901P9, FORE1901PB, RMPE190IO1, RMPE190IO3, RMPE190IO5, RMPE190IO6, RMPE190IO7, RMPE190IO8, RMPE190IOB, RMPE190IOE, RMPE190IOF, RMPE190IOH, RMPE190IN8, RMPE190INE, RMPE190ING, RMPE190INI, RMPE190IQW, FRA1902G8, RMPE190J00, RMPE190J0B, RMPE190J0D, RMPE190J0F, RMPE190J0K, RMPE190J0N, RMPE190J0Q, RMPE190J0R, RMPE190J0V, RMPE190IZZ, RMPE190J2C, RMPE190JF3, RMPE190JF4, RMPE190JF5, RMPE190JF7, RMPE190IVK, RMPE190IMN, RMPE190IN3, RMPE190INH, RMPE190CCR, RMPE190HJO, RMPE190HZ7, RMPE190I79, RMPE190IOV e RMPE190J04 y desestimar el resto de alegaciones presentadas, conforme a lo recogido en el fundamento jurídico tercero.

SEGUNDO: Aprobar las modificaciones del texto inicial de la ordenanza, conforme a las aportaciones incorporadas en los escritos de alegaciones relativas a los artículos 4.2, 4.3, 4.4, 6.2, 6.3, 6.4, 7.1, 7.3, 7.5, 8.1, 8.4, 9.1 y 17.2.

TERCEIRO: Aprobar la ORDENANZA REGULADORA DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO DE A CORUÑA, conforme el texto del informe propuesta identificado con el código de verificación 2K5C1X1G2T0J6O2VOLVZ, e incorporado como anexo.

CUARTO: Ordenar la publicación en el BOP y en el tablón municipal del texto de la Ordenanza reguladora de las viviendas de uso turístico de A Coruña aprobado, según el artículo 65.2 de la Ley 7/1985 de Bases del Régimen Local.

En cumplimiento de lo establecido en el referido artículo 70.2 de la Ley de bases del régimen local, se publica en este acto el texto completo de la Ordenanza reguladora de las viviendas de uso turístico de A Coruña aprobada definitivamente el 5 de junio de 2025, que entrará en vigor una vez transcurra el plazo de 15 días hábiles siguientes al de esta publicación, conforme a lo señalado en el antedicho artículo 65.2 de la citada ley.

Contra el acuerdo transcrito, por tratarse de la aprobación de una disposición administrativa de carácter general, no cabrá recurso en la vía administrativa (artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las Administraciones públicas). Sin embargo, podrá ser impugnado ante la Sala de lo contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Galicia en un plazo máximo de dos meses, que se contarán desde el día siguiente al de la publicación de esta disposición (artículos 10.1.b) y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa).

ORDENANZA REGULADORA DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO DE A CORUÑA.**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Las viviendas de uso turístico constituyen un tipo de alojamiento turístico que alcanzó en los últimos años gran presencia en la ciudad, según los datos de la Agencia de Turismo de Galicia, para este 2024, representan el 84,9 %, de las que el 4,1% corresponden a la Coruña.

La Comunidad Autónoma de Galicia regula esta actividad en el Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y vivienda de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia.

El artículo 41 relativo al régimen del ejercicio de la actividad de las viviendas de uso turístico establece en el apartado 5.5. que el destino como vivienda de uso turístico no es posible si está prohibido por la ordenación de los usos del sector en el que se encuentre, o si está prohibida por los estatutos de la comunidad debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad, en el caso de edificios sometidos al régimen de la propiedad horizontal.

En este punto, sobre la posibilidad de una prohibición expresa por las Comunidades de Propietarios del establecimiento en su edificio de viviendas de uso turístico, el ayuntamiento carece de competencias para interferir en las relaciones jurídico-privadas de orden civil, y por esto, en los acuerdos que al respecto adopten las Comunidades de Propietarios, cuya procedencia corresponde, competencialmente, evaluar a los órganos judiciales de la jurisdicción civil.

No en tanto, tratándose las licencias de actos administrativos de control de la legalidad urbanística de naturaleza regulada, se concederán de comprobarse el cumplimiento de la dicha normativa, a salvo de los derechos de la propiedad y sin perjuicio de los de terceros, de manera que la habilitación administrativa no es suficiente para implantar el uso de vivienda turística si no cuenta con la autorización de la Comunidad de Propietarios, lo que se hará constar en las condiciones legales de las licencias que se otorguen, en su caso.

Sin perjuicio del control municipal, la administración autonómica competente en materia de turismo en el procedimiento de verificación de la declaración responsable de inicio de actividad deberá comprobar si la localización de la vivienda de uso turístico es compatible con el régimen de usos del planeamiento municipal.

En el caso de que no se produjese esa comprobación inicialmente en dicho procedimiento de verificación y la vivienda de uso turístico resulte incompatible con el régimen de usos del planeamiento municipal, puesto de manifiesto por el informe municipal, deberá procederse a la baja de la vivienda de uso turístico y la cancelación de la inscripción de la misma en el registro de empresas y actividades turísticas, por incumplimiento de uno de los requisitos que resultan de aplicación para la realización de la actividad: la compatibilidad con el planeamiento municipal.

Las viviendas de uso turístico son un tipo de establecimiento turístico, previsto en el artículo 65 bis de la Ley de Turismo de Galicia, con una ordenación propia regulada en el Decreto 12/2017 de 26 de enero, junto con las viviendas y apartamentos turísticos.

Su actividad es la de proporcionar alojamiento de forma temporal a terceras personas, al igual que los otros establecimientos de alojamiento turístico del artículo 55 de la Ley.

En dicho artículo 65 bis.1 de la Ley de Turismo de Galicia (insertado por el artículo 37 de la Ley 12/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas), se definen las viviendas 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.

Según la jurisprudencia en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Galicia, (Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Galicia de fechas 02/11/2021, 07/04/2022, 08/04/2022, 27/01/2023): Las viviendas de uso turístico no son uso residencial porque carecen de las características de dicho uso, caracterizado por su estabilidad y la permanencia; sino que se destinan a un uso de alojamiento ocasional y transitorio, con unas características propias del uso turístico asimilable.

Estamos según lo recogido en dicha jurisprudencia ante un uso terciario, no residencial, por lo que, para su implantación en el entorno del PGOM, se permitirán las viviendas de uso turístico en las plantas bajas y primeras de los edificios de viviendas, y edificios exclusivos, en los casos en los que la norma zonal de aplicación permita en estos los usos terciarios denominados uso hotelero, terciario de hospedaje, hostelería y actividades de este carácter asimilables. A pesar de lo dicho no se permiten si existe el uso de vivienda en la planta inferior, tal y como recoge el artículo 5.1.4.5 de dicho PGOM.

Sin perjuicio de la exigencia de presentar una declaración responsable ante la administración autonómica, competente en el campo de turismo, las personas que proyectan implantar y desarrollar la actividad deben presentar una comunicación previa ante el Ayuntamiento como título habilitante para ejercer la actividad de vivienda de uso turístico, y la comunicación previa de obras o solicitud de licencia, para ejecutar las obras necesarias para implantar una vivienda con los requisitos exigidos en la normativa de habitabilidad.

El Ayuntamiento ante la falta de la habilitación administrativa adoptará las medidas de reposición de la legalidad que correspondan ante la implantación y desarrollo de la actividad clandestina, (cese temporal como medida cautelar), y mismo si resultara ilegalizable, por disconformidad con el planeamiento, la orden de cese definitivo de la actividad ilegal y la reposición del inmueble afectado al estado anterior a la implantación de la actividad objeto de las actuaciones.

Para alcanzar la habilitación administrativa debe aportarse junto con las comunicación previas y solicitudes de licencia de obras la documentación que justifique la conformidad con la normativa sectorial de Turismo y la urbanística, para lo que se acreditará que se cumplan las determinaciones de los usos del PGOM de A Coruña, (aprobado por Orden de la Consejería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras de 25.02.2013), y del planeamiento de desarrollo, nombradamente, el Plan Especial de protección y reforma interior de la Ciudad Vieja y Pescadería, aprobado definitivamente por el Pleno municipal el 26.01.2015), cuyo eje esencial es la protección del patrimonio cultural y los contornos protegidos de la ciudad.

La expansión de las VUT repercute en la ciudad en distintos aspectos, nombradamente, en el acceso a la vivienda al reducir el parque de viviendas disponible para alquiler, incrementar los precios de los alquileres, que en el caso de la gente joven resultan desproporcionados con sus ingresos; en la compatibilidad de los usos residenciales con los turísticos en los edificios que comparten las instalaciones y espacios comunes, e incluso en los espacios y servicios públicos que determinan el modelo de ciudad.

Además de los conflictos que surgen en la convivencia entre el vecindario y las personas de paso en los edificios, también la oferta comercial y los servicios se van acomodando a las demandas turísticas sobre las necesidades de la ciudadanía, que experimenta un proceso de gentrificación, y la incompatibilidad de los usos con el desarrollo de la vida cotidiana, (trabajo/descanso), y el encarecimiento de los precios general.

Desde un aspecto más positivo, se puede considerar la renovación del parque de las viviendas, aunque en muchos casos estas mejoras tienen finalidades estéticas, no de la calidad de la habitabilidad y seguridad de las viviendas, y de escasa inversión, así como la recuperación del uso de los bajos de los edificios desocupados.

En A Coruña, conforme el mapa del INE, la concentración de las VUT se produce en las zonas más centrales y turísticas de la ciudad –Ciudad Vieja y Pescadería–, y se distribuyen por todo el entorno más consolidado de la ciudad, en los barrios, (desde Labañou hasta Los Castros).

En este contexto, y después de comprobar la relación de viviendas declaradas ante la Agencia de Turismo de Galicia y su inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de la Comunidad Autónoma de Galicia (REAT), se verificó que se estaba ejerciendo la actividad de uso turístico en viviendas, sin contar con la habilitación administrativa municipal, y en muchos casos, vulnerando las determinaciones de los usos del planeamiento municipal vigente, Plan General de Ordenación Municipal y Plan Especial de Protección y Reforma Interior de la Ciudad Vieja y Pescadería, PEPI.

Para evitar los efectos negativos que los cambios de uso de las viviendas de uso residencial a viviendas de uso turístico producen en el acceso a la vivienda para la ciudadanía y la concurrencia de una zona de mercado residencial tensionado, el Ayuntamiento delimitará los contornos que se saturen con la implantación de viviendas destinadas al uso turístico en caso de que el número de estas sea superior a 0,5 viviendas de uso turístico por cada 100 habitantes en un mismo distrito censal de la ciudad.

Esta propuesta se iniciará con un estudio de los distritos relativo al número de viviendas destinadas al uso de viviendas de uso turístico en relación con el número de habitantes del distrito.

La propuesta contendrá la delimitación concreta de los distritos saturados, con los planos correspondientes, y la prohibición de implantar nuevas viviendas de uso turístico.

Nombradamente, en el entorno del Plan Especial de Protección, habían primado los principios de conservación de la protección del patrimonio arquitectónico y cultural, la necesidad de frenar los procesos de gentrificación y del parque de vivienda residencial.

En todo caso, la ordenanza tramitará las solicitudes de implantación de las viviendas de uso turístico conforme lo previsto en el planeamiento municipal que regula en cada ordenanza, las zonas de la ciudad en las que pueden implantarse las viviendas de uso turístico y sus condiciones.

Por todo lo dicho, con esta regulación se trata de acomodar este uso en expansión con las previsiones del planeamiento municipal y establecer el procedimiento y control de la actividad, bajo el principio de reversibilidad, con el objeto de propiciar las condiciones de retorno al uso propiamente residencial, y alcanzar el equilibrio entre las distintas necesidades de la ciudadanía.

I. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1. Objeto

El objeto de esta ordenanza es regular a las condiciones de implantación de las viviendas de uso turístico en aplicación del régimen que el vigente planeamiento municipal establece para estos usos terciarios, y el procedimiento exigible para obtener la habilitación administrativa para implantar y desarrollar la actividad en el Ayuntamiento de A Coruña.

Artículo 2. Definición

Las viviendas de uso turístico son viviendas que, contando con los requisitos exigibles para las viviendas de Galicia según la normativa de habitabilidad, son alquiladas a terceras personas para el uso de alojamiento ocasional y transitorio, en las condiciones del uso hotelero o del uso terciario de hospedaje.

Las viviendas se alquilan reiteradamente, 2 veces o más al año, para estancias de corta duración, o inferior a 30 días consecutivos, a cambio de una contraprestación económica.

La vivienda en este régimen se cederá en su totalidad, el alquiler por habitaciones configura otro supuesto de hospedaje.

Deberán estar amuebladas y equipadas en condiciones de disponibilidad inmediata y con las características propias del uso residencial.

Las personas propietarias o titulares de la actividad tienen el deber de obtener las habilitaciones administrativas de la Comunidad Autónoma, Administración turística, o órgano competente, ante los que justificarán el cumplimiento de las obligaciones legalmente impuestas, y de la administración local, tanto para implantar y desarrollar la actividad como para ejecutar las obras de reforma y acondicionamiento necesarias.

Quedan fuera del campo de esta regulación otras formas de alquiler de viviendas y otros usos hoteleros, hosteleros y de hospedaje.

Artículo 3. Ámbito

La regulación de las viviendas de uso turísticas dentro del territorio municipal se acomodará a las disposiciones relativas a los usos, emplazamientos o zonificaciones que establezca el planeamiento municipal, y las de la legislación sectorial que sea de aplicación.

Artículo 4. Requisitos

1. Como requisito de implantación, se cumplirán las determinaciones sobre el régimen de usos, admisibles, compatibles, alternativos y prohibidos que establece el planeamiento municipal, el general y el de desarrollo
2. Se admiten las viviendas de uso turístico en edificios exclusivamente destinados a este uso, en todas las plantas, sin perjuicio de la permanencia o implantación de la actividad hostelera en planta baja, aunque sea de pública concurrencia. Y los comerciales y de servicios preexistentes.
3. Se prohíbe la implantación de los usos de vivienda de uso turístico sobre viviendas de uso residencial; la vivienda de uso turístico no puede situarse en una planta inmediata superior a la destinada a viviendas de uso residencial.
Con carácter general no se admiten estos usos en plantas altas excepto los supuestos previstos por el planeamiento en planta 1ª, si la planta baja o planta baja y entreplanta ha implantado un uso distinto al de vivienda.
4. Como condiciones de las viviendas, estas deberán cumplir las condiciones establecidas por la normativa de habitabilidad que le corresponda; para las de nueva construcción, la vigente en la fecha de su autorización; de manera que el uso de vivienda turística pueda revertirse al uso de vivienda residencial, en el momento en el que la propiedad, o las personas responsables de la actividad turística, cesen en dicho uso.

Será exigible el cumplimiento del estándar de aparcamiento en las mismas condiciones que para los supuestos de los usos de vivienda residencial, y con las excepciones previstas por la normativa.

II. CONDICIONES DE EMPLAZAMIENTO DEL USO DE VIVIENDA DE USO TURÍSTICO.

Artículo 5

En las calles incluidas en el entorno de aplicación de las ordenanzas del PGOM, se estará a las determinaciones del régimen de usos establecidos en este:

1. Se permiten implantar viviendas de uso turístico en edificios destinados a este uso como exclusivo. En este caso, no puede implantarse ninguno otro uso, excepto el hostelero en planta baja, con el objeto de dar servicio a aquel, aunque pueda ser accesible en régimen de pública concurrencia.
2. Se autorizarán las viviendas de uso turístico en planta baja y en planta primera siempre que la planta inferior no se destine al uso de vivienda residencial, en los emplazamientos en las áreas en las que hubiese finalizado el proceso de ocupación, en las que se encuentran las edificaciones singulares, código1 del plano 06 de zonificación del PGOM (o el que lo sustituya), si el planeamiento permite expresamente los usos terciarios; hoteleros y hosteleros o espectáculos o recreativos.
3. Igualmente, se permiten en las plantas bajas y primeras, en la zona del ensanche, (código2 del plano de zonificación 06 del PGOM, o el que lo sustituya); en zonas de bloques de edificios, (código3 del plano 06 de zonificación del PGOM, o el que lo sustituya);
4. En las zonas denominadas colonias protegidas y núcleos tradicionales, (código4 del plano 06 de zonificación del PGOM, o el que lo sustituya); y en la zona ordenada para vivienda unifamiliar (código 5 del plano 06 de zonificación del PGOM, o el que lo sustituya), solo se permiten en edificio exclusivo, y para implantar una única vivienda turística. En ningún caso la implantación del uso turístico puede vulnerar las características protegidas de las colonias ni las condiciones del uso residencial como vivienda unifamiliar.
5. Se permite la implantación de viviendas de uso turístico en planta primera y baja en la situación prevista para los usos hotelero, hosteleros, de espectáculos y recreativos, en la zona de actividades económicas, en los mismos términos que en los párrafos anteriores, (código 6 del plano 06 de zonificación del PGOM, o el que lo sustituya).
6. No se autorizan los usos antes relacionados en la zona destinada a instalaciones especiales, ni en la destinada a equipamientos (códigos 7 y 8 del plano 06 de zonificación del PGOM, o el que lo sustituya).

Artículo 6

En el ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma Interior de la Ciudad Vieja y Pescadería, (aprobado definitivamente por el Pleno municipal en sesión de fecha 26.01.2015) el uso característico es el residencial, admitiéndose también como uso compatible alternativo el hotelero:

1. Se admiten las viviendas de uso turístico en edificios exclusivamente destinados a estas.
2. No se modifica esta consideración por la permanencia o implantación del uso hostelero en la planta baja, aunque sea de pública concurrencia. Y los comerciales y de servicios preexistentes.
3. Se permitirá la implantación de viviendas de uso turístico en planta baja y en plantas inferiores a la planta baja y plantas altas siempre que estén vinculadas a la planta baja, en relación a las ordenanzas que regulan la Pescadería Norte, zona de expansión de la ciudad sobre la Ensenada del Orzán y en la trama urbana del Ensanche del Siglo XIX, (ordenanzas PN y E, artículos 145 y 146 del vigente PEPRI, respectivamente.)
4. Se prohíbe la implantación de viviendas de uso turístico, excepto en edificios exclusivos en las zonas de áreas Urbanas Renovadas, ordenanza AUR; en la zona de expansión de la Ciudad Vieja, ordenanza CV; Pescadería Sur ordenanza PS.

Artículo 7

1. Para implantar viviendas de uso turístico y ejercer la actividad de alojamiento temporal deberá obtenerse, previamente la habilitación municipal preceptiva, para lo cual se deberá presentar la comunicación previa de la actividad en el modelo oficial municipal con la documentación completa que se relaciona en este, sin perjuicio de la habilitación que se tramite ante la Xunta de Galicia en materia de turismo, que se presentará con la documentación que acompañe a la solicitud.

Las habilitaciones administrativas para implantar y desarrollar las actividades se obtienen sin perjuicio de las autorizaciones que se precisen en aplicación del régimen de la propiedad que se establezca en los estatutos o régimen general de las comunidades de propietarios.

2. Para reformar los locales y viviendas para destinarlos a dicho fin deberá obtenerse la preceptiva licencia de naturaleza urbanística.

Los cambios de uso en locales y en edificios exclusivos, están sujetos a la previa obtención de licencia urbanística.

3. Podrán tramitarse por comunicación previa de obras, las obras de escaso alcance constructivo, que no afecten a la estructura, a la envolvente y a los parámetros urbanísticos generales, para reformar las viviendas de uso turístico, ya implantadas como tal. Los cambios de uso y las obras necesarias para implantar el nuevo uso están sujetas a la previa obtención de licencia urbanística.

Si el cambio de uso es de vivienda de uso residencial a vivienda de uso turístico, la habitabilidad que justificará es la correspondiente a la fecha de su implantación u obtención de la licencia de ocupación.

4. Las intervenciones en edificios catalogados requerirán en todos los casos de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de la preceptiva autorización del órgano competente para la protección del patrimonio cultural de Galicia de la Xunta de Galicia.
5. En todos los casos, deberá hacerse constar si los locales o viviendas destinadas a este uso terciario fueron objeto de rehabilitación o reforma con subvenciones públicas destinadas a la mejora del parque de viviendas del término municipal, o de mejoras destinadas a viviendas con ayudas públicas.

Las viviendas reformadas, rehabilitadas o dotadas con mejoras, realizadas con ayudas públicas procedentes de cualquier administración para las viviendas, se destinarán al uso residencial.

No se admitirá la implantación de viviendas de uso turístico en edificio exclusivo, rehabilitado, reformado o reestructurado con ayuda pública de cualquier administración, ni a los edificios sometidos a algún tipo de protección pública.

La reforma de las instalaciones comunes de los edificios de usos residenciales a instancia de la comunidad con ayuda pública, no impedirá la implantación del uso y viviendas de uso turísticos en las plantas baja y primera, si cumplen con los requisitos recogidos en esta ordenanza.

III. CONTENIDO DE LAS COMUNICACIONES Y SOLICITUDES.

Artículo 8

La comunicación previa con la documentación completa, que se relaciona en el modelo oficial municipal, será el título habilitante municipal para implantar y ejercer la actividad de prestación de alojamiento temporal en una vivienda de uso turístico, siempre que la localización de la misma sea conforme con el régimen de usos del planeamiento municipal y sin perjuicio de las autorizaciones que puedan corresponder en materia de propiedad horizontal en el caso de edificaciones con dicho régimen de propiedad.

Se adjuntan los modelos de comunicación previa y solicitudes en el Anexo I de esta Ordenanza.

1. La comunicación deberá recoger la siguiente información:

- a) Características de la actividad: localización y descripción de la vivienda, superficie útil, en edificio exclusivo o piso, y epígrafe fiscal.
- b) Datos identificativos de la persona comunicante, y a efectos de las notificaciones.
- c) Relación de la documentación preceptiva:
 - Justificación de la inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Galicia.
 - Proyecto técnico de actividad, con memoria justificativa del cumplimiento de la normativa urbanística, de habitabilidad, el CTE y de la normativa autonómica que establezca las condiciones de las viviendas de uso turístico
 - Documento acreditativo de la disponibilidad del local, vivienda o edificio,
 - Copia del documento de alta en deberes tributarios, en el que figurará el local afecto a la actividad, si fuese el caso, o del alta en actividades económicas si se dispone de personal empleado.
 - Justificante de pago de las tasas de tramitación.
 - En el caso de las sociedades mercantiles, la escritura de constitución y la acreditación de la representación.
 - En el caso de las sociedades civiles y comunidades de bienes, la relación de sus miembros, con copia de su DNI.
 - Las autorizaciones sectoriales preceptivas de otros órganos con competencias concurrentes en materia de protección y servidumbres de protección, (Patrimonio Cultural, costas, aguas, ...)

- d) Se firmará la aceptación de la comunicación del alta en las tasas de la recogida de basura.
- e) Se hará constar expresamente si se van a ejecutar obras para implantar la actividad. En este caso deberá presentarse la comunicación previa de obras o la solicitud de licencia con el proyecto técnico que las documente y justifique el cumplimiento de la normativa.

- f) Se hará constar que la vivienda no contó con ayudas públicas para mejorar las condiciones del uso de vivienda.
- g) Se indicará la fecha prevista para iniciar la actividad.
- h) Se firmará la declaración responsable de la veracidad del comunicado y del cumplimiento de la normativa.

El modelo de comunicación previa informará de que para implantar el uso de viviendas de uso turístico se precisará, junto con la habilitación administrativa, en los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal, la autorización de la comunidad de propietarios o la inexistencia de una prohibición para implantar tales usos en los estatutos o título regulador del régimen de la comunidad.

En las licencias se hará constar esta circunstancia en la relación de las condiciones legales de implantación.

- 2. Si las obras necesarias para implantar la actividad en edificios catalogados no fueran autorizables, no podrá implantarse aquella.
- 3. La comunicación se presentará con una antelación mínima de 15 días, para que la administración compruebe el contenido del comunicado.
- 4. Antes de iniciar la actividad deberá inscribirse la vivienda de uso turístico en el Registro único de arrendamientos según lo establecido en el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre. Se deberá presentar el justificante de esta inscripción per ante esta administración para incorporarlo en el procedimiento relativo a la habilitación administrativa, en un plazo máximo de 30 días.
- 5. Transcurrido este plazo se entenderá la falta de la aportación de esta inscripción como la falta de un documento esencial de la comunicación para adquirir la eficacia de título habilitante y, en consecuencia, se procederá a declarar la ineficacia de la comunicación previa de la actividad.

IV. PROCEDIMIENTO.

Artículo 9. Enmienda de las comunicación y declaraciones de eficacia o ineficacia:

- 1. Si los servicios municipales detectaran omisiones, deficiencias o imprecisiones en la comunicación previa de la interesada o en la documentación que se aporta, se le requerirá para que en el plazo de 10 días sean emendadas, con la indicación de que, mientras tanto, los efectos de aquellas quedan suspendidos.

Transcurrido dicho plazo sin que se presente la documentación requerida, la comunicación presentada por el interesado quedará sin efecto, para lo cual se incoará el procedimiento de declaración de ineficacia de la comunicación previa presentada, como habilitación administrativa.

Si la actividad estuviera implantada sin habilitación administrativa municipal se incoará, también, el procedimiento de reposición de la legalidad y sancionador.

En los procedimientos de reposición de la legalidad que se tramiten por la implantación y desarrollo del uso sin habilitación administrativa o por la ejecución de obras sin ésta, no se precisa la declaración de ineficacia previa relativa a las deficiencias documentales, sino que ésta se deriva de la propia resolución del procedimiento de reposición de la legalidad.

- 2. La persona interesada podrá solicitar ampliación del plazo si resulta insuficiente para emendar la deficiencia por la complejidad técnica o jurídica de la documentación a aportar. La denegación de la ampliación del plazo será motivada.
- 3. Después de que se enmiende o mejore la comunicación, se declarará su eficacia y se alzar la suspensión acordada. Por el contrario, de no atender a lo requerido, se procederá a declarar la ineficacia del comunicado y a impedir el ejercicio de la actividad.

Artículo 10. Efectos de las comunicaciones previas de la actividad:

- 1. La comunicación previa que se presente, con 15 días de antelación, con la documentación exigible completa y de conformidad con la normativa de aplicación habilita para iniciar la actividad y faculta a la Administración pública para verificar la conformidad de los datos aportados por la persona responsable.
- 2. El incumplimiento sobrevenido de las condiciones de la comunicación previa o de los requisitos legales de la actividad será causa de la ineficacia de la comunicación previa que se declarará previa audiencia de la persona que la presentó.
- 3. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se aporta o incorpora a la comunicación previa conlleva, previa audiencia a la persona interesada, la declaración de ineficacia de la comunicación presentada e impide el ejercicio de la actividad desde el momento en que se conoce, sin perjuicio de las sanciones que resulten del procedimiento sancionador que se tramite.

4. Con la declaración de ineficacia de la habilitación administrativa, se resolverá cuanto proceda para garantizar que se restablezca la legalidad, y la situación jurídica anterior, así como la imposibilidad de presentar una nueva comunicación durante un período de que podrá ser de tres meses a un año, o definitiva si la actividad resulta incompatible con el planeamiento o con la normativa sectorial.
5. Las personas titulares y responsables de las actividades están obligadas a garantizar que las viviendas mantendrán las condiciones que se comunicaron, y a adaptar las instalaciones a las nuevas condiciones que posteriores normativas establezcan.
6. Deberá presentarse una nueva comunicación previa cuando se produzcan modificaciones relativas a las condiciones o características de la actividad o de la vivienda.
7. El procedimiento finalizará con la inspección municipal y la comprobación de la vivienda respecto de las condiciones de implantación y desarrollo de las actividades que dará lugar a:
 - a) La comprobación e inspección de las instalaciones, y de la actividad.
 - b) La incoación, tramitación y resolución de los procedimientos de modificación, caducidad o declaración de ineficacia de la comunicación previa.
 - c) La incoación, tramitación y resolución de procedimientos sancionadores, de responsabilidad patrimonial y de restablecimiento de la legalidad, y ejecución, en su caso, de las resoluciones dictadas en ellos.
 - d) La adopción de medidas de carácter preventivo con carácter previo a la incoación o con ocasión de la tramitación de cualquiera de los procedimientos señalados en los apartados anteriores.
8. El ayuntamiento notificará al interesado el resultado de la inspección en el plazo de 3 meses, o a quién lo solicitase y señalará expresamente que se cumplen los requisitos para el ejercicio de la actividad o, en caso contrario, los incumplimientos o deficiencias detectados, con el plazo de corrección que se determine según el grado de complejidad o urgencia de las intervenciones.

El transcurso del plazo sin que se corrijan las deficiencias dará lugar a la adopción de las medidas cautelares que correspondan en cada caso y, previa audiencia de la persona interesada, a la adopción de las órdenes que procedan para reponer la legalidad.

Artículo 11. Comunicaciones previas de obras y solicitudes de licencia vinculadas a la implantación de las viviendas de uso turístico.

Si fuera necesario reformar el local, edificio o vivienda o ejecutar obras de nueva planta para implantar la actividad será preceptiva la obtención de la habilitación administrativa de naturaleza urbanística.

La Comunicación previa de obras o la solicitud de licencia urbanística se presentarán según lo dispuesto en la ordenanza municipal reguladora de los procedimientos para la intervención y control en la ejecución de obras, implantación de instalaciones y actividades o servicios.

Los procedimientos de tramitación y el régimen jurídico relativo a los efectos y vigencia de las habilitaciones y el régimen previsto para la reposición de la legalidad y sancionador se regularán en dicha ordenanza de la que se hace remisión expresa.

Artículo 12. Implantación de los usos de vivienda turística sin habilitación administrativa municipal

1. La realización de la actividad de vivienda de uso turístico sin haber presentado la comunicación previa como título habilitante municipal, faculta al ayuntamiento en el ejercicio de la acción de reposición de la legalidad urbanística prevista en la normativa urbanística e incluso a la suspensión cautelar de la actividad mientras no regulariza su situación.
2. Previa tramitación del correspondiente procedimiento, se ordenará el cese de la actividad en el caso de incompatibilidad con el planeamiento municipal.
3. El régimen de inspección y control de la legalidad y los procedimientos de reposición de la legalidad y sancionadores será los previstos y tipificados en la legislación que rige las actividades y la urbanística, según lo recogido en la ordenanza municipal reguladora de los procedimientos para la intervención y control en la ejecución de obras, implantación de instalaciones y actividades o servicios.

Conforme lo previsto en la legislación sectorial, se tramitarán los procedimientos de reposición de la legalidad y sancionadores por el incumplimiento de la normativa sectorial exigible como la de habitabilidad o la de protección de la contaminación acústica, entre otras.

V. DECLARACION DE ZONA SATURADA DE VIVIENDAS DE USO TURISTICO.

Art.13. Propuesta de delimitación de zonas saturadas de viviendas de uso turístico.

El Ayuntamiento delimitará los entornos que se saturen con la implantación de viviendas destinadas al uso turístico en caso de que el número de éstas sea superior a 0,5 viviendas de uso turístico por cada 100 habitantes en un mismo distrito censal de la ciudad.

Esta proposta se iniciará con un estudo de los distritos relativo al número de viviendas destinadas a usos de vivienda de uso turístico en relación con el número de habitantes del distrito.

La propuesta contendrá la delimitación concreta de los distritos saturados, con los planos correspondientes, y la prohibición de implantar nuevas viviendas de uso turístico.

Art. 14. Acuerdo administrativo de delimitación del entorno saturado de viviendas de uso turístico.

1. La delimitación del distrito saturado será aprobado por la Xunta de Gobierno Local a propuesta de la Concejalía de Urbanismo y se remitirá al Pleno municipal para que adopte el acuerdo inicial de declaración de entorno saturado.
2. En los distritos saturados se identificarán los inmuebles de cada calle en la que se desarrolle la actividad de uso turístico.

Artículo 15. Exposición pública y trámite de alegaciones.

1. El acuerdo plenario por el que se delimita el distrito saturado de viviendas de uso turístico será publicado en el BOP y en el tablón municipal para conocimiento público.

En el plazo de exposición de 20 días podrán aportarse alegaciones y sugerencias respecto de su contenido.

Artículo 16. Acuerdo de Declaración de zona saturada de viviendas de uso turístico.

1. Finalizado el trámite de exposición pública, se redactará desde la Concejalía de Urbanismo la propuesta de declaración de zona saturada de viviendas de uso turístico que se remitirá para su aprobación a la Xunta de Gobierno Local, que elevará el acuerdo de la propuesta al Ayuntamiento Pleno para que adopte dicho acuerdo.

Si no se hubiesen presentado alegaciones ni sugerencias en el período de exposición pública, el contenido de la Declaración será el del acuerdo aprobado inicialmente.

En otro caso, se referirán, motivadamente, las alegaciones que se aceptan para modificar el texto inicial.

2. De dicho acuerdo se dará cuenta al órgano autonómico con competencias en materia de turismo.

Artículo 17. Efectos de la Declaración de zona saturada de viviendas de uso turístico.

1. La declaración impedirá implantar nuevas viviendas de uso turístico en todo el distrito objeto de dicha declaración.
2. La imposibilidad de implantar nuevas viviendas destinadas a este uso impide la tramitación de habilitaciones administrativas de actividad y de obras de acondicionamiento vinculadas a aquel.

A pesar de lo dicho, las habilitaciones administrativas para desarrollar el uso de viviendas de uso turístico, que se tuvieron en cuenta para considerar la existencia de una zona saturada, podrán ser objeto de transmisión, en iguales condiciones de las habilitaciones vigentes.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Primera.- Las solicitudes de licencia y comunicaciones presentadas por los interesados se tramitarán según el procedimiento establecido en esta ordenanza a partir de su entrada en vigor.

Las presentadas anteriormente se tramitarán conforme los procedimientos establecidos en la ordenanza reguladora de los procedimientos para la intervención y control en la ejecución de obras, implantación de instalaciones y actividades y servicios.

Segunda.- Se concede el plazo de 3 meses desde la entrada en vigor de esta ordenanza para que los titulares de la actividad terciaria de alojamiento temporal en régimen de vivienda de uso turístico legalicen su situación administrativa y obtengan la habilitación administrativa que les permita desarrollar la actividad o disponga el uso de vivienda con un régimen de alquiler de los previstos en la Ley que regula el régimen de los alquileres urbanos.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Naturaleza jurídica de los Anexos.

Los Anexos que se incorporan a esta Ordenanza no tienen carácter reglamentario y, por lo tanto, en atención a su contenido, éste puede ser ampliado o modificado por el órgano competente para la resolución de solicitudes de licencia, autorizaciones y demás títulos habilitantes urbanísticos y de desarrollo de actividades.

Segunda.- Entrada en vigor

La entrada en vigor de la presente ordenanza se producirá a los 15 días de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincial.

ANEXO I

MODELO COMUNICACION PREVIA DE USOS TURISTICOS EN VIVENDA



Concello da Coruña

Comunicación previa de actividade de uso turístico en vivendas
Comunicación previa de actividad de uso turístico en viviendas

Datos da persoa comunicante / Datos de la persona comunicante

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

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

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

Datos de contacto para notificacións / Datos de contacto para notificaciones

Tipo de vía <i>Tipo de vía</i>		Nome de vía <i>Nombre de vía</i>			Número <i>Número</i>
Km <i>Km</i>	Bloque <i>Bloque</i>	Escaleira <i>Escalera</i>	Piso <i>Piso</i>	Porta <i>Puerta</i>	
Código postal <i>Código postal</i>		Municipio <i>Municipio</i>			Provincia <i>Provincia</i>
☐ 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. <i>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.</i>					

Datos de comunicación / Datos de comunicación

☐ Correo electrónico <i>Correo electrónico</i>	☐ Tel. móbil <i>Tel. móvil</i>	☐ Tel. <i>Tel.</i>
--	--	--

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

Tipo de vía <i>Tipo de vía</i>		Nome de vía <i>Nombre de vía</i>			Número <i>Número</i>
Km <i>Km</i>	Bloque <i>Bloque</i>	Escaleira <i>Escalera</i>	Piso <i>Piso</i>	Porta <i>Puerta</i>	
Código postal <i>Código postal</i>		Municipio <i>Municipio</i>	Ref. catastral <i>Ref. catastral</i>		

**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 / <i>Descripción de la actividad</i>	Epígrafe fiscal: / <i>Epígrafe fiscal:</i>
Datos básicos de la actividad / Datos básicos de la actividad	
Superficie útil <i>Superficie útil</i>	Edificio exclusivo <i>Edificio exclusivo</i>
	☐ Sí <i>Sí</i>
	☐ Non <i>No</i>
	Planta núm. <i>Planta nº</i>

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 implantacións 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 implantaciones 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
Otros documentos presentados

Mod. 147
6/2024

Número de anuncio 2025/3874

Página 22 / 24

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 actividad: <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 cumpran os requisitos establecidos para as vivendas de uso turístico pola lexislación autonómica e estatal.
- 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 cumprarán 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 instalaciones a implantar.*
- *Que se cumplan los requisitos establecidos para las viviendas de uso turístico por la legislación autonómica y estatal.*
- *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

1. *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 comunidades de propietarios e a inexistencia dunha prohibición para implantar tales usos nos estatutos ou título regulador do réxime da comunidade*
2. *Para o legal desenvolvemento da actividade de vivenda de uso turístico debe inscribirse no rexistro único de arrendamentos segundo o establecido no Real decreto 1312/2024 de 23 de decembro. Deberase xustificar 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 recibiran 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 dos expedientes administrativos que puidesen xurdir). Vde. poderá exercitar os dereitos de Acceso, Rectificación, Supresión, Limitación ou, no seu caso, Oposición. Para estes efectos, deberá presentarnos un escrito acompañado de NIF no Rexistro de Entrada do Concello: Prazza de María Pita, 1. 15001, A Coruña ou, no seu caso, ao noso Delegado de Protección de Datos delegadoprotecciondatos@coruna.gal. Así mesmo, en caso de considerar vulnerado o seu dereito á protección de datos persoais, poderá interpoñer unha reclamación ante a Axencia Española de Protección de Datos (www.aepd.es). Ten dispoñible máis información do tratamento dos seus datos en: (<https://coruna.gal/rat>).

Los datos por Ud. 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 (específicamente, 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). Ud. 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 Mía Pita, 1. 15001, A Coruña o, en su caso, a nuestro Delegado de Protección de Datos delegado@protecciondedatos@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/rat>).

A Coruña, de de

Sinatura da persoa comunicante
Firma de la persona comunicante

ANEXO II

Para consultar los emplazamientos autorizables de las viviendas de uso turístico, se facilitan los enlaces siguientes:

Para el entorno del PGOM: <https://www.coruna.gal/urbanismo/gl/plan/plan-vixente?argIdioma=gl>

Para el entorno del PEPRI: <https://www.coruna.gal/urbanismo/gl/plan/pepri-2015>

A Coruña, 10 de junio de 2025

El concejal delegado responsable de Urbanismo, Rehabilitación y Vivienda

(PD. Alcaldía, Decreto 3531/2024, BOP nº 123 de 27 de junio de 2024)

Francisco Dinís Díaz Gallego

2025/3874