



Ayuntamiento de Briviesca
Ilmo. Sr. Alcalde-Presidente
Calle Sta. M^a Encimera, 1
09240 - BRIVIESCA
(Burgos)

Asunto: Exigencia de obtención de una licencia ambiental para la apertura de una vivienda de uso turístico.

Ilmo. Sr.:

De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **3459/2019**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja hacía alusión a las discrepancias sobre los trámites municipales necesarios para la legalización de las viviendas de uso turístico.

Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna sobre la cuestión planteada, nos dirigimos a ese Ayuntamiento, solicitando los informes correspondientes a la problemática que constituye el objeto de la presente queja. Del análisis de la información facilitada por el autor de la queja y la Administración implicada que obra en estas dependencias, se desprenden los siguientes hechos.

La cuestión objeto de queja hace referencia a la disconformidad manifestada por el reclamante con la exigencia de obtención de una licencia ambiental para la apertura de una vivienda de uso turístico, en su municipio, ya que estima que basta con una mera comunicación ambiental de acuerdo con lo establecido en la normativa autonómica de prevención ambiental vigente.

De acuerdo con la documentación obrante en esta Procuraduría, con fecha 26 de agosto de 2019, D. XXX, en representación de su mujer, Dña. XXX, solicitó que se le comunicasen por escrito los documentos que se necesita para conseguir una autorización municipal para registrar un inmueble como vivienda de uso turístico. En respuesta a dicha solicitud, el Ayuntamiento de Briviesca le informó, mediante comunicación de Alcaldía de 3 de septiembre (Reg. salida 1571/2019), que era exigible el régimen previsto para las licencias ambientales debiendo presentar un proyecto básico redactado por técnico competente.



En su informe remitido a nuestra petición de información, la Administración municipal se mantiene en la postura comunicada en su día al peticionario, *“por cuanto entendemos que la declaración responsable deberá, en su caso, presentarse para tramitar simultáneamente el cambio de uso de la vivienda de residencial a uso turístico, pero la actividad a desarrollar está sujeta al régimen de licencia ambiental conforme previene el artículo 27 del Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León (no existe en la normativa aplicable ninguna mención a que esté sujeta al régimen de comunicación ambiental)”*. Finalmente, nos informa que *“no se ha elevado ninguna consulta a ninguna otra Administración en relación con el objeto de informe”*.

A la vista de lo informado, procedemos a ponerle de manifiesto **la argumentación jurídica** en la que se basa la presente Sugerencia.

Para analizar la presente queja, debemos partir del Decreto 3/2017, de 16 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León. El artículo tercero de dicha norma define a estas unidades de alojamiento como *“pisos, casas, bungalós, chalés u otros inmuebles análogos, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, que son comercializados o promocionados en canales de oferta turística para ser cedidos temporalmente y en su totalidad a terceros, de forma habitual, con fines de alojamiento turístico y a cambio de contraprestación económica”*. Dichos establecimientos deben exhibir a la entrada de la vivienda una placa identificativa en los términos descritos en el Anexo de dicho Decreto. El Capítulo III de dicha norma habilita un procedimiento ante la Administración autonómica que permita el inicio de la actividad turística, debiendo presentar ante el Servicio Territorial de Cultura y Turismo competente *“una declaración responsable en los términos establecidos en el artículo 21 de la Ley 14/2010, de 9 de diciembre, y en este decreto (artículo 15.1)”*.

Por lo tanto, la normativa sectorial turística ha habilitado un procedimiento ágil y sencillo para permitir la apertura de las viviendas de uso turístico. Sin embargo, es necesario conocer el régimen ambiental aplicable al momento en el que el Sr. XXX formuló la solicitud de apertura: comunicación ambiental o licencia ambiental.

Con el fin de dilucidar esta cuestión, es preciso partir del artículo 42 del Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, que dispone que *“las actividades o instalaciones comprendidas en el Anexo III para iniciar la actividad precisarán previa comunicación al Ayuntamiento del término municipal en que se ubiquen, sin perjuicio de la aplicación de esta ley en lo que proceda, así como de la normativa sectorial”*. Por lo tanto, únicamente es aplicable el régimen de comunicación ambiental a las actividades incluidas en este Anexo, siendo para las restantes el régimen ordinario de la



licencia ambiental, tal como se deduce de lo previsto en el párrafo final del artículo 25.1 del citado Texto Refundido: *“Quedan sometidas al régimen de licencia ambiental las actividades o instalaciones susceptibles de ocasionar molestias considerables, ... (...). Se excluyen de esta intervención las actividades o instalaciones sujetas a los regímenes de autorización ambiental y de comunicación ambiental, que se registrarán por su régimen propio”*.

En el momento en que se presentó la solicitud de apertura de vivienda de uso turístico -agosto de 2019-, en el apartado u) del Anexo III se mencionaba únicamente la siguiente actividad turística: *“u) Centros e instalaciones de turismo rural incluidas en el ámbito de aplicación de la normativa en materia de ordenación de alojamientos de turismo rural”*. Sin embargo, dicha categoría no es coincidente con la vivienda de uso turístico conforme a la clasificación recogida en el artículo 30 de la Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de turismo de Castilla y León, en el que se establece que *“la actividad de alojamiento turístico se podrá ejercer en los siguientes establecimientos:*

- a) Alojamiento hotelero.*
- b) Alojamiento de turismo rural.*
- c) Apartamento turístico.*
- d) Camping.*
- e) Albergue en régimen turístico.*
- f) Cualquier otro establecimiento de alojamiento turístico que se determine reglamentariamente”*.

Las viviendas de uso turístico no cabe incluirlas dentro de la categoría de alojamiento de turismo rural, tal como se indica expresamente en el artículo primero del Decreto 3/2017 ya citado: *“El presente decreto tiene por objeto regular los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León, de conformidad con lo previsto en el artículo 30 f) de la Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León”*. De esta forma, esta Institución considera que el alojamiento en un centro o instalación de turismo rural, constituye una modalidad de alojamiento turístico diferente del alojamiento en una vivienda de uso turístico. Dicha diferenciación queda patente en el artículo 2.2 del mencionado Decreto 3/2017, al excluir de su ámbito de aplicación los otros tipos de establecimientos de alojamiento turístico previstos en el artículo 30 de la Ley 14/2010, entre los que se encontraba el alojamiento de turismo rural.

Por lo tanto, del razonamiento anteriormente expuesto, esta Procuraduría concluye que la comunicación de Alcaldía de 3 de septiembre de 2019 remitida al Sr.



XXX era adecuada a la legalidad vigente en ese momento, ya que el régimen de comunicación ambiental era únicamente exigible a los alojamientos de turismo rural, pero no para las viviendas de uso turístico, por tratarse de dos modalidades distintas de alojamientos turísticos, siéndole, en consecuencia, de aplicación el procedimiento establecido en el artículo 27 del Decreto Legislativo 1/2015, para las actividades sujetas a licencia ambiental.

Sin embargo, esta Procuraduría considera que el régimen autonómico vigente en aquel momento era claramente contradictorio, ya que, mientras que la normativa sectorial tendía a la simplificación del procedimiento administrativo, la ambiental exigía una tramitación procedimental más compleja, que podía desincentivar al peticionario a cumplir dicha regulación. Esta contradicción ha sido resuelta, a juicio de esta Institución, tras la aprobación del Decreto-Ley 4/2020, de 18 de junio, de impulso y simplificación de la actividad administrativa para el fomento de la reactivación productiva en Castilla y León, que ha modificado el listado incluido en el Anexo III del Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, incluyendo en el punto 6.10 las siguientes actividades turísticas: “*Actividades de alojamiento turístico tipo hotelero, apartamento turístico, vivienda turística (el subrayado es nuestro), albergue y turismo rural*”.

Así, si bien la actuación del Ayuntamiento de Briviesca fue la adecuada conforme a la legalidad vigente en agosto de 2019, debe tener en cuenta la modificación del régimen ambiental de las viviendas de uso turístico introducida a partir del día 20 de junio de 2020, tramitando las solicitudes que se presenten conforme al régimen previsto para las actividades sujetas a comunicación ambiental. Todo ello, sin perjuicio de la necesidad de acreditar el cumplimiento de las exigencias fijadas tanto en la normativa sectorial (Decreto 3/2017), como urbanística (Plan General de Ordenación Urbana y modificaciones puntuales aprobadas).

En virtud de todo lo expuesto, y al amparo de las facultades conferidas por el Estatuto de Autonomía de Castilla y León y por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, del Procurador del Común, consideramos oportuno formular la siguiente **Sugerencia**:

Que se tenga en cuenta por el órgano competente del Ayuntamiento de Briviesca que, tras la entrada en vigor del Decreto-Ley 4/2020, de 18 de junio, de impulso y simplificación de la actividad administrativa para el fomento de la reactivación productiva en Castilla y León, el régimen ambiental aplicable a las viviendas de uso turístico que se pretendan instalar en ese municipio es el de la comunicación ambiental al estar incluidas dentro del nuevo apartado 6.10 del Anexo III del Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León. En su caso, este criterio ha de ser tenido en cuenta para la resolución del



expediente a que ha dado lugar la presente queja, si es que no se ha resuelto todavía.

Esta es nuestra sugerencia, y así se la hacemos saber, con el ruego de que nos comunique de forma motivada la aceptación o no aceptación de la misma **en el plazo de dos meses**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley Reguladora de la Institución. En el caso de que se acepte, se ruega dé traslado, si es posible, a esta Procuraduría para su conocimiento de copia de los actos administrativos que lleve a cabo para cumplir esta Sugerencia emitida.

Una vez realizadas las comunicaciones oportunas, se acuerda publicar la presente Sugerencia en la página web de esta Institución, previa disociación de los datos de carácter personal que contuviera.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN

Tomás Quintana López