



MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN ARAGÓN



1. Justificación del cumplimiento de los principios de buena regulación.

Para la elaboración de este proyecto de decreto han sido tenidos en cuenta los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia, tal como se exige en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

En cuanto a los principios de necesidad y eficacia, el cumplimiento de los requisitos y obligaciones que impone este decreto encuentra su amparo en razones imperiosas de interés general como es la protección de la seguridad y la salud de los consumidores, de los destinatarios de los servicios y de los trabajadores, todo ello al amparo de lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado, en relación con lo establecido en el artículo 3.11 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicio y su ejercicio.

Además, ha de ser tenido en cuenta que el artículo 4, letras g) y h), del texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón establece que constituyen principios de la política turística de la Comunidad Autónoma incrementar la calidad de la actividad turística; y garantizar el ejercicio por los turistas de sus derechos, así como el cumplimiento de sus deberes. La realización de estos principios informa el contenido de este decreto.

En relación con el principio de proporcionalidad, el cumplimiento de los requisitos y obligaciones que este decreto plantea para los titulares de las viviendas de uso turístico encuentra su precedente en el hasta ahora vigente Decreto 80/2015, de 5 de mayo, suponiendo la sustitución del mismo una natural evolución coherente con las nuevas necesidades y tendencias puestas de manifiesto en el mercado turístico.

Conforme a los principios de seguridad jurídica y jerarquía normativa, este decreto se inserta en el ordenamiento jurídico como reglamento de carácter ejecutivo en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 40 del texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón. Asimismo, mediante la correspondiente disposición se procede a la oportuna derogación normativa.

En cuanto a la salvaguarda del principio de transparencia, los distintos documentos relativos a la elaboración del proyecto de decreto han sido publicados en el Portal de la Transparencia del Gobierno de Aragón. Asimismo, con carácter previo a la aprobación de este decreto, se ha procedido a realizar un trámite de consulta previa y se han desarrollado los trámites de audiencia e información pública.

Finalmente, y en cuanto al principio de eficiencia y la evitación de cargas administrativas innecesarias o accesorias, con carácter previo al inicio de la



apertura, modificación o reforma sustancial de una vivienda de uso turístico bastará con que cualquier titular que pretenda ejercer la actividad de vivienda de uso turístico formule una declaración responsable.

2. Análisis de la adecuación de los procedimientos administrativos a las exigencias derivadas de su tramitación electrónica.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 26 de texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2016, de 26 de julio, del Gobierno de Aragón, con carácter previo a la apertura y clasificación de los establecimientos turísticos, en este caso los alojamientos turísticos al aire libre y los alojamientos turísticos singulares, se presentará declaración responsable acerca del cumplimiento de los requisitos exigidos en la normativa turística ante el órgano competente.

La formulación por medios electrónicos de la declaración responsable y cualquier otro trámite inherente a la misma se regirá por lo establecido en el artículo 14 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o norma que lo sustituya.

La concreta materialización de los aspectos relativos a la tramitación electrónica de los procedimientos administrativos corresponde a cada una de las comarcas, en tanto entidades locales competentes para recibir las declaraciones responsables relativas a la apertura, modificación y cierre de los alojamientos turísticos al aire libre y alojamientos turísticos singulares, así como proceder a la inscripción de los mismos en el Registro de Turismo de Aragón.

3. Aportaciones obtenidas en la consulta pública, con indicación de los autores y el sentido de las consultas.

Conforme al certificado emitido por D. Carlos Oliván Villobas, Jefe de Servicio de Participación Ciudadana e Innovación Social de la Dirección General de Gobierno Abierto e Innovación Social, ha procedido a formular una aportación en el trámite de consultas previas D.^a Cristina Albar García, en representación del Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe.

En dicha aportación se pone de manifiesto la dificultad de disponer de viviendas para el asentamiento de población, debido, entre otras circunstancias, a la proliferación de las viviendas de uso turístico. Es por ello que el Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe decidió paralizar la concesión de licencias a las viviendas de uso turístico durante un año.

Desde el consistorio ainsetano se celebran las modificaciones previstas en el proyecto de Decreto que otorgan a los ayuntamientos capacidad para pronunciarse respecto al carácter residencial y la conformidad con la normativa municipal sobre edificación, así como la conformidad con el uso urbanístico previsto por la normativa municipal.



No obstante, desde ese consistorio se estima oportuno profundizar en esta línea incorporando las siguientes propuestas:

- Establecimiento por parte del Gobierno de Aragón de un marco común aplicable a cualquier localidad, uno de cuyos puntos esenciales sería la fijación de un número máximo de viviendas de uso turístico permitidas teniendo en cuenta el censo de cada municipio.

- Endurecimiento de los requisitos mínimos en materia de habitabilidad y seguridad exigibles a las viviendas de uso turístico. Se menciona como ejemplo la obligatoriedad de contar con acceso independiente a dichas viviendas.

- Los criterios de accesibilidad deberían ser idénticos que para otros establecimientos de alojamiento turístico (se mencionan hoteles y alojamientos de turismo rural).

4. Impacto social de las medidas que se establecen, incluyendo el análisis de la nueva regulación desde el punto de vista de sus efectos sobre la unidad de mercado.

Como se ha señalado, el cumplimiento de los requisitos y obligaciones que impone este proyecto de decreto encuentra su amparo en razones imperiosas de interés general como son la protección de la seguridad y la salud de los consumidores, de los destinatarios de los servicios y de los trabajadores, todo ello al amparo de lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado, en relación con lo establecido en el artículo 3.11 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicio y su ejercicio.

Los requisitos mínimos que se especifican para las viviendas de uso turístico suponen la incorporación al nuevo Reglamento del contenido de la Instrucción de 14 de mayo de 2019, de la Dirección General de Turismo, acerca de la interpretación del Decreto 80/2015, de 5 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón, lo que supone una mejora desde el punto de vista de la seguridad jurídica.

Estos requisitos mínimos suponen una evolución de la normativa en materia de habitabilidad contenida en la vigente Orden de 29 de febrero de 1944 por la que se determinan las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas, justificada en el destino turístico de las mismas.

La exigencia de un certificado emitido por técnico competente que acredite el cumplimiento de los requisitos en materia de habitabilidad y seguridad parece absolutamente justificado desde el momento en que una vivienda -hasta entonces particular- es puesta en el mercado para su posible ocupación como alojamiento turístico por parte del público en general. Máxime cuando desde el 1 de junio de 2013 ya es exigible que el propietario de un inmueble disponga de



un certificado de eficiencia energética con carácter previo a la compraventa o alquiler de su vivienda.

La emisión de informe, con carácter preceptivo y vinculante, por parte los correspondientes ayuntamientos, en relación con el carácter residencial, la conformidad con la normativa de edificación y la conformidad con el uso urbanístico previsto por la normativa municipal, parece coherente con el respeto a la autonomía municipal y significará un esfuerzo de coordinación entre administraciones públicas y evitación de conflictos jurídicos innecesarios.

5. Motivación y razones por las que se establece el régimen de declaración responsable.

Como ya se ha indicado, el régimen de presentación de una declaración responsable antes de la apertura, modificación o reforma sustancial de un establecimiento está previsto en el artículo 26 del texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón, en aras de la salvaguarda del orden público, la seguridad pública, la protección civil, la salud pública, la protección del medio ambiente, del entorno urbano y del patrimonio histórico-artístico.

Todo ello se hace respetando el principio de proporcionalidad, puesto que la formulación de una declaración responsable, que habilita desde el momento en que es válidamente presentada para el legal ejercicio de la actividad, es una forma de intervención que supone una menor carga administrativa para las empresas.

6. Descripción de las siguientes cuestiones referidas al procedimiento:

6.1. Canales para la presentación de las solicitudes y los criterios para establecerlos y para fijar el plazo de la resolución.

La formulación por medios electrónicos de la declaración responsable y cualquier otro trámite inherente a la misma se regirá por lo establecido en el artículo 14 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o norma que lo sustituya.

La declaración responsable podrá presentarse a través del Portal del Gobierno de Aragón en la siguiente dirección: <https://www.aragon.es/tramitador/-/tramite/declaracion-responsable-viviendas-turistico>.

Esta declaración responsable habilita desde el mismo momento de su presentación para el ejercicio legal de la actividad de que se trate. No obstante, la Administración competente dispone un plazo de tres meses para, tras las oportunas comprobaciones, en su caso:



a) Tramitar la inscripción del acto o hecho declarado en el Registro de Turismo de Aragón a efectos meramente informativos.

b) Clausurar el establecimiento en caso de incumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa aplicable, sin que por ello se derive derecho alguno a indemnización.

c) Establecer motivadamente las condiciones en que pudiera tener lugar la apertura, clasificación e inscripción del establecimiento.

6.2. Volumen estimado de solicitudes.

En la actualidad se encuentran inscritas en el Registro de Turismo de Aragón alrededor de 2.200 viviendas de uso turístico. Aunque el mayor volumen de presentación de declaraciones responsables se situó en los meses siguientes a la aprobación del Decreto 80/2015, de 5 de mayo, resulta esperable, en función de la situación de los mercados inmobiliario y turístico, un porcentaje anual significativo de nuevas solicitudes, siendo imposible determinar su concreción, al depender de factores económicos externos muy sensibles a los cambios en la coyuntura nacional e internacional.

6.3. Razones para exigir la concreta documentación que ha de aportarse con la solicitud, así como las que determinen que la Administración actuante no prevea la consulta u obtención por ella misma de los datos o documentos exigidos o la aportación en un momento posterior de la tramitación.

Al formular la declaración responsable previa a la apertura del establecimiento, el interesado manifestará, bajo su responsabilidad, que dispone de la documentación exigible, por lo que no deberá acompañar a la solicitud documento alguno.

Por su parte, la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos exigidos en la normativa para el desarrollo de la actividad deberá estar a disposición del órgano competente durante su ejercicio. Ello es coherente con la previsión de actuación de la inspección de turismo, con funciones de información, asesoramiento y comprobación, regulada en el artículo 78 y siguientes del texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón.

6.4. Flujo de tramitación del procedimiento administrativo electrónico y el tipo de datos que se van a gestionar en los sistemas de información.

Los datos que deberán incorporarse a la declaración responsable son los siguientes: datos de la vivienda y su capacidad legal máxima; datos del titular de la vivienda de uso turístico y, en su caso, de la persona gestora (en este último supuesto, deberá hacerse constar que la persona gestora dispone de título suficiente otorgado por el propietario para la gestión de la vivienda); número de



teléfono para atender de manera inmediata comunicaciones relativas a la actividad de vivienda de uso turístico.

6.5. Previsión de las medidas organizativas que se van a adoptar para la óptima gestión del procedimiento administrativo electrónico en cada estadio del flujo de tramitación, así como los canales de atención al ciudadano que se van a establecer en cada momento de la tramitación. En su caso, incluir modelos de declaración responsable.

Las consultas derivadas de la tramitación de las declaraciones responsables y la consiguiente inscripción en el Registro de Turismo de Aragón se atenderán preferentemente a través del correo electrónico dgturismo@aragon.es y el teléfono 976715838, o bien solicitando cita previa presencial en las Subdirecciones Provinciales de Turismo de Huesca y Teruel o la Sección de Turismo de la Dirección General de Turismo en Zaragoza, según proceda. Los problemas técnicos derivados de la tramitación electrónica podrán ser solventados mediante el Soporte Técnico de Servicios Digitales de Aragón, en la dirección de correo electrónico sportesae@aragon.es o en el teléfono 976289414.

El formulario de la declaración responsable se puede descargar en la página web <https://www.aragon.es/tramitador/-/tramite/declaracion-responsable-viviendas-turistico#Documentacion>.

Zaragoza, a fecha de firma digital

LA DIRECTORA GENERAL DE TURISMO

Gloria Pérez García