

ACUERDO

ORGANO COMPETENTE:	Concejalía Delegada de Desarrollo Urbano, Contratación y Compras, Medio Ambiente y Sostenibilidad y Patrimonio
UNIDAD ADMINISTRATIVA:	Licencias de Actividades
TIPO Y N° DE EXPTE:	2024/LINAC/287
ASUNTO:	Consulta pública

I. ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, adoptado en sesión extraordinaria de fecha de 27 de diciembre de 2024, se aprobó el Plan Anual Normativo (PAN) correspondiente al ejercicio 2025. Dicho PAN, publicado en el BOCM nº 16, de fecha 20 de enero de 2025, contemplaba la elaboración de una nueva ordenanza denominada “*Ordenanza Municipal reguladora del uso de viviendas turísticas*” con referencia 2025/PAN/07.

Ha sido aprobada por la Concejalía Delegada de Desarrollo Urbano, Contratación y Compras, Medio Ambiente y Sostenibilidad y Patrimonio la incoación del expediente para la aprobación de la ordenanza municipal reguladora del uso de viviendas turísticas en San Sebastián de los Reyes.

SEGUNDO. La presente Ordenanza tiene por objetivo regular el uso de las viviendas turísticas ante el aumento significativo de la oferta y la demanda de las mismas y el impacto irregular que tienen en los diferentes ámbitos de la vida en el municipio de San Sebastián de los Reyes, en especial, los problemas de convivencia vecinal, la reducción de la vivienda residencial y la afección en el turismo, así como dar seguridad y certidumbre tanto a los usuarios de este servicio como a los propietarios de los inmuebles que pongan en el mercado sus viviendas, de manera que se satisfagan de forma eficaz y con las necesarias garantías, las incertidumbres provocadas por la transformación del uso de la vivienda “tradicional” a un uso lucrativo mediante su alquiler no permanente.

Por lo tanto, en la actualidad, se estima conveniente elaborar un texto normativo con el objetivo de regular este tipo de viviendas y poder ajustarlas a la realidad urbanística en la que se encuentran diversas edificaciones San Sebastián de los Reyes, establecer limitaciones claras, un inventario público de viviendas de uso turístico, recursos para la inspección y el control de las mismas y un régimen sancionador para las VUT irregulares.

Por todo lo expuesto, se considera necesaria la elaboración de la Ordenanza Municipal reguladora del uso de viviendas turísticas, adaptando su contenido a la normativa urbanística vigente.

TERCERO. Consta informe de fecha 22/12/2025 de la Jefa de Sección de Licencias de Actividades motivando la necesidad y conveniencia de realizar consulta pública previa a la elaboración del Anteproyecto de la *Ordenanza Municipal reguladora del uso de viviendas turísticas*, y destacando los siguientes motivos para llevar a cabo dicha elaboración:

1. Problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.

Los principales problemas que se pretenden solucionar con la aprobación de una ordenanza que regule las viviendas de uso turístico son los siguientes: escasez de vivienda residencial y subida de precios, alteración de la convivencia vecinal, saturación turística e inseguridad jurídica para propietarios e inquilinos.



2. Necesidad y oportunidad de su aprobación.

En los últimos años, el crecimiento exponencial de las viviendas de uso turístico (VUT) ha generado un impacto significativo en múltiples ámbitos de la vida urbana, lo que hace necesaria una regulación específica.

Las razones principales que justifican la aprobación de una ordenanza sobre viviendas turísticas son las siguientes: aparición de alojamientos sin regular, la competencia desleal con el sector hotelero y alojamientos regulados, el impacto en la convivencia vecinal y la presión sobre el mercado de vivienda residencial.

3. Objetivos de la norma.

Esta ordenanza busca garantizar un modelo de turismo sostenible compatible con el derecho a la vivienda, la convivencia ciudadana y el desarrollo equilibrado del municipio.

Los objetivos de la norma son: establecer criterios de localización, número máximo y condiciones técnicas de las VUT, crear un registro municipal obligatorio, definir requisitos de habitabilidad, seguridad y convivencia, establecer un régimen sancionador para usos no autorizados o actividades irregulares, y promover un equilibrio entre el uso turístico y residencial en suelo urbano.

4. Posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

Ante la escasa capacidad de tutela que ha demostrado la normativa vigente de la Comunidad de Madrid en la materia y su limitado alcance en cuanto a los requisitos que deben reunir las viviendas de uso turísticos, no se contemplan otras soluciones alternativas que no sean las reguladas mediante Ordenanza Municipal.

II. FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Según el art. 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con carácter previo a la elaboración del Proyecto de Ordenanzas, se sustanciará una consulta pública, a través del portal web de la Administración competente en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma a cerca de los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, necesidad y oportunidad de su aprobación, objetivos de la norma y de las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias y las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

SEGUNDO. De conformidad con lo establecido en el artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se establece que los interesados en el trámite de audiencia del procedimiento administrativo, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, podrán alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

Por todo ello, considerando los antecedentes de hecho, así como los fundamentos de derecho expuestos, esta concejalía delegada de Desarrollo Urbano, Contratación y Compras, Medio Ambiente y Sostenibilidad y Patrimonio, como órgano competente en el impulso y tramitación de los expedientes en el ámbito de su competencia, de conformidad con el Decreto de Alcaldía número 3359 de 19 de junio de 2023,

ACUERDA

PRIMERO. La apertura de consulta pública previa a la elaboración del Anteproyecto de Ordenanza reguladora del uso de viviendas turísticas en San Sebastián de los Reyes.



SEGUNDO. A estos efectos y durante un plazo de quince días naturales, la ciudadanía podrá ejercer el derecho a participar y colaborar en la elaboración de dicha Ordenanza municipal, contados a partir del día siguiente al de la publicación del correspondiente Anuncio en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, de conformidad con lo establecido en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

San Sebastián de los Reyes, a la fecha y con las firmas electrónicas que figuran en este documento.

Concejal Delegado de Desarrollo Urbano, Contratación y Compras,
Medio Ambiente y Sostenibilidad y Patrimonio

Diego Domingo García Muñoz

