

Pérez-Llorca

Newsletter
Urbanismo



Copyright © 2019 Pérez-Llorca.
Todos los derechos reservados.
Esta comunicación es una selección
de doctrina y normativa que se ha
considerado relevante sobre los temas
de referencia durante el período
especificado. La información de esta
página no constituye asesoramiento
jurídico en ningún campo de nuestra
actuación profesional.

Índice

Proyectos urbanísticos

4 Madrid. Luz verde a Los Cerros y Valdecarros

Marta Velasco Izquierdo

Novedades normativas

5 Andalucía. Aprobación de medidas urgentes para las edificaciones irregulares

Maria Ángeles Alastuey Sánchez

Novedades jurisprudenciales

7 Madrid. El Tribunal Superior de Justicia declara nulo el Plan Parcial de Reforma Interior de la promoción “Residencial Maravillas”

José del Saz-Orozco Monsalve

9 Andalucía. El Tribunal Superior de Justicia declara nulo de pleno derecho el Plan General de Ordenación Urbana de El Puerto de Santa María

Beatriz Álvarez Mallo

11 Comunidad Valenciana. El Tribunal Superior de Justicia anula la denegación del Proyecto Puerto Mediterráneo basada en la insuficiencia de la memoria ambiental

Clara Carazo Núñez

13 Castilla y León. El Tribunal Supremo permite que las Comunidades Autónomas regulen la actividad de alojamientos turísticos

Ane Basterretxea Dañobeitia

MADRID. LUZ VERDE A LOS CERROS Y VALDECARROS

Marta Velasco Izquierdo · Abogada

Tal y como se trató en la [Newsletter de marzo de 2019](#), dentro de la conocida como Estrategia de Desarrollos del Sureste de Madrid (“**Desarrollos del Sureste**”) el Excmo. Ayuntamiento de Madrid (el “**Ayuntamiento**”) dio luz verde al desarrollo de Los Berrocales relegando el desarrollo de Los Cerros –Suelo Urbanizable Programado Pormenorizado 2.02– (los “**Cerros**”) y Valdecarros –Suelo Urbanizable Programado Pormenorizado 3.01– (“**Valdecarros**”), para una fase posterior.

En particular, el 12 de noviembre de 2018, se sometió a información pública el avance de dos Modificaciones Puntuales del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (las “**MPPGOU**”).

- **Alcance de las MPPGOU:** la nueva clasificación y categorización propuesta afectaba a cuatro ámbitos pertenecientes a los Desarrollos del Sureste.
Por un lado, Suelo Urbanizable Programado Pormenorizado 3.01 “Desarrollo del Este Valdecarros” y del Área de Ordenación Especial 00.11 “Cantiles del Manzanares”, distrito de Villa de Vallecas con una superficie de 1.928 hectáreas con los sistemas generales existentes adscritos.
Y, por otro lado, a los ámbitos de Suelo Urbanizable Programado Pormenorizado 2.02 “Desarrollo del Este-Los Cerros” y del Suelo Urbanizable no Sectorizado 4.05 “Ensanche de San Fernando”, distrito de Vicálvaro con una superficie de 494 hectáreas.
- **Objetivo de las MPPGOU:** establecer un nuevo marco de viabilidad económica, social y ambiental para el desarrollo de la ciudad.
- **Desclasificación:** quedaban clasificados como Suelos no Urbanizables de Protección Ecológica 325 hectáreas en el ámbito de Cantiles del Manzanares y 112 hectáreas de Los Cerros.
- **Modelo de ciudad:** en total, la capacidad potencial del conjunto de Los Cerros y Ensanche de San Fernando, se reducía en un 28,45% para el número de viviendas, pasando de 14.900 a 10.700, y en un 23,70% la superficie edificable de actividades económicas, pasando de 570.000 a 440.000 m².
- **Plazo de ejecución:** se prevén tres programas de ejecución de la ordenación propuesta cuya última etapa llega más allá de 2040.

Tras el anuncio de las MPPGOU, las Juntas de Compensación de Los Cerros y Valdecarros presentaron alegaciones por considerar, esencialmente, que la propuesta de desarrollo pretendida por el Ayuntamiento (i) no era viable económicamente y, porque (ii) retrasaría la construcción de las viviendas contribuyendo al problema de escasez de viviendas de la capital.

Sin embargo, actualmente, el Ayuntamiento ha dado un giro radical en su política de planificación y ha procedido a aprobar el desarrollo tanto de Los Cerros y Valdecarros inmediato.

En concreto, la Junta de Gobierno del Ayuntamiento ha aprobado desistir de la tramitación de las MPPGOU en los mencionados ámbitos, para continuar así con el modelo de urbanístico definido en la Revisión del PGOU de 1985, el PGOU 97 y el Acuerdo de 1 de agosto de 2013. Adicionalmente, dicho modelo de ciudad fue refrendado por el Tribunal Supremo en su Sentencia de 6 de septiembre de 2016 [R]\2016\5776].

ANDALUCÍA. APROBACIÓN DE MEDIDAS URGENTES PARA LAS EDIFICACIONES IRREGULARES

M^a Ángeles Alastuey Sánchez · Abogada

El 25 de septiembre de 2019 se publicó en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (Boletín Extraordinario número 23) el [Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía](#) (el “Decreto-ley 3/2019”), que entró en vigor al día siguiente de su publicación.

La nueva norma andaluza tiene por objeto, como su propio nombre indica, la adopción de medidas urgentes sobre las edificaciones irregulares, aisladas o agrupadas, ubicadas tanto en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, respecto de las cuales no se pueden adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística, por haber prescrito el plazo de 6 años que regula la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (la “LOUA”), para llevar a cabo las mismas.

Todo ello, con la finalidad de preservar el medio ambiente, el paisaje y los recursos naturales afectados (suelo, agua y energía) del negativo impacto territorial, ambiental y paisajístico, que conlleva la desmesurada proliferación de tales edificaciones irregulares, detectada en la última década, con los graves problemas de salubridad y seguridad asociados a tales urbanizaciones precarias, con infraestructuras insuficientes, que derivan en la creciente contaminación de los acuíferos, así como en los enganches ilegales de energía, entre otros impactos.

Así, cabe destacar los principales mecanismos jurídicos que regula el Decreto-ley 3/2019 para el cumplimiento de los citados fines de la norma:

- (i) Se establece el procedimiento de declaración de la situación de asimilado a fuera de ordenación, en la que se encuentran las citadas edificaciones irregulares, y se establece el régimen al que deben estar sometidas, antes y después de la declaración. (con independencia de la clase de suelo en el que se ubiquen y de su forma de implantación).

En dichas edificaciones irregulares, mientras no se produzca la declaración administrativa de la situación de asimilado a fuera de ordenación, no se permite el acceso a los servicios básicos, ni realizar ningún tipo de obra. Una vez reconocida la situación de asimilado a fuera de ordenación, las personas propietarias de esas edificaciones podrán acceder a los servicios de saneamiento, abastecimiento de agua y suministro eléctrico, si ya existieran las correspondientes redes de infraestructuras, o resolver dichos servicios de forma autónoma. Además, se admiten las obras de conservación necesarias para el mantenimiento de las condiciones de seguridad y salubridad que garanticen su habitabilidad o uso de tales edificaciones.

- (ii) Se introduce, como novedad, la posibilidad de formular Planes Especiales (de iniciativa y competencia municipal), para la adecuación ambiental y territorial de las agrupaciones de edificaciones irregulares, con el fin de no tener que demorar la solución de esos ámbitos hasta la potencial aprobación del futuro Plan General y su desarrollo posterior.

La aprobación del Plan Especial no modifica la clasificación del suelo pero permite, en estas edificaciones, el acceso a los servicios básicos, así como la ejecución de obras de conservación y de reforma. De igual modo, se admite, si así lo establece el Plan Especial, la

posibilidad de ejecutar pequeños elementos auxiliares que no afecten negativamente al paisaje y al entorno. El régimen de deberes de los titulares de las edificaciones incluidas en dichos ámbitos exige que las personas propietarias asuman las cargas que se establezcan en el Plan Especial.

- (iii) Finalmente, se regula el régimen de incorporación de las edificaciones irregulares a la ordenación urbanística, simplificando la regulación vigente y reforzando la potestad municipal de ordenar los ámbitos con agrupaciones de viviendas a través del Plan General de Ordenación Urbanística. Se renuncia a imponer desde la ley los requisitos que deben cumplir los ámbitos a incorporar, aunque se establecen algunos criterios indicativos para ello.

Las personas propietarias de edificaciones situadas en los ámbitos que se incorporen al Plan General, mediante su clasificación como Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable, tienen la obligación de asumir las cargas urbanísticas que procedan, si bien el régimen de cesiones establecido con carácter general en la LOUA, se podrá modular oportunamente en los propios instrumentos de planeamiento, en atención a las características propias de cada ámbito.

En definitiva, el Decreto-ley 3/2019 viene a superar la complejidad y desorden de la regulación vigente en el ordenamiento jurídico andaluz sobre las edificaciones irregulares, que generaba un escenario de gran incertidumbre e inseguridad jurídica, articulando en una única norma toda la regulación en esta materia.

Todo ello, con el fin dar una solución rápida y eficaz a los problemas derivados de la proliferación descontrolada de las edificaciones irregulares en Andalucía, para así tratar de poner freno a la misma, articulando mecanismos urbanísticos más flexibles y claros que permitan reconocer la situación jurídica de tales edificaciones irregulares, y establecer las medidas pertinentes para su adecuación ambiental y territorial y, en su caso, para su incorporación al planeamiento general.

MADRID. EL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DECLARA NULO EL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA PROMOCIÓN “RESIDENCIAL MARAVILLAS”

José del Saz-Orozco Monsalve · Abogado

El 27 de noviembre de 2015 se aprobó definitivamente el [Plan Parcial de Reforma Interior 07.201 del APR.07.09 “TPA Raimundo Fernández Villaverde”](#) (el “PPRI”) promovido por la Cooperativa Residencial Maravillas con el objetivo de permitir la transformación de la manzana comprendida entre las calles Raimundo Fernández Villaverde, Modesto Lafuente, Maudes y Alonso Cano, en el distrito de Chamberí.

En particular, el PPRI regula la ordenación pormenorizada del ámbito, concretando así las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana, que ya contemplaba: (i) el cambio de uso de la manzana, pasando de dotacional a residencial; y (ii) una edificabilidad lucrativa de más de 54.000 m², lo que permitiría la implantación de 450 viviendas.

En virtud de lo anterior, la mencionada cooperativa inició las obras de edificación del complejo residencial a principios de 2019. No obstante, el pasado 17 de septiembre, y con las obras de edificación aún en curso, el Tribunal Superior de Justicia de Madrid (el “TSJM”) dictó su Sentencia nº 527/2019 por medio de la cual se declaró la nulidad del PPRI.

Así, el TSJM estima dos de los seis motivos esgrimidos por la asociación Ecologistas en Acción, declarando la nulidad del PPRI por los siguientes motivos:

(i) **Incumplimiento de la reserva de suelo para viviendas de protección pública**

El TSJM determina que la actuación realizada en la manzana es a todas luces una actuación de “*reurbanización o reforma de la urbanización*” y todo ello aunque dicha manzana tuviera ya la consideración de solar por contar con las correspondientes infraestructuras, servicios y dotaciones públicas.

A consecuencia de lo anterior, el TSJM establece que es de aplicación lo dispuesto en el artículo 20.1, apartado b), del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por medio del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (el “TRLRSRU”), que establece una reserva del 10% de la edificabilidad para la implantación de viviendas sujetas a un régimen de protección pública.

Por ello, el TSJM determina que, en tanto en cuanto el PPRI no contempla dicha reserva, se vulnera lo dispuesto en el citado artículo 20.1, apartado b) del TRLRSRU, por lo que dicho plan debe ser declarado nulo.

(ii) **Falta del informe preceptivo sobre suficiencia de recursos hídricos**

Por otra parte, el TSJM entra a analizar el motivo alegado por Ecologistas en Acción relativo a la falta del informe sobre suficiencia de recursos hídricos de la Confederación Hidrográfica del Tajo. A este respecto, el TSJM desestima la argumentación del Ayuntamiento, que sostenía que dicho informe no sería necesario en tanto en cuanto el Canal de Isabel II (empresa suministradora) habría emitido un informe análogo en sentido favorable.

Pérez-Llorca

Sobre esta cuestión el TSJM determina que el informe de la Confederación es en todo caso preceptivo *ex* artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por medio del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y trae a colación la jurisprudencia de la propia Sala y del Tribunal Supremo que determina que “*no cabe sustituir ese informe por el de la empresa suministradora del agua*”.

A la vista de lo anterior, y una vez constatada la falta del informe preceptivo sobre suficiencia de recursos hídricos de la Confederación Hidrográfica del Tajo, el TSJM estima el motivo aducido por la recurrente y declara asimismo la nulidad del PPRI.

En definitiva, la relevancia de esta Sentencia radica en la declaración de nulidad de un instrumento urbanístico que da cobertura a una promoción de 450 viviendas que actualmente se encuentra en fase de ejecución y que ahora podría verse paralizado por no contar con el instrumento de ordenación pormenorizada necesario.

Sin embargo, habrá que esperar a conocer si la Cooperativa Residencial Maravillas o el Ayuntamiento de Madrid deciden interponer recurso de casación contra esta Sentencia, en cuyo caso la misma no sería firme hasta que se resolviese dicho recurso. En cualquier caso, la asociación recurrente podría solicitar la ejecución provisional de la Sentencia y la consecuente paralización de las obras de edificación, por lo que será necesario hacer seguimiento del desarrollo de este procedimiento.

ANDALUCÍA. EL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DECLARA NULO DE PLENO DERECHO EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA

Beatriz Álvarez Mallo · Abogada

El 27 de septiembre de 2019, la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (Sede Sevilla) declaró la **nulidad de pleno derecho** de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística¹ de El Puerto de Santa María (el “**Municipio**” y la “**Revisión del PGOU**”), de 2012 (la “**Sentencia**”).

La Sentencia se dicta tras la interposición de varios recursos contencioso-administrativos que se han acumulado (i.e. en 2012 apoyado por particulares, en 2014, 2015 y 2016).

De acuerdo con información pública, ante la posibilidad de que esto ocurriese, el Ayuntamiento ha iniciado una revisión del Plan General de Ordenación Urbanística, con el fin de subsanar algunos de los motivos que recoge la Sentencia y que se expondrán a continuación (e.g. informe de sostenibilidad económica, modificación de cuestiones sustanciales para someterlo a Evaluación Ambiental Estratégica, etc.).

Los principales motivos que recoge la Sentencia serían los siguientes:

1. Falta de integridad

La Sentencia considera que la Revisión del PGOU no ha respetado el principio de integridad y la unidad del modelo de ciudad, al tener que aprobarse mediante sucesivos actos, por tener pendientes, el originariamente aprobado, cuestiones sustanciales y estructurales (e.g. cuestiones medioambientales).

Según señala la Sentencia, ello es “*difícilmente compatible con el modelo de ciudad compacta, previsible y vertebrada que la legislación urbanística propugna*”.

2. Falta de evaluación ambiental estratégica

De acuerdo con la Sentencia:

- (i) la Revisión del PGOU no se ha sometido a Evaluación Ambiental Estratégica (“EAE”).

¹ Disposiciones impugnadas: (i) Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía de 21 de febrero de 2012; (ii) Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía de 5 de noviembre de 2013; (iii) Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía de 6 de marzo de 2015; y (iv) Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía de 17 de febrero de 2016, que dispone la publicación de la Orden de 14 de abril de 2015.

- (ii) La Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente² es aplicable al no excluirse por la normativa autonómica, obligando a incluir la EAE.
- (iii) En caso de no incluirse EAE, sería necesaria una declaración expresa de inviabilidad, así como una intensa motivación, no incluida en este supuesto.
- (iv) La Junta de Andalucía trata de equiparar un informe ambiental practicado con la EAE, habiendo desajustes entre lo que se exige a uno y otro. La EAE tiene una perspectiva más amplia.

3. Falta de informe de sostenibilidad económica.

La Revisión del PGOU carece de informe de sostenibilidad económica. En este sentido, de acuerdo con la Sentencia:

- (i) Cuando tuvo lugar la aprobación inicial de la Revisión del PGOU (2003), no era exigible el informe de sostenibilidad económica.
- (ii) No obstante, con carácter previo a la aprobación definitiva (2012 y sucesivas), si era necesario.
- (iii) Por ello, el alcance de la omisión de este informe a día de hoy es motivo de nulidad de pleno derecho.

De acuerdo con la Sentencia, la nulidad de pleno derecho de las disposiciones mencionadas tiene lugar *“por tratarse de disposiciones generales que adolecen de defectos que afectan a la integridad del planeamiento que revisan y no a una concreta determinación”*.

De acuerdo con información pública, dado que la Sentencia no es firme, el Ayuntamiento y la Junta de Andalucía han interpuesto recurso de casación ante el Tribunal Supremo, respectivamente, con el fin de intentar evitar la ralentización del desarrollo urbanístico del Municipio. Paralelamente a dicho procedimiento, el Ayuntamiento va a continuar trabajando sobre la revisión del PGOU actual.

² Disposición derogada. A día de hoy se trataría de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

COMUNIDAD VALENCIANA. EL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA ANULA LA DENEGACIÓN DEL PROYECTO PUERTO MEDITERRÁNEO BASADA EN LA INSUFICIENCIA DE LA MEMORIA AMBIENTAL

Clara Carazo Núñez · Abogada

La Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana (el “TSJCV”) dictó la Sentencia de 8 de octubre de 2019 (la “Sentencia”) por la que se anulaba una resolución anterior de la Consejería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio de la Comunidad Valenciana (la “Consejería”).

El objeto de la Sentencia es la Resolución de 10 de octubre de 2016 de la Consejería (la “Resolución”) por la que se resuelve la denegación de la propuesta del Plan de Actuación Territorial Estratégica Puerto Mediterráneo (“PATE”).

Durante la tramitación del PATE, la Consejería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de la Comunidad Valenciana emitió un informe en el que se indicaba la necesidad de presentación por parte del promotor de un informe de sostenibilidad ambiental que debía incluir distintas cuestiones (e.g. exhaustiva definición de alternativas y justificación de la alternativa elegida, delimitar y diseñar la infraestructura verde y la ocupación racional del suelo, etc.).

Posteriormente, el órgano ambiental emitió un informe desfavorable en relación con la memoria presentada por el promotor para la tramitación del PATE y, en virtud de dicho informe, la Consejería dictó la Resolución.

En virtud de lo anteriormente expuesto, el TSJCV realiza un exhaustivo análisis de las distintas cuestiones en conflicto en el procedimiento como la naturaleza normativa de las actuaciones estratégicas territoriales y los efectos de las mismas, la iniciativa privada en materia de aprobación de planes urbanísticos, los informes determinantes, etc.

En este sentido, el TSJCV comienza exponiendo que el urbanismo es una función pública, pero que debido a la inactividad de la Administración se justifica que los particulares puedan promover distintos planes urbanísticos que permitan la urbanización de distintas áreas.

En línea con lo anterior el TSJCV distingue entre los siguientes derechos que podrían darse en materia urbanística: (i) un derecho a la iniciación del procedimiento, (ii) un derecho a la tramitación del procedimiento, y (iii) un derecho a la resolución del procedimiento.

Tras esta distinción, la Sentencia hace hincapié en que la ley concede a los particulares un derecho a provocar la iniciación de la aprobación de un plan, pero que este derecho no implica obligación alguna de la Administración de aprobar el plan promovido.

Por ello, el Tribunal entiende que la resolución por la que la Consejería acordó el inicio de la tramitación del PATE debe entenderse como un “documento prescriptivo de referencia” sin implicar necesariamente la existencia de derecho subjetivo alguno a la aprobación del PATE.

Asimismo, el TSJCV expone detalladamente las diferencias entre los distintos tipos de informes a la luz de la normativa y la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo. Así, establece que los

Pérez-Llorca

informes preceptivos, cuya emisión es obligatoria, pueden ser no vinculantes, vinculantes o determinantes.

En este sentido, se manifiesta que como regla general los informes preceptivos son no vinculantes, pero que el órgano decisorio deberá fundamentar su criterio en caso de apartarse del contenido de dicho informe.

En el caso de autos, el informe que emite el órgano ambiental que fundamenta la Resolución, tiene el carácter de determinante y en consecuencia la Consejería no podría haberse apartado de su criterio adoptando una resolución contraria al mismo.

No obstante, el TSJCV aprecia distintos errores de fondo en las valoraciones realizadas en el informe del órgano ambiental (e.g. cuestionamiento de apreciaciones económicas y cuestiones referidas a las carreteras) sin entidad suficiente para justificar la denegación de la actuación propuesta.

En virtud de lo anterior, el TSJCV anula la Resolución por ser contraria a Derecho y ordena la retroacción del procedimiento administrativo al momento anterior a la emisión del informe por el órgano ambiental, que deberá ajustarse a la fundamentación contenida en la Sentencia.

CASTILLA Y LEÓN. EL TRIBUNAL SUPREMO PERMITE QUE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS REGULEN LA ACTIVIDAD DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS

Ane Basterretxea Dañobeitia

El Tribunal Supremo (el “TS”) ha dictado la [Sentencia nº 1237/2019, de 24 de septiembre, por la cual declara la validez del Decreto 3/2017](#), de 16 de febrero de 2018, 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 “Decreto”).

La Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (la “CNMC”) interpuso recurso de casación ante el TS con el fin de (i) revocar la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León (“TSJCL”), de 2 de febrero de 2018 (“**Sentencia Recurrída**”), la cual estimó parcialmente el recurso contencioso-administrativo número 504/2017 y anuló únicamente el artículo 3.2 del Decreto, y (ii) anular la totalidad de los preceptos impugnados en instancia y no estimados por el TSJCL.

La CNMC alega principalmente que la Sentencia Recurrída vulnera:

- (i) **la libertad de empresa** reconocida y garantizada por el artículo 38 de la Constitución Española, la Directiva 2006/123/CE y su Ley de transposición 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio; y
- (ii) **el principio de necesidad y proporcionalidad de las actuaciones de las autoridades competentes** previsto en el artículo 5 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado.

El TS, tras analizar las alegaciones, desestima los motivos esgrimidos por la CNMC, declarando la legalidad de todos los preceptos recurridos. El TS entiende que éstos no vulneran la libertad de empresa y el principio de necesidad y proporcionalidad de las actuaciones de las autoridades competentes, ya que las limitaciones establecidas por el Decreto obedecen a razones imperiosas de interés general relacionadas con la protección del consumidor y usuario.

Adicionalmente, el TS considera que las Comunidades Autónomas pueden imponer (i) límites al ejercicio de la actividad comercial de alojamientos turísticos a viviendas que superen determinados umbrales de tiempo y habitualidad, así como (ii) condiciones de identificación, higiene, salubridad, habitabilidad, confortabilidad y servicio de atención al cliente 24 horas.

Coordinadores de la Newsletter

Vicente Estebanz
Socio
vestebanz@perezllorca.com
Tel: +34 91 436 04 34

Alberto Ibor Franch
Asociado Sénior
aibort@perezllorca.com
Tel: +34 91 426 30 47

Marta Velasco
Asociada Sénior
mvelasco@perezllorca.com
Tel: +34 91 426 30 51

Pérez-Llorca

Sede

Castellana 50
28046 · Madrid

Paseo de la Castellana, 259 A
28046 · Madrid

—

Diagonal 640, 8º A
08017 · Barcelona

—

110 Bishopsgate
London EC2N 4AY

—

375 Park Avenue, 38th floor
10152 · New York

