



**BORRADOR DEL PLAN**  
**13º Modificación Puntual**  
**del Plan Especial de Rehabilitación**  
**Integrada del Casco Medieval de Vitoria-Gasteiz**  
**Relativa al uso Terciario-Hotelero**

**Febrero 2019**

**2018/URBIP00018**



## INDICE

<b>1 MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA .....</b>	<b>3</b>
1.1 OBJETO.....	3
1.2 PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN Y REDACTOR DEL DOCUMENTO .....	3
1.3 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.....	3
1.4 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....	5
1.4.1 REGULACIÓN SECTORIAL TURÍSTICA .....	5
1.4.2 REGULACIÓN URBANÍSTICA.....	9
1.4.3 REGULACIÓN DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL.....	10
1.4.4 REGULACIÓN DETALLADA DE LOS USOS DEL SUELO DESDE LA ÓPTICA DE LA COMPETENCIA.....	11
1.5 ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS .....	13
1.6 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA .....	14
1.6.1 JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.....	14
1.6.2 ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS DE BUENA REGULACIÓN.....	15
1.6.3 CARÁCTERÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.....	18
1.6.4 MODIFICACIONES A REALIZAR EN EL PLAN GENERAL VIGENTE .....	19
1.7 AFECCIONES POR LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.....	19
1.7.1 LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS .....	19
1.7.2 LEGISLACIÓN DE AGUAS .....	20
1.7.3 OTRAS AFECCIONES SECTORIALES.....	21
1.8 PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN.....	21
<b>2 MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....</b>	<b>22</b>
<b>3 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA.....</b>	<b>23</b>
<b>4 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....</b>	<b>24</b>
<b>5 JUSTIFICACIÓN DE INNECESARIEDAD DE ELABORACIÓN DE INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO .....</b>	<b>25</b>
<b>6 ESTUDIO DE IMPACTO SOCIOLINGÜÍSTICO .....</b>	<b>27</b>
<b>7 REDACCIÓN ACTUAL Y PROPUESTA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN INTEGRADA DEL CASCO MEDIEVAL DE VITORIA- GASTEIZ.....</b>	<b>28</b>



## 1 MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

### 1.1 OBJETO

Esta modificación puntual del Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Medieval de Vitoria-Gasteiz (en adelante, PERI-1) tiene por objeto modificar algunos artículos de sus Normas Urbanísticas, a fin de:

- a) Adaptar las Normas Urbanísticas a la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo.
- b) Eliminar la prohibición del uso apartamentos turísticos.
- c) Regular los usos viviendas para uso turístico y habitaciones en viviendas particulares para uso turístico, en edificios de uso característico residencial.
- d) Regular el uso establecimientos de alojamiento

### 1.2 PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN Y REDACTOR DEL DOCUMENTO

Esta modificación se redacta a iniciativa del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, de acuerdo con el artículo 95.1 “Tramitación de los planes parciales” de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (en adelante, LSU).

Este documento se redacta por el Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística del Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

### 1.3 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

El Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Medieval de Vitoria-Gasteiz, aprobado definitivamente el 27 de septiembre de 2006 por el Pleno Municipal, lo que se publicó en el BOTHA del siguiente 26 de febrero de 2007.

Desde su aprobación, el Plan Especial ha sido objeto de doce modificaciones y dos correcciones de errores, que se resumen a continuación:

- Aprobación: 27/09/2006 (BOTHA de 26/02/2007)
- Correcciones de errores (BOTHA de 2/07/2010 y de 22/06/2012) Corrigen el cuadro anexo a la Ordenanza de Recuperación (ORE-OE2)
- 1ª Modificación: 31/03/2008 (BOTHA de 23/04/2008) Modifica un pequeño sector de la manzana P afectante a las parcelas sitas en los nº 129 y 131 de la calle Correría y nº 100 de la calle Zapatería y “huertas” (espacios libres) entre dicho número y el nº 102 de esta calle.



- 2ª Modificación: 25/04/2008 (BOTH A de 26/05/2008) Adecua y puntualiza la regulación de los usos incompatibles o prohibidos y el uso residencial en planta baja.
- 3ª Modificación: 27/06/2008 (BOTH A de 18/07/2008 y de 03/09/2008) Suprime la unidad de ejecución pública que forman los locales sitos en la calle Mateo Benigno de Moraza nº 15, 17, 19 y 21
- 4ª Modificación: 19/12/2008 (BOTH A de 21/01/2009) Corrige y precisa la alineación posterior del pabellón anejo en planta baja sobre la parcela correspondiente a la calle Cuchillería nº 1.
- 5ª Modificación: 29/01/2010 (BOTH A de 26/02/2010) Adecua la alineación exterior oeste de un sector de la Manzana V y reconsidera los ámbitos y programación de las Fases 2ª y 3ª del Plan Especial.
- 6ª Modificación: 30/07/2010 (BOTH A de 23/08/2010) Cambia la definición de usos en el ámbito del Plan Director de la Catedral de Santa María y recalifica la unidad de intervención prevista en el mismo.
- 7ª Modificación: 3/05/2013 (BOTH A de 29/05/2013) Cambia la calificación pormenorizada de la parcela sita en la Plaza de España nº 8 bis, de equipamiento administrativo a residencial.
- 8ª Modificación: 27/11/2015 (BOTH A de 21/12/2015) Cambia de uso característico el inmueble sito en el número 10 del paseo de los Arquillos de Vitoria-Gasteiz.
- 9ª Modificación: 18/07/2014 (BOTH A de 1/08/2014) Cambia de categoría el inmueble sito en la calle Diputación nº 6.
- 10ª Modificación: 31/07/2015 (BOTH A de 18/09/2015) Excluye el edificio correspondiente a plaza del Machete número 2 del Plan Director del Campillo Sur y le otorga un uso pormenorizado residencial-terciario.
- 11ª Modificación: 29/01/2016 (BOTH A de 15/02/2016) Modifica las alineaciones interiores (caño) y actualiza las catalogaciones de los inmuebles sitos en los números 21 y 23 de la calle Nueva Dentro.
- 12ª Modificación: 20/04/2018 (BOTH A de 04/06/2018) para delimitar y definir una unidad de ejecución pública de equipamiento y descatalogar dos edificios. Se realiza un Texto refundido de las Normas Urbanísticas.



## 1.4 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

### 1.4.1 REGULACIÓN SECTORIAL TURÍSTICA

La Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo, clasifica las empresas turísticas de alojamiento del siguiente modo:

#### **TÍTULO V: LA ACTIVIDAD TURÍSTICA**

#### **CAPÍTULO III: LAS EMPRESAS TURÍSTICAS DE ALOJAMIENTO**

#### **Artículo 36.– Clasificación de las empresas turísticas de alojamiento.**

1. *Las empresas turísticas de alojamiento se clasifican, según su objeto de explotación, en:*
  - a) *Establecimientos de alojamiento.*
  - b) *Viviendas para uso turístico.*
  - c) *Habitaciones en viviendas particulares para uso turístico.*

(...)

#### **SECCIÓN 1.ª: ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO: DISPOSICIONES GENERALES COMUNES**

#### **Artículo 38.– Tipos de establecimientos de alojamiento.**

1. *Los establecimientos de alojamiento se clasifican según los siguientes tipos:*
  - a) *Establecimientos hoteleros.*
  - b) *Apartamentos turísticos.*
  - c) *Campings.*
  - d) *Agroturismos y casas rurales.*
  - e) *Albergues.*
  - f) *Otros tipos de establecimientos que se determinen reglamentariamente.*

(...)

#### **SECCIÓN 2.ª LOS ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS**

#### **Artículo 43.– Clasificación.**

1. *Los establecimientos hoteleros se clasifican en los siguientes grupos:*
  - a) *Grupo de hoteles.*
  - b) *Grupo de pensiones.*
2. *Los establecimientos del grupo de hoteles se clasifican en las modalidades siguientes:*
  - a) *Hoteles.*
  - b) *Hoteles-apartamento.*

(...)

5. *Las pensiones son establecimientos hoteleros que prestan el servicio de alojamiento en habitaciones que, por la dimensión o las características del establecimiento o por la tipología de los servicios, no reúnen los servicios o requisitos exigidos a los hoteles y a los hoteles-apartamento. Se incluyen en este grupo los llamados hostales, «house», hospedaje y ostatu.*

(...)



Así mismo, dispone que las viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico son empresas turísticas de alojamiento, perfilando el concepto legal de estas figuras en los artículos 53 y 54.

## **SECCIÓN 8.ª: LAS VIVIENDAS PARA USO TURÍSTICO Y EL ALOJAMIENTO EN HABITACIONES DE VIVIENDAS PARTICULARES PARA USO TURÍSTICO**

### **Artículo 53. Las viviendas para uso turístico: concepto y ámbito de aplicación.**

1. *Son viviendas para uso turístico las viviendas, cualquiera que sea su tipología, que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, siendo cedidas temporalmente por la persona propietaria, explotadora o gestora y comercializadas directamente por ella misma o indirectamente, a terceros, de forma reiterada o habitual y a cambio de contraprestación económica, en condiciones de inmediata disponibilidad.*

*En el caso de que se ceda para uso turístico una vivienda arrendada, será la persona arrendataria quien deberá presentar la declaración responsable y deberá estar inscrita en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi. Asimismo tendrá la obligación de comunicar a la persona arrendadora la realización de la actividad.*

*Se incluyen de manera no exhaustiva ni limitativa los siguientes tipos de inmuebles:*

- *Las viviendas independientes que se encuentran en edificios plurifamiliares o adosados, sometidos al régimen de propiedad horizontal.*
- *Las viviendas unifamiliares aisladas o pareadas.*
- *Las construcciones prefabricadas o similares de carácter fijo.*

*Se incluyen dentro de estas viviendas los apartamentos particulares, los llamados estudios, los pisos, las denominadas villas y los chalets.*

2. *Las viviendas para uso turístico deberán cumplir con los requisitos en materia de infraestructuras, urbanismo, construcción y edificación, de seguridad, los relativos al medio ambiente, sanidad y consumo, higiene y salud laboral en cumplimiento de la normativa de prevención de riesgos laborales, así como, en su caso, los exigidos por otra normativa que resulte de aplicación.*
3. *En este caso, se incluyen dentro de los canales de oferta turística que se definen en el artículo 2.n) de esta ley las empresas comercializadoras de estancias turísticas en viviendas, como alojamientos de corta duración, así como las ofertadas para uso vacacional, por agentes o empresas intermediarias del mercado inmobiliario.*
4. *Quedan fuera del ámbito de aplicación de esta ley las viviendas que se arrienden según lo establecido en la Ley 29/1994, de 29 noviembre, de Arrendamientos Urbanos, o normativa que la sustituya.*
5. *Se entenderá que hay actividad de arrendamiento de viviendas para uso turístico cuando no se pueda acreditar, de acuerdo con la normativa aplicable, que la contratación efectuada sea conforme a la legislación sobre arrendamientos urbanos.*
6. *No se podrán arrendar viviendas sin haber presentado previamente la declaración responsable de inicio de actividad turística ante la Administración turística de*



*Euskadi. La contratación o explotación de viviendas sin dicha declaración tendrá la consideración de clandestina a los efectos de esta ley.*

7. *Se presumirá habitualidad cuando se realice publicidad o comercialización de viviendas en cualquier tipo de soporte, medio o canal de oferta turística o cuando se facilite alojamiento por un periodo de tiempo continuo igual o inferior a 31 días dos o más veces dentro del mismo año.*
8. *Reglamentariamente se determinará la capacidad máxima de las viviendas para uso turístico, sin que en ningún caso puedan admitirse más personas alojadas que las determinadas según los ratios definidos en el artículo 62.2 de la Ley vasca 3/2015, de Vivienda, o normativa que la sustituya, incluyendo en dicho ratio tanto los residentes como los usuarios turísticos.*

*Asimismo, reglamentariamente se desarrollarán el régimen de funcionamiento y los requisitos y condiciones que deben cumplir las viviendas para uso turístico, así como sus distintivos.*

9. *El órgano del Gobierno Vasco competente en materia de turismo, previo informe técnico, podrá dispensar a las viviendas para uso turístico del cumplimiento de alguno o algunos de los requisitos exigidos para el ejercicio de la actividad, cuando la adaptación no se pueda realizar debido a dificultades derivadas de la propia estructura de la vivienda o del inmueble en el que se sitúa.*
10. *Las viviendas de uso turístico deben disponer de licencia de primera ocupación o cédula de habitabilidad.*
11. *Las viviendas para uso turístico se deberán conservar en perfecto estado, manteniendo los requisitos exigidos para su categorización y registro.*

#### **Artículo 54. El alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.**

1. *A fin de garantizar su debida promoción, la coordinación de su oferta y los derechos de las personas usuarias, el alojamiento en habitaciones de viviendas particulares mediante precio, ofrecido por motivos vacacionales o turísticos, estará sometido a la obligación de presentar, ante la Administración turística de Euskadi, una declaración responsable indicando su dedicación al tráfico turístico, derivándose de su incumplimiento las mismas consecuencias que las indicadas en el artículo 53.6.*

*Se considera vivienda particular el lugar de residencia efectiva de la persona titular.*

*Se incluyen dentro de este tipo de alojamiento los denominados «bed and breakfast» y los «bed and brekky», entre otros.*

2. *Los viviendas particulares en las que se comercialicen habitaciones para uso turístico deberán cumplir con los requisitos en materia de infraestructuras, urbanismo, construcción y edificación, de seguridad, los relativos al medio ambiente, sanidad y consumo, higiene y salud laboral en cumplimiento de la normativa de prevención de riesgos laborales, así como, en su caso, los exigidos por otra normativa que resulte de aplicación.*
3. *Una misma persona titular no podrá, en ningún caso, ofertar o comercializar habitaciones en más de una vivienda, en cuyo caso estos últimos alojamientos serán considerados como otros tipos de establecimientos.*



*Reglamentariamente se establecerá el número máximo de plazas que podrán ofertarse en una misma vivienda. Si se supera la oferta del número de plazas turísticas permitidas, el alojamiento será considerado como un establecimiento hotelero, debiendo cumplir todos los requisitos y obligaciones exigidas a este tipo de establecimientos.*

4. *Quedan fuera del ámbito de aplicación de esta ley las habitaciones que se arrienden según lo establecido en la Ley 29/1994, de 29 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, o normativa que la sustituya.*
5. *En el caso de que se ceda para uso turístico habitaciones en una vivienda arrendada, será la persona arrendataria quien deberá presentar la declaración responsable. Asimismo tendrá la obligación de comunicar a la persona arrendadora la realización de la actividad.*
6. *Se entenderá que hay comercialización de habitaciones en viviendas particulares cuando no se pueda acreditar, de acuerdo con la normativa aplicable, que la contratación efectuada sea conforme a la legislación de arrendamientos urbanos.*
7. *Se presumirá habitualidad cuando se realice publicidad o comercialización de habitaciones por cualquier tipo de soporte, medio o canal de oferta turística o cuando se facilite alojamiento por un periodo de tiempo continuo igual o inferior a 31 días dos o más veces dentro del mismo año.*
8. *Reglamentariamente se desarrollarán el régimen de funcionamiento y los requisitos y condiciones que deben cumplir las habitaciones en viviendas particulares para uso turístico, así como sus distintivos.*
9. *Las habitaciones en viviendas particulares para uso turístico se deberán conservar en perfecto estado, manteniendo los requisitos exigidos para su registro.*
10. *El órgano del Gobierno Vasco competente en materia de turismo, previo informe técnico, podrá dispensar a las habitaciones de viviendas particulares para uso turístico del cumplimiento de alguno o algunos de los requisitos exigidos para el ejercicio de la actividad cuando la adaptación no se pueda realizar debido a dificultades derivadas de la propia estructura del establecimiento o edificación».*

La Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo, prevé un desarrollo reglamentario de estas figuras alojativas. Así, por Resolución de 23 de noviembre de 2017, de la Directora de Turismo y Hostelería, se ha resuelto someter a información pública el proyecto de Decreto de viviendas y habitaciones en viviendas particulares para uso turístico (BOPV N.º 229, jueves 30 de noviembre de 2017), en el que se desarrollan el régimen de funcionamiento y los requisitos y condiciones que deben cumplir.

Previamente a la ley, ya se aprobaron varios decretos que regulaban los diferentes tipos de establecimientos de alojamiento:

- Decreto 102/2001, de 29 de mayo, por el que se establece la ordenación de los establecimientos hoteleros (corrección de errores BOPV nº119 de 22/06/2001). Se modifica por el Decreto 6/2015, de 27 de enero, de segunda modificación del Decreto por el que se establece la ordenación de los establecimientos hoteleros, y de tercera modificación del Decreto por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro de Empresas Turísticas del País Vasco (BOPV nº30 de 30/02/2015)





- Decreto 198/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los apartamentos turísticos (BOPV nº94 de 17/05/2013)
- Decreto 199/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural (BOPV nº94, 17/05/2013)
- Decreto 200/2013, de 9 de julio, de ordenación de los albergues turísticos (BOPV nº144 de 30/07/2013)
- Decreto 296/2013, de 30 de julio, de ordenación de los campings y otras modalidades de turismo de acampada en la Comunidad autónoma de Euskadi (BOPV nº170 de 06/09/2013 y corrección de errores BOPV nº129, 10/07/2015)

Y en desarrollo a la ley se ha aprobado:

- Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico (BOPV nº143 de 26/07/2018 y corrección de errores BOPV nº207 de 26/10/2018).

#### 1.4.2 REGULACIÓN URBANÍSTICA

La competencia exclusiva en materia de turismo de Euskadi, de acuerdo con el Estatuto de Autonomía, concurre con las competencias propias del Municipio en materia urbanística – planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística–, según los artículos 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y 17.1.9) de la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi.

En este sentido, resulta clarificador la Sentencia 513/2013 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 17 de abril de 2013 (rec. 918/2011) cuando señala: *«en la regulación de usos, la norma urbanística y el plan desplaza cualquier regulación estatal, pues la Administración del estado no puede, por ser competencia de naturaleza urbanística de la Comunidad de Madrid. Sin perjuicio de ello hemos de indicar que la normativa es concurrente, de forma que en primer lugar habrá de cumplirse con la normativa urbanística y concurrentemente con la normativa existente (o inexistente en materia sectorial) en este caso en materia turística».*

El artículo 2.1 de la LSU define el urbanismo como *«(...) una función pública que tiene por objeto la ordenación, programación, dirección, supervisión, control y, en su caso, ejecución de: a) La utilización o el uso del suelo; b) La transformación urbanística del suelo mediante la ejecución de la ordenación urbanística que se materializa en su urbanización y edificación; c) La construcción y la edificación; y d) El uso, la conservación y la rehabilitación de construcciones, instalaciones y edificaciones».* Así, el urbanismo se concibe como una función necesaria y conveniente.

El artículo 53.1 de la LSU dispone que la ordenación urbanística estructural comprenderá, con carácter general, entre otras determinaciones: (i) la clasificación del suelo en todo el término municipal en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, distinguiendo en el suelo urbanizable el suelo sectorizado del no sectorizado; y (ii) la calificación global con la división de la totalidad del suelo en zonas, distinguiendo, además, entre zonas de uso público y zonas de uso privado.



Por su parte, el artículo 53.2 establece que la ordenación urbanística estructural comprenderá, en el suelo urbano y en el suelo urbanizable, entre otras determinaciones, además, la fijación de la edificabilidad urbanística, del uso característico y de los usos compatibles que se prevean, con indicación del porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a estos últimos.

Como consecuencia del ejercicio de estas funciones se imponen ciertas restricciones o limitaciones a la implantación de determinadas actividades. Por ejemplo, mediante instrumentos urbanísticos se impide la implantación de determinados tipos de industria en el centro de un núcleo urbano.

La regulación del uso empresas turísticas de alojamiento de forma detallada constituye, desde un punto de vista material, el objeto de la presente modificación.

La regulación de los usos se efectúa de la siguiente manera en el vigente PGOU: en primer lugar, se definen las diferentes tipologías de usos (Normas Particulares de los Usos). Y adicionalmente, se divide el municipio en diversas zonas (Ordenanzas de la Edificación y de los Usos). En base a ambos parámetros (tipologías de usos y ordenanzas) se regula la presencia de cada una de estas actividades en las diferentes zonas (Cuadros de Compatibilidad de Usos en cada una de las ordenanzas reguladoras). Finalmente, la compatibilidad de los distintos usos se establece en función de su localización en cada una de las plantas (Situaciones) de las edificaciones con uso característico distinto (Categoría I) o en edificios completos en las distintas tipologías de parcelas (Situaciones) con calificación pormenorizada distinta (Categoría II), supeditados al cumplimiento de determinadas condiciones.

Únicamente quedan sin regular la zona del Casco Medieval, debido a que el PGOU, remite la regulación de usos de esa zona (OR-01 Casco Medieval) al Plan Especial de rehabilitación Integrada del Casco Medieval de Vitoria-Gasteiz, en adelante "PERI-1". Es por ello, que para poder ordenar con coherencia y de forma unificada todo el término municipal, se ha considerado más adecuado tramitar conjuntamente ambos documentos.

### 1.4.3 REGULACIÓN DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL

Las viviendas para uso turístico y el alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico se engloban dentro del uso terciario-hoteler (artículo 69.3.4 del PERI-1), puesto que proporcionan alojamiento ocasional y transitorio: son alojamientos onerosos por días.

La normativa urbanística prevalece sobre la sectorial a efectos de determinar ante qué tipo de uso urbanístico nos encontramos. Así lo indica la Sentencia nº 513/2013 del TSJ de Madrid, de 17 de abril de 2013, que tras exponer la normativa urbanística en Madrid, señala como la estabilidad y permanencia son condiciones *sine qua non* para que pueda calificarse el uso como residencial. A esa estabilidad y permanencia se contraponen la transitoriedad y ocasionalidad propia del uso turístico.

Destinar una vivienda a vivienda para uso turístico o a alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico comporta, por tanto, un cambio de uso: del uso de vivienda al uso terciario-hoteler; y, en consecuencia, el cambio de uso solo será posible si se



respetan las limitaciones establecidas en el PERI-1 para implantar el uso hotelero en las edificaciones residenciales.

El PERI-1 en la actualidad establece que:

- Como ocurre con el resto de la ciudad, es de aplicación el art. 5.03.16 del PGOU. Se interpreta que se prohíben las viviendas para uso turístico, puesto que los apartamentos turísticos y similares están prohibidos por el art. 5.03.16 del PGOU, y aquellos se asemejan más a estos que a los hoteles, pensiones y albergues, al estar integrados por unidades de alojamiento compuestas, al menos, por dormitorio, baño o aseo, salón-comedor y cocina.

Esa interpretación puede ser discutible al no definirse expresamente la figura de las viviendas para uso turístico. Así, es posible que la propiedad de las viviendas para uso turístico que han realizado la declaración responsable ante la administración turística de Euskadi, hayan podido interpretar que al no estar expresamente reguladas, se asimilen al uso de viviendas y por tanto entender que están permitidas.

- No se regula el alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.
- En cuanto a los establecimientos de alojamiento, se autoriza el uso de establecimientos hoteleros en todos los edificios del PERI. El alojamiento hotelero o residencias comunitarias deben contar con acceso independiente desde la vía pública y comunicaciones verticales independientes a los del uso residencial con los que pudiera coexistir a diferencia con el resto de la ciudad.

#### **1.4.4 REGULACIÓN DETALLADA DE LOS USOS DEL SUELO DESDE LA ÓPTICA DE LA COMPETENCIA**

La regulación de los usos del suelo incide directamente en la libertad de empresa (art. 38 CE). Ahora bien, éste no es un derecho incondicional. El Tribunal Constitucional, entre otros, ya en su sentencia nº. 227/93, de 9 de julio, consideró que *«la libertad de empresa, en definitiva, no ampara entre sus contenidos -ni en nuestro ordenamiento ni en otros parecidos- un derecho incondicionado a la libre instalación de cualquier establecimiento comercial en cualquier espacio (...)*»

Desde la perspectiva del derecho comunitario esta regulación de los usos podría incidir en el derecho a la libertad de establecimiento regulado en los artículos 49 y ss. del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (en adelante, TFUE) y el derecho a la libre prestación de servicios contemplado en los artículos 56 y ss. del TFUE. La Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior (en adelante, Directiva de Servicios) ha especificado los requisitos para limitar este derecho que se ha transpuesto al Ordenamiento Jurídico Español mediante la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (en adelante, Ley 17/2009).

El Considerando Noveno de la Directiva de Servicios establece:



*«La presente Directiva sólo se aplica a los requisitos que afectan el acceso a una actividad de servicios o a su ejercicio. Así, no se aplica a requisitos tales como normas de tránsito rodado, normas relativas a la ordenación del territorio, urbanismo (...)». (el subrayado no consta en el original)*

Sin embargo, el propio Manual sobre la Transposición de la Directiva de Servicios (punto 2.3.2) precisa que:

*«Por supuesto, el simple hecho de que se atribuya a tales normas la denominación específica, por ejemplo, como normas urbanísticas, o que los requisitos se formulen de manera general, es decir, que no se dirijan específicamente a los prestadores de servicios, no es suficiente para excluirlas del ámbito de la Directiva de servicios.*

*De hecho, se tiene que evaluar el efecto real de los requisitos en cuestión para determinar si son de carácter general o no. Así, al invertir la Directiva, los Estados miembros tendrán que tener en cuenta que las «normas urbanísticas» o las «ordenanzas de construcción» pueden contener requisitos que regulan de manera específica actividades de servicios y que, por lo tanto, están cubiertos por la Directiva de Servicios. Por ejemplo, las disposiciones sobre la superficie máxima de ciertos establecimientos comerciales, aunque figuren en las normas urbanísticas generales, están comprendidas en el ámbito de aplicación de la Directiva de Servicios y, en consecuencia, tienen que atenerse a aquello previsto en el capítulo sobre la libertad de establecimiento de ésta.» (el subrayado no consta en el original).*

Por consiguiente, hay que evaluar el contenido de la norma y no basta su examen formal para determinar la aplicabilidad o no de la Directiva de Servicios que, al igual que su transposición al ordenamiento jurídico español, puede resultar de aplicación a la regulación detallada de los usos, que debe respetar los principios de necesidad, proporcionalidad y mínima distorsión.

La actividad de viviendas para uso turístico y de habitaciones en viviendas particulares para uso turístico genera externalidades negativas que puede justificar algunas restricciones siempre y cuando se respeten los criterios de necesidad, proporcionalidad y mínima distorsión. Se trata de encontrar los mecanismos regulatorios que permitan encontrar el equilibrio entre, por una parte, el respeto a la libertad de empresa y la competencia, y por otra, la reducción o control de la externalidades negativas derivadas de esta actividad. Se justifica el respeto de los citados principios en el apartado relativo a la adecuación a los principios de buena regulación.



## 1.5 ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

Se han barajado las siguientes alternativas:

- **Alternativa 0: No hacer la Modificación Puntual del PERI-1.** La opción de no modificar el PERI-1 supone, tal y como se ha explicado, prohibir los apartamentos turísticos y las viviendas para uso turístico, así como condicionar la superficie de las viviendas particulares destinada a habitaciones para uso turístico. Estas limitaciones se consideran desproporcionadas, restrictivas, innecesarias e injustificadas.
- **Alternativa 1: Zonificación en áreas en donde la implantación de este uso recibe un tratamiento diferenciado.** En la zona de aplicación del PERI-1 de Vitoria-Gasteiz no existen zonas que se encuentren saturadas, de forma que sea necesario buscar un mayor equilibrio en la implantación de las viviendas de uso turístico y las habitaciones en viviendas particulares para uso turístico.
- **Alternativa 2: Limitar el número de viviendas para uso turístico y habitaciones en viviendas particulares para uso turístico en las edificaciones residenciales.** Esta opción exige la creación de un Censo de Viviendas Turísticas debidamente actualizado, con el objetivo de facilitar una mejor constatación de la capacidad de crecimiento por edificio residencial, cuando se presente una declaración responsable ante la administración turística. Igualmente, esta alternativa puede provocar la especulación con citadas declaraciones responsables, para asegurarse la posibilidad de desarrollar la actividad y encarecer el precio de las viviendas.
- **Alternativa 3: Condicionar el emplazamiento de las viviendas para uso turístico y las habitaciones en viviendas particulares para uso turístico en las edificaciones residenciales.** Se permiten las viviendas para uso turístico y el alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico en edificios de uso pormenorizado residencial, únicamente en una sola planta, que será la más baja en la que se permita el uso residencial al objeto de minimizar las interferencias con los demás residentes. Esta es la opción seleccionada en esta modificación.
- **Alternativa 4: Asimilar las habitaciones en viviendas particulares para uso turístico al uso residencial.** Se considera vivienda particular el lugar de residencia efectiva de la persona titular (art. 54.1 LT). El alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico solo puede realizarse cuando la persona titular de la actividad alojativa tenga su residencia efectiva en aquélla. A estos efectos, dicha persona titular deberá estar empadronada en la vivienda y vivir efectivamente en la misma, debiendo permanecer el requisito mientras no haya comunicado el cese de la actividad a la Administración Turística (art. 3.2 del proyecto de Decreto de viviendas y habitaciones en viviendas particulares para uso turístico). La experiencia demuestra que la exigencia de que la persona titular esté empadronada en la vivienda no garantiza su residencia efectiva en la misma, por lo que se considera que esta opción podría perjudicar la necesidad de preservar el uso urbanístico residencial de las viviendas en los términos establecidos en la



ordenación urbanística, a fin de garantizar el derecho a la intimidad y al descanso de la vecindad.

- **Alternativa 5: Asimilar las viviendas para uso turístico al uso residencial.** Esta opción implica controlar efectivamente el ejercicio de la actividad y, en caso de no cumplirse régimen de funcionamiento y los requisitos y condiciones establecidos, sancionar de manera disuasoria. Esta alternativa es la mejor desde el punto de vista de la competencia, pero también podría perjudicar la necesidad de preservar el uso urbanístico residencial de las viviendas en los términos establecidos en la ordenación urbanística, etc. a fin de garantizar el derecho a la intimidad y al descanso de la vecindad.

Todas estas alternativas, salvo la alternativa 0, llevan aparejadas la eliminación de la prohibición de implantación de apartamentos turísticos actual.

## 1.6 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

### 1.6.1 JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

El Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, al regular los usos urbanísticos está ejerciendo las facultades que la legislación de régimen local y urbanística le otorgan para establecer su modelo de ordenación para el municipio, por supuesto, al servicio del interés general, y salvaguardando el desarrollo equilibrado y mezcla de usos en relación a las necesidades y evolución de la población y las actividades.

La discriminación de usos de suelo y su restricción y localización mediante las herramientas de planificación urbanística ha respondido tradicionalmente al criterio de disociar el ejercicio de las actividades económicas (las industriales, comerciales y terciarias y las equipamentales privadas, incluidas las turísticas) respecto del uso residencial y sus necesidades dotacionales propias (espacios verdes, centros educativos, sanitarios y deportivos y otros equipamientos públicos).

La regulación de los usos que realiza el PGOU y el PERI-1 y todas las modificaciones aprobadas o por aprobar, como la presente, se realizan de conformidad con los principios que caracterizan y definen la normativa urbanística y el planeamiento municipal (la planificación detallada del suelo mediante la técnica de la clasificación y la ordenación de usos mediante la técnica de la calificación), técnicas en sí mismas de naturaleza intervencionista, en cuanto que, *per se* y con carácter general, imponen reglas de uso –para todos los usos- y con ello limitaciones o restricciones para la ubicación y el ejercicio de las actividades que regula y ordena.

En concreto y por lo que a esta modificación normativa afecta, el Plan General vigente distingue un uso pormenorizado hotelero dentro del uso global terciario, salvo en la OR-1, donde el PERI-1 independiza el uso terciario-hotelero del terciario. Al modelo turístico clásico o tradicional del alojamiento, fundamentalmente en hoteles, hostales, pensiones y similares, y principalmente en edificios completos o en edificios compartidos con comunicación vertical independiente.



Por otro lado, se modificó el Plan General para la prohibir la figura de los apartamentos turísticos o similares para evitar un uso residencial encubierto (en sesión ordinaria celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el día 27 de junio de 2008 se aprobó definitivamente la Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Vitoria- Gasteiz relativa a la regulación del uso hotelero y se publicó en el BOTHA nº 82, correspondiente al viernes 18 de julio de 2008).

Lo cierto es que el cambio de uso y funcionalidad de los espacios en edificios de viviendas que en principio cubren la necesidad de alojamiento estable residencial de la población local y pasan a cubrir también el uso de alojamiento turístico, puede provocar disfuncionalidades y problemas de convivencia de usos y vecinales dentro de un mismo edificio o entorno, por no hablar de otras consecuencias, como se han observado en otras ciudades con un perfil más turístico, de encarecimiento y escasez de vivienda para uso residencial local en ciertas zonas de la ciudad, limitando de facto el ejercicio del derecho a la vivienda en suelos calificados como residenciales con la paulatina y creciente implantación de uso alojamiento turístico, cuyos requisitos dotacionales son diferentes de los del uso residencial.

Por todo lo expuesto, la modificación del PERI-1 que se propone es necesaria para ajustar y acomodar la normativa urbanística a la nueva normativa sectorial de Turismo, y en concreto a la nueva tipología de alojamientos turísticos; y oportuna debido al creciente interés que despierta la implantación de nuevos usos de alojamiento turístico ante el mayor peso de la actividad turística en nuestro municipio.

La modificación se limita a autorizar los apartamentos turísticos en la mismas condiciones en las que se permiten el resto de establecimientos de alojamiento como los hoteleros (es decir, en edificios completos o en edificios compartido con comunicación vertical independiente), y a limitar el emplazamiento de las viviendas para uso turístico y las habitaciones en viviendas particulares para uso turístico en viviendas en edificaciones residenciales a la primera planta de uso residencial.

La adaptación del PERI-1 busca el equilibrio entre las nuevas situaciones o modalidades de alojamiento turístico que introduce la LT cuando se desarrollan en edificaciones residenciales. Evita o reduce al mínimo los posibles conflictos de convivencia entre el uso de alojamiento turístico y el resto de usos –especialmente con el residencial–. Y al mismo tiempo, se garantiza el equilibrio entre los operadores económicos de las diferentes categorías de Empresas de Alojamiento turístico y el derecho a ejercer su actividad –en cuanto que con carácter general no se imposibilita su implantación en suelos o edificios de uso principal residencial, terciario o productivo-, y se preservan los suelos y edificios residenciales para que desarrollen el uso residencial de vivienda por parte de sus habitantes, manteniendo aquellas medidas o regulación de usos vigentes a fecha de hoy que minimizan las externalidades negativas que la extensión indiscriminada del mercado de alojamientos turísticos podría generar en las comunidades y en ciertas zonas de la ciudad (molestias, ruidos, problemas de seguridad y convivencia, entre otros). Desde otra perspectiva, se garantiza la convivencia entre la vecindad y el turismo.

## **1.6.2 ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS DE BUENA REGULACIÓN**

El artículo 129.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, LPAC), establece los principios de buena



regulación. En particular, dispone que *«En el ejercicio de la iniciativa legislativa y la potestad reglamentaria, las Administraciones Públicas actuarán de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia. En la exposición de motivos o en el preámbulo, según se trate, respectivamente, de anteproyectos de ley o de proyectos de reglamento, quedará suficientemente justificada su adecuación a dichos principios»*.

A continuación se pasa a desarrollar los principios de buena regulación y se analiza la adecuación de la presente modificación a los mismos.

Según el artículo 129.2 de la LPAC, *«En virtud de los principios de necesidad y eficacia, la iniciativa normativa debe estar justificada por una razón de interés general, basarse en una identificación clara de los fines perseguidos y ser el instrumento más adecuado para garantizar su consecución»*.

El principio de necesidad va ganando enteros en el moderno Derecho Público, íntimamente relacionado con el principio de eficacia, tiene su antecedente más famoso en la Ley de Contratos del Sector Público, cuando señala: *«Las entidades del sector público no podrán celebrar otros contratos que aquellos que sean necesarios para el cumplimiento y realización de sus fines institucionales»* (artículo 28.1 de la vigente Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público).

Esta modificación se adecua a unos objetivos de interés general, como son el regular la convivencia entre los usos turístico y residencial.

El artículo 129.3 de la LPAC alude respecto al principio de proporcionalidad: *«En virtud del principio de proporcionalidad, la iniciativa que se proponga deberá contener la regulación imprescindible para atender la necesidad a cubrir con la norma, tras constatar que no existen otras medidas menos restrictivas de derechos, o que impongan menos obligaciones a los destinatarios»*.

En la misma línea, el artículo 4 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, en el que se plasman los principios de intervención de las Administraciones Públicas para el desarrollo de una actividad, señala que *«Las Administraciones Públicas que, en el ejercicio de sus respectivas competencias, establezcan medidas que limiten el ejercicio de derechos individuales o colectivos o exijan el cumplimiento de requisitos para el desarrollo de una actividad, deberán aplicar el principio de proporcionalidad y elegir la medida menos restrictiva, motivar su necesidad para la protección del interés público así como justificar su adecuación para lograr los fines que se persiguen, sin que en ningún caso se produzcan diferencias de trato discriminatorias»*.

El principio de proporcionalidad es otro principio famoso en nuestro derecho público moderno, que incide prácticamente en todas las ramas del Derecho, siendo conocido mayormente por su significado en la rama Penal. En orden a la redacción de normas, tiene sin duda un punto relacionado con el principio de necesidad, con el de coherencia, pero sobre todo con el que es su significado habitual, en el sentido de que el régimen jurídico que se establezca siempre debe ser el menos gravoso para los interesados.

La modificación también respeta el principio de proporcionalidad pues busca un equilibrio de todos los intereses en presencia al regular las condiciones de emplazamiento de las viviendas para uso turístico y las habitaciones en viviendas particulares para uso turístico en edificios de uso característico residencial: la protección del medio ambiente, el derecho de descanso de los





vecinos de la ciudad, la necesidad de preservar el uso urbanístico residencial de vivienda en los términos establecidos en la ordenación urbanística, asegurarse la no afección a los servicios urbanos públicos existentes, el interés en la dinamización económica y social del conjunto de la ciudad, la evasión de procesos de gentrificación en determinadas áreas, etc.

Según el artículo 129.4 de la LPAC, *«A fin de garantizar el principio de seguridad jurídica, la iniciativa normativa se ejercerá de manera coherente con el resto del ordenamiento jurídico, nacional y de la Unión Europea, para generar un marco normativo estable, predecible, integrado, claro y de certidumbre, que facilite su conocimiento y comprensión y, en consecuencia, la actuación y toma de decisiones de las personas y empresas».*

El principio de seguridad jurídica es un principio capital, de alto rango –aparece nada menos que en el Título Preliminar de la Constitución (art. 9.3) –, y de alguna manera polisémico, pero todos los significados que se puede entender nos quedaremos ahora mismo con la necesidad de claridad, ante conceptos indeterminados, lo cual evidentemente resta seguridad jurídica.

Esta modificación condiciona con claridad la ubicación de las viviendas para uso turístico y del alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico en edificios de uso pormenorizado residencial, fijando que cuando compartan el núcleo de comunicación con las viviendas de uso residencial, únicamente se permitirán en una sola planta, que será la más baja de las destinadas al uso de vivienda.

La LPAC, en su artículo 129.5, establece que *«En aplicación del principio de transparencia, las Administraciones Públicas posibilitarán el acceso sencillo, universal y actualizado a la normativa en vigor y los documentos propios de su proceso de elaboración, en los términos establecidos en el artículo 7 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno; definirán claramente los objetivos de las iniciativas normativas y su justificación en el preámbulo o exposición de motivos; y posibilitarán que los potenciales destinatarios tengan una participación activa en la elaboración de las normas».*

En este sentido y en base lo dispuesto en el apartado relativo al Programa de Participación Ciudadana, en el proceso de elaboración, tramitación y aprobación de esta modificación se llevarán a cabo: por un lado, una consulta pública acerca del presente documento, a través del portal web del Ayuntamiento, en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados; y por otro, una sesión explicativa abierta al público del documento que se apruebe inicialmente.

Por último, la LPAC, en su artículo 129.6, dispone que *«En aplicación del principio de eficiencia, la iniciativa normativa debe evitar cargas administrativas innecesarias o accesorias y racionalizar, en su aplicación, la gestión de los recursos públicos».*

La presente modificación, aparte del emplazamiento, no establece ningún otro tipo de requisito y condición que deban cumplir las viviendas y habitaciones en viviendas particulares para uso turístico en edificios residenciales.

En resumen, la presente modificación aborda la regulación del emplazamiento del alojamiento en viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico, partiendo de la libertad de establecimiento, con la finalidad de garantizar, igualmente, el principio de legalidad y la debida ponderación de todos los intereses afectados. En tal sentido, la modificación elimina la prohibición de implantación de apartamentos turísticos y condiciona con claridad la ubicación de las viviendas para uso turístico y del alojamiento en habitaciones de viviendas



particulares para uso turístico en edificios de uso pormenorizado residencial, fijando que únicamente se permitirán en una sola planta, que será la más baja en la que se posibilita el uso residencial, a fin de garantizar que el uso turístico siempre se desarrolle por debajo del residencial. La modificación renuncia a establecer cualquier otro tipo de requisito y condición que deben cumplir las viviendas y habitaciones en viviendas particulares para uso turístico. Por todo ello se respetan los principios de necesidad y proporcionalidad sin imponer restricciones injustificadas de entrada al mercado, pero sin olvidar que el alojamiento turístico se desarrolla en un entorno residencial, en el que se hace necesario garantizar la normal convivencia vecinal y el derecho de las personas a disfrutar de su vivienda sin especiales perturbaciones.

Por otro lado, como se ha indicado anteriormente, en vigente planeamiento municipal no regula expresamente las viviendas para uso turístico y el servicio de Planeamiento y ejecución de la ordenación urbanística del ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz asimila ese uso al de los apartamentos turísticos o similares y por tanto los entiende prohibidos en todo el término municipal. Sin embargo, dicha interpretación puede ser discutible al no definirse expresamente la figura de las viviendas para uso turístico. Así, es posible que la propiedad de las viviendas para uso turístico que han realizado la declaración responsable ante la administración turística de Euskadi, hayan podido interpretar que al no estar expresamente reguladas, se asimilen al uso de viviendas y por tanto entender que están permitidas.

Como algunas de esas viviendas no cumplen con la nueva ordenación propuesta, para evitar su cierre, se establece la situación de disconformidad que permita que puedan continuar con la actividad.

Consecuentemente, en esta modificación concurren razones justificadas de interés general –la protección del entorno urbano a través de la ordenación urbanística del suelo-, en los términos a que se refiere la Directiva 2006/123/CE del Parlamento europeo y del Consejo, conocida como Directiva de Servicios, y las Leyes 17/2009, sobre el libre acceso a las actividades de servicio y su ejercicio y 20/2013, de garantía de unidad del mercado.

### 1.6.3 CARÁCTERÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

Los principales objetivos de la presente modificación son:

**a) Adaptar las Normas Urbanísticas del PERI-1 a la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo.**

Se modifica el artículo 69.3.4., que pasa a denominarse “Uso Terciario-Hotelero” y que recoge la definición del uso hotelero (hoteles y residencias comunitarias), con el objeto de incluir todos los usos establecidos en dicha ley: establecimientos de alojamiento (establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos y albergues), viviendas para uso turístico y alojamientos en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico. Se prohíben los campings y los agroturismos y casas rurales por no ser tipologías propias del ámbito ordenado.

**b) Eliminar la prohibición de implantación de apartamentos turísticos.**

Se modifica el artículo 69.3.4. para permitir los apartamentos turísticos en las mismas condiciones que los establecimientos hoteleros.



**c) Regular los usos viviendas para uso turístico y habitaciones en viviendas particulares para uso turístico, en edificios de uso característico residencial.**

En cuanto al **PERI-1** se modifica el artículo 69.3.4. para permitir las viviendas para uso turístico y las habitaciones en viviendas particulares para uso turístico, condicionado a que se ubiquen en una sola planta, que será la más baja en las que se permita el uso residencial.

En el caso de las viviendas que no cumplan con ese requisito pero que antes del 26 de febrero del 2018 cumplieran los requisitos establecidos en la Ley 13/2016, de 26 de julio, de turismo, incluida la presentación de la declaración responsable ante la administración turística de Euskadi, se posibilita mantener su actividad en situación de disconformidad con el planeamiento, siendo tolerado el uso mientras se mantenga la actividad.

**d) Regular el uso establecimientos de alojamiento**

Se modifica el artículo 69.3.4 para autorizar los establecimientos de alojamiento (salvo los campings y los agroturismos y casas rurales) en todos los edificios del ámbito del PERI, siempre que cuenten con acceso independiente desde la vía pública, y comunicaciones verticales independientes a los del uso residencial, con los que pudiera coexistir, excepto en edificios catalogados de Protección Especial (ECM-EPE), y en casos justificados, por imposibilidad técnica, en los de Protección Media (ECE-EPM).

#### **1.6.4 MODIFICACIONES A REALIZAR EN EL PLAN GENERAL VIGENTE**

La consecución de esos objetivos supone la modificación del siguiente artículo de las normas urbanísticas del **PERI-1**:

Artículo 69. Usos pormenorizados [Ordenanza OR-1 CASCO MEDIEVAL]

#### **1.7 AFECCIONES POR LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS**

##### **1.7.1 LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS**

El ámbito de aplicación de esta modificación se ve afectado por las siguientes áreas de servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria:

- Servidumbres de aeródromo y radioeléctrica
- Servidumbres de la operación de aeronaves

Las servidumbres de aeródromo tratan de asegurar que sus operaciones, básicamente las salidas y llegadas, se ejecuten en adecuadas condiciones de seguridad.

El objeto de las servidumbres radioeléctricas es que las aeronaves reciban adecuadamente las emisiones radioeléctricas necesarias para la navegación aérea.

Las servidumbres de operación tienen como finalidad el que las operaciones de las aeronaves que se basan en las radioayudas se efectúen de manera segura.

Todas esas servidumbres quedan recogidas y actualizadas en el Vigente PGOU de Vitoria-Gasteiz tras los cambios gráficos y normativos introducidos a través de la Modificación Puntual



del PGOU de Vitoria-Gasteiz para facilitar la mejora energética y/o la protección acústica de los edificios aprobada en sesión plenaria del 22 de febrero del 2019.

Por tanto las actuaciones posibilitadas mediante este documento, quedan supeditados a lo establecido en los siguientes apartados del vigente PGOU:

- **TOMO II:** Disposiciones generales y régimen del suelo:  
TÍTULO IV: clasificación y régimen del suelo:  
CAPÍTULO 5: Régimen del suelo no urbanizable:  
Sección 2ª: Normativa para cada categoría de Suelo No Urbanizable:  
**Apartado 15.** Normas para las Áreas de afección por Servidumbres Aeronáuticas (Al-SA). Condicionante superpuesto III: Afecciones por infraestructuras.
- **TOMO VI:** Documentación Gráfica:  
**Planos "8.2.** Condicionantes superpuestos. Servidumbres aeronáuticas y zonas de seguridad de las instalaciones militares"

La Disposición adicional segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, establece que las Administraciones u organismos competentes para la tramitación del planeamiento territorial o urbanístico remitirán al Ministerio de Fomento, antes de su aprobación inicial o trámite equivalente, los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial, o de cualquier otra índole que ordenen físicamente el territorio, así como sus revisiones o modificaciones, siempre que incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuario o espacios sujetos a servidumbres aeronáuticas o acústicas establecidas o a establecer en virtud de la Ley de Navegación Aérea, al objeto de que la Dirección General de Aviación Civil emita informe con carácter preceptivo y vinculante en relación al ejercicio de las competencias exclusivas del Estado, en particular sobre la calificación de la zona de servicio aeroportuaria como sistema general y el tipo de afectación y los usos que se pretenden asignar a los espacios afectados por servidumbres aeronáuticas o acústicas.

En base a los planos 8.2. del PGOU, los suelos afectados por esta modificación queda afectado y por lo tanto debe solicitarse el informe al Ministerio de Fomento.

### 1.7.2 LEGISLACIÓN DE AGUAS

La modificación propuesta permite ampliar la compatibilidad de usos, que pueden requerir una mayor demanda de recursos hídricos.

El artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, establece que las Confederaciones Hidrográficas emitirán informe previo, en el plazo y supuestos que reglamentariamente se determinen, sobre los actos y planes que las Comunidades Autónomas hayan de aprobar en el ejercicio de sus competencias, entre otras, en materia de medio ambiente, ordenación del territorio y urbanismo, espacios naturales, pesca, montes, regadíos y obras públicas de interés regional, siempre que tales actos y planes afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, teniendo en cuenta a estos efectos lo previsto en la planificación hidráulica y en las planificaciones sectoriales aprobadas por el Gobierno.



Cuando los actos o planes de las Comunidades Autónomas o de las entidades locales comporten nuevas demandas de recursos hídricos, el informe de la Confederación Hidrográfica se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas.

El Convenio de colaboración entre el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente; las Confederaciones Hidrográficas del Cantábrico y del Ebro; la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y Uraren Euskal Agentzia/Agencia Vasca del Agua, por el que se encomiendan diversas actividades en materia de dominio público hidráulico en las cuencas intercomunitarias del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco, corresponde a Uraren Euskal Agentzia/Agencia Vasca del Agua la elaboración de la propuesta del informe previsto en el art. 25.4 del TRLA y su remisión a la CH para su informe.

### **1.7.3 OTRAS AFECCIONES SECTORIALES**

La modificación propuesta, coincide en el territorio con otras infraestructuras territoriales (telecomunicaciones,...) y condicionantes ambientales que o no requieren de informe de las administraciones sectoriales competentes por no existir afección o estas quedan analizadas e informadas en la tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

## **1.8 PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN**

Por el contenido de esta modificación y la incidencia que tiene en relación con los usos y compatibilidad, estamos ante una modificación puntual del Plan Especial, que incide en la ordenación pormenorizada, por lo que deberá seguirse el procedimiento de tramitación regulado en los artículos 95, 96 y 97 de la Ley 2/2006.



## **2 MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

Este documento, que tiene la consideración de borrador del plan, se acompaña de un documento ambiental estratégico, de acuerdo con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, con el objeto de que el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico determine que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.



### 3 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA

La presente modificación no fija actuaciones de transformación urbanística ni actuaciones edificatorias, por lo que no impone la realización de ninguna actuación. Por tanto, no existe actuación alguna cuya viabilidad económica-financiera haya que evaluar. Esta modificación posibilita que en los edificios de viviendas existentes puedan autorizarse viviendas para uso turístico y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico y que puedan autorizarse apartamentos turísticos en las mismas condiciones que los alojamientos hoteleros. Una vez acondicionadas las viviendas o construidos los edificios para el desarrollo de estas actividades turísticas, la inversión inicial puede ser amortizada por los titulares a través de la explotación de la actividad.



## 4 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La modificación del PERI-1 no genera ningún impacto en la Hacienda Municipal, puesto que todas las actuaciones previstas son privadas, no generan nuevas dotaciones o infraestructuras que pasen a ser de dominio público y deban ser mantenidas. Además, las nuevas demandas de servicios municipales que generan, pueden ser abastecidas por los existentes por estar dimensionados por encima de su demanda actual.

En todo caso, la incidencia será positiva, ya que la autorización de las obras de acondicionamiento y de la actividad de los apartamentos turísticos requerirán de la correspondiente licencia o declaración responsable de obras y de la oportuna comunicación previa de actividad clasificada, respectivamente, y, en consecuencia, generarán ingresos en concepto de impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO) y por las tasas por el otorgamiento de licencias y tramitación de comunicaciones previas.

Lo mismo ocurre con las licencias que autorizan las obras de acondicionamiento de las viviendas de uso turísticos y las habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.

Las modificaciones previstas en el documento, por su ámbito de aplicación y su calado, no detraen los suelos de uso productivo del municipio.





## 5 JUSTIFICACIÓN DE INNECESARIEDAD DE ELABORACIÓN DE INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

Por Resolución 40/2012 de 21 de agosto el Consejo de Gobierno del Gobierno Vasco aprobó las Directrices previstas en la Disposición Final Octava de la Ley 4/2005, recogiendo las pautas que deben tenerse en cuenta para la consecución del objetivo de igualdad de mujeres y hombres, y la realización del impacto de género.

Estas Directrices recogen expresamente la exclusión de la realización del Informe de Impacto en Función del Género a los proyectos normativos que, como la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana que aquí se formula, carecen de relevancia desde el punto de vista de género.

Es así que las Directrices incorporan dos Anexos, el primero recoge el modelo de Informe de Impacto en función del Género, y el segundo el modelo Justificativo de la ausencia de relevancia desde el punto de vista del Género.

Concretamente la Directriz Primera exime de Informe de Impacto a las normas y proyectos “que carezcan de relevancia desde el punto de vista del género porque su incidencia en la situación de hombre y mujeres sea nula o mínima”.

En tales supuestos basta el Informe que justifique la falta de relevancia en los términos previstos en el Anexo II de las Directrices, el cual se incorpora a continuación:

### INFORME JUSTIFICATIVO DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA

#### DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO

##### A. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO

###### A.1. Denominación del documento:

13ª modificación puntual del Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Medieval de Vitoria-Gasteiz relativo al uso Terciario-Hotelero

###### A.2. Promotor:

Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz

###### A.3. Otras normas relacionadas con este documento:

Desde el punto de vista de la Normativa estatal, hay que reseñar que la Ley 40/2015, de 1 de Octubre, en su Disposición Final Tercera viene a modificar la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, y, entre otras cuestiones, da nueva redacción al art. 26 de la



mencionada Ley, señalando en su epígrafe 3-f la necesidad de analizar y valorar los resultados que se puedan seguir de la aprobación de cada norma desde la perspectiva de la eliminación de desigualdades y de su contribución a la consecución de los objetivos de igualdad de oportunidades y de trato.

A.4. Objetivos generales del documento:

Esta modificación puntual del PERI-1, tiene por objeto modificar algunos artículos de sus Normas Urbanísticas, a fin de:

- a) Adaptar las Normas Urbanísticas a la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo.
- b) Eliminar la prohibición del uso apartamentos turísticos.
- c) Regular los usos viviendas para uso turístico y habitaciones en viviendas particulares para uso turístico, en edificios de uso característico residencial.
- d) Regular el uso establecimientos de alojamiento

B. JUSTIFICACIÓN DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO

B.1. Motivos por los que se considera que el documento carece de relevancia desde el punto de vista de género:

La propuesta modifica la compatibilidad de usos Terciario del Casco Medieval para adaptarse a la legislación vigente en materia de turismo, lo cual no incide ni positiva ni negativamente a la igualdad de oportunidades y de trato entre hombres y mujeres.



## 6 ESTUDIO DE IMPACTO SOCIOLINGÜÍSTICO

Con la modificación propuesta se aumenta la oferta turística de Vitoria-Gasteiz, lo cual atraerá población itinerante que utilice otros idiomas. Si bien el turismo nacional y extranjero hará que el personal dedicado a los servicios turísticos y la hostelería dejen de utilizar el Euskera en la relación directa con esa clientela, el Euskera puede utilizarse para reforzar la identidad del territorio y ofrecer un producto diferenciado a dicho turismo.

Además, el turismo de proximidad, procedente de municipios donde el uso del Euskera es predominante, puede resultar enriquecedor para fomentar su uso en Vitoria-Gasteiz.

En cualquier caso, no se prevé que esta modificación vaya a suponer un impacto sociolingüístico negativo para Vitoria-Gasteiz.



## 7 REDACCIÓN ACTUAL Y PROPUESTA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN INTEGRADA DEL CASCO MEDIEVAL DE VITORIA-GASTEIZ

A continuación se reproducen los artículos de las Normas Urbanísticas del Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Medieval de Vitoria-Gasteiz, actualmente en vigor, que quedan afectados

NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES	NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS
<p><b>TITULO III REGIMEN DE USOS</b></p> <p><b>CAPITULO 1.º NORMATIVA REGULADORA DE LOS USOS</b></p> <p>(...)</p> <p><b>Artículo 69. Usos pormenorizados.</b> Las categorías, situaciones y definiciones a las que se hace mención en este apartado se ajustan a las contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana.</p> <p>1. En parcelas cuyo uso característico no sea el residencial, serán compatibles todos aquellos usos necesarios para el buen desarrollo del uso característico.</p> <p>2. En parcelas de uso característico residencial, se autoriza:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Uso de vivienda unifamiliar</li><li>- Uso de vivienda interior en las situaciones y condiciones determinadas en la ORE-OE2 y ONE-OE3.</li></ul> <p>En los casos de pretender ocupar los espacios por encima de las alturas existentes (BC) en recuperación o de la reguladora (B+3, B+4) en renovación, se estará a lo siguiente:</p>	<p><b>TITULO III REGIMEN DE USOS</b></p> <p><b>CAPITULO 1.º NORMATIVA REGULADORA DE LOS USOS</b></p> <p>(...)</p> <p><b>Artículo 69. Usos pormenorizados.</b> Las categorías, situaciones y definiciones a las que se hace mención en este apartado se ajustan a las contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana.</p> <p>1. En parcelas cuyo uso característico no sea el residencial, serán compatibles todos aquellos usos necesarios para el buen desarrollo del uso característico.</p> <p>2. En parcelas de uso característico residencial, se autoriza:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Uso de vivienda unifamiliar</li><li>- Uso de vivienda interior en las situaciones y condiciones determinadas en la ORE-OE2 y ONE-OE3.</li></ul> <p>En los casos de pretender ocupar los espacios por encima de las alturas existentes (BC) en recuperación o de la reguladora (B+3, B+4) en renovación, se estará a lo siguiente:</p>



NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES	NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS
<p>En ORE-OE2 En recuperación, solo en EPB Histórico, si existiese el uso residencial y dispusiese del oportuno IBI, se mantiene el uso residencial, igualmente se autoriza el uso residencial en dúplex con planta inferior, e, incluso independiente, en las condiciones determinadas en dicha ordenanza y cumplimente los parámetros arquitectónicos-higiénicos establecidos.</p> <p>En ONE-OE3 se admite el uso residencial en dúplex con planta inferior, e incluso independientemente, en las condiciones determinadas en dicha ordenanza y cumplimente los parámetros arquitectónicos-higiénicos establecidos.</p> <p>En los casos de OCE-OE1 y en los supuestos de nuevas distribuciones y programas de vivienda, se atenderá a lo que sigue:</p> <p>Casos de EPM. Las viviendas resultantes dispondrán de una superficie útil media (sin contar elementos comunes) de 65 m<sup>2</sup>u.</p> <p>En casos de palacios, señalados en el artículo 68.3: las viviendas resultantes, serán 2 ó 4 por planta y dispondrán una media de 100 m<sup>2</sup>u – 120 m<sup>2</sup>u en función del proyecto presentado.</p> <p>Se permite la ocupación de sótanos, bajo cubiertas, y espacios bajo rasante.</p> <p>En casos de espacios arbolados relevantes, se respetarán las especies de mayor porte, acorde con las determinaciones del Servicio de Parques y Jardines Municipal.</p> <p>Será obligatorio la presentación de un Estudio de la Edificación, con una proyecto básico de la actuación pretendida para consulta previa a los Servicios Técnicos de la A.M.R.U. y V.S.A. y D.F.A. (Patrimonio).</p> <p>Se permitirán las residencias comunitarias en EPB y EPB Históricas, en todo el edificio.</p> <p><b>3.</b> En parcelas de uso característico residencial, la reglamentación de los usos compatibles será la siguiente:</p>	<p>En ORE-OE2 En recuperación, solo en EPB Histórico, si existiese el uso residencial y dispusiese del oportuno IBI, se mantiene el uso residencial, igualmente se autoriza el uso residencial en dúplex con planta inferior, e, incluso independiente, en las condiciones determinadas en dicha ordenanza y cumplimente los parámetros arquitectónicos-higiénicos establecidos.</p> <p>En ONE-OE3 se admite el uso residencial en dúplex con planta inferior, e incluso independientemente, en las condiciones determinadas en dicha ordenanza y cumplimente los parámetros arquitectónicos-higiénicos establecidos.</p> <p>En los casos de OCE-OE1 y en los supuestos de nuevas distribuciones y programas de vivienda, se atenderá a lo que sigue:</p> <p>Casos de EPM. Las viviendas resultantes dispondrán de una superficie útil media (sin contar elementos comunes) de 65 m<sup>2</sup>u.</p> <p>En casos de palacios, señalados en el artículo 68.3: las viviendas resultantes, serán 2 ó 4 por planta y dispondrán una media de 100 m<sup>2</sup>u – 120 m<sup>2</sup>u en función del proyecto presentado.</p> <p>Se permite la ocupación de sótanos, bajo cubiertas, y espacios bajo rasante.</p> <p>En casos de espacios arbolados relevantes, se respetarán las especies de mayor porte, acorde con las determinaciones del Servicio de Parques y Jardines Municipal.</p> <p>Será obligatorio la presentación de un Estudio de la Edificación, con una proyecto básico de la actuación pretendida para consulta previa a los Servicios Técnicos de la A.M.R.U. y V.S.A. y D.F.A. (Patrimonio).</p> <p>Se permitirán las residencias comunitarias en EPB y EPB Históricas, en todo el edificio.</p> <p><b>3.</b> En parcelas de uso característico residencial, la reglamentación de los usos compatibles será la siguiente:</p>



NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES	NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS
<p><b>3.1/ <u>Uso Productivo</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>* <u>Uso Industrial</u>. Queda prohibido.</li><li>* <u>Uso de Talleres Industriales</u> hasta 10 Kw. Se autorizan en categoría I, situación 2. Se toleran los talleres existentes actualmente, estableciendo un plazo de seis años de transitoriedad, a contar, desde la aprobación definitiva del Plan, para todos aquellos que no cumplan la Reglamentación de aplicación, no permitiéndose ampliaciones a los mismos.</li><li>* <u>Uso de Talleres Artesanales</u>, de cerámica, madera, cestería, cordelería, vidrio, cuero, etc., hasta 10 kw. en motores y hasta 25 kw en producción de calor por efecto Joule. Se autorizan en categoría 1, situación 2, extensible a la 1ª Planta y como almacenamiento.</li><li>* <u>Uso de Almacenes</u>. Se prohíben, salvo cuando estén asociados a otras actividades permitidas, con carácter complementario.</li><li>* <u>Uso Agropecuario</u>. Se prohíbe.</li></ul> <p><b>3.2/ <u>Uso Terciario</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>* <u>Uso Comercial</u>. Se autoriza en categoría 1 situación 2, y en Planta Primera, admitiéndose complementariamente el uso de almacenamiento vinculado, en planta de sótano.</li></ul> <p>Excepcionalmente se admitirá el uso Comercial en el resto de la edificación, siempre que se halle vinculado al de la planta baja y que no supere el 15 % de la superficie construible, en cada uno de los lados de las vecindades de las calles en que se sitúen. Excepcionalmente, se permitirá la extensión del Uso Comercial de la planta baja al sótano de la edificación a los usos comerciales clasificados en la categoría 1ª del «Catálogo de Interés de la Actividad».</p> <p>Se autoriza la unión de un máximo de seis lotes, con una anchura máxima en el centro de las parcelas de 24 metros lineales, con la condición, de acusar estructuralmente la división parcelaria existente y</p>	<p><b>3.1/ <u>Uso Productivo</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>* <u>Uso Industrial</u>. Queda prohibido.</li><li>* <u>Uso de Talleres Industriales</u> hasta 10 Kw. Se autorizan en categoría I, situación 2. Se toleran los talleres existentes actualmente, estableciendo un plazo de seis años de transitoriedad, a contar, desde la aprobación definitiva del Plan, para todos aquellos que no cumplan la Reglamentación de aplicación, no permitiéndose ampliaciones a los mismos.</li><li>* <u>Uso de Talleres Artesanales</u>, de cerámica, madera, cestería, cordelería, vidrio, cuero, etc., hasta 10 kw. en motores y hasta 25 kw en producción de calor por efecto Joule. Se autorizan en categoría 1, situación 2, extensible a la 1ª Planta y como almacenamiento.</li><li>* <u>Uso de Almacenes</u>. Se prohíben, salvo cuando estén asociados a otras actividades permitidas, con carácter complementario.</li><li>* <u>Uso Agropecuario</u>. Se prohíbe.</li></ul> <p><b>3.2/ <u>Uso Terciario</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>* <u>Uso Comercial</u>. Se autoriza en categoría 1 situación 2, y en Planta Primera, admitiéndose complementariamente el uso de almacenamiento vinculado, en planta de sótano.</li></ul> <p>Excepcionalmente se admitirá el uso Comercial en el resto de la edificación, siempre que se halle vinculado al de la planta baja y que no supere el 15 % de la superficie construible, en cada uno de los lados de las vecindades de las calles en que se sitúen. Excepcionalmente, se permitirá la extensión del Uso Comercial de la planta baja al sótano de la edificación a los usos comerciales clasificados en la categoría 1ª del «Catálogo de Interés de la Actividad».</p> <p>Se autoriza la unión de un máximo de seis lotes, con una anchura máxima en el centro de las parcelas de 24 metros lineales, con la condición, de acusar estructuralmente la división parcelaria existente y</p>



NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES	NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS
<p>mantener los muros de carga, en las condiciones señaladas para el Catálogo de la Edificación, en el artº 25 de la presente Normativa Urbanística.</p> <p>Se prohíbe el uso Comercial en el resto de situaciones, quedando como tolerado los comercios existentes en Planta Primera.</p> <p>Se permite el uso hotelero y residencias colectivas en elementos de protección básica histórica en todo el edificio, sin acudir a la limitación del 15% anterior.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>* <u>Uso de Oficinas.</u> Se regula con idénticas condiciones que las previstas para el uso comercial, no pudiendo extenderse este uso a la planta de sótano en ningún caso.</li><li>* <u>Uso de Despachos y Servicios Profesionales.</u> Se regula con idénticas condiciones que las previstas para el uso de oficinas, pero permitiéndose su localización independiente en plantas superiores sin límite de superficies.</li></ul>	<p>mantener los muros de carga, en las condiciones señaladas para el Catálogo de la Edificación, en el artº 25 de la presente Normativa Urbanística.</p> <p>Se prohíbe el uso Comercial en el resto de situaciones, quedando como tolerado los comercios existentes en Planta Primera.</p> <p>Se permite el uso hotelero y residencias colectivas en elementos de protección básica histórica en todo el edificio, sin acudir a la limitación del 15% anterior.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>* <u>Uso de Oficinas.</u> Se regula con idénticas condiciones que las previstas para el uso comercial, no pudiendo extenderse este uso a la planta de sótano en ningún caso.</li><li>* <u>Uso de Despachos y Servicios Profesionales.</u> Se regula con idénticas condiciones que las previstas para el uso de oficinas, pero permitiéndose su localización independiente en plantas superiores sin límite de superficies.</li></ul>
<p><b>3.3/ <u>Uso Hostelero – Uso de Establecimientos Públicos y de Hostelería</u></b></p>	<p><b>3.3/ <u>Uso Hostelero – Uso de Establecimientos Públicos y de Hostelería</u></b></p>
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Con carácter general <b>se prohíben</b> todas las actividades reguladas en la Ordenanza Municipal de Establecimientos Públicos de Hostelería en todo el ámbito territorial del presente Plan Especial, así como las ampliaciones en superficie y/o categoría de los usos ya existentes.</li><li>2. En relación con la prohibición determinada en el apartado anterior se establecen las <b>excepciones</b> que se detallan seguidamente:<ol style="list-style-type: none"><li>2.1.- Se autoriza la instalación de <b>Restaurantes sin Barra y Sociedades Gastronómicas</b> en todo el ámbito del Plan Especial (ver plano de zonificación) sin necesidad de cumplimentar las normativas de distancias y siempre que el local disponga de una superficie mínima construida de 65 m<sup>2</sup>c. y una altura mínima de 2,30 m. (Estado de Reforma).</li></ol></li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Con carácter general <b>se prohíben</b> todas las actividades reguladas en la Ordenanza Municipal de Establecimientos Públicos de Hostelería en todo el ámbito territorial del presente Plan Especial, así como las ampliaciones en superficie y/o categoría de los usos ya existentes.</li><li>2. En relación con la prohibición determinada en el apartado anterior se establecen las <b>excepciones</b> que se detallan seguidamente:<ol style="list-style-type: none"><li>2.1.- Se autoriza la instalación de <b>Restaurantes sin Barra y Sociedades Gastronómicas</b> en todo el ámbito del Plan Especial (ver plano de zonificación) sin necesidad de cumplimentar las normativas de distancias y siempre que el local disponga de una superficie mínima construida de 65 m<sup>2</sup>c. y una altura mínima de 2,30 m. (Estado de Reforma).</li></ol></li></ol>



NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES	NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS
<p><b>2.2.-</b> Se autoriza la instalación de <b>Cafeterías</b> en la zona de Régimen Especial (ver plano de zonificación), sin necesidad de cumplimentar la normativa de distancias, y siempre que el local disponga de una superficie mínima construida de 65 m<sup>2</sup>c. y una altura mínima de 2,50 m. (estado inicial) y 2,30 m (estado de reforma).</p> <p><b>2.3.-</b> En las fases del Plan Director Campillo Sur, corresponderá al Plan Director el establecimiento de su propio Régimen Urbanístico del Usos, prevaleciendo éste sobre el planeamiento general.</p> <p><b>3. Ampliaciones.-</b> Se admitirán ampliaciones de superficie sin cumplimentar la Normativa de Distancias en actividades hosteleras del Casco Medieval, cuando dichas ampliaciones se deriven directamente de las intervenciones de <u>rehabilitación integral bien del edificio o de la actividad existente</u>. En cualquier caso, el estado final de la ampliación no podrá superar el triple de la superficie inicialmente autorizada, con un máximo de 200 m<sup>2</sup>c.</p> <p>Se admiten ampliaciones en aras de una rehabilitación integral de la actividad y con el fin de cumplimentar las normativas de materia de seguridad, higiene, insonorización y accesibilidad, así mismo sin cumplimentar la Normativa de Distancias, en una superficie máxima del doble de la superficie inicialmente autorizada.</p> <p><b>4. Reformas.-</b> En el ámbito del PERI del Casco Medieval de Vitoria-Gasteiz, en edificios muy estrechos (menos de 5 metros) y en locales de superficies mínimas (menos de 65 m<sup>2</sup>s.)se permite no aplicar la obligatoriedad de aseos de minusválidos, regulada por la Ley de Accesibilidad y Decreto 68/2000, de conformidad con lo establecido en Anejo V, artículo 3 (Excepciones en la aplicación del presente Anejo en las obras de reforma, ampliación o modificación. Criterios de practicabilidad) al considerar que todo el conjunto del Área de Rehabilitación Integrada del Casco Medieval de Vitoria-Gasteiz se encuentra inmerso en un proceso</p>	<p><b>2.2.-</b> Se autoriza la instalación de <b>Cafeterías</b> en la zona de Régimen Especial (ver plano de zonificación), sin necesidad de cumplimentar la normativa de distancias, y siempre que el local disponga de una superficie mínima construida de 65 m<sup>2</sup>c. y una altura mínima de 2,50 m. (estado inicial) y 2,30 m (estado de reforma).</p> <p><b>2.3.-</b> En las fases del Plan Director Campillo Sur, corresponderá al Plan Director el establecimiento de su propio Régimen Urbanístico del Usos, prevaleciendo éste sobre el planeamiento general.</p> <p><b>3. Ampliaciones.-</b> Se admitirán ampliaciones de superficie sin cumplimentar la Normativa de Distancias en actividades hosteleras del Casco Medieval, cuando dichas ampliaciones se deriven directamente de las intervenciones de <u>rehabilitación integral bien del edificio o de la actividad existente</u>. En cualquier caso, el estado final de la ampliación no podrá superar el triple de la superficie inicialmente autorizada, con un máximo de 200 m<sup>2</sup>c.</p> <p>Se admiten ampliaciones en aras de una rehabilitación integral de la actividad y con el fin de cumplimentar las normativas de materia de seguridad, higiene, insonorización y accesibilidad, así mismo sin cumplimentar la Normativa de Distancias, en una superficie máxima del doble de la superficie inicialmente autorizada.</p> <p><b>4. Reformas.-</b> En el ámbito del PERI del Casco Medieval de Vitoria-Gasteiz, en edificios muy estrechos (menos de 5 metros) y en locales de superficies mínimas (menos de 65 m<sup>2</sup>s.)se permite no aplicar la obligatoriedad de aseos de minusválidos, regulada por la Ley de Accesibilidad y Decreto 68/2000, de conformidad con lo establecido en Anejo V, artículo 3 (Excepciones en la aplicación del presente Anejo en las obras de reforma, ampliación o modificación. Criterios de practicabilidad) al considerar que todo el conjunto del Área de Rehabilitación Integrada del Casco Medieval de Vitoria-Gasteiz se encuentra inmerso en un proceso</p>





NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES	NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS
<p>de renovación urbana que contempla tanto la sustitución como la conservación de la edificación existente.</p> <p><b>3.4/ <u>Uso Hotelero</u></b></p> <p>Se autoriza en todos los edificios del ámbito del PERI. El alojamiento hotelero o residencias comunitarias deberán contar con acceso independiente desde la vía pública, y comunicaciones verticales independientes a los del uso residencial, con los que pudiera coexistir, excepto en edificios catalogados de Protección Especial (ECM-EPE), y en casos justificados, por imposibilidad técnica, en los de Protección Media (ECE-EPM). En cualquier caso, la superficie máxima destinada a todo tipo de servicios comunes no podrá exceder de 10 m<sup>2</sup>s. por cada plaza hotelera.</p> <p><b>3.5/ <u>Uso de Equipamiento Comunitario Público y Privado</u></b></p> <p>Se regula con idénticas condiciones que las previstas para el uso de Oficinas. Se toleran todos los existentes en su situación actual.</p>	<p>de renovación urbana que contempla tanto la sustitución como la conservación de la edificación existente.</p> <p><b>3.4/ <u>Uso Terciario-Hotelero</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"><li><b><u>Establecimientos de alojamiento:</u></b> Se admiten únicamente los establecimientos hoteleros (hoteles, hoteles-apartamentos y pensiones), los apartamentos turísticos y los albergues. Todos ellos con acceso independiente desde la vía pública, y comunicaciones verticales independientes a los del uso residencial, con los que pudiera coexistir, excepto en edificios catalogados de Protección Especial (ECM-EPE), y en casos justificados, por imposibilidad técnica, en los de Protección Media (ECE-EPM). La superficie máxima destinada a todo tipo de servicios comunes no podrá exceder de 10 m<sup>2</sup>s. por cada plaza de alojamiento.</li><li><b><u>Viviendas para uso turístico y el alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico:</u></b> Se autorizan en edificios de uso pormenorizado residencial, únicamente en una sola planta, que será la más baja en la que se permita el uso residencial. Las viviendas que no cumplan ese requisito pero que antes del 26 de febrero del 2018 cumplieran los requisitos establecidos en la Ley 13/2016, de 28 de julio, de turismo, incluida la presentación de la declaración responsable ante la administración turística de Euskadi, podrán mantener su actividad en situación de disconformidad con el planeamiento, siendo tolerado ese uso mientras se mantenga la actividad.</li></ol> <p><b>3.5/ <u>Uso de Equipamiento Comunitario Público y Privado</u></b></p> <p>Se regula con idénticas condiciones que las previstas para el uso de Oficinas. Se toleran todos los existentes en su situación actual.</p>



NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES	NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS
<p><b>3.6./ <u>Uso de Guardería de Vehículos</u></b></p> <p>Únicamente se autoriza en los aparcamientos señalados en Campillo (PDCS + c/Escuelas), en nº 7 de Fray Zacarías Martínez y en edificación de bordes, y siempre en bajo rasante.</p> <p>En el aparcamiento subterráneo de la Fase 1 del PDCS se permiten, para las pantallas perimetrales del mismo, anclajes provisionales en las parcelas colindantes, estableciéndose la oportuna servidumbre temporal en las mismas.</p> <p>El resto de los usos, salvo las excepciones señaladas en los epígrafes anteriores de este mismo artículo se consideran prohibidos en el ámbito del presente Plan Especial. Quedan prohibidos expresamente los usos de locutorio, cambio de moneda o similares y resto de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas de la reglamentación y normativa de aplicación</p>	<p><b>3.6./ <u>Uso de Guardería de Vehículos</u></b></p> <p>Únicamente se autoriza en los aparcamientos señalados en Campillo (PDCS + c/Escuelas), en nº 7 de Fray Zacarías Martínez y en edificación de bordes, y siempre en bajo rasante.</p> <p>En el aparcamiento subterráneo de la Fase 1 del PDCS se permiten, para las pantallas perimetrales del mismo, anclajes provisionales en las parcelas colindantes, estableciéndose la oportuna servidumbre temporal en las mismas.</p> <p>El resto de los usos, salvo las excepciones señaladas en los epígrafes anteriores de este mismo artículo se consideran prohibidos en el ámbito del presente Plan Especial. Quedan prohibidos expresamente los usos de locutorio, cambio de moneda o similares y resto de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas de la reglamentación y normativa de aplicación</p>

En Vitoria-Gasteiz, en Febrero del 2019

Fdo. Ibai Larrabe Sangroniz  
**Arquitecto del Servicio de Planeamiento y  
Ejecución de la Ordenación Urbanística**