



# **RESUMEN EJECUTIVO**

## **Modificación Puntual Estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz Relativa al uso Terciario-Hotelero**

**Enero 2020**

**2018/URBIP00001**



## INDICE

1	OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN .....	3
2	CARACTERÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA .....	3
3	ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDEN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA, LOS PROCEDIMIENTOS DE SU EJECUCIÓN Y LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.....	6



## 1 OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN

Esta modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz (en adelante PGOU) 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

No se adjunta plano del ámbito de localización por ser todo el termino municipal de Vitoria-Gasteiz, con la salvedad de que la regulación de usos del Casco Medieval se remite al Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Medieval de Vitoria-Gasteiz (en adelante PERI-1), el cual se esta modificando en paralelo a este documento.

## 2 CARACTERÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

Para poder lograr el objeto señalado, se realizan las siguientes modificaciones:

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

Se modifica el artículo 5.03.16.3 del PGOU, 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, campings, agroturismos y casas rurales, albergues, etc), viviendas para uso turístico y alojamientos en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.

**b) Eliminar la prohibición del uso apartamentos turísticos.**

- Se modifica el artículo 5.03.16.3, para recoger, entre los diferentes tipos de establecimientos de alojamiento, los apartamentos turísticos, que se regulan en los artículos 44 y 45 de la LT.
- Se modifican los cuadros de compatibilidad de usos de las Ordenanzas de la Edificación y Usos cuyo uso característico es el residencial, a fin de permitir los apartamentos turísticos en las mismas condiciones que los establecimientos hoteleros.
- En la misma línea, la modificación puntual del **PERI-1** que se esta tramitando al mismo tiempo que este documento, modifica el artículo 69.3.4. del PERI-1 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.**

- Se modifican los cuadros de compatibilidad de usos de las Ordenanzas de la Edificación y Usos cuyo uso característico es el residencial, a fin de permitir en edificios de uso característico residencial (Categoría I) 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 la 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 28 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.

- Se modifican los cuadros de compatibilidad de usos de las Ordenanzas de la Edificación y Usos cuyo uso característico es el residencial desarrollado en vivienda unifamiliar (OR-9 y OR-10), a fin de permitir las viviendas para uso turístico y las habitaciones en viviendas particulares para uso turístico en las entidades locales menores en las mismas condiciones que las casa rurales y agroturismos, las cuales se asemejan en cuanto a demanda de infraestructuras.

En el caso de las viviendas 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, se posibilita mantener su actividad en situación de disconformidad con el planeamiento, siendo tolerado el uso mientras se mantenga la actividad.

- Se modifican los cuadros de compatibilidad de usos de las Normas Particulares del Uso Terciario del artículo 5.03.22, que regulan las condiciones de compatibilidad de usos en parcelas calificadas pormenorizadamente dentro del global terciario, para prohibir las viviendas para uso turístico y habitaciones en viviendas particulares para uso turístico.

En la misma línea, la modificación puntual del **PERI-1** que se esta tramitando al mismo tiempo que este documento, 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 de las destinadas al uso residencial.

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

- Se modifican los cuadros de compatibilidad de usos de las Normas Particulares del Uso Terciario del artículo 5.03.22, que regulan las condiciones de compatibilidad de usos en parcelas calificadas pormenorizadamente dentro del global terciario, para que en aquellas parcelas que se permitía el uso terciario-hoteler, se permitan todos los usos de establecimientos de alojamiento salvo los campings y agroturismos y casas rurales.
- Se modifican los cuadros de compatibilidad de usos de las Ordenanzas de la Edificación y Usos cuyo uso característico es el residencial (OR-2, OR-3, OR-4,



OR-5, OR-7 y OR-8), a fin de permitir en edificios de uso característico residencial (Categoría I) los establecimientos de alojamiento (salvo los campings y agroturismos y casas rurales), condicionado a que cuenten con acceso y núcleo de comunicación independiente. Se permite a su vez que los albergues puedan disponer de habitaciones en plantas bajas.

Permitir en parcelas calificadas pormenorizadamente como residenciales (Categoría II) edificios destinados en su totalidad a establecimientos de alojamiento (salvo los campings y agroturismos y casas rurales).

- Se modifican los cuadros de compatibilidad de usos de las Ordenanzas de la Edificación y Usos cuyo uso característico es el residencial desarrollado en vivienda unifamiliar en las entidades locales menores (OR-9 y OR-10), a fin de permitir los establecimientos de alojamiento definidos en el Decreto 199/2013.
- Se modifican los cuadros de compatibilidad de usos de las Ordenanzas industriales (OR-11 y OR-13) a fin de permitir únicamente los establecimientos hoteleros.

En la misma línea, la modificación puntual del **PERI-1** que se está tramitando al mismo tiempo que este documento, 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).

La consecución de esos objetivos supone la modificación de los siguientes artículos de las normas urbanísticas del **PGOU**:

Artículo 5.03.16.	Clasificación y definición de los usos pormenorizados [dentro del uso global terciario]
Artículo 5.03.22	Usos en Categoría I, Categoría II y Categoría III [Condiciones de compatibilidad de usos en parcelas calificadas pormenorizadamente dentro del global terciario]
Artículo 6.02.10	Condiciones de uso y compatibilidad [Ordenanza OR-2 PRIMER ENSANCHE SIGLO XIX]
Artículo 6.03.10	Condiciones de uso y compatibilidad [Ordenanza OR-3 SEGUNDO ENSANCHE]
Artículo 6.04.07	Condiciones de uso y compatibilidad [Ordenanza OR-4 EDIFICACIÓN ABIERTA ORDENADA SEGÚN ALINEACIÓN VIARIA]
Artículo 6.05.07	Condiciones de uso y compatibilidad [Ordenanza OR-5 EDIFICACIÓN ABIERTA EN PARCELA INDEPENDIENTE]
Artículo 6.07.08	Condiciones de uso y compatibilidad [Ordenanza OR-7 CIUDAD JARDÍN MIXTA]
Artículo 6.08.08	Condiciones de uso y compatibilidad [Ordenanza OR-8 EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR EN HILERA]
Artículo 6.09.07	Condiciones de uso y compatibilidad [Ordenanza OR-9 EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR AISLADA]



- Artículo 6.10.07 Condiciones de uso y compatibilidad [Ordenanza OR-10 ENTIDADES MENORES DE POBLACIÓN]
- Artículo 6.11.07 Condiciones de uso y compatibilidad [Ordenanza OR-11 EDIFICACIÓN INDUSTRIAL AISLADA]
- Artículo 6.13.07 Condiciones de uso y compatibilidad [Ordenanza OR-13 EDIFICACIÓN NO RESIDENCIAL DE BORDE VIARIO ARTERIAL]

### **3 ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDEN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA, LOS PROCEDIMIENTOS DE SU EJECUCIÓN Y LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS:**

En sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el día 2 de febrero de 2018 se acordó suspender el otorgamiento de licencias urbanísticas y la tramitación de declaraciones responsables de obras o comunicaciones previas de actividad clasificada de viviendas para uso turístico y habitaciones en viviendas particulares para uso turístico en todo el término municipal de Vitoria-Gasteiz, a los efectos de la elaboración y redacción de dicha modificación, hasta la aprobación definitiva y, en todo caso, por el plazo máximo de dos años, a contar desde la publicación del acuerdo en el BOTHA. El acuerdo se publicó en el BOTHA nº 24 de 26 de febrero del 2018.

En Vitoria-Gasteiz, a Enero del 2020

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