

“Hacia una normativa común en ciudades europeas”. El caso de Bilbao

Barcelona, 4 de noviembre de 2016



BILBAO
BIZKAIA
be basque

Ley Vasca de Turismo, 13/2016, de 28 de julio

Sección 8ª /artículos 53

Concepto

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.

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



Tipologías

- **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.



Requisitos en:

- infraestructuras
- urbanismo
- construcción y edificación,
- de seguridad
- medio ambiente
- sanidad y consumo
- higiene y salud laboral
- otra normativa que resulte de aplicación
- **Las viviendas de uso turístico deben disponer de licencia de primera ocupación o cédula de habitabilidad.**



Procedimiento

- **Declaración Responsable**
- **Documentación:**
 - Identificación del titular.
 - Memoria firmada por facultativa/o, con pronunciamiento expreso sobre el cumplimiento de la normativa de promoción de la accesibilidad y de la normativa de seguridad y prevención de incendios.
 - relación de habitaciones en modelo normalizado,

Planos:

- Planos a escala 1:50 o 1:100 de distribución de cada apartamento, indicando el nombre, destino y superficie de cada dependencia.
- Plano de conjunto a escala 1:500, cuando se trate de un complejo de edificios, instalaciones deportivas, jardines, aparcamientos, etc.
- Plano/s de fachada
- Planos de secciones



Habitualidad

- Publicidad o comercialización de viviendas
- Tiempo continuo igual o inferior a 31 días dos o más veces dentro del mismo año



Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao

- Las viviendas para uso turístico se engloban dentro del uso de “equipamiento”, en situación 7, por lo que tienen cabida en edificios con dicho uso
- En edificios residenciales este uso equipamental con carácter general sólo se prevé como usos complementario del uso de vivienda (principal o mayoritario) **en planta baja o primera** (artículo 6.3.37).



Conclusiones

- De acuerdo al PGOU vigente, procede **informar desfavorablemente** a la implantación de viviendas para uso turístico en plantas altas de edificios residenciales.
- Falta de coherencia en **materia turística** y **urbanística** relativa al uso equipamental de las viviendas para uso turístico.





BILBAO
BIZKAIA
be basque