



CONCELLO DE VIGO
Secretaría de Goberno Local

D^a. PATRICIA RODRIGUEZ CALVO, CONCELEIRA-SECRETARIA DA XUNTA DE GOBERNO LOCAL DO CONCELLO DE VIGO

C E R T I F I C O: Que a Xunta de Goberno Local, na sesión ordinaria do **1 de agosto de 2025**, adoptou o seguinte acordo:

15.- PROPOSTA DE SOMETEMENTO A CONSULTA PÚBLICA PREVIA DA REDACCIÓN E APROBACIÓN DA “ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DAS VIVENDAS DE USO TURÍSTICO E DOS APARTAMENTOS E VIVENDAS TURÍSTICAS”. EXPTE. 129198/421.

Visto o acordo do Consello de Xerencia da Xerencia Municipal de Urbanismo, de data 22/07/2025 que acorda “elear a Xunta de Goberno Local a proposta de sometemento a consulta pública previa da redacción e aprobación da Ordenanza Municipal Reguladora das Vivendas de Uso Turístico e dos Apartamentos e Vivendas Turísticas”, sométese a aprobación o informe-proposta de data 16/07/2025, asinado polo técnico de Administración Xeral e conformado polo Xerente de Urbanismo e a concelleira da Área de Goberno, que di o seguinte:

Visto o informe emitido polo Enxeñeiro de edificación municipal, Xefe de Licenzas da XMU deste Concello con data do 24/06/2025 sobre a necesidade de proceder á redacción e aprobación da Ordenanza municipal reguladora das vivendas de uso turístico e apartamentos e vivendas turísticas e consonte o establecido no artigo 172 do Regulamento de Organización, Funcionamento e Réxime Xurídico das Entidades Locais, aprobado por Real Decreto 2568/1986, do 28 de novembro, cabe emitir informe xurídico sobre o procedemento a seguir con base nos seguintes:

ANTECEDENTES

1º) O Pleno municipal na sesión ordinaria celebrada o día 26 de maio de 2025 aprobou definitivamente o texto do PXOM 2025, dentro do cal o artigo 46.2 das Normas Urbanísticas do documento de Revisión do Plan Xeral de ordenación Municipal de Vigo, remite á elaboración dunha Ordenanza a implantación e intensidade do uso Terciario: Hoteleiro. Vivendas de uso turístico e de Apartamentos e vivendas turísticas en ámbitos do territorio municipal. Dito PXOM foi publicado no DOGA do 30 de xuño de 2025.

2º.-) O Plan Normativo anual do Concello de Vigo correspondente ao ano 2025 aprobado polo Pleno do Concello na sesión de data 25.11.2024 non inclúe a devandita Ordenanza, pero vista a xustificación contida no informe do Enxeñeiro de edificación antes citado, e polo cal con data 09/07/2025 a Concelleira Delegada da Área de Urbanismo e Vivenda resolveu, mediante Decreto, incoar o expediente administrativo para a tramitación e aprobación da modificación da “Ordenanza reguladora das vivendas de uso turístico e apartamentos e vivendas turísticas”, nomeando instructor a este informante.

FUNDAMENTOS XURÍDICOS

I. LEXISLACIÓN APLICABLE:

- Lei 39/2015, do 1 de outubro, do Procedemento Administrativo Común das Administracións Públicas: arts. 129 e 133.
- Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das Bases do Réxime Local: arts 4.1 a), 22.1 d) (municipios de réxime común) e 127.1 (municipios de gran poboación).
- Lei 19/2013, do 9 de decembro, de transparencia, acceso á información pública e bo goberno: artigo 7.
- Lei 5/1997, do 22 de xullo, de Administración Local de Galicia.
- Lei 1/2016, do 18 de xaneiro, de transparencia e bo goberno.

II. CONCEPTO E CONTIDO

O artigo 4.1 a) da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das Bases do Réxime Local atribúe aos municipios na súa calidade de Administracións públicas de carácter territorial, e dentro da esfera das súas competencias, as potestades regulamentaria e de auto-organización.

A Lei 39/2015, do 1 de outubro, do Procedemento Administrativo Común das Administracións Públicas (en diante LPAC), no seu Título VI, dedicado á iniciativa lexislativa e a potestade de pronunciar regulamentos, recolle unha nova regulación respecto á normativa anterior, facendo referencia aos principios de boa regulación aos que as Administracións Públicas han de axustar o exercicio da iniciativa lexislativa e a potestade regulamentaria. Así, no seu artigo 129 establece que as Administracións Públicas actuarán consonte os principios de necesidade, eficacia, proporcionalidade, seguridade xurídica, transparencia e eficiencia.

Neste sentido, en aras a incrementar a participación dos cidadáns no procedemento de elaboración de normas, o artigo 133 impón a obrigação de substanciar unha consulta pública con carácter previo á elaboración do proxecto de regulamento, ordenanza ou disposición xeral que se prevexa a través do portal web da Administración Pública competente na que se solicitará a opinión dos suxeitos e das organizacións máis representativas potencialmente afectados acerca dos problemas que se pretende solucionar coa iniciativa; a necesidade e oportunidade da súa aprobación; os obxectivos da norma e, por último, as posibles alternativas regulatorias e non regulatorias. O informe emitido polo Enxeñeiro de edificación municipal, Xefe de licenzas da XMU deste Concello con data do 24/06/2025 sobre a necesidade de proceder á redacción e aprobación da Ordenanza municipal reguladora das vivendas de uso turístico e apartamentos e vivendas turísticas contén os aspectos que pretende solucionar a ordenanza a tramitar.

III. CARACTERÍSTICAS

Como características da consulta previa podemos sinalar as seguintes:

- é un trámite de carácter obrigatorio, agás as excepcións sinaladas no apartado 4 do artigo 133.
- realízase con carácter previo á elaboración do proxecto de regulamento, ordenanza ou outra disposición xeral.
- deberá pñerse ao dispor dos potenciais destinatarios da norma e de quen pretenda realizar achegas, para que teñan a posibilidade de emitir a súa opinión, os documentos necesarios que serán claros e concisos e



CONCELLO DE VIGO

Secretaría de Goberno Local

reúnan toda a información precisa para poder pronunciarse sobre a materia (apartado 3 do artigo 133). É obvio que no momento en que se produce a consulta previa aínda non existe o proxecto da ordenanza, regulamento ou disposición xeral que se pretende elaborar, de modo que os documentos para expoñer (que non se mencionan no precepto citado) deberán conter simplemente información expresiva e suficiente sobre os extremos anteriormente indicados que se relacionan no apartado 1 do artigo 133 da LPAC.

- a consulta previa substanciarase a través do portal web da Entidade Local correspondente.
- os destinatarios serán os suxeitos e organizacións máis representativas potencialmente afectados pola nova norma.
- a participación cidadá na consulta pública previa o será sen prexuízo dos trámites de audiencia pública que procedan legalmente.
- prazo: o artigo 133 da LPAC non o sinala expresamente, pero o seu apartado terceiro establece que a consulta deberá realizarse de forma tal que os potenciais destinatarios da norma e quen realice achegas sobre ela teñan a posibilidade de emitir a súa opinión, para o que poidan poñerse ao seu dispor os documentos necesarios, que serán claros, concisos e reunir toda a información precisa para poder pronunciarse sobre a materia.

Por analoxía co efectuado noutros expedientes de tramitación de Ordenanzas, establécese un prazo de vinte días para a consulta previa pública.

- efectos: o resultado da participación só ten efectos administrativos internos preparatorios da redacción do proxecto de ordenanza; en consecuencia, non é vinculante para a Entidade Local que os elabora. Non se trata dunha negociación entre cidadáns e Administración. Con todo, resultará útil tomar en conta o manifestado, en canto resulte preciso, con iso lograrase previsiblemente a mellor aceptación da futura norma polos seus destinatarios e unha menor litixiosidade contra a mesma.

IV. EXCEPCIÓNS

Só pode prescindirse deste trámite, segundo o apartado 4 do artigo 133 da LPAC, no caso da elaboración de:

- Normas orzamentarias
- Normas organizativas
- Cando concorran razóns graves de interese público, (na tramitación das normas), que así o determinen.
- Proposta normativa que non teñan un impacto significativo na actividade económica.
- Proposta normativa que non imponha obrigacións relevantes aos destinatarios.
- Proposta normativa que regule aspectos parciais dunha materia.
- Proposta normativa para as que se acorde a súa tramitación urxente.

V. PROCEDEMENTO E ÓRGANO COMPETENTE

O trámite de consulta previa substanciase con carácter previo á elaboración do proxecto da ordenanza, polo que nesta fase do procedemento o texto íntegro da norma modificada non se coñece.

En relación co órgano competente para ordenar ao trámite de consulta previa habemos de considerar ante o silencio da norma reguladora que corresponderá a Xunta de Goberno Local, mediante Providencia ou Proposta, xa que o artigo 127.1.a) da Lei 7/1985, de 2 de abril, reguladora das bases de réxime local dispón

que “corresponde á Xunta de Goberno Local: a) A aprobación dos proxectos de ordenanzas e dos regulamentos, incluídos os orgánicos, con excepción das normas reguladoras do Pleno e as súas comisións”.

Deberase elaborar e poñer ao dispor da cidadanía unha descrición clara e concisa dos extremos da consulta, xunto con todos os documentos necesarios, os cales serán claros, concisos e reunir toda a información precisa para poder pronunciarse sobre a materia, tal e como sinala o artigo 133.3 da LPAC.

VI. INFORME DE EVALUACIÓN

O departamento competente en materia de participación cidadá poderá elaborar un informe de participación e colaboración, no que se recolla o resultado do proceso participativo, os medios empregados e a avaliación de como esa participación condicionou ou influíu na actuación administrativa.

O Concello de Vigo, facilitará a máis ampla información sobre a consulta previa e a participación dos cidadáns nela, por así dispoñelo o artigo 251.1 da Lei 5/1997, do 22 de xullo, da Administración Local de Galicia.

De feito, en cumprimento das obrigacións de transparencia da información de relevancia xurídica, consonte o establecido no artigo 7 a), d) e e) da Lei 19/2013, do 9 de decembro, de transparencia, acceso á información pública e bo goberno, deberanse publicar as respostas á consulta exposta na medida que supoñan unha interpretación do Dereito ou teñan efectos xurídicos, así como as memorias e informes que conformen os expedientes de elaboración dos textos normativos e os documentos que conforme a lexislación vixente, deban ser sometidos a un período de información pública.

A citada publicación realizarase na sede electrónica, portal ou páxina web do Concello de Vigo, e non estaría de máis avisar mediante correo electrónico dirixido aos Colexios profesionais de Arquitectos e Arquitectos técnicos, así como a Asociación de Vivendas Turísticas de Galicia (AVITURGA) da existencia de dito trámite de consulta previa.

Con data 09/07/2025 a Concelleira Delegada da Área de Urbanismo resolveu, mediante Decreto, incoar o expediente administrativas para a tramitación e aprobación da modificación da “Ordenanza Reguladora das vivendas de uso turístico e apartamentos e vivendas turísticas.”

De acordo coa normativa de aplicación (artigo 127.1.a) da Lei 7/1985, de 2 de abril, reguladora das bases de réxime local), previa toma de coñecemento polo Consello da Xerencia Municipal de Urbanismo, propónse á Xunta de Goberno Local do Concello de Vigo a adopción do seguinte ACORDO:

PRIMEIRO: Abrir o trámite de consulta pública previsto no artigo 133 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento Administrativo Común das Administracións Públicas para a elaboración e aprobación da “Ordenanza Municipal Reguladora das vivendas de uso turístico e apartamentos e vivendas turísticas”, a través do enderezo <https://consulta.vigo.org>, durante o prazo de vinte días, por remisión do artigo 83 do mesmo corpo legal, para que a cidadanía, as organizacións e as asociacións que así o consideren, poidan facer chegar as súas opinións sobre os aspectos que figuran recollidos no anexo I do presente acordo.

SEGUNDO: Dar traslado deste acordo ao Servizo de Administración Electrónica para apertura do trámite de consulta na sede electrónica e no portal da transparencia.



CONCELLO DE VIGO
Secretaría de Goberno Local

TERCEIRO: Comunicar o presente acordo á Concellería delegada de Urbanismo e publicar o presente acordo na intranet municipal, sede electrónica e no portal da transparencia e envialo por correo electrónico aos distintos Colexios profesionais implicados (Arquitectos e Arquitectos técnicos), e á Asociación de Vivendas Turísticas de Galicia (AVITURGA).

Non obstante, este informe proposta non é vinculante e o órgano competente poderá decidir, co seu superior criterio, o que estime conveniente.

ACORDO
A Xunta de Goberno local aproba a proposta contida no precedente informe.

ANEXO I

REDACCIÓN E APROBACIÓN DA ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DAS VIVENDAS DE USO TURÍSTICO E DOS APARTAMENTOS E VIVENDAS TURÍSTICAS.

TRÁMITE DE CONSULTA PÚBLICA PREVIA AO PROCEDEMENTO DE REDACCIÓN E APROBACIÓN DA NORMA

De conformidade co disposto no artigo 133 da Lei 39/2015, de 1 de outubro, do procedemento administrativo común das Administracións Públicas, con carácter previo á elaboración dos proxectos ou anteproxectos da lei e regulamentos, substanciarase unha consulta pública para recabar a opinión dos suxeitos e das organizacións máis representativas potencialmente afectadas pola futura norma, lévase a cabo a consulta previa no procedemento para a redacción da Ordenanza Municipal Reguladora das vivendas de uso turístico e apartamentos e vivendas turísticas .

A) Antecedentes da norma	As vivendas de uso turístico (VUT) e os apartamentos e vivendas turísticas (AT) están definidos na Lei 7/2011, de Turismo de Galicia, concretamente no seu artigo 65 bis (introducido pola Lei 12/2014), e regulados polo Decreto 12/2017, do 26 de xaneiro. Esta normativa establece que se trata dunha actividade de aloxamento temporal de natureza terciaria, suxeita a declaración responsable e outros requisitos específicos, tales como: • Seguro de responsabilidade civil. • Condicións técnicas e urbanísticas mínimas. • Rexistro de partes de viaxeiros e libro de reclamacións. A xurisprudencia recente do Tribunal Superior de Xustiza de
--------------------------	---

	Galicia (sentenzas de 07/04/2022 e 27/01/2023) confirma que a actividade das VUT constitúe un uso terciario de hospedaxe, e non residencial, debendo axustarse tanto á normativa sectorial como á urbanística, polo que require título habilitante municipal. Así mesmo, o artigo 46.2 das Normas Urbanísticas do documento de Revisión do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Vigo, aprobado definitivamente polo Pleno do 26.05.2025 (PXOM-2025), establece expresamente que: «Mediante ordenanza municipal específica poderá regularse a implantación e intensidade do uso Terciario: Hoteleiro. Vivendas de uso turístico e do uso Terciario: Hoteleiro. Apartamentos e vivendas turísticas en ámbitos determinados do territorio municipal». O PXOM-2025 reconece, polo tanto, o carácter terciario deste uso e habilita ao Concello para regular a súa implantación mediante ordenanza específica. Esta previsión responde, ademais, á crecente necesidade de clarificar a compatibilidade urbanística destas actividades nos distintos ámbitos da cidade, ofrecendo seguridade xurídica tanto aos titulares das vivendas como aos veciños e aos servizos de inspección e control.
B) Problemas que se pretenden solucionar coa iniciativa	1 . Proliferación incontrolada de VUT e AT, especialmente no centro urbano e en barrios históricos como o Casco Vello, Bouzas, Areal ou O Berbés, con máis de 1.600 rexistradas en febreiro de 2024. Segundo datos do Rexistro de Empresas e Actividades Turísticas de Galicia (REAT), en xuño de 2025 superan xa as 2.050 vivendas de uso turístico inscritas no termo municipal de Vigo, o que supón un incremento de case un 30 % nun só ano. Este crecemento acentúa a presión sobre o parque residencial e duplica amplamente a capacidade hoteleira convencional da cidade. 2 . Presión sobre o mercado de alugueiro, cun incremento superior ao 50 % nos prezos desde 2014, alcanzando máximos históricos en febreiro de 2025 e xerando unha expulsión progresiva da poboación residente con rendas medias cara a zonas periféricas. 3 . Dificultade de acceso á vivenda habitual para sectores prioritarios como mocidade, familias monoparentais ou fogares vulnerables, o que compromete a cohesión social e a funcionalidade urbana.



CONCELLO DE VIGO
Secretaría de Goberno Local

	4. Conflictos de convivencia entre residentes e turistas, derivados do uso intensivo, rúidos, residuos, falta de identificación de responsables e ausencia de control presencial da actividade. 5. Inseguridade xurídica ante a ausencia dunha norma municipal clara sobre as condicións para o exercicio desta actividade, dificultando a actuación inspectora e a reposición da legalidade.
C) Necesidade e oportunidade da súa aprobación	A ordenanza permitirá: • Dar cumprimento ao mandato do artigo 46.2 do PXOM-2025. • Garantir unha ordenación racional, equilibrada e compatible do uso turístico da vivenda, evitando fenómenos de gentrificación e turistificación excesiva. • Protexer o dereito a unha vivenda digna (art. 47 CE) e o mandato do Estatuto de Autonomía de Galicia para un urbanismo ao servizo da cidadanía. • Establecer requisitos obxectivos, verificables e públicos para o exercicio da actividade en todo o término municipal. • Previr prácticas abusivas, eliminar situacións de opacidade e reforzar a capacidade inspectora do Concello. A regulación mediante ordenanza permite tamén homoxeneizar criterios con outras cidades galegas e españolas que xa contan con normas propias (A Coruña, Santiago, Barcelona, Donostia, Valencia), evitando agravios comparativos e fomentando unha competencia leal no sector.
D) Obxectivos da norma	• Establecer un procedemento municipal claro e seguro para a autorización de VUT e AT, mediante de comunicación previa, conforme á Lei 2/2016 do solo de Galicia e o seu regulamento de desenvolvemento. • Determinar as condicións urbanísticas que deberán cumprir as VUT e AT para a súa implantación, determinando así o réxime xurídico urbanístico, incluíndo, de ser o caso: • delimitación de zonas saturadas, • cotas máximas por edificio,

	• limitacións por andares ou por tipo de vivenda, • determinar a compatibilidade de accesos entre o uso que se pretende regular e o resto de usos existente no edificio, • distancias mínimas entre vivendas turísticas. • Regular os requisitos técnicos e documentais exixibles na solicitude. • Dotar á administración local de ferramentas de inspección, control e sanción proporcionadas e eficaces. • Garantir a convivencia entre usos residencial e turístico e preservar a calidade de vida e o benestar da veciñanza.
E) Posibles solucións alternativas regulatorias e non regulatorias	• Opción non regulatoria: aplicación exclusiva da normativa autonómica. Resulta insuficiente para controlar a concentración de vivendas turísticas, carece de ferramentas de zonificación e non contempla a singularidade urbana de Vigo nin permite ordenar a actividade con base en criterios locais. • Opción regulatoria municipal (proposta): elaboración dunha ordenanza específica, conforme ao PXOM-2025 e á normativa galega de turismo e solo. Permitirá dotar á cidade dunha regulación adaptada á súa realidade e necesidades sociais, ambientais e urbanísticas, así como anticiparse a futuras modificacións lexislativas.

E para que así conste e produza os seus efectos, emito a presente certificación coa salvedade do artigo 206 do Regulamento de organización, funcionamento e réxime xurídico das entidades locais, de orde do Excmo. Alcalde, en Vigo na data da sinatura dixital.

SGF/me.

V. e Pr.
O ALCALDE
Abel Caballero Álvarez.