

LICENZAS

XERENCIA MUNICIPAL DE
URBANISMOCONCELLO
DE VIGO**EXPEDIENTE :** 129198/421**ASUNTO:** ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA
DA IMPLANTACIÓN, INTENSIDADE E
FUNCIONAMENTO DAS VIVENDAS DE USO TURÍSTICO
(VUT) E DOS APARTAMENTOS E VIVENDAS DE USO
TURÍSTICO**ANUNCIO**

APROBACIÓN INICIAL DA ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DA IMPLANTACIÓN, INTENSIDADE E FUNCIONAMENTO DAS VIVENDAS DE USO TURÍSTICO (VUT) E DOS APARTAMENTOS E VIVENDAS DE USO TURÍSTICO (AT). EPTE. 129198/421 (EXPTE. PLENO 5316/1101).

O Pleno do Excmo. Concello de Vigo, en sesión ordinaria do día 23 de febreiro de 2026, adoptou o seguinte acordo:

PRIMEIRO: Aprobar inicialmente a ordenanza municipal reguladora da implantación, intensidade e funcionamento das vivendas de uso turístico (VUT) e dos apartamentos e vivendas de uso turístico (AT) do Concello de Vigo que se achega coma anexo á presente resolución.

SEGUNDO: Proceder á apertura dun período de información pública e audiencia aos posibles interesados polo prazo de trinta (30) días hábiles para a presentación de reclamacións e/ou suxestións.

TERCEIRO: De non presentarse reclamacións ou suxestións no período de información pública, entenderase definitivamente adoptado o acordo ata entón provisorio, procedéndose a publicación do texto íntegro da Ordenanza no BOP, non entrando en vigor ata que se efectúe a preceptiva publicación de conformidade co disposto no artigo 70.2 da LRBRL e transcorra o prazo previsto no artigo 65.2 do mesmo corpo lega

A concelleira delegada da Área de Urbanismo e Vivenda de Vigo
(Acordo de delegación de competencias da Xunta de Goberno Local do 04.07.2023)

María José Caride Estévez

Vigo, na data sinatura dixital

APROBACIÓN INICIAL DA ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DA IMPLANTACIÓN, INTENSIDADE E FUNCIONAMENTO DAS VIVENDAS DE USO TURÍSTICO E DOS APARTAMENTOS E VIVENDAS TURÍSTICAS NO TERMO MUNICIPAL DE VIGO

LICENZAS

XERENCIA MUNICIPAL DE
URBANISMOCONCELLO
DE VIGO

ÍNDICE

- Exposición de motivos
- Título preliminar. Fundamento e natureza xurídica
- TÍTULO I. Disposicións xerais
 - Artigo 1. Obxecto
 - Artigo 2. Ámbito de aplicación
 - Artigo 3. Definicións
- TÍTULO II. Condicións de implantación
 - Artigo 4. Localización e compatibilidade
 - Artigo 5. Accesos e independencia funcional
 - Artigo 6. Condicións xerais de habitabilidade e requisitos técnicos
- TÍTULO III. Réxime de intervención e control
 - Artigo 7. Declaración de zonas saturadas ou de intensidade limitada
 - Artigo 8. Réxime de tramitación e título habilitante municipal
- Disposicións finais e transitorias

ANEXO I: Modelo de declaración responsable

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Nos últimos anos, o municipio de Vigo vén experimentando un crecemento continuado e significativo no número de vivendas de uso turístico e apartamentos ou vivendas turísticas, especialmente nas áreas centrais, no Ensanche histórico e nas zonas litorais de maior atractivo. Este incremento, consecuencia dun novo modelo de economía vinculado ao turismo urbano e ás plataformas dixitais de intermediación, está a xerar efectos relevantes sobre o tecido residencial da cidade, afectando o acceso á vivenda habitual e a convivencia veciñal, e implicando a necesidade de adoptar medidas que compatibilicen a actividade turística coa vida cotiá dos barrios.

O Plan Xeral de Ordenación Municipal de Vigo (PXOM 2025), aprobado definitivamente o 26 de maio de 2025, regula no seu artigo 46 o uso Terciario: Hoteleiro, que agrupa distintas modalidades de aloxamento, entre elas as vivendas de uso turístico (VUT) e os apartamentos e vivendas turísticas (AT). O mesmo artigo habilita expresamente ao Concello para aprobar, mediante ordenanza municipal específica, a regulación da implantación e intensidade destas actividades, adaptando as normas ás particularidades de cada zona e garantindo a coherencia co planeamento urbanístico xeral.

A presente ordenanza céntrase exclusivamente en dúas destas clases de aloxamento: as vivendas de uso turístico e os apartamentos e vivendas turísticas. Trátase de establecementos destinados ao aloxamento temporal ou ocasional, sen carácter de residencia habitual, diferenciándose dos hoteis, pensións ou outros establecementos tradicionais tanto pola súa tipoloxía edificatoria como polo seu impacto directo sobre o uso residencial urbano. Esta singularidade xustifica a necesidade dunha regulación específica que asegure a compatibilidade co uso residencial, protexa o dereito á vivenda e preserve a calidade de vida dos barrios.

Cómpre destacar que, de conformidade coa interpretación xudicial consolidada, o exercicio destas actividades require necesariamente a posesión do correspondente título habilitante. A xurisprudencia establece de forma reiterada que a explotación sen a debida habilitación non só constitúe unha infracción administrativa, senón que tamén pode dar lugar á nulidade de actos administrativos, sancións e suspensión da actividade. Este requisito responde ao principio de legalidade e á necesidade de garantir que toda actividade económica suxeita a regulación específica se desenvolva nun marco seguro, transparente e respectuoso co interese público.

LICENZAS

XERENCIA MUNICIPAL DE
URBANISMOCONCELLO
DE VIGO

O título habilitante cumpre funcións fundamentais: non é un mero trámite formal, senón que asegura a idoneidade profesional, a seguridade dos usuarios e o cumprimento dos estándares legais aplicables, preservando á vez a calidade urbana e o equilibrio social nos barrios. A súa existencia permite compatibilizar a actividade turística co dereito á vivenda, protexer a convivencia veciñal e evitar a proliferación irregular de establecementos que poida comprometer a identidade e habitabilidade dos núcleos urbanos.

Por todo iso, resulta imprescindible que a ordenanza estableza de forma clara e expresa a obrigatoriedade de contar co título habilitante como condición previa para a implantación e explotación destas actividades. Esta previsión proporciona seguridade xurídica aos titulares, aos veciños e á administración local, permitindo unha planificación urbana eficaz, transparente e conforme á xurisprudencia consolidada, que reflicte a obrigatoriedade de someter a actividade turística de carácter non residencial a procedementos e requisitos específicos en coherencia co interese xeral.

O obxectivo final da ordenanza é ordenar e racionalizar a implantación das vivendas e apartamentos turísticos e de uso turístico, garantindo a compatibilidade co uso residencial e co dereito á vivenda, preservando a calidade urbana e promovendo un equilibrio sostible entre a actividade turística e a vida cotiá dos barrios. Esta regulación permite cumprir plenamente as previsións do PXOM, asegurar a coherencia co planeamento vixente e dotar de seguridade xurídica a todos os axentes implicados, reforzando a gobernanza urbana e protexendo de forma eficaz o interese público.

TÍTULO PRELIMINAR. FUNDAMENTO E NATUREZA XURÍDICA

A presente ordenanza ten carácter regulamentario e desenvolve as determinacións do artigo 46 do PXOM 2025, que regula o uso Terciario: Hoteleiro, limitándose a concretar as condicións urbanísticas, técnicas e administrativas aplicables ás súas clases de vivendas de uso turístico e apartamentos e vivendas turísticas, conforme ás definicións recollidas na normativa turística de Galicia. Complementa as determinacións do planeamento urbanístico e da normativa autonómica de turismo e do solo de Galicia.

TÍTULO I. DISPOSICIÓNS XERAIS

Artigo 1. Obxecto

A presente ordenanza ten por obxecto establecer as condicións urbanísticas, técnicas e administrativas que rexerán a implantación, funcionamento e control das vivendas de uso turístico (VUT) e dos apartamentos e vivendas turísticas (AT) no Concello de Vigo, que, de acordo coa Lei 7/2011, do 27 de outubro, do Turismo de Galicia, e co Decreto 12/2017, do 26 de xaneiro, teñen a consideración de modalidades de aloxamento turístico.

Segundo a clasificación de usos do PXOM 2025, estas actividades constitúen clases específicas do uso Terciario: Hoteleiro.

Artigo 2. Ámbito de aplicación

A presente ordenanza aplicase a todo o termo municipal de Vigo e ás vivendas de uso turístico e apartamentos ou vivendas turísticas de nova implantación, sen prexuízo dos dereitos das existentes que contén con título habilitante previo válido para o exercicio da actividade.

LICENZAS

XERENCIA MUNICIPAL DE
URBANISMOCONCELLO
DE VIGO

As vivendas de uso turístico e os apartamentos e vivendas turísticas serán autorizables unicamente naquelas zonas onde a ordenanza do PXOM vixente permita estas clases do uso Terciario: Hoteleiro, e deberán cumprir as condicións de implantación establecidas nesta ordenanza.

Artigo 3. Definicións

As definicións que se recollen neste artigo trasládanse á presente ordenanza a modo de reflexo do establecido na normativa autonómica turística vixente, en particular no Decreto 12/2017, do 26 de xaneiro, e na Lei 7/2011, do 27 de outubro, do Turismo de Galicia. Estas definicións adaptaranse automaticamente ás modificacións que poida introducir no futuro a normativa autonómica aplicable.

Vivendas de uso turístico (VUT): son aquelas vivendas que se ceden na súa totalidade, de forma reiterada e a cambio de prezo, a terceiras persoas, para unha estadia de curta duración, igual ou inferior a trinta (30) días consecutivos, con fins turísticos, vacacionais ou de lecer, e que se publicitan, comercializan ou xestionan a través de canles de oferta turística, incluídas as plataformas dixitais.

Estas vivendas non teñen carácter de residencia permanente nin poden destinarse a alugueiro de longa duración. En ningún caso se considerarán vivendas de uso turístico aquelas que se cedan parcialmente, en réxime de habitacións, ou que se destinen a alugueiro residencial conforme á Lei de Arrendamentos Urbanos.

Apartamentos e vivendas turísticas (AT): Son establecementos de aloxamento turístico constituídos por un conxunto de unidades de aloxamento independentes (apartamentos, vivendas, estudos ou similares) que se explotan de forma unitaria baixo unha única titularidade empresarial, ofrecendo servizos turísticos de hospedaxe e cumprindo os requisitos técnicos, de equipamento e de servizos establecidos na súa normativa específica.

Estes establecementos deben dispoñer de licenza de apertura e clasificación turística outorgada pola administración autonómica competente, e ofrecer un nivel de prestacións e servizos superior ao dunha vivenda de uso turístico, orientado á explotación profesional da actividade.

Para os efectos do planeamento urbanístico municipal, ambas teñen a consideración de clase específica do uso Terciario: Hoteleiro, segundo o artigo 46 do PXOM 2025.

TÍTULO II. CONDICIÓNS DE IMPLANTACIÓN

Artigo 4. Localización e compatibilidade

As vivendas de uso turístico (VUT) e os apartamentos e vivendas turísticas (AT) serán autorizables unicamente naquelas zonas onde a ordenanza do PXOM vixente permita estas clases do uso Terciario: Hoteleiro, e deberán cumprir as seguintes condicións de implantación:

- Só poderán implantarse en edificios de uso completo destinado a este fin, ou ben en plantas baixas ou plantas altas, sempre que se garanta a súa independencia funcional e de acceso respecto das vivendas residenciais que poidan existir no edificio.
- En ningún caso se permitirá a súa implantación cando na planta inmediatamente inferior exista o uso de vivenda residencial.
- Non se permitirá a implantación de vivendas de uso turístico naquelas vivendas que foron obxecto de rehabilitación ou reforma con subvencións públicas destinadas a mellora do parque de vivendas do termo municipal, ou de melloras destinadas a vivendas con axudas públicas. A reforma das instalacións comúns dos edificios de usos residenciais a instancia da comunidade con axuda pública, non impedirá a implantación das vivendas de uso

LICENZAS

XERENCIA MUNICIPAL DE
URBANISMOCONCELLO
DE VIGO

turísticos naquelas partes do edificio que cumpran cos requisitos recollidos nesta ordenanza.

- Non se permitirá a implantación de vivendas de uso turístico naquelas vivendas que se acollesen as medidas establecidas na subsección 4 da Lei 5/2024, de 27 de decembro, de medidas fiscais e administrativas para incrementar a dispoñibilidade de edificacións con destino a vivenda.
- Non se permitirá a implantación de vivendas de uso turístico naquelas vivendas que contén con algún tipo de protección oficial.
-

Artigo 5. Accesos e independencia funcional

1. Os edificios de nova edificación ou sometidos a reforma/reestruturación integral destinados a vivendas de uso turístico ou apartamentos ou vivendas turísticas deberán contar con acceso independente dende a vía pública, mediante portal, escaleira e, se é preciso, ascensor exclusivo para o uso turístico.
2. Cando se pretenda a implantación de vivendas de uso turístico ou apartamentos ou vivendas turísticas nun edificio existente no cal esté implantado un uso residencial, deberá dispoñer en todo caso de accesos, escaleiras, ascensores e itinerarios de entrada e saída totalmente independentes dos destinados ás vivendas residenciais, sen compartir elementos comúns tales como portais, vestíbulos, corredores, escaleiras ou ascensores.
3. O incumprimento deste requisito determinará a incompatibilidade urbanística do uso turístico.

Artigo 6. Condicións xerais de habitabilidade e requisitos técnicos

1. As vivendas de uso turístico (VUT) deberá cumprir, ademáis dos condicionantes que o planeamento vixente e a súa normativa sectorial establezca, as seguintes regras:

- a) Nas vivendas de uso turístico de nova planta, nas derivadas de obras de ampliación, e nos cambios de uso de locais existentes destinados a outros usos distintos do residencial vivenda, serán de aplicación as condicións xerais do uso Residencial recollidas no artigo 44 punto 2 do PXOM 2025.
- b) As vivendas existentes deberán dispoñer de licenza de primeira ocupación ou, no seu defecto, acreditación documental ou técnica suficiente que amose a súa existencia legal como vivenda conforme á normativa urbanística vixente no momento da súa construción ou legalización. Deberán atoparse en bo estado de conservación e mantemento, garantindo as condicións adecuadas de seguridade e salubridade.

2. Os apartamentos e vivendas turísticas (AT) deberán cumprir as condicións urbanísticas e os requisitos técnicos, de equipamento e de prestación de servizos recollidos na súa normativa sectorial.

TÍTULO III. RÉXIME DE INTERVENCIÓN E CONTROL

Artigo 7. Declaración de zonas saturadas ou de intensidade limitada

O Concello de Vigo poderá declarar, previo estudo e tramitación administrativa correspondente, determinadas áreas, barrios, rúas ou zonas do termo municipal como zonas saturadas ou de intensidade limitada para o uso de vivendas de uso turístico e apartamentos ou vivendas turísticas.

LICENZAS

XERENCIA MUNICIPAL DE
URBANISMOCONCELLO
DE VIGO

Artigo 8. Réxime de tramitación e título habilitante municipal

A implantación e o exercicio da actividade de vivendas de uso turístico e apartamentos e vivendas turísticas estarán suxeitos ao réxime de comunicación previa, de acordo co previsto na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia e na Lei 9/2013, do 19 de decembro, do emprendemento e da competitividade económica de Galicia.

Xunto coa documentación relacionada na Ordenanza municipal reguladora da tramitación das licenzas urbanísticas e outras formas de intervención administrativa para a comunicación previa de inicio deste tipo de actividades haberá de presentarse tamén o xustificante da inscrición no Rexistro de Empresas e Actividades Turística de Galicia (REAT).

No caso das vivendas de uso turísticos deberá aportar declaración responsable subscrita polo solicitante na que manifieste que:

- A vivenda na cal se pretende a actividade non foi rehabilitada ou reformada con subvencións públicas destinadas á mellora do parque de vivendas con axudas públicas nin conta con algún tipo de protección oficial.
- A vivenda respecto da cal se solicita o cambio de uso a uso turístico non foi obxecto de obras de adaptación ao uso residencial acollidas ás medidas excepcionais para incrementar a dispoñibilidade de edificacións destinadas a vivenda, previstas na subsección 4ª da Lei 5/2024, do 27 de decembro, de medidas fiscais e administrativas.
-

Incorpórase como Anexo I desta ordenanza o modelo de declaración responsable a presentar.

DISPOSICIÓNS FINAIS E TRANSITORIAS

As disposicións desta ordenanza serán de aplicación preferente ás establecidas noutras normas municipais de carácter xeral cando regulen aspectos específicos da implantación e funcionamento das vivendas de uso turístico e apartamentos e vivendas turísticas.

Os requisitos da presente ordenanza serán de aplicación ás vivendas de uso turístico e apartamentos e vivendas turísticas que se soliciten a partir da entrada en vigor da mesma e non resultarán de aplicación ás existentes que xa contén con título habilitante urbanístico.

A entrada en vigor da presente ordenanza producirase aos quince días da súa publicación no *Boletín Oficial da Provincia de Pontevedra*.

ANEXO I

LICENZAS

XERENCIA MUNICIPAL DE
URBANISMO

CONCELLO
DE VIGO



Modelo de declaración responsable relativa aos condicionantes do artigo 8 da ordenanza

DECLARACIÓN RESPONSABLE

D./D^a _____, con DNI/NIE nº _____, e domicilio a efectos de notificacións en _____, en calidade de _____ da vivenda situada en _____, con referencia catastral _____,

DECLARA, baixo a súa responsabilidade:

1. Que a vivenda na cal se pretende desenvolver a actividade de vivenda de uso turístico non foi rehabilitada nin reformada con subvencións públicas destinadas á mellora do parque de vivendas con axudas públicas nin conta con ningún tipo de protección oficial.
2. Que a vivenda respecto da cal se solicita o cambio de uso a uso turístico non foi obxecto de obras de adaptación ao uso residencial acollidas ás medidas excepcionais para incrementar a dispoñibilidade de edificacións destinadas a vivenda, previstas na subsección 4^a da Lei 5/2024, do 27 de decembro, de medidas fiscais e administrativas.
3. Que son certos os datos consignados nesta declaración e que cumpre cos demais requisitos establecidos na normativa vixente para o uso turístico das vivendas.
4. Que se compromete a manter o cumprimento dos requisitos e condicións declaradas e a comunicar ao Concello calquera modificación das circunstancias manifestadas.

E para que así conste, asino a presente declaración baixo a miña responsabilidade, coa advertencia de que a inexactitude, falsidade ou omisión de carácter esencial poderá dar lugar á imposición das sancións que correspondan, así como á revogación do cambio de uso autorizado.

En _____, a ____ de _____ de _____

Sinatura:

Nome e apelidos:

DNI/NIE: