

PLAN ESPECIAL

Normativa particular reguladora de los alojamientos turísticos en el municipio

OLITE

2022

CAPÍTULO PRIMERO

Disposiciones de carácter general

Artículo 1. *Ámbito de aplicación funcional y territorial de la presente normativa.*

1.–La presente normativa tiene como objetivo la regulación del uso urbanístico de los alojamientos turísticos, tanto en su modalidad de apartamentos turísticos como de viviendas turísticas.

2.–Las disposiciones de esta normativa se aplicarán a los apartamentos y viviendas turísticas situados en Olite, tanto en Suelo Urbano, Urbanizable como No Urbanizable.

Artículo 2. *Uso terciario.*

1.–A efectos urbanísticos los usos consistentes en la ocupación temporal de los denominados “alojamientos turísticos” se encuadrarán en los pormenorizados definidos por el Plan General Municipal de Urbanismo como “F-Servicios Terciarios” (artículo 22 Normativa Urbanística General).

2.–A los mismos efectos, la ocupación de alojamientos turísticos se considerará como un uso tolerado con los usos residenciales en vivienda protegida, vivienda libre, familiar adosada en parcela y unifamiliar aislada en parcela, siempre en los términos, con las condiciones y limitaciones derivados de la presente regulación.

Artículo 3. *Definiciones.*

Se consideran como alojamientos turísticos objeto de atención en la presente ordenanza los siguientes:

1.–Apartamentos turísticos. A los efectos de la aplicación de la presente ordenanza, se entiende por apartamentos turísticos aquéllos espacios destinados a usos residenciales sometidos al régimen de propiedad horizontal, individualmente o por bloques, sean o no comercializados o publicitados en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, cuyo uso y disfrute es cedido de modo temporal a terceras personas para su alojamiento turístico mediante precio, amueblados y equipados y en condiciones de uso inmediato.

2.–Viviendas turísticas. Se considerarán viviendas turísticas los chalets, casas independientes, viviendas adosadas u otros inmuebles análogos, no sometidos al régimen de propiedad horizontal, sean o no comercializados o publicitados en canales de oferta turística o por cualquier modo de comercialización o promoción, cuyo uso y disfrute es cedido de modo temporal a terceras personas para su alojamiento turístico mediante precio, amuebladas y equipadas y en condiciones de uso inmediato.

Artículo 4. *Presunción de uso turístico.*

Se presumirá la existencia de un uso urbanístico de vivienda turística o de apartamento turístico cuando dichos espacios se oferten o comercialicen por cualquier canal de oferta turística, o cuando

se realice declaración o comunicación de inicio de actividad turística o económica en cualquiera otra Administración distinta de la municipal.

En tales supuestos el Ayuntamiento quedará habilitado para exigir al titular de la actividad el cumplimiento de lo establecido en la presente ordenanza y demás normativa de aplicación.

Artículo 5. Sujeción a la normativa general y sectorial.

La regulación establecida en la presente ordenanza sobre el uso urbanístico de apartamento turístico y de vivienda turística, así como las condiciones o requisitos de edificación de los mismos, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y requerimientos establecidos para el ejercicio de la actividad en cuantas normas generales y sectoriales, autonómicas y estatales sean de aplicación.

CAPÍTULO SEGUNDO

Condiciones de los edificios, de las viviendas y de los apartamentos turísticos

Artículo 6. Condiciones de los apartamentos y viviendas turísticas.

1.–Las viviendas y apartamentos turísticos deberán cumplir la normativa vigente en materia de urbanismo, construcción y edificación, instalaciones, accesibilidad, sanidad y consumo, seguridad, higiene, eficiencia energética y protección del medio ambiente y cuanta otra normativa de carácter sectorial resulte de aplicación.

En particular, los inmuebles destinados a alojamientos turísticos, tanto viviendas como apartamentos, deberán contar con un certificado de eficiencia energética de, al menos, nivel “D”.

2.–El inmueble en el que se implanten apartamentos turísticos o viviendas turísticas, deberá mantener las condiciones de accesibilidad, de protección respecto al riesgo de incendios, de protección acústica y cualesquiera otras condiciones propias del uso residencial que le sean exigibles.

3.–Los inmuebles en los que se pretenda implantar apartamentos o viviendas turísticas deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1.º Disponer de Informe de Evaluación de Edificios acreditativo de su aptitud, siempre que hayan pasado veinticinco años o más desde su construcción.

2.º Condiciones del edificio señaladas en el Anexo II del Decreto Foral 142/2004, de 22 de marzo, por el que se regulan las condiciones mínimas de Habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Foral de Navarra o normativa que le desarrolle, complemente o sustituya.

3.º La superficie útil mínima de que deben disponer los apartamentos y viviendas turísticas serán las siguientes para cada caso:

–Apartamentos, 35 metros cuadrados.

–Viviendas, 60 metros cuadrados.

4.º Las viviendas turísticas deberán contar con acceso independiente desde la vía pública al edificio.

En el caso de los apartamentos turísticos, deberán contar con acceso independiente desde un elemento común del edificio en el que se integren.

4.–En aquellas unidades urbanas en las que se permita la construcción y utilización de espacios de entrecubiertas, en ningún caso podrán constituir estos espacios una división horizontal de la propiedad, de forma que la implantación de apartamentos turísticos en dichos espacios deberá estar obligatoriamente vinculada a partes del edificio de la planta inmediatamente inferior y con el mismo uso, por lo que deberán formar parte del mismo apartamento turístico.

5.–Con carácter general, sólo podrán autorizarse apartamentos turísticos en plantas baja y primera de los edificios. En el resto de plantas podrán autorizarse los apartamentos cuando sus dependencias tengan como destino también apartamentos turísticos o se dediquen a otros usos no residenciales.

6.–La implantación de apartamentos turísticos por encima de la planta primera de un edificio, conllevará la obligatoriedad de cumplir con las condiciones de accesibilidad universal en todo el edificio.

7.–No podrá desarrollarse el uso de viviendas turísticas ni apartamentos turísticos en viviendas de protección pública, o con calificación de rehabilitación protegida, mientras se mantenga su calificación como tales y en tanto en cuanto así se desprenda de la normativa reguladora de dicho tipo de viviendas.

CAPÍTULO TERCERO

Aspectos urbanísticos

Artículo 7. Zonificación de la ciudad.

A efectos de la presente ordenanza se zonifica el suelo de Olite en dos zonas:

1.^a Centro Histórico. Se corresponde con el ámbito propio del Plan Especial del Casco Histórico de Olite.

2.^a Resto del término municipal o “zona periferia”.

Artículo 8. Zona Centro Histórico.

1.–No se autorizarán apartamentos turísticos en plantas bajas de edificios, salvo que el edificio en el que se integren cuente con tantas plazas de garaje como alojamientos haya en el mismo. En ningún caso la habilitación de apartamentos turísticos podrá autorizarse a costa de supresión de plazas de garaje.

2.–En los edificios en los que se instalen apartamentos turísticos, su número no será mayor que la mitad de la suma de viviendas y apartamentos turísticos del inmueble, despreciándose los decimales, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 6-5 de esta normativa.

Artículo 9. Zona Periferia.

1.–Para poder implantar nuevos apartamentos turísticos se deberá disponer de tantas plazas de aparcamiento en la parcela como la suma de viviendas y apartamentos turísticos haya en dicha parcela, y vincular el uso de cada apartamento turístico a una plaza de aparcamiento.

2.–Para poder implantar nuevas viviendas turísticas se deberá disponer de, al menos, una plaza de aparcamiento por vivienda en la misma parcela.

3.–En ningún caso la implantación de nuevas viviendas o nuevos apartamentos turísticos podrá disminuir el número de plazas de garaje en el edificio o parcela, salvo que hubiera más plazas que la suma de viviendas y alojamientos turísticos. En este caso tras la disminución de plazas deberá seguir respetándose lo establecido en los párrafos 1 y 2 de este artículo.

CAPÍTULO CUARTO

Implantación de viviendas y apartamentos turísticos.

Artículo 10. Declaración Responsable y comunicación previa.

1.–La tramitación de la ejecución de obras para la implantación de viviendas turísticas y apartamentos turísticos pueden realizarse mediante declaración responsable atendiendo a lo dispuesto en la normativa general y municipal reguladora de esta modalidad de intervención.

2.–La tramitación de licencias de apertura de viviendas turísticas y apartamentos turísticos podrá llevarse a cabo mediante comunicación previa según lo dispuesto en la normativa general y municipal reguladora de dicha modalidad de intervención.

Artículo 11. Contacto de los usuarios con la propiedad.

Cuando la atención al cliente no sea presencial, deberá ofrecerse a los usuarios de los alojamientos turísticos la posibilidad de contactar con la propiedad mediante un número de teléfono y una cuenta de correo electrónico.

CAPÍTULO QUINTO

Disciplina urbanística

Artículo 12. Uso urbanístico clandestino y actividad no declarada.

La publicidad por cualquier medio de difusión o la efectiva prestación de servicios turísticos sujetos a la presente ordenanza y a la obligación de previa inscripción en el Registro de Turismo de Navarra, sin haber cumplido el deber de presentación de la declaración responsable prevista en la Ley Foral de Turismo, será considerada a todos los efectos actividad clandestina.

El desempeño efectivo de la actividad propia de alojamiento turístico exigirá, en su caso, el alta preceptiva en el correspondiente epígrafe del Impuesto de Actividades Económicas en el Ayuntamiento de Olite-Erriberri de conformidad con lo dispuesto en la normativa reguladora de dicho impuesto.

Artículo 13. Comprobación Administrativa.

1.—Con carácter general, el órgano competente del Ayuntamiento estará facultado para comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos que resulten de aplicación al establecimiento y desarrollo de la actividad de alojamiento turístico.

2.—La constatación posterior por el Ayuntamiento de la existencia de alguna inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial en los datos incluidos en la declaración responsable o comunicación previas a la realización de obras o al desarrollo de la actividad, o en alguno de los documentos que se acompañen, así como la no disponibilidad de la documentación preceptiva o el incumplimiento de los requisitos que resulten de aplicación, implicará la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actividad de alojamiento turístico, sin perjuicio de otras responsabilidades legales en que se pueda haber incurrido.

3.—En el marco de la obligación de colaboración con la inspección urbanística y medioambiental, el citado órgano municipal podrá requerir al promotor de la actividad que identifique de forma fehaciente, concreta, fiel y exacta el inmueble destinado al uso turístico en las plataformas de intermediación en las que se publicita, evitando en todo momento que en su presentación se induzca a confusión sobre emplazamiento, características del inmueble, servicios con que cuenta y demás aspectos relevantes para su uso turístico.

4.—La resolución municipal ordenando el cese de la actividad de alojamiento turístico, irá precedida de la previa instrucción del procedimiento correspondiente en el cual se dará audiencia a la persona interesada.

5.—El Ayuntamiento, una vez detectada la inexactitud, falsedad u omisión a la que se refieren los apartados anteriores, e independientemente de dicho procedimiento, incoará cuando proceda la instrucción del correspondiente procedimiento sancionador.

6.—A los efectos de la presente ordenanza, se considerará inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial en cualquier dato incluido en la solicitud de licencia de obras o en la comunicación previa o en documento que se acompañe, aquella que:

- a) Afecte a la acreditación de la personalidad física o jurídica de la persona interesada.
- b) Pudiera implicar riesgo para la seguridad de las personas o la existencia de deficiencias constructivas en los edificios.
- c) Afecte a las características o requisitos esenciales que fueran exigibles por la presente Ordenanza.

7.—Cuando se ponga de manifiesto alguna inexactitud, falsedad u omisión de carácter no esencial en cualquier dato incluido en la comunicación de inicio de actividad o en documento que se acompañe, así como el incumplimiento de otras obligaciones legales, se requerirá al solicitante o titular de la vivienda o apartamento turístico para que en el plazo máximo de 15 días proceda a su cumplimiento o subsanación.

Se considerará inexactitud, falsedad u omisión de carácter no esencial aquellas circunstancias que induzcan a error o confusión sobre emplazamiento, características del inmueble, servicios con que cuenta y demás aspectos relevantes para su uso turístico.

Si en el plazo concedido la persona o entidad interesada no aportara la documentación acreditativa de la corrección, cumplimiento o subsanación, se procederá a incoar e instruir el correspondiente procedimiento a los efectos de disponer lo que proceda sobre el cese de la actividad hasta que se lleve a cabo y se acredite dicha documentación.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA

Censo de viviendas y apartamentos turísticos

Con el objetivo de facilitar un mejor seguimiento de la implantación del uso urbanístico de viviendas turísticas y apartamentos turísticos en las diferentes zonas de la ciudad, un conocimiento exacto de su distribución en los edificios residenciales y en las diferentes zonas de la misma, la recta aplicación de esta ordenanza y el cumplimiento de la obligación de transparencia, se creará un Censo Municipal de Viviendas Turísticas y Apartamentos turísticos debidamente actualizado.

En dicho Censo figurarán todos los datos relativos a las licencias otorgadas, las altas, bajas y modificaciones, el emplazamiento de las viviendas y apartamentos turísticos y los demás datos que considere oportunos el Ayuntamiento para alcanzar los objetivos antes citados.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA

Normativa de aplicación

En lo no expresamente dispuesto en la presente ordenanza se tendrá en cuenta la normativa general y sectorial aplicable, el Plan General Municipal de Urbanismo, la ordenanza municipal reguladora de la sujeción a declaración responsable y comunicación previa de actos de naturaleza urbanística y cuanta otra municipal y general resulte de aplicación.

En ningún caso la aplicación de la presente normativa podrá amparar actuaciones que condicionen, limiten o excluyan la aplicación de la normativa propia del Plan Especial del Centro Histórico de Olite.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Viviendas y apartamentos turísticos existentes

1.–Los alojamientos turísticos establecidos y en funcionamiento en el momento de la entrada en vigor de la presente ordenanza y que no cumplan con los requisitos y exigencias en ella contemplados, dispondrán de un plazo de 50 años para adecuarse a sus términos.

2.–En el caso de que durante el citado plazo de 50 años se llevasen a cabo obras en las viviendas o apartamentos turísticos a que se refiere el párrafo anterior, dichas obras deberán contemplar necesariamente su adecuación a las condiciones señaladas en la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA

Entrada en vigor

La presente ordenanza entrará en vigor una vez transcurrido el plazo de quince días de que disponen la Administración del Estado y la Administración de la Comunidad Foral de Navarra para la impugnación de actos y acuerdos de las entidades locales una vez publicado el texto íntegro en el Boletín Oficial de Navarra.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA

Evaluación normativa

Transcurridos cuatro años de la entrada en vigor de la presente Ordenanza, el Ayuntamiento de Olite deberá realizar y hacer pública una evaluación de los efectos de la misma.