

## TALLER DE TRABAJO

*Las viviendas vacacionales en el urbanismo municipal.*

*Ordenanza municipal reguladora del uso de vivienda turística y de alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico. San Sebastián (País Vasco).*



- Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.
- Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.
- Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.

### *1. Las viviendas vacacionales y las ordenanzas municipales.*

El alquiler de viviendas turísticas y vacacionales ha pasado de no tener regulación a tener normativa propia de orden autonómico y municipal.

En el ámbito municipal se están publicando ordenanzas que regulan las zonas en las que se permite, así como los requisitos que deben cumplir estas viviendas o los derechos de los consumidores, vecinos, etc.

### *2. Ordenanza municipal reguladora del uso de vivienda turística y de alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico. San Sebastián (País Vasco).*

#### **a. Condiciones de habitabilidad establecidas en las Ordenanzas Complementarias de Edificación.**

La ordenanza de San Sebastián requiere que la vivienda habitual ha de «cumplir con las condiciones de habitabilidad establecidas en las Ordenanzas Complementarias de Edificación y deberá configurarse de forma que reúna los



requisitos de programa mínimo de vivienda previsto en las Ordenanzas mencionadas, debiendo quedar dichos espacios acumulados y bien diferenciados del resto de espacios donde se proyecte o desarrolle el uso turístico».

## **b. Espacios diferenciados dentro de la vivienda vacacional.**

También se detalla que la zona de vivienda dispondrá, como mínimo, de los siguientes espacios diferenciados:

- Estancia, cocina, comedor
- Un dormitorio doble
- Un cuarto de baño
- Tendedero

En cuanto a las habitaciones, estancias y recintos de la vivienda destinados al uso turístico, la ordenanza señala que «la superficie útil de los espacios destinados al uso turístico no superarán ni la mitad de la superficie de la vivienda ni 125,00 metros cuadrados (u)».

Y también especifica que «la zona destinada a tal uso deberá disponer como mínimo de un dormitorio y un baño que reunirán las condiciones de habitabilidad determinadas en las Ordenanzas. Complementarias de Edificación, sin perjuicio de poder disponer de otras estancias las cuales reunirán los requisitos de habitabilidad fijados en la citada norma».

## **c. Zonificación de la ciudad**

Se diferencian tres zonas. La 'A' es la saturada, donde «quedan prohibidas totalmente implantaciones del uso urbanístico de vivienda turística, sí como el alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico».

En la 'B', también denominadas zonas de alta demanda, se permitirá la ocupación parcial de una edificación residencial para uso de vivienda turística aunque atendiendo a diferentes criterios.

La 'C', también llamadas zonas con posibilidad de incremento de oferta de alojamiento turístico.



### 3. Articulado de la vivienda vacacional en la ordenanza de San Sebastián.

Artículo 4.

#### Concepto de alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico.

Requisitos técnicos.

##### 1. Concepto.

El alquiler de las habitaciones de una vivienda para un uso turístico implica la cesión parcial de la vivienda habitual. Dicho uso turístico se podrá desarrollar en una o varias habitaciones o estancias de una vivienda habitual, la cual constituye la residencia efectiva de la persona física titular, que se ofrecen o comercializan por motivos turísticos, siendo cedida temporalmente a terceros a cambio de contraprestación económica, en condiciones de inmediata disponibilidad.

2.

#### Requisitos técnicos.

##### 2.a. La vivienda habitual.

El espacio destinado a vivienda habitual cumplirá con las condiciones de habitabilidad establecidas en las Ordenanzas Complementarias de Edificación y deberá configurarse de forma que reúna los requisitos de programa mínimo de vivienda previsto en las Ordenanzas mencionadas, debiendo quedar dichos espacios acumulados y bien diferenciados del resto de espacios donde se proyecte o desarrolle el uso turístico.

La zona de vivienda dispondrá, como mínimo, de los espacios diferenciados que a continuación se relacionan:

- Estancia, cocina, comedor.
- Un dormitorio doble.
- Un cuarto de baño.
- Tendedero (o «patio» susceptible de ese uso con la misma superficie útil por vivienda).

La vivienda debe constituir el domicilio habitual y permanente del la persona titular de la actividad el cual deberá estar debidamente empadronado/a en la misma. La zona de vivienda será utilizada única y exclusivamente por quien promueve la misma.



2.b.

## **Habitaciones, estancias y recintos de la vivienda destinados al uso turístico:**

La superficie útil de los espacios destinados al uso turístico no superarán ni la mitad de la superficie de la vivienda ni 125,00 m<sup>2</sup> (u) en la vivienda ni en el conjunto del edificio.

La zona destinada a tal uso deberá disponer como mínimo de un dormitorio y un baño que reunirán las condiciones de habitabilidad determinadas en las Ordenanzas Complementarias de Edificación, sin perjuicio de poder disponer de otras estancias las cuales reunirán los requisitos de habitabilidad fijados en la citada norma.

Artículo 5.

## **Concepto de uso urbanístico de vivienda turística.**

El uso urbanístico de vivienda turística constituye un uso urbanístico distinto al de vivienda que consiste en el destino de un inmueble ubicado en un edificio residencial, «parcela «a», a la actividad de hospedaje de personas mediante su cesión temporal y total a terceros, a cambio de contraprestación económica.

Artículo 6.

## **Condiciones del inmueble.**

El inmueble, tanto si se destina a alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico como a vivienda turística, 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.

En el ejercicio de la actividad y para con respecto a los locales colindantes deberán respetarse los niveles límites de inmisión en el ambiente interior fijados en el anexo 1 de la Ordenanza reguladora de la actuación municipal frente a la contaminación acústica por ruidos y vibraciones publicada en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa de 17 de octubre de 2000.

El inmueble, asimismo, deberá contar con la superficie suficiente para el número de ocupantes especificado en la Memoria de la comunicación previa. El número de ocupantes no podrá incurrir en sobreocupación según los ratios establecidos en la Ley 3/2015 de vivienda. A estos efectos, en el caso del alquiler de habitaciones de uso turístico en vivienda habitual se tendrán en cuenta el número de personas que residen en la citada vivienda.

El número de ocupantes deberá ser respetado en todo momento en el desarrollo de la actividad.

Cuando se produzca una segregación de vivienda y alguna, o todas, de las viviendas segregadas se destinen a vivienda de uso turístico, estas deberán tener una puerta de acceso directo e independiente desde los espacios comunes.



En ningún caso la vivienda destinada a uso turístico podrá tener una superficie útil menor de 35 m<sup>2</sup>.

En las cocinas de las viviendas turísticas se dispondrá de un recipiente por cada una de las fracciones (papel, vidrio, envases) y de un cartel con los colores distintivos de cada fracción (azul-papel; verde-vidrio; amarillo-envases) con la localización o mapa del punto más cercano para su depósito.

Artículo 7.

### **Presunción de uso turístico.**

Se presumirá la existencia de un uso urbanístico de vivienda turística o de alquiler de habitaciones en una vivienda habitual para uso turístico cuando las mismas 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.

Artículo 10.

### **Sujeción a la normativa turística y a la correspondiente normativa sectorial.**

1. El uso urbanístico de vivienda turística y alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico, objeto de regulación a través de esta Ordenanza, se entiende sin perjuicio de las obligaciones establecidas para el ejercicio de actividad alojativa turística establecida en la normativa sectorial correspondiente.
2. Asimismo, los inmuebles destinados a tales fines deberán cumplir, además de la normativa turística referenciada en el apartado anterior, los requisitos que, en su caso, resulten de aplicación en materia de infraestructuras, urbanismo, construcción y edificación, seguridad, medio ambiente, sanidad, consumo, higiene y salud laboral en cumplimiento de la normativa de prevención de riesgos laborales, así como, en su caso, los exigidos por cualquier otra normativa sectorial que resulte de aplicación.

### **Régimen general de implantación del uso urbanístico de vivienda turística y alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico**

Artículo 11. Criterios generales.

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 59.1 del Plan General de Ordenación Urbana, en atención a su propia naturaleza y carácter, las edificaciones residenciales, parcelas «a», se destinarán de forma predominante al uso urbanístico residencial de vivienda.
2. El uso urbanístico de vivienda turística y el de alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico sólo resultarán posible en inmuebles que tengan, previamente, reconocido un uso de vivienda y que cumplan con las determinaciones de esta Ordenanza.



3. El inmueble que se destine a alguno de los fines previstos en esta Ordenanza deberá mantener en todo momento la condición de habitabilidad establecida en las vigentes Ordenanzas Complementarias de Edificación para viviendas, aprobadas definitivamente mediante resolución municipal de 23 de noviembre de 1998 y modificadas con posterioridad mediante resoluciones de 19 de octubre de 1999 y 13 de septiembre de 2001, o normas que las sustituyan.
4. El inmueble, asimismo, 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.
5. No podrá desarrollarse el uso de viviendas turísticas ni el de alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico en viviendas de protección pública, mientras se mantenga su calificación como tales y alojamientos dotacionales.

## CAPÍTULO TERCERO

### Zonificación de la ciudad

Artículo 12. Zonificación general de la ciudad.

En atención a la diferente intensidad y carácter de los usos no residenciales en los edificios residenciales en las diversas áreas de la ciudad, a los efectos de destinar viviendas al uso urbanístico y actividad de vivienda turística, el suelo urbano y urbanizable residencial de San Sebastián se dividirá en tres zonas:

- a) Zonas A (zonas saturadas).
- b) Zonas B.
- c) Zonas C.

### Implantación y desarrollo del uso urbanístico de vivienda turística y alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico

Artículo 18. Comunicación previa.

1. De conformidad con el artículo 62 bis y el anexo II, B, 7 de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, y artículo 207.1.r de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, quienes promuevan la actividad alojativa de vivienda turística deberán formular comunicación previa de nuevo uso urbanístico y de actividad clasificada y quienes promuevan al alquiler de habitaciones en vivienda habitual deberán formular comunicación previa de actividad clasificada, todo ello sin perjuicio de la obligación de contar, en su caso, con las licencias o autorizaciones sectoriales adicionales necesarias, en particular las establecidas en la normativa turística.

Se realizará una comunicación previa por cada inmueble que se destine a vivienda para uso turístico o a alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico.

2. En la modalidad de alquiler de habitación en vivienda habitual para uso turístico quien promueva la actividad alojativa turística deberá tener como residencia efectiva ésta, en la que deberá constar empadronado/a.



3. La comunicación previa deberá emitirse en el modelo municipal de «comunicación previa de nuevo uso urbanístico y de actividad clasificada turística» adjunto a la presente Ordenanza y disponible en la web municipal.

En la memoria deberá especificarse de manera clara y precisa.

a) Identificación completa de la persona propietaria de la vivienda con especificación, como mínimo, de su nombre y apellidos, o denominación social en el caso de persona jurídica, Documento Nacional de Identidad o Número de Identificación Fiscal, domicilio, correo electrónico y teléfono de contacto, debiendo aportarse nota simple registral.

b) Modalidad alojativa.

c) Número máximo de ocupantes. Se establecerá con los ratios de sobreocupación fijados en la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

Artículo 19.

**Prelación en la concesión de licencias de obras/ registro de comunicaciones previas.**

CAPÍTULO QUINTO

**Disciplina urbanística y ambiental**

Artículo 22.

**Uso urbanístico clandestino y/o actividad no comunicada.**

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

**DONOSTIAKO UDALA**

*Etxebizitza turistikoaren erabilera eta ohiko etxebizitza logelak erabilera turistikorako alokatzea arautzen dituen udal ordenantza.*

Donostiako Udaltzaren, 2018ko martxoaren 1ean egindako osoko bilkuran, ondorengo erabaki du:

ERABAKIA

1. Aintzat hartzea eta atzera botatzea aurkeztutako alegazioak, Udaltzaren eginiko txostena oinarri hartuta.
2. «Etxebizitza turistikoaren erabilera eta ohiko etxebizitza logelak erabilera turistikorako alokatzea arautzen dituen udal ordenantza» behin betiko onartzea, azalpenen zatian adierazitako aldaketekin.
3. Ordenantzaren testu osoa argitaratzea Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN, indarrean sar dadin.

Donostia, 2018ko martxoaren 7a.—Juan Carlos Etxezarreta Villaluenga, Udaltzaren idazkari nagusia. (1768)

ZIOEN AZALPENA

Donostiak duela mende eta erdi baino lehenagotik du hiri turistiko eta irekia izateko bokazioa, eta, horregatik, XIX. mendean amaieratik, erreferente turistikoa izan da Europan. Bokazio horrek eratu du, hein handi batean, donostiarrek eta bisitan datozenek gaur egun gozatzen duten fisionomia urbano eta arkitektonikoa. Hiri eredia, hondartzak eta hiriarren irudiaren adierazgarri diren zenbait eraikin, hala nola udaletxea (lehen kasino zena), hipodromoa, Maria Cristina hotela, Victoria Eugenia antzokia, La Perla bainuetxea, eta beste batzuk gure kultur ondarearen, imaginario kolektiboaren eta hiriarren irudi arkitektonikoen parte bereizteko dira, eta eraikin horiek guztiak jatorri edo bokazio turistiko batez egin ziren.

Hainbat hamarkadatan terrorismoa eta gatazkakortasun soziopolitikoa izatearen ondorioz, eta azken urteotan bizi ditugun inguruabar ekonomikoaren eraginez, gure hiriak ezin izan du garatu bere indar turistiko guztia. Horiek horrela, hirian zegoen hotel eskaintza nahikoa zen eskaera turistikoari erantzuteko, eta, are, data eta une jakin batzuk kenduta, zenbait unetan soberazko plazak egon ziren urteko sasoi askotan.

Nolanahi ere, terrorismoa eten egin da, gatazkakortasun gutxiago dago, egoera ekonomikoa hobetu da, turismoaren egoera aldatu da —beste herrialde batzuetara mugitzen ari baita turismoaren fluxua, bereziki Europa hegoaldeko herrialdeetara—, eta, horretaz gain, Internetek nahiz plaza turistikoak erreserbatzeko plataformek eragin nabarmena dute egun. Horien guztien ondorioz, gure hiriak garai bateko interesa berreskuratu du, asko baitira munduko hiririk ederrenetako baten xarmaz gozatu nahi duten bidaiariak. Galdutako indar turistiko hori berreskuratu egin du Donostia, eta azken urteotan turista eta bisitari ugari etorri dira. Badirudi hurrengo urteotan eutsi egingo diola joera horri.

**AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN**

*Ordenanza municipal reguladora del uso de vivienda turística y de alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico.*

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 1 de marzo de 2018, ha acordado de lo siguiente:

ACUERDO

- 1.º Estimar y desestimar las alegaciones presentadas en el sentido señalado en los informes de los Servicios Municipales.
- 2.º Aprobar definitivamente la «Ordenanza Municipal Reguladora del uso de vivienda turística y del alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico», con las modificaciones indicadas en la parte expositiva.
- 3.º Publicar el texto completo de la Ordenanza en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa, a los efectos de su entrada en vigor.

San Sebastián, a 7 de marzo de 2018.—El secretario general del Pleno, Juan Carlos Etxezarreta Villaluenga. (1768)

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La ciudad de San Sebastián ha tenido, desde hace más de un siglo y medio, una vocación turística y de ciudad abierta que la convirtieron en referente turístico de Europa desde finales del siglo XIX. Esta vocación ha configurado, en gran medida, la fisionomía urbana y arquitectónica de la que hoy disfrutan los y las donostiarres y aquellas personas que nos visitan. El modelo urbano, las playas, y edificios significativos y representativos de la imagen de la ciudad, como el Ayuntamiento (originalmente casino), el Hipódromo, el Hotel María Cristina, el Teatro Victoria Eugenia, el Balneario de La Perla forman parte indisolublemente de nuestro acervo cultural, del imaginario colectivo y de la imagen arquitectónica de la ciudad, y todos ellos se hicieron con un origen o una vocación turística.

Las décadas de terrorismo y conflictividad sociopolítica, así como las circunstancias económicas vividas los últimos años, hicieron que nuestra ciudad no pudiera desarrollar todo su potencial turístico, lo que provocó que la oferta hotelera existente, no sólo fuese suficiente para atender la demanda turística, sino incluso llegase en determinados momentos a ser excedentaria en plazas durante muchas épocas del año, exceptuando fechas y momentos muy concretos.

Sin embargo, el cese del terrorismo y la menor conflictividad, junto a la mejora de la situación económica y a la coyuntura turística actual, que ha provocado un desplazamiento del flujo turístico hacia otros países, principalmente del sur de Europa, y añadiendo a todo ello una decisiva influencia de internet y las plataformas de reservas de plazas turísticas, ha hecho que nuestra ciudad recupere el interés de muchos viajeros deseosos de disfrutar los encantos de una de las ciudades más bellas del mundo. Esa recuperación de la pujanza turística perdida ha hecho que Donostia/San Sebastián haya encadenado varios años de gran afluencia de turistas y visitantes, que se prevé que en los próximos años siga manteniéndose.

Turismo jardueraren gorakada horrek zenbait fenomeno eragin ditu, horien artean, bizitegi eraikinetan kotatutako higiezinak erabilera turistikorako lagatzeko jarduera. Betidanik existitu izan den jarduera horrek, lehen bigarren mailakoa zena, hazkunde esponenziala izan du azken urteotan, batez ere agertu direlako era honetako ostatuetan erreserbak egin nahi dituzten bezeroak erakartzen dituzten eta horietan erreserbak egiteko orduan bitartekaritza lanak egiten dituzten webguneak eta enpresak.

Donostian, zehazki, fenomeno horren eragina oso garrantzitsua da, hiria erakargarritasun turistikoa gora egin duelako, besteak beste, eremu gastronomiko berezia delako edota 2016an Europako Kultura Hiriburua izan delako.

Beste jarduera batzuekin gertatzen den moduan, jarduera hori indarreko hiri antolamenduan jasota dago, bizitegi eraikinetan baimendutako erabilera gisa; halaxe xedatu baita indarrean den Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko Hirigintza Arau Orokorretako 59. eta 60. artikuluetan.

Jarduera hau garatu da, alde batetik, jabeek badutelako interesa haien ondasun higieziinei etekin ekonomiko bat ateratzeko, etxebizitza gisa erabiltzeaz harago, eta, bestetik, turisten zenbait kolektibok, hala familiek nola taldeek, bizikidetzak kolektiboko esparru batean egon nahi dutelako hirian bisita turistikoa egiten dutenean.

Hirigintzako arauak ez ezagutzearen eraginez, eta turismoko arloko araudiak gai hau behar bezala arautzen ez duenez, ez da indarreko hirigintza eta ingurumen esparrua zaindu jarduera hau garatzeko orduan. Horretaz gainera, jarduera horiek garatzearen gain interes ekonomikoa duten zenbait agente ekonomiko, bitartekari, zerbitzu emaile eta abar agertu dira.

Hirigintzako ordenantza hau Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko 8.4 artikuluan ezarritakoaren babespean garatu da, hizpide ditugun hirigintzako erabilera hauek eta horien araubidea doitze eta osatze aldera.

Aldi berean, hirigintzako ordenantza honek bide eman nahi du jarduera hau are modu orekatuagoan gara dadin hiriko zenbait zonatan.

Hori guztia, interes askotariko hauek errespetatuz: ingurumenaren babesa, hirian bizi direnen (auzokoen) atsedenerako eskubidea, etxebizitzarako bizitegiko hirigintza erabilera hirigintza antolamenduan ezarritako baldintzetan zaintzeko beharra, hiri osoaren dinamizazio ekonomikoaren eta sozialaren gaineko interesa, zenbait zonatan gentrifikazio prozesuak saihestea, eta abar.

Ordenantza honetan jasotako udal araudiaren funtsezko nukleoa bi elementu hauek osatzen dute: batetik, etxebizitza turistikoko hirigintza erabileraren kokapen baldintzek, bizitegi erabilera duten eraikinetan, eta, bestetik, hiria erabiltzeko. Lehen elementuari dagokionez (etxebizitza turistikoko hirigintza erabileraren kokapen baldintzak, bizitegi erabilera duten eraikinetan), ordenantzak, Hiri Antolatzeko Plan Orokorren 59. artikuluan jasotako zehaztapenak doitzen eta osatzen saiatu da.

Etxebizitza turistikorako hirigintza erabilera zehazteaz gain, ordenantza honek egin duen zehaztapenik garrantzitsua izan da hiri hainbat zonatan banatu dela, eta aipatu erabilera hori desberdin ezarri dela zona batean eta bestean: A zonak edo asetako eremua, B zonak edo goi eskari eremua, eta C zonak edo bertan ostatu turistikoen eskaintza handi daitekeen eremua.

Urriaren 1eko 39/2015 Legearen, administrazio publikoen administrazio prozedura erkideari buruzkoaren, 129.1 artikuluan xedatutakoa beteta, adierazi behar dugu ordenantza honek

Uno de los fenómenos que este incremento de la actividad turística ha provocado es el de la actividad de cesión del uso de inmuebles localizados en edificios residenciales para uso turístico que, si bien ha existido tradicionalmente de una manera marginal, ha experimentado en los últimos años un crecimiento exponencial, como consecuencia fundamentalmente de la aparición de páginas web y empresas dedicadas a la captación e intermediación en la reserva de estos alojamientos.

En particular la incidencia del fenómeno es especialmente importante en esta ciudad por el incremento de su atracción turística, atracción impulsada por su identificación como especial territorio gastronómico, su Capitalidad Europea de la Cultura 2016, entre otros.

Esta actividad, tal y como ocurre con otras actividades, es contemplada en la vigente ordenación urbanística como uso autorizado en edificios residenciales en los términos establecidos en los artículos 59 y 60 de las Normas Urbanísticas Generales del vigente Plan General de Ordenación Urbana.

El desarrollo de esta actividad se produce, tanto por el interés de las propietarias y los propietarios de obtener un rendimiento económico de sus bienes inmuebles, más allá del propio de su destino a vivienda, como por el interés de determinados colectivos de turistas, tales como familias o grupos, que desean mantener un marco de convivencia colectiva en el marco de la visita turística que realizan a la ciudad.

El desconocimiento de la regulación urbanística, junto con la falta de adecuada regulación de la normativa turística, han llevado al desarrollo de esta actividad sin respeto al marco urbanístico y medioambiental vigente. Todo ello impulsado por la aparición y desarrollo de un número de agentes económicos, intermediarios, prestadores de servicios, etc, interesados económicamente en el desarrollo de estas actividades.

Esta Ordenanza Urbanística se desarrolla al amparo de lo establecido en el art. 8.4 del PGOU para reajustar y completar estos usos urbanísticos y su regulación y tiene por objeto el incremento de la seguridad jurídica contribuyendo a una más clara y precisa determinación del régimen de regulación.

Al mismo tiempo, pretende permitir un ámbito de desarrollo de esta actividad más equilibrado en lo que respecta a determinadas zonas de la ciudad.

Todo ello, respetando los diversos intereses en presencia: la protección del medio ambiente, el derecho al descanso de los vecinos y vecinas (la vecindad) de la ciudad, la necesidad de preservar el uso urbanístico residencial de vivienda en los términos establecidos en la ordenación urbanística, el interés en la dinamización económica y social del conjunto de la ciudad, evitando la evasión de procesos de gentrificación en determinadas áreas, etcétera.

El núcleo esencial de la regulación municipal contenida en la Ordenanza viene constituido, por un lado, por las condiciones del emplazamiento del uso urbanístico de vivienda turística en las edificaciones residenciales y, en segundo lugar, por la zonificación de la ciudad. Respecto a lo primero, las condiciones del emplazamiento del uso urbanístico de vivienda turística en las edificaciones residenciales, la Ordenanza ha tratado de reajustar y complementar las determinaciones contenidas en el artículo 59 del Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad.

Junto a la determinación del uso urbanístico de vivienda turística, posiblemente la determinación más relevante de la Ordenanza es la constituida por la utilización de la técnica de zonificación de la ciudad en áreas en donde la implantación de este uso recibe un tratamiento muy diferenciado: zonas A o saturadas, zonas B o de alta demanda y zonas C o con posibilidad de incrementar la oferta alojativa turística.

Debe indicarse, por imperativo de lo establecido en el artículo 129.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas,

araugintza onaren printzipioekin bat datorrela, eta horregatik premiaren, efikaziaren, proportzionaltasunaren, segurtasun juridikoaren, gardentasunaren eta efizientziaren printzipioetara egokitzen saiatu dela. Alde batetik, ordenantza berriak premiaren araua betetzen du; izan ere, Donostiako Udaleko araugintza ekimen hau justifikatuta dago hitzaurre honetan adierazitako interes orokorreko arrazoiengatik, lortu nahi diren helburuak argi eta garbi identifikatzen dira ordenantzan, eta helburuok lortzeko araugintza tresna egokia da. Halaber, ordenantzak proportzionaltasunaren printzipioa errespetatzen du, tratamendu desberdinak jasotzen baititu hiriko area desberdinetan, eta gainezka eginda dauden zonetan soilik ezartzen ditu murrizketak. Horrela, ordenantzaren helburua izango da etxebizitza turistikorako hirigintza erabilera modu are orekatuagoan ezartzea, bai zona orekatuetan bai eta era horretako erabilera hain zabaldua ez dagoen zonetan ere.

Arauzko zenbait aurreikuspenek osatzen dute arau hau, hala nola, lizentziak eskatzeko eta emateko prozedurei buruzkoek, ingurumenaren arloko xedapenek eta zehapen araubidekoek. Azken xedapen horiek, bidenabar, Euskal Herriko Ingurumena Babesteari buruzko otsailaren 27ko 3/1998 Legean aurreikusitakoari lotzen zaizkio gehienbat.

## LEHEN KAPITULUA

### XEDAPEN OROKORRAK

#### 1. artikulua. Ordenantzaren helburua.

Ordenantza honen helburu nagusia da zehaztea zer baldintzatn ezarriko den hirian etxebizitza turistikorako hirigintza erabilera eta ohiko etxebizitzako gela erabilera turistikorako alokairua, hori guztia Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra garatze aldera, zeina 2010eko ekainaren 25eko udal erabakiaren bidez behin betiko onartu zen.

Bizitegi eraikinetan, (a lursailetan), ordenantza honetako zehaztapenak zuzenean aplikatuko dira.

Gainerako eraikinetan (b eta g lursailtakoak), ez da baimenduko etxebizitza turistikoen erabilerarik, ez eta ohiko etxebizitzako logelak erabilera turistikorako alokatzerik ere.

#### 2. artikulua. Ordenantzaren izaera eta lege esparrua.

1. Ordenantza hau Donostiako Hiri Antolatzeko Plan Orokorren osagarria da, eta etxebizitza turistikoko hirigintza erabilera eta ohiko etxebizitzetan turismo erabilerarako gelak alokatzeko jarduera arautzen ditu.

2. Donostiako Udalak ordenantza hau, funtsean, xedapen hauen babesarekin onetsi du: ekainaren 30eko 2/2006 Legearen, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoaren, 60.2 artikulua; otsailaren 27ko 3/1998 Legearen, Euskal Herriko ingurumena babesteari buruzkoaren, 56.1 artikulua; eta Donostiako Hiri Antolatzeko Plan Orokorren 8. eta 9. artikulua.

3. Ordenantza hau Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 99. artikuluan ezarritakoa betez izapidetu eta onartuko da, hau da, Toki Araubidearen Oinarriak Arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 49. artikuluan ezarritako prozedura beteta.

4. Ordenantzan zenbait jarduerari buruzko arauarekin lotuta egiten diren aipamenetarako, interpretatu eta ulertu behar da jarduera hori unean-unean arautzen duen araudi sektoriala (estatukoa, autonomia erkidekoa edo udalekoa) aipatzen dela.

#### 3. artikulua. Ordenantza aplikatzeko esparru materiala.

1. Ordenantzaren aplikazio eremu materialaren barruan sartuko dira etxebizitza turistikoa hirigintza xedeetarako erabiltzea eta ohiko etxebizitzako gelak erabilera turistikorako alokatzea.

que la presente Ordenanza se ajusta a los principios de buena regulación y por ello ha tratado de adecuarse a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia. Por un lado, la nueva Ordenanza supera el canon de necesidad pues esta iniciativa normativa del Ayuntamiento de San Sebastián está justificada por las razones de interés general expuestas en este preámbulo, identifica claramente los fines perseguidos y es el instrumento normativo adecuado para garantizar su consecución. Asimismo, la Ordenanza también respeta el principio de proporcionalidad pues confiere un tratamiento diferenciado a las diferentes áreas de la ciudad, estableciendo únicamente restricciones en aquellas zonas que se encuentran saturadas. De este modo, la Ordenanza va a buscar un mayor equilibrio en la implantación del uso urbanístico de vivienda turística en las zonas equilibradas y en las zonas con menor afección actual.

La regulación se ve completada por diversas previsiones normativas, como las relativas a los procedimientos de solicitud y concesión de licencias, a la disciplina medio ambiental o al régimen sancionador, disposiciones éstas que se ajustan sustancialmente a las previsiones contenidas en la Ley 3/1998 de 27 de febrero General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.

## CAPÍTULO PRIMERO

### DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

#### Artículo 1. Objeto de la Ordenanza.

El objeto principal de la presente Ordenanza es la determinación, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián, aprobado definitivamente mediante acuerdo municipal de 25 de junio de 2010, de las condiciones de implantación del uso urbanístico de vivienda turística en la ciudad y alquiler de habitación en vivienda habitual para uso turístico.

En los edificios residenciales (parcelas a) se aplicarán directamente las determinaciones de la presente Ordenanza.

En el resto de edificaciones (las situadas en parcelas «b» y «g») no se autorizará el uso de viviendas turísticas ni el alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico en las posibles viviendas existentes en las mismas.

#### Artículo 2. Naturaleza y marco legal de la Ordenanza.

1. Esta Ordenanza constituye regulación del uso urbanístico de vivienda turística y alquiler de habitación en vivienda habitual para uso turístico como complemento del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián.

2. La presente Ordenanza se aprueba por el Ayuntamiento de San Sebastián al amparo, básicamente, de lo establecido en el artículo 60.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en el artículo 56.1 de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, y en los artículos 8 y 9 del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián.

3. La tramitación y aprobación de la presente Ordenanza se efectuará conforme al procedimiento establecido en el artículo 99 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, en relación con el artículo 49 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local.

4. Las referencias de la Ordenanza a las disposiciones reguladoras de las diferentes actividades se han de interpretar y entender referidas a la normativa sectorial, estatal, autonómica o municipal, reguladora en cada momento de la actividad concreta que constituye su objeto.

#### Artículo 3. Ámbito material de aplicación de la Ordenanza.

1. Se incluye dentro del ámbito material de aplicación de la Ordenanza el uso urbanístico de vivienda turística y el alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico.

2. Ordenantza honen eremu materialetik kanpo izango da hainbat etxebizitza dituen eraikin bateko higiezin guztien edo eraikin horretako moduluetatik aparteko sarbidea duen baten erabilera turistikoa.

3. Ordenantza honetako xedapenak Donostiako hiri lurzoru zein bizitegi erabilera duen lurzoru urbanizagarrian kokatutako etxebizitzetara aplikatuko zaizkie.

4. *artikulua. Ohiko etxebizitzetan turismo erabileretarako gelak alokatzea. Kontzeptua Baldintza teknikoak.*

1. Kontzeptua.

Etxebizitza bateko gelak turismo erabilera baterako alokatzeak berekin dakar ohiko etxebizitzaren zati bat lagatzea. Erabilera turistiko hori, etxearen titular den pertsona fisikoak egiazko bizitoki duen etxebizitzaren gela batean edo bat baino gehiagotan garatu ahal izango da, horiek arrazoi turistikoengatik eskaini edo merkaturatuta. Gela horiek aldi baterako lagatzen zaizkie hirugarrenei ordain ekonomiko baten truke, eta beharrela erabiltzeko moduan.

2. Baldintza teknikoak.

2.a. Ohiko etxebizitza.

Ohiko etxebizitza bezala erabiliko den esparruak Eraikuntzako Ordenantza Osagarrietan ezarritako bizigarritasun baldintzak beteko ditu, eta halako egitura izango du, non aipatu ordenantza horietan aurreikusitako etxebizitzako gutxieneko programako baldintzak beteko dituen. Esparru horiek metatuta egon beharko dute, eta ondo berezita egon behar dute erabilera turistikoa garatzen den edo hura proiektatzen den gainerako esparruetatik.

Etxebizitza zonak jarraian aipatzen diren eremu bereziak izan beharko ditu, gutxienez ere:

– Egongela, sukaldea, jangela.

– Logela bikoitz bat.

– Bainugela bat.

– Esekilekua (edo erabilera horretarako patioa, azalera erabilgarri berdina izan behar duena etxebizitza bakoitzeko).

Etxebizitzak jardueraren titular den pertsonaren ohiko bizitoki iraunkorra izan behar du, eta hartan erroldatuta egon beharko du titularrak. Jarduera sustatzen duen pertsonak baino ez du erabiliko etxebizitza zona.

2.b. Erabilera turistikoa duten etxebizitzako logelak, gelak eta esparruak:

Kasu honetan, erabilera turistikoa duten espazioen azalera erabilgarria ez da izango etxebizitzaren azaleraren erdia edo 125,00 m<sup>2</sup> (e) baino handiagoa eraikin osoa kontuan.

Erabilera hori duen zonak izan beharko ditu, gutxienez ere, Eraikuntzako Ordenantza Osagarrietan zehaztutako bizigarritasun baldintzak betetzen dituzten logela bat eta bainugela bat, eta, aipatutako horiez gain, beste gela batzuk baldin badituzte, horiek ere aipatu arauan zehaztutako bizigarritasun baldintzak bete beharko dituzte.

5. *artikulua. Etxebizitza turistikoko hirigintza erabileraren kontzeptua.*

Etxebizitza turistikorako hirigintza erabileraz bestelako hirigintza erabilera bat da, bizitegi eraikin batean kokatutako higiezin bat (a lursaila) pertsonak ostatzeko jarduera gauzatzeko erabiltzean datzana, higiezin hori osorik eta aldi baterako lagaz, ordain ekonomiko baten truke.

6. *artikulua. Higiezinaren baldintzak.*

Higiezinak, berdin ohiko etxebizitzan gelak turismo erabilerarako alokatzeko edo etxebizitza turistiko bezala erabiltzen den, beti bete beharko ditu irisgarritasun baldintzak, sute arris-

2. Se excluye del ámbito material de esta Ordenanza el uso turístico de la totalidad de los inmuebles de una edificación pluriresidencial o un módulo de dicha edificación que cuente con acceso independiente.

3. Las disposiciones de esta Ordenanza se aplicarán a las viviendas radicadas en San Sebastián tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable residencial.

*Artículo 4. Concepto de alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico. Requisitos técnicos.*

1. Concepto.

El alquiler de las habitaciones de una vivienda para un uso turístico implica la cesión parcial de la vivienda habitual. Dicho uso turístico se podrá desarrollar en una o varias habitaciones o estancias de una vivienda habitual, la cual constituye la residencia efectiva de la persona física titular, que se ofrecen o comercializan por motivos turísticos, siendo cedida temporalmente a terceros a cambio de contraprestación económica, en condiciones de inmediata disponibilidad.

2. Requisitos técnicos.

2.a. La vivienda habitual.

El espacio destinado a vivienda habitual cumplirá con las condiciones de habitabilidad establecidas en las Ordenanzas Complementarias de Edificación y deberá configurarse de forma que reúna los requisitos de programa mínimo de vivienda previsto en las Ordenanzas mencionadas, debiendo quedar dichos espacios acumulados y bien diferenciados del resto de espacios donde se proyecte o desarrolle el uso turístico.

La zona de vivienda dispondrá, como mínimo, de los espacios diferenciados que a continuación se relacionan:

– Estancia, cocina, comedor.

– Un dormitorio doble.

– Un cuarto de baño.

– Tendedero (o «patio» susceptible de ese uso con la misma superficie útil por vivienda).

La vivienda debe constituir el domicilio habitual y permanente del la persona titular de la actividad el cual deberá estar debidamente empadronado/a en la misma. La zona de vivienda será utilizada única y exclusivamente por quien promueve la misma.

2.b. Habitaciones, estancias y recintos de la vivienda destinados al uso turístico:

La superficie útil de los espacios destinados al uso turístico no superarán ni la mitad de la superficie de la vivienda ni 125,00 m<sup>2</sup> (u) en la vivienda ni en el conjunto del edificio.

La zona destinada a tal uso deberá disponer como mínimo de un dormitorio y un baño que reunirán las condiciones de habitabilidad determinadas en las Ordenanzas Complementarias de Edificación, sin perjuicio de poder disponer de otras estancias las cuales reunirán los requisitos de habitabilidad fijados en la citada norma.

*Artículo 5. Concepto de uso urbanístico de vivienda turística.*

El uso urbanístico de vivienda turística constituye un uso urbanístico distinto al de vivienda que consiste en el destino de un inmueble ubicado en un edificio residencial, «parcela «a», a la actividad de hospedaje de personas mediante su cesión temporal y total a terceros, a cambio de contraprestación económica.

*Artículo 6. Condiciones del inmueble.*

El inmueble, tanto si se destina a alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico como a vivienda turística, deberá mantener las condiciones de accesibilidad, de protec-

kuen kontra babesteko baldintzak, hotsen kontra babesteko baldintzak eta arauen arabera bete beharreko bizitegi erabilera-  
ren berezko beste baldintza guztiak.

Jarduera gauzatzeko, eta inguruko lokalei dagokienez, 2000ko urriaren 17ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu-  
tako Soinu eta zaraten kutsadura dela eta Udalak hartuko duen  
jarrera arautzen duen Ordenantzaren 1. eranskinean zehaztu-  
tako barneko ingurunekeo immisio mugak errespetatu beharko  
dituzte.

Gainera, higiezinak aurretiazko jakinarazpeneko oroitidaz-  
kian zehazturiko pertsona kopururako nahikoa azalera izan be-  
harko du. Pertsonen kopurua ezin izango da gainokupazio bat,  
etxebizitzari buruzko 3/2015 Legeko ratioen arabera. Ondorio  
hauetarako, ohiko etxebizitzako gelak erabilera turistikorako  
alokatzeari dagokionez, kontuan izango da aipatu etxebizitzan  
zenbat lagun bizi diren. Beti-beti errespetatu beharko dute per-  
tsonen kantitatea jardueran aritu bitartean.

Etxebizitzaren bat banatu eta horren ondorioz banaturiko  
etxebizitzaren bat edo guztiak erabilera turistikorako izanez gero,  
dena delakoak ate bat izan beharko du, zuzen eta gune komune-  
tatik modu independentean sartzeko.

Azalera erabilgarria, inondik inora ezingo da izan turismo-  
rako erabili beharreko etxebizitza 35 metro koadro baino  
gutxiago.

Etxebizitza turistikoan sukaldeetan ontzi bat jarri beharko da  
hondakin frakzio bakoitzarentzat (papera, beira, ontziak), eta kar-  
tel bat frakzio bakoitzaren koloreak zehaztuz (urdina-papera; ber-  
dea-beira; horia-ontziak). Horrez gain, hondakinak uzteko lekurik  
gertukoena non dagoen adieraziko da, idatziz edo mapa batean.

#### 7. artikulua. Usteko erabilera turistikoa.

Etxebizitza turistikorako hirigintza erabilera bat dagoela edo  
ohiko etxebizitza bateko gelak erabilera turistikorako alokatzen  
ari direla joko da baldin eta horiek eskaintza turistikoak egiteko  
edozer kanalen bitartez eskaintzen edo merkaturatzen badira,  
edo jarduera turistiko edo ekonomikoari hasiera eman zaiola  
adierazten edo jakinarazten bada udalaz bestelako beste edo-  
zer administrazioetan.

#### 8. artikulua. Ordenantzako dokumentuak eta horien iris- men arauemailea.

1. Ordenantza honetan dokumentu hauek sartzen dira:
  - a) Testu artikulatua.
  - b) Planoak.
2. Testu artikulatuak eta planoek izaera arauemailea dute.
3. Bi dokumentuen artean kontraesanik egonez gero, le-  
hentasuna izango dute idatzizko zehaztapenek.

#### 9. artikulua. Hirigintza erabilera sistematizatzea.

Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko Hirigintza  
Arau Orokorren 8. eta 9. artikuluetan xedatutakoarekin bat eto-  
rriz, etxebizitza turistikorako hirigintza erabilera hirugarren sek-  
toreko erabilera bat da eta, horren barruan, hotel erabilera bat.  
Ohiko etxebizitzako gelak erabilera turistikorako alokatzea, bere  
aldetik, bizitegiko etxebizitza erabileraren parekoa da.

#### 10. artikulua. Turismoaren arloko arauak eta dagozkion arau sektorialeak lotzea.

1. Ordenantza honen bitartez araututako etxebizitza turis-  
tikorako hirigintza erabilerak eta ohiko etxebizitzako gelen era-  
bilera turistikorako alokairuak bete beharko dituzte, baita ere,  
dagozkion sektore arauetan zehaztutako ostatatze jarduera turis-  
tikoa gauzatzearen gain ezarritako betebeharrak.

ción respecto al riesgo de incendios, de protección acústica y  
cualesquiera otras condiciones propias del uso residencial que  
le sean exigibles.

En el ejercicio de la actividad y para con respecto a los loca-  
les colindantes deberán respetarse los niveles límites de inmi-  
sión en el ambiente interior fijados en el anexo 1 de la Orde-  
nanza reguladora de la actuación municipal frente a la contami-  
nación acústica por ruidos y vibraciones publicada en el BOLETIN  
OFICIAL de Gipuzkoa de 17 de octubre de 2000.

El inmueble, asimismo, deberá contar con la superficie sufi-  
ciente para el número de ocupantes especificado en la Memoria  
de la comunicación previa. El número de ocupantes no podrá in-  
currir en sobreocupación según los ratios establecidos en la Ley  
3/2015 de vivienda. A estos efectos, en el caso del alquiler de  
habitaciones de uso turístico en vivienda habitual se tendrán en  
cuenta el número de personas que residen en la citada vi-  
vienda. El número de ocupantes deberá ser respetado en todo  
momento en el desarrollo de la actividad.

Cuando se produzca una segregación de vivienda y alguna,  
o todas, de las viviendas segregadas se destinen a vivienda de  
uso turístico, estas deberán tener una puerta de acceso directo  
e independiente desde los espacios comunes.

En ningún caso la vivienda destinada a uso turístico podrá  
tener una superficie útil menor de 35 m<sup>2</sup>.

En las cocinas de las viviendas turísticas se dispondrá de un  
recipiente por cada una de las fracciones (papel, vidrio, enva-  
ses) y de un cartel con los colores distintivos de cada fracción  
(azul-papel; verde-vidrio; amarillo-envases) con la localización o  
mapa del punto más cercano para su depósito.

#### Artículo 7. Presunción de uso turístico.

Se presumirá la existencia de un uso urbanístico de vivienda  
turística o de alquiler de habitaciones en una vivienda habitual  
para uso turístico cuando las mismas se oferten o comerciali-  
cen 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 mu-  
nicipal.

#### Artículo 8. Documentos de la Ordenanza y alcance norma- tivo de los mismos.

1. Esta Ordenanza contiene los siguientes documentos:
  - a) Texto articulado.
  - b) Planos.
2. Tanto el texto articulado como los planos tienen carác-  
ter normativo.
3. Las posibles contradicciones entre ambos documentos  
se resolverán otorgando prevalencia a las determinaciones es-  
critas.

#### Artículo 9. Sistematización del uso urbanístico.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 8 y 9 de las  
Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación  
Urbana de San Sebastián el uso urbanístico de vivienda turis-  
tica constituye un uso terciario y dentro del mismo constituye un  
uso hotelero. Por su parte, el alquiler de habitaciones en vi-  
vienda habitual para uso turístico constituye un uso asimilado al  
uso residencial vivienda.

#### Artículo 10. Sujeción a la normativa turística y a la corres- pondiente normativa sectorial.

1. El uso urbanístico de vivienda turística y alquiler de ha-  
bitaciones en vivienda habitual para uso turístico, objeto de re-  
gulación a través de esta Ordenanza, se entiende sin perjuicio  
de las obligaciones establecidas para el ejercicio de actividad  
alojativa turística establecida en la normativa sectorial corres-  
pondiente.

2. Era berean, xede horietarako erabiltzen diren higiezinak bete beharko dituzte, aurreko zenbakian adierazitako turismoaren arloko arauetz gain, honako gai hauetan bete beharreko baldintzak, hala baldin badagokio betiere: azpiegiturak, hirigintza, eraikuntza eta eraikitzea, segurtasuna, ingurumena, osasuna, kontsumoa, higiezia eta lan osasuna, laneko arriskuen prebentzioari buruzko arauak, bai eta, hala baldin badagokio, beste edozer araudi sektorial aplikagarritan eskatutako baldintzak ere.

## BIGARREN KAPITULUA

### ETXEBIZITZA TURISTIKORAKO HIRIGINTZA ERABILERA ETA OHIKO ETXEBIZITZAKO GELEN ERABILERA TURISTIKORAKO ALOKAIKURUA EZARTZEKO ARAUBIDE OROKORRA

#### 11. artikulua. Irizpide orokorrak.

1. Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren 59.1. artikuluan ezarritakoarekin bat etorritik, beren izaera kontuan harturik, bizitegi eraikinak, a motako lursailak etxebizitza erabilerara zuzenduko dira, batik bat.

2. Etxebizitza turistikorako hirigintza erabilera eta ohiko etxebizitzako gelak erabilera turistikorako alokatzea posible izango da baldin eta higiezinak etxebizitza erabilera aitortua baldin badu aldeaz aurretik, eta ordenantza honetako baldintzak betetzen badituzte.

3. Ordenantza honetan aurreikusitako xedeetako baterako erabiltzen den higiezinak une oro bete beharko du indarreko Eraikuntzako Ordenantza Osagarrietan edo horiek ordezkatzeko dituzten arauetan xedatutako bizigarratasun baldintza. Ordenantza horiek 1998ko azaroaren 23ko udal ebazpenaren bidez onartu ziren behin betiko, eta, gerora, 1999ko urriaren 19ko ebazpenaren eta 2001eko irailaren 13koaren bidez aldatu ziren.

4. Higiezinak une oro bete beharko ditu irisgarritasun baldintzak, sute arriskuen aurka babesteko baldintzak, zarataren aurka babesteko baldintzak eta arauen arabera bete bizitegi erabileraren berezko beste baldintza guztiak.

5. Babes publikoko etxebizitzetan eta zuzkidura bizitokietan ezin izango da etxebizitza turistikorako erabilerarik gauzatu ezta ohiko etxebizitzako gelak turismo erabilerarako alokatu ere.

## HIRUGARREN KAPITULUA

### HIRIA ZONAKATZEA

#### 12. artikulua. Hiri zonakatzeko orokorra.

Kontuan izanda Donostiako aldeetan bizitegi eraikinetako bizitegiak ez diren erabilerak intentsitatez eta ezaugarri ezberdinak direla, eta etxebizitzak hirigintzan eta ostatu turistikoaren jardueran erabiltzeko dagokionez ezartze aldera, hiru zona oinarri banatuko da Donostiako bizitegi erabilerarako hiri lur urbanizatu eta urbanizagarria:

- A zonak (zona aseak).
- B zonak.
- C zonak.

#### 13. artikulua. A zonak (zona aseak).

1. A zonetan edo gainezka dauden zonetan, ordenantza honetako planoetan zehazturiko horietan, erabat debekatuta dago etxebizitza turistikorako hirigintza erabilera ezartzea bai eta ohiko etxebizitzako gelak erabilera turistikorako alokatzea ere.

2. Zona aseak deklaratuak ez du eraginik izango ordenantza hau indarrean sartu aurretik baimena zuten higiezinak gain,

2. Asimismo, los inmuebles destinados a tales fines deberán cumplir, además de la normativa turística referenciada en el apartado anterior, los requisitos que, en su caso, resulten de aplicación en materia de infraestructuras, urbanismo, construcción y edificación, seguridad, medio ambiente, sanidad, consumo, higiene y salud laboral en cumplimiento de la normativa de prevención de riesgos laborales, así como, en su caso, los exigidos por cualquier otra normativa sectorial que resulte de aplicación.

## CAPÍTULO SEGUNDO

### RÉGIMEN GENERAL DE IMPLANTACIÓN DEL USO URBANÍSTICO DE VIVIENDA TURÍSTICA Y ALQUILER DE HABITACIONES EN VIVIENDA HABITUAL PARA USO TURÍSTICO

#### Artículo 11. Criterios generales.

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 59.1 del Plan General de Ordenación Urbana, en atención a su propia naturaleza y carácter, las edificaciones residenciales, parcelas «a», se destinarán de forma predominante al uso urbanístico residencial de vivienda.

2. El uso urbanístico de vivienda turística y el de alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico sólo resultarán posible en inmuebles que tengan, previamente, reconocido un uso de vivienda y que cumplan con las determinaciones de esta Ordenanza.

3. El inmueble que se destine a alguno de los fines previstos en esta Ordenanza deberá mantener en todo momento la condición de habitabilidad establecida en las vigentes Ordenanzas Complementarias de Edificación para viviendas, aprobadas definitivamente mediante resolución municipal de 23 de noviembre de 1998 y modificadas con posterioridad mediante resoluciones de 19 de octubre de 1999 y 13 de septiembre de 2001, o normas que las sustituyan.

4. El inmueble, asimismo, 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.

5. No podrá desarrollarse el uso de viviendas turísticas ni el de alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico en viviendas de protección pública, mientras se mantenga su calificación como tales y alojamientos dotacionales.

## CAPÍTULO TERCERO

### ZONIFICACIÓN DE LA CIUDAD

#### Artículo 12. Zonificación general de la ciudad.

En atención a la diferente intensidad y carácter de los usos no residenciales en los edificios residenciales en las diversas áreas de la ciudad, a los efectos de destinar viviendas al uso urbanístico y actividad de vivienda turística, el suelo urbano y urbanizable residencial de San Sebastián se dividirá en tres zonas:

- Zonas A (zonas saturadas).
- Zonas B.
- Zonas C.

#### Artículo 13. Zonas A (zonas saturadas).

1. En las zonas A o zonas saturadas, especificadas en los planos de esta Ordenanza, quedan prohibidas totalmente implantaciones del uso urbanístico de vivienda turística, así como el alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico.

2. Los inmuebles que antes de la entrada en vigor de la presente Ordenanza cuenten con autorización o hayan regis-

ez eta dagokion aurretiazko jakinarazpena erregistratu duten higiezinaren gain ere, baldin eta jakinarazpen horretan aldeko hirigintza txostena igorri baldin bada, ulean aplikagarriak diren arauekin bat etorritik.

#### 14. artikulua. B zonak.

1. B zonetan, ordenantza honetako planoetan zehaztutakoetan, baimena emango da bizitegi eraikin baten zati bat etxebizitzatza turistiko erabileraz okupatzeko, honako irizpide orokor hauek oinarri:

a) Beheko solairuan etxebizitzatza turistikorako hirigintza erabilera baimenduko da, betiere betetzen baldin badira beheko solairuan etxebizitzatza erabilera ezartzeari buruz Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean eta bizitegi eraikinetako hainbat solairutan etxebizitzatza erabilera ezartzea arautzen duen Udal Ordenantzaren adierazitako baldintzak eta kasuak.

b) Goiko lehen solairuan, edo horren parekoan, etxebizitzaren sarbide bera duen etxebizitzatza turistikorako hirigintza erabilera baimenduko da baldin eta etxebizitzatza turistikoaren azalera erabilgarriari bizitegiak ez diren eraikinaren gainerako erabilerak gehituta, etxebizitzaren sarbide bera duela, horiek 250 metro koadro erabilgarri edo gutxiago hartzen baldin badituzte eraikin guztian. Horretaz gainera bete beharko dira, alde bate-tik, etxebizitzatza erabilera ezartzeari buruz Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean eta bizitegi eraikinetako hainbat solairutan etxebizitzatza erabilera ezartzea arautzen duen Udal Ordenantzaren adierazitako baldintzak, eta, bestetik, alde aurretik dauden etxebizitzatza zatitzeko baldintzak.

c) Aurreko solairu horien gainetik dauden goiko solairuetan, etxebizitzaren sarbide bera duen etxebizitzatza turistiko bat baimenduko da baldin eta haren azpitik kokatutako bakar batek ere ez badu bizitegi erabilera edo ez bada erabilera hori izan dezan proiektatzen. Beraz, haren azpiko solairu guztiek bizitegi erabilera ez den beste erabilera baimendu bat izan behar dute, sarbide bera dutela, eta haren azalera erabilgarriak gehi bizitegiak ez diren eraikineko gainerako erabilerak 250 metro koadro erabilgarri edo gutxiago hartu behar dituzte eraikin guztian.

2. Baldin eta eraikin osoan 250 metro koadro erabilgarri baino gehiago erabiltzen ez badira bizitegiak ez diren erabileretarako, etxebizitzaren sarbide bera izanik, etxebizitzatza turistiko bakarra onartuko da, eta, halakoetan, ez da aplikatuko gutxienez ere 7 solairu (B+6) dituzten eraikinetako goiko solairuetan turismo etxebizitzarako eskaturiko solairuaren azpian bizitegi erabilerarik ez egoteko edo jartzeko asmorik ez izateko baldintza, eta beste turismo etxebizitzatza bat gainerako 6 solairuko multzoko, beste solairuetan ezarri beharrekoa.

#### 15. artikulua. C zonak.

Ordenantza honetako planoetan zehaztutako C zona horietan, salbuespenez, eta aurreko artikuluko lehen zenbakian adierazitakoaz gain, eta eskatutako etxebizitzatza turistikoaren erabileraren azpitik bizitegi erabilerarik ez egotea edo ez proiektatzearen baldintza aplikatu gabe, bi etxebizitzatza turistiko baimendu ahal izango dira gutxienez ere 7 solairu (B+6) dituzten eraikinetako goiko solairuetan, eta beste bi etxebizitzatza turistiko baimendu ahal izango dira 6 solairu gehigarri bakoitzeko. Kasu horretan, edozer solairu gehigarritan kokatu ahal izango dira etxebizitzatza turistikoak. Nolanahi ere den, baldintza hori ezingo zaio ezarri turismo erabilerako etxebizitzatza bati baino gehiagori solairu bakoitzean.

Baimentze horiek ondorioak izango dituzte baldin eta aurreko kasuetan ez bada gainditzen, eraikin guztian, bizitegiak ez diren erabileren 350 metro koadro erabilgarrien muga, etxebizitzaren sarbide bera duen turismo etxebizitzaren zenbatuta, ez eta bizitegiak ez diren erabileren 250 metro koadro erabilgarrien muga ere, etxebizitzatza turistikoaren zenbatu gabe, etxebizitzaren sarbide bera izanik.

#### 16. artikulua. Azalera zenbatzea.

1. Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak finkatutako bizitokiak ez diren erabileren guztizko azalera zenbatzeko, kontuan

trado la oportuna comunicación previa en la que se emita informe urbanístico favorable conforme la normativa aplicable en el momento no se verán afectadas por la declaración de zona saturada.

#### Artículo 14. Zonas B.

1. En las zonas B, especificadas en los planos de esta Ordenanza, se permitirá la ocupación parcial de una edificación residencial para uso de vivienda turística con arreglo a los siguientes criterios generales:

a) En planta baja se permitirá el uso urbanístico de vivienda turística en los supuestos y condiciones de implantación del uso de vivienda en la misma establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana y en la Ordenanza Municipal Reguladora de la implantación del uso de vivienda en distintas plantas de edificaciones residenciales, así como de división de vivienda preexistentes.

b) En la primera planta alta, o asimilable, se permitirá el uso urbanístico de vivienda turística con acceso común al de las viviendas cuando su superficie útil sumada al resto de usos no residenciales en el edificio, con acceso común al de las viviendas, sea igual o inferior a 250 metros cuadrados útiles en la totalidad del edificio y deberá cumplir así mismo, las condiciones de implantación del uso de vivienda establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana y la Ordenanza Municipal Reguladora de la implantación del uso de vivienda en distintas plantas de edificaciones residenciales, así como de división de vivienda preexistentes.

c) En las plantas altas ubicadas por encima de las anteriores se permitirá una vivienda turística con acceso común al de las viviendas siempre que ninguna de las ubicadas por debajo esté destinada o se proyecte destinar a uso residencial, de manera que todas esas plantas deben estar destinadas a otro tipo de usos autorizados diversos al uso residencial y que su superficie útil sumada al resto de usos no residenciales en el edificio, con acceso común, sea igual o inferior a 250 metros cuadrados útiles en la totalidad del edificio m<sup>2</sup> (u).

2. Siempre y cuando no se sobrepase en la totalidad del edificio el límite de 250 metros cuadrados útiles de usos no residenciales con acceso común al de las viviendas se permitirá una única vivienda turística con acceso común al de las viviendas sin aplicación del requisito de que no exista o se proyecte uso residencial por debajo del solicitado de vivienda turística en plantas altas en los edificios que tengan un mínimo de 7 plantas (B+6) y otra vivienda turística por cada 6 plantas adicionales, a ubicar en cualquiera de las plantas adicionales.

#### Artículo 15. Zonas C.

En estas zonas C, especificadas en los planos de esta Ordenanza, excepcionalmente, con carácter adicional a lo previsto en el apartado primero del artículo anterior, se podrán permitir sin aplicación del requisito de que no exista o se proyecte uso residencial por debajo del solicitado de vivienda turística dos viviendas turísticas en plantas altas en los edificios que tengan un mínimo de 7 plantas (B+6) y otras dos viviendas por cada 6 plantas adicionales a ubicar en cualquiera de las plantas adicionales. En todo caso, este supuesto no podrá aplicarse a más de una vivienda de uso turístico por planta.

Tales permisividades tendrán efecto siempre que en los anteriores supuestos no se sobrepase en la totalidad del edificio el límite de 350 metros cuadrados útiles de usos no residenciales, incluidos los de vivienda turística, con acceso común, ni el límite de 250 metros cuadrados útiles de usos no residenciales excluidos los de vivienda turística, con acceso común al de las viviendas.

#### Artículo 16. Cómputo de superficies.

1. A los efectos del cómputo de las superficies totales de usos no residenciales determinadas por el Plan General de Orde-

hartuko dira eraikin berean dauden etxebizitza erabileraz bestelako erabileretara bideratutako azalera guztiak, formalki eta juridikoki ekonomia jarduera edota enpresa jarduera batera edo gehiagotara lotuta egonik ere, eta eraikineko solairu batean edo gehiagotan kokatuta egonik ere.

2. Ondorio horietarako, ez da zenbatuko ohiko etxebizitza batean erabileratutako alokatuko diren gelek hartzen duten azalera erabilgarria, baina azalera horien baturak ezin du 125 metro koadro erabilgarri baino gehiago hartu atari osoan. Atarizat jotzen da kaletik sarrera nagusi bera duten lur arras gaineko espazio pribatu guztien multzoa.

#### 17. artikulua. Zonak aldatzea.

1. Ordenantza honetan eranskin gisa gehitu diren planoetan adierazita dago zona bakoitzaren esparrua, eta zonak aldatzeko, ordenantzak onartzeko edo aldatzeko izapide arruntak bete beharko dira, eta, aurretik, aldaketa proposamena arrazotzeko memoria justifikatibo bat egin beharko dute.

2. Aldaketa hori, Osoko Bilkurak onetsi eta akordioaren testu osoa eta planoak Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu ondoren, apirilaren 2ko 7/1985 Legearen, toki araubidearen oinarriak arautzekoaren, 65.2 artikuluan ezarritako epea igaro ondoren sartuko da indarrean, lege horretako 70.2 artikuluekin bat, eta indarrean egongo da berriz aldatu arte edo espresuki indargabetu arte.

### LAUGARREN KAPITULUA

#### ETXEBIZITZA TURISTIKORAKO HIRIGINTZA ERABILERA ETA OHIKO ETXEBIZITZAKO GELEN ERABILERA TURISTIKORAKO ALOKAIRUA EZARTZEA ETA GARATZEA

#### 18. artikulua. Aurretiaz jakinaraztea.

1. Euskal Herriko Ingurumena Babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Lege Orokorraren 62 bis eta II. eranskineko B 7 atalean, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 207.1.r artikuluan xedatutakoarekin bat, etxebizitza turistikoaren ostatu jarduera eta ohiko etxebizitzako gelak erabileratutako alokatzeko jarduera sustatzen dutenek hirigintza erabileratutako berriaren eta jarduera sailkatuaren aurretiazko jakinarazpena egin beharko dute, eta, horrez gain, beharrezkoak diren beste lizentzia eta baimen sektorialak izan beharko dituzte, batez ere, turismoaren arloko arautan ezarritakoak.

Aurretiazko jakinarazpen bat egingo dute erabileratutako etxebizitza izatera bideratzen den higiezin bakoitzeko edo ohiko etxebizitzako gelak erabileratutako alokatzen diren higiezin bakoitzeko.

2. Ohiko etxebizitzako gelen erabileratutako alokairua modalitatean, ostatu turistikoaren jarduera sustatzen duen bertan bizi beharko du egiazki, eta hartan egon beharko du erroldatuta.

3. Aurretiazko jakinarazpena egiteko, udalaren «Hirigintza erabileratutako berriaren eta jarduera turistiko sailkatuaren aurretiazko jakinarazpena» izeneko ereduak bete beharko da, ordenantza honi erantsi zaiona eta udalaren web orrian eskura daitekeena.

Txostenean, honako hauek zehaztu beharko dituzte, argi eta zehatz:

a) Etxebizitzaren jabe den pertsonaren identifikazio osoa. Zehaztu beharko dira, gutxienez ere, izen-abizenak edo sozietatearen izena, baldin eta pertsona juridikoa baldin bada, Norta-

nación Urbana, se tomará en consideración la totalidad de las superficies destinadas a usos diferentes del uso de vivienda existentes en una misma edificación, con independencia de que estén vinculados formal y jurídicamente a una o más actividades económicas y/o empresariales, así como de que estén emplazados en una o más plantas de edificación.

2. A esos efectos no se computará la superficie útil destinada en una vivienda habitual a alquiler de habitaciones para uso turístico, pero la suma de dichas superficies no podrá superar los 125 metros cuadrados útiles en la totalidad del portal, entendiéndose como portal el conjunto de espacios privados sobre rasante que comparten el mismo acceso principal desde la vía pública.

#### Artículo 17. Modificación de las zonas.

1. La modificación de las zonas cuyo ámbito figura reflejado en los planos incorporados como anexos de esta Ordenanza deberá seguir los trámites ordinarios de aprobación o modificación de una Ordenanza y deberá ir precedida de una memoria justificativa de los motivos que avalen la propuesta de modificación.

2. Tal modificación entrará en vigor, una vez sea aprobada definitivamente por el Pleno y sea publicado el texto íntegro del acuerdo así como los planos en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa, cuando haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 del citado texto legal, permaneciendo en vigor hasta su nueva modificación o derogación expresa.

### CAPÍTULO CUARTO

#### IMPLANTACIÓN Y DESARROLLO DEL USO URBANÍSTICO DE VIVIENDA TURÍSTICA Y ALQUILER DE HABITACIONES EN VIVIENDA HABITUAL PARA USO TURÍSTICO

#### Artículo 18. Comunicación previa.

1. De conformidad con el artículo 62 bis y el anexo II, B, 7 de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, y artículo 207.1.r de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, quienes promuevan la actividad alojativa de vivienda turística deberán formular comunicación previa de nuevo uso urbanístico y de actividad clasificada y quienes promuevan al alquiler de habitaciones en vivienda habitual deberán formular comunicación previa de actividad clasificada, todo ello sin perjuicio de la obligación de contar, en su caso, con las licencias o autorizaciones sectoriales adicionales necesarias, en particular las establecidas en la normativa turística.

Se realizará una comunicación previa por cada inmueble que se destine a vivienda para uso turístico o a alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico.

2. En la modalidad de alquiler de habitación en vivienda habitual para uso turístico quien promueva la actividad alojativa turística deberá tener como residencia efectiva ésta, en la que deberá constar empadronado/a.

3. La comunicación previa deberá emitirse en el modelo municipal de «comunicación previa de nuevo uso urbanístico y de actividad clasificada turística» adjunto a la presente Ordenanza y disponible en la web municipal.

En la memoria deberá especificarse de manera clara y precisa.

a) Identificación completa de la persona propietaria de la vivienda con especificación, como mínimo, de su nombre y apellidos, o denominación social en el caso de persona jurídica, Do-

sun Agiri Nazionala edo Identifikazio Fiskalaren Zenbakia, helbidea, posta elektronikoa eta harremanetarako telefonoa. Horretaz gainera, erregistroko ohar sinplea aurkeztu beharko dute.

b) Ostatu modalitatea.

c) Bizilagunen kopuru maximoa. Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legean finkatutako gainokupazio ratioen arabera ezarriko da.

**19. artikulua. Lehenetsuna obra lizentziak ematean / aurretiazko jakinarazpenak erregistratzean.**

1. Erabilera turistikorako bideratzea proiektatu den etxebizitza bat berritzeko obra lizentzia eskatzen denean, horrek lehenetsuna izango du xede horretarako eskatutako gerorako lizentzien gain eta horren ondotik erregistratutako aurretiazko jakinarazpenen gain.

2. Obra lizentzia hori ez denez bateragarria aurkeztutako beste obra lizentzia baten eskaerarekin, gerora aurkeztutako lizentziaren izapidetzea eteteko erabakia hartuko da, eta lehen aurkeztutako eskaera izapidetzen jarraituko da. Baldin eta azken hori ematen baldin bada, gerora aurkeztutako eskaera ezeztatze erabakia hartuko da.

Lehen aurkeztutako obra lizentziaren eskaera ukatzen baldin bada, eta hura ukatzeko ebazpena irmo bihurtu baldin bada, etendura kenduko zaio bigarren lizentzia eskaerari, eta hura izapidetzen jarraituko da harik eta ebatzi arte.

3. Ordenantza indarrean sartu eta hurrengo 10 egun baliodunetan sartzen diren jakinarazpenak aztertzeko ordena zozketa bidez erabakiko da. Zozketan sartuko dira epe horretan jasotako jakinarazpen guztiak, aurkezteko unea edo modua edozein izanik ere.

Aldeko hirigintza txostena egiten bada, etxebizitza dagokion eraikineko bizitegi kanpoko erabilerarako azalera eta lokalen zenbaketan sartuko da. Horren ondoriozko eraikineko zenbaketa berriaren arabera erabakiko da jakinarazitako eta ondoren aztertutako erabilera legezkoa den edo ez hirigintzaren aldetik.

Ordenantza indarrean sartu eta lehenengo 10 egun igaro ondoren, jakinarazpenak aztertzeko ordena (aurreko paragrafoan zehaztutako ondoreekin) erregistroan aurkezteko ordenaren arabera izango da.

4. Aldez aurretik galdetzen baldin bada obra lizentzia bat lortzeko aukerari buruz edo etxebizitza turistiko baterako aurretiazko jakinarazpen bat erregistratzeari buruz, galdera hori informatibotzat besterik ez da hartuko eta ez da loteslea izango Udalarentzat. Hortaz, lizentziak ematean edo aurretiazko jakinarazpena erregistratzean lehenetsun ordena ezartzeko orduan erabakigarria izango da horiek udal erregistroan sartu diren ordena.

**20. artikulua. Beste administrazio batzuekin koordinatzea eta udal tasa.**

1. Udalean erregistratutako aurretiazko jakinarazpenen berri emango zaie Turismoko Administrazioari, Foru Ogasunari, Katastro Bulegoari eta higiezinaren jabeari, ordenantza honek araututako ostatatze modalitateetatik edozeinen kasuan, baldin eta aldeko hirigintza txostena badute, egoki diren ondorioetarako.

2. Ordenantza honek araututako modalitateetatik edozeinetarako jardueraren aurretiazko jakinarazpena egitean, Udalak ordenantza fiskal bidez ezarritako tasa sortuko da.

**21. artikulua. Administrazio egiaztatpena.**

1. Oro har, aipatutako lehenetsunari jarraikiz eta 19. artikuluan ezarritako ondoreekin, aldez aurreko jakinarazpena aurkeztu ondoren (behar bezala formalizatuta), Udaleko organo eskudunak egiaztatuko du kasuan-kasuan aplikatzekoak diren baldintzak betetzen diren.

cumento Nacional de Identidad o Número de Identificación Fiscal, domicilio, correo electrónico y teléfono de contacto, debiendo aportarse nota simple registral.

b) Modalidad alojativa.

c) Número máximo de ocupantes. Se establecerá con los ratios de sobreocupación fijados en la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

**Artículo 19. Prelación en la concesión de licencias de obras/ registro de comunicaciones previas.**

1. Cuando se solicite licencia de obras para reformar una vivienda que se proyecte destinar a uso turístico ésta tendrá preferencia sobre posteriores licencias de obras solicitadas para tal fin y sobre las comunicaciones previas registradas con posterioridad a la misma.

2. La incompatibilidad con otra solicitud de licencia de obra presentada conllevará adoptar acuerdo de suspensión de la tramitación de la licencia presentada con posterioridad continuándose con la tramitación de la petición presentada en primer lugar y, en el supuesto de concederse esta última, se adoptará resolución denegatoria de la solicitud presentada posteriormente.

Caso de denegarse la solicitud de licencia de obras presentada en primer lugar, y una vez alcance firmeza tal resolución denegatoria, se alzaré la suspensión de la segunda solicitud de licencia continuando su tramitación hasta su resolución.

3. El orden de revisión de todas aquellas comunicaciones que tengan entrada durante los 10 primeros días hábiles a partir de la entrada en vigor de la Ordenanza será el que se establezca por sorteo, entre todas las recibidas en ese período, sea cual sea el momento y el medio concreto de presentación.

La emisión de informe urbanístico favorable dará lugar a la incorporación de la vivienda al cómputo de superficies y locales destinados a usos no residenciales en la edificación correspondiente. El nuevo cómputo en la edificación, resultado de la nueva incorporación, determinará la adecuación o inadecuación a la legalidad urbanística del uso comunicado revisado con carácter posterior.

Transcurridos los 10 primeros días hábiles a partir de la entrada en vigor de la Ordenanza, el orden de revisión, con los efectos señalados en el párrafo anterior, será el determinado por el orden de presentación en Registro.

4. La consulta previa respecto de la posibilidad de obtener una licencia de obras o registrar una comunicación previa para vivienda turística tendrá únicamente carácter informativo y no vinculante para el Ayuntamiento, siendo determinante, en aras a la prelación en la concesión de licencias o registro de la comunicación previa, el orden de entrada de las mismas en el registro municipal.

**Artículo 20. Coordinación con otras Administraciones y Tasa municipal.**

1. Se informará a la Administración Turística, a la Hacienda Foral, a la Oficina Catastral y a la propiedad del inmueble de las comunicaciones previas registradas en el Ayuntamiento, para cualquiera de las modalidades alojativas reguladas por esta Ordenanza, que cuenten con informe urbanístico favorable a los efectos oportunos.

2. La comunicación previa de actividad para cualquiera de las modalidades alojativas reguladas por esta Ordenanza dará lugar al devengo de la tasa que por el Ayuntamiento, mediante Ordenanza Fiscal, se establezca.

**Artículo 21. Comprobación Administrativa.**

1. Con carácter general, en los términos de prelación y con los efectos establecidos en el artículo 19, presentada la comunicación previa, debidamente formalizada, el órgano competente en el Ayuntamiento comprobará el cumplimiento de los requisitos establecidos que resultan de aplicación.

2. Udalak egiaztatzen baldin badu aurretiazko jakinarazpenean edo hari erantsitako dokumentuetako bateko datuetan funtsezko zehaztasunik eza dagoela, faltsukeria dagoela, ez-egite bat dagoela, nahitaezko dokumentazioa ez dagoela erabilgarri edo aplikagarriak diren baldintzak betetzen ez direla, ezin izango da ostatu turistikoaren jarduera gauzatzeko jarraitu. Horrez gain, legezko erantzukizunak ere eskatu ahal izango dira.

3. Hirigintzako ingurumen ikuskeraren lagundu beharrezko barruan, aipatu organoak eska diezaioteko jarduera sustatzen duenari modu egiaztatzean identifikatzeko turismo erabilerarako higiezinaren publikitate egiteko darabiltzan bitartekaritza plataformetan.

4. Udalak, ostatu turistikoaren jarduera gauzatzeko jarraitu ezin daitekeela ebatzi aurretik, dagokion prozedura abiaraziko du, eta prozedura horren baitan entzunaldia emango zaio interesdunari.

5. Udalak, behin aurreko zenbakian aipatutako zehaztasunik eza, faltsukeria edo ez-egitea hautemanda, eta aipatu prozedura gorabehera, dagokion zehapen prozedura bideratzen hasiko da.

6. Ordenantza honen ondorioetarako, obra lizentziaren eskabidean, aurretiazko jakinarazpenean edo dokumentu erantsietan ageri den edozer datutan funtsezko zehaztasunik eza, faltsukeria edo ez-egitea dagoela joko da baldin eta gertatutako horrek:

a) Pertsona interesdunaren nortasun fisikoa edo juridikoa egiaztatzearen gain eraginik badu.

b) Pertsonen segurtasuna arriskuan jar balezake edo gaien hutsunerik egotea eragin balezake.

c) Ordenantza honen babespean eska litezkeen funtsezko baldintzei edo ezaugarriari eragiten badie.

7. Jarduera hasieraren jakinarazpenean edo hari erantsitako dokumenturen batean ageri den edozer datutan funtsezkoa ez den zehaztasunik eza, faltsukeria edo ez-egitearen bat dagoela agerian jartzen baldin bada, edota legezko beste betebeharrak batzuk betetzen ez direla, interesdunari eskatuko zaio, gehienez ere, 15 eguneko epean horiek bete edo zuzendu dituala. Emandako epe horretan pertsona interesdunak ez baldin badu eskatutako dokumentazioa aurkezten, izapidetzea bertan beharera uzten duela joko da, eta jarduketak artxibatuko dira.

## BOSGARREN KAPITULUA

### HIRIGINTZA ETA INGURUMEN DIZIPLINA

**22. artikulua.** *Ezkutuko hirigintza erabileraren edota jakinarazi gabeko jardueraren.*

1. Ordenantza honen ondorioetarako, ezkutuko hirigintza erabileratzen edota jakinarazi gabeko jardueratzen hartuko dira ordenantza honi lotutako jarduerak guztietatik ordenantza honetan eskatutako administrazio titulu gaikuntza emaileak izan gabe, horiek bazter utzita edo horiek urratuz gauzatzeko diren edo gauzatu izan diren horiek.

2. Jakinarazi ez den jardueraren bat edota etxebizitza turistikoaren ezkutuko hirigintza erabileraren bat dagoela edo gauzatu dela jakiten denean, Udalak egin dezake Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 220. artikuluan eta hurrengoetan xedaturiko ezkutuko jarduerak legeztazteko eta zigortzeko araubidea aplikatu, eta zehapen espediente bat abiarazi hirigintzako arau hauste bat egin izanagatik, bai eta Euskadiko Ingurumena Babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Lege Orokorraren 65. artikuluan eta II., III. eta IV. kapituluetan adierazi bezala jardun ere.

3. Zehapen kontuei buruz erreferentziako arauetan xedatu ez den orotan, unean indarren diren zehapen arau orokorrak aplikatuko dira.

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 comunicación previa 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 la responsabilidad legal en que se pueda haber incurrido.

3. En el marco de la obligación de colaboración con la inspección urbanística medioambiental el citado órgano podrá requerir al promotor de la actividad que identifique de forma fehaciente el inmueble destinado al uso turístico en las plataformas de intermediación en las que se publicita.

4. La resolución municipal impidiendo la continuación con el ejercicio 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 refiere el apartado anterior, e independientemente de dicho procedimiento, incoará 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 en la materia.

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 le requerirá para que en el plazo máximo de 15 días proceda a su cumplimiento o subsanación. Si en el plazo concedido la persona interesada no aportara la documentación requerida se le tendrá por decaído en el trámite y se procederá al archivo de las actuaciones.

## CAPÍTULO QUINTO

### DISCIPLINA URBANÍSTICA Y AMBIENTAL

**Artículo 22.** *Uso urbanístico clandestino y/o actividad no comunicada.*

1. A los efectos de esta Ordenanza tendrán la consideración de un uso urbanístico clandestino y/o de actividad no comunicada cuantas actuaciones sujetas a la misma se realicen o hayan realizado sin contar con los correspondientes títulos administrativos habilitantes requeridos en la presente Ordenanza o al margen o en contravención de los mismos.

2. Conocida la existencia o realización de un uso urbanístico de vivienda turística clandestino y/o de una actividad no comunicada el Ayuntamiento aplicará el régimen de legalización y sanción de las actuaciones clandestinas previsto en los artículos 220 y siguientes de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y actuará de la forma prevista en el artículo 65 y Capítulos II, III y IV del Título V de la Ley 3/98, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.

3. En todo lo no previsto en materia sancionadora en la normativa referenciada será de aplicación la normativa general sancionadora vigente en el momento.

*Xedapen gehigarri bakarra. Etxebizitza Turistikoen Errolda.*

1. Hirigintza Sostengagarriko Zuzendaritzak etxebizitza turistikoaren errolda bat sortuko du, euskarri elektronikoan eta behar bezala eguneratuta, honako helburu hauetarako: hiriko zona guztietan etxebizitza turistikoko hirigintza erabileraren ezarpenaren jarraipena hobeto egin ahal izateko; etxebizitza turistikoek bizitegi eraikinetan eta hiriko zona guztietan nola dauden banaketa zehatz-mehatz jakiteko; ordenantza hau zuzen aplikatzeko; eta gardentasun printzipioaren betebeharra betetzeko. Errolda horretan, honako hauek adieraziko dira: emandako lizentziei buruzko datuak; altak, bajak eta aldaketak; etxebizitzaren kokapen zehatza; eta Hirigintza Sostengagarriko Zuzendaritzak egokitzat jotako gainerako datuak, lehen aipatutako helburuak lortze aldera.

2. Donostian etxebizitza turistikoko hirigintza erabilera ezartzeko ekimen orotarako, beharrezkoa izango da etxebizitza turistikoaren erroldan jasota egotea hazkunde ahalmeneko egoia dela, zonaren eta bizitegi eraikinaren arabera.

3. Publikotasuna eta gardentasuna bermatzeko, etxebizitza turistikoaren erroldako datuak bide elektroniko bidez hedatuko dira, udalaren web korporatiboan.

4. Etxebizitza turistikoaren errolda kudeatzeko organoa Hirigintza Sostengagarriko Zuzendaritza izango da. Dagozkion bitarteko materialak eta pertsonalak jarriko zaizkio zuzendaritza horri, erroldaren datuak behar bezala eguneratu ahal ditzan.

5. abenduaren 13ko 15/1999 Lege Organikoaren, izaera pertsonaleko datuak babesteari buruzkoaren, 4.1 artikuluan xedatutakoak betetzeko, etxebizitza turistikoaren erroldan ez dira sartuko etxebizitzaren pertsona titularren edo turismo ostatuko jardueraren pertsona titularren datu pertsonalak.

*Xedapen iragankor bakarra. Erabilera turistikoko etxebizitzaren jarduera gauzatzea edo ohiko etxebizitzako gelak erabilera turistikorako alokatzea proiektatzen den obra lizentziak izapidetzea.*

Obra lizentzia bat eskatzen baldin bada eta hartan proiektatuta baldin badago etxebizitza turistikorako hirigintza erabilera jarduera garatzea edo ohiko etxebizitzako gelak erabilera turistikorako alokatzea, eta horiek erregistratuta baldin badaude ordenantza hau indarrean sartu aurretik, eskaera horiek Udalean aurkeztu diren unean zer arau dauden aplikagarri, horien arabera ebaztuko dira.

*Azken xedapena. Indarrean sartzea.*

1. Ordenantza hau indarrean sartuko da testu artikulatua Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN osorik argitaratu ondorengo egunean.

2. Ordenantza hau indarrean jarri eta lau urtera, haren eraginaren ebaluazio bat egin eta argitaratu beharko du udal gobernuak.

*Disposición adicional única. Censo de Viviendas Turísticas.*

1. Con el objetivo de facilitar un mejor seguimiento de la implantación del uso urbanístico de vivienda turística en las diferentes zonas de la ciudad, un conocimiento exacto de su distribución en los edificios residenciales y en las diferentes zonas de la ciudad, la recta aplicación de esta Ordenanza y el cumplimiento de la obligación de transparencia, por parte de la Dirección de Urbanismo Sostenible se creará un Censo de Viviendas Turísticas en soporte electrónico y 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 los demás datos que considere oportunos la Dirección de Urbanismo Sostenible para alcanzar los objetivos antes citados.

2. Cualquier iniciativa para la implantación del uso urbanístico de vivienda turística en la ciudad requerirá la constatación en el Censo de Viviendas Turísticas de su adecuación a la capacidad de crecimiento según la zona y el edificio residencial.

3. Al objeto de garantizar la publicidad y transparencia, los datos del Censo de Viviendas Turísticas se difundirán por medio electrónico a través de la web corporativa municipal.

4. El órgano de gestión del Censo de Viviendas Turísticas será la Dirección de Urbanismo Sostenible, a quien se dotará de los correspondientes medios materiales y personales a fin de atender la debida actualización de los datos del mismo.

5. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4.1 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, no se incluirán en el Censo de Viviendas Turísticas los datos de carácter personal de las personas titulares de las viviendas o de las personas titulares de la actividad alojativa turística.

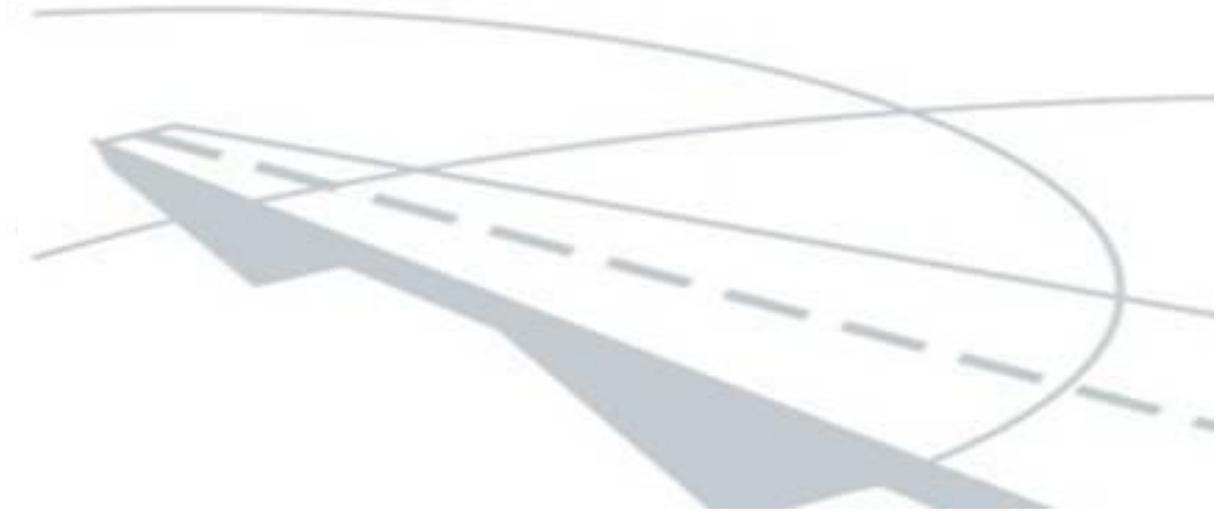
*Disposición Transitoria Única. Tramitación de solicitudes de licencia de obras en las que se proyecten desarrollar la actividad de viviendas para uso turístico o alquiler de habitaciones en vivienda habitual para usos turístico.*

Las solicitudes de licencias de obras en las que se proyecten desarrollar la actividad de vivienda para uso turístico o alquiler de habitaciones en vivienda habitual par uso turístico registradas antes de la entrada en vigor de la presente Ordenanza se resolverán de acuerdo a la normativa aplicable en el momento de su presentación en el Ayuntamiento.

*Disposición final. Entrada en vigor.*

1. La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente a la publicación íntegra de su texto articulado en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa.

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



# **CURSO/GUÍA PRÁCTICA ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS TURÍSTICAS. Viviendas vacacionales.**





## Índice

### **¿QUÉ APRENDERÁ?**

#### **PARTE PRIMERA.**

Arrendamiento de viviendas vacacionales o de uso turístico.

#### **Capítulo 1. La nueva realidad de internet en el alquiler de vivienda turística.**

1. Plataformas p2p del turismo colaborativo (turismo p2p).
2. Plataformas de internet para el alquiler de viviendas turísticas (Airbnb, Wimdu o HomeAway).

#### **TALLER DE TRABAJO**

El alquiler de vivienda turística en internet. HomeAway, Airbnb, Alterkeys, Houstrip, Knok.

#### **TALLER DE TRABAJO**

Críticas del sector turístico hotelero a las viviendas turísticas.

1. Críticas del sector hotelero por competencia desleal.
2. Intrusismo.
3. Propuestas limitadoras: fiscalidad y autorización de las comunidades de vecinos.

#### **TALLER DE TRABAJO**

Valoración de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) sobre la vivienda turística.

1. La denominada economía colaborativa.
2. Internet en el alquiler de vivienda turística.

#### **Capítulo 2. Arrendamiento de viviendas vacacionales o de uso turístico.**

1. Restricción legal del arrendamiento turístico en España frente a la libertad en Europa.
  - a. Modelo francés de alquiler de vivienda turística.
  - b. Modelo británico de alquiler de vivienda turística.
  - c. Posible limitación al derecho de la competencia.

#### **TALLER DE TRABAJO**

El arrendamiento turístico vacacional será regulado por la Unión Europea.

#### **2. Régimen español. Arrendamiento de viviendas vacacionales o de uso turístico.**

- a. Régimen Civil.

Código Civil. El arrendamiento de vivienda por cortos periodos de tiempo.  
Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU).
- b. Régimen administrativo.

Antecedentes del régimen estatal de alojamientos similares de carácter turístico.  
Régimen autonómico.  
Ley 4/2013, de 4 de Junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas.



## CHECK-LIST

Arrendamientos excluidos de la LAU. La Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

### Capítulo 3. Diferencia entre un arrendamiento de 'temporada' y un arrendamiento 'turístico'.

1. Arrendamiento 'turístico' excluido de la LAU.
2. Arrendamiento de temporada de la LAU.
  - a. Arrendamiento de temporada.
  - b. Diferencia entre arrendamientos de viviendas y arrendamientos de temporada.
  - c. Diferencia entre arrendamientos de temporada y arrendamientos turísticos.
  - d. Situaciones en que se produce una cesión del inmueble con prestación de servicios turísticos (la clave: prestaciones accesorias).
3. Régimen de los contratos de arrendamiento de temporada.
4. Precauciones contractuales del arrendamiento de temporada.

### Capítulo 4. ¿Qué es una vivienda turística?

1. Antecedentes históricos de la "Vivienda Turística Vacacional".
2. Alojamiento privado para el turismo.

Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.
3. Competencia para calificar la vivienda como "turística".

## TALLER DE TRABAJO

¿Puede el estado poner orden en las viviendas turísticas?

## TALLER DE TRABAJO

Exclusiones al concepto de vivienda de uso turístico.

## TALLER DE TRABAJO

Características, servicios y requisitos legales de las viviendas turísticas.

1. Requisitos de habitabilidad y seguridad.
2. Clasificación de las viviendas de uso turístico.
3. Servicios mínimos que deben ofrecer.
4. Superficie mínima de la vivienda.

## TALLER DE TRABAJO

Procedimiento de inicio y ejercicio de la actividad.

1. Declaración responsable.
2. Requisitos especiales.

## TALLER DE TRABAJO

El problema de las viviendas turísticas y las comunidades de vecinos.



## **TALLER DE TRABAJO**

El problema de la compatibilidad del uso terciario en una vivienda de uso turístico.

## **TALLER DE TRABAJO**

Inspección y régimen sancionador. La inspección turística de viviendas turísticas.

## **TALLER DE TRABAJO**

Recomendación para el anuncio de vivienda no turística para que no sea sancionado por la Comunidad Autónoma por publicidad engañosa.

## **PARTE SEGUNDA**

Régimen legal autonómico de las viviendas de uso turístico.

### **Capítulo 5. Régimen legal autonómico de las viviendas de uso turístico.**

#### **Andalucía**

Decreto 28/2016, de 2 de Febrero, de viviendas turísticas de Andalucía.

- a. Concepto de viviendas con fines turísticos.
- b. Habitualidad en el ofrecimiento de la vivienda a turistas.
- c. Viviendas excluidas.
- d. La declaración responsable.
- e. Precios.
- f. Requisitos de la vivienda turística.
- g. Responsabilidad.

## **TALLER DE TRABAJO**

**Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.**

- Responsabilidad
- Clasificación de viviendas turísticas.
- Requisitos y servicios comunes.
- Régimen del contrato
- Precio y reserva.
- Inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía
- Inspección y régimen sancionador.

#### **Aragón**

Decreto 80/2015, de 5 de mayo, por el que se aprueba el reglamento de las viviendas de uso turístico en la región.

- a. Declaración responsable.
- b. Régimen sancionador.

## **TALLER DE TRABAJO**

Tramitación de la declaración responsable.

## **TALLER DE TRABAJO**

Modelo de declaración responsable en Aragón.

## **TALLER DE TRABAJO**



## **Decreto 80/2015, de 5 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón.**

Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón.

Características, requisitos, servicios y prohibiciones de las viviendas de uso turístico

Habitabilidad y seguridad

Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas

Capacidad

Precios y reservas

Prohibiciones

Identificación de las viviendas de uso turístico

Procedimiento de inicio y ejercicio de la actividad

Declaración responsable

Inscripción en el Registro de Turismo de Aragón

Régimen sancionador.

Anexo Identificación de las viviendas de uso turístico (artículo 13)

### **Asturias**

#### **Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico.**

**1. ¿Qué es una vivienda de uso turístico en Asturias?**

**2. ¿Qué requisitos debe cumplir una vivienda de uso turístico?**

**3. ¿Por qué es necesario regular este tipo de alojamientos?**

**4. Procedimiento de inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas del Principado de Asturias**

Ley del Principado de Asturias 7/2001, de 22 de junio, de Turismo.

### **Baleares**

Ley 8/2012, de 19 de julio del turismo de las Illes Balears.

Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas

**1. Inclusión de las viviendas residenciales sometidas al régimen de propiedad horizontal o edificios plurifamiliares.**

**2. Cambio del concepto mismo de empresas comercializadoras de estancias turísticas en viviendas.**

**3. Límite máximo de plazas turísticas.**

**4. Delimitación de zonas aptas para poder llevar a cabo la comercialización turística.**

**6. Posible prohibición en los estatutos de propiedad horizontal.**

**7. Declaración responsable y régimen de sanciones.**

Decreto ley 3/2017 de 4 de agosto, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, y de medidas para afrontar la emergencia en materia de vivienda en las Illes Balears.

Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística.

Reglamento 1/2015 por el que se regula la comercialización de estancias turísticas en viviendas en la isla de Formentera.

### **TALLER DE TRABAJO**

**Inscripción inicio de actividad turística de estancias turísticas en viviendas.**

### **TALLER DE TRABAJO**

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



**Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística; de regulación de órganos asesores, de coordinación y de cooperación del Gobierno de las Illes Balears, y de regulación y clasificación de las empresas y de los establecimientos turísticos, dictado en desarrollo de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Illes Balears.**

Viviendas objeto de comercialización de estancias turísticas.

Requisitos mínimos.

Placa identificativa.

Requisitos mínimos para la inscripción de viviendas objeto de comercialización turística. Modelo de plan de modernización y calidad para viviendas turísticas de vacaciones, como también para viviendas objeto de estancias turísticas.

## **TALLER DE TRABAJO**

**Régimen fiscal de las viviendas turísticas de vacaciones conforme a la ley 2/2016, de 30 de marzo, que crea el impuesto sobre estancias turísticas en Illes Balears.**

### **Canarias**

- 1. Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.**
- 2. Tipologías extra hoteleras: viviendas vacacionales.**
- 3. Obligaciones que deben cumplir las viviendas vacacionales.**
- 4. Prohibiciones**

## **TALLER DE TRABAJO**

**Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.**

### **1. Nulidad parcial del Reglamento de viviendas vacacionales de Canarias por vulnerar la libre competencia.**

Sentencia del TSJC recurrida por la que se anula parte del decreto que regula el alquiler vacacional en Canarias en base a un recurso de la Asociación Canaria del Alquiler Vacacional (Ascav).

### **2. Reglamento de las viviendas vacacionales de la comunidad autónoma de Canarias.**

Prohibiciones

Placa-distintivo

Información y publicidad

Condiciones de uso, requisitos y equipamientos de las viviendas vacacionales

Precios

Régimen de explotación, procedimiento de inicio y ejercicio de la actividad.

Reclamaciones, inspección y régimen sancionador.

## **TALLER DE TRABAJO**

**Anteproyecto de modificación del Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.**

- 1. Necesidad de reforma por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias a petición de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia.**
- 2. Más competencias a Cabildos y ayuntamientos.**
- 3. Se permitirá alquilar habitaciones siempre que el propietario resida en la vivienda turística.**



#### 4. Reacción de la patronal hotelera.

##### **TALLER DE TRABAJO**

Las viviendas vacacionales en el urbanismo de Canarias (Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias),

Competencias municipales para estimar la capacidad de carga turística y/o residencial de las distintas partes del territorio y de la isla en su conjunto.

##### **TALLER DE TRABAJO**

Críticas al Decreto 113/2015, de 22 de mayo, que regula las viviendas vacacionales.

1. Definición detallada de vivienda vacacional.
2. Ámbito de aplicación y exclusión.
3. Normativa reguladora.
4. Placa-distintivo de vivienda vacacional: "Vv".
5. Superficie, equipamiento mínimo y ocupación máxima.
6. El régimen de explotación.
7. La contratación.
8. Régimen sancionador.

##### **TALLER DE TRABAJO**

El consentimiento de la comunidad de propietarios para alquilar una vivienda vacacional en Canarias.

1. Prohibiciones
2. Placa-distintivo
3. No prohibición en los estatutos de la Comunidad de propietarios.

##### **TALLER DE TRABAJO**

Orden de 13 de octubre de 2017, por la que se modifica el Anexo 2 del Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado por el Decreto 113/2015, de 22 de mayo.

##### **TALLER DE TRABAJO**

Fiscalidad de los alquileres de viviendas turísticas en Canarias para personas físicas.

1. Impuesto General Indirecto de Canarias (IGIC).
2. Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE).

##### **TALLER DE TRABAJO**

Análisis doctrinal del arrendamiento de viviendas turísticas en Canarias.

##### **Cantabria**

Borrador del Decreto, por el que regulan las viviendas de uso turístico.



Decreto 82/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

- Decreto 19/2014, 13 marzo de reforma del Decreto 82/2010.

Objeto y ámbito de aplicación

Régimen de explotación

Apartamento turístico

Apertura y clasificación de los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero

Procedimiento

Consulta Previa

Control e inspección de los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero

Reforma de un establecimiento de alojamiento turístico extrahotelero

Requisitos técnicos

Calidad de las instalaciones y servicios

Régimen de funcionamiento y prestación de servicios

Dirección del establecimiento

Derechos y obligaciones

Régimen de servicios

Régimen de precios. Reservas y anulaciones

Modelo de consulta previa para la construcción/reforma/cambio de uso para establecimiento extrahotelero.

Modelo de apertura/reforma de establecimiento extrahotelero declaración responsable.

## Castilla-La Mancha

Proyecto de decreto por el que se establece la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en Castilla-La Mancha.

## Castilla y León

**Decreto 3/2017, de 16 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León.**

**1. Las viviendas de uso turístico.**

**2. Contenido de la norma.**

**3. Requisitos de los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico.**

**4. Régimen de acceso y ejercicio de la actividad de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico.**

## Cataluña

Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico.

Viviendas de uso turístico

Requisitos y servicios de las viviendas de uso turístico

Régimen jurídico

Categorización de las viviendas de uso turístico

Registro de ocupantes

Régimen sancionador

## TALLER DE TRABAJO

**Decreto 141/2017, de 19 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento del impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos en Cataluña**

Régimen jurídico del impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos

Responsables solidarios

Auditorías



Periodo de liquidación  
Forma y plazo de presentación e ingreso de la autoliquidación  
Obligaciones del sustituto del contribuyente en relación con los ingresos efectuados por el asistente en la recaudación del impuesto.  
Forma y plazos de presentación e ingreso de las autoliquidaciones agregadas  
Forma y plazos del ingreso por parte del asistente en la recaudación del impuesto  
Identificación de los establecimientos y equipamientos turísticos

## **TALLER DE TRABAJO**

### **Proyecto de Reglamento de Turismo en Cataluña.**

Viviendas: Viviendas de uso turístico y habitaciones en vivienda compartida.

## **TALLER DE TRABAJO**

**El problema de las viviendas vacacionales y las comunidades de vecinos. Lo que dicen los jueces.**

## **TALLER DE TRABAJO**

**La regulación municipal del alquiler de viviendas turísticas. El PEUAT: la normativa para obtener licencias de pisos turísticos de Barcelona.**

**1. Limitación de zonas por el Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT)**

**2. Viviendas de uso turístico (HUT)**

**3. Proceso de obtención de licencias en Barcelona y licencia de uso de la comunidad de vecinos.**

**Extremadura**

**Galicia**

**Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la comunidad autónoma de Galicia.**

**La CNMC cuestiona la ley de viviendas turísticas de Galicia**

Cuestiones de competencia en el Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la comunidad autónoma de Galicia.

Concepto y clasificación de los apartamentos turísticos

Concepto y clasificación de las viviendas turísticas

Concepto de vivienda de uso turístico

Régimen de funcionamiento, distintivos y publicidad

Requisitos específicos de las viviendas turísticas

## **TALLER DE TRABAJO**

**Claves del Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia.**

**1. Viviendas de uso turístico**

**2. Viviendas y apartamentos turísticos**

**3. Régimen jurídico para el ejercicio de actividades en apartamentos y viviendas turísticas**

**4. Disposiciones Transitorias**

**Madrid**

Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso



turístico de la Comunidad de Madrid.  
Disposiciones comunes a apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico  
Definición de vivienda de uso turístico.  
Viviendas de uso turístico  
    Régimen jurídico  
Requisitos mínimos y condiciones  
Precios  
Placa distintiva  
Régimen sancionador  
Modelo de declaración responsable de apartamentos turísticos  
Declaración responsable de viviendas de uso turístico.  
Modelo de placa de viviendas de uso turístico

## **TALLER DE TRABAJO**

**La sentencia sobre la duración del alquiler de viviendas turísticas del decreto 79/2014.**

## **TALLER DE TRABAJO**

### **Reforma de las viviendas turísticas en la comunidad de Madrid.**

Resolución Director General Turismo modificación Decreto 79/2014 apartamentos turísticos.  
Memoria del Proyecto de Decreto por el que se modifica el Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid.

### **Murcia**

Borrador en curso

- Decreto 75/2005 del 24 de junio y modificada posteriormente por el Decreto 37/2011 del 8 de abril.

### **Navarra**

Orden Foral 80/2014, de 25 de septiembre, del Consejero de Cultura, Turismo y Relaciones Institucionales por la que se establece la obligación de hacer constar el código de inscripción en el Registro de Turismo de Navarra en las acciones de promoción, publicidad y comercialización que realicen las empresas, establecimientos y actividades turísticas en medios on line.

### **País Vasco**

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

Las viviendas para uso turístico y el alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.

Las viviendas para uso turístico: concepto y ámbito de aplicación.

El alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.

## **TALLER DE TRABAJO**

**La regulación de las viviendas para uso turístico conforme a la Ley 13/2016, de 28 de julio del turismo de Euskadi.**

- 1. ¿Qué es una vivienda para uso turístico?**
- 2. La Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo del País Vasco regula las viviendas para uso turístico.**
- 3. Competencia urbanística municipal de las viviendas para uso turístico en el País Vasco.**
- 4. Requisitos medioambientales de las viviendas para uso turístico.**
- 5. Requisitos de accesibilidad de las viviendas para uso turístico.**

## **TALLER DE TRABAJO**

**Caso práctico: requisitos para poder alquilar una vivienda turística vacacional conforme a la Ley**



13/2016, de 28 de julio

1. Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi

2. Tramitar el Libro de visitas en la Ertzaintza.

## TALLER DE TRABAJO

Las viviendas vacacionales en el urbanismo municipal.

**Ordenanza municipal reguladora del uso de vivienda turística y de alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico. San Sebastián (País Vasco).**

1. Las viviendas vacacionales y las ordenanzas municipales.

2. **Ordenanza municipal reguladora del uso de vivienda turística y de alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico. San Sebastián (País Vasco).**

- a. Condiciones de habitabilidad establecidas en las Ordenanzas Complementarias de Edificación.
- b. Espacios diferenciados dentro de la vivienda vacacional.
- c. Zonificación de la ciudad

3. **Articulado de la vivienda vacacional en la ordenanza de San Sebastián.**

Concepto de alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico.

Requisitos técnicos.

Habitaciones, estancias y recintos de la vivienda destinados al uso turístico

Concepto de uso urbanístico de vivienda turística.

Condiciones del inmueble.

Presunción de uso turístico.

Sujeción a la normativa turística y a la correspondiente normativa sectorial.

Régimen general de implantación del uso urbanístico de vivienda turística y alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico

Zonificación de la ciudad

Implantación y desarrollo del uso urbanístico de vivienda turística y alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico

Prelación en la concesión de licencias de obras/ registro de comunicaciones previas.

Disciplina urbanística y ambiental

Uso urbanístico clandestino y/o actividad no comunicada.

## Rioja

Decreto 10/2017, de 17 de marzo. Por lo tanto, en esta Comunidad Autónoma es una actividad regulada.

Definición de viviendas turísticas

Prohibiciones

Gestión

Publicidad

Régimen de precios

Prohibiciones a los usuarios

## Comunidad Valenciana

Decreto 75/2015, de 15 de mayo, del Consell, regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunitat Valenciana.

Disposición adicional primera. Modificación del artículo 10 del Reglamento regulador de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, bungalows y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, dedicadas a la cesión de su uso y disfrute en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana, aprobado por Decreto 92/2009, de 3 de julio, del Consell.

Publicidad, la oferta y la gestión de las viviendas turísticas.

DECRETO 92/2009, de 3 de julio, del Consell, por el que aprueba el reglamento regulador de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, bungalows y similares, y de las empresas gestoras,



personas jurídicas o físicas, dedicadas a la cesión de su uso y disfrute, en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana.

#### ANEXO

Reglamento regulador de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, bungalows y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, dedicadas a la cesión de su uso y disfrute, en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana.

Definición de vivienda turística

Clasificación y distintivos de las viviendas turísticas.

Categorías y requisitos.

Clasificación turística, inscripción y baja en el Registro.

Obligación de comunicar modificaciones.

Distintivos.

Precios y reservas. Especificaciones

#### ANEXO I

Requisitos técnicos de clasificación exigibles a las viviendas turísticas.

#### ANEXO II

Modelo de comunicación/declaración responsable relativa a la actividad de las viviendas turísticas de la Comunitat Valenciana.

### **TALLER DE TRABAJO**

**La imposibilidad práctica de limitar la publicidad en internet de viviendas turísticas en la Comunidad Valenciana.**

### **TALLER DE TRABAJO**

**El polémico caso del informe de compatibilidad urbanística y la inscripción de las viviendas turísticas de Valencia.**

### **TALLER DE TRABAJO**

**Diferencias entre las regulaciones de viviendas turísticas de las Comunidades Autónomas.**

### **TALLER DE TRABAJO**

**Esquemas comparativos de los regímenes legales autonómicos en materia de alquiler de vivienda turística vacacional.**

### **PARTE TERCERA**

**Fiscalidad del alquiler de viviendas con fines turísticos.**

#### **Capítulo 6. Fiscalidad del alquiler de viviendas con fines turísticos.**

**1. Diferencias en la tributación entre arrendamiento de temporada y arrendamiento de vivienda turística.**

**2. Tributación en el IRPF del alquiler de una vivienda de uso turístico.**

Supuesto excepcional para que los rendimientos podrán ser clasificados como rendimientos derivados del arrendamiento de bienes inmuebles o como Rendimientos de actividades económicas.

**3. Impuesto de Sociedades. Supuesto de “contrato de gestión de viviendas de uso turístico” con sociedades.**

**4. Tributación en el IVA del arrendamiento de vivienda turística.**

a. Arrendamiento de temporada a persona física.

b. Arrendamiento de vivienda turística (apartamento turístico).



## **TALLER DE TRABAJO**

¿Cómo declarar los ingresos del alquiler turístico?

1. ¿Qué es una vivienda vacacional a efectos fiscales?
2. Impedimentos para desgravaciones por vivienda habitual.
3. Las deducciones para el período en que la vivienda vacacional está alquilada.
4. ¿Cómo declarar los días alquilados?
5. ¿Cómo declarar por los días que no ha estado alquilada?
6. Inspecciones y declaraciones paralelas por no declaración de las viviendas vacacionales.

## **TALLER DE TRABAJO**

El IRPF por los rendimientos obtenidos por la cesión de viviendas de uso turístico o vacacional.

## **TALLER DE TRABAJO**

El IRPF en el alquiler de viviendas turísticas vacacionales. Caso práctico.

1. Los de la vivienda alquilada deben figurar en la Declaración de la Renta como "rendimientos del capital inmobiliario".
2. Ejemplo del cálculo del rendimiento neto de una vivienda de alquiler vacacional.
3. La amortización.
4. Tributación de segunda residencia. Meses en los que no ha estado alquilada la vivienda.

## **TALLER DE TRABAJO**

El IVA del intermediario y del propietario en el alquiler de viviendas turísticas o vacacionales.

## **TALLER DE TRABAJO**

La colaboración fiscal de las web de arrendamiento de viviendas turísticas.

1. Obligación de las plataformas colaborativas e intermediarios en la cesión del uso de viviendas turísticas de trasladar a la Administración Tributaria la información de las personas que desarrollen esta actividad
2. Sujetos obligados: personas y entidades intermediarias entre los cedentes y cesionarios del uso de viviendas con fines turísticos.
3. Datos que deberá proporcionar a la intermediaria a los efectos de la declaración informativa.
  - a. Identificación del cedente de la vivienda.
  - b. Referencia catastral del inmueble o datos que permitan su identificación.
  - c. Número de días de disfrute de la vivienda con fines turísticos
  - d. Importe a percibir por el titular cedente del derecho o, en su caso, especificar si este es realizado de forma gratuita
  - e. Número de contrato de intermediación en la cesión de la vivienda.
4. Obligaciones formales de la declaración. Copia del contrato.
5. Modelo 179

## **TALLER DE TRABAJO**

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



**Régimen fiscal de las viviendas turísticas de vacaciones conforme a la ley 2/2016, de 30 de marzo, que crea el impuesto sobre estancias turísticas en Illes Balears.**

## **TALLER DE TRABAJO**

**Fiscalidad de los alquileres de viviendas turísticas en Canarias para personas físicas.**

- 1. Impuesto General Indirecto de Canarias (IGIC).**
- 2. Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE).**

## **PARTE CUARTA**

**Seguros obligatorios.**

### **Capítulo 7**

**El seguro de responsabilidad civil obligatorio en los arrendamientos de viviendas vacacionales de uso turístico.**

#### **1. Obligación legal de contratar un seguro de responsabilidad civil obligatorio en los arrendamientos de viviendas vacacionales de uso turístico en el derecho autonómico.**

- ¿Es obligatorio disponer de un seguro de responsabilidad civil en los arrendamientos de viviendas vacacionales de uso turístico?
- Autonomías donde es obligatorio el seguro de responsabilidad civil de viviendas turísticas y vacacionales.

#### **2. Es necesario un seguro para vivienda vacacional y no basta con el seguro de vivienda.**

- Un seguro de vivienda turística es un seguro de responsabilidad civil.

#### **3. Es un seguro de negocios ya que cubre la responsabilidad derivada de un cliente.**

#### **4. Precio del seguro de vivienda vacacional o turística en función de la facturación.**

#### **5. Garantías cubiertas del seguro de vivienda vacacional o turística.**

#### **6. No cobertura en caso de avería que impida alquilar la vivienda turística o vacacional.**

## **PARTE QUINTA**

**Formularios**

#### **1. Contrato de arrendamiento vivienda por temporada.**

- Modelo a
- Modelo b

#### **2. Modelo de contrato de alquiler de vivienda turística (alquiler vacacional diferente a arrendamiento de temporada).**

- Requisitos en un contrato de alquiler vacacional.
- Modelo a
- Modelo b
- Modelo c

#### **3. Acta de inventario de entrada**

#### **4. Modelos de notificaciones.**

- Modelo de restitución del depósito de garantía.
- Restitución del depósito de garantía en su totalidad con solicitud de apreciación en página web del sector de alquiler vacacional.
- Modelo de restitución parcial del depósito de garantía.



---

d. Notificación de no haber lugar a restitución del depósito de garantía en su totalidad.



## ¿QUÉ APRENDERÁ?



- **La nueva realidad de internet en el alquiler de vivienda turística.**
- **Arrendamiento de viviendas vacacionales o de uso turístico.**
- **Régimen legal autonómico de las viviendas de uso turístico.**
- **Fiscalidad del alquiler de viviendas con fines turísticos.**
- **El consentimiento de la comunidad de propietarios para alquilar una vivienda vacacional.**
- **Requisitos en un contrato de alquiler vacacional.**



## PARTE PRIMERA.

*Arrendamiento de viviendas vacacionales o de uso turístico.*

### Capítulo 1. La nueva realidad de internet en el alquiler de vivienda turística.



#### 1. Plataformas p2p del turismo colaborativo (turismo p2p).