

ACTIVIDAD DE ALOJAMIENTO TURISTICO EN VIVIENDA PREEXISTENTE

Comentario previo: El presente documento posee carácter meramente informativo y, en consecuencia, no tiene carácter de criterio vinculante para esta administración. Pretende dar respuesta a consultas genéricas y habituales dirigidas a este Departamento de Urbanismo y Medio Ambiente.

Información relativa a la instalación de actividad de alojamiento turístico en inmueble **CON USO RESIDENCIAL EN ORIGEN***.

**Nota: en caso de edificio de uso característico distinto del residencial, deberá consultarse la compatibilidad urbanística del uso residencial en dicho emplazamiento.*

Aspectos relativos a la actividad solicitada:

- Actividad solicitada: **Alojamiento turístico**
- Emplazamiento: VIVIENDA/RESIDENCIAL
- Clasificación del suelo: **Urbano consolidado**
- Calificación (uso característico del edificio): **Uso residencial**

- Clasificación de la actividad s/P.G.O.U. atendiendo a su naturaleza: Uso residencial (PGOU Tit. IV, Cap. II, **pto 4.2.5 Uso residencial**)
 - Se entiende que el uso de alojamiento turístico (bien por viviendas completas o bien por habitaciones individuales) es asimilable al uso residencial público (alojamientos turísticos) que establece el CTE.

- Emplazamiento s/P.G.O.U: Planta alta de edificio residencial

El ejercicio de una actividad de alojamiento turístico, con carácter general, no supone un cambio de uso respecto del original del inmueble, por tanto uso indicado es **el propio del edificio de acuerdo** con la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Santurtzi.

Condición general: se mantendrá el programa mínimo de vivienda recogido en la normativa urbanística. (Nota **ver modelo de Cambio de uso de local a vivienda).

- Clasificación s/ Ley 3/1998.: Actividades e instalaciones clasificadas
 - o Anexo II, Apto B, Actividades e instalaciones clasificadas sometidas a comunicación previa de actividad,
 - Pto. 7. Hoteles y residencias comunitarias, residencias de personas mayores, casas de huéspedes y establecimientos similares.
 - Observaciones:
 - No podrá disponer de un equipo de música que tenga una potencia eficaz superior a 50 vatios para una carga estándar de cuatro ohmios.
 - No podrá disponer de productos y materiales catalogados como tóxicos, peligrosos o inflamables en cantidad superior a 500 kg
 - No podrá disponer de una capacidad o aforo igual o superior a 300 personas.
 - La potencia total instalada (potencia mecánica y eléctrica, excluida la correspondiente al alumbrado) será inferior a 25 kW y la superficie específicamente destinada a la producción no supere los 300 m2.

Así la actividad está sujeta al régimen de **comunicación previa de actividad**.

Procedimiento para la tramitación de expediente de obras:

Las obras pretendidas están sujetas al régimen de: **Licencia y/ o comunicación de obras menores (atendiendo a la envergadura de la mismas, tendrán la consideración de mayor o menor)**

Normativa de aplicación:

- Plan General de Ordenación Urbana de Santurtzi, (BOB de fecha 22.jun.1998).
 - La modificación de la fachada en cualquier caso estará sujeta al cumplimiento de las condiciones establecidas por el planeamiento urbanístico atendiendo al grado de protección si lo hubiera.
 - Deberá garantizarse el cumplimiento de lo dispuesto en la normativa municipal, Art. 5.8.12. Anuncios y marquesina de la Modificación Puntual nº 30 del Plan General de Ordenación Urbana de Santurtzi (BOB núm. 192. Jueves, 6 de octubre de 2016)
 - Deberá garantizarse, lo dispuesto en el Art. 5.8.6.Tratamiento de las plantas bajas del PGOU de Santurtzi (BOB núm. 116. Lunes, 22 de junio de 1998)
 - Las soluciones de los locales comerciales deberán integrarse posteriormente con respeto a los criterios arquitectónicos generales. En cualquier caso, las puertas de acceso y escaparates quedarán remetidas un mínimo de veinticinco centímetros del plano de fachada, sin contar la línea de vuelo. 5.8.6.- Tratamiento de las plantas bajas
 - Deberá garantizarse, lo dispuesto en la normativa municipal respecto a toldos, Art. 5.8.13. Toldos Recogibles de la Modificación Puntual nº 23 del Plan General de Ordenación Urbana de Santurtzi (BOB núm. 251. Viernes, 31 de diciembre de 2010).
- **LEY 13/2016, de 28 de julio, de Turismo (BOPV. jueves 11 de agosto de 2016)**
- **Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.**
- Ley 3/1998 de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco. (B.O.P.V. nº 59 de fecha 27.Marzo.1998).
- Ordenanza Reguladora del Procedimiento de tramitación de **actividades y obras** sometidas al Régimen de Comunicación Previa. (BOB núm. 101. Lunes, 28 de mayo de 2018)
- Ordenanza para la Promoción de la Accesibilidad a las viviendas ubicadas en las edificaciones residenciales, equipamientos y locales de uso terciario, (BOB número 192 de fecha 6 de Octubre de 2016).
- Decreto 68/2000, de 11 de abril, Dpto. de Ordenación del Territorio, Viviendas y Medio Ambiente del Gobierno Vasco. Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones, sistemas de información y comunicación (B.O.P.V. nº 110/2000 de fecha 12.Junio.2000).
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la edificación. (BOE de fecha 28.mar.2006).
- Decreto 171/1985 de 11 de junio, Dpto. de Política Territorial y Transportes del Gobierno Vasco. Normas Técnicas de carácter general de aplicación a las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas a establecerse en suelo urbano residencial. (B.O.P.V. de fecha 29.Junio.1985, Actividades clasificadas y exentas a desarrollar en suelo urbano residencial).
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, así como sus decretos de desarrollo (Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental; Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas)
- Decreto 213/2012 de contaminación acústica en la CAPV

INCIO DE ACTIVIDAD:

Para el inicio de la actividad indicada, deberá presentar COMUNICACIÓN PREVIA DE INCIO DE ACTIVIDAD, en los términos recogidos en la Ordenanza Reguladora del Procedimiento de tramitación de actividades y obras sometidas al Régimen de Comunicación. (BOB núm. 101. Lunes, 28 de mayo de 2018), que incluya:

- Memoria de Actividad de Alojamiento Turístico, suscrita por persona técnica competente,

- ANEXO II. MODELO 2, Comunicación previa de apertura o inicio de actividad.
- ANEXO II. MODELO 5, Declaración Responsable de la Persona Técnica Competente.
- En referencia al Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico, se deberán justificar las determinaciones recogidas en los siguientes artículos:
 - Art. 5 Declaración responsable
 - Art. 6 Titular de la actividad alojativa
 - Art. 11 Cumplimiento de normativa vigente
 - Art. 12 Requisitos edificatorios
 - Art. 13 Capacidad máxima de alojamiento
 - Art. 14 condiciones de inmediata disponibilidad
 - Art. 15 Garantía de Seguridad del uso de la vivienda
 - Art. 17 Seguro de responsabilidad civil

En todo caso se garantizará, para la actividad pretendida, el cumplimiento de los límites máximos de ruido y vibraciones que figuran en las tablas del Título VII del PGOU, así como el Decreto 213/2012 de Contaminación Acústica de la Comunidad Autónoma Vasca (publicado en BOPV de 16 de noviembre de 2012) y normativa estatal aplicable. Pudiéndose requerir presentación de medición acústica acreditada por entidad ENAC en el caso de posible mediación de denuncias por ruido.

Los equipos emisores de ruido (radio, TV, hilo musical, etc.) deberán disponer de limitadores sonoros de acuerdo al art. 7.4.18 Elementos Limitadores de Ruido del PGOU de Santurtzi.

Área de Urbanismo y Medio Ambiente.

Sección de Disciplina Urbanística.