

## 2.- Situación 2: usos terciarios.

### A.- Definición.

Comprende las actividades relacionadas con el comercio, el turismo, los servicios personales (que tienen el fin de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos), financieros y profesionales, y otras asimilables a las anteriores, que tienen el fin de prestar servicios de esa naturaleza.

Se excluyen las actividades que, en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan, se integran en otras modalidades de uso (equipamientos...).

### B.- Modalidades:

Se diferencian las siguientes modalidades de usos terciarios:

#### \* 2.1. Actividades turísticas de alojamiento.

Comprende las actividades relacionadas con el hospedaje o estancia temporal a las personas usuarias de servicios turísticos en alojamientos destinados a ese fin.

Son las consideradas como tales en las disposiciones legales vigentes en la materia, en sus distintas modalidades: establecimientos de alojamiento turístico (establecimientos hoteleros; apartamentos turísticos; agroturismos y casas rurales; albergues, campings; otros asimilables a los anteriores); las viviendas para uso turístico. No se incluyen entre ellas las actividades de alojamiento que tengan con carácter exclusivo fines de alojamiento estable o asistenciales, que se consideran como equipamientos asistenciales (uso 3, situación 5), y tampoco el alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico, salvo que se supere el número máximo de plazas ofertadas como alojamiento establecido en la normativa sectorial, en cuyo caso podrá desarrollarse la actividad como un uso hotelero, debiendo cumplir todos los requisitos y obligaciones exigidas a este tipo de establecimientos.

Se diferencian las siguientes submodalidades:

- 2.1.1. Las viviendas para uso turístico.
- 2.1.2. Los establecimientos de alojamiento turístico tales como hoteles-apartamentos y apartamentos turísticos.
- 2.1.3. Los establecimientos de alojamiento turístico tales como hoteles, pensiones, albergues (de carácter turístico y no asistencial), hostels y otros asimilables.
- 2.1.4. Los establecimientos de alojamiento turístico tales como agroturismos, casas rurales y campings y otros asimilables.

Todas las modalidades de actividades turísticas se desarrollarán de conformidad con lo establecido en la legislación sectorial, bajo el principio de unidad de explotación, estando sometidas a una única persona titular sobre la que recae la responsabilidad de su funcionamiento ante la Administración, y quedando afectas todas las unidades de alojamiento y sus partes independientes y homogéneas a la prestación del servicio de alojamiento turístico.

Deberá acreditarse, en todo caso, la previa inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi.

En ningún caso podrá residir de forma estable y permanente persona alguna en los establecimientos de alojamiento turístico (submodalidades "2.1.2" y "2.1.3"), lo que imposibilita el empadronamiento municipal en ellos.

Con carácter general, en edificios cuyo uso pormenorizado principal sea el residencial, cualquier actividad turística de alojamiento debe situarse por debajo de las viviendas de uso residencial. No obstante, podrán coexistir en la misma planta establecimientos de alojamiento con viviendas de uso residencial, siempre y cuando cuenten con accesos y núcleos de comunicación independientes.

Tendrán la consideración de viviendas para uso turístico (situación "2.1.1"), aquellas viviendas que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento temporal por motivos turísticos o vacacionales, inscritos como tal en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi que, cumpliendo con los requisitos de infraestructuras, urbanismo, construcción y edificación, hayan obtenido informe urbanístico de conformidad con la regulación de usos prevista en este Plan General de Ordenación Urbana.

Se autorizará el uso complementario de alojamiento turístico en la modalidad "2.1.1" únicamente en viviendas existentes en edificios cuyo uso principal sea residencial, esto es, en viviendas que tengan reconocido el uso residencial en cédula de habitabilidad, permiso de primera utilización o equivalente, bien desde el origen de la edificación, bien como consecuencia del cambio de otros usos autorizados en viviendas. Podrán implantarse en una sola planta, que será la más baja de las plantas en las que se desarrolla algún uso residencial. No obstante, podrán coexistir en una misma planta viviendas para uso turístico con viviendas de uso residencial sin necesidad de acceso independiente.

En las viviendas de uso principal residencial se podrá desarrollar, alternativa y/o complementariamente, la actividad turística de alojamiento en la submodalidad "2.1.1. Viviendas para uso turístico", en las condiciones de regulación establecidas en este Plan.

Es de aplicación a las viviendas para uso turístico lo establecido en el artículo 146 relativo a las intervenciones sobre edificios existentes que den lugar a nuevas viviendas por división o cambio de uso.

Se autorizará el uso complementario de Alojamiento Turístico en las categorías de pensiones y apartamentos turísticos en la modalidad de conjunto, en aquellas viviendas existentes que cuenten con permiso de primera ocupación, cédula de habitabilidad o documento análogo. Únicamente se autorizará este uso en la ubicación y en las condiciones que se admita para la situación de vivienda para uso turístico (2.1.1).

En las modalidades de alojamientos "2.1.2" y "2.1.3", las habitaciones y unidades de alojamiento que forman parte del conjunto del alojamiento turístico no podrán estar ubicadas en planta baja, salvo en aquellos lugares donde este PGOU posibilite la conversión de locales en viviendas y el desarrollo del uso residencial en planta baja.

En los establecimientos de alojamiento en situación "2.1.2" constituidos en régimen de propiedad horizontal o figuras afines, deberá quedar acreditado mediante certificación del Registro de Propiedad que el establecimiento en su conjunto y cada una de sus unidades de alojamiento, cualquiera que sea su propietario o propietaria, quedan afectos al uso turístico como equipamientos, así como la cesión de uso a la empresa explotadora.

Asimismo, los establecimientos de alojamiento en situación "2.1.2" cuyas unidades de alojamiento dispongan de salón comedor-cocina y habitación o habitaciones como dependencias separadas, al menos una de las piezas deberá cumplir con las condiciones de luces y vistas de las piezas habitables establecidas en el presente plan.