ZUMAIAKO UDALA

«Zumaiako Plangintzako Arau Subsidiarioen dokumentuaren aldaketari, udalerriko turismo-ostatuko establezimenduen hirigintza-antolamenduari dagokiona, behin-betiko onespena ematea.»

2024ko otsailaren 29ko Ohiko Osoko Bilkuran ondorengo akordioa onartu zen:

Lehena. Zumaiako Plangintzako Arau Subsidiarioen dokumentuaren aldaketa eta Lurzoruaren kalifikazioa eta erabilera orokorrak 5.12 antolamendu-planoaren aldaketa, udalerriko turismo-ostatuko establezimenduen hirigintza-antolamendua definitzen duena behin betiko onartzea.

Bigarrena. Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 89.5 artikuluan aurreikusitakoaren arabera, eta Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 70. artikuluan adierazitako baldintzetan, behin betiko onartutako planaren aldaketa argitaratzea, erabaki hau hartzen denetik hamabost egun balioduneko epean, Gipuzkoako Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN eta dagokion lurralde historikoan hedapen handiena duen egunkarian edo egunkarietan, Lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituen martxoaren 24ko 46/2020 Dekretuaren 7. artikuluan adierazitako edukiarekin.

Hirugarrena. Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren aldaketaren kopia oso bat bidaltzea Gipuzkoako Foru Aldundiaren plangintza-erregistrora, gordailutu dadin.

Eta guztiek jakin dezaten eta dagozkion ondorioak izan ditzan argitaratzen da hau. Erabaki honek amaiera ematen dio administrazio bideari, eta, beraren aurka, administrazioarekiko auzierrekurtsoa aurkez daiteke Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusian, bi hilabeteko epean, iragarki hau Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

Zumaia, 2024ko martxoaren 15a.—Iñaki Ostolaza Esnal, alkatea. (1949)

Zumaiako Plangintzako Arau Subsidiarioen dokumentuaren aldaketa. Udalerriko turismo-ostatuko establezimenduen hirigintza- antolamendua.

A.1. ALDATU BEHARREKO ZEHAZTAPENAK

Aldaketaren xedearen arabera, bi dira aldatu beharreko Zumaiako plangintzako Arau Subsidiarioetako dokumentuak:

— Hirigintza Arauen dokumentua.

— «Lurraldearen egitura orokorra. Lurzoruaren kalifikazioa eta erabilera orokorrak» deritzon 5.12 antolamendu-planoa.

AYUNTAMIENTO DE ZUMAIA

«Aprobación definitiva de la modificación del documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zumaia relativa a la ordenación urbanística de los establecimientos de alojamiento turístico del municipio.»

En el Pleno Ordinario de 29 de febrero de 2024 se aprobó el siguiente acuerdo:

Primero. Aprobar definitivamente la modificación del documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zumaia y la modificación del plano de ordenación 5.12 Calificación del suelo y usos generales, que define la ordenación urbanística de los establecimientos de alojamiento turístico del municipio.

Segundo. Publicar, en los términos previstos en el artículo 89.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, y en los términos señalados en el artículo 70 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, la modificación del plan definitivamente aprobado, en el plazo de quince días hábiles desde la adopción de este acuerdo, en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa y en el diario o diarios de mayor difusión del Territorio Histórico correspondiente, con el contenido señalado en el artículo 7 del Decreto 46/2020, de 24 de marzo, por el que se regulan los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación territorial y de los instrumentos de ordenación urbanística.

Tercero. Remitir copia íntegra de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana al Registro de Planeamiento de la Diputación Foral de Gipuzkoa para su depósito.

Lo que se publica para su general conocimiento y efectos, señalando que el presente acuerdo agota la vía administrativa y contra el mismo se podrá interponer Recurso Contencioso-Administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente de la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa.

Zumaia, a 15 de marzo de 2024.—El alcalde, Iñaki Ostolaza Esnal. (149)

Modificación del documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zumaia. Ordenación urbanística de los establecimientos de alojamiento turístico en el municipio.

A.1. DETERMINACIONES A MODIFICAR

De acuerdo con el objeto de la Modificación, dos son los documentos de las NNSS de planeamiento de Zumaia a modificar:

— El documento de Normas Urbanísticas.

— El Plano de ordenación 5.12 de título «Estructura general del territorio. Calificación del suelo y usos globales».

EK\CV GAO-I-2024-01949

A.1.1. HIRIGINTZA-ARAUEN DOKUMENTUA

009. artikulua. Hirigintzako erabileren sailkapena eta edukia.

1. Bizitegi-erabilerak.

Bizitegitarako erabileren hiru kategoria ezarri dira: etxebizitza-erabilera, komunitate-bizitokirako erabilera eta erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logelak.

Etxebizitza-erabilerak bizitokirako alojamendu pertsonalak, familiarrak edo horiei parekagarriak izango dira. Okupatutako lokal bakoitzean, gehienez, hamabi pertsona egongo dira (kopuru hori gainditzeko aukera izango da familia-unitateak badira).

Etxebizitza-erabileran sartuko dira haren osagarri direnak: atariak, trastetegiak, neurgailuen eta instalazioen gelak, esekitokiak, lorategi pribatuak, eta abar.

Komunitate-bizitokirako erabilerak okupatutako lokal bakoitzeko 12 pertsona baino gehiagoko kolektiboak hartzen dituen alojamenduak izango dira. Komunitate-bizitokirako erabileratzat joko dira hirugarren sektoreko erabileren edo komunitate-ekipamenduen barruan sar ezin daitezkeen gizarte- eta erlijio-komunitateak.

Halaber, osagarritzat har daitezkeen beste hainbat erabilera hartzen ditu bere baitan –esaterako, 1. kategoriako jarduerak, bulegoak, lanerako lokalak eta abar–; betiere, bizitokietako pertsonalak soilik erabilitakoak badira.

Azkenik, bizitegi-erabileraren osagarritzat hartzen da erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logelen kasua, Turismoaren uztailaren 28ko 13/2016 Legearen 54. artikuluan arautua, eta garatua erabilera turistikoko etxebizitzei eta etxebizitza partikularretako logelei buruzko uztailaren 3ko 101/2018 Dekretuan. Hirigintza-erabileren kategoria honetan sartzeko, honako baldintza hauek bete beharko dira:

* Erabilera turistikorako logela partikularrak eskaintzen dituen etxebizitzak erregistroan egotea eskatzen duen pertsonaren ohiko bizileku iraunkorra izan behar du, eta, betiere, etxebizitzan erroldaturik egon beharko du.

* Euskadiko Turismo Enpresa eta Jardueren Erregistroan izena emanda egotea.

* Etxebizitza gisa lehenengoz okupatzeko lizentzia edo bizigarritasun-zedula izatea.

* Ezin izango dira hiru logela baino gehiago eskaini alokairuan.

* Gutxieneko azalera hau mantendu beharko da egoiliarrak edo egoiliarrek erabiltzeko:

— 25 m² (erabilgarri), pertsona baten kasuan.

— 33 m² (erabilgarri), bi pertsonen kasuan.

— 15 m² (erabilgarri) pertsona bakoitzeko, hiru pertsona edo gehiagorentzat.

* Hirigintza-erabilera berriaren aurretiazko jakinarazpena egin beharko da.

* Aurretiazko jakinarazpen bat egingo da alokairurako erabiltzen den higiezin bakoitzeko.

* Higiezinean obrak egin nahi badira, aurretiazko jakinarazpena erregistratu aurretik, obra-lizentzia lortu beharko da.

* Aurretiazko jakinarazpena horretarako prestatutako hirigintza-erabilera berriaren aurretiazko jakinarazpenaren udal-ereduan egin beharko da. Memorian argi eta garbi zehaztu beharko da:

— Etxebizitzaren jabearen identifikazio osoa, gutxienez honako hauek zehaztuta: izen-abizenak, Nortasun Agiri Nazionala edo Identifikazio Fiskaleko Zenbakia, helbidea, posta elektronikoa eta harremanetarako telefonoa.

A.1.1. DOCUMENTO DE NORMATIVA URBANÍSTICA

Artículo 009. Clasificación y contenido de los Usos Urbanísticos.

1. Usos Residenciales.

Se establecen tres categorías de usos residenciales, el Uso de Vivienda, el Uso de Residencia Comunitaria y el Uso de habitaciones de vivienda particular para uso turístico.

Se entiende por Uso de Vivienda el alojamiento del tipo personal, familiar o asimilable, propio de residencia y con un máximo de doce personas por local ocupado (en el caso de unidades familiares podrá sobrepasarse esta cifra).

Se consideran incluidos en el Uso de Vivienda los usos auxiliares del mismo, como portales, trasteros, cuartos de contadores e instalaciones, tendederos, jardines privados, etc.

Se entiende por Uso Residencial Comunitario el alojamiento de colectivos de cualquier tipo por encima de 12 personas por local ocupado. Se considerarán uso residencial comunitario las comunidades religiosas y sociales que no puedan ser asimiladas a usos terciarios ni a equipamientos comunitarios.

Comprenderán también otros usos anejos y auxiliares como Actividades de Categoría 1.ª, oficinas, locales de trabajo, etc., utilizados exclusivamente por el personal de la Residencia.

Finalmente, se considera como uso complementario al residencial el supuesto de habitaciones de vivienda particular para uso turístico regulado en el artículo 54 de la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo del País Vasco y desarrollado en el Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico. Para su consideración dentro de esta categoría de usos urbanísticos, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

* La vivienda que oferta habitaciones particulares para uso turístico debe constituir el domicilio habitual y permanente de la persona que solicita estar en el registro, y en todo caso, deberá estar empadronado en la vivienda.

* Estar inscrita en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi.

* Tener permiso de primera ocupación como viviendas o cédula de habitabilidad.

* No podrán ofertarse más de tres habitaciones en alquiler.

* Deberá mantenerse para uso propio del residente o residentes de la vivienda, la siguiente superficie mínima:

— 25 m² (útiles), para el caso de una persona.

— 33 m² (útiles) para el caso de dos personas.

— 15 m² (útiles) por persona para tres o más personas.

* Deberá formularse comunicación previa de nuevo uso urbanístico.

* Se realizará una comunicación previa por cada inmueble que se destine a alquiler.

* Si se proyectaran obras en el inmueble, con carácter previo a registrar la comunicación previa deberá obtenerse la oportuna licencia de obras.

* La comunicación previa deberá emitirse en el modelo municipal de comunicación previa de nuevo uso urbanístico habilitado al efecto. En la memoria deberá especificarse de manera clara y precisa:

— Identificación completa de la persona propietaria de la vivienda con especificación, como mínimo, de su nombre y apellidos, Documento Nacional de Identidad o Número de Identificación Fiscal, domicilio, correo electrónico y teléfono de contacto.

EK\CV GAO-I-2024-01949

— Erregistroko ohar soila.

— Ostatu-modalitatea.

Ezarritako baldintzak betetzen ez badira, etxebizitza jarduera ekonomiko tertziariotzat hartuko da erabilera turistikoko etxebizitzaren (ETEren) modalitatean.

Oro har, bizitegirako erabileretatik kanpo geratuko dira kategoria guztietako garaje erabilerak, merkataritza lokalak, erabilera pribatuko kirol instalazioak (igerilekua, pilotalekua eta abar) eta gas likidoen deposituak; halaber, bizitegirako erabileretarako (etxebizitzak eta komunitate bizitokiak) gordetako partzeletan jartzen badira, berariazko baimena lortu beharko dute.

3. Hirugarren sektoreko erabilerak.

Hirugarren sektoreko erabilerei dagokionez, aplikagarria izango da industria erabilerarako zehaztutako kategorien banaketa. Horien bateragarritasuna ordenantza hauen III. tituluko 3.4 kapituluan araututakoaren arabera zehaztuko da.

Honako hau izango da hirugarren sektoreko erabileren sailkapena:

— Ostatu-erabilera.

— Merkataritza erabilera.

— Bulego erabilera.

— Aisialdi erabilera.

— Gizarte eta kultur erabilera.

— Osasun eta asistentzia erabilera.

— Hirugarren sektoreko bestelako erabilera batzuk.

Ostatu-erabileratzat hartzen dira pertsonak xede horretarako establezimenduetan ostatu hartzeari edo egoteari lotutako jarduerak. Horien artean ez dira sartzen aterpetxe publikoak edo ostatu-instalazioak, komunitate-ekipamendutzat hartzen baitira.

Ostatu-erabilerak bi modalitatetan sailkatzen dira:

— Ostatu-establezimenduak.

— Erabilera turistikoko etxebizitzak (ETE).

• Ostatu-establezimenduak:

Ostatu-establezimendutzat hartzen dira, prezio bidez, modu ohikoan eta izaera profesionalez aldi baterako ostatua eskaintzen dutenak, baldin eta ostatua hartzen duen pertsonarentzat bizileku-aldaketa ez bada.

— Aldi baterako ostatutzat hartzen da urtebete baino gutxiagoko denboraldi jarrai batez eskaintzen dena.

Ez dira ostatu-establezimendutzat oil-soilik, erakunde-, gizarte-, osasun-, laguntza-, lan-, irakaskuntza- edo kirol-helburuak dituzten ostatu-jarduerak, ezta haur, gazte edo babes berezia behar duten beste kolektibo batzuei zuzendutako administrazio-programen esparruan garatzen direnak ere.

Ostatu-establezimenduen araudi operatiboari dagokionez, Euskal Autonomia Erkidegoko Turismoaren uztailaren 28ko 13/2016 Legean eta lege hori garatzen, osatzen edo ordezten duen legerian ezarritakora lotzen da.

Honako ostatu-establezimendu mota hauek ezarri dira:

* Hotel-erabilerak:

— Jendeari orokorrean ostatu-zerbitzua emateko instalazioak dira, zerbitzu osagarriekin edo gabe. Hoteletako, ostatuetako, hotel-apartamentuetako, ostatuetako eta antzeko establezimenduak sartzen dira.

— Hotel-establezimenduen erabilera erantsi eta osagarrien artean, etxebizitza-lokal bat hartuko da hotel-instalazio bakoitzeko; ez, ordea, garaje-erabilera, kasu bakoitzean berariaz baimendu beharko dena.

— Nota simple registral.

— Modalidad alojativa.

En el caso de que no se cumplan las condiciones establecidas, la vivienda será considerada como actividad económica terciaria en la modalidad de vivienda para uso turístico (VUT).

Se excluyen del Uso Residencial en general el Uso de Garaje en todas sus categorías, los locales comerciales las instalaciones deportivas de uso privativo, (piscina, frontón, etc.) y los depósitos de gases licuados, cuya implantación en las parcelas destinadas al uso residencial (vivienda y residencia comunitaria) deberá autorizarse de manera específica.

3. Usos terciarios.

Para los usos terciarios será aplicable la división en categorías definida para el uso industrial, definiéndose su compatibilidad según el capítulo 3.4 del Título III de estas ordenanzas.

Se establece la siguiente clasificación de usos terciarios.

— Uso de alojamiento.

— Uso comercial.

— Uso de oficina.

— Uso recreativo.

— Uso socio-cultural.

— Uso sanitario y asistencial.

— Usos terciarios diversos.

Se entiende por Uso de alojamiento, las actividades asociadas al hospedaje o estancia de personas en establecimientos destinados a ese fin. No se incluyen entre ellas los albergues públicos o instalaciones de alojamiento, que se consideran como equipamientos comunitario.

Los Usos de alojamiento se clasifican en dos modalidades:

— Establecimientos de alojamiento.

— Viviendas para uso turístico (VUT).

• Establecimientos de alojamiento:

Tienen la consideración de establecimientos de alojamiento los que, de forma habitual y con carácter profesional, ofrecen, mediante precio, alojamiento temporal que no constituya un cambio de residencia para la persona alojada.

— Se entiende por alojamiento temporal el que se ofrece por un periodo consecutivo inferior a un año.

No se consideran establecimientos de alojamiento las actividades de alojamiento que tengan, con carácter exclusivo, fines institucionales, sociales, sanitarios, asistenciales, laborales, docentes o deportivos, y las que se desarrollen en el marco de los programas de la administración dirigidos a la infancia, juventud u otros colectivos necesitados de especial protección.

En lo que corresponde a la regulación operativa de los establecimientos de alojamiento, se remite a lo establecido en la ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo del País Vasco y legislación que la desarrolle, complemente o sustituya.

Se establecen las siguientes tipos de establecimientos de alojamiento:

* Usos hoteleros:

— Son instalaciones destinadas a dar servicio de alojamiento al público en general con o sin servicios complementarios. Se incluyen los establecimientos de hoteles, hostales, hoteles-apartamento, pensiones y otros establecimientos similares.

— Entre los usos anejos y auxiliares a los establecimientos hoteleros se considerará un local de vivienda por instalación hotelera; no así el Uso de Garaje, que deberá autorizarse de manera expresa en cada caso.

EK\CV GAO-I-2024-01949

* Apartamentu turistikoak.

— Apartamentu turistikoak dira gutxienez logela, bainugela, egongela-jangela eta sukaldeaz osatutako ostatu-unitateek osatzen dituzten establezimenduak, multzo independente gisa eskainita eta enpresa-ustiapeneko unitatearen printzipioaren arabera kudeatuta, modu profesionalean eta ohikoan aldi baterako ostatua ematera bideratzen direnak, ostatua hartzen duen pertsonarentzako bizileku-aldaketa izan gabe.

— Ostatu-unitatetzat hartzen dira apartamentu turistikoen establezimendu bateko pieza independenteak, erabiltzaileen erabilera esklusiborako eta pribatiborako erabiltzen direnak.

* Aterpetxeak:

— Aterpetxetzat hartzen dira, jendeari oro har, modu ohiko eta profesionalean prezio bidez logeletan plazakako ostatu-zerbitzuak eskaintzen edo ematen dituzten establezimenduak, batez ere logela kolektiboetan edo edukiera anitzekoetan, jatetxe-zerbitzu osagarriekin edo gabe. Turismo-ostatu mota horren barruan sartzen dira jendearentzat oro har irekita dauden eta turismo-aterpetxe (hostel) gisa merkaturatzen diren establezimenduak.

— Logela kolektiboak edo anizkoitzak dira lau plaza edo gehiagoko edukiera dutenak.

* Egoitza tertziarioak:

— Aldi baterako, aldi iragankor edo urtaroaren araberako berariazko ostatu-jarduerak dira, prestakuntza, terapia, yoga, erlijio, bizikidetza, meditazio, natura eta antzeko beste gai batzuetarako bilera eta topaketekin lotutako ikastaroak edo ekitaldiak egiteko.

— Mota honetan sartzen dira ostatu-etxeak, baldin eta jendeari oro har ostatu-zerbitzuak kontraprestazio bidez eskaintzen bazaio. Hau da, santutegi, komentu edo monasterio bateko zati izanik, beren geletako batzuk jende guztiarentzako ostatu-zerbitzurako erabiltzen dituzten establezimenduak.

Honako baldintza operatibo hauek bete beharko dira ezartzeko:

— Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan inskribatuta egotea.

— Hirigintza-txostena izatea, hirigintza-plangintza orokorrean aurreikusitako erabileren araudiaren arabera.

— Inola ere ezin izango da inor modu egonkor eta iraunkorrean bizi turismo-ostatuko establezimenduetan. eta horrek galarazten du du udal establezimendu horietan erroldatzea.

— Apartamentu turistikoen kasuan:

≡ Etxebizitza gisa lehenengoz okupatzeko lizentzia edo bizigarritasun-zedula izan beharko dute.

≡ Jabetza Erregistroaren ziurtagiria aurkeztu beharko dute, establezimendu osoa eta haren ostatu-unitate bakoitza, jabea edonor dela ere, turismo-erabilerari atxikita daudela egiaztatzeko.

≡ Ostatu-unitate bat apartamentu turistikotzat hartzeko, logela batek eta egongela-jantokiak gutxienez bizitegi-erabilerarako eskatzen diren argi eta bisten baldintzak bete beharko dituzte.

• Erabilera turistikorako etxebizitza (ETE).

Turismo- edo opor-arrazoiengatik ostatu gisa eskaintzen edo merkaturatzen diren etxebizitzak dira (edozein motatakoak direla ere), jabeak, ustiatzaileak edo kudeatzaileak aldi baterako, zuzenean edo zeharka, hirugarrenei lagata, behin eta berriz edo ohikotasunez, eta ordain ekonomikoaren truke, berehala erabiltzeko baldintzetan.

* Apartamentos turísticos.

— Son apartamentos turísticos aquellos establecimientos integrados por unidades de alojamiento compuestas, al menos, por dormitorio, baño, salón-comedor y cocina, y que, ofertadas como conjuntos independientes y gestionadas bajo el principio de unidad de explotación empresarial, se destinan de forma profesional y habitual a proporcionar alojamiento temporal sin constituir cambio de residencia para la persona alojada.

— Se entiende por unidad de alojamiento las piezas independientes de un establecimiento de apartamentos turísticos que son utilizadas para uso exclusivo y privativo de las persona usuarias.

* Albergues:

— Se consideran albergues los establecimientos que ofrezcan o faciliten al público en general, de modo habitual y profesional y mediante precio, servicios de alojamiento en habitaciones por plaza, mayoritariamente en habitaciones colectivas o de capacidad múltiple, con o sin otros servicios complementarios de restauración. Se incluyen dentro de ese tipo de alojamiento turístico los establecimientos abiertos al público en general que se comercialicen como turismo-aterpetxea, (hostel).

— Se consideran habitaciones colectivas o múltiples aquellas cuya capacidad sea igual o superior a cuatro plazas.

* Residencias terciarias:

— Corresponde con actividades específicas de alojamiento temporal, transitorio o estacional para la realización de cursos o eventos relacionados con reuniones y encuentros para formación, terapias, yoga, religión, convivencia, meditación, naturalísticos y otras temáticas similares.

— Se incluyen en este tipo las hospederías cuando oferten servicios de alojamiento al público en general mediante contraprestación, entendiendose por ellas, los establecimientos que formando parte de un santuario, convento o monasterio, destinan algunas de sus dependencias al servicio de alojamiento al público en general.

Deberán cumplirse las siguientes condiciones operativas para su implantación:

— Estar inscritas en el Registro de Empresas y Actividades Turísticasde Euskadi.

— Tener informe urbanístico de conformidad con la regulación de usos prevista en el planeamiento urbanístico general.

— En ningún caso podrá residir de forma estable y permanente persona alguna en los establecimientos de alojamiento turístico, lo que imposibilita el empadronamiento municipal en los mismos.

— En el caso de apartamentos turísticos:

≡ Deberán tener permiso de primera ocupación como vivienda o cédula de habitabilidad.

≡ Deberán aportar certificado 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.

≡ Para considerarse una unidad de alojamiento como apartamento turístico, al menos un dormitorio y el salón-comedor deberán cumplir con las condiciones de luces y vistas exigidas al uso residencial.

• Vivienda para uso turístico (VUT).

Corresponde con las viviendas, cualquiera que sea su tipología, que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, siendo cedidas temporalmente por la persona propietaria, explotadora o gestora y comercializadas directamente por ella misma o indirectamente, a terceros, de forma reiterada o habitual y a cambio de contraprestación económica, en condiciones de inmediata disponibilidad.

EK\CV GAO-I-2024-01949

Enpresa-ustiategi batean txertatu ez dauden apartamentu turistiko partikularrak erabilera turistikoko etxebizitza bihurtu ahal izango dira, betiere aplikatu beharreko legerian eta ezarritako hirigintza-araudian ezarritako baldintzak betetzen badituzte.

Nolanahi ere, erabilera turistikoko etxebizitzek (ETEek) honako hirigintza-zehaztapen hauek bete beharko dituzte:

* Bizitegi-erabileraren erabilera bateragarri gisa arautzen dira beti. Horren arabera, erabilera turistikoko etxebizitzarako (ETErako) erabili beharreko azalera honako parametro hauen araberakoa izango da:

— Gipuzkoako Katastroan etxebizitzarako finketarako adierazitako azalera osoaren % 8, baldin eta 0.12 planoan zehaztutako Erdialdean badago.

— Gipuzkoako Katastroan etxebizitzarako finketarako adierazitako azalera osoaren % 12, baldin eta 0.12 planoan zehaztutako Erdialdetik kanpo badago.

* Eraikinean lehendik ere edonolako ostatu-erabilerak badaude (ostatu-establezimenduak edo erabilera turistikoko etxebizitzak), ezin izango da ETE berririk ezarri.

* ETErako etxebizitzen gutxieneko tamaina 45 metro koadro erabilgarrikoa izango da.

* Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitzen eta zuzkidurabizitokien gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren 5.5 artikuluan ezarritako okupazio-egoerak errespetatuko dira, erabilera turistikoko etxebizitzetan (ETEetan) ezarri beharreko plaza-kopuruari dagokionez.

* Araubide libreko etxebizitzak soilik bihurtu ahal izango dira erabilera turistikoko etxebizitza (ETE).

* Lehendik dauden etxebizitzak zatitzearen ondorioz erabilera turistikoko etxebizitza (ETE) bat ezarri nahi izanez gero, oro har ezarritako ezarpen-baldintzak bete beharko dira, eta bizitegi-etxebizitzekiko sarbide independente bat ezarri beharko da, ETE lehen solairuan dagoenean izan ezik.

* Bizitegi-etxebizitzei eska dakizkiekeen baldintza tekniko berberak betetzea.

Honako baldintza operatibo hauek ere bete beharko dira:

* Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan inskribatuta egon beharko dira.

* Ezin izango dute erroldatutako egoiliarrik izan, ezta ohiko bizileku izan ere.

* Etxebizitza gisa lehenengoz okupatzeko lizentzia edo bizigarritasun-zedula izan beharko dute, eta bizitegi-erabilerarako egokiak izan beharko dute, aplikatzekoa den araudi teknikoaren arabera.

* Hirigintza-erabilera berriaren eta jarduera sailkatuaren aurretiazko jakinarazpena egin beharko da, hala badagokio, beharrezko lizentzia edo baimen sektorial gehigarriak, bereziki turismo-araudian ezarritakoak, izateko betebeharra ezertan galarazi gabe.

* Aurretiazko jakinarazpena egingo da erabilera turistikoko etxebizitza gisa erabiltzen den higiezin bakoitzeko.

* Higiezinean obrak egiteko asmoa badago, obra-lizentzia lortu beharko da, aurretiazko jakinarazpena erregistratu aurretik.

* Aurretiazko jakinarazpena horretarako prestatutako hirigintza-erabilera berriaren eta turismo-jarduera sailkatuaren aurretiazko jakinarazpenaren udal-eredu berrian egin beharko da. Memorian argi eta garbi zehaztu beharko da:

— Etxebizitzaren jabearen identifikazio osoa, gutxienez honako hauek zehaztuta: izen-abizenak, edo sozietatearen izena (per-

Los apartamentos turísticos particulares no integrados en una explotación empresarial podrán ser transformados en viviendas para uso turístico siempre que cumplan los requisitos establecidos en la legislación aplicable y regulación urbanística establecida.

En todo caso, las viviendas para uso turístico (VUT) deberán cumplir las siguientes determinaciones urbanísticas:

* Son siempre reguladas como uso compatible del uso residencial. De acuerdo con ello, la superficie a destinar como vivienda de uso turístico (VUT) se sujetará a los siguientes parámetros:

— 8 % de la superficie total indicada en el Catastro de Gipuzkoa para las fincas destinadas a vivienda, en caso de ubicación en la Zona Centro definida en el plano 0.12.

— 12 % de la superficie total indicada en el Catastro de Gipuzkoa para para las fincas destinadas a vivienda, en caso de ubicarse fuera de la Zona Centro definida en el plano 0.12.

* Si en el edificio ya existen previamente usos de alojamiento de cualquier tipo (establecimientos de alojamiento o viviendas para uso turístico), no podrán habilitarse nuevas VUT.

* El tamaño mínimo de la vivienda destinada a VUT será de 45 metros cuadrados útiles.

* Se respetaran las situaciones de sobre ocupación establecidas en el artículo 5.5 del Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco, en cuanto al número de plazas a habilitar en las viviendas de uso turístico (VUT).

* Solo las viviendas en régimen libre podrán ser transformadas en viviendas para uso turístico (VUT).

* Cuando se pretenda habilitar una vivienda de uso turístico (VUT) como consecuencia de la división de viviendas existentes, deberán cumplirse las condiciones de implantación establecidas con carácter general y habilitarse un acceso independiente respecto de las viviendas residenciales, salvo que la VUT se sitúe en planta primera.

* Cumplir los mismo requisitos técnicos exigibles a las viviendas residenciales.

También, deberán cumplirse las siguientes condiciones operativas:

* Deberán estar inscritas en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi.

* No podrán tener ningún residente empadronado ni ser residencia habitual.

* Deberán tener permiso de primera ocupación como vivienda o cédula de habitabilidad y ser aptas para el uso residencial de acuerdo con la normativa tecnica aplicable.

* Deberá formularse comunicación previa de nuevo uso urbanístico y de actividad clasificada, 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.

* Si se proyectaran obras en el inmueble, con carácter previo a registrar la comunicación previa deberá obtenerse la oportuna licencia de obras.

* La comunicación previa deberá emitirse en el modelo municipal de comunicación previa de nuevo uso urbanístico y de actividad clasificada turística habilitado al efecto. En la memoria deberá especificarse de manera clara y precisa:

— Identificación completa de la persona propietaria de la vivienda con especificación, como mínimo, de su nombre y apelli-

EK\CV GAO-I-2024-01949

tsona juridikoa bada), Nortasun Agiri Nazionala edo Identifikazio Fiskaleko Zenbakia, helbidea, posta elektronikoa eta harremanetarako telefonoa.

— Erregistroko ohar soila.

— Ostatu-modalitatea.

— Gehieneko okupatzaile - kopurua. Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legean ezarritako gainokupazio-ratioekin ezarriko da.

Merkataritza erabileran era guztietako produktuen eta artikuluen jendaurreko salmenta sartzen da –handizkakoak nahiz txikizkakoak– merkataritza biltegiak, ostalaritza negozioak –tabernak, kafetegiak, pubak eta jatetxeak–, eta jendearentzako era guztietako zerbitzuak; hala nola, ile-apaindegiak, edergintzako lokalak, tindategiak eta antzekoak, baita dagozkien erabilera osagarriak ere. Halaber, merkataritza erabilerarekin parekatuko dira bulegoak, aisialdi edo gastronomia elkarteak, zorizko jokoen lokalak, lokal itxietan dauden kirol instalazioak, sendagileen eta albaitarien kontsultak, hirugarren sektoreko bestelako erabilera batzuk eta irakaskuntza ekipamenduak, instituzionalak, zerbitzu publikoetakoak, osasunekoak, asistentziakoak, sozialak eta kulturalak, aisialdikoak eta erlijio ekipamenduak, bai publikoak, bai pribatuak. Hortaz, horiek guztiak nagusiki merkataritza erabileretako gordetzen diren partzela eta lokaletan jartzea baimenduko da, erabilera horietarako eskatzen diren baldintza berdinetan, eta hura berariaz zehaztu beharrik gabe.

Planeamendu xehekatuaren araberako berariazko baimena beharko dute, beren tipologia eta dimentsioak direla eta, behar bereziak sortzen dituzten erabilera hauek: ibilgailuen eta oinezkoen sarbideekin, aparkaleku kopuru eta ezaugarriekin, edo zamalanerako espazio libre osagarrien kokapenarekin zerikusia duten merkataritza erabilerak edo horiekin parekatuko erabilerak. Planeamenduak aipatutako behar bereziei behar bezala erantzuten zaiela bermatu beharko du, aurreko epigrafean kategorietarako zehaztutako baldintzei jarraituz.

Garaje erabilera berariaz geratzen da merkataritza erabileratik kanpo; beraz, merkataritza erabilerako lokaletan ezarri nahi izanez gero, planeamendu xehekatuaren arabera emandako berariazko baimena beharko da.

Bulego erabileran, titulartasun publiko nahiz pribatuko jarduerak sartzen dira, enpresetako egoitza eta ordezkaritzak, banku bulegoak, burtsa eta aseguruak, gestoriak, bulego eta estudio profesionalak, aurrekoekin bateragarriak eta parekagarriak diren kalkulu zentroak eta laborategiak, eta antzekoak diren beste batzuk; betiere, dagozkien erantsitako erabilerak barne.

Aisialdi erabileran, titulartasun pribatua duten aisialdiko eta denbora libreko zenbait instalazio komunitario sartzen dira, dituzten helburuengatik, komunitate ekipamendutzat jo ezin daitezkeenak; besteak beste, olgeta edo gastronomia elkarteak, zinemak eta antzokiak, dantzalekuak, zorizko jokoen lokalak, kasinoak, lokal itxietan egiten dauden kirol instalazioak –gimnasioak, igerilekuak eta abar– eta estalperik gabeko olgeta eta kirol parkeak.

Gizarte eta kultur erabileran, kulturaren adierazpen komunitarioak sartzen dira; besteak beste, argazkigintza sozietateak, pintura eta eskultura tailerrak eta aretoak, museoak eta abar.

Osasun eta asistentzia erabilerak gaixoen tratamendua eta alojamendua barne hartzen dituzte, baita, horien antzekoak izanda, beren ezaugarriengatik, komunitate ekipamendukotzat jo ezin daitezkeenak. Horien artean daude, besteak beste, ospitale, klinika eta egoitza geriatrikoak eta osagileen eta albaitarien kontsultak.

Hirugarren sektoreko bestelako erabilera batzuek titulartasun pribatuko jarduera soziopolitikoak, kulturalak, irakaskuntzakoak eta horien antzekoak barne hartzen dituzte; betiere, beren ezaugarriengatik, komunitate ekipamendutzat jo ezin badira. Horien

dos, 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.

— Nota simple registral.

— Modalidad alojativa.

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

Los Usos Comerciales comprenderán la venta al público de artículos y productos de todo tipo –al por mayor o al por menor–, los almacenes comerciales, los negocios de hostelería –bares, cafeterías, pubs y restaurantes–, la prestación de servicios al público, tales como peluquerías, salones de belleza, tintorerías y similares, y los usos auxiliares correspondientes. Asimismo, se considerarán asimilados a los Usos Comerciales las oficinas, las asociaciones recreativas o gastronómicas, las salas de juegos de azar, las instalaciones deportivas en locales cerrados, los consultorios médicos y veterinarios, los Usos Terciarios Diversos y el equipamiento docente, institucional, de servicios públicos, sanitario, asistencia, socio-cultural, recreativo y religioso de titularidad pública o privada, por lo que se autoriza en todo caso su implantación en las parcelas y locales, que se destinan de forma predominante a la implantación de Usos Comerciales, en las mismas condiciones que se exigen para éstos, sin necesidad de la definición expresa de esta circunstancia.

La implantación de los Usos Comerciales o asimilados, que por su tipología y magnitud planteen necesidades singulares en cuanto a las condiciones de los accesos rodados y peatonales, a la dotación y características de los aparcamientos o a la disposición de espacios libres complementarios para carga y descarga, deberá ser objeto de autorización expresa en cada caso por el planeamiento pormenorizado, el cual deberá a su vez garantizar la adecuada resolución de las demandas citadas, sujeto a los requisitos especificados en el epígrafe anterior para las Categorías.

Se excluye expresamente de los Usos Comerciales, el uso de Garaje en todas sus categorías, por lo que su implantación en los locales destinados a estos usos deberá ser objeto de autorización expresa en cada caso, por el planeamiento pormenorizado.

El Uso de Oficinas comprende las actividades administrativas de titularidad privada, como las sedes y delegaciones administrativas de empresas de todo tipo, las oficinas de banca, bolsa y seguros, las gestorías, los despachos y estudios profesionales, los centros de cálculo y laboratorios que por su objeto resultan compatibles y asimilables a los antedichos, y otras análogas, así como los usos auxiliares correspondientes.

Los Usos Recreativos comprenden diversas manifestaciones comunitarias del ocio y el tiempo libre de titularidad privada que, por sus fines, no puedan ser consideradas como equipamiento comunitario. Entre ellas se encuentran las asociaciones recreativas o gastronómicas, los cines y teatros, las salas de fiestas, las salas de juegos de azar, los casinos, y las instalaciones deportivas en los locales cerrados –gimnasios, piscinas y otros– los Parques Recreativos y Deportivos al aire libre.

Los Usos Socios Culturales comprenden las diferentes manifestaciones comunitarias de la cultura tales como sociedades fotográficas, salas y talleres de pinturas, escultura, museos, etc.

Los Usos Sanitarios y Asistenciales comprenden el tratamiento y alojamiento de enfermos y otros usos similares que por sus características no puedan considerarse como equipamiento comunitario. Entre ellos se considerarán los hospitales, las clínicas y las residencias geriátricas y los consultorios médicos y veterinarios.

Los Usos Terciarios Diversos comprenden las actividades sociopolíticas, culturales, docentes y otras similares de titularidad privada, que por sus características no puedan considerarse como equipamiento comunitario. Entre ellas se considerarán

EK\CV GAO-I-2024-01949

artean daude, besteak beste, alderdi, sindikatu eta elkarteen egoitzak, erakusketa areto pribatuak, akademia pribatuak, eta abar.

4. Nekazaritza eta itsasertzen ustiapenerako erabilerak.

Helburu nagusia lurraldearen ustiapen produktiboa duten jarduerak sartzen dira erabilera honetan. Honako kategoria hauek finkatzen dira:

— Nekazaritza eta abeltzaintza erabilera.

— Baso erabilera.

— Itsasertzen ustiapeneko erabilera.

— Nekazaritza-turismoko eta landetxeetako erabilerak.

Nekazaritza eta abeltzaintza erabilerak barne hartzen ditu nahitaez landa lurretan ezarri beharrekoak diren nekazaritza erabilerak (era guztietako landareen laborantza eta produkzioa, baso ustiapena izan ezik) eta abeltzaintzako eta animalien produkzioko erabilerak (animalien hazkuntza eta zaintzarekin lotutako jarduera guztiak).

Bi modalitatetan banatzen dira:

* Nekazaritza ustiapen komuneko erabilerak. Erabilera horiek indarrean dagoen legediak eskatutako gutxieneko produkzio dimentsioak betetzen dituztenak eta zati batean edo osorik langile profesionalek egindakoak izango dira. Azken baldintza hori eskuduna den administrazioak (Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritza Departamentua) ziurtatu beharko du, hura ezartzeko baimen eskaera egin aurretik.

— Bertan sartuko dira horiei dagozkien erabilera osagarriak ere: ustiapenerako erabiltzen diren ibilgailuak eta makineria gordetzea; ustiategitik jasotako produktuak biltegiratzea, eta horien jatorrian eraldatzea; betiere, azken hori egitea produkzio prozesua nabarmen errazten duelako justifikatzen bada, eta lortutako lehengaiak dagokien nekazaritza ustiapenera lotuko direla bermatzen bada. Halaber, horien artean izango dira nekazaritza intentsiboko erabilerak (barazkiak, janariak eta berotegiak).

* Profesionalak ez diren nekazaritza ustiapeneko erabilerak. Horien artean egongo dira nekazaritza ustiapen komuneko erabileratzat jotzeko baldintzak betetzen ez dituzten nekazaritza ustiapenak. Erabilera osagarri bakarra nekazaritza lanabesak gordetzea izango da.

Abeltzaintzako eta animalien produkzio komuneko erabileren barruan, aldaera hauek izango dira:

* Abeltzaintza estentsiboko erabilerak. Erabilera hori batik bat leku irekietan hazitako ganadua duten ustiategiek osatzen dute. Ustiategi horietan ganadua ukuiluan egon ohi ez denez, ez dute hondakin organikoak eliminatzeko instalazioak dituzten eraikin itxiak izateko obligaziorik.

* Abeltzaintzako eta animalien produkzio intentsiboko erabilera. Erabilera horretan era guztietako animaliak leku itxietan hazten dituzten ustiategiak sartuko dira. Horien artean, beren tamainagatik eta ezaugarriengatik eragozpen handiak –usainak eta hondakin kutsagarriak– sortzen dituztenak «abeltegiak» izango dira. Erabilera mota horiek ezartzeko baimena eskatu baino lehen, txosten loteslea eskatu beharko zaio Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritza Departamentuari, eta Arau Subsidiario hauetako 145. artikuluan araututako berariazko baldintzak bete beharko dira.

Baso erabilerak egurra eta beste produktu batzuk lortzea helburu duten zuzeneko baso ustiapeneko jarduerak biltzen ditu, bertako basoak ekosistema integratu moduan zaindu eta lehenera ekartzekoak, eta azken helburu horrek ezarritako mugen barruan egindako ustiapenak eta aurreko erabilera guztien erabilera osagarriak.

las sedes de partidos, asociaciones o sindicatos, las salas de exposiciones privadas, las academias privadas y otros.

4. Usos Rurales y de Explotación del Litoral.

Comprenden estos usos todas aquellas actividades cuyo fin prioritario es la explotación productiva del territorio. Se establecen las siguientes categorías:

— Usos de Explotación Agropecuaria.

— Usos Forestales.

— Usos de Explotación del Litoral.

— Usos de agroturismo y casas rurales.

Los Usos de Explotación Agropecuaria comprenden los Usos Agrícolas (cultivo y producción de todo tipo de vegetales con excepción de la explotación forestal) y los usos Ganaderos y de Producción Animal (actividades relacionadas con la crianza y cuidado de todo tipo de animales) que deban implantarse necesariamente en el medio rural.

En ellos se distinguen dos modalidades:

* Los Usos de Explotación Agraria Comunes, que estarán constituidas por aquellas explotaciones, ejercidas por personal parcial o totalmente profesionalizado, que reúnen los requisitos de dimensiones productivas mínimas exigidas por la legislación vigente. Esta circunstancia deberá ser objeto de certificación por la Administración Competente (Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa) previamente a la solicitud de licencia para su implantación.

— Se considerarán incluidos en ellos los usos auxiliares correspondientes, la guarda de vehículos y maquinaria adscritos a la explotación; el almacenamiento de los productos de la misma y su transformación en origen en aquellos casos en que ésta se justifique por notorias economías en el proceso de producción y se garantice la dependencia exclusiva de las materias primas obtenidas en la explotación agrícola de la que forman parte, así mismo queda comprendido el uso de agricultura intensiva (hortalizas, víveres, e invernaderos).

* Los Usos de Explotación Agraria No Profesionalizados, entre los cuales se incluirán las Explotaciones Agrarias que no reúnen los requisitos exigidos para ser considerados como Usos de Explotación Agraria Comunes. Como uso auxiliar se considera exclusivamente la guarda de aperos de labranza.

Entre los Usos Ganaderos y de Producción Animal Comunes se distinguen a su vez las siguientes variantes:

* Usos de Ganadería Extensiva constituidos por aquellas explotaciones en las que el ganado se cría fundamentalmente en espacios abiertos, no siendo objeto de estabulación continuada, por lo que no exigen la disposición de edificaciones cerradas dotadas de instalaciones de eliminación de residuos orgánicos.

* Usos de Ganadería y de Producción Animal Intensivos, constituidos por las explotaciones destinadas a la cría intensiva de todo tipo de animales en espacios cerrados. Entre ellos se considerarán como «Granjas» aquéllas que por su dimensión y características produzcan molestias significativas por emisión de olores y producción de residuos contaminantes. A tal efecto, para la implantación de este tipo de usos se solicitará informe vinculante al Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, previamente a la solicitud de licencia, además del cumplimiento de los requisitos específicos determinados en el artículo 145 de estas Normas.

Los Usos Forestales comprenden tanto las actividades destinadas a la obtención de madera y otros productos por explotación directa de las masas de bosque así como las de preservación y regeneración del bosque autóctono como ecosistema integrado, incluyendo la explotación del mismo dentro de los límites que dicho objetivo permita; se incluyen asimismo los usos auxiliares de los anteriores.

EK\CV GAO-I-2024-01949

Itsasertzen ustiapeneko erabilerak baliabide mota horren ustiapena barne hartzen du, ezinbestez itsasertzei lotuta eta lurraldearen aldi baterako okupazioa eskatzen dutenak; betiere, aurretik Kosten Zerbitzua edo Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Zuzendaritzak –kasuan-kasuan dagokionak– txosten loteslea eginda. Ordenantza hauek udalerrian itsasertzak ustiatzea debekatzen dute, udalaz gaindiko natur eta biologia intereseko area baita.

Nekazaritza-turismoko eta landetxeetako erabilerak landa-inguruneko ostatu-jarduerei dagozkie.

Nekazaritza-turismoa nekazariek eta abeltzainek beren baserrietan, sukaldaritza-zerbitzuekin edo gabe, ostatu-zerbitzu turistikoak prezio bidez ematean datza. Baserri horiek nekazaritza-ustiategi baten zati dira, eta, beraz, jarduera osagarria eta harekin bateragarria da.

Landetxeak dira, landa-ingurunean egonik, prezio bidez ostatu-zerbitzua eskaintzen duten establezimenduak, sukaldaritza-zerbitzuekin edo gabe, dauden tokiko arkitektura bereizgarriko eraikinetan.

049. artikulua. Behe solairuko edo solairuarteko lokalen erabilerako baldintzak.

1. Behe solairuak bizitegi erabilerako izateko, hirigintza fitxetan ezarrita egon behar du erabilera horrek (etxebizitza edo komunitate bizitokia), eta bi baldintza hauek bete behar ditu: araudi honen 54. artikulutik 59. artikulura bitarteko artikuluetan ezarritako bizigaitasun baldintzak betetzea eta 55.4. artikulua betetzea; hau da, udalerriaren topografiaren ezaugarriak kontuan hartuta, espazio libre publikoko edo pribatuko lehenengo solairuan egotea. Erabilera horiek ez dituzte Arau Subsidiarioen oinarriak aldatzen, ezarritako bolumena ez baita handitzen LLTBren 154. artikuluko ondorioetarako. Udal osorako, azterketa bat egin beharko da, area urbanoen arabera udal ordenantza arautzaile bat egiteko.

Gaineko solairuen bizitegi erabilerei dagozkien erabilera gehigarrietarako erabiltzeko aukera dago.

2. Erabilera hauek izan ditzakete: hirugarren sektoreko erabilerak (diskoteketarako eta dantzalekuetarako izan ezik), komunitatearen ekipamendurakoak, merkataritzarako edo gizarte erabilerarakoak eta industriarakoak (baldin eta lehenengo mailako jarduerak badira, eta kasu bakoitzerako ezarritako mugak eta baldintzak betetzen badituzte, eta komunikazio bideak eta sarbideak eraikinenekiko independenteak badira). Ostatu-erabilera tertzioarioen kasuan, honako zehaztapen hauek ere beteko dira:

— Ostatu-establezimenduetan (hotel-erabilerak, turismo-apartamentuak, aterpetxeak eta hirugarren sektoreko egoitzak) behe-solairuan zerbitzu amankomunak soilik egon ahal izango dira. Hala, erabiltzaileen erabilera esklusiboko eta pribatiboko logelak eta ostatu-unitateak lehen solairuan eta goi-solairuan egon beharko dira nahitaez. Zehaztapen hori eska daiteke establezimendu turistikoak ezartzeko bai bizitegi-eraikinetan, bai bizitegikoak ez direnetan, ezarritako araudiaren arabera.

— Aldez aurretik behe-solairuan etxebizitza independente bat egon ezean, ezin izango da erabilera turistikoko etxebizitzarik (ETE) kokatu behe-solairuan. Behe-solairuan eta altueran lehendik etxebizitzak badaude edo familia bakarreko etxebizitzetan, logelak goi-solairuetan kokatu beharko dira nahitaez.

3. Udal ordenantzaren arabera, garaje kolektiboak jar daitezke, baldin eta bide publikotik sarbide egokia eta bakarra badu.

050. artikulua. Goi solairuen erabilerako baldintzak.

1. Goi solairuak bizitegi erabilerarako izango dira nagusiki.

Los Usos de Explotación del Litoral comprenden las actividades de explotación de este tipo de recursos, vinculadas de forma necesaria al litoral y que requieran la ocupación temporal del territorio, siempre previo informe vinculante del Servicio de Costas o de la Dirección de Medio Ambiente del Gobierno Vasco, según el caso que se trate. Estas ordenanzas prohíben la explotación del litoral en el término municipal, por constituir un área de Interés Naturalístico y biológico de Entidad supramunicipal.

Los Usos de agroturismo y casas rurales corresponde con las actividades de alojamiento en el medio rural.

El agroturismo consiste en la prestación mediante precio de servicios turísticos de alojamiento con o sin restauración por parte de personas agricultoras y ganaderas en sus caseríos, integrados en una explotación agraria, por lo que se entiende como actividad complementaria y compatible con esta.

Son casas rurales aquellos establecimientos que, estando en el medio rural, ofrecen mediante precio un servicio de alojamiento, con o sin restauración, en edificios de arquitectura característica de la zona en que se ubican.

Artículo 049. Condiciones de uso de locales de planta baja o entreplanta.

1. Las plantas bajas podrán destinarse a usos residenciales exclusivamente en los casos así previstos en las fichas urbanísticas (vivienda, o residencia comunitaria), siempre que cumplan las condiciones de habitabilidad especificadas en el artículo 54 a 59 de esta Normativa y por lo menos el cumplimiento del artículo 55.4a, se sitúe en Planta primera de espacio libre público o privado dadas las condiciones topográficas del municipio. Dichos usos no supondrán modificación sustancial de las NN.SS. por entenderse que no se produce incremento de volumen a los efectos del artículo 154 del R.P.L.S. Para el contexto global del municipio deberá realizarse un estudio específico que establezca una ordenanza reguladora municipal, en función de las distintas Áreas Urbanas.

Podrán destinarse a usos auxiliares de los usos residenciales localizados en las plantas superiores.

2. Podrán dedicarse a usos terciarios (salvo discotecas y salas de fiestas), de equipamiento comunitario, comercial y/o social, e industrial, siempre que sean actividades de 1.ª categoría con las limitaciones y en las condiciones que en cada caso se establezcan y siempre que resuelvan sus accesos y comunicaciones independientemente de los generales del edificio. En caso de usos terciarios de alojamiento, se observarán además las siguientes determinaciones:

— En los establecimientos de alojamiento (usos hoteleros, apartamentos turísticos, albergues y residencias terciarias), solo podrán situarse en planta baja servicios comunes. Así, las habitaciones y unidades de alojamiento de uso exclusivo y privativo de las persona usuarias, deberán situarse obligatoriamente en planta primera y superiores. Esta determinación es exigible tanto para el caso de implantación de establecimientos turísticos en edificios residenciales como no residenciales, y ello de acuerdo con la regulación establecida.

— Salvo que previamente existiese en planta baja una vivienda independiente, no podrán ubicarse viviendas para uso turístico (VUT) en planta baja. En caso de viviendas preexistentes dispuestas en planta baja y altura o viviendas unifamiliares, los dormitorios deberán situarse necesariamente en las plantas superiores.

3. Podrán implantarse usos de garajes colectivos según la ordenanza municipal siempre que se resuelva correctamente un único acceso desde la red viaria pública.

Artículo 050. Condiciones de uso de las plantas altas.

1. Las plantas altas se destinarán de forma prioritaria al uso de vivienda.

EK\CV GAO-I-2024-01949

2. Aprobetxamendu tauletan eta hirigintza fitxetan ezarritako mugak kontuan hartuta, lehenengo solairuak ez diren solairuetan erabilera hauek baimentzen dira.

* Komunitate bizitokia, azalera mugarik gabe. Horretarako, eraikinaren sarbide nagusiekiko independenteak diren sarbideak izan behar ditu.

* Lehenengo mailako jarduerak:

— Hirugarren sektoreko erabilerak:

Ostatu-establezimenduak:

a) Hotel erabilera.

— Azalera erabilgarria gehienez 180 m²-koa duten pentsioak.

— Azalera mugarik gabeko pentsioak eta ostatuak; betiere, eraikin nagusiarekiko independenteak diren sarbideak badituzte.

— Hotel-erabilera, eraikin independentean.

Apartamentu turistikoak, aterpetxeak eta egoitza tertziarioak: ezarri ahal izango dira, baldin eta etxebizitzek erabiltzen duten sarbide komunarekiko sarbide bereizi bat badago edo horretarako ezartzen bada, eta behe-solairuetan bizitegi-etxebizitzarik ez badago.

Nolanahi ere, egoitza tertziarioak, ahal dela, eraikin independentean kokatuko dira.

Erabilera turistikoko etxebizitza (ETE):

— Ezarri ahal izango dira, baldin eta etxebizitzek erabiltzen duten sarbide komunarekiko sarbide bereizi bat badago edo horretarako ezartzen bada, eta behe-solairuetan bizitegi-etxebizitzarik ez badago.

b) Etxebizitzari lotutako lan bulegoak edo estudioak.

— Gainerako erabilerak ez dira onartzen.

3. Aprobetxamendu tauletan eta hirigintza fitxetan adierazitako mugak kontuan hartuta, lehenengo solairuetan erabilera hauek baimentzen dira.

* Komunitate bizitokia, gainerako etxebizitzetarako erabiltzen den sarbide bera badu, gehienez 180 m²-ko azalera badu.

* Lehenengo mailako jarduerak.

— Hirugarren sektoreko erabilerak.

Ostatu-establezimenduak:

a) Hotel-erabilerak: komunitate bizitokiak dituen muga berak ditu.

— Apartamentu turistikoak, aterpetxeak eta egoitza tertziarioak, egoitza komunitarioaren erabileraren muga berberekin.

Erabilera turistikorako etxebizitza (ETE):

— Bizitegi-etxebizitzen sarbide komun bera erabili ahal izango da.

— Nolanahi ere, solairu horretan erabilera turistikoko etxebizitzen kopurua ezin izango da inoiz egoitza-etxebizitzen kopurua baino handiagoa izan.

b) Merkataritzako jarduerak (1. kategoriakoak), baldin eta ezaugarri hauek betetzen baditu: behe solairuko lokalaren jarduerarekin jabetza eta funtzio lotura izatea, lokal horretatik sartzeko sarbide zuzena eta esklusiboa izatea, lokal horrek gutxienez 100 m²-ko azalera izatea eta lehenengo solairuaren azalera handiagoa ez izatea.

c) Bulegoak, eta profesionalen bulegoak, gainerako etxebizitzetarako erabiltzen den sarbide bera badute, gehienez 250 m²-ko azalera erabilgarria badute. Azalera handiagoa badute, eraikinerako sarbide independentea behar du.

2. Se autorizarán, sin perjuicio de las limitaciones así establecidas en los cuadros de aprovechamiento y fichas urbanísticas, los siguientes usos en aquellas que no sean la primera planta.

* Residencia comunitaria, sin limitación de superficie, pero con accesos independientes de los generales del edificio.

* Actividades de 1.ª Categoría:

— Usos Terciarios:

Establecimientos de alojamiento:

a) Usos Hoteleros.

— Pensiones de hasta 180 m² de superficie útil.

— Pensiones y hostales sin limitación de superficie pero con accesos independientes de los generales.

— Uso hotelero, en edificio independiente.

Apartamentos turísticos, albergues y residencias terciarias: podrán ubicarse siempre que exista o se habilite un acceso independiente al común utilizado por las viviendas y no existan viviendas residenciales en las plantas inferiores.

En todo caso, las residencias terciarias se ubicarán preferentemente en edificio independiente.

Vivienda para uso turístico (VUT):

— Podrán ubicarse siempre que exista o se habilite un acceso independiente al común utilizado por las viviendas y no existan viviendas residenciales en las plantas inferiores.

b) Oficinas, despachos y estudios profesionales vinculados a la propia vivienda.

— El resto de actividades quedan excluidas.

3. Se autorizarán, sin perjuicio de las limitaciones así establecidas en los cuadros de aprovechamiento y fichas urbanísticas los siguientes usos en las plantas primeras.

* Residencia comunitaria, con acceso común al resto de viviendas y una superficie útil máxima de 180 m².

* Actividades de 1.ª categoría:

— Usos Terciarios.

Establecimientos de alojamiento:

a) Usos hoteleros: con las mismas limitaciones que el uso de residencia comunitaria.

— Apartamentos turísticos, albergues y residencias terciarias con las mismas limitaciones que el uso de residencia comunitaria.

Vivienda para uso turístico (VUT):

— Podrá utilizarse el mismo acceso común que las viviendas residenciales.

— En todo caso, el número de viviendas para uso turístico (VUT) habilitadas en este planta no podrá ser nunca superior al número de viviendas residenciales.

b) Actividades comerciales (1.ª categoría), ligadas en propiedad y funcionalmente con la actividad de un local de planta baja y con acceso directo y exclusivo desde dicho local que deberá tener al menos una superficie útil de 100 m² y limitado a una superficie idéntica en primera planta.

c) Oficinas, despachos profesionales, con acceso común al de las viviendas y una superficie máxima de 250 m² útiles. Si excede de dicha superficie deberá contar con acceso independiente de los generales del edificio.

EK\CV GAO-I-2024-01949

d) Jolas erabilera: Bakar-bakarrik «jolas elkarteak» badira eta behe solairuko lokal batetik sarbide independentea eta zuzena badute.

e) Erabilera soziokulturala: bulego erabilerarako baldintza berak bete behar ditu.

— Komunitate ekipamenduko erabilerak:

a) Erabilera hauek daude baimenduta, bulego erabilerarako baldintza berberetan: ikaskuntzakoa, kirol jarduerakoa, administratiboa (zerbitzu publikoa eta osasun zerbitzua, laguntzakoa...). Salbuespen bakarra 10 HAn ezarritako laguntza erabilera da, erabilera hori dagokion hirigintza fitxako ezaugarrien arabera arautzen baita.

b) Kultur eta erlijio erabilera, jolas erabileraren baldintza berberetan.

Ez dira onartzen gainerako erabilerak eta jarduerak.

051. artikulua. Ganbaren eta tailatupearen erabilerako baldintzak.

1. Ganbarak eta teilatupeak eraikinaren elementu teknikoak eta instalazioak eta etxebizitzako trastetegi gehigarriak jartzeko erabili behar dira (hau da, eraikinean bizi diren pertsonen tresnak biltzeko edo gordetzeko bakarrik).

Erregistroan banaezinak dira; beraz, elementu teknikoak eta instalazioak jartzekoak ezin dira banandu eraikinaren jabeen komunitatetik, ez eta trastetegiak eraikineko etxebizitzetatik ere, eta hala adierazita egon behar du notario aurreko obra berriaren deklarazioan, salerosketa eskrituretan eta jabetzaren erregistroan.

2. Etxebizitza independentea izateko, azalera erabilgarriak % 30-35eko maldan eta 1,50 metroko altueratik gora, gutxienez 40 m²-koa izan behar du.

Azalera txikiagoa badu, azpiko etxebizitzari edo etxebizitzei lotuta geldituko da eta erregistroan unitate bakarra izango da, hirigintza fitxan zehazten denez.

3. Etxebizitza nagusiarekiko erabilera independenteak izan ditzake: egoteko eremua, estudioa, irakurtzekoa eta aisialdirakoa eta abar. Gainera, etxebizitza nagusiarekiko komun independenteak izan ditzake, baldin eta jabeen komunitateko barne akordioekin kontraesanik sortzen ez bada. Akordio horiek bide zibiletik betearazteko aukera dago.

Espazio horietan, ez da onartuko jendea hartzeko edo jarraikortasunez pertsonak bizitzeko tokirik (negozioetarako lokalak, bulegoak....), txiki-txikiak izanik ere, ez eta IGOKA araudi barruko jarduerarik edo bizilagunei eragozpenik sor diezaiekeen jarduerarik ere.

Espazio horiek ostatu-establezimenduei lotutako erabileretarako erabili ahal izango dira, baldin eta eraikin osoa erabilera horietarako erabiltzen bada.

Espazio horietan ez da aurreikusten erabilera turistikoko etxebizitzak (ETE) ezartzea, salbu eta lehen solairua ez diren goi-solairuetarako ezarritako baldintzak betetzen badira.

095. artikulua. Erabilerari buruzko baldintza orokorrak.

Ohiko erabilera: hirugarren sektorea, bulegoak, ostatua ostatu-establezimenduen eta merkataritza.

11. artikuluan, C.1 epigrafean, deskribatutako baimendutako erabilerak:

— Jolas erabilerak.

— 1. eta 2. kategoriako industria erabilerak.

— Ekipamendu komunitarioaren erabilera, ezarritako salbuespenekin.

— Garaje eta aparkaleku erabilerak.

d) Uso recreativo: sólo en modalidad de «Asociaciones Recreativas» y con acceso independiente y directo desde un local de planta baja.

e) Uso socio-cultural: En las mismas condiciones que el uso de oficinas.

— Uso de Equipamiento Comunitario:

a) Uso docente, deportivo, administrativo, (servicio público y sanitario, asistencia, etc.) en las mismas condiciones que el uso de oficinas, a excepción del uso asistencial en el A.U.10. que se rige por las características específicas de la ficha urbanística correspondiente.

b) Uso cultural y religioso en las mismas condiciones que el uso recreativo.

Quedan excluidas el resto de actividades y usos.

Artículo 051. Condiciones de uso de los desvanes y bajocubiertas.

1. Los desvanes y bajocubiertas se destinarán a la implantación de los elementos técnicos, instalaciones y trasteros anejos a las viviendas del edificio, destinados éstos exclusivamente al depósito o almacenamiento de enseres de los moradores de las mismas.

Serán inseparables, desde el punto de vista registral, de la comunidad de propietarios del edificio en el primer caso y de las viviendas del mismo en el segundo, debiendo constar así en la declaración notarial de obra nueva, y en las normas internas de la comunidad del edificio, escrituras de compra-venta y en la inscripción en el Registro de la Propiedad.

2. Podrán destinarse al uso de viviendas independientes siempre que su superficie útil, contada a partir de una altura de 1,50 m, en pendiente del 30-35 %, sea mayor de 40 m² útiles.

En caso de no alcanzar la citada superficie mínima deberán quedar vinculadas a la vivienda o viviendas inferiores como una unidad registral indivisible y de acuerdo a la ficha urbanística.

3. Podrán destinarse a zonas de estancia independientes de la vivienda principal, estudios, zonas de lectura y esparcimiento, etc., pudiendo contar con aseos independientes de la vivienda principal, todo ello sin contradicción con los propios acuerdos internos entre la comunidad de propietario, que serán exigibles por la vía civil.

No se autorizan en estos citados espacios, locales de negocio, despachos, etc., que impliquen despacho al público o estancia continuada de personas, incluso en su más mínima expresión, ni actividades incluidas en el Reglamento de Actividades MINYP, ni aquellas que produzcan o sean susceptibles de producir molestias al vecindario.

Podrán utilizarse estos espacios para usos vinculados a los establecimientos de alojamiento solo en el caso de que la totalidad del edificio se destine a estos usos.

No se contempla en estos espacios la eventualidad de ubicar viviendas para uso turístico (VUT) salvo en el caso de que se cumplan las condiciones establecidas para las plantas superiores que no son la primera planta.

Artículo 095. Condiciones generales de uso.

Uso característico: Terciario, oficinas, alojamiento en la modalidad de establecimientos de alojamiento y comercial.

Usos autorizados, los descritos en el artículo 11, epígrafe C.1:

— Usos Recreativos.

— Uso industrial 1.ª y 2.ª categoría.

— Usos de Equipamiento comunitario, con las excepciones establecidas.

— Uso de Garaje y aparcamiento.

EK\CV GAO-I-2024-01949

— Bizitegi erabilera.

223. artikulua. Lehenengo xedapen iragankorra.

1. Aldaketa honetan aurreikusitako antolamendua indarrean sartzen denean baimenduta dauden ostatu-establezimenduak ez dira hemen aurreikusitako zehaztapenetara egokitu behar, erabilera-taldea, salbu eta erabilera-taldea, modalitatea edo kategoria aldatu nahi badute.

2. Aldaketa honetan aurreikusitako antolamendua indarrean sartu aurretik ezarritako erabilera turistikoko etxebizitzak (ETEak) ez daude hemen aurreikusitako baldintzen mende, ostatu-ahalmena handitzekotan edo titulartasuna aldatzekotan izan ezik.

— Aurrekoa gorabehera, aldaketa honetan aurreikusitako antolamendua indarrean sartzen denetik urtebeteko epea ezartzen da, Zumaiako Udalaren aurrean egokitu eta egiaztatzeko aldatu den 009. artikuluan ezarritako baldintza operatiboak betetzen direla.

— Agindutako egokitzapena egin gabe adierazitako epea igaroz gero, etxebizitza erabilera turistikoko etxebizitza (ETE) gisa erabiltzeko gaitasuna automatikoki etengo da, eta, horren ondorioz, jarduera baliogabetuko da. Higiezina erabilera turistikoko etxebizitza (ETE) gisa ezartzeko, aldaketa honetan aurreikusitako antolamenduan ezarritako xedapenak bete beharko dira.

— Residencial.

Artículo 223. Disposición transitoria primera.

1. Los establecimientos de alojamiento ya autorizados en el momento de la entrada en vigor de la ordenación prevista en esta Modificación, no deben adaptarse a las determinaciones que aquí se prevén, excepto que quieran cambiar de grupo de uso, modalidad o categoría.

2. Las viviendas de uso turístico (VUT) habilitadas con anterioridad a la entrada en vigor de la ordenación prevista en esta Modificación, no están sometidas a las condiciones que aquí se prevén, excepto en el caso de que se produzca un incremento de la capacidad de alojamiento o cambio de titularidad.

— No obstante lo anterior, se establece el periodo temporal de un año a computar desde la entrada en vigor de la ordenación prevista en esta Modificación, para adaptarse y acreditar ante el Ayuntamiento de Zumaia, el cumplimiento de las condiciones operativas establecidas en el artículo 009 modificado.

— El transcurso del periodo temporal antes indicado sin haberse producido la adaptación prescrita, determina la suspensión automática de la habilitación de la vivienda como vivienda de uso turístico (VUT), invalidándose como consecuencia de ello el ejercicio de la actividad. La nueva habilitación del inmueble como vivienda de uso turístico (VUT) exigirá el cumplimiento de las determinaciones prescritas en en la ordenación prevista en esta Modificación.

EK\CV GAO-I-2024-01949