

ANUNCIO WEB

Expediente	2017-045560
Órgano	Junta de Gobierno de la Villa de Bilbao
Fecha	25 de octubre de 2017
Objeto	Aprobar inicialmente la modificación pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao en lo relativo a la regulación del uso de alojamiento turístico

Plazo exposición al público	Hasta el 15 de diciembre de 2017, publicación en el Tablón de Edictos, BOB y prensa.		
Última publicación		Publicación B.O.B.	
Consulta presencial	Lugar:	Oficinas Municipales (Subárea de Planeamiento del Área de Planificación Urbana) sita en Edificio San Agustín-Pza Ernesto Erkoreka, nº12 1º B.	
	Horario:	8.30 a 14.00 horas en horario de invierno.	

Consulta con asistencia técnica	Lugar:	
	Horario:	

Obtención de Copias	
----------------------------	--

Presentación alegaciones	Registros	Registros
	Portal de trámites	Por internet, con certificado (www.bilbao.eus) a través de la ruta Trámites Portal de Trámites Alegaciones a Instrumentos de Planeamiento Urbanístico en trámite en la fase de exposición al público.

Foro de participación	SÍ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	NO	<input checked="" type="checkbox"/>
------------------------------	-----------	--------------------------	--------------------------	-----------	-------------------------------------

Subárea de Planeamiento

**MODIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA DE BILBAO EN LO RELATIVO A LA REGULACIÓN DEL USO DE
ALOJAMIENTO TURÍSTICO.**

2017-045560

OCTUBRE 2017

**MODIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA DE BILBAO EN LO RELATIVO A LA REGULACIÓN DEL USO DE
ALOJAMIENTO TURÍSTICO.**

ÍNDICE DOCUMENTACIÓN ESCRITA

- 1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN**
 - 2. NORMATIVA ANTERIOR**
 - 3. NUEVA NORMATIVA**
 - 4. Anexo 1: REGULACIÓN VIGENTE USO HOTELERO**
 - 5. Anexo 2: MODIFICACIÓN P.G.O.U. USO ALOJAMIENTO TURISTICO**
-

MODIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BILBAO EN LO RELATIVO A LA REGULACIÓN DEL USO DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO.

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN.

La Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo, establece una nueva regulación de la actividad turística en Euskadi, así como una nueva tipología de alojamientos turísticos. Ello conlleva la necesidad de ajustar y acomodar la normativa urbanística a la nueva tipología de alojamientos, haciendo coherente la regulación urbanística de nuestro Plan vigente con los nuevos usos turísticos, para lo que se procede a tramitar esta modificación.

Procede, en primer lugar, analizar las novedades que incorpora la Ley de Turismo, así como la regulación de usos de acuerdo al Plan General vigente para proceder finalmente a justificar la modificación que se eleva para su aprobación.

1.1- La Ley 13/2016, de 28 de Julio, de Turismo

La Ley de Turismo aprobada por el Parlamento Vasco y que entró en vigor el 31 de agosto de 2016, establece el principio general de libertad de establecimiento de las empresas turísticas, sin más limitaciones que el cumplimiento de la legislación vigente. Así, cualquier persona interesada en la prestación de servicios turísticos puede establecerse en Euskadi, previa presentación de la declaración responsable, que habilita, desde el momento de la presentación, para el desarrollo de la actividad turística con una duración indefinida.

La Ley se fundamenta en el artículo 10.36 del Estatuto de Autonomía, que atribuye a Euskadi la competencia exclusiva en materia de turismo. Así, la administración turística de Euskadi es competente para ordenar la actividad, inspeccionar, vigilar, tramitar las reclamaciones, quejas y denuncias, sancionar...

A los municipios corresponde la gestión y promoción del turismo local (artículo 5.3).

Estas competencias concurren con otras competencias municipales en materia urbanística, y en concreto de ordenación y planeamiento y consecuentemente, de regulación de los usos, reconocidas en otras normas como el artículo 25.2 de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases de Régimen Local, el artículo 17.1 de la Ley 2/2016 de Instituciones Locales de Euskadi, y la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo. En este sentido, resulta clarificador la Sentencia 513/2013 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 17 de abril de 2013 (rec. 918/2011) cuando señala: *“en la regulación de usos, la norma urbanística y el plan desplaza cualquier regulación estatal, pues la Administración del estado no puede, por ser competencia de naturaleza urbanística de la Comunidad de Madrid. Sin perjuicio de ello hemos de indicar que la normativa es concurrente, de forma que en primer lugar habrá de cumplirse con la normativa urbanística y concurrentemente con la normativa existente (o inexistente en materia sectorial) en este caso en materia turística”*.

En el artículo 10 se dispone que la ordenación de los recursos turísticos, se realizará por medio de un Plan Territorial Sectorial, que en su caso, desde el momento de su aprobación por el órgano competente del Gobierno Vasco, prevalecerá sobre la ordenación y planeamiento urbanístico municipal.

La Ley distingue en su artículo 36 tres categorías de Empresas Turísticas de Alojamiento: habitaciones de viviendas particulares para uso turístico, viviendas para uso turístico y establecimientos de alojamiento.

a) Alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico

En esta modalidad, se ofrecen alojamiento en habitaciones por motivos turísticos en viviendas particulares (art. 54). En dichas viviendas debe tener la residencia efectiva la persona titular. Una

misma persona titular no podrá en ningún caso, ofertar o comercializar habitaciones en más de una vivienda. Se incluyen en esta modalidad los “bed and breakfast”.

Reglamentariamente se determinará el número máximo de plazas que pueden ofertarse en una misma vivienda. Si se supera, el alojamiento se considerará como un establecimiento hotelero, con sus requisitos y obligaciones.

Precisan de la presentación de Declaración Responsable en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi, indicando su dedicación al tráfico turístico. Esta Declaración conlleva el conocimiento y cumplimiento, por parte de su titular, de las obligaciones fiscales y urbanísticas necesarias para el desarrollo de la actividad turística, debiendo presentarse, entre la documentación a adjuntar, la cédula de habitabilidad, licencia de primera ocupación o documento oficial equivalente.

b) Viviendas para uso turístico

De acuerdo con el art. 53, son viviendas que se ofrecen o comercializan como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, cedidas temporalmente a terceros de forma habitual y a cambio de contraprestación económica. Se presume habitualidad cuando se facilite alojamiento por un periodo de tiempo continuo igual o inferior a 31 días dos ó más veces dentro del mismo año.

Quedan fuera del ámbito de aplicación de esta Ley de Turismo las viviendas que se arrienden conforme a la legislación de arrendamientos urbanos.

En la Ley de Turismo, estos alojamientos son viviendas a todos los efectos. Así, el artículo 53.10 exige que dispongan de licencia de primera ocupación o cédula de habitabilidad. Asimismo, se remiten a la Ley 3/2015 de Vivienda para establecer la capacidad máxima de las viviendas. Recoge la Ley la exigencia de que cumplan con los requisitos en materia de infraestructuras, urbanismo, seguridad,...

Se incluyen las viviendas (en edificios, adosadas o unifamiliares) y también los apartamentos y los estudios.

No se pueden arrendar las viviendas para uso turístico sin haber presentado previamente la Declaración Responsable de inicio de actividad turística, lo que tiene como efecto inmediato la inscripción en el Registro de Empresas y Actividades turísticas y conlleva la manifestación de conocer y cumplir los requisitos establecidos en la normativa vigente, haciéndose especial hincapié en las obligaciones fiscales y urbanísticas. Al presentar la declaración responsable, deben acompañar diversos documentos, como la cédula de habitabilidad, licencia de primera ocupación o documento oficial equivalente. Al igual que lo señalado en el apartado anterior, esto implica que las viviendas donde se presta el servicio de alojamiento turístico, deben haber obtenido en el momento de su construcción la calificación como tales viviendas, aptas para el uso residencial.

c) Los establecimientos de alojamiento

Ofrecen, de forma habitual y con carácter profesional, alojamiento temporal por periodo consecutivo inferior a un año, que no constituya un cambio de residencia para la persona alojada (art. 37).

Se distinguen los siguientes tipos de establecimiento (art. 38):

1. Establecimientos hoteleros: hoteles (incluye hoteles-apartamento) y pensiones u hostales.

Los hoteles y hoteles-apartamentos siempre ocupan un edificio completo o una parte independizada del edificio.

Los hoteles- apartamentos son hoteles cuyas habitaciones tienen instalaciones para la conservación, elaboración y consumo de alimentos.

Las pensiones y hostales son establecimientos hoteleros que prestan el servicio de alojamiento en habitaciones y que no reúnen los requisitos o condiciones necesarios para ser hoteles u hoteles-apartamento. Pueden ocupar una parte no diferenciada e independiente del edificio donde se ubiquen.

Se regulan por el Decreto 102/2001.

2. Apartamentos turísticos:

Quedan regulados por el art. 44 y 45.

Son establecimientos integrados por unidades de alojamiento que, ofertados como conjuntos independientes y gestionados 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 presume habitualidad cuando se realiza publicidad o comercialización del establecimiento o cuando se facilita alojamiento en dos o más ocasiones en el mismo año por un tiempo que en su conjunto exceda de un mes.

Pueden explotarse bajo la modalidad de bloque (edificio completo) o conjunto (dos o más unidades de alojamiento, en el mismo edificio o en edificios contiguos). Así, los apartamentos turísticos, según su modalidad y modo de gestión, pueden ocupar la totalidad o parte de un edificio, y en este último supuesto, a su vez, pueden ocupar una parte diferenciada del conjunto, según tengan acceso independiente, o no. En la práctica, aunque deben ser al menos 2 las unidades de alojamiento, pueden estar en edificios diferentes, aunque contiguos, por lo que en un mismo edificio puede que haya 1 solo apartamento turístico.

El artículo 44.5 y 6 de la Ley dispone que: "En el caso de un establecimiento de apartamentos turísticos en bloque constituido en régimen de propiedad horizontal o figuras afines, la entidad gestora o explotadora deberá acreditar mediante certificación de Registro de la 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 apartamentos turísticos, así como la cesión del uso a la empresa explotadora".

Cada una de las personas propietarias se comprometerá a que el inmueble en su conjunto, incluyendo las zonas comunes y todas las unidades de alojamiento, sea gestionado por una única empresa explotadora, mediante la suscripción del correspondiente contrato".

"La empresa explotadora habrá de asumir continuamente la explotación de la totalidad de las unidades de alojamiento del establecimiento de que se trate".

Reglamentariamente se determinará las dotaciones, requisitos, clasificación y funcionamiento de los apartamentos.

En tanto no se desarrolle el reglamento, hay que considerar vigente el Decreto 198/2013 por el que se regulan los apartamentos turísticos.

El Decreto mencionado exige consejería-recepción en bloques o conjuntos de diez o más unidades de alojamiento. Se regulan, además de los apartamentos, los estudios como un subgrupo dentro de esta categoría, compuestos como mínimo por una sala conjunta de estar-comedor-dormitorio de 12 m², un cuarto de aseo y una cocina, incorporada o no.

3. Campings.

4. Agroturismos y casas rurales.

5. Albergues u hostels.

Ofrecen servicio de alojamiento en habitaciones colectivas por plaza (cama o litera). Se regulan por el Decreto 200/2013 de 9 de Julio. Pueden ocupar edificio completo u ocupar parte de un edificio en el que se localice alguna vivienda –compartiendo, incluso, accesos y elementos comunes-, si la normativa municipal lo permite (art. 22)

6. Otros.

Disciplina

La ley regula en el título VII la Disciplina Turística, determinando que la comprobación, vigilancia, inspección de las actividades, tramitación de las quejas y denuncias, e imposición de sanciones compete a la Administración turística de Euskadi.

Entre otras, mencionar que se considera infracción grave realizar una actividad turística sin haber presentado la declaración responsable en el Registro correspondiente, lo que se considera oferta ilegal o actividad clandestina. Conlleva sanción de multa de entre 10.001 y 100.000 €.

Por otra parte, también a título de ejemplo, se considera infracción muy grave el incumplimiento del principio de unidad de explotación. Este principio implica que hay una única persona titular sobre la que recae la responsabilidad del funcionamiento del establecimiento ante la Administración, y que la prestación del servicio de alojamiento turístico afecta a todas las unidades de alojamiento y a las partes independientes y homogéneas que son integrantes del mismo establecimiento (art. 34).

El incumplimiento de este principio de unidad de explotación puede conllevar sanción de entre 100.001 € y 600.000 € (arts. 95 y 100).

1.2.- Regulación de usos del Plan General vigente¹

El título sexto “Normas reguladoras de los usos del PGOU”, regula el **Uso de Equipamiento**, uso 3, recogiendo en una única situación -situación 7- el **uso hotelero**, en el que quedan englobadas, sin distinción, todas las tipologías y/o modalidades de explotación.

La situación 7 que recoge el uso hotelero comprende “las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, realizan los establecimientos que están sujetos a legislación específica” (art. 6.3.18). Así se distinguen del uso 6 residencial, destinado al alojamiento estable y permanente de las personas.

A título de ejemplo se mencionan, además de los hoteles, los apartamentos en régimen de explotación hotelera (apartahotel), pensiones etc.

Con carácter general, el PGOU ha favorecido al máximo el desarrollo de los usos equipamentales, posibilitando su implantación tanto en edificios exclusivos como con carácter complementario de otros usos principales. En la regulación contenida en los artículos arts. 6.3.37, 6.3.41, 6.3.42, 6.3.19, 6.3.47 y 6.3.48 relativa a los diferentes usos (residencial, terciario de oficinas y comercial, equipamental y productivo) se determinan los usos permitidos y complementarios, lo

¹ El anexo I contiene un cuadro sinóptico de la regulación en el PGOU vigente del Uso Equipamental 3, situación 7 Hotelero.

que determina la posibilidad o no de desarrollar el uso equipamental hotelero en los diferentes suelos y edificios, según el detalle de los apartados siguientes.

Procede analizar, desde la perspectiva del Plan General, el **uso urbanístico** que desarrollan los alojamientos turísticos previstos en la Ley de Turismo.

a) El alojamiento en habitaciones de viviendas particulares.

De acuerdo con lo señalado con anterioridad, en dichas viviendas debe tener la residencia estable efectiva la persona titular de la actividad. Consecuentemente, no ofrecen ninguna duda, desde la perspectiva urbanística y del uso que desarrollan, y en coherencia con la normativa de aplicación, también en materia sectorial de turismo y de arrendamientos urbanos, que esta modalidad de alojamiento se encuentra incluida en el Uso 6 Residencial (art. 6.3.34). Así, estas viviendas donde se ofrece alojamiento en habitaciones necesariamente han de estar ubicadas en suelos o edificios de uso (principal, permitido o complementario) residencial.

Ello con independencia de lo señalado en el apartado 1.1.a en lo relativo a la eventualidad prevista en el apartado 54.3 de la Ley de Turismo de que se supere el número máximo de plazas que pueden ofertarse en una vivienda, según se disponga en el futuro Reglamento de desarrollo. Y es que en este supuesto, el alojamiento será considerado un equipamiento hotelero y consecuentemente, dejará de desarrollar el uso residencial antes referido.

b) Las viviendas para uso turístico.

El vigente PGOU no distingue de forma específica las viviendas para uso turístico. Pero la no mención expresa, que debemos contextualizar atendiendo a la fecha de aprobación del Plan General y lo novedoso de esta nueva forma de alojamiento, no significa que la actual regulación de usos no permita hacer una interpretación del uso que desarrollan estas viviendas.

En la medida en que en esta categoría de alojamiento, a diferencia de la anterior, se desarrolla una actividad turística, no hay duda de que se encuadra dentro del **Uso 3 Equipamientos**, Situación 7 Hotelero (art. 6.3.18). Este uso recoge las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, realizan los establecimientos que están sujetos a legislación específica, como es el caso. Y es que las viviendas para uso turístico, de acuerdo a la Ley de Turismo, son Empresas turísticas de alojamiento, esto es, desarrollan una actividad económica destinada a satisfacer alojamiento temporal de personas, encontrando encaje en el uso equipamental tal y como lo define el PGOU. O desde otra perspectiva, de ningún modo se puede entender que es uso residencial, solo previsto para el alojamiento estable y permanente de sus titulares.

En este sentido, interesa destacar la sentencia 513/2013 de 17 de Abril (rec. 918/2011) del Tribunal Superior de Justicia de Madrid que estima el recurso interpuesto por el Ayuntamiento de Madrid y ratifica la resolución municipal relativa a la suspensión y cese inmediato de la actividad de vivienda vacacional, destacando en sus fundamentos de derecho que en las viviendas turísticas no se pretende un uso residencial, que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas, sino terciario. *“El alquiler de viviendas vacacionales, como modalidad turística, no proporciona alojamiento permanente, sino ocasional y transitorio. [...] La estabilidad y permanencia son condiciones sine qua non para que pueda calificarse el uso como residencial, lo que no es el caso”*, cita textualmente la sentencia.

La distinción entre el uso residencial y el uso equipamental y en concreto, de alojamiento turístico, no es baladí. Dicha distinción *“reviste particular importancia desde la perspectiva de la ordenación urbanística, al tener el tipo de uso característico directa incidencia en las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que el planeamiento debe prever, variables en función de una ocupación meramente temporal o, por el contrario, de carácter permanente, por*

lo que una eventual alteración del uso o destino de la edificación de residencial a hotelero provoca o puede provocar, como inmediato efecto, un déficit dotacional (en el sentido amplio del término) y, claro está, constituye una frontal conculcación de la normativa urbanística, que impone respetar el uso del suelo en cada caso asignado por el planeamiento.” Sentencia nº 1672/2015 del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 29 de Junio de 2015.

En la misma línea argumental, la Ley de Turismo en su artículo 36 establece la clasificación de Empresas Turísticas de alojamiento, donde se incluyen además de los establecimientos de alojamiento (hoteles, apartamentos turísticos, albergues...), las viviendas para uso turístico y las habitaciones en viviendas particulares para uso turístico. La propia consideración del ejercicio económico propio de las Empresas según define la legislación sectorial a las viviendas para uso turístico, excluye, en principio, el uso residencial y avala el posicionamiento de la generalidad de los Planes generales de Ordenación Urbana cuando los clasifica dentro de las actividades económicas o terciarias, o equipamentales, como en el caso de Bilbao. Lo que no impide que en el caso del alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico, donde debe tener la residencia efectiva la persona titular del alojamiento (art. 54), prevalezca esa condición sine qua non para su consideración de uso residencial.

Consecuentemente, de acuerdo al PGOU, para poder desarrollar una actividad de alojamiento temporal turístico, esto es, un uso equipamental, las viviendas deben estar ubicadas allí donde sea posible el uso equipamental hotelero.

Pero con independencia de lo que prevé el PGOU vigente respecto de los edificios o plantas donde pueden desarrollarse los usos turísticos, que se analizarán pormenorizadamente a continuación, solamente cabe autorizar la implantación de viviendas de uso turístico en aquellos inmuebles cuya ubicación y condiciones físicas se consideren urbanísticamente adecuadas para el correcto ejercicio de la actividad, es decir, en viviendas que hayan sido calificadas como tales. Esto es coherente con la legislación sectorial de turismo, en tanto en cuanto exige la Ley que se aporte cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación.

Aquí surge, en principio, una aparente discordancia entre la legislación sectorial de turismo antes analizada –las viviendas para uso turístico son viviendas-, y la normativa urbanística contenida en el Plan General –las viviendas para uso turístico desarrollan un uso equipamental, esto es, son equipamientos-. Sin embargo, ambas perspectivas son perfectamente compatibles y cabe conciliar, tal y como se expone a continuación.

Con carácter previo a la autorización de la implantación de viviendas para uso turístico se deben analizar dos aspectos. Una cuestión es el uso urbanístico que desarrollan, que lleva a analizar en primer lugar donde está permitido desarrollar el uso en cuestión –donde sea posible el uso equipamental en la situación 7 hotelero-; y otra cuestión es qué condiciones deben cumplir los inmuebles donde se desarrolle el uso de alojamiento turístico – que sean viviendas, previamente existentes y calificadas como tales-. Y como tales viviendas, deberán reunir y cumplir todos los requisitos que exige el PGOU para el uso residencial, para cualquiera de sus modalidades: baja densidad o vivienda colectiva.

Consecuencia de lo anteriormente señalado, las viviendas de uso turístico, una vez pasan a desarrollar el uso de Equipamiento-Alojamiento Turístico, en el momento en que se inscriben como tales en el citado Registro de Turismo y obtienen el título habilitante municipal (CPA), dejan de desarrollar el uso residencial para el que inicialmente habían sido concebidas. Las viviendas, en este sentido, debemos entenderlas como el espacio, emplazamiento o lugar donde necesariamente se ubican los equipamientos como son los alojamientos turísticos.

En la misma línea se pronuncia la sentencia arriba referida del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 17 de abril de 2013: *“la actividad de viviendas vacacionales es una modalidad de*

explotación turística extra-hotelera que, por su propia naturaleza, se incardina dentro del suelo de uso residencial o de vivienda, por cuanto es de pura evidencia que ni existen ni pueden existir viviendas de ningún tipo en suelo terciario. [...] Ocurre sin embargo que el uso que pretende no es residencial sino terciario y por lo tanto no está amparado por la licencia de primera ocupación siendo precisa una licencia que cambie el uso urbanístico. [...] La definición del uso residencial se encuentra establecida en el artículo 7.3.1 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 12 de Junio de 1997 que establece que es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas”.

Una vez sentadas estas premisas básicas, analicemos la regulación del Uso de Equipamiento en Situación 7 Hotelero de acuerdo con el vigente Plan General, para determinar la ubicación posible de las viviendas para uso turístico:

- En edificios de Uso principal Residencial se puede desarrollar como complementario el uso Equipamental hotelero en:
 - a) planta baja, siempre que cuente con acceso independiente del uso principal y cumplan la condición necesaria antes mencionada de que previamente sean viviendas.
No obstante, quedan descartados los supuestos de viviendas en planta baja resultantes de la conversión de locales al amparo de la Ordenanza municipal correspondiente de 2008. En estos casos, las viviendas tienen la consideración permanente de vivienda de protección pública tasada municipal, calificación que impide por su propia naturaleza que puedan tener un uso diferente del residencial, de conformidad con la normativa reguladora de las viviendas de protección pública, e incompatible, por tanto y en cualquier caso, con el uso de equipamiento de alojamiento turístico.
 - b) planta primera, siempre que cuenten con acceso independiente del uso principal o que la planta baja esté comunicada con la primera; o caso de ubicarse en un edificio preexistente al actual PGOU, aunque no cuenten con acceso independiente o con comunicación a la planta baja.
 - c) plantas altas, siempre que cuente con acceso independiente del uso principal y que se sitúe por debajo de las plantas destinadas al uso de vivienda.
- En edificios de Uso principal Terciario de oficinas, en plantas altas pueden ubicarse viviendas para uso turístico, pero con algunas limitaciones (siempre que se sitúe en plantas completas, por encima de las oficinas y que cuenten con acceso independiente) y siempre y cuando cumplan la condición necesaria antes mencionada de que sean viviendas previamente existentes y calificadas como tales.
- En edificios de Uso principal Terciario comercial, Equipamental o Productivo (industrial y/o almacén), no es posible la implantación de viviendas para uso turístico.

c) Los establecimientos de alojamiento

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 6.3.18 anteriormente señalado, los establecimientos de alojamiento sujetos a legislación sectorial específica y destinados a satisfacer alojamiento temporal, desarrollan el uso 3 de equipamiento, situación 7 hotelero. Se incluyen en esta situación, a título de ejemplo: hoteles, hostales, apartamentos en régimen de explotación hotelera (apartahotel), pensiones, etc.

Los establecimientos de alojamiento turístico, independientemente de la categoría que pudieran tener según la normativa sectorial de turismo, de acuerdo con el PGOU como uso equipamental en situación 7, pueden estar ubicados en:

- En suelos/edificios de Uso principal Residencial, Vivienda Colectiva (6.3.37):
 - Uso permitido (en edificio completo, en cuyo caso, el uso equipamental pasaría a ser el principal).
 - Uso complementario:
 - En planta baja (con acceso independiente)
 - En planta primera (con acceso independiente en edificios posteriores a 1.995 y sin acceso independiente en edificios anteriores a 1.995)
 - En plantas altas (con acceso independiente y siempre que se sitúe por debajo de las plantas destinadas al uso de vivienda)
- En edificios de Uso principal Terciario de oficinas (6.3.41)
 - Uso permitido (en edificio completo)
 - Uso complementario:
 - En planta baja, planta primera y plantas altas: si es posible este uso equipamental.
- En edificios de Uso principal Terciario comercial (6.3.42)
 - Uso permitido (en edificio completo)
 - Uso complementario:
 - En planta baja, planta primera y plantas altas: si es posible este uso equipamental, con acceso independiente
- En edificios de Uso principal Equipamental (6.3.19), obviamente, es posible el uso de alojamiento turístico como uso principal y como uso complementario en todas las plantas.
- En edificios de Uso principal Productivo para almacén y/o industrial (6.3.47 y 48). No es posible este uso equipamental.

Respecto a las condiciones particulares de los apartahoteles reguladas en el artículo 6.3.24 del PGOU, cabe señalar que esta tipología no aparece regulada en la Ley de Turismo con tal denominación, aunque podría entenderse que se refiere a los hoteles-apartamento regulados en el artículo 43 de la Ley de Turismo y en el Decreto 102/2001 y entenderse extendida su aplicación a los apartamentos turísticos. Ambas tipologías de alojamientos tienen características comunes, esto es, son establecimientos compuestos, al menos, con las siguientes piezas, agrupadas o no: dormitorio, baño, salón-comedor y cocina y por tanto, con las piezas habitables suficientes para constituir una unidad de alojamiento susceptible de independizarse como uso vividero. Hay que contextualizar el momento en que se modificó el PGOU para introducir este artículo 6.3.24, en enero del 2.000, previo a la entrada en vigor del Decreto 102/2001 regulador de los establecimientos hoteleros (que incluye los aparta-hoteles) y previo al Decreto 198/2013, por el que se regulan los apartamentos turísticos, aunque si existía una regulación anterior de apartamentos turísticos en el Decreto 191/1997; y por supuesto, previo a ninguna norma de rango legal del sector turístico.

Nuestro PGOU exige una serie servicios y condiciones en el artículo 6.3.24: disponer de conserjería, aparcamiento exclusivo, servicio de hostelería... y todas las características necesarias

para pertenecer a la categoría de apartahoteles de primera, además de tener garantizada la propiedad única e indivisible y ofrecer alojamiento temporal en estancias inferiores a una semana. Esta regulación, a la luz de la nueva normativa sectorial de turismo, no es coincidente en su totalidad con la actual regulación de los hoteles-apartamento que prevé la Ley de Turismo. Y además, de conformidad con el artículo 38.2, los establecimientos de alojamiento no podrán utilizar clasificaciones ni categorías diferentes de las establecidas en dicha normativa. Razones todas ellas, que inciden de nuevo en la necesidad de adaptar la regulación de usos actual, y en concreto y fundamentalmente, este artículo 6.3.24.

En este apartado téngase en cuenta la especialidad de los ámbitos del **Casco Viejo y Bilbao la Vieja**, que prevé su propia regulación. Así, la normativa urbanística vigente del PER y PERRI reguladoras de los correspondientes ámbitos, en sus respectivos artículos 22 y 7.6.2, limita la posibilidad de implantar alojamientos turísticos en edificios residenciales a las primeras plantas y un solo alojamiento turístico por edificio.

1.3.- Justificación de la modificación del Plan General para la adaptación de la regulación de usos a la Ley de Turismo.

El Ayuntamiento de Bilbao, al regular los usos urbanísticos está ejerciendo las potestades que la legislación de régimen local y urbanística le otorga para establecer su modelo de ordenación para el municipio, por supuesto, al servicio del interés general, y salvaguardando el desarrollo equilibrado y mezcla de usos en relación a las necesidades y evolución de la población y las actividades.

La discriminación de usos de suelo y su restricción y localización mediante las herramientas de planificación urbanística ha respondido tradicionalmente al criterio de dissociar el ejercicio de las actividades económicas (las industriales, comerciales y terciarias y las equipamentales privadas, incluidas las turísticas) respecto del uso residencial y sus necesidades dotacionales propias (espacios verdes, centros educativos, sanitarios y deportivos y otros equipamientos públicos).

La regulación de los usos que realiza el Plan general y todas las modificaciones aprobadas o por aprobar, como la presente, se realizan de conformidad con los principios que caracterizan y definen la normativa urbanística y el planeamiento municipal (la planificación detallada del suelo mediante la técnica de la clasificación y la ordenación de usos mediante la técnica de la calificación), técnicas en sí mismas de naturaleza intervencionista, en cuanto que, per se y con carácter general, imponen reglas de uso –para todos los usos- y con ello limitaciones o restricciones para la ubicación y el ejercicio de las actividades que regula y ordena.

En concreto y por lo que a esta revisión normativa afecta, el Plan General vigente distingue un uso hotelero dentro del equipamental. En principio podríamos entender que el Plan atiende al modelo turístico clásico o tradicional del alojamiento, fundamentalmente en hoteles y similares, y principalmente en edificios completos como el resto de las actividades económicas que antes se señalaban como dissociadas de usos residenciales. Ciertamente, se posibilitan otras fórmulas turísticas como los apartahoteles, pero con limitaciones (art. 6.3.24), y las pensiones y similares, que habitualmente se ubican en pisos aislados dentro de un edificio residencial, también con ciertas restricciones de ubicación en planta baja o primera y con acceso independiente si se ubican en edificios posteriores a 1995.

Sin embargo, los nuevos usos y evolución de la ciudad, chocan de alguna forma con esta concepción tradicional del turismo. Desde 1995 hasta hoy la ciudad y sus actividades económicas han sufrido una importante transformación. El turismo en concreto, era insignificante en el momento en que se elaboró el vigente PGOU, más allá de las pernoctaciones de profesionales que visitaban la ciudad con motivo de la asistencia a ferias y congresos.

Así, consta en el informe 2015 del Observatorio de Turismo de Bizkaia: *“Históricamente, la tradición turística de la C.A. de Euskadi ha descansado sobre la capital guipuzcoana y su franja litoral. Sin embargo, la transformación urbanística de Bilbao ha dinamizado el gasto turístico en el Territorio Histórico de Bizkaia. En 2006, Bizkaia superó a Gipuzkoa en cuanto al valor absoluto de la demanda turística, y, desde entonces, su peso en el gasto turístico en la C.A. de Euskadi no ha dejado de aumentar. En 2010 suponía ya el 43,5% del total y en 2013 alcanzó el 44,2%... En 2013 el gasto turístico en Bizkaia representó el 5,0% de su PIB (su máximo histórico)”*. De conformidad con los indicadores económicos que aporta el Informe mensual “Turismo Bizkaia” de Junio de 2017 para valorar la aportación del turismo a la economía de Bizkaia, el gasto turístico sobre el PIB en Bizkaia se sitúa ya en un porcentaje del 5,2%.

Pero no sólo el número de viajeros –y su repercusión económica-, también los usos y costumbres y las formas de viajar han evolucionado de forma significativa. En el informe de 2016 del mismo Observatorio de Turismo de Bizkaia se analiza el tipo de alojamiento escogido, resultando que un 61,7% de las personas viajeras han optado por un alojamiento tradicional (fundamentalmente hoteles) y un 38,3% en alternativos (albergue, hostel-ciudad, aparcamientos caravanas, residencias universitarias, campings, apartamentos turísticos y apartamentos o plataformas P2P). Estas últimas plataformas P2P (*peer to peer*), son plataformas web de economía colaborativa o contrato entre particulares como Airbnb, Homeaway, Niumba, Homelidays, etc., que comercializan las viviendas para uso turístico. En el citado Informe 2016 del Observatorio de Turismo de Bizkaia consta que el 8,3% han pernoctado en viviendas para uso turístico, y el 0,5% en apartamentos turísticos.

Lo cierto es que el cambio de usos y funcionalidad de los espacios en edificios de viviendas que en principio cubren la necesidad de alojamiento estable residencial de la población local y pasan a cubrir también el uso de alojamiento turístico, puede provocar disfuncionalidades y problemas de convivencia de usos y vecinales dentro de un mismo edificio o entorno, por no hablar de otras consecuencias, como se han observado en otras ciudades con un perfil más turístico, de encarecimiento y escasez de vivienda en régimen de alquiler de acuerdo a la legislación de arrendamientos urbanos para uso residencial local en ciertas zonas de la ciudad, limitando de facto el ejercicio del derecho a la vivienda en suelos calificados como residenciales con la paulatina y creciente implantación de otros usos como el de alojamiento turístico.

Por todo lo expuesto, la modificación del Plan General que se propone es necesaria para ajustar y acomodar la normativa urbanística a la nueva normativa sectorial de Turismo, y en concreto a la nueva tipología de alojamientos turísticos; y oportuna debido al creciente interés que despierta la implantación de nuevos usos de alojamiento turístico ante el mayor peso de la actividad turística en nuestro municipio.

La modificación, parte de la actual regulación, limitándose a matizar o precisar, respecto de la normativa vigente, la forma de implantación del uso de alojamiento turístico, al concretar que deben ocupar un edificio completo o al menos disponer de acceso y núcleo de comunicación independiente, o bien, las posibles ubicaciones caso de implantarse los usos turísticos en viviendas “seltas” en edificios residenciales.

La adaptación del Plan General, por una parte, clarifica la disociación o separación de usos que ya tiene el vigente Plan -los usos equipamentales y residenciales, por lo que aquí importa- ante las nuevas situaciones o modalidades de alojamiento turístico que introduce la Ley 13/2016 de Turismo, al mismo tiempo que busca el equilibrio entre los citados usos urbanísticos cuando se desarrollan ambos usos en el mismo edificio. Evita o reduce al mínimo los posibles conflictos de convivencia entre el uso de alojamiento turístico y el resto de usos –especialmente con el residencial- a que se ha hecho referencia anteriormente. Y al mismo tiempo, se garantiza el equilibrio entre los operadores económicos de las diferentes categorías de Empresas de Alojamiento turístico a ejercer su actividad –en cuanto que con carácter general no se imposibilita su implantación en suelos o edificios de uso

principal residencial, terciario o equipamental-, y se preservan los suelos y edificios residenciales para que desarrollen el uso residencial de vivienda por parte de sus habitantes, manteniendo aquellas medidas o regulación de usos vigentes a fecha de hoy que minimizan las externalidades negativas que la extensión indiscriminada del mercado de alojamientos turísticos podría generar en las comunidades y en ciertas zonas de la ciudad (molestias, ruidos, problemas de seguridad y convivencia, entre otros). Desde otra perspectiva, se garantiza la convivencia entre vecinos y vecinas y turistas, en ese nuevo rol turístico que, poco a poco pero de forma decidida, va ganando peso en nuestra ciudad.

Concurren, consecuentemente, en esta adaptación de la regulación del Uso Equipamental-Alojamiento Turístico, razones justificadas de interés general –la protección del entorno urbano a través de la ordenación urbanística del suelo-, en los términos a que se refiere la Directiva 2006/123/CE del Parlamento europeo y del Consejo, conocida como Directiva de Servicios, y las Leyes 17/2009, sobre el libre acceso a las actividades de servicio y su ejercicio y 20/2013, de garantía de unidad del mercado.

1.4.- Propuesta de regulación de uso de Alojamiento Turístico.²

La modificación toma como punto de partida la nueva redacción dada al “Artículo 6.3.18.- Clases de Situaciones en el Uso de Equipamiento”, que recoge la “Situación 7.- Uso de Alojamiento Turístico” y en donde se diferencian los 4 tipos o situaciones particulares que permiten establecer la correspondencia con las modalidades que ha introducido la Ley de Turismo vasca.

Quedan fuera de esta tipología de equipamientos **las habitaciones en viviendas particulares para uso turístico**, ya que se asimilan a todos los efectos al Uso Residencial señalado en el PGOU (Uso 6), sin que sea necesario ninguna modificación al respecto, más allá que la clarificación que introduce al respecto el artículo 6.3.18 en su párrafo final.

En este punto, reiteramos la observación apuntada en el apartado 1.2, relativa a la previsión que recoge el art. 54.3 de la Ley de Turismo de que reglamentariamente se establecerá el número máximo de plazas que podrán ofertarse en una misma vivienda, máximo que de superarse, hará que el alojamiento sea considerado como un establecimiento hotelero, a todos los efectos. Entretanto no se apruebe el Reglamento a que se refiere la Ley de Turismo, este PGOU establece un número máximo de piezas/dormitorios a ofertar en alquiler, que es de 3, con independencia de las piezas que ocupe la persona titular que mantiene su residencia efectiva en la vivienda. La previsión de este máximo se establece con carácter transitorio y supletorio, y dejará de ser aplicable en el momento en que entre en vigor el Reglamento sectorial de referencia.

Así, como equipamientos de alojamiento turístico, distinguimos:

a) **Las viviendas para uso turístico.** Desarrollan el Uso 3, situación 7.1.

Se regulan de forma particular en los artículos 6.3.18 y 6.3.24.1, en cuanto que en el Plan vigente no se hace mención expresa de este tipo de alojamientos turísticos.

Se mantienen los criterios generales de posible ubicación de las viviendas de uso turístico, resultantes de la interpretación que venimos realizando del PGOU vigente. Así, a salvo de los matices contenidos en la Memoria explicativa y simplificando el citado criterio general, puede señalarse que se mantiene el principio de posibilitar viviendas de uso turístico en edificios residenciales, en viviendas previamente existentes y calificadas como tales –con permiso de primera utilización, cédula de habitabilidad o documento análogo-, en primeras plantas, sin acceso independiente si las viviendas son anteriores a 1.995 y con acceso

² El Anexo II contiene un cuadro sinóptico de la Modificación del PGOU en lo relativo a la regulación del Uso Equipamiento-Alojamiento Turístico

independiente si son posteriores a dicho año. También en plantas bajas, flexibilizando la normativa vigente en cuanto que en este caso se elimina la exigencia actual de acceso independiente. No obstante, cuando tanto la planta baja como la primera compartan acceso y núcleos de comunicación con las viviendas de uso residencial, las viviendas de uso turístico únicamente podrán implantarse en una sola planta que, será en la más baja de las plantas destinadas al uso de vivienda, a fin de garantizar que el uso turístico siempre se desarrolle por debajo del residencial. Y ello con independencia de mantener la posibilidad prevista en el planeamiento vigente de que las viviendas para uso turístico se sitúen en plantas altas, con acceso independiente y siempre por debajo de las plantas destinadas al uso de vivienda.

En cualquier caso, y en referencia a la posible ubicación de viviendas para uso turístico en planta baja, debe quedar bien entendido que solo cabe este uso de alojamiento en viviendas en planta baja que previamente hubieran servido al uso residencial y obtenido la calificación de viviendas, y nunca en viviendas tasadas municipales resultantes de la conversión de locales en planta baja.

La condición de que se ubiquen en edificios de carácter residencial conlleva la conveniencia de ajustar la regulación del uso terciario de oficinas previsto en el artículo 6.3.41, que en la normativa vigente prevé como uso complementario el equipamental y el residencial (lo que de facto posibilita las viviendas para uso turístico) en plantas completas, por encima de oficinas y con acceso independiente. Realmente, la posibilidad es remota, pero cierta, derivada de una regulación de usos diseñada en su momento para los equipamientos hoteleros clásicos y no para las viviendas de uso turístico, que per se y por las razones expuestas reiteradamente, deben ubicarse en edificios residenciales y no en edificios de oficinas.

Por otra parte, será de aplicación a las viviendas para uso turístico la normativa urbanística exigible para segregación o división de viviendas prevista en el art. 7.2.14, esto es, se admitirá la segregación en un máximo de dos viviendas por cada una de las existentes en el momento en que se concedió la licencia de construcción del edificio.

- b) **Los establecimientos de alojamiento turístico.** Se mantiene la regulación vigente, en lo esencial, y se clarifica por lo que respecta a su implantación y convivencia con otros usos, especialmente para aquellos casos en que el uso turístico se plantea como uso complementario de otros usos principales.

Los establecimientos de alojamiento turístico, se subdividen en tres posibles tipos o situaciones (art. 6.3.18):

7.2: Los establecimientos de alojamiento turístico tales como hoteles-apartamento y apartamentos turísticos, integrados por unidades de alojamiento compuestas, al menos, por dormitorio, baño o aseo, salón-comedor y cocina.

7.3: Los establecimientos de alojamiento turístico tales como hoteles, pensiones, albergues u hostels y otros tipos de establecimiento análogos previstos en la legislación sectorial de turismo.

7.4: Los establecimientos de alojamiento turístico tales como agroturismos, casas rurales y campings y otros tipos de establecimiento análogos previstos en la legislación sectorial de turismo.

Distinguimos dos supuestos:

- A. Cuando el establecimiento de alojamiento turístico se emplaza en un edificio completo o en una parte del edificio con acceso y núcleo de comunicación independiente.

Las situaciones 7.2 y 7.3, por su tipificación como Uso de Equipamiento, mantienen la condición de poder emplazarse en cualquier suelo, excepto los de uso principal productivo. En suelos/edificios residenciales deben cumplir la condición de ubicarse por debajo de las viviendas, en planta baja y/o planta primera y plantas contiguas.

Los equipamientos previstos en la Situación 7.4, sin embargo, sólo cabe establecer en suelo no urbanizable en edificaciones existentes.

Con respecto de la situación 7.2, cabe decir que la normativa sectorial de turismo ha pormenorizado dos tipos de establecimientos turísticos (los apartamentos turísticos y los hoteles-apartamento) integrados por unidades de alojamiento que podrían ser transformadas en unidades de convivencia autónoma. Se componen, al menos, por dormitorio, baño o aseo, salón-comedor y cocina (piezas que pueden estar agrupadas en no, según sea alguno de los subtipos previstos, como los estudios); esto es, contiene las piezas habitables suficientes para constituir una unidad de alojamiento susceptible de independizarse para uso vividero.

Pero dichas unidades pueden llegar a ser de un tamaño inferior a la vivienda mínima regulada en nuestro Plan General y pueden llegar a emplazarse en suelos donde no está autorizado el uso de vivienda. Por ello, desde la perspectiva urbanística del Plan general se propone la introducción de condiciones adicionales a estos equipamientos previstos en la situación 7.2:

- cuando el establecimiento turístico estuviera constituido en régimen de propiedad horizontal o figuras afines, la obligación de inscribir en el Registro de la 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 apartamentos turísticos u hoteles-apartamento, así como la cesión de uso a la empresa explotadora, lo que garantiza el desarrollo del uso equipamental de alojamiento turístico e impide, consecuentemente, el uso residencial estable y permanente para las personas que pudieran alojarse en los establecimientos.
- la obligación de que todas las unidades de alojamiento que 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 los artículos 7.2.12 y 7.2.13; eso es, deben tener al menos una pieza exterior o bien dar a un patio de manzana.
- los apartamentos turísticos y los hoteles-apartamento podrán ubicarse en cualquier planta –siempre manteniendo, caso de ocupar parte de un edificio, el acceso y el núcleo de comunicación independiente- pero las unidades de alojamiento de estas tipologías de alojamiento no podrán ubicarse en planta baja, planta que quedará reservada para recepción, accesos comunes y otras dependencias que no formen parte de los propios apartamentos o unidades de alojamiento.

- B. Cuando el establecimiento turístico se emplaza en una parte del edificio compartiendo acceso y núcleos de comunicación con el resto del edificio.

Este supuesto únicamente puede darse, en coherencia con la normativa sectorial de turismo, en el supuesto de pensiones y apartamentos turísticos en la modalidad de “conjunto”, siendo así que cualquier otro establecimiento de alojamiento turístico

(hoteles, hostels...) necesariamente deben ocupar un edificio completo o una parte independiente del mismo.

Así, el artículo 6.3.24.4, y coherentemente el 6.3.37.3, prevén la posibilidad de que las pensiones y los apartamentos turísticos en la modalidad de "conjunto" se ubiquen en edificios residenciales, en viviendas existentes con permiso de primera ocupación, cédula de habitabilidad o documento análogo, admitiéndose este uso en la ubicación donde sea posible para las viviendas de uso turístico, y en las mismas condiciones que aquellas, según detalle recogido en el apartado correspondiente.

En las situaciones 7.2 y 7.3, para admitir el cambio de uso de residencial a equipamientos de alojamiento turístico en las primeras plantas de los edificios existentes de uso residencial, se requerirá la reserva legal de plazas para el uso prioritario de personas con movilidad reducida y la existencia de un itinerario practicable que posibilite el acceso o bien la justificación técnica de la imposibilidad o desproporción de su obtención, siendo requisito imprescindible que para admitir el cambio de uso, que, al menos, el edificio cuente con ascensor y que se hayan adoptado las medidas que, en el mayor grado posible, faciliten el acceso.

En cualquier caso, en todas las situaciones (7.1, 7.2, 7.3 y 7.4), siempre debe quedar bien entendido que los equipamientos de alojamiento turístico ejercerán su actividad bajo el principio de unidad de explotación, adscrita a una única persona titular responsable, quedando el conjunto y todas ya cada una de las unidades de alojamiento afectas al uso de alojamiento turístico. Ello implica la imposibilidad, ya reiterada, de destinar los alojamientos al uso residencial estable y permanente de las personas, lo que de facto implica la imposibilidad de empadronamiento municipal de persona alguna en todos los alojamientos turísticos, que desarrollan un uso equipamental y no residencial.

Finalmente, señalar que la modificación, en los términos planteados, y en aras a la debida coherencia de conjunto, requiere ciertos ajustes y puntualizaciones en las normas reguladoras de los diferentes usos residenciales, terciario y equipamental.

Así, en el capítulo correspondiente al régimen de la edificación, en los edificios en situación tolerada, y en concreto en los ubicados en el interior de los patios de manzana, se imposibilita el uso de alojamiento turístico (Uso 3, situación 7) así como aquellas otras situaciones asistencial, sanitaria o residencial (3, 5 y 6) donde se preste el servicio de alojamiento y/o se realicen pernoctaciones. (Artículo 5.4.2.4)

Por lo que se refiere a las viviendas en tipología de baja densidad, se ajusta la normativa para posibilitar el uso de alojamiento turístico no sólo en viviendas adosadas o en viviendas aisladas unifamiliares, sino también en viviendas bifamiliares, siempre que el citado uso de alojamiento turístico se sitúe por debajo de las plantas destinadas al uso residencial de vivienda (art. 8.3.2).

2.- NORMATIVA ANTERIOR

TÍTULO TERCERO: DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO Y RÉGIMEN DE SUELO

CAPÍTULO TERCERO.- Régimen del suelo no urbanizable

Sección Segunda.- Normas para el suelo no urbanizable de Régimen Común.

Artículo 3.3.10.- Régimen de usos.

1.- Usos permitidos.

- El mantenimiento del medio natural.
- Las edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que por sus especiales características no tengan cabida dentro del perímetro urbano, debiendo justificarse este extremo.
- Estación de servicio de suministro de carburantes (Uso 1, situación 6) únicamente cuando se encuentren en colindancia y vinculado al sistema general de comunicaciones.
- Tratamiento y eliminación de residuos sólidos (Uso 2, situación 6).
- El uso de equipamiento hotelero y turístico (uso 3, situación 7), compatible con el medio, entendiéndose por tales las actividades destinadas a satisfacer alojamiento temporal, campamentos de turismo, centros y colonias escolares, agroturismo (actividad regulada en el Decreto 295/1988, de 8 de Noviembre) y similares. Este uso únicamente se permite en edificaciones existentes.
- Uso de servicios urbanos y administrativos (uso 4), situaciones 1 y 2.
- Residencial (uso 6, situación 1.b), únicamente la vivienda vinculada al uso agropecuario y con las limitaciones que se establecen.
- Uso hostelero (Uso 7, situación 2), únicamente en edificaciones existentes.
- Las actividades agrícolas (Uso 8, situación 6), entendiéndose por tal la agricultura extensiva, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernaderos y la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre.
- Industrias extractivas (Uso 8, situación 7), condicionadas a la restitución del paisaje conforme a lo previsto en los planes preceptivos, incluyendo la reposición de la capa de tierra vegetal, la plantación de especies arbustivas o arbóreas y la siembra de pasto. Previamente a la autorización de la actividad extractiva o de residuos sólidos, se exigirá la presentación de un Plan Especial de Recuperación o Regeneración de las zonas de extracción, en cumplimiento del Real Decreto 2994/82 de 15 de Octubre, relativo a la recuperación de terrenos afectados por la explotación, y de las zonas de vertido, en el caso de los residuos.
- No obstante, la realización de la actividad extractiva exige la autorización de aprovechamiento por parte del Departamento de Industria del Gobierno Vasco.
- Guardería u hoteles para perros u otros animales, en las condiciones de parcela y demás limitaciones que se establecen.

2.- Usos prohibidos: Se prohíben el resto de usos no especificados como permitidos.

TÍTULO QUINTO: RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN

CAPITULO CUARTO.- Situación tolerada

Artículo 5.4.2.- Obras y usos admitidos en situación tolerada.

1.- En los edificios incluidos en esta situación se podrán autorizar todo tipo de obras de conservación y ornato, de consolidación, de reparación y de reforma, siempre que no se acentúen las causas de inadecuación física al régimen urbanístico aplicable.

2.- Por tanto, la construcción podrá considerarse dentro de ordenación hasta el momento en que concluya su vida útil o se produzca la sustitución voluntaria, en cuyo caso la nueva construcción deberá adaptarse a todas las condiciones de edificación, uso, régimen de alturas, etc. previstas en el planeamiento.

3.- En los edificios incluidos en este régimen se permitirá la utilización del inmueble conforme al uso existente hasta que se produzca un cambio de éste, la sustitución voluntaria del edificio o la rehabilitación total del mismo, cuya autorización podrá llevarse a efecto sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en el Título Décimo de estas Normas. (7)El cambio de uso principal de una edificación conllevará la adaptación a todos los parámetros establecidos para la edificación de nueva planta.

4.- A las instalaciones señaladas en el apartado 2d del artículo anterior se les permite mantener el uso existente hasta el cese de la actividad. Todo cambio de uso, total o parcial, que se realice en un edificio en situación tolerada, situado íntegramente en el interior de un patio de manzana de uso residencial, deberá adecuarse a los usos siguientes:

- Equipamiento (Uso 3), en todas las situaciones excepto la 11.
- Servicios Urbanos y Administrativos (Uso 4), en todas las situaciones.
- Productivo (Uso 8), situaciones 1 y 3.
- Terciario (Uso 7), situación 2.

5.- A los usos disconformes con el Plan General, existentes en edificios completos que se encuentran dentro de alineaciones, se les permite su continuidad hasta el cese de los mismos. En este supuesto, se admite el cambio de uso siempre que se efectúe una transformación íntegra del edificio y que dicho cambio de uso conlleve la adaptación al régimen establecido por el Plan.

6.- Cuando se plantee un cambio parcial de un uso disconforme, en un edificio considerado dentro de alineaciones y no sea posible actuar conforme al apartado anterior, los nuevos usos deberán respetar el régimen general de usos permitidos y complementarios según la zona en que se encuentre el edificio, así como la compatibilidad con el resto de usos existentes en éste. En todo caso, serán de aplicación las mismas tolerancias de usos establecidas en el apartado 4.

7.- Cuando en las condiciones del apartado sexto, el nuevo uso no respete el régimen general de usos permitidos y complementarios, pero sin embargo represente, a juicio municipal razonado, una mejor compatibilización respecto a la situación existente, podrá ser autorizado siempre que el solicitante acredite que no hay incompatibilidad entre el nuevo uso solicitado y todos y cada uno de los existentes en el edificio y, asimismo incorpore, junto con el cambio de uso, todas las medidas correctoras precisas para su funcionamiento. Se deberá dar cumplimiento a las disposiciones de la

Ordenanza de Protección de Medio Ambiente que regulan el aislamiento acústico exigible con respecto al uso residencial. No obstante, el Ayuntamiento establecerá, mediante Ordenanza, el régimen de compatibilidades entre usos que pueden autorizarse.

TÍTULO SEXTO: NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

CAPÍTULO TERCERO.- Clasificación de los usos según su naturaleza

Sección Tercera.- Uso de equipamiento (Uso 3)

Artículo 6.3.18.- Clases de Situaciones en el Uso de Equipamiento.

Situación 7. Hotelero

Comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, realizan los establecimientos que están sujetos a legislación específica.

Se incluyen en esta situación, a título de ejemplo: hoteles, hostales, apartamentos en régimen de explotación hotelera (apartahotel), pensiones, etc.

Se excluyen de esta situación las actividades hosteleras como bares, restaurantes, etc., que se encuentran incluidas en el uso 7, situación 2, Comercio al por menor, cuando no van asociadas al uso principal.

Artículo 6.3.19.- Uso principal, permitido, complementario y prohibido.

1.- Uso principal: Cualquiera de los especificados dentro del uso de equipamientos. El Plan pormenoriza los suelos destinados a este uso, con las limitaciones que se señalan en los artículos siguientes.

2.- Usos permitidos:

- Estaciones de suministro de carburantes (Uso 1, situación 6).
- Servicios Urbanos y Administrativos (Uso 4), situaciones 1, 2 y 3.
- Viviendas de iniciativa y promoción de la Administraciones Públicas, en régimen de alquiler con las condiciones que se establezcan.
- Terciario (Uso 7), situación 3.1, gran almacén sin aparcamiento.

3.- Usos complementarios:

- Infraestructura (Uso 2), al servicio del uso principal y siempre que sea compatible con él.
- Equipamiento (Uso 3), en todas las situaciones.
- Servicios urbanos y administrativos (uso 4), en situaciones 1 y 2.
- Residencial (Uso 6), situación 3, vivienda aneja.

- Terciario (Uso 7) en situaciones 1 y 2.1 con las condiciones establecidas en el artículo 6.3.21, y sin perjuicio de las limitaciones que establezca la Ordenanza Local sobre restricción de cualquier uso, como salas de juegos recreativos, hostelería, etc. etc.
- Uso 9, situación 1 y 2, local de garaje o aparcamiento e instalaciones generales, respectivamente, vinculadas a los usos implantados.

4.- Usos Prohibidos: Todos aquellos no enunciados entre los permitidos y complementarios, incluidos el residencial, oficinas, talleres y almacenes, así como los que figuren como incompatibles con la situación 5 en la Ordenanza local correspondiente de conformidad con el artículo 6.4.7, apdo. 2.

Artículo 6.3.21.- Tolerancia del Uso de Comercio al por menor.

1.- Los usos existentes destinados a comercio al por menor, localizados en edificios equipamentales, podrán permanecer en uso e incluso cambiar su actividad, sin limitación alguna.

2.- En el supuesto de sustitución del edificio existente, por reforma del actual equipamiento o por sustitución por un nuevo uso equipamental, el nuevo edificio podrá albergar una superficie de locales comerciales en planta baja, equivalente a la anteriormente existente que hubiere quedado suficientemente acreditada con anterioridad a la licencia. Su uso se ajustará a lo previsto en el artículo 6.3.19.

3.- En general y sin perjuicio de lo que disponga al respecto la Ordenanza sobre Establecimientos de Hostelería, en los edificios equipamentales se tolerará el Uso Terciario, en situación 1 y 2.1, en locales situados en plantas bajas y primeras, y planta primera de sótano cuando su uso esté vinculado a la planta superior, siempre que éstos cumplan las siguientes condiciones:

- El Uso Terciario-Oficina sólo se admitirá en edificios equipamentales en situación 5 y 7, esto es, Residencia Comunitaria y Hotelero.
- Su propiedad deberá mantener bajo la misma titularidad que la del equipamiento, con el fin de garantizar la plena correspondencia entre el uso del solar y su propiedad.
- La superficie construida de los locales destinados a Uso Terciario deberá ser inferior al treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie total de la edificación, incluida la superficie de la planta primera de sótano.
- El desarrollo lineal de la fachada de los locales no podrá rebasar el cincuenta por ciento (50%) de la longitud de la alineación de fachada, medida en cada tramo de calle.
- En los edificios existentes la implantación del uso comercial será respetuosa con las características arquitectónicas del edificio y el espacio libre vinculado a él, en su caso, rechazándose las soluciones que no se estimen adecuadas.

Artículo 6.3.24.- Condiciones particulares del uso de apartahotel

1.- Tendrán carácter de apartahotel aquellas instalaciones destinadas a la actividad de facilitar alojamiento a las personas mediante precio y por períodos diarios e inferiores a una semana. Por lo tanto, sus instalaciones quedan sujetas a la reglamentación dictada por la administración competente en materia hotelera.

2.- A los efectos del presente Plan, únicamente se consideran incluidos en el uso de Equipamiento aquellos alojamientos que reúnan las siguientes condiciones:

- a) Los alojamientos destinados a apartahotel deberán contar con conserjería, salón social, aparcamiento para uso exclusivo de clientes y servicio de bar y restaurante o cafetería integrado en el propio conjunto, características todas ellas necesarias para su adscripción, como mínimo, a la categoría de "apartahotel de primera", según la normativa sectorial correspondiente.
- b) Deberá quedar plenamente garantizada la propiedad única e indivisible respecto a la totalidad de las superficies integrantes de la edificación destinadas a tal uso.
- c) Las dimensiones mínimas de las piezas y locales se ajustarán a lo establecido en la normativa sectorial vigente.

3.- En todo caso, previamente a la licencia municipal se exigirá autorización del órgano competente según la normativa sectorial correspondiente.

Sección Sexta.- Uso Residencial (Uso 6)

Artículo 6.3.37.- Usos en vivienda colectiva y vivienda de Protección Pública (VPP)

1.- El uso principal en el conjunto del edificio es la vivienda colectiva.

2.- Usos permitidos:

En Vivienda Colectiva:

- Equipamiento (Uso 3), en todas sus situaciones salvo la 11.
- Servicios Urbanos y Administrativos (Uso 4), en todas sus situaciones.
- Terciario (Uso 7), en situación 1, oficinas, siempre que no se señale lo contrario, y situación 3.1, gran almacén en edificio completo, sin aparcamiento.
- Vivienda de Protección Pública (Uso 6), en situación 4.

En Vivienda de Protección Pública (VPP):

No se admite la sustitución del uso principal VPP.

3.- Usos complementarios:

En Vivienda Colectiva:

- a) En planta primera, siempre que cuenten con acceso independiente del uso principal o que la planta baja esté comunicada con la primera:
- Equipamiento (Uso 3), en todas las situaciones excepto la 11 y la 12 .
 - Servicios Urbanos y Administrativos (Uso 4) en todas las situaciones excepto la 3.
 - Terciario (Uso 7), en situación 1, oficina; situación 2, comercial al por menor.
 - Productivo (Uso 8), en situación 1, industrial compatible con vivienda, exclusivamente la industria artesanal y de manufactura, y situación 3, almacén compatible con vivienda.
- b) En planta primera de los edificios existentes a la entrada en vigor del presente Plan, que no cuenten con acceso independiente o no esté comunicada con la planta baja.
- Equipamiento (Uso 3), en todas las situaciones excepto la 11 y la 12.
 - Servicios Urbanos y Administrativos (Uso 4), en situaciones 1 y 2.
 - Terciario (Uso 7), en situación 1, oficinas.
- c) En plantas altas:
- Equipamiento (Uso 3) en todas las situaciones excepto las 11 y 12, siempre que cuente con acceso independiente del uso principal y que se sitúe por debajo de las plantas destinadas al uso de vivienda.
 - Servicios Urbanos y Administrativos (Uso 4) en todas las situaciones excepto la 3, siempre que cuenten con acceso independiente del uso principal y que se sitúen por debajo de las plantas destinadas al uso de vivienda.
- d) En planta baja:
- Equipamiento (Uso 3) en todas las situaciones excepto la 11 y la 12, siempre que cuente con acceso independiente del uso principal.
 - Servicios Urbanos y Administrativos (Uso 4) en todas las situaciones excepto la 3, siempre que cuente con acceso independiente del uso principal.
 - Terciario (Uso 7), situación 1, oficinas; situación 2, comercial al por menor, siempre que cuente con acceso independiente del uso principal.
 - Productivo (Uso 8), situación 1, industrial compatible con vivienda y situación 3, almacén compatible con vivienda, siempre que cuente con acceso independiente del uso principal.

- Fuera del Área Central se permite el uso de garaje (Uso 9), situación 1, garaje vinculado, cuando se acredite una capacidad mínima de seis (6) plazas, en las condiciones que se establecen en el Título Séptimo,

e) En planta primera de sótano :

En edificios nuevos de viviendas:

- Infraestructuras (Uso 2), excepto la situación 6.
- Los relacionados en la letra d) como usos complementarios en planta baja, siempre que se encuentren vinculados al uso de la planta superior y únicamente en el caso de que se haya satisfecho el número mínimo de plazas de garaje dentro de las cuatro plantas máximas de sótano autorizadas, o cuando se trate de un solar no apto para el aprovechamiento de garajes, todo ello sin perjuicio de las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales.
- Uso 9, situación 1, garaje vinculado a los usos de las plantas superiores; situación 2, instalaciones generales de los edificios y situación 3, trasteros, con las condiciones señaladas al efecto.

En edificios existentes de viviendas:

- Infraestructuras (Uso 2), excepto la situación 6.
- Terciario (Uso 7), situación 2, comercio al por menor, vinculado a la planta superior, siempre que se acredite la imposibilidad de destinarlo a garaje y con las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales, (25/11/2010)y, en general, los autorizados para los nuevos edificios de viviendas.
- Uso 9, situación 1, garaje vinculado a los usos de las plantas superiores; situación 2, instalaciones generales de los edificios, y situación 3, trasteros, con las condiciones señaladas al efecto.

f) A partir de la planta segunda de sótano:

- Infraestructuras (Uso 2), excepto la situación 6.
- Uso 9, situación 1, garaje vinculado a los usos de las plantas superiores; situación 2, instalaciones generales del edificio, vinculadas a las actividades de las plantas superiores y situación 3, trasteros, con las condiciones señaladas al efecto.

En Viviendas de Protección Pública (V.P.P.):

En general, los admitidos en vivienda colectiva (Uso 6, Situación 2) siempre que estén permitidos por la reglamentación de Viviendas de Protección Pública y, en edificios existentes, que no implique la sustitución parcial del uso de vivienda por otro uso.

4.- Usos prohibidos aquéllos que resulten incompatibles con el uso principal, como los que figuren como tales en la Ordenanza local correspondiente de conformidad con el artículo 6.4.7, apdo. 2.

Sección Séptima.- Uso Terciario (Uso 7)

Artículo 6.3.41.- Uso de Oficina.

1.- Uso principal: Es el correspondiente al uso pormenorizado de oficina.

2.- Usos permitidos:

- Equipamiento (Uso 3), en todas las situaciones excepto la 11.
- Servicios Urbanos y Administrativos (Uso 4), en todas las situaciones.
- Residencial (Uso 6), situación 2, vivienda colectiva, y situación 4, vivienda de protección pública con las tolerancias que expresamente se establezcan.
- Terciario (Uso 7), situación 3.1, gran almacén sin aparcamiento.

3.- Usos complementarios:

a) En última planta:

- Terciario (Uso 7), situación 2, exclusivamente servicio hostelero.
- Residencial (Uso 6), situación 3, vivienda aneja.

b) En plantas altas :

- Terciario (Uso 7), situación 2, comercial al por menor de carácter no concentrado, ordenando el comercial con acceso independiente
- Equipamiento (Uso 3) en todas las situaciones, excepto la 11.
- Servicios Urbanos y Administrativos (Uso 4), situaciones 1 y 2.
- Residencial (Uso 6), situación 2, vivienda colectiva, siempre que se sitúe en plantas completas, por encima de las oficinas y que cuenten con acceso independiente, sin perjuicio de las restricciones de uso establecidas en el propio Plan General.
- Productivo (Uso 8), situaciones 1 y 3, exclusivamente las actividades declaradas inocuas.

c) En planta primera y en planta baja:

- Equipamiento (Uso 3) en todas las situaciones excepto la 11.
- Servicios Urbanos y Administrativos (Uso 4), situaciones 1 y 2.
- Terciario (Uso 7), situaciones 2.1 y 2.2, galerías comerciales, ordenándolo con acceso independiente al resto de usos.
- Productivo (Uso 8), situaciones 1 y 3.

d) En plantas sótano:

- En la planta primera de sótano, los relacionados en la letra c), como usos complementarios en planta primera y planta baja, siempre que se encuentren vinculados al uso de la planta superior y únicamente en el caso de que se haya satisfecho el número mínimo de plazas de garaje dentro de las cuatro plantas máximas de sótano o se trate de un solar no apto para el aprovechamiento de garajes, todo ello sin perjuicio de las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales.
- Infraestructuras (Uso 2), excepto la situación 6, en todas las plantas.
- Uso 9, situación 1, garaje vinculado a los usos de las plantas superiores y situación 2, instalaciones generales del edificio, vinculadas a las actividades de las plantas superiores, en todas las plantas.

4.- Usos prohibidos: Todos aquellos que sean incompatibles con el uso principal.

Artículo 6.3.42.- Uso Comercial.

1.- Uso principal: Es el correspondiente al uso de comercio, en la situación 3.

2.- Usos permitidos:

- Equipamiento (Uso 3), en todas las situaciones, con las limitaciones que expresamente se establecen.
- Servicios urbanos y administrativos (Uso 4), en situaciones 1 y 2.
- Terciario (Uso 7), situación 1, oficinas.

3.- Usos complementarios:

a) En todas las plantas altas:

- Todos los permitidos en el apartado anterior, ordenándolos con acceso independiente con respecto al uso comercial.
- Residencial (Uso 6), situación 3, vivienda aneja, exclusivamente en la última planta.
- Terciario (Uso 7), situación 2, comercial de carácter no concentrado.
- Productivo (Uso 8), situaciones 1 y 3, exclusivamente las actividades declaradas inocuas.

b) En planta baja:

- Todos los permitidos en plantas altas.

- Productivo (Uso 8), situación 1, industria compatible con vivienda y situación 3, almacén compatible con vivienda.

c) En planta primera de sótano:

- Los permitidos en planta baja, siempre que se encuentren vinculados al uso de la planta superior y únicamente en el caso de que se haya satisfecho el número mínimo de plazas de garaje dentro de las cuatro plantas máximas de sótano o se trate de un solar no apto para el aprovechamiento de garajes, todo ello sin perjuicio de las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales.

d) En todas las plantas de sótano:

- Infraestructuras (Uso 2), excepto la situación 6.
- Uso 9, situación 1, garaje vinculado al uso principal.

4.- Usos prohibidos: Todos aquellos que sean incompatibles con el uso principal.

Sección Novena.- Otros usos

Artículo 6.3.63.- Dotaciones Mínimas y Máximas.

Los edificios de nueva planta, así como las ampliaciones o nuevos usos globales que se implanten en edificios existentes, deberán poseer aparcamientos complementarios del uso principal, en la cantidad que a continuación se regula:

1. Residencial (Uso 6).

Mínimo: Una plaza por vivienda. En el caso de existir viviendas superiores a noventa (90) metros cuadrados útiles, se deberá contemplar una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados útiles o fracción, resultante de considerar la suma de los excesos de las viviendas superiores a los noventa (90) metros cuadrados.

Máximo: Dos veces el mínimo, en el Área Central. Dos veces y media el mínimo en el resto del municipio.

2. Terciario (Uso 7), situación 1, oficinas.

Mínimo: Una plaza por cada ochenta (80) metros cuadrados útiles destinados a oficinas.

Máximo: Una vez y media el mínimo, en el Área Central. Dos veces el mínimo en el resto del municipio.

3. Terciario (Uso 7), comercial en situaciones 2.1, 2.2 y 3.2.

Mínimo: Una plaza por cada sesenta (60) metros cuadrados útiles destinados al uso comercial.

Máximo: Una vez y media el mínimo, en el Área Central. Dos veces el mínimo en el resto del municipio.

4. Productivo (Uso 8) industrial y almacén, en todas las situaciones.

Mínimo: Una plaza por cada ciento cuarenta (140) metros cuadrados útiles destinados al uso industrial. o doscientos cincuenta (250) metros cuadrados útiles destinados a almacén.

Máximo: Dos veces el mínimo en el conjunto del municipio.

5. Equipamiento (Uso 3), situación 7, hotelero.

Mínimo: En instalaciones de cuatro o cinco estrellas, una plaza por cada cuatro (4) habitaciones; en las de tres estrellas, una plaza por cada seis (6) habitaciones. En hoteles de dos estrellas o menos, no se exige una dotación mínima.

Máximo: Dos veces el mínimo. En hoteles de dos estrellas, una plaza por cada tres hoteleros.

6. Equipamiento (Uso 3), situación 3, sanitario.

Mínimo: Una plaza por cada cuatro (4) camas y/o una plaza por cada ochenta (80) metros cuadrados útiles destinados a consulta y administración.

Máximo: Dos veces el mínimo en el Área Central. Sin limitación en el resto del municipio.

7. Uso de equipamiento en general y aquellos otros usos no especificados anteriormente.

Mínimo: Una plaza por cada doscientos (200) metros cuadrados útiles.

Máximo: Dos veces el mínimo, en el Área Central. Dos veces y media el mínimo en el resto del municipio.

CAPITULO QUINTO. – Resumen de los usos

Uso 3.- EQUIPAMIENTOS.

Situación 7.- Hotelero.

- Hoteles
- Hostales
- Pensiones
- Apartamentos en régimen de explotación hotelera (apartahotel)

TITULO OCTAVO: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

CAPITULO TERCERO.- Ordenanza nº 2 para las zonas residenciales de baja densidad en suelo urbano

Artículo 8.3.2.- Condiciones de Uso

1.- Uso Principal: Residencial (Uso 6), situación 1, a y b, vivienda aislada y viviendas adosadas.

2.- Usos permitidos:

Equipamiento (Uso 3), en situaciones 2, 3, 5, 6, 7 (sólo en viviendas adosadas o en vivienda aislada unifamiliar) y 9.

Servicios Urbanos y Administrativos (Uso 4), en situaciones 1 y 2.

3.- Usos complementarios:

En planta baja: Uso 9, en situaciones 1 y 2.

En planta sótano: Uso 9, en situaciones 1,2 y 3.

En ambos casos la autorización del uso conlleva la del vado de acceso desde la vía pública.

TÍTULO NOVENO: CONDICIONES PARTICULARES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

CAPÍTULO TERCERO. – Sectores en suelo urbanizable

Sección cuarta. Sector de la Ladera de Artxanda (SUNP)

Artículo 9.3.21.- Usos.

1.- Uso principal: es el Residencial (Uso 6) en situación 1, a y b (uni-bifamiliar y adosada).

2.- Usos permitidos:

- Equipamiento (Uso 3):
 - Situación 1 : Deportivo
 - Situación 2 : Docente
 - Situación 4 : Religioso
 - Situación 5 : Residencia comunitaria
 - Situación 7 : Hotelero
- Todos aquellos usos que no estén expresamente prohibidos.

3.- Usos prohibidos:

- Comunicaciones (Uso 1), situaciones 2, 3, 4, 5 y 6.
- Infraestructuras (Uso 2), salvo subterráneas.
- Equipamiento (Uso 3), situación 11.
- Servicios urbanos y administrativos (Uso 4), situación 3.
- Residencial (Uso 6), situación 2.
- Terciario (Uso 7), situaciones 1 y 3.
- Productivo (Uso 8), en todas las situaciones.

3.- NUEVA NORMATIVA

TÍTULO TERCERO: DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO Y RÉGIMEN DE SUELO

CAPÍTULO TERCERO.- Régimen del suelo no urbanizable

Sección Segunda.- Normas para el suelo no urbanizable de Régimen Común.

Artículo 3.3.10.- Régimen de usos.

1.- Usos permitidos.

- El mantenimiento del medio natural.
- Las edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que por sus especiales características no tengan cabida dentro del perímetro urbano, debiendo justificarse este extremo.
- Estación de servicio de suministro de carburantes (Uso 1, situación 6) únicamente cuando se encuentren en colindancia y vinculado al sistema general de comunicaciones.
- Tratamiento y eliminación de residuos sólidos (Uso 2, situación 6).
- El uso de **Equipamiento-Alojamiento Turístico** (uso 3, **sólo** situación 7.4), compatible con el medio, entendiéndose por tales las actividades destinadas a satisfacer alojamiento temporal en **campings, agroturismos y casas rurales y similares**. Este uso únicamente se permite en edificaciones existentes.
- Uso de servicios urbanos y administrativos (uso 4), situaciones 1 y 2.
- Residencial (uso 6, situación 1.b), únicamente la vivienda vinculada al uso agropecuario y con las limitaciones que se establecen.
- Uso hostelero (Uso 7, situación 2), únicamente en edificaciones existentes.
- Las actividades agrícolas (Uso 8, situación 6), entendiéndose por tal la agricultura extensiva, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernaderos y la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre.
- Industrias extractivas (Uso 8, situación 7), condicionadas a la restitución del paisaje conforme a lo previsto en los planes preceptivos, incluyendo la reposición de la capa de tierra vegetal, la plantación de especies arbustivas o arbóreas y la siembra de pasto. Previamente a la autorización de la actividad extractiva o de residuos sólidos, se exigirá la presentación de un Plan Especial de Recuperación o Regeneración de las zonas de extracción, en cumplimiento del Real Decreto 2994/82 de 15 de Octubre, relativo a la recuperación de terrenos afectados por la explotación, y de las zonas de vertido, en el caso de los residuos.
- No obstante, la realización de la actividad extractiva exige la autorización de aprovechamiento por parte del Departamento de Industria del Gobierno Vasco.
- Guardería u hoteles para perros u otros animales, en las condiciones de parcela y demás limitaciones que se establecen.

2.- Usos prohibidos: Se prohíben el resto de usos no especificados como permitidos.

TÍTULO QUINTO: RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN

CAPITULO CUARTO.- Situación tolerada

Artículo 5.4.2.- Obras y usos admitidos en situación tolerada.

1.- En los edificios incluidos en esta situación se podrán autorizar todo tipo de obras de conservación y ornato, de consolidación, de reparación y de reforma, siempre que no se acentúen las causas de inadecuación física al régimen urbanístico aplicable.

2.- Por tanto, la construcción podrá considerarse dentro de ordenación hasta el momento en que concluya su vida útil o se produzca la sustitución voluntaria, en cuyo caso la nueva construcción deberá adaptarse a todas las condiciones de edificación, uso, régimen de alturas, etc. previstas en el planeamiento.

3.- En los edificios incluidos en este régimen se permitirá la utilización del inmueble conforme al uso existente hasta que se produzca un cambio de éste, la sustitución voluntaria del edificio o la rehabilitación total del mismo, cuya autorización podrá llevarse a efecto sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en el Título Décimo de estas Normas. El cambio de uso principal de una edificación conllevará la adaptación a todos los parámetros establecidos para la edificación de nueva planta.

4.- A las instalaciones señaladas en el apartado 2d del artículo anterior se les permite mantener el uso existente hasta el cese de la actividad. Todo cambio de uso, total o parcial, que se realice en un edificio en situación tolerada, situado íntegramente en el interior de un patio de manzana de uso residencial, deberá adecuarse a los usos siguientes:

- Equipamiento (Uso 3), en todas las situaciones excepto la **3, 5, 6, y 7 respecto de aquellas actividades o centros que presten servicio de alojamiento o pernoctaciones, y 11.**
- Servicios Urbanos y Administrativos (Uso 4), en todas las situaciones.
- Productivo (Uso 8), situaciones 1 y 3.
- Terciario (Uso 7), situación 2.

5.- A los usos disconformes con el Plan General, existentes en edificios completos que se encuentran dentro de alineaciones, se les permite su continuidad hasta el cese de los mismos. En este supuesto, se admite el cambio de uso siempre que se efectúe una transformación íntegra del edificio y que dicho cambio de uso conlleve la adaptación al régimen establecido por el Plan.

6.- Cuando se plantee un cambio parcial de un uso disconforme, en un edificio considerado dentro de alineaciones y no sea posible actuar conforme al apartado anterior, los nuevos usos deberán respetar el régimen general de usos permitidos y complementarios según la zona en que se encuentre el edificio, así como la compatibilidad con el resto de usos existentes en éste. En todo caso, serán de aplicación las mismas tolerancias de usos establecidas en el apartado 4.

7.- Cuando en las condiciones del apartado sexto, el nuevo uso no respete el régimen general de usos permitidos y complementarios, pero sin embargo represente, a juicio municipal razonado, una mejor compatibilización respecto a la situación existente, podrá ser autorizado siempre que el solicitante acredite que no hay incompatibilidad entre el nuevo uso solicitado y todos y cada uno de los existentes en el edificio y, asimismo incorpore, junto con el cambio de uso, todas las medidas correctoras precisas para su funcionamiento. Se deberá dar cumplimiento a las disposiciones de la Ordenanza de Protección de Medio Ambiente que regulan el aislamiento acústico exigible con

respecto al uso residencial. No obstante, el Ayuntamiento establecerá, mediante Ordenanza, el régimen de compatibilidades entre usos que pueden autorizarse.

TÍTULO SEXTO: NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

CAPÍTULO TERCERO.- Clasificación de los usos según su naturaleza

Sección Tercera.- Uso de Equipamiento (Uso 3)

Artículo 6.3.18.- Clases de Situaciones en el Uso de Equipamiento.

Situación 7.- Uso de Alojamiento Turístico

Comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realizan en las viviendas para uso turístico y en los establecimientos de alojamiento que están sujetos a legislación específica.

Se distinguen las siguientes situaciones particulares:

7.1: Las viviendas para uso turístico.

7.2: Los establecimientos de alojamiento turístico tales como hoteles-apartamento y apartamentos turísticos, integrados por unidades de alojamiento compuestas, al menos, por dormitorio, baño o aseo, salón-comedor y cocina.

7.3: Los establecimientos de alojamiento turístico tales como hoteles, pensiones, albergues u hostels y otros tipos de establecimiento análogos previstos en la legislación sectorial de turismo.

7.4: Los establecimientos de alojamiento turístico tales como agroturismos, casas rurales y campings y otros tipos de establecimiento análogos previstos en la legislación sectorial de turismo.

Se excluyen de esta situación el alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico, que se encuentran incluidas en el uso 6 Residencial, salvo que se supere el número de plazas máximas a ofertar en alquiler que se disponga reglamentariamente, en cuyo caso el alojamiento será considerado un establecimiento hotelero. Con carácter transitorio y supletorio, en tanto no se apruebe el Reglamento sectorial de referencia, se establece un número máximo de tres (3) piezas/dormitorios a ofertar en alquiler, con independencia de las piezas que ocupe la persona titular que mantiene la residencia efectiva en el alojamiento.

Artículo 6.3.19.- Uso principal, permitido, complementario y prohibido.

1.- Uso principal: Cualquiera de los especificados dentro del uso de equipamientos, **excepto la situación 7.1 (viviendas para uso turístico)**. El Plan pormenoriza los suelos destinados a este uso, con las limitaciones que se señalan en los artículos siguientes.

2.- Usos permitidos:

- Estaciones de suministro de carburantes (Uso 1, situación 6).
- Servicios Urbanos y Administrativos (Uso 4), situaciones 1, 2 y 3.

- Viviendas de iniciativa y promoción de la Administraciones Públicas, en régimen de alquiler con las condiciones que se establezcan.
- Terciario (Uso 7), situación 3.1, gran almacén sin aparcamiento.

3.- Usos complementarios:

- Infraestructura (Uso 2), al servicio del uso principal y siempre que sea compatible con él.
- Equipamiento (Uso 3), en todas las situaciones, **excepto la 7.1. En la situación 7.2 y 7.3, en los edificios de nueva planta, con acceso y núcleo de comunicación independiente. En edificios existentes, podrán compartir diferentes equipamientos el mismo núcleo de comunicación. En la situación 7.2, en las condiciones previstas en el artículo 6.3.24.3.**
- Servicios urbanos y administrativos (uso 4), en situaciones 1 y 2.
- Residencial (Uso 6), situación 3, vivienda aneja.
- Terciario (Uso 7) en situaciones 1 y 2.1 con las condiciones establecidas en el artículo 6.3.21, y sin perjuicio de las limitaciones que establezca la Ordenanza Local sobre restricción de cualquier uso, como salas de juegos recreativos, hostelería, etc. etc.
- Uso 9, situación 1 y 2, local de garaje o aparcamiento e instalaciones generales, respectivamente, vinculadas a los usos implantados.

4.- Usos Prohibidos: Todos aquellos no enunciados entre los permitidos y complementarios, incluidos el residencial, oficinas, talleres y almacenes, así como los que figuren como incompatibles con la situación 5 en la Ordenanza local correspondiente de conformidad con el artículo 6.4.7, apdo.2.

Artículo 6.3.21.- Tolerancia del Uso de Comercio al por menor.

1.- Los usos existentes destinados a comercio al por menor, localizados en edificios equipamentales, podrán permanecer en uso e incluso cambiar su actividad, sin limitación alguna.

2.- En el supuesto de sustitución del edificio existente, por reforma del actual equipamiento o por sustitución por un nuevo uso equipamental, el nuevo edificio podrá albergar una superficie de locales comerciales en planta baja, equivalente a la anteriormente existente que hubiere quedado suficientemente acreditada con anterioridad a la licencia. Su uso se ajustará a lo previsto en el artículo 6.3.19.

3.- En general y sin perjuicio de lo que disponga al respecto la Ordenanza sobre Establecimientos de Hostelería, en los edificios equipamentales se tolerará el Uso Terciario, en situación 1 y 2.1, en locales situados en plantas bajas y primeras, y planta primera de sótano cuando su uso esté vinculado a la planta superior, siempre que éstos cumplan las siguientes condiciones:

- El Uso Terciario-Oficina sólo se admitirá en edificios equipamentales en situaciones 5 y 7, esto es, Residencia Comunitaria y **Alojamiento Turístico**.
- Su propiedad deberá mantener bajo la misma titularidad que la del equipamiento, con el fin de garantizar la plena correspondencia entre el uso del solar y su propiedad.
- La superficie construida de los locales destinados a Uso Terciario deberá ser inferior al treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie total de la edificación, incluida la superficie de la planta primera de sótano.
- El desarrollo lineal de la fachada de los locales no podrá rebasar el cincuenta por ciento (50%) de la longitud de la alineación de fachada, medida en cada tramo de calle.
- En los edificios existentes la implantación del uso comercial será respetuosa con las características arquitectónicas del edificio y el espacio libre vinculado a él, en su caso, rechazándose las soluciones que no se estimen adecuadas.

Artículo 6.3.24.- Condiciones particulares del Uso de Alojamiento Turístico.

1.- Las viviendas para uso turístico y los establecimientos de alojamiento turístico ejercerán su actividad de conformidad con la regulación contenida en la legislación sectorial, bajo el principio de unidad de explotación, estando sometida a una única persona titular sobre la que recae la responsabilidad de su funcionamiento ante la Administración y quedando afectas las unidades de alojamiento y todas sus partes independientes y homogéneas a la prestación del servicio de alojamiento turístico.

En todo caso, previo a la licencia municipal o título habilitante de actividad, se exigirá acreditar la inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi, y en su caso, la clasificación de la actividad por la administración turística de Euskadi.

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

2.- Tendrán la consideración de viviendas para uso turístico, situación 7.1, 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 contando con permiso de primera ocupación como viviendas o cédula de habitabilidad o documento análogo y cumpliendo con los requisitos de infraestructuras, urbanismo, construcción y edificación, hayan obtenido informe urbanístico de conformidad con la regulación de usos previstos en este Plan General de Ordenación Urbana.

Se autorizará el uso de viviendas para uso turístico de conformidad con la regulación contenida en este Plan General del Uso de Equipamiento en situación 7.1, en edificios de uso pormenorizado residencial, cuando compartan el núcleo de comunicación con las viviendas de uso residencial, únicamente en una sola planta, que será la planta más baja de las destinadas al uso de vivienda.

Serán de aplicación a las viviendas para uso turístico el artículo 7.2.14 relativo a la intervención sobre edificios existentes que den lugar a nuevas viviendas por división o cambio de uso.

3.- Se autorizará el uso complementario de equipamiento de alojamiento turístico, situación 7.2 y 7.3, en edificios completos y/o en partes de edificios con acceso y núcleo de comunicación independiente. En edificios cuyo uso pormenorizado principal conforme al Plan General sea residencial, además, siempre que se sitúen en planta baja y/o planta primera y planta/s contigua/s, por debajo de las viviendas. En edificios existentes cuyo uso pormenorizado sea equipamental, podrán compartir accesos y núcleos de comunicación con otros equipamientos.

En los establecimientos de alojamiento en situación 7.2 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 7.2 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 los artículos 7.2.12 y 7.2.13. Las unidades de alojamiento que forman parte del conjunto del alojamiento turístico no podrán estar ubicadas en planta baja.

4.- Se autorizará el uso complementario de Equipamiento- 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 7.1.

5.- Se autorizará el uso de alojamiento turístico en situación 7.4 únicamente en suelo no urbanizable y en edificaciones existentes.

Sección Sexta.- Uso Residencial (Uso 6)

Artículo 6.3.37.- Usos en vivienda colectiva y vivienda de Protección Pública (VPP)

1.- El uso principal en el conjunto del edificio es la vivienda colectiva.

2.- Usos permitidos:

En Vivienda Colectiva:

- Equipamiento (Uso 3), en todas sus situaciones salvo la 11.
- Servicios Urbanos y Administrativos (Uso 4), en todas sus situaciones.
- Terciario (Uso 7), en situación 1, oficinas, siempre que no se señale lo contrario, y situación 3.1, gran almacén en edificio completo, sin aparcamiento.
- Vivienda de Protección Pública (Uso 6), en situación 4.

En Vivienda de Protección Pública (VPP):

No se admite la sustitución del uso principal VPP.

3.- Usos complementarios:

En Vivienda Colectiva:

- a) En planta primera, siempre que cuenten con acceso independiente del uso principal o que la planta baja esté comunicada con la primera:
- Equipamiento (Uso 3), en todas las situaciones excepto la 11 y la 12. **En la situación 7.1, de conformidad con lo previsto en el artículo 6.3.24.2, y pensiones y apartamentos turísticos en conjunto de conformidad con lo previsto en el artículo 6.3.24.4.**
 - Servicios Urbanos y Administrativos (Uso 4) en todas las situaciones excepto la 3.
 - Terciario (Uso 7), en situación 1, oficina; situación 2, comercial al por menor.
 - Productivo (Uso 8), en situación 1, industrial compatible con vivienda, exclusivamente la industria artesanal y de manufactura, y situación 3, almacén compatible con vivienda.
- b) En planta primera de los edificios existentes a la entrada en vigor del presente Plan, que no cuenten con acceso independiente o no esté comunicada con la planta baja.
- Equipamiento (Uso 3), en todas las situaciones excepto la 11 y la 12. **Dentro de la situación 7, únicamente la situación 7.1, de conformidad con lo previsto en el artículo 6.3.24.2, y pensiones y apartamentos turísticos en conjunto de conformidad con lo previsto en el artículo 6.3.24.4.**
 - Servicios Urbanos y Administrativos (Uso 4), en situaciones 1 y 2.
 - Terciario (Uso 7), en situación 1, oficinas.
- c) En plantas altas:
- Equipamiento (Uso 3) en todas las situaciones excepto la 11 y 12, siempre que cuente con acceso independiente del uso principal y que se sitúe por debajo de las plantas destinadas al uso de vivienda.
 - Servicios Urbanos y Administrativos (Uso 4) en todas las situaciones excepto la 3, siempre que cuenten con acceso independiente del uso principal y que se sitúen por debajo de las plantas destinadas al uso de vivienda.
- d) En planta baja:
- Equipamiento (Uso 3) en todas las situaciones excepto la 11 y la 12, siempre que cuente con acceso independiente del uso principal. **En la situación 7.1, de conformidad con lo previsto en el artículo 6.3.24.2, y no se exigirá el acceso independiente. En la situación 7.2, en las condiciones previstas en el artículo 6.3.24.3.**

- Servicios Urbanos y Administrativos (Uso 4) en todas las situaciones excepto la 3, siempre que cuente con acceso independiente del uso principal.
- Terciario (Uso 7), situación 1, oficinas; situación 2, comercial al por menor, siempre que cuente con acceso independiente del uso principal.
- Productivo (Uso 8), situación 1, industrial compatible con vivienda y situación 3, almacén compatible con vivienda, siempre que cuente con acceso independiente del uso principal.
- Fuera del Área Central se permite el uso de garaje (Uso 9), situación 1, garaje vinculado, cuando se acredite una capacidad mínima de seis (6) plazas, en las condiciones que se establecen en el Título Séptimo,

e) En planta primera de sótano :

En edificios nuevos de viviendas:

- Infraestructuras (Uso 2), excepto la situación 6.
- Los relacionados en la letra d) como usos complementarios en planta baja, siempre que se encuentren vinculados al uso de la planta superior y únicamente en el caso de que se haya satisfecho el número mínimo de plazas de garaje dentro de las cuatro plantas máximas de sótano autorizadas, o cuando se trate de un solar no apto para el aprovechamiento de garajes, todo ello sin perjuicio de las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales.
- Uso 9, situación 1, garaje vinculado a los usos de las plantas superiores; situación 2, instalaciones generales de los edificios y situación 3, trasteros, con las condiciones señaladas al efecto.

En edificios existentes de viviendas:

- Infraestructuras (Uso 2), excepto la situación 6.
- Terciario (Uso 7), situación 2, comercio al por menor, vinculado a la planta superior, siempre que se acredite la imposibilidad de destinarlo a garaje y con las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales, (25/11/2010) y, en general, los autorizados para los nuevos edificios de viviendas.
- Uso 9, situación 1, garaje vinculado a los usos de las plantas superiores; situación 2, instalaciones generales de los edificios, y situación 3, trasteros, con las condiciones señaladas al efecto.

f) A partir de la planta segunda de sótano:

- Infraestructuras (Uso 2), excepto la situación 6.
- Uso 9, situación 1, garaje vinculado a los usos de las plantas superiores; situación 2, instalaciones generales del edificio, vinculadas a las actividades de las plantas superiores y situación 3, trasteros, con las condiciones señaladas al efecto.

En Viviendas de Protección Pública (V.P.P.):

En general, los admitidos en vivienda colectiva (Uso 6, Situación 2) siempre que estén permitidos por la reglamentación de Viviendas de Protección Pública y, en edificios existentes, que no implique la sustitución parcial del uso de vivienda por otro uso.

4.- Usos prohibidos aquéllos que resulten incompatibles con el uso principal, como los que figuren como tales en la Ordenanza local correspondiente de conformidad con el artículo 6.4.7, apdo 2.

Sección Séptima.- Uso Terciario (Uso 7)

Artículo 6.3.41.- Uso de Oficina.

1.- Uso principal: Es el correspondiente al uso pormenorizado de oficina.

2.- Usos permitidos:

- Equipamiento (Uso 3), en todas las situaciones excepto la 11.
- Servicios Urbanos y Administrativos (Uso 4), en todas las situaciones.
- Residencial (Uso 6), situación 2, vivienda colectiva, y situación 4, vivienda de protección pública con las tolerancias que expresamente se establezcan.
- Terciario (Uso 7), situación 3.1, gran almacén sin aparcamiento.

3.- Usos complementarios:

a) En última planta:

- Terciario (Uso 7), situación 2, exclusivamente servicio hostelero.
- Residencial (Uso 6), situación 3, vivienda aneja.

b) En plantas altas :

- Terciario (Uso 7), situación 2, comercial al por menor de carácter no concentrado, ordenando el comercial con acceso independiente
- Equipamiento (Uso 3) en todas las situaciones, excepto la **7 con la salvedad prevista en el apartado e) y la 11**
- Servicios Urbanos y Administrativos (Uso 4), situaciones 1 y 2.
- Residencial (Uso 6), situación 2, vivienda colectiva, siempre que se sitúe en plantas completas, por encima de las oficinas y que cuenten con acceso independiente, sin perjuicio de las restricciones de uso establecidas en el propio Plan General.
- Productivo (Uso 8), situaciones 1 y 3, exclusivamente las actividades declaradas inocuas.

c) En planta primera y en planta baja:

- Equipamiento (Uso 3) en todas las situaciones excepto **la 7 con la salvedad prevista en el apartado e) y la 11.**
- Servicios Urbanos y Administrativos (Uso 4), situaciones 1 y 2.
- Terciario (Uso 7), situaciones 2.1 y 2.2, galerías comerciales, ordenándolo con acceso independiente al resto de usos.
- Productivo (Uso 8), situaciones 1 y 3.

d) En plantas sótano:

- En la planta primera de sótano, los relacionados en la letra c), como usos complementarios en planta primera y planta baja, siempre que se encuentren vinculados al uso de la planta superior y únicamente en el caso de que se haya satisfecho el número mínimo de plazas de garaje dentro de las cuatro plantas máximas de sótano o se trate de un solar no apto para el aprovechamiento de garajes, todo ello sin perjuicio de las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales.
- Infraestructuras (Uso 2), excepto la situación 6, en todas las plantas.
- Uso 9, situación 1, garaje vinculado a los usos de las plantas superiores y situación 2, instalaciones generales del edificio, vinculadas a las actividades de las plantas superiores, en todas las plantas.

e) **En una parte del edificio, con acceso y núcleo de comunicación independiente:**

- **Equipamiento (Uso 3), en situación 7.2 y 7.3. En la situación 7.2, en las condiciones previstas en el artículo 6.3.24.3.**

4.- Usos prohibidos: Todos aquellos que sean incompatibles con el uso principal.

Artículo 6.3.42.- Uso Comercial.

1.- Uso principal: Es el correspondiente al uso de comercio, en la situación 3.

2.- Usos permitidos:

- Equipamiento (Uso 3), en todas las situaciones, con las limitaciones que expresamente se establecen.
- Servicios urbanos y administrativos (Uso 4), en situaciones 1 y 2.
- Terciario (Uso 7), situación 1, oficinas.

3.- Usos complementarios:

a) En todas las plantas altas:

- Todos los permitidos en el apartado anterior, **excepto el Equipamiento (Uso 3), situación 7, con la salvedad prevista en el apartado e)**, ordenándolos con acceso independiente con respecto al uso comercial.
- Residencial (Uso 6), situación 3, vivienda aneja, exclusivamente en la última planta.
- Terciario (Uso 7), situación 2, comercial de carácter no concentrado.
- Productivo (Uso 8), situaciones 1 y 3, exclusivamente las actividades declaradas inocuas.

b) En planta baja:

- Todos los permitidos en plantas altas, **excepto el Equipamiento (Uso 3), situación 7, con la salvedad prevista en el apartado e)**.
- Productivo (Uso 8), situación 1, industria compatible con vivienda y situación 3, almacén compatible con vivienda.

c) En planta primera de sótano:

- Los permitidos en planta baja, siempre que se encuentren vinculados al uso de la planta superior y únicamente en el caso de que se haya satisfecho el número mínimo de plazas de garaje dentro de las cuatro plantas máximas de sótano o se trate de un solar no apto para el aprovechamiento de garajes, todo ello sin perjuicio de las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales.

d) En todas las plantas de sótano:

- Infraestructuras (Uso 2), excepto la situación 6.
- Uso 9, situación 1, garaje vinculado al uso principal.

e) **En una parte del edificio, con acceso y núcleo de comunicación independiente:**

- **Equipamiento (Uso 3), en situación 7.2 y 7.3. En la situación 7.2, en las condiciones previstas en el artículo 6.3.24.3.**

4.- Usos prohibidos: Todos aquellos que sean incompatibles con el uso principal.

Sección Novena.- Otros usos

Artículo 6.3.63.- Dotaciones Mínimas y Máximas.

Los edificios de nueva planta, así como las ampliaciones o nuevos usos globales que se implanten en edificios existentes, deberán poseer aparcamientos complementarios del uso principal, en la cantidad que a continuación se regula:

1. Residencial (Uso 6).

Mínimo: Una plaza por vivienda. En el caso de existir viviendas superiores a noventa (90) metros cuadrados útiles, se deberá contemplar una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados útiles o fracción, resultante de considerar la suma de los excesos de las viviendas superiores a los noventa (90) metros cuadrados.

Máximo: Dos veces el mínimo, en el Área Central. Dos veces y media el mínimo en el resto del municipio.

2. Terciario (Uso 7), situación 1, oficinas.

Mínimo: Una plaza por cada ochenta (80) metros cuadrados útiles destinados a oficinas.

Máximo: Una vez y media el mínimo, en el Área Central. Dos veces el mínimo en el resto del municipio.

3. Terciario (Uso 7), comercial en situaciones 2.1, 2.2 y 3.2.

Mínimo: Una plaza por cada sesenta (60) metros cuadrados útiles destinados al uso comercial.

Máximo: Una vez y media el mínimo, en el Área Central. Dos veces el mínimo en el resto del municipio.

4. Productivo (Uso 8) industrial y almacén, en todas las situaciones.

Mínimo: Una plaza por cada ciento cuarenta (140) metros cuadrados útiles destinados al uso industrial. o doscientos cincuenta (250) metros cuadrados útiles destinados a almacén.

Máximo: Dos veces el mínimo en el conjunto del municipio.

5. Equipamiento (Uso 3), situación 7, **de Alojamiento Turístico.**

Mínimo: En instalaciones de cuatro o cinco estrellas, una plaza por cada cuatro (4) habitaciones-**dormitorios**; en las de tres estrellas, una plaza por cada seis (6) habitaciones- **dormitorios**. En hoteles de dos estrellas o menos, no se exige una dotación mínima.

Máximo: Dos veces el mínimo. En hoteles de dos estrellas, una plaza por cada tres hoteleras.

6. Equipamiento (Uso 3), situación 3, sanitario.

Mínimo: Una plaza por cada cuatro (4) camas y/o una plaza por cada ochenta (80) metros cuadrados útiles destinados a consulta y administración.

Máximo: Dos veces el mínimo en el Área Central. Sin limitación en el resto del municipio.

7. Uso de equipamiento en general y aquellos otros usos no especificados anteriormente.

Mínimo: Una plaza por cada doscientos (200) metros cuadrados útiles.

Máximo: Dos veces el mínimo, en el Área Central. Dos veces y media el mínimo en el resto del municipio

CAPITULO QUINTO. – Resumen de los usos

Uso 3.- EQUIPAMIENTOS.

Situación 7.- Alojamiento turístico:

- 7.1. Viviendas para uso turístico
- 7.2. Establecimientos de alojamiento turístico:
 - Hoteles-apartamento
 - Apartamentos turísticos
- 7.3. Establecimientos de alojamiento turístico:
 - Hoteles
 - Pensiones y hostales
 - Albergues y hostels
- 7.4. Establecimientos de alojamiento turístico:
 - Agroturismos y casas rurales
 - Campings

TITULO OCTAVO: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

CAPITULO TERCERO.- Ordenanza nº 2 para las zonas residenciales de baja densidad en suelo urbano

Artículo 8.3.2.- Condiciones de Uso

1.- Uso Principal: Residencial (Uso 6), situación 1, a y b, vivienda aislada y viviendas adosadas.

2.- Usos permitidos:

Equipamiento (Uso 3), en situaciones 2, 3, 5, 6, 7 (~~sólo en viviendas adosadas o en vivienda aislada unifamiliar~~) y 9.

Servicios Urbanos y Administrativos (Uso 4), en situaciones 1 y 2.

3.- Usos complementarios:

En planta baja: Uso **Equipamiento (Uso 3), en situación 7, por debajo de las plantas destinadas al uso de vivienda y** 9, en situaciones 1 y 2.

En planta sótano: Uso 9, en situaciones 1,2 y 3.

En ambos casos la autorización del uso conlleva la del vado de acceso desde la vía pública.

TÍTULO NOVENO: CONDICIONES PARTICULARES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

CAPÍTULO TERCERO. – Sectores en suelo urbanizable

Sección cuarta. Sector de la Ladera de Artxanda (SUNP)

Artículo 9.3.21.- Usos.

1.- Uso principal: es el Residencial (Uso 6) en situación 1, a y b (uni-bifamiliar y adosada).

2.- Usos permitidos:

- Equipamiento (Uso 3):
 - Situación 1 : Deportivo
 - Situación 2 : Docente
 - Situación 4 : Religioso
 - Situación 5 : Residencia comunitaria
 - Situación 7.4 : **Alojamiento turístico**
- Todos aquellos usos que no estén expresamente prohibidos.

3.- Usos prohibidos:

- Comunicaciones (Uso 1), situaciones 2, 3, 4, 5 y 6.
- Infraestructuras (Uso 2), salvo subterráneas.
- Equipamiento (Uso 3), situación 11.
- Servicios urbanos y administrativos (Uso 4), situación 3.
- Residencial (Uso 6), situación 2.
- Terciario (Uso 7), situaciones 1 y 3.
- Productivo (Uso 8), en todas las situaciones.

Bilbao, a.19 de octubre de 2017

**Hiri Plangintzarako Sailako Planeamenduko Zuzendariordetza
La Subdirectora de Planeamiento del Área de Planificación Urbana**

**ANEXO I.
REGULACIÓN VIGENTE EN EL PGOU (USO EQUIPAMIENTO-HOTELERO)**

	USO RESIDENCIAL Art. 6.3.37	USO TERCARIO OFICINAS Art. 6.3.41	USO TERCARIO COMERCIAL Art. 6.3.42	USO EQUIPAMENTAL Art. 6.3.19	USO PRODUCTIVO Art. 6.3.47 y 48
VIVIENDAS PARA USO TURÍSTICO Equipamientos que se implantan en viviendas previamente existentes y calificadas como tales.	PB: SI (Con acceso independiente) P1ª: SI (Antes de 1995, sin acceso independiente. Después de 1995, con acceso independiente) P Altas: Con acceso indep, y por debajo de plantas de viviendas	PB y 1ª: NO (no uso residencial) P Altas: Si (en plantas completas, por encima de oficinas y con acceso independiente; en viviendas previamente existentes y calificadas como tales)	Todas las plantas: NO (no permitido uso residencial, sólo viv aneja en última planta, pero como viv aneja no puede tener uso turístico)	Todas las plantas: NO (no permitido uso residencial, sólo viv aneja en última planta, pero como viv aneja no puede tener uso turístico)	Todas las plantas: NO
ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO (Hoteles, hoteles-apartamento, hostels, apartamentos turísticos...) Uso equipamental.	Edif completo: SI (Uso Equipamental permitido)	Edif completo: SI (Uso Equipamental permitido)	Edif completo: SI (Uso Equipamental permitido)	Edif completo: SI (Uso Equipamental)	Edif completo: NO (No permitido uso Equipamental-Hotelero)
	PB: Con acceso independiente P1ª: Antes 1995, sin acceso indep P1ª: Después 1995, con acceso indep P Altas: Con acceso indep, y por debajo de plantas de viviendas	En todas las plantas: SI (permitido uso equipamental)	En todas las plantas: SI (permitido uso equipamental, con acceso independiente)	En todas las plantas: SI	Todas las plantas: NO

**ANEXO II.
MODIFICACIÓN PGOU EN LO RELATIVO A LA REGULACIÓN USO EQUIPAMIENTO-ALOJAMIENTO TURÍSTICO.**

	USO RESIDENCIAL Art. 6.3.37	USO TERCIARIO OFICINAS Art. 6.3.41	USO TERCIARIO COMERCIAL Art. 6.3.42	USO EQUIPAMENTAL Art. 6.3.19	USO PRODUCTIVO Art. 6.3.47 y 48
<p>ART 6.3.24.2: VIVIENDAS PARA USO TURÍSTICO*. ART 6.3.24.4: APARTAMENTOS TURÍSTICOS EN CONJUNTO* Y PENSIONES*, EN PARTE DE EDIFICIO RESIDENCIAL COMPARTIENDO ACCESO Y NÚCLEOS DE COMUNICACIÓN (*EN VIVIENDAS PREVIAMENTE EXISTENTES Y CALIFICADAS COMO TALES).</p>	<p>PB: SI (sin exigencia de acceso independiente)* P1a*: SI . (Antes de 1995, sin acceso independiente. Después de 1.995, con acceso independiente)* * Cuando no cuenten con acceso independiente, sólo en una planta por edificio, la más baja de las destinadas al uso de vivienda . P.Altas: SI (Con acceso independiente y por debajo de plantas de viviendas)</p>	NO	NO	NO	NO
<p>ART 6.3.24.3: ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO, EN EDIFICIO COMPLETO Y/O UNA PARTE EDIFICIO CON ACCESO Y NÚCLEO DE COMUNICACIÓN INDEPENDIENTE (Hoteles, hoteles-apartamento*, apartamentos turísticos*, pensiones, hostels...). *En situación 7.2, las unidades de alojamiento no podrán estar ubicadas en planta baja</p>	<p>Edif completo: SI (Uso Equipamental permitido)</p> <p>SI: en planta baja y/o planta primera y plantas contiguas, por debajo de las viviendas.</p>	<p>Edif completo: SI (Uso Equipamental permitido)</p> <p align="center">SI</p>	<p>Edif completo: SI (Uso Equipamental permitido)</p> <p align="center">SI</p>	<p>Edif completo: SI (Uso Equipamental)</p> <p align="center">SI*</p> <p>*En edificios existentes, podrán compartir accesos y núcleo de comunicación con otros equipamientos.</p>	<p>Edif completo: NO (No permitido uso Equipamental-Alojamiento Turístico)</p> <p align="center">NO</p>

