

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La ciudad de Donostia/San Sebastián, ha tenido, históricamente, una vocación turística y de ciudad abierta que ha configurado, en gran medida, la fisonomía urbana y arquitectónica de la que hoy disfrutan los y las donostiarras y aquellas personas que nos visitan. El modelo urbano, las playas, y edificios significativos y representativos de la imagen de la ciudad, como el Ayuntamiento (originalmente casino), el Hipódromo, el Hotel María Cristina, el Teatro Victoria Eugenia, el Balneario de La Perla...forman parte indisolublemente de nuestro acervo cultural, del imaginario colectivo y de la imagen arquitectónica de la ciudad, y todos ellos se hicieron con un origen o una vocación turística.

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

Sin embargo, el cese de la violencia y del conflicto político, al cual debemos añadir una tímida recuperación económica junto a la situación del turismo mundial, que ha provocado un desplazamiento del flujo turístico hacia otros países, principalmente del sur de Europa, y añadiendo a todo ello una decisiva influencia de internet y las plataformas de reservas de plazas turísticas, ha hecho que nuestra ciudad recupere la pujanza turística y haya encadenado varios años de gran afluencia, que se prevé que en los próximos años siga manteniéndose.

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

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

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

El desarrollo de esta actividad se produce, tanto por el interés de las propietarias y los propietarios de obtener un rendimiento económico de sus bienes inmuebles, más allá del propio de su destino a vivienda, como por el interés de determinados

colectivos de turistas, tales como familias o grupos, que desean mantener un marco de convivencia colectiva en el marco de la visita turística que realizan a la ciudad.

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

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

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

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

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

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

Debe indicarse, por imperativo de lo establecido en el artículo 129.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que la presente Ordenanza se ajusta a los principios de buena regulación y por ello ha tratado de adecuarse a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia. Por un lado, la nueva Ordenanza supera el canon de necesidad pues esta iniciativa normativa del Ayuntamiento de San Sebastián está justificada por las razones de interés general expuestas en este preámbulo, identifica claramente los fines perseguidos y es el instrumento normativo adecuado para garantizar su consecución. Asimismo, la Ordenanza también respeta el principio de proporcionalidad pues confiere un tratamiento diferenciado a las diferentes áreas de la ciudad, estableciendo únicamente

restricciones en aquellas zonas que se encuentran saturadas. De este modo, la Ordenanza va a buscar un mayor equilibrio en la implantación del uso urbanístico de vivienda turística en las zonas equilibradas y en las zonas con menor afección actual.

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

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1.- Objeto de la Ordenanza.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 3.- Ámbito material de aplicación de la Ordenanza

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

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

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

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

1. Concepto.-

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

2. Requisitos técnicos.-

2.a. la vivienda habitual

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

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

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

Tendedero (O "patio" susceptible de ese uso con la misma superficie útil por vivienda)

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

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

La superficie útil de los espacios destinados al uso turístico no superarán ni la mitad de la superficie de la vivienda ni 125,00 m² (u)

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

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

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

Artículo 6.- Condiciones del inmueble

El inmueble, tanto si se destina a alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico como a vivienda turística, deberá mantener las condiciones de accesibilidad, de protección respecto al riesgo de incendios, de protección acústica y cualesquiera otras condiciones propias del uso residencial que le sean exigibles.

Artículo 7.-Presunción de uso turístico.

Se presumirá la existencia de un uso urbanístico de vivienda turística o de alquiler de habitaciones en una vivienda habitual para uso turístico cuando las mismas se oferten o comercialicen por cualquier canal de oferta turística o cuando se realice declaración o comunicación de inicio de actividad turística o económica en cualquiera otra Administración distinta de la municipal.

Artículo 8.- Documentos de la Ordenanza y alcance normativo de los mismos.

1.- Esta Ordenanza contiene los siguientes documentos:

- a) Texto articulado.
- b) Planos.

2.- Tanto el texto articulado como los planos tienen carácter normativo.

3. Las posibles contradicciones entre ambos documentos se resolverán otorgando prevalencia a las determinaciones escritas.

Artículo 9.- Sistematización del uso urbanístico.

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

Artículo 10.- Sujeción a la normativa turística y a la correspondiente normativa sectorial.

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

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

CAPÍTULO SEGUNDO

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

Artículo 11.- Criterios generales.

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

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

3.- El inmueble que se destine a alguno de los fines previstos en esta Ordenanza deberá mantener en todo momento la condición de habitabilidad establecida en las vigentes Ordenanzas Complementarias de Edificación para viviendas, aprobadas definitivamente mediante resolución municipal de 23 de noviembre de 1998 y

modificadas con posterioridad mediante resoluciones de 19 de octubre de 1999 y 13 de septiembre de 2001, o normas que las sustituyan.

4.- El inmueble, asimismo, deberá mantener las condiciones de accesibilidad, de protección respecto al riesgo de incendios, de protección acústica y cualesquiera otras condiciones propias del uso residencial que le sean exigibles.

5.- No podrá desarrollarse el uso de viviendas turísticas ni el de alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico en viviendas de protección pública y alojamientos dotacionales.

CAPÍTULO TERCERO

ZONIFICACIÓN DE LA CIUDAD

Artículo 12.- Zonificación general de la ciudad.

En atención a la diferente intensidad de la oferta de viviendas turísticas existente en diversas áreas de la ciudad, a los efectos de la implantación de la actividad de alojamiento turístico en viviendas, el suelo urbano y urbanizable residencial de San Sebastián se dividirá en tres zonas:

- a) Zonas A (zonas saturadas).
- b) Zonas B (zona de alta demanda).
- c) Zonas C (zonas con posibilidad de incremento de oferta de alojamiento turístico)

Artículo 13.- Zonas A (zonas saturadas).

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

2.- Los inmuebles que antes de la entrada en vigor de la presente Ordenanza cuenten con autorización o hayan registrado la oportuna comunicación previa en la que se emita informe urbanístico favorable conforme la normativa aplicable en el momento no se verán afectadas por la declaración de zona saturada.

Artículo 14.- Zonas B (zonas de alta demanda).

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

- a) En planta baja se permitirá el uso urbanístico de vivienda turística en los supuestos y condiciones de implantación del uso de vivienda en la misma establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana y en la Ordenanza

Municipal Reguladora de la implantación del uso de vivienda en distintas plantas de edificaciones residenciales, así como de división de vivienda preexistentes.

- b) En la primera planta alta, o asimilable, se permitirá el uso urbanístico de vivienda turística con acceso común al de las viviendas cuando su superficie útil sumada al resto de usos no residenciales en el edificio, con acceso común al de las viviendas, sea igual o inferior a 250 metros cuadrados útiles en la totalidad del edificio y deberá cumplir así mismo, las condiciones de implantación del uso de vivienda establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana y la Ordenanza Municipal Reguladora de la implantación del uso de vivienda en distintas plantas de edificaciones residenciales, así como de división de vivienda preexistentes.
- c) En las plantas altas ubicadas por encima de las anteriores se permitirá una vivienda turística con acceso común al de las viviendas siempre que ninguna de las ubicadas por debajo esté destinada o se proyecte destinar a uso residencial, de manera que todas esas plantas deben estar destinadas a otro tipo de usos autorizados diversos al uso residencial y que su superficie útil sumada al resto de usos no residenciales en el edificio, con acceso común, sea igual o inferior a 250 metros cuadrados útiles en la totalidad del edificio m² (u) .

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

Artículo 15.- Zonas C (zonas con posibilidad de incremento de oferta de alojamiento turístico).

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

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

250 metros cuadrados útiles de usos no residenciales excluidos los de vivienda turística, con acceso común al de las viviendas.

Artículo 16.- Cómputo de superficies.

1.- A los efectos del cómputo de las superficies mencionadas en los artículos anteriores se tomará en consideración la totalidad de las superficies destinadas a usos diferentes del uso de vivienda existentes en una misma edificación, con independencia de que estén vinculados formal y jurídicamente a una o más actividades económicas y/o empresariales, así como de que estén emplazados en una o más plantas de edificación.

2.- A esos efectos no se computará la superficie útil destinada en una vivienda habitual a alquiler de habitaciones para uso turístico, pero la suma de dichas superficies no podrá superar los 125 metros cuadrados útiles en la totalidad del edificio.

Artículo 17.- Modificación de las zonas.

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

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

CAPÍTULO CUARTO

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

Artículo 18.- Comunicación previa

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

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

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

3. En ambos casos , si se proyectaran obras en el inmueble, con carácter previo a registrar la comunicación previa deberá obtenerse la oportuna licencia de obras.

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

En la memoria deberá especificarse de manera clara y precisa

- a) Identificación completa de la persona propietaria de la vivienda con especificación, como mínimo, de su nombre y apellidos, o denominación social en el caso de persona jurídica, Documento Nacional de Identidad o Número de Identificación Fiscal, domicilio, correo electrónico y teléfono de contacto, debiendo aportarse nota simple registral
- b) Modalidad alojativa.
- c) Número máximo de ocupantes. Se establecerá con los ratios de sobreocupación fijados en la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

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

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

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

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

3.-La incompatibilidad entre comunicaciones previas conllevará la emisión del correspondiente informe urbanístico por orden riguroso de registro de las mismas en el Ayuntamiento.

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

Artículo 20- Coordinación con otras Administraciones y Tasa municipal

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

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

Artículo 21.- Comprobación Administrativa

1.- Presentada la comunicación previa debidamente formalizada, el órgano competente en el Ayuntamiento de San Sebastián podrá comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos que resulten de aplicación.

2.- La constatación posterior por el Ayuntamiento de la existencia de alguna inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial en los datos incluidos en la comunicación previa o en alguno de los documentos que se acompañen, así como la no disponibilidad de la documentación preceptiva o el incumplimiento de los requisitos que resulten de aplicación, implicará la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actividad de alojamiento turístico, sin perjuicio de la responsabilidad legal en que se pueda haber incurrido.

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

4.- La resolución municipal impidiendo la continuación con el ejercicio de la actividad de alojamiento turístico irá precedida de la previa instrucción del procedimiento correspondiente en el cual se dará audiencia a la persona interesada.

5.- El Ayuntamiento, una vez detectada la inexactitud, falsedad u omisión a la que se refiere el apartado anterior, e independientemente de dicho procedimiento, incoará la instrucción del correspondiente procedimiento sancionador.

6.- A los efectos de la presente Ordenanza, se considerará inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial en cualquier dato incluido en la solicitud de licencia de obras o en la comunicación previa o en documento que se acompañe, aquella que:

- a) Afecte a la acreditación de la personalidad física o jurídica de la persona interesada.
- b) Pudiera implicar riesgo para la seguridad de las personas o la existencia de deficiencias en la materia.
- c) Afecte a las características o requisitos esenciales que fueran exigibles por la presente Ordenanza.

7.- Cuando se ponga de manifiesto alguna inexactitud, falsedad u omisión de carácter no esencial en cualquier dato incluido en la comunicación de inicio de actividad o en documento que se acompañe, así como el incumplimiento de otras obligaciones legales, se le requerirá para que en el plazo máximo de 15 días proceda a su cumplimiento o subsanación. Si en el plazo concedido la persona interesada no aportara la documentación requerida se le tendrá por decaído en el trámite y se procederá al archivo de las actuaciones.

CAPÍTULO QUINTO

DISCIPLINA URBANÍSTICA Y AMBIENTAL

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

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

2. Conocida la existencia o realización de un uso urbanístico de vivienda turística clandestino y/o de una actividad no comunicada el Ayuntamiento podrá aplicar el régimen de legalización de las actuaciones clandestinas previsto en el artículo 221 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo e incoar expediente sancionador por la comisión de infracción urbanística de acuerdo con las determinaciones del régimen sancionador establecido en la citada Ley 2/2006 y actuar de la forma prevista en el artículo 65 de la Ley 3/98 de 27 de febrero General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco e incoar al promotor/a de la actividad expediente sancionador de acuerdo con las determinaciones previstas en el capítulo III y IV de la citada Ley 3/98.

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

Disposición Adicional Única.- Censo de Viviendas Turísticas

1.- Con el objetivo de facilitar un mejor seguimiento de la implantación del uso urbanístico de vivienda turística en las diferentes zonas de la ciudad, un conocimiento exacto de su distribución en los edificios residenciales y en las diferentes zonas de la ciudad, la recta aplicación de esta Ordenanza y el cumplimiento de la obligación de

transparencia, por parte de la Dirección de Urbanismo Sostenible se creará un Censo de Viviendas Turísticas en soporte electrónico y debidamente actualizado. En dicho Censo figurarán todos los datos relativos a las licencias otorgadas, las altas, bajas y modificaciones, el emplazamiento de las viviendas y los demás datos que considere oportunos la Dirección de Urbanismo Sostenible para alcanzar los objetivos antes citados.

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

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

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

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

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

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

Disposición Final - Entrada en vigor.

La presente Ordenanza entrará en vigor, una vez sea aprobada definitivamente por el Pleno y sea publicado íntegramente su texto articulado y planos en el Boletín Oficial de Gipuzkoa, cuando haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 del citado texto legal, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa..