



OIARTZUNGO
UDALA

**OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN
DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA**

UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

2025eko abendua, Oiartzun

AURKIBIDEA

1. JUSTIFIKAZIO-MEMORIA	5
I.- SARRERA.....	6
II.- TRAMITAZIOA	6
III.- PROIEKTUAREN EREMUA	8
IV.- PROIEKTUA EGITEKO ESPARRU OROKORRA	8
1.-Esparru juridiko orokorra.	8
2. 2030eko Garapen Jasangarrirako Estrategiaren Jarraibide Orokorrak.....	9
3. Lurralde-plangintza eta bere eraginak	10
V.- 2015eko HAPOa.....	11
VI.- PROIEKTUAREN EDUKI MATERIALA ETA FORMALA. HAREN ZEHAZTAPENEN MAILA.	12
V. IIOSTATU-ERABILEREN INDARREKO ARAUBIDEA.....	12
VIII.- TURISMOA ETA OSTATU-ERABILERAK: DIAGNOSTIKO OROKORRA, ESKUALDEKOA ETA UDALERRIKOA.....	13
1.- Arautzearen testuingurua	13
2. Diagnostikoa	15
IX.- HAPOAREN ALDAKETAREN HELBURUAK.....	35
X.- ESKU-HARTZE IRIZPIDEAK.....	35
1. Etxebizitza-eskubidea babestu beharra.	36
2. Bizilagunen arteko bizikidetza eta auzo-oreka zaindu beharra.....	36
3. Jarduera ekonomikoaren askatasuna eta ondasunen zirkulazio ekonomikoa bermatzea	36
4. Europako Batasuneko epaitegiek eta Espainiako Auzitegi Gorenak babesten dute muga- planifikatzailea.....	37
5. Hiri-ingurunearen babesak eskatzen du ostatu-establezimenduen ezarpena arautzea	37
6. . ETE/ETL modalitateek ez dute bizitegi-funtziorik eta etxebizitza-parkea murrizten dute.....	37
7. Ostatu-erabileren hedapenak arrisku handia du Oiartzunen, karga-ahalmenaren desoreka dela eta ..	38
8. Donostiako saturazio turistikoak Oiartzunera desplazatzen du presioaren zati bat	38
9. Jarduera ekonomikoaren askatasuna eta hirigintza-antolamendua bateragarriak dira	38
10. Ondorioa: HAPOaren aldaketa puntuala beharrezkoa, arrazoitua eta legezketasunez babestua da .	38
XI.- ANTOLAMENDU-AUKERAK.....	38
1.- HAPOaren aldaketaren xede diren erabilera-modalitateak eta proposatutako aukerak.....	38
2.- Antolamendu-aukerak.....	39
XII.- 2015EKO HAPOAREN ARAUDI OROKORRA ALDATZEKO PROPOSAMENA	40



OIARTZUNGO
UDALA

OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

1. Arautze helburuak	40
2. Arautzeko irizpide orokorrak	41
3. Arautzeko proposamena.....	41
4. Xedapen iragankorrak.....	46
5. Aldatu beharreko artikulua.....	46
2. ARAU URBANISTIKOEN AGIRIA.....	71
3. GENEROAREN ARABERAKO ERAGINARI BURUZKO TXOSTENA..	96
I. DOKUMENTUAREN XEDEA	97
1.. Legezko zehaztapenak: 1/2023 Legegintzako Dekretua eta generoaren arabera eraginaren aurretzeko ebaluazioa	97
II.- 2015eko HAPOAREN ALDAKETAREN HELBURUAK.....	98
III.- ALDAKETAREN EDUKIA	98
IV.- ALDAKETAREN ERAGINAK INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA-ARAUAREN.....	99
1.- Ostatu-establezimenduetarako mugak. Hotel-taldea.	99
2.- Erabilera turistikoko logelak (ETE) eta erabilera turistikoko etxebizitzak (ETL) honako baldintza hauek betetzera mugatzea:	99
3.- Nolanahi ere,	100
V.- EMAKUMEEN ETA GIZONEN EGUNGO EGOERAREN DIAGNOSTIKOA.....	100
BIZTANLERIA	100
ENPLEGUA ETA ERANTZUNKIDETASUNA	101
MUGIKORTASUNA.....	105
ETXEBIZITZA.....	106
VI.- PLAN OROKORRAREN ALDAKETAREN GENERO-ERAGINAREN EBALUAZIOA BIDEZKOA DEN ALA EZ AZTERTZEA ETA/EDO SALBUESPENA JUSTIFIKATZEA. EGITEKO METODOLOGIA ETA JARRAIBIDEAK.	106
1.- HAPOren aldatutako ebaluazioa genero-ikuspegitik egitea egokia den ala ez, eta/edo salbuestearen justifikazioa.....	106
2.- Ebaluazioa egiteko metodologia eta jarraibideak.	106
VII.- HAPO-REN ALDAKETAREN EBALUAZIOA GENERO IKUSPEGITIK.	107
VII.- ONDORIOAK.....	109
4. ERAGIN LINGUISTIKOAREN EBALUAZIO TXOSTENA	110
I.- DOKUMENTU HONEN XEDEA.....	111
II.- HIZKUNTZAREN ERAGINA EBALUATZEKO ESPARRU OROKORRA. METODOLOGIA.	111
III.- 2015eko HAPOAREN ALDAKETAREN HELBURUAK	111
IV.- ALDAKETAREN EDUKIA	112



OIARTZUNGO
UDALA

OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

V.- ALDAKETAREN ERAGINAK INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA-ARAU BIDEAN	112
1.- Ostatu-establezimenduetarako mugak. Hotel-taldea.	113
2.- Erabilera turistikoko logelak (ETE) eta erabilera turistikoko etxebizitzak (ETL) honako baldintza hauek betetzera mugatzea:	113
VI.- OIARTZUNGO EGOERA SOZIOLINGUISTIKOA: DIAGNOSTIKOA	114
1.- Datu soziolinguistikoak	114
2.- Euskararen inguruko baliabideak	118
VII.- PLAN OROKORRAREN ALDAKETA HIZKUNTZA-EBALUAZIO TI KANPO GERATUTAKO KASUETAKO BATEAN DAGOEN ALA EZ JAKITEKO AZTERKETA.	118
1.- Plan edo proiektuetan funtsezkoak ez diren alda ketak.	118
VIII.- ONDORIOAK.	119
5. BIDERAGARRITASUN ETA JASANGARRITASUN EKONOMIKOAREN AZTERKETA	120
I.- DOKUMENTUAREN XEDEA	121
II.- 2015eko HAPOAREN ALDAKETAREN HELBURUAK.....	121
III.- ALDAKETAREN EDUKIA	122
IV.- ALDAKETAREN ERAGINAK INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA-ARAU BIDEAN.....	122
1.- Ostatu-establezimenduetarako mugak. Hotel-taldea.	122
2.- Erabilera turistikoko logelak (ETE) eta erabilera turistikoko etxebizitzak (ETL) honako baldintza hauek betetzera mugatzea:	122
3.- Nolanahi ere.....	123
V.- EDUKI EKONOMIKOKO AFEKZIOAK.....	123
6. LABURPEN EXEKUTIBOA.....	125
I.- XEDEA	126
II.- PROIEKTATUTAKO ANTOLAMENDUAK INDARREAN DAGOENA ALDARAZTEN DUEN EREMUEN MUGAKETA	126
III ALDAKETAREN EDUKIA	126
IV.- ALDAKETAREN ERAGINAK INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA-ARAU BIDEAN.....	127
1.- Ostatu-establezimenduetarako mugak. Hotel-taldea.	127
2.- Erabilera turistikoko logelak (ETE) eta erabilera turistikoko etxebizitzak (ETL) honako baldintza hauek betetzera mugatzea:	127
3.- Nolanahi ere,.....	128
V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA EDO -EGIKARITZEKO EDO -ESKU-HARTZEKO PROZEDURAK ETETEN DIREN EREMUAK	128



OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA

UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

2025 abendua, Oiartzun

1.JUSTIFIKAZIO-MEMORIA



OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

I.- SARRERA

Oiartzungo Udalak gaur egun indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorra onartu zuen 2015eko martxoaren 25eko osoko bilkuran (erabakia 2015eko maiatzaren 12ko 87. GAOn argitaratu zen). Onartutako dokumentua, aurrerantzean HAPO-2015, eskuragarri dago Oiartzungo Udalaren web orri ofizialean. Onartu zenetik igaro diren hamar urteetan, HAPO-2015 hori egokia eta erabilgarria izan da udalerria egokiro garatzeko, alde batera utzi gabe garapen zehatzetan egindako xedapen-aldaketen kopuru mugatu bat (zehazki, bi), garapenaren azterketaren xehetasun handiagotik eratorritakoa HAPOra ondo txertatzeko, baina horrek ez du ekarri haren aurreikuspen orokorrak aldatzea.

2015eko HAPOaren esperientziaren eta ezagutzaren urteotan, eskualdeko eta udalerriko turismo-jardueren bilakaerarekin batera, agerian geratu da ez dagoela behar adina erregulaziorik turismo-erabileren arauketan eta erabilera horiei aplikatu beharreko araubide juridikoan, lurraldeko eremu orokorrei dagokienez.

Eremu orokorrak eta erabilerak indarrean dagoen HAPOaren araudi orokorraren 19. artikuluan daude araututa. Hori dela eta, artikulua horretan egingo da batez ere aldaketa, baita 36tik 40ra bitarteko artikuluetan, 54. artikuluan, 60tik 62ra bitarteko artikuluetan eta 73. artikuluan koordinatu beharreko alderdi batzuetan ere. Aldaketa dagozkion xedapen iragankorrekin osatuko da.

II.- TRAMITAZIOA

HAPOaren Aldaketaren tramitazioa indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako aurreikuspenetara egokitu behar da (EAEko Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2/2006 Legearen 104. artikulua eta hurrengoak, eta 46/2020 Dekretua, martxoaren 24koa, lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituen). Testuinguru horretan, honako hauek adierazi behar dira:

1. Aipatutako 104. artikuluko “c” puntuan ezarritakoaren arabera, Aurrerakinaren tramitazioa hautazkoa da.

Kasu honetan, ez da beharrezkotzat jo hura egitea eta tramitatzea, bestek beste, honako arrazoi hauengatik:

Alde batetik, Aldaketak oso irismen material espezifikoak du, eta ostatu turistikoko erabilerak baimentzeari buruzko esku-hartze proposamenak zehaztean datza.

Bestetik, hasierako onespeneren ondoren nahitaez sustatu behar den jendaurreko erakustaldiaren izapidea nahikoa da, modu osagarrian, esku-hartzeko dauden alternatibak eta proposamenak ezagutarazteko, horiei buruz eztabaidatzeko eta egokituz jotzen diren erabakiak hartzeko.

2. Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Sailburuordetzako Ingurumen Administrazioaren Zuzendaritzak adierazi duenez, aldaketak ez du ingurumen-ebaluaziorik behar:

“Aurkeztutako informazioa ikusita, erreferentziako planak, "Oiartzungo (Gipuzkoa) HAPOaren 3. aldaketa, udalerriko erabilera turistikoa eta turismo-ostatuko establezimenduen hirigintza antolamenduari dagokion Ordenantza aldatzea", ez du ingurumen-ebaluazio estrategikoaren prozedura izapidetu behar, ingurumen-ebaluazioaren prozeduraren helburutik eta xedetik kanpo dagoelako”.

3. Behin HAPOaren aldaketa idazteko erabakia 2025eko urtarrilaren 29ko osoko bilkuran hartuta (2025eko otsailaren 19ko 3. GAO), administrazio sektorialen txostenak biltzeari ekin zitzaion, LHLaren 90.1. artikuluan aurreikusitakoaren arabera. Horiek horrela, Eusko Jaurlaritzari eta Gipuzkoako Foru Aldundiari txostenak



OIARTZUNGO
UDALA

OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

eskatu zitzaizkien dauden arriskuei eta haien ingurumen-baldintzei buruz, eta antolamenduak errespetatu beharreko kultura-ondarearen eta natura-ingurunearen babesari buruz.

Orain arte, honako txosten hauek egin dira:

ORGANOA	DATA
Eusko Jaurlaritzako Kultura eta Hizkuntza Politika Saila	2025-02-26
Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila	2025-03-05
Gipuzkoako Foru Aldundiko Lurralde Oreka Berdea Saila	2025-03-31

Txosten horien arabera, ez da egokitzapen garrantzitsurik egin behar hasiera batean onartuko den testuan, ez baitute ezartzen lehen bertsioan kontuan hartu ez den baldintzarik. Hala ere, arreta berezia merezi dute Kultura Sailaren gomendioek, zentzu honetan:

“Azaldutako guztiagatik, Oiartzungo HAPOaren 3. aldaketa, udalerriko erabilera turistikoak eta turismo-ostatu estabiezimenduen hirigintza-antolamenduari dagokion ordenantza aldatzea dela eta, jasotako informazioa aztertu eta esku-hartze eremuaren ondare-eraginak baloratu ondoren, honako zehaztapenen berri ematen da:

-Proposamen honek eragina du, eta eragina izan dezake, babestu beharreko ondasunetan. Horregatik, turismo jarduera berri bat proposatzen denean ondareari eragiten dion edo ez aztertu beharko da. Babestutako ondare elementuren baten gaitze lanak egiten badira, Udal Katalogoaren araudiak eta elementuen babes arauak ezarritakoa bete beharko dute eskuhartzeek.

-Aurrekoarekin lotuta, gomendatzen da erabilera turistikoak arautzeko udal proposamen honek, ondareari buruzko atal batean babes neurri batzuk ezartzea, babestutako ondasunen balioek kalterik jasan ez dezaten, bai araudian, bai esku-hartze zehatzen kontrolan.

-Babestutako elementuetan turismo erabilerak sustatzeari dagokionez, kultur ondare izendatutako eraikin bat turismo erabilerarako egokitu baino lehen, horrek elementuaren ondare balioetan izan dezakeen eragina aztertzea gomendatzen da.

-Hirigune-historikoetako eta auzoetako bizimodua kultura ondare balioen euskarri izanik, hirizoruko gune hauetan turismo ostatu eta zerbitzuak mugatzea gomendatzen da, horretarako berariazko neurriak ezarriz. Etxebizitza partikularretan pisu eta gela turistikoak gaitzearekin lotuta esaterako, erabilera hauek lehen solairuan bakarrik baimentzea gomendatzen da, egoiliar eta turisten arteko bizikidetzak gatazkak saiheste aldera, eta, "gentrifikazioa" edo hustutzea (bertako biztanleek haien etxebizitzak uztea) bezalako ondorio negatiboak ekiditeko.

-Zoru ez urbanizagarrian jarduera turistikoak sustatzeari dagokionez, landa eremuko etxe multzo eta baserriak Oiartzungo ondarearen zati garrantzitsu bat direla kontuan izanda, eremu hauetarako



OIARTZUNGO
UDALA

OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

berriazko babes-neurriak ezartzea gomendatzen da, baseritarren bizimoduari eta nekazaritza eta abeltzaintza jardueri afekzio negatiborik ez eragiteko, besteak beste.

-Aurrekoarekin lotuta, landetxeen gaitzea kontrolatzea gomendatzen da, hau da, nekazal ustiapenarekiko loturarik ez duen establezimendu mota hau mugatzea gomendatzen da”.

4. Herritarren parte-hartzea.

Onartutako Herritarren Parte-hartze Programaren arabera, herritarrekin bilerak egin ziren, baita Aholku Kontseiluan ere, eta diagnostikoa eta aukerak eztabaidatu ondoren, planak jasotzen duen proposamena adostu zen, egokiena baita dauden arazoetarako.

III.- PROIEKTUAREN EREMUA

HAPOaren Aldaketak udalerriko hiri-ingurune osoari eragiten dio (hiri-lurzoruek eta lurzoru urbanizagarriek osatzen dute hiri-ingurunea), eta, zehazki, Aldaketa honen xede diren erabilerak har ditzaketen lursailei eta eraikinei, indarrean dagoen hirigintza-plangintzan ezarritako aurreikuspenekin bat etorriz.

Hiri-ingurunearen azalera, guztira, 6.236.155 m² ingurukoa da. Bere mugaketa, proiektu honetako “I.1.- HAPOaren Aldaketaren eremuaren mugaketa (hiri lurzoria + lurzoru urbanizagarria)” planoan adierazitakoa da.

Hasieratik nabarmendu behar da lurzoru urbanizaezina aldaketa honen eremutik kanpo geratuko dela, ulertu baita egungo HAPOak lurzoru-sailkapen horretan finkatzen duen erabilera turistikoaren erregulazioa egokia eta nahikoa dela okupazio berriak kontrolatzeko eta antolatzeke, bereziki, ezarriko diren helburuetarako. Izan ere, HAPOaren egungo araudiak nahitaez lotzen ditu erabilera turistikoak lurzoru urbanizaezinean nekazaritza eta abeltzaintzako jarduera bat egotearekin eta haren osagarria izatearekin. Ondorioz, lurzoru urbanizaezineko ostatu onargarri bakarria nekazaritza-turismoa da (ez dira onartzen gainerako ostatu-establezimenduak, ez erabilera turistikorako etxebizitzak, ez erabilera turistikorako etxebizitza partikularretako logeletako ostatua).

Azkenik, "I.2.- Kalifikazio Orokorra" planoan jaso da, egungo HAPOk 3 bizitegi-kategorietako bakoitzean sartutako eremuak eta jarduera ekonomikoen 2 kategoriak. Alderdi horretan ez da aldaketarik izan, betiere eremu bakoitzari dagozkion neurriak aipatze aldera.

IV.- PROIEKTUA EGITEKO ESPARRU OROKORRA

1.-Esparru juridiko orokorra.

Honako hauek dira Plan Orokorraren Aldaketa egiteko kontuan hartu beharreko lege-xedapen batzuk:

A.- Aldaketak eragindako gaietan eragina duten Europako zuzentarauak: Zerbitzuen 2006/123/EE Zuzentaraua, abenduaren 12koa, etab.

B.- Lurralde- eta hirigintza-legeria (edo gai horietan eragina duena):

* Administrazio Zentralak sustatuta:



OIARTZUNGO
UDALA

OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

-7/2015 Legegintzako Errege Dekretua, urriaren 30ekoa, Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onartzen duena.

* Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak sustatuta:

-Lurralde Antolamenduaren Legea, 1990eko maiatzaren 31koa.

-Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea, 2006ko ekainaren 30ekoa.

-3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena.

-46/2020 Dekretua, martxoaren 24koa, lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituena.

C.- Beste arlo batzuetan indarrean dagoen legeria:

* Irisgarritasuna Sustatzeko Legea, 1997ko abenduaren 4koa, eta hura garatzeko bultzatutako xedapenak.

* Ingurumenaren eta hirigintza planeamenduko ingurumen-ebaluazioaren arloan indarrean dauden xedapenak: Abenduaren 9ko 21/2013 Legea, ingurumen-ebaluazioarena, eta urriaren 16ko 211/2012 Dekretua, besteak beste, planen eta programen ingurumen-ebaluazio estrategikoa egiteko prozedura arautzen duena; etab.

* 1/2023 Legegintzako Dekretua, martxoaren 16koa, emakumeen eta gizonen berdintasunerako eta emakumeen aurkako indarkeria matxistarik gabe bizitzeko Legearen testu bategina onartzen duena.

* Zerbitzu- eta merkataritza-arloan indarrean dauden xedapenak.

* Turismo-arloan indarrean dauden xedapenak: 13/2016 Legea, uztailaren 28koa, Turismoarena; 101/2018 Dekretua, uztailaren 3koa, erabilera turistikoko etxebizitzari eta etxebizitza partikularretako logeiei buruzkoa.

* 2/2016 Legea, apirilaren 7koa, Euskadiko Toki Erakundeena, Dekretu honen bidez garatua: Euskadiko toki-erakundeetan hizkuntza ofizialen erabilera instituzionala eta administratiboa normalizatzeari buruzko 179/2019 Dekretua, azaroaren 19koa.

* 6/2019 Legea, maiatzaren 9koa, Euskal Kultura Ondarearena, eta haren Aldaketa, azaroaren 30eko 14/2023 Legearen bidez.

* 7/2021 Legea, maiatzaren 20koa, Klima Aldaketarena eta Trantsizio Energetikoa, emisio gutxiko eremuak arautzen dituen abenduaren 27ko 1052/2022 Errege Dekretuaren bidez garatua.

* 11/2022 Lege Orokorra, ekainaren 28koa, Telekomunikazioena, eta lege horrek baliozkotutako edo haren garapenean sustatutako xedapenak.

* Etxebizitza-arloan indarrean dauden xedapenak: 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, etxebizitzarena (EAE); 12/2023 Legea, maiatzaren 24koa, etxebizitzarako eskubidearen aldekoa (estatukoa).

2. 2030eko Garapen Jasangarrirako Estrategiaren Jarraibide Orokorrak.

Une honetan arreta berezia merezi dute Estrategia horren testuinguruan zehaztutako helburu hauek (HAPOaren Aldaketarekin lotutakoak):

* 3. helburua: Bizitza osasuntsu bat bermatzea eta guztiontzako ongizatea sustatzea adin guztietan.



OIARTZUNGO
UDALA

OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

- * 5. helburua. Generoen arteko berdintasuna lortzea eta emakume eta neskatok guztiak ahaldundzea.
- * 10. helburua. Desberdinkeriak murriztea
- * 11. helburua. Hiri eta komunitate jasangarriak
- * 12. helburua. Ekoizpen eta kontsumo arduratsuak
- * 13. helburua. Klimaren aldeko ekintza

3. Lurralde-plangintza eta bere eraginak

Indarrean dauden lurralde-antolamenduko planetatik, arreta berezia merezi dute, une honetan, 2019ko Lurralde Antolamenduko Gidalerroek, eta, zehazki, haietan turismo-baliabideen arloan jasotako aurreikuspenek.

Horiek horrela, kontuan hartuta, besteak beste, *turismo urbanoa azken urteotan Europan turismo-fluxuak birkonfiguratzeko ari den fenomeno berri bat dela eta hiru hiriburuak turismo-potentzial handienetako bat den produktu erakargarri bihurtu direla*, honako helburu hauek zehaztu dira:

- * Baliabide turistikoaren gozamina bateragarri egitea gure lurraldeko natura- eta kultura-ondarea zaintzearekin eta hobetzearekin, etorkizuneko belaunaldientzat ondare hori babesteko dela bermatuz.
- * Baliabide turistikoaren plangintza bideratzea gizartearen, kulturaren, ekonomiaren eta ingurumenaren aldetik eskuragarria, anitza eta iraunkorra izango den eskaintza bat lortzera.
- * Baliabide turistikoaren antolamendua lurralde- eta hirigintza-plangintzan behar bezala txertatzen dela bermatzea.
- * Lurralde- eta hirigintza-plangintzatik hartzea baliabide turistikoaren aprobetxamendu jasangarria bermatuko duten irizpide eta neurriak.
- * Helmugan karga-ahalmena kontuan hartzea, ez bakarrik natura guneetan, baita hiriguneetan ere, batez ere, bertako pertsonen bizi-kalitatea arriskuan egon daitekeenean.

Bestalde, EAEko turismoaren garapen-eredua zehazteko Baliabide Turistikoaren Lurralde Plan Sektorial bat sustatzeko aurreikuspena idatzita eta izapidetze-prozesuan dago, eta Aurrerakina jendaurrean dago, Aldaketa hau idazteko unean. Bere helburuen artean nabarmentzeko modukoak dira honako hauek:

1. Turismo-espazioa egituratzea, haren modalitate, segmentu eta produktuen aurrean turismo-sistemaren osagai erantzun ona emango zaiela ziurta dezan.
2. Egoiliarren eta bisitarien arteko bizikidetzak baldintzak bermatzea, herritarren ongizatea eta EAE bisitatzen duten pertsonen esperientzia ona ziurtatzeko.
3. Jarduera-ildoak eta erregulazio- eta prebentzio-neurriak ezartzea, espazio- eta denbora-afluentzien kontzentrazioa duten espazioen balizko saturazio-egoerei aurre egiteko.
4. Lurralde- eta hirigintza-plangintzan eskakizunak finkatzea, turismo-sistemaren osagaiak (baliabideak, establezimenduak, zerbitzu publikoak eta sareak) lurraldean hobeto integratzeko. Bisitariak hartzeko sarerako eta zuzkidura osagarrietarako zuzkiduren irizpideak ezartzea.



OIARTZUNGO
UDALA

OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

5. Turismo-jarduerak landa- eta hiri-garapenari modu ordenatuan laguntzeko baldintzak ezartzea, honako hauek bermatuz: bizitegi-funtzioa, eskala txikiko merkataritza-funtzioa, lurralde-ondarearen eta espazio komunaren erreferentziala eta jardueraren deskontzentrazio espaziala.

V.- 2015eko HAPOa

Turismo- edo ostalaritza-erabilerei buruzko lehen aipamena hirigintza-araudi orokorraren 19. artikuluan aurkitzen dugu, bizitegi-zona orokorraren atalean, non honako hau esaten baita: “Honako erabilera hauek murriztu beharko dira: “Zona horiei eman beharreko egoitza-izaerarako eta, batik bat, oinezkoentzako izaerarako, euren dimentsionamendua eta/edo ezaugarriak direla-eta, desegokiak diren bide-trafikoaren eta aparkalekuen beharra sortuko duten industria-jarduera ekonomikoak, eta hirugarren sektoreko, merkataritzako, hornidurako eta ostalaritzako jarduerak”.

Era berean, jarduera ekonomikoen zona orokorrean, azpitipologiak ezartzean, bi aldiz aipatzen du erabilera hori:

“Lehengo tipologia Lanbarrenen, Lintzirinen eta Ugaldetxon dauden eta/edo aurreikusi diren area guztiei dagokie, eta bigarrena Altzibar, Iturriotz, Gurutze eta Ergoingo hiriguneetan kokatutako jarduera ekonomikoen kokaleku txikiei (horietako batzuk ostalaritzaren sektorera daude zuzenduta). Hirugarren tipologia Jarduera Ekonomikoetako Lurraldearen Arloko Planak Saltoki Handiak, edo Aisialdi eta Zerbitzu Zentroa, edo Plataforma Tertiario bezala definitzen dituen edozeinetakoa izan liteke, eta merkatal zerbitzu, aisialdi edo ostalaritzako ekipamendu desberdinak jarduera urbanistiko berean modu kontzentratuan batzen dituen eraikigarritasun tertziarioa duen hirigintzako ezarpen guztiei dagokie (elikadura unitate handia, merkatal-galeria, gaikako denda handiak, zine anitzak, aisialdi zentroak, hotelak, jatetxeak eta kafeteriak, zerbitzu gunea, eta abar)”.

73. artikuluak, jarduera ekonomikoetarako lursailak arautzen dituenak, baldintzak gehituko dizkio turismo- eta ostalaritza-erabilerak ezartzeari, justifikazio plus bat exijitzean:

“Egoitza-hiriguneetan kokatutako jarduera ekonomikoetarako zona” gisa kalifikatutako zonetan, erabilerek eta jarduerak honako muga hauek errespetatu beharko dituzte: — Ostalaritzako jarduerak justifikatu egin beharko dute, euren dimentsioengatik eta ezaugarriengatik, aparkalekurako behar adina lurzoru libre badutela eta haien funtzionamenduak kokatzen direneko hirigunearen egoitza-izaerarekin bateraezinak izango diren bide-trafikoko fluxuak sorraraziko ez dutela”.

Laburbilduz, 19. eta 73. artikulua aldatuko dira, udalerriko hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian erabilera turistikoak hobeto arautzeko, baita bizitegi-lurzoruko azpizonetako ordenantza partikularren artikulua ere, zehazki:

- 36. art.- Erabilera-baldintzak eta etxebizitza-kopurua.
- 37. art.- Behe-solairuetan erabilera-baldintzak.
- 39. art.- Goi-solairuetako erabilera-baldintzak.
- 40. art.- Estalkipeko erabilera-baldintzak.



OIARTZUNGO
UDALA

OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

- 54. art.- Etxebizitzen erabilerak eta kopurua arautzea hirigune tradizionalen azpizonetarako.
- 60. art.- Egoitza-azpizona intentsiboetarako berariazko araudia.
- 62. art.- Garapen txikiko egoitza-azpizonetarako baimendutako erabilerak.

VI.- PROIEKTUAREN EDUKI MATERIALA ETA FORMALA. HAREN ZEHAZTAPENEN MAILA.

Proiektu honen edukia bat dator indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoarekin (2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko 103. artikulua, besteak beste, 62. artikuluekin lotutakoa), eta hurrengo VI. epigrafean azaldutako helburuak lortzeko behar diren aurreikuspenak jasotzen ditu.

Zehazki, aurreikuspen horiek dokumentu hauetan daude:

- “1. Memoria” dokumentua.
 - “1.1. Hirigintza-antolamendua eta horren egikaritzea justifikatzeko memoria” dokumentua.
 - “1.2. Genero-eraginaren ebaluazioa” dokumentua.
 - “1.3. Eragin linguistikoaren ebaluazioa” dokumentua.
- “2. Hirigintza Arauak” dokumentua.
- “3. Bideragarritasun eta iraunkortasun ekonomikoaren azterketa” dokumentua.
- “4. Planoak” dokumentua.
- “5. Egikaritze-laburpena” dokumentua.

Dokumentu horien eta euren proposamenen izaera informatzailea, interpretatzailea eta/edo arauemailea, bai eta horien arau-maila ere, bat datoz indarrean dagoen legedian (2006ko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko 54. artikulua, 56. artikulua eta abar) eta Proiektu honetako “2. Hirigintza Arauak” dokumentuan haientzat xedatutakoarekin.

V. IOSTATU-ERABILEREN INDARREKO ARAUBIDEA

Erabilera horiek eta hirigintza-araubidea indarrean dagoen 2016ko Turismoaren Legean (13/2016) eta uztailaren 3ko 101/2018 Dekretuan (erabilera turistikoko etxebizitzetara eta etxebizitza partikularretako logeiei buruzkoa) ezarritakoak dira.

Indarrean dagoen Turismoaren uztailaren 28ko 13/2016 Legeak ostatu-erabileretarako ostatu-modalitate hauek bereizten ditu:

A.- Ostatu-establezimendu turistikoa:

- a) Hotel-establezimenduak.
 - Hotelak eta Hotel-apartamentuak.
 - Pentsioak.



OIARTZUNGO
UDALA

OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

b) Apartamentu turistikoak.

c) Aterpetxeak.

d) Ikasle-egoitzak eta ikasle-egoitza nagusiak, zeinak beren araudi espezifikoa izango baitute.

B.- Erabilera turistikoko etxebizitzak.

C.- Erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logelak.

VIII.- TURISMOA ETA OSTATU-ERABILERAK: DIAGNOSTIKO OROKORRA, ESKUALDEKOA ETA UDALERRIKOA

1.- Arautzearen testuingurua

Euskal Autonomia Erkidegoan, azken urteotan, ostatu-establezimenduen eta erabilera turistikoko etxebizitzaren hazkundera egiaztatu da, eta hori testuinguru konplexu batekin lotu da. Edo bestela esanda, aipatu bilakaeraren atzean izaera oso ezberdineko faktoreak daude; nola ekonomikoak (ekonomiaren tertziarizazioa, lurralde garapen ereduak edota higiezinaren gaineko inbertsioen igoera), hala politikoak (mugikortasun azpiegituren garapena edota turismoaren sektoreari emandako bultzada), edota sozialak ere (oporraldi moduen aldaketa edota bizitza estiloen eraldaketa). Dokumentu honen xedea ez da horretan sakontzea, alta aipatzea komeni da, hemen azalduko dugun HAPOaren aldaketa puntuala kokatzeari begira.

Turismoa jarduera ekonomiko garrantzitsua bada ere, haren hedapenak udalerrien egitura sozio-hiritarrean eta lurralde-antolamenduan eragin nabarmena du; batez ere egonaldi laburreko fluxuak, eta etxebizitza parkea baliabide ekonomiko gisa bihurtzeko mekanismoak azkartzen direnean.

Hainbat erakundek egindako lanen arabera (tartean EUDEL edota Oiarzungo Udala bera), ostatu-erabileren hedapenak, eta horrekin bat etor daitekeen turistifikazio prozesuak, interes publikokoak diren lau eremu garrantzitsuetan du eragina. Tresna eta norabide egokian arautu ezean, alojamentuen hedapenak eragina negatiboa izango du. Eremu horiek honako hauek dira¹:

- Etxebizitza-eskubidea: etxebizitzaren merkatuaren tentsioa, alokairuaren garestitzea, bizitegi aukeraren murrizketa eta desplazamendu arriskuak dira udalerritik askotan agertzen ari diren ondorio nagusiak. Azken urteetako joerak erakusten du erabilera turistikoko etxebizitzek eta bestelako ostatu-erabilerek (apartamentu turistikoak, logelak...) presio zuzena egiten dutela bertako etxebizitza-parkearen eskuragarritasunari.
- Ingurumen- eta lurralde-jasangarritasuna: ostatu-establezimenduen kontzentrazioak eta egonaldi laburrek hiri-azpiegiturretan, garraio-fluxuetan eta espazio publikoaren erabileran inpaktu gehigarria sortzen dute. Saturazio egoerek baliabide natural eta komunitateko presioa handitzen dute.
- Herri ereduak, bizikidetzak eta ordena publikoak: udalerrietan, bere tamaina edonolakoa izanik, auzoetako eguneroko eritmoarekin bat ez datozen jarduerak intentsiboak (bisitarien joan-etorriak,

1 EUDEL.



OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

ordutegi-heterogeneitatea, zarata edo okupazio irregularrak) bizikidetzaz zaildu eta auzo-sareen egonkortasuna arriskuan jar dezakete. Muturreko kasua da gentrifikazioa, non auzokideak hazi den auzotik kanporatu den, mekanismo sotilak tarteko.

- Kontsumitzaileen segurtasuna eta kalitate-bermea: ostatu-erabilerak baldintza tekniko eta instalazio-baldintza jakin batzuk bete behar dituzte. Baldintza horiek ez dira, beti, jarduera informaletan edo etxebizitza moduan egokitu gabeko eraikinetan bermatzen; beraz, arautzeak kalitatea eta segurtasun-baldintzak ere babesten ditu.

Udalek, kasu honetan Oiartzungo Udalak, interes orokor horiek babesteko eginkizuna du, eta hori da, hain zuzen, aldaketa honen xedea. Horretarako, eta aintzat hartuta Europar Batasunaren baitako printzipioak, nagusiki merkatu-lehiakorraren baitakoak, arau-proposamen proportzional eta justifikatua egingo dugu. Horrek esan nahi du arauak ez dela jarduera turistikoa mugatzeko edo jarduera ekonomikoa oztopatzeko tresna, baizik eta udalerrian sor daitezkeen kalteen prebentziorako mekanismo urbanistikoa.

Hori dela eta, udalerrri mailako arautze urbanistikoak prebentzioa izan behar du ardatz, eta ez kaltea gertatu ondoren jardutea. Edo bestela esanda: arazoa agertu baino lehen arautu behar da, eta arauak udalerraren egiturari eta funtzio sozialari eutsi behar dio. Aldaketa honek bere egingo du printzipio hori.

Bestalde, aintzat hartu behar dugu, EAEn planifikazio tresna orokorrak garatzen ari direla: ez dago oraindik alojamentuen gaineko Plan Sektorialik, eta lantzen ari bada ere, ez dago eskualde edo EAE mailako irizpide bateraturik. Hori horrela, Oiartzungo Udalak bere udalerraren diagnosiaren baitan, eta noski, arestian aipatu dugun lege-markoaren baitan, tokiko irizpide propioak landu eta finkatu ditu, bai herriaren egoera berezia kontuan hartuta baita Donostialdeko eragin zabalagoa aintzat hartuta ere.

Horregatik, Oiartzungo Udalak udalerriarri begira arautuko du, baina beti ere, Donostialdea, eta horrek lurraldean dituen eraginak aintzat hartuta. Are, Donostiak duen erakarpen turistikorako joeraz jakitun; eta gehituz, Donostiak ere ostatu-erabilerak arautzeko aldaketarekin ari dela. Agerikoa denez, azken horrek eragin nabarmena izan dezake Oiartzunen, hiriburutik gertu denez, Donostian jarduera mugatuta, presioa Oiartzunera hedatzea probablea delako.

Testuinguru horretan, ostatu-modalitate desberdinen ezaugarriak aintzat hartuta arautzea funtsezkoa da. Horien artean, hiru talde nagusi hartuko dira kontuan.

- ETL (logelak): etxebizitza-erabilera mantentzen dutenez, arautze malguagoa eta berezia. Edonola ere, bizitegi-erabileraren baitan kategoria propioa sortuko da, horiek berariaz arautu ahal izateko.
- ETE (erabilera turistikoko etxebizitzak): orain arte ez bezala, jarduera ekonomikotzat ulertuko da, ostatu-erabileraren baitan, eta hala arautuko da.
- Ostatu-establezimenduak (hotelak, apartamentu turistikoak, egoitza tertziarioak...): ostatu-erabileraren baitan kokatuko dira, eta orain arte moduan, jarduera ekonomikoa gisa ulertuko dira, aurretik horrela arautuak direnez, kasu honetan moldaketak izango dira

Hiru multzo horien tratamendu ezberdina justifikatuta dago bai lege-esparruan, bai EUDELek eta gure lanerako dokumentuak jasotzen dituzten kalte potentzialetan eta inpaktu-mailan.



OIARTZUNGO
UDALA

OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

Horrez gain, erabilera turistikoaren arauketan indize kuantitatibo eta kualitatiboak erabiltzea ezinbestekoa da kalteen prebentzioa eta kudeaketa egokia bermatzeko. Aldaketa honetan erabiliko direnak kokatu eta justifikatzeko, EUDELEk eskaintako indize eta zenbatekoak aurkezten ditugu hemen:

- Karga-ahalmena (plazak/100 biztanle): lurraldearen saturazio maila neurtzeko funtsezko indizea da. Donostian ezarritakoaren arabera, %10etik gorako zenbatekoak saturazio egoera adieraziko du; eta beraz, gainditu behar ez den atalasea da.
- Etxebizitza-indizea (errolatuak dituzten etxebizitzak+ETE)/100): ETE eragina bizitegi-erabilera neurtzeko indizea da, etxebizitzarako sarbidearekin lotura duena. Kasu honetan tarreak handiagoak dira, adibide ezberdinak eskuan, EUDELEk honako indize hauek proposatzen ditu "onargarritzat": %1,48 eta %16 bitartekoak. Kasu honetan, beraz, udalerriko egoerak garrantzia berezia du mugak ezartzeko unean.
- Eraikigarritasun edo erabilera-portzentajeak: erabilera mistoak bermatzea garrantzizkoa denez, aukera dago: bizitegi lurretan jarduera ekonomikorako lur ehunekoak zehaztu, eta ehuneko horretan ostatu-erabilerak izango duen ehuneko mugatzeko. Zumaian, esate baterako, %8ko muga finkatu dute bilberako.

Indize horiek, bere horretan, ez dira arau lotesleak, baina erabilera turistikoek sortzen duten presioa neurtu eta arautzea justifikatzeko mekanismo tekniko garrantzitsuak dira. Haien bidez posible da kokapenezko arauak, dentsitate-mugak edo zonakatzeko-espezifikak proposatzea.

Ondorioz, eta esanak aintzat harturik, esango dugu aldaketa proposamenak ezaugarri hauek izango dituela: Oiarzungo diagnostikoan oinarrituko da baita Donostialdearen bilakaeran ere, proportzionala izango da, justifikatua eta argudiatua, prebentzio printzipioa beretuko du eta zehaztu diren lau interes-publiko gunean babesteari begira egingo da, turismoaren baitan gerta daitekeen jarduera ekonomikoa zigoritu gabe.

2. Diagnostikoa

Jarraian lurraldean turismoak izan duen bilakaeraren diagnostikoa egingo dugu; izan ere, hori DA arautze ariketa taxutu, proportzional eta eraginkorra egiteko orubea. Gure interes lurraldea Oiarzun den arren, jakina da turismoa udalez gaindikoko faktoreen baitan aldatzen dela. Esan dugunez, Oiarzunen jarduteko, Donostialdeko testuingurua aintzat izan behar dugu, eta bereziki Donostiako kasua.

Horrenbestez, diagnostikoaren atala horrela antolatuko dugu:

- EAE eta Gipuzkoa: bi lurralde eskala horietan emandako bilakaera aztertuko dugu; Oiarzun ze joera orokorren baitan den argitzeko.
- Oiarzun: udalerraren azterketa xeheagoa egingo dugu, alojamendu mota, lurralde banaketa edota dinamika tenporalari arreta eskainiz.
- Donostia: gune eragile nagusia delako, eta berriki alojamenduak arautzeko ariketa hasi duelako; Donostialdeari begiratuko diogu azkenik.



OIARTZUNGO
UDALA

OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

Gure helburua ez da datuetan galdu, eta diagnostiko mardul eta sakona egitea; arautzerako oinarria jarri eta justifikatzea baino. Hori horrela, datu adierazgarrienak ematera mugatuko gara.

2.1. EAE eta Gipuzkoa

Eustaten jasotako Establezimendu Turistiko Hartzaileren Inkesta (ETHI) hartuta, erkidegoan turismoak duen bilakaera ulertzeko honako datu hauek dira argigarriak.

- Sarrerak (2019-2024): 3,44Mtik 4,40Mra igaro gara, eta beraz, apenas bost urtetan, %28ko hazkundera izan du gure lurraldea bisitatu duen pertsona kopuruak.
- Gaualdiak (2019-2024): 7,02Mtik 9,07Mra igaro gara, eta lehen datuarekin koherente, horrekin %29ko hazkundera bizitu dugu.
- Gaualdiak eta okupazio plazaka: bost urte horietan apur bat baino ez da igo bisitariak gure lurraldean pasatzen duen batz bestekoa (2,04 gautik 2,06ra) eta plazen batez besteko okupazioak 2019an zuen indizea berreskuratu du (%52,3) 2024ean (%52), pandemia urteen ondotik.

Datu xeheagoak topatuko ditugu honako taula honetan.

Euskal AEko establezimendu turistikoetan eskainitako plazak eta langileak (*) per aldagaia, lurralde historikoa eta aldia

		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2019-2024 aldea (%)
Eskainitako plazen kp.	Euskal AE	13430094	9381446	12969877	16066901	16841879	17452525	1,35
	-Araba	2222049	1621019	2200409	2483476	2651510	2769911	1,26
	-Bizkaia	5977505	4087015	5660320	7184027	7516117	7645241	1,35
	-Gipuzkoa	5230540	3673412	5109148	6399398	6674252	7037373	1,38
	<i>Gipuzkoaren %</i>	38,95	39,16	39,39	39,83	39,63	40,32	1,02
Eskainitako plazen kopurua egun bakoitzean	Euskal AE	36795	25632	35534	44019	46142	47684	1,34
	-Araba	6088	4429	6029	6804	7264	7568	1,26
	-Bizkaia	16377	11167	15508	19682	20592	20889	1,35



OIARTZUNGO
UDALA

**OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA
UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA**

	-Gipuzkoa	14330	10037	13998	17533	18286	19228	1,37
Landun- kopurua	Euskal AE	5026	3132	3736	5027	5360	5569	1,49
	-Araba	638	421	516	625	652	668	1,29
	-Bizkaia	2266	1350	1613	2198	2367	2464	1,53
	-Gipuzkoa	2122	1361	1607	2205	2341	2438	1,52

(*) Hotel-establezimenduei, landa-ostatuei eta turismo-apartamentuei buruzko informazioa biltzen du. 2022ko urtarriletik aurrera Aterpetxe turistikoak ere barne hartzen ditu / Iturria: EUSTAT. Establezimendu Turistiko Hartzaileen Inkesta (ETHI)

Euskal AEko establezimendu turistikoetako sarrerak, gaualdiak, batez besteko egonaldia eta plazen araberako okupazio-maila (*) per aldagaia, lurralde historikoa eta aldia

		2019	2020	2021	2022	2023	2024	Aldaketa Tasa (%)
Sarrerak	Euskal AE	3441967	1351804	2376989	3857794	4259113	4400684	1,28
	-Araba	460271	190314	348524	503144	557992	575476	1,25
	-Bizkaia	1615917	568588	1033305	1770329	1971267	2001969	1,24
	-Gipuzkoa	1365778	592902	995160	1584321	1729855	1823238	1,33
	<i>Gipuzkoaren %</i>	39,68	43,86	41,87	41,07	40,62		0,00
Gaualdiak	Euskal AE	7021938	2820063	4886776	7790165	8689200	9075705	1,29
	-Araba	948668	430920	744903	1017386	1183147	1270505	1,34
	-Bizkaia	3194743	1176977	2051568	3452849	3857218	3944625	1,23
	-Gipuzkoa	2878528	1212166	2090306	3319931	3648835	3860575	1,34
	<i>Gipuzkoaren %</i>	40,99	42,98	42,77	42,62	41,99	42,54	1,04



OIARTZUNGO
UDALA

**OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA
UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA**

Euskal AEko establezimendu turistikoetako sarrerak, gaualdiak, batez besteko egonaldia eta plazen araberako okupazio-maila (*) per aldagaia, lurralde historikoa eta aldia

Batez-besteko egonaldia	Euskal AE	2,04	2,09	2,06	2,02	2,04	2,06	1,01
	-Araba	2,06	2,26	2,14	2,02	2,12	2,21	1,07
	-Bizkaia	1,98	2,07	1,99	1,95	1,96	1,97	0,99
	-Gipuzkoa	2,11	2,04	2,10	2,10	2,11	2,12	1,00
Betetze-maila plazaka	Euskal AE	52,3	30,1	37,7	48,5	51,6	52,0	0,99
	-Araba	42,7	26,6	33,9	41,0	44,6	45,9	1,07
	-Bizkaia	53,5	28,8	36,2	48,1	51,3	51,6	0,96
	-Gipuzkoa	55,0	33,0	40,9	51,9	54,7	54,9	1,00

(*) Hotel-establezimenduei, landa-ostatuei eta turismo-apartamentuei buruzko informazioa biltzen du. 2022ko urtarriletik aurrera Aterpetxe turistikoak ere barne hartzen ditu / Iturria: EUSTAT. Establezimendu Turistiko Hartzaileen Inkesta (ETHI)

Ondorioz, zera esango dugu: turismoa EAEko lurralde-egituraren parte finko bihurtu da, eta ez dago deskonpresio-zantzurik, ezpada gorazko joera argia. Gainera, batez besteko egonaldiak laburrak dira eta horrek lotura zuzena du mugikortasun azpiegituren hedapenarekin.

Gipuzkoari begira, zera ikusten dugu: erkidegoko turismogune nagusia da. Herrialdeak, 2024an, EAEko sarrera guztien %41,43 (39,68a izan zen 2019an) bereganatu ditu, eta gaualdien %42,5 (2019an 40,99). Gorazko joera, larria ez den arren, argia da. Kontuan izan behar dugu, halaber, Gipuzkoaren populazioa Bizkaiak duena baino askoz txikiagoa dela (723.033 eta 1.151.854 hurrenez hurren) eta beraz, karga-ahalmenaren saturazioaren berri ematen duela horrek.

Euskal AEko irekita dauden hotel-establezimenduak, eskainitako gelak egun bakoitzean, eskainitako plazen kopurua eta langileak per aldagaia, eremu geografikoa, kategoria eta aldia

										2019-2024 aldea (%)
			2019	2020	2021	2022	2023	2024		



OIARTZUNGO
UDALA

OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA
UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

Euskal AEko irekita dauden hotel-establezimenduak, eskainitako gelak egun bakoitzean, eskainitako plazen kopurua eta langileak per aldagaia, eremu geografikoa, kategoria eta aldia

Hotelak	-Gipuzkoa	Guztira	302	299	299	307	316	316	1,05
	-Donostia	Guztira	156	155	155	162	168	167	1,07
	<i>Donostiaren %</i>		0,52	0,52	0,52	0,53	0,53	0,53	1,02
	-Donostiako metropolialdea	Guztira	28	30	30	31	33	33	1,18
	<i>Metropolialdearen %</i>		0,09	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	1,13
Eskainitako gelak egun bakoitzean									1,21
	-Gipuzkoa	Guztira	5899	4039	5481	6515	6767	7116	1,21
	-Donostia	Guztira	3129	2140	3061	3825	4046	4397	1,41
	-Donostiako metropolialdea	Guztira	630	491	612	647	632	618	0,98
Eskainitako plazen kopurua									1,23
	-Gipuzkoa	Guztira	4208405	2862447	3898993	4679406	4883096	5179456	1,23
	-Donostia	Guztira	2264372	1537782	2196971	2782354	2960616	3239643	1,43
	<i>Donostiaren %</i>		0,54	0,54	0,56	0,59	0,61	0,63	1,16
	-Donostiako metropolialdea	Guztira	481085	367335	450288	479871	468220	470327	0,98
	<i>Metropolialdearen %</i>		0,21	0,24	0,20	0,17	0,16	0,15	0,68
Eskainitako plazen kopurua egun bakoitzean									1,23
	-Gipuzkoa	Guztira	11530	7821	10682	12820	13378	14152	1,23
	-Donostia	Guztira	6204	4202	6019	7623	8111	8851	1,43
	-Donostiako metropolialdea	Guztira	1318	1004	1234	1315	1283	1285	0,97
Landun-kopurua									1,11
	-Gipuzkoa	Guztira	1842	1142	1320	1835	1956	2052	1,11
	-Donostia	Guztira	1075	670	790	1137	1246	1348	1,25
	-Donostiako metropolialdea	Guztira	114	81	90	106	105	105	0,92

Iturria: EUSTAT. Establezimendu Turistiko Hartzaileen Inkesta (ETHI)

Horrela, Eustateko datuekin bat, 2024ean Gipuzkoak: 1,82M sarrera izan ditu, eta 3,86M gaualdi.



OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

Ondorioz, esango dugu: Gipuzkoa da turismo-hedapenaren erdigune nagusietako bat; hortaz, haren barruan dauden udalerriek (Donostialdean bereziki) bigarren mailako presioak jasotzen dituzte: erabiltzaile-fluxuen hedapena, alojamenduen bilaketa alternatiboa eta prezioen egonkortzea eragozten duten dinamikak.

Azkenik, eta Oiartzunen duen eraginagatik, turismo datu horietan Donostiak, eta ondorioz baita Donostialdeak ere duen rolari begiratuko diogu. Lehen begiradaz argitzen da hiriburuaren pisu espezifikoak, honako datu hauek argitzen dutenez:

- Donostiako hotel-kopurua 156tik 167ra hazi da (%7) 2019–2024 artean.
- Donostiak eskaintzen dituen plazak: 2,26Mtik 3,23Mra urteko plazak, hazkunde ikusgarria: %43.
- Sarrerak (2019–2024): 461.864tik 729.038ra, %58ko hazkundera.
- Gaualdiak (2019–2024): 955.703tik 1.527.236ra, %60ko hazkundera.

Beraz: Donostia da Gipuzkoako “eragile turistikoa”, eta neurri handi batean, aurretik EAE eta Gipuzkoari buruz ikusi ditugun joeren arduraduna. Hiriburuaren saturazio progresiboak alojamendu eskaintzaren presioa ondoko udalerrietara desplazatzeko joera indartzen du.

2.2. Oiartzun

Oiartzun Euskal Autonomia Erkidegoko herri bizitegi baten eredua da, populazio trinkotasun ertain-baxukoa eta auzo-egitura deszentralizatua dituena. Horrek bereziki baldintzatzen du udalerriak turismo eta ostatu-establezimenduen aurrean duen ahultasuna: auzo bakoitzak tamaina, dentsitate, etxebizitza-eskaintza eta izaera desberdinak ditu, eta, beraz, inpaktu turistikoa ez da homogeneoa. Hori dela eta, diagnostikoan funtsezkoa da herria ez udalerririk bakar gisa ulertzea, baizik eta zortzi auzoen mosaiko konplexu baten gisa.

Bisitari kopuruak izan dezakeen inpaktua ikusteko, funtsezkoa da aipatu auzoetan den biztanleriaren berri izatea. Karga-indizeak horrekin baitu lotura zuzena.

Auzoa	Biztanleak
Arragua	1476
Elizalde	3410
Ergoien	743
Iturriotz	1229
Ugaldetxo	1336



OIARTZUNGO
UDALA

**OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA
UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA**

Auzoa	Biztanleak
Altzibar	1680
Karrika	301
Gurutze	332
Guztira	10507

Iturria:

Oiartzungo

Udala

Bestalde, alojamendu kopuruak etxebizitza eskubidean izan dezakeen inpaktua neurtu, eta modu prebentiboan arautzeko, etxebizitza parkearen argazkia behar dugu.

Auzoa	Etxebizitza beteak	Etxebizitza hutsak	Guztira
Arragua	595	53	648
Elizalde	1347	97	1444
Ergoien	266	42	308
Iturriotz	466	54	520
Ugaldetxo	520	40	560
Altzibar	685	60	745
Karrika	103	13	116
Gurutze	126	21	147
Guztira	4108	380	4488

Iturria: Oiartzungo Udala



OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

Datuok arestian aipaturikoa berresten dute. Auzoek duten tamaina eta egitura desberdinak direla-eta, eragin turistikoa ez da berdina izango auzo guztietan: herriguneetan (Elizalde, Altzibar, Arragua) presentzia handiagoa izan daiteke, baina sakabanatutako auzoetan inpaktua modu bestelakoan nabaritzen da. Bestetik, etxebizitza-parke mugatuak eta hutsik dauden etxebizitza kopuruak adierazten dute udalerrria ez dela etxebizitza presioa jasateko eremu zabala, eta, hortaz, ostatu-establezimendu berrien sarrerak presio erlatibo handiagoa eragin dezake.

Dena den honakoa azpimarratuko dugu: auzoka banatzeak diagnosis egiteko da balekoa, edonola ere, arautzea udalerrri dena aintzat hartuta egingo da. Izan ere, biztanleria eta etxebizitza parke kopuruak aintzat hartuta, hazkunde txikiak behar dira alojamenduetan saturazio puntuetara heltzeko, eta beraz ez du zentzurik, hazkunde joera baten baitan auzoka banatzea, eta horrela, etorkizuneko presioak zenbait auzoetara bideratzea.

Turismo-fluxuak eta okupazioa Oiartzunen

Oiartzunen turismo-fluxua egonkorra izan da azken hiru urteetan.

Oiartzungo hotel-establezimenduetako sarrerak, gauraldiak, batez besteko egonaldia eta okupazio-mailak					
		2022	2023	2024	2022-2024 aldea (%)
Sarrerak	Guztira	43998	47231	47718	1,08
	-Estatua	26670	27190	26582	1,00
	-Atzerria	17328	20041	21136	1,22
Gauraldiak	Guztira	79247	81361	78836	0,99
	-Estatua	51868	52356	47903	0,92
	-Atzerria	27379	29005	30933	1,13
Batez-besteko egonaldia udalerrriaren arabera	Guztira	1,80	1,72	1,65	0,92
	-Estatua	1,94	1,93	1,80	0,93
	-Atzerria	1,58	1,45	1,46	0,92
Betetze-maila plazaka	Guztira	48,6	51,3	48,5	1,00
Betetze-maila gelaka	Guztira	63,5	67,5	63,5	1,00

Iturria: Eustat

Bestalde, eskaintza ere egonkorra izan da orain arte:

Oiartzungo hotel-establezimendu irekiak			
	2022	2023	2024
Hotelak	8	8	8



OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

Eskainitako gelak egun bakoitzean	213	207	206
Eskainitako plazen kopurua	163120	158753	162428
Eskainitako plazen kopurua egun bakoitzean	447	435	444
Landun-kopurua	27	25	25

Iturria: Eustat

Bi argazki horietatik nabarmenduko dugu:

- Sarrerak: 43.998tik (2022) 47.718ra (2024) igo dira.
- Gaualdiak: 79.247tik 78.836ra jatsi dira (2024).
- Okupazio-plazak: %48,6tik (2022), %51,3ra igo zen (2023) eta 2024ean aurreko ehunekora itzuli (%48,5).

Horrela, esango dugu: turisten fluxua moderatu eta egonkorra da; eta oraingoz masa-turismoak ez du lurraldean eragin.

- Batez besteko egonaldia murrizten ari da (1,80tik 1,65 gau), eta horrek joera garrantzitsua adierazten du: egonaldi laburreko turismoa nagusitzen ari da, Donostialdean gertatzen ari denaren antzera.
- Euskal Herriko turismo-datuen antzera, atzerriko bisitarien pisua hazten ari da (%22ko hazkundea 2022–2024).

Ostatu-eskaintza: tamaina handiko establezimenduak nagusi

Oiartzunen guztira 869 plaza turistiko daude, 32 establezimendutan banatuta. Honako taula honetan, horrez gain, establezimenduen baitako alojamendu banaketa agertuko dugu.

Jarduera mota	Establezimendua	Plaza kopurua	%
Landetxea	1	12	1,38
Landetxea	1	16	1,84
Landetxea	1	5	0,58
Landetxea	1	5	0,58
Landetxea	1	8	0,92
Landetxea	1	14	1,61
Aterpetxeak	1	82	9,44
Kanpinak eta beste kanpaketa-turismo modalitate batzuk	1	235	27,04
Nekazaritza-turismoko establezimendua	1	9	1,04
Nekazaritza-turismoko establezimendua	1	3	0,35
Nekazaritza-turismoko establezimendua	1	10	1,15



OIARTZUNGO
UDALA

OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA
UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

Jarduera mota	Establezimendua	Plaza kopurua	%
Nekazaritza-turismoko establezimendua	1	12	1,38
Nekazaritza-turismoko establezimendua	1	4	0,46
Nekazaritza-turismoko establezimendua	1	4	0,46
Erabilera Turistikorako Etxebizitza partikularretako logeletako ostatuak (ETL)	1	6	0,69
Erabilera Turistikorako Etxebizitza partikularretako logeletako ostatuak (ETL)	1	4	0,46
Erabilera Turistikorako Etxebizitza partikularretako logeletako ostatuak (ETL)	1	2	0,23
Erabilera Turistikorako Etxebizitza partikularretako logeletako ostatuak (ETL)	1	4	0,46
Hotela	1	62	7,13
Hotela	1	258	29,69
Hotela	1	25	2,88
Hotela	1	25	2,88
Hotela	1	5	0,58
Hotela	1	9	1,04
Hotela	1	11	1,27
Hotela	1	4	0,46
Erabilera Turistikorako Etxebizitza (ETE)	1	9	1,04
Erabilera Turistikorako Etxebizitza (ETE)	1	6	0,69
Erabilera Turistikorako Etxebizitza (ETE)	1	2	0,23
Erabilera Turistikorako Etxebizitza (ETE)	1	4	0,46
Erabilera Turistikorako Etxebizitza (ETE)	1	6	0,69
Erabilera Turistikorako Etxebizitza (ETE)	1	8	0,92
OSOTARA	32	869	100

Iturria: Euskadiko Enpresen eta Turismo Jardueren Erregistroa (2025-04-03)

Modalitatea		Establezimenduak (%)	Alojamenduak (%)
Nekazaritza-turismoak	6	18,75	6,90
Aterpetxeak	1	3,13	9,44



OIARTZUNGO
UDALA

OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

Kanpinak	1	3,13	27,04
Landa Etxeak	6	18,75	4,83
ETL	4	12,5	1,84
Hotelak	8	25	45,91
ETE	6	18,75	4,03
OSOTARA	32	100	100

Iturria: Euskadiko Enpresen eta Turismo Jardueren Erregistroa (2025-04-03)

Beraz, eta laburtuz:

- Hotelak (8 establezimendu): plazen %45,91
- Kanpina (1): %27,04
- Aterpetxea (1): %9,44
- Nekazaritza-turismoa (6) + landetxeak (6): %11,73
- ETE (6) eta ETL (4): %5 inguru besterik ez, gaur egun.

Ikusi dezakegunez, egun, Oiartzunen turismo-egituran ez dago ETE edo ETL kopuru handirik (Donostialdeko beste udalerriekin alderatuta). Ostatu-eskaintza pisu oso handikoa da hoteletan eta kanpinean, eta horrek inpaktua da lurraldean, kopuruak ez baitira txikiak. Honek esan nahi du inpaktua ez dela sakabanatuta, baizik eta establezimendu handi eta intentsiboetan kontzentratua, eta horiek eragin zuzena dutela trafikoan, irisgarritasunean eta espazio publikoaren erabileran.

Karga-ahalmena: Oiartzun arrisku-eszenatokian

Garrantzitsua da karga-ahalmenak ezartzea, eremu beteak detektatzea, eta hori eremu funtzional bakoitzari doitzea, kasu honetan Oiartzun. Eta hori, egitea lurraldeak duen, edota izan nahi duen harrera-gaitasuna aintzat izanik, hots, alojamendu kopuru osoen eta biztanleria osoaren arteko harremanari erreparatuz.

Horretarako lehen pausua, karga-ahalmen indizeari erreparatzea da. Horrek aipatu harremana neurtzen du, honako eragiketa bidez: $\text{plaza kopurua} / \text{biztanle kopurua} \times 100$). Zein da saturazio atalasea? Donostiak lanketa mardula egina duenez, eta gehiegizko turismoaren ondorioak ezagutzen dituenek, harena hartu dugu erreferentzia moduan: %10plaza/biztanleko atalasetik gora saturazio egoeran dago lurraldea. Politika publikoaren eginkizuna da horretara ez hurbiltzea, eta beraz, arrisku atalaseak definitu ditugu: %5etik gora arrisku egoeran gaude.

Zentzu horretan, Oiartzun arrisku egoeran dela ikusi dugu.

Karga Ahalmena	
Plaza kopurua	869
Biztanle kopurua	10383
Oiartzungo saturazio langa	1038,3
<i>100 biztanleko 10 plazako langatik gorako indizea</i>	



OIARTZUNGO
UDALA

OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

Arrisku langa	519,15
<i>100 biztanleko 5 plazako langatik gora</i>	
Oiartzunek duen saturazio maila	83,69 %
<i>Saturazio punturainoko betetze maila</i>	
Saturazio puntura heltzeko plazak	169,3

Iturria: Euskadiko Enpresen eta Turismo Jardueren Erregistroa (2025-04-03)

Ondorioz, Oiartzunek %83,69ko saturazioa izanik, ez da saturazio gunea (indizea %100 balitz saturazio egoeran geundeke). Baina arriskutik gertu dagoela esan genezake, izatez, 169,3 plaza gehiagorekin gaudituko luke saturazio-atalasea. Hortaz, prebentzioa lehenetsi behar da, dakigunez, behin alojamenduak ezarrita (eta aintzat harturik Oiartzunek ez duela igoera demografiko handirik espero) atzera bueltatzea ezinezkoa baita.

Etxebizitza-erabilera indizea: oraingoz, arrisku txikia

Etxebizitza erabilera indizeak zera neurtzen du: ETE eta erroldatuak dituztenen etxebizitzaren arteko erlazioa. Zergatik? Indize honekin neurtu dezakegu, ze neurritan, ETEen hedapenak kalte egiten ari diren etxebizitza eskuragarriari.

Indizea kalkulatzeko honako eragiketa egin dugu: $ETE/Etxebizitza \text{ kopurua (erroldatuekin)} * 100$. Langa onargarriak zehazteko EUDELeK eginiko txostenera jo dugu (2024). Bertan honako langak zehazten dira: %1,48 eta %16artekoak. Orain aipatu dugun egoera dela-eta, eragin metropolitarrak Oiartzunen ETEen hazkunde bat-batekoa eragiteko arriskua, alegia, atalase zorrotzera hautatu dugu kalkulua egiteko. %1,48 alegia.

Etxebizitza erabilera indizea	
ETE kopurua	6
Etxebizitza kopurua (erroldatuak)	4108
Saturazio langa	60,89
Oiartzunek duen saturazio maila	%9,85
<i>Saturazio punturainoko betetze maila</i>	
Saturazio puntura heltzeko falta diren ETE	54,89

Iturria: Euskadiko Enpresen eta Turismo Jardueren Erregistroa (2025-04-03)

Ondorioz, Oiartzunen ez dago, momentuz, etxebizitza turistikoaren presio kezkaririk. Dena den, auzoka egin dugun azterketan agertuko dugunez, aintzat izango dugu auzo batzuetan etxebizitza parkea oso mugatua izanik, ETE gutxi behar direla arrisku atalasetara hurbiltzeko. Hurrengo atalean argituko denez, gainera, ETE hazkundearen ezagutu du Oiartzunek azken urteetan.

Alojamenduen bilakaera 2000–2024: hazkunde nabarmena azken urteetan



OIARTZUNGO
UDALA

OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

2020–2024 artean 12 establezimendu berri ireki dira, horietatik asko ETE, ETL eta nekazaritza-turismoak dira.

	Irekitako Establezimendu kopurua	Sorturiko Plaza berri kopurua	Modalitate (establezimendua)	nagusia	%
2000 baino lehen	3	555	Hotela		66,67
2000-2010	5	90	Hotela eta landa inguruko alojamendua		100,00
2010-2020	11	143	Ez dago argi		
2020-gaur egun	12	71	ETE eta ETL		58,33

Iturria: Euskadiko Enpresen eta Turismo Jardueren Erregistroa (2025-04-03)

Ondorioz esango dugu: ostatu-establezimenduen dinamika bizkortzen ari da, eta hau arautzeko premia argiaren seinale da. Turismo-modu intentsibo ez diren modalitateak ere ugaritzen ari dira, eta hauek auzo batzuetan eragin nabarmena izan dezakete.

Auzoz auzo

Orain arte egindako diagnostikoa lurraldetzeko, edo bestela esanda, auzoka agertzeko, honako taula hau eraiki dugu.

Auzoa	Karga-ahalmenaren saturazioa (%)	Etxebizitza-erabileraren saturazioa (%)
Arragua	%353,66	%11,35
Elizalde	%10,56	%10,02
Ergoien	%177,66	%0,00
Iturriotz	%32,55	%28,88
Ugaldetxo	%17,22	%0,00
Altzibar	%0,00	%0,00
Karrika	%39,87	%0,00
Gurutze	%295,18	%53,20

Taulako datuek argitzen badute ere, jarraian aintzat hartzeko ondorioak nabarmenduko ditugu, auzoka.

ARRAGUA: karga-ahalmenaren saturazioa nabarmena da (**%353,66**), udalerriko altuena. Etxebizitza-erabilera: **%11,35 aldiz, ez da kezagarria**. Plaza turistikoen pilaketa handia dago Arraguan, batez ere hotel eta kanpinak direla medio. Ez da harrizkoa, izan ere, Donostialdeko komunikazio-loturetatik gertu dago auzoa.

Jarduera mota	Establezimendua	Plaza kopurua	%
---------------	-----------------	---------------	---



OIARTZUNGO
UDALA

OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

Landetxea	0	0	0,00
Aterpetxeak	0	0	0,00
Kanpinak eta beste kanpaketa-turismo modalitate batzuk	1	235	45,02
Nekazaritza-turismoko establezimendua	0	0	0,00
ETL	0	0	0,00
Hotela	1	258	49,43
Hotela	1	25	4,79
Erabilera Turistikorako Etxebizitza (ETE)	1	4	0,77
OSOTARA	4	522	100

Iturria: Euskadiko Enpresen eta Turismo Jardueren Erregistroa (2025-04-03) eta Oiartzungo Udala

GURUTZE: Karga oso altua du (%295,18), izan ere populazio oso baxuko auzoan alojamenduak daude (hotel bat tarteko). Etxebizitza-erabilerarekin antzeko (%53,20). Dena den, aintzat hartu behar da: populazio oso baxuko lurraldean alojamendu kopuru urriak gora-behera handiak sortzen ditu indizean.

Jarduera mota	Establezimendua	Plaza kopurua
Landetxea	1	12
Landetxea	1	5
Kanpinak eta beste kanpaketa-turismo modalitate batzuk	0	0
Nekazaritza-turismoko establezimendua	0	0
Aterpetxeak	0	0
ETL	1	6
ETL	1	4
Hotela	1	62
Erabilera Turistikorako Etxebizitza (ETE)	1	9
OSOTARA	6	98

Iturria: Euskadiko Enpresen eta Turismo Jardueren Erregistroa (2025-04-03) eta Oiartzungo Udala

ERGOIEN: Karga oso altua du (%177,66), populazio gutxi eta 82 plazako aterpetxea duelako, batez ere. ETL bakarra eta ETÉrik ez Ergoienen.

Jarduera mota	Establezimendua	Plaza kopurua
Landetxea	1	5



OIARTZUNGO
UDALA

OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

Landetxea	1	8
Landetxea	1	14
Aterpetxeak	1	82
Kanpinak eta beste kanpaketa-turismo modalitate batzuk	0	0
Nekazaritza-turismoko establezimendua	1	2
Nekazaritza-turismoko establezimendua	1	4
ETL	1	4
Hotela	1	9
Hotela	1	4
Erabilera Turistikorako Etxebizitza (ETE)	0	0
OSOTARA	9	132

Iturria: Euskadiko Enpresen eta Turismo Jardueren Erregistroa (2025-04-03) eta Oiartzungo Udala

ITURRIOTZ: Karga-saturazioa urria du (%32,55) eta etxebizitzaren erabilerari dagokionez, saturazio ez da, oraindik, kezagarria (%28,88). Ez dago kritiko baina hazkunde joera txikia nabari da, bizpahiru ostatu-erabilera negoziok atalasea gainditzera eraman dezakete auzoa.

Jarduera mota	Establezimendua	Plaza kopurua
Landetxea	1	16
Kanpinak eta beste kanpaketa-turismo modalitate batzuk	0	0
Nekazaritza-turismoko establezimendua	1	10
Aterpetxeak	0	0
ETL	0	0
Hotela	0	0
Erabilera Turistikorako Etxebizitza (ETE)	1	6
Erabilera Turistikorako Etxebizitza (ETE)	1	8
OSOTARA	4	40

Iturria: Euskadiko Enpresen eta Turismo Jardueren Erregistroa (2025-04-03) eta Oiartzungo Udala

KARRIKA: Karga urria du (%39,8), eta etxebizitza-erabileran presio zantzurik ez. Edonola ere: Auzo txiki batean plaza gutxi batzuek presio erlatiboa sortzen dute.

Jarduera mota	Establezimendua	Plaza kopurua
Landetxea	0	0



OIARTZUNGO
UDALA

OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

Jarduera mota	Establezimendua	Plaza kopurua
Kanpinak eta beste kanpaketa-turismo modalitate batzuk	0	0
Nekazaritza-turismoko establezimendua	1	9
Nekazaritza-turismoko establezimendua	1	3
Aterpetxeak	0	0
ETL	0	0
Hotela	0	0
Erabilera Turistikorako Etxebizitza (ETE)	0	0
OSOTARA	2	12

Iturria: Euskadiko Enpresen eta Turismo Jardueren Erregistroa (2025-04-03) eta Oiartzungo Udala

ELIZALDE: populazio gehien metatzen duen auzoa izaki, indizeak ez dira kezagarriak. Karga: %10,56 eta Etxebizitza: %10,02

Jarduera mota	Establezimendua	Plaza kopurua
Landetxea	0	0
Aterpetxeak	0	0
Kanpinak eta beste kanpaketa-turismo modalitate batzuk	0	0
Nekazaritza-turismoko establezimendua	0	0
ETL	1	4
Hotela	1	25
Hotela	1	5
Erabilera Turistikorako Etxebizitza (ETE)	1	2
Erabilera Turistikorako Etxebizitza (ETE)	1	6
OSOTARA	5	36

Iturria: Euskadiko Enpresen eta Turismo Jardueren Erregistroa (2025-04-03) eta Oiartzungo Udala

UGALDETXO: presio txikia, oraingoz. Karga: %17,22 eta ETERik ez.

Jarduera mota	Establezimendua	Plaza kopurua
Landetxea	1	12
Kanpinak eta beste kanpaketa-turismo modalitate batzuk	0	0



OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA
UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

Jarduera mota	Establezimendua	Plaza kopurua
Nekazaritza-turismoko establezimendua	0	0
Aterpetxeak	0	0
ETL	0	0
Hotela	1	11
Erabilera Turistikorako Etxebizitza (ETE)	0	0
OSOTARA	2	23

Iturria: Euskadiko Enpresen eta Turismo Jardueren Erregistroa (2025-04-03) eta Oiartzungo Udala

ALTZIBAR: ditugun datuekin esan dezakegu ez dagoela presiorik Altzibarren, populazioa badu auzoak eta ez dago alojamenturik erregistroan.

Jarduera mota	Establezimendua	Plaza kopurua
Landetxea	0	0
Kanpinak eta beste kanpaketa-turismo modalitate batzuk	0	0
Nekazaritza-turismoko establezimendua	0	0
Aterpetxeak	0	0
ETL	0	0
Hotela	0	0
Erabilera Turistikorako Etxebizitza (ETE)	0	0
OSOTARA	0	0

Iturria: Euskadiko Enpresen eta Turismo Jardueren Erregistroa (2025-04-03) eta Oiartzungo Udala

Auzoei egindako begirada ixteko, honako ondorio hauek bildu ditugu:

1. Arragua, Gurutze eta Ergoien dira udalerriko “gehien saturatutako auzoak”. Horietan: Turismogune intentsiboen pilaketa historikoa dago, batez ere, Arraguan.
2. Iturriotz eta Karrika arrisku ertainean daude. Plaza gutxi batzuek eragin handia dute auzo egitura txikian.
3. Elizalde, Ugaldetxo eta Altzibar momentuz ez dute presio esanguratsurik. Hala ere, Donostialdeko metropolizazioak arrisku potentziala dakar, hiru auzoek konexio onak dituzte errepide-sare nagusiarekin.
4. Prebentzio-printzipioa aplikatzeko baldintzak betetzen dira, batez ere: Karga-ahalmenaren saturazio altua duten auzoetan, eta biztanle gutxiko auzoetan plaza berri bakarrek ere inpaktu handia dutenean.



OIARTZUNGO
UDALA

OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

5. Ondorioz: presio ezberdina izan arren, arautze orokor batera joko dugu; izan ere, presio txikiko eremuetan ere prebentzioaren printzipioa aplikatuko dugu, hazkunde deskontrolatua jazo baino lehen arautu, alegia.

2.3. Donostiako egoera

Arestian aipatu dugunez, ezin dugu Oiartzun modu deslotuan ulertu, eta horrek Donostialdeari, eta bereziki Donostiari erreparatzea dakar. Izan ere Donostia EAEko motor turistiko garrantzitsuenetako bat da. Gainera, 2024ean, Donostiako Udalak alojamenduak arautzeko HAPOaren aldaketa abiatu du, eta horri esker, aipatu turismoaren bilakaera ulertzeko diagnostiko xehea dugu eskuragarri (Ostatuei buruzko Donostiako Hirigintzako Antolamenduko Plan Orokorraren aldaketa, 2024ko otsaila).

Horretaz baliaturik, jarraian lanean eratorri diren ondorio nagusiak laburtuko ditugu, horretarako lerroburuak eskainiko ditugu lehenik eta horiek datuekin baieztatuko gero. Ondoren, horiek Oiartzungo aldaketa pentsatzeko duten eragina zehaztuko dugu.

Turismoa eta ostatu-erabilerak Donostian: diagnostikoaren laburpena

1. Donostiak azken hamarkadan turismo-hazkunde esponentziala izan du: Sarrerak: 461.864tik 729.038ra igaro dira (+%58); gaurdiak: 955.703tik 1.527.236ra (+%60) eta plaza turistikoak (hotelak + apartamentuak) 2,26Mtik 3,23Mra (+%43). Turismoa hiriaren egitura urbanoaren gaintik hazi da, presio konstantea sortuz.
2. Ostatu-eskaintza (hoteletan, apartamentu turistikoetan eta etxebizitza turistikoetan) gehiegi hazi da, araudi egokiturik gabe. Donostiako ostatu-establezimenduak: 156tik 167ra; plaza turistikoak: %40 baino gehiago igo dira 8 urtean; apartamentu turistikoak eta ETEak biderkatu egin dira 2010–2023 bitartean; Auzo turistifikatuetan (Gros, Zentroa, Alde Zaharra) dentsitateak oso altuak dira. Baiezta liteke: hirigintza-araudi zaharkituak ez zuen aurreikusi hazkunde hori eta hedapena kontrol urriz eman da.
3. Dentsitate turistikoak eta saturazio-mailak oso altuak dira hiri-erdigunean eta inguruko auzoetan: ostatu-plazak 100 biztanleko (EAEren eta Espainiako batez bestekoaren gaintik); auzo batzuetan (Gros, Erdigunea, Parte Zaharra) alojamendu turistikoaren dentsitatea gehiegizkoa da. Donostiaren “gune turistiko” izaerak muga fisiko eta sozialak gainditu ditu.
4. Turistifikazioak bizitegi-eremuetan ordezkapen eta desorekak sortu ditu (presio sozioekonomikoa): alokairuaren prezioak igoera nabarmena (%30etik gora azken hamarkadan); auzo turistikoetan: ohiko populazioaren desplazamendua eta erabilera turistikoaren ordezkapen; hiri-azpiegituretan presioa (hondakin gehiago, espazio publikoaren saturazioa, garraioaren karga handitua); bizikidetzara-azaroak: zarata, fluxu intentsiboak, espazio komunetan inpaktu nabarmena: bizitegi arazoengatik populazio desplazamenduak eman dira.
5. Donostia 2024an arautzen hasi da, baina berandu: arauketa zorrotza ezarri behar izan du aurreko urteetako kalteak zuzentzeko: ostatu-establezimenduen dentsitate maximoak ezarri dira; zona turistiko



OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

saturatuetan debeku partzialak edo ezarpen baldintza bereziak; etxebizitza turistikoetan: kontrol zorrotzagoa eta muga kuantitatiboak. Diagnostikoaren egileek adierazten dute: hirigintza-araudi egokiturik eza izan zen arazoaren jatorria.

6. Donostiaren saturazioak presio turistikoa desplazatzen du eskualdeko udalerrietara. Hiri mugatu batek ezin du gehiago xurgatu (“spillover effect” esaten zaio), auzo turistifikatuetan ezarritako arau murriztaileek eskaera lekualdatua sortzen dute, Donostialdeko inguruko herrietan ostatu-plazek goranzko joera dute (Oiartzun barne); HAPOak berak ohartarazten du: presio turistikoak eragin metropolitarra du, eta ez eskala lokala soilik

Donostiako diagnostikoa baliagarria da oso, izan ere, egoeraren berri emateaz gain, argi adierazten ditu zeintzuk dira prebentzioz egindako arau faltaren ondorioak. Eta hirigintzan ohikoa den legez, behin kaltea eginda, atzera bueltak oso zailak dira gero.

Horrela, Oiartzungo aldaketa proposatzeari begira, honako ondorio hauek ateratzea justifikatua dago:

1. Donostiako esperientziak frogatzen du arautu ez den turismo-hazkundera azkar bihurtzen dela jasanezin. Hiriak arautu du saturazio-maila handietara iritsi delako, ez aurretik saihestu ahal izan duelako.
2. Turistifikazioak ez du eskala bakar batean funtzionatzen: ondorioak metropoli-eskalan hedatzen dira. Donostiaren saturazio-mailak Oiartzun bezalako udalerrietan presio desplazatuak sortzen ditu.
3. Oiartzungo karga-ahalmen datuek erakusten dute udalerria egoera sentikorrean dagoela desplazamendu-dinamika horien aurrean. Diagnostikoak argi erakusten du: Arragua, Gurutze eta Ergoien presio turistiko altuko auzoak dira jada. Donostialdeko fluxu gehiago sartuz gero, eragin hori areagotu egingo da.
4. Donostiak gaur egun ezartzen dituen baldintza zorrotzek presioaren hedapena eragingo dute, baldin eta ondoko udalerriek ez badute garaiz arautzen. Udallerri “irekiak” bilakatzen dira, arauketa gutxi dutenak. Hori Donostiako HAPOaren dokumentuak berak azaltzen du fenomeno gisa.
5. Prebentziozko arauketa ez da aukera politikoa: hirigintzako betebeharrak teknikoak da. Interes publiko nagusiak babesteko: etxebizitza-eskubidea, bizikidetzak, jasangarritasuna eta kontsumitzaileen bermea. Donostiako esperientziak frogatzen du **garaiz esku hartzea** dela kalteak saihesteko modu bakarra.

Oiartzunen gaur egungo egoerak (auzoka desoreka handiak, karga-ahalmen altuak), Donostialdearen testuinguruarekin gurutzatuta, arauketa proportzionala justifikatzen du. Ez da murrizketa arbitrarioa, lurralde-orekaren, bizitegi-ereduaren eta interes publikoaren aldeko esku-hartze legitimoa da.

2.4. Diagnostikoaren ondorio orokorrak

Diagnostikoarekin amaitzeko, azken laburpen bat egingo dugu. Edo hobe, aldaketa proposatzeko aintzat hartu beharreko 9 ondorio definituko ditugu.

1. Oiartzunen ostatu-erabilerekin hazkundera eta egituraketa ez dira bateragarriak udalerrietan funtzio bizitegiarekin. Azken urteetan ostatu-plazak eskaintza nabarmen handitu da (hotelen, kanpinen eta landetxeen bidez), eta gaur egun Oiartzunek 869 plaza turistiko ditu dagoeneko. Joera aintzat hartuta eta populazio kopuru



OIARTZUNGO
UDALA

OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

txikiak kontuan izanik, zera esango dugu: arautze ezak, etxebizitza-erabilera eta karga-ahalmenaren atalaseak gainditzea ekarriko du.

2. Karga-ahalmenaren saturazio-mailak adierazten du Oiartzun dagoeneko arrisku maila altuan dagoela, eta plaza gutxi batzuek ere saturazioa sor dezaketela. Auzo batzuetan saturazioa egitatea da (Arragua, Gurutze eta Ergoien), eta beste batzuetan, alojamenduen igoera urriak atalaseak gainditzea ekarriko du (Gurutze eta Iturrioz).

3. Udalerri osoan arautu behar dira ostatu-establezimenduak: auzoen errealitatea ezberdina bada ere, ez du zentzurik lurraldea zatika arautzea. Bi arrazoi nagusi tarteko: a. Alojamentu igoera urriek zenbait auzo saturatzea ekarri dezake, b. Ez da Oiartzungo joera endogenoa, bakarrik, eta beraz, lurralde zatiak arautu gabe utzita Donostialdeko presioa horietara bideratuko da.

4. Donostiaren saturazio turistikoak eta hiri-erdiaren gainezkatzeak presio turistikoa desplazatzen ari dira inguruko udalerrietara. Donostian turismoaren hazkundea %50–60 da azken urteetan, eta alojamenduetan plaza kopurua %40 baino gehiago hazi da. *Spillover* efektua ari da gertatzen: Oiartzun, kokapen estrategikoa duenez, lehentasunezko udalerria da presio hori jasotzeko, baldin eta garaiz ez bada arautzen.

5. Hirigintza-araudi egokiturik eza (EAE mailan zein udal mailan) arrisku-faktore bat da. Ostatu-erabilerei buruzko araudia ez dago egokituta udalerrri txiki eta bizitegietan gertatzen ari diren dinamiketara, eta ez dago lurralde eskala zabalagoak arautzen dituen Plan Sektorialik. Horrek hazkunde irregularrak, dentsitate oso desorekatuak eta bizitegi-erabileraren gainbehera ekar ditzake. Horregatik, Oiartzun bezalako udalerrri batek bere arauketa osatu eta egokitu behar du.

6. Espazio publikoaren, trafikoaren eta azpiegituren karga handitzen ari da, eta kontzentrazio-puntuak sortzen dira. Ostatu-plazen pilaketa auzo zehatz batzuetan trafiko-intentsitatea, zaratak, ibilgailuen joan-etorriak eta espazio publikoaren okupazio handia eragiten ditu.

7. Jarduera turistikoen eta bizitegi-erabileren arteko bateragarritasun faltak arrisku sozial eta komunitarioak sortzen ari dira. Auzo batzuetan fluxu turistikoak eta ostatu-erabilerak auzotarren eguneroko erritmoa eta erabilera komunitarioak nahasten dituzte. Bizikidetzaz-arazoak eta ordena publikoaren desorekak prebentzioz kudeatu behar dira, ez behin arazoa errotu denean.

8. Interes publiko nagusiak arriskuan daude arauketa eguneratu gabe: etxebizitza-eskubidea, bizikidetzaz, jasangarritasuna eta kontsumitzaileen bermea. Horrela, HAPOaren aldaketak ezinbestean babestu behar ditu: etxebizitzarako sarbidea (presio turistikoak alokairua garestitzen du), bizikidetzaz eta ordena publikoa, ingurumen-jasangarritasun eta kontsumitzaile eta erabiltzaileen segurtasuna. Ostatu-erabileren hedapenak interes publiko horiek kaltetzeko gaitasun erreal eta egiaztatua du.

9. Beraz, HAPOaren aldaketa beharrezkoa, egokia eta proportzionala da hirigintza-antolamenduen ikuspegitik. Egindako diagnostikoak erakusten du ostatu-erabileren egungo egoerak eta etorkizuneko arriskuak eskatzen dutela:

- Arauketa eguneratua, proportzionatua, prebentziozkoa eta Donostialdeko egoera metropolitarrari lotua.



OIARTZUNGO
UDALA

OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

HAPoaren aldaketa ez da jarduera turistikoa mugatzeko politika, baizik eta udalerraren bizitegi-egitura, herritarren ongizatea eta hiri-jasangarritasuna defendatzeko esku-hartze urbanistiko legitimoki beharrezkoa.

IX.- HAPOAREN ALDAKETAREN HELBURUAK

Aldaketaren helburua da Oiartzungo Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren barruan, erabilera turistikoko logelak, eta bereziki ostatu-erabilerak (ostatuko establezimenduak eta erabilera turistikoko etxebizitzak) modu egokitu, ordenatu eta proportzionalean arautzea, udalerrak bermatu beharreko interes publiko nagusiak kontuan hartuta. Diagnostikoaren atalean sakonduko dugun arren, hauek dira aipatu misio publikoaren lau ardatzak:

1. Hiritarrek etxebizitzarako duten eskubidea, zeinak besteak beste horiek arazoizko prezioak izatea eskatzen duen. Zentzu horretan, alojamenduen hedapen arautu gabea etxebizitzaren prezioen igoeraren faktoreetako bat da.
2. Bizikidetzeta eta ordena publikoa, zerekin lotua baiten udalerrian ematen diren jardueren zenbateko eta nolakotasuna, eta horiek arautzen dituzten markoak. Alojamenak kontrolik gabe hedatzeak, eta horri loturiko turistifikazioak, herri-kohesioan eragin negatiboa izan dezake, baita ordena-publikoan eta bizikidetzan ere (turismoak egiten duen espazio erabilera ezberdina denez, eguneroko herri-harreman sozialak eraldatzera iritsi daiteke).
3. Ingurumen-jasangarritasuna eta lurralde-oreka. Turismoa eskala txiki, ertain eta oso handiko joan-etorrietan oinarritzen da, zeinak kostu ekologiko nabarmena duen. Bestalde, turismoak azpiegituren erabilera intentsiboa egiten du maiz, eta horrekin lurralde artikulaziori eragin. Hori modu orekatu eta jasangarrian egiteko helburuz egiten da arau aldaketa.
4. Kontsumitzaileen bermea eta segurtasuna. Arau zehatzik gabe jarduten duten sektore ekonomikoetan, bezeroaren bermeak kaltetzen dira, herritarrarenak. Horregatik, ostatu-erabilera eta alojamenduen gainean ere, funtsezkoa da baldintza gardenak izatea.

Aldaketaren xedea da, beraz, udalerriko plangintza orokorreko hirigintza-araudia egokitu eta garatzea, ostatu-erabileren definizioari, horiek ezartzeko hirigintza-baldintzei eta bizitegi-erabilerarekiko bateragarritasun-araubideari dagokienez. Horretarako, Oiartzunen azken urteotan ostatu-erabilerak izan duten bilakaera, Donostialdeko eragin metropolitarra eta EAEko testuinguru orokorra hartu dira kontuan; baita ostatu-erabileren hazkunde azkarrak eragin ditzakeen desorekak prebenitzeko premia ere.

X.- ESKU-HARTZE IRIZPIDEAK

Erabilera turistikoa ezartzeko baldintzak arautzen dituzten artikuluetan jasoko diren esku-hartze irizpideak justifikatuta daude udalerraren diagnostikoan. Diagnostikoaren atalean zehaztu den bezala, karga-ahalmena saturaziotik 169 plazara dago; saturazioa kalkulatzeko, 100 biztanleko 10 plazako parametroa hartu da oinarritzat.

10.383 biztanlerentzako 869 plazekin, karga-ahalmena saturaziotik %83,69ra dago.



OIARTZUNGO
UDALA

OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

Erregulazio-irizpideak ezartzeko orduan haztatu beharreko beste elementu bat merkatuan dagoen etxebizitza-
eskaintza eta prezioen maila dira. Horiek horrela, azken 15 urteetako eskaintza urria izan da, 2015eko HAPOan
aurreikusitako etxebizitza berrien % 90 ez baitira sustatu. Prezioari dagokionez, Oiartzun, 2025eko apirilean,
bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatu ahal izateko ezaugarriak dituzten udalerrien artean sartu zen.
Hori dela eta, Udalak dagozkion irizpideak hasi ditu prezioak mugatzeko, etxebizitza mobilizatzeko eta
eskaintza hiru urterako plan baten bidez zabaltzeko neurriak ezartzeko.

Horrek guztiak esan nahi du beharrezkoa dela, halaber, egungo etxebizitza-parkea gehiegizko erabilera
turistikoetatik babestea. Izan ere, Donostiak 2026. urtearen hasieran onartu nahi duen erregulazio
mugatzailearen ondorioz, erabilera horiek eragina izan dezakete eskariaren igoeran Donostialdean, bai eta
Oiartzungo udalerrian eta herritarrengan.

Aldaketa hau idaztea bultzatzen duten irizpideak aurrez egindako diagnostikoan, HAPOaren aldaketaren
helburuetan eta interes publikoaren defentsan oinarritzen dira. Hauek dira arautze proposamena gidatuko duten
irizpide edo ideia-indar nagusiak.

1. Etxebizitza-eskubidea babestu beharra.

Udalerriak herritarrek etxebizitza duin eta egoki baterako duten eskubidea bermatu behar du. Ostatu-erabileren
hazkundeak, bereziki Oiartzunen antzeko egitura bizitegi trinkoa duten udalerrietan, arrisku zuzena dakar:

- bizitegi-parkea nahikoa ez delako.
- etxebizitzaren erabilera alternatibok etxebizitza-eskaria estutzen dutelako.
- erosketako eta alokairuko prezioak garestitu direlako.
- eta ETE/ETL modalitateek etxebizitza parke erresidentziala murrizten dutelako.

Hori dela eta, beharrezkoa da hirigintza-antolamendua egokitzea, ostatu-erabilerak eta etxebizitza-eskubidea
bateragarri izan daitezen.

2. Bizilagunen arteko bizikidetzaren eta auzo-oreka zaindu beharra.

Turistek sortutako fluxuek, zaratek eta erabilera intentsibok eragin zuzena dute auzoetan, eta gehiago izan
dezakete prebentzioz jokatu ezean, bereziki saturazio altua dutenetan. Udalerrian jada identifikatu dira:
Horregatik, arautzeak bizikidetzaren eta auzoen eguneroko funtzionamendua babesteko baldintza zehatzak ezarri
behar ditu.

3. Jarduera ekonomikoaren askatasuna eta ondasunen zirkulazio ekonomikoa bermatzea

Ostatu-erabileraren jarduera ekonomikoa legitimoa eta garrantzitsua da udalerrientzat.

Baina hirigintza-antolamendua jarduera horren kokapena, dentsitatea eta baldintzak ordenatzen ditu interes
publikoak babesteko:



OIARTZUNGO
UDALA

OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

- bizitegi-funtzioaren gaintetik ez jartzeko.
- auzoaren egitura ez desorekatzeko.
- eta azpiegiturek duten gaitasun mugatuarekin bat etor dadin.

Arauketa ez da debekatzailerik; ordenatzailea eta proportzionala da.

4. Europako Batasuneko epaitegiek eta Espainiako Auzitegi Gorenak babesten dute muga-planifikatzailea

EBJAren eta AGaren jurisprudentziak berariaz onartzen du administrazioek hirigintza-plangintzaren bidez mugak, baldintzak edo ezarpen-atalaseak ezartzea ostatu-erabilerari, baldin eta interes publikoaren defentsa bada arrazoi:

- EBJA, 2020/09/22 (ETEEi buruzkoa): “Herritarrek etxebizitza duina izateko eskubidea bermatzea interes orokorreko ezinbesteko arrazoia da”.
- AG, 1550/2020 eta 75/2021 epaiak: Ohartarazten dute ostatu-turistikoak “bizitegi-erabilera ordezkatzeko arriskua” sor dezakeela, eta horrek “auzoen desertifikazioa eta identitate-galera” ekar ditzakeela.
- EAEn irizpidea: Udalak badu ahalmena eta betebeharra ostatu-erabilerak lurraldean antolatzeke, bereziki bizitegi-eremuetan, etxebizitza-eskubidea babesteko.

5. Hiri-ingurunearen babesak eskatzen du ostatu-establezimenduen ezarpena arautzea

Eraikinen funtzioak merkatuaren esku uzteak ondorio arbuigarriak eragin ditzake:

- bizitegi-erabilera galtzea eta erabilera turistiko intentsiboarekin ordezkatzeko.
- auzoaren izaera eta komunitate-ehuna ahultzea.
- eta espazio publikoaren erabilera desorekatu eta saturatua sortzea.

Horregatik, beharrezkoa da kokapenaren, eraikinaren eta eskalaren arabera baldintzak ezartzea.

6. . ETE/ETL modalitateek ez dute bizitegi-funtziorik eta etxebizitza-parkea murrizten dute

ETEEK eta ETLEK ez dute etxebizitza-eskubidea asetzen, baizik eta:

- aldi baterako ostatu turistikoa eskaintzen dute.
- higiezinaren erabilera bizitegitik erauzten dute.
- presio turistikoa auzoetara eramaten dute.

Horrek guztiak planifikatzaileak esku hartzea justifikatzen du, auzoen oreka zaintzeko.



OIARTZUNGO
UDALA

OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

7. Ostatu-erabileren hedapenak arrisku handia du Oartzunen, karga-ahalmenaren desoreka dela eta

Oartzunen auzo saturatuak ditu, eta saturazio zantzuak beste batzuetan. Edonola ere, efektuak udalerrri osoari eragiteko arriskua dago, prebentzioz arautu ezean; arriskuak izanik:

- bizitegi-funtzioa ahulduko da.
- auzoen eguneroko funtzionamendua arriskuan egongo da.
- eta udalerrri osoaren oreka kolokan jarriko da.

8. Donostiako saturazio turistikoak Oartzunera desplazatzen du presioaren zati bat

Hiriburuan turismoak izan duen hazkundera oso handia izan dela egiaztatu dugu, eta horregatik arautu egin dutela baldintzak asko zorrotuz, alojamendu berriak ezartzeko debeku partzialak barne. Horrek guztiek eragin dute presio turistikoa Donostiatik kanpora desplazatzea.

Oartzun, kokapenagatik eta egitura bizitegiagatik, udalerrri zaugarria da desplazamendu horren aurrean. Horregatik, arauketa prebentiboa eta garaizkoa egitea ezinbestekoa da.

9. Jarduera ekonomikoaren askatasuna eta hirigintza-antolamendua bateragarriak dira

Arauk ez du ostatu-jarduera ekonomikoa oztopatzen; antolatzen du, Oartzunen interes publikoak babestuz.

10. Ondorioa: HAPOaren aldaketa puntuala beharrezkoa, arrazoitua eta legezatasunez babestua da

Aurreko argudio guztien ondorioz, ostatu-erabileren arautzea Oartzunen: beharrezkoa da (diagnostikoak hala erakusten duelako), arrazoitua da (interes publikoetan oinarritzen delako), eta proportzionatua da (EBko jurisprudentzia eta AGaren doktrinan babestua)..

XI.- ANTOLAMENDU-AUKERAK

Aurreko VIII. epigrafean azaldutako helburuak lortzeak justifikatzen du, besteak beste, honako antolamendu-aukera hauek zehaztea eta balioestea:

1.- HAPOaren aldaketaren xede diren erabilera-modalitateak eta proposatutako aukerak.

Honako hauek dira erabilera-modalitateak:

A.- Turismoaren uztailaren 28ko 13/2016 Legean aurreikusitako establezimenduak eta erabilerak:

a) Ostatu-establezimendu turistikoak.

* Hotel-establezimenduak, modalitate guztietan: hotel-taldea (hotelak; hotel-apartamentuak); pentsio-taldea.

* Apartamentu turistikoak, modalitate guztietan (bloke edo multzo modalitateak).



OIARTZUNGO
UDALA

OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

* Aterpetxeak.

* Beste establezimendu-mota batzuk: ikasle-egoitzak, ikasle-egoitza nagusiak eta parekagarriak, turismo-jarduerak eskaintzen badizkiote publikoari, nahiz eta eskaintza hori partziala izan egoitza horien eskaintza-ahalmenari edo urteko denboraldiari dagokionez; hospederiak edo parekagarriak santutegi, komentu eta monasterioetan, publiko orokorrari ostatu-zerbitzua emateko.

b) Erabilera turistikoko etxebizitzak.

c) Erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logelak.

d) Aurrekoen bestelako establezimendu- eta erabilera-modalitate guztiak, baldin eta irabazi-asmoa duten turismo-jarduerak eskaintzen badizkiote publiko orokorrari, nahiz eta eskaintza hori osoa edo partziala izan.

Lurzoru urbanizaezinean ezar daitezkeen kanpinak, nekazaritza-turismoko establezimenduak eta landetxeak salbuespen izango dira. HAPOaren aldaketak ez die eragiten erabilera horiek ezartzeko indarrean dauden aurreikuspenei, eta beraz, gaur egun dauden bezala geratzen dira.

2.- Antolamendu-aukerak.

- 0. aukera. 2015eko HAPOaren egungo idazketa mantentzea.

Hau da, berariazko erabilera gisa ez erregulatzea, egoitza-erabilerarekin parekatutakotzat jotzen baita.

Baztertu egin da, ez datorrelako bat diagnostikoarekin eta udalerriak asetzeko duen arriskuarekin.

- 1. aukera. Udalerriko gune jakin batzuetan debekatzea.

Turismo- eta hotel-erabilera ororen ezarpena debekatzea, eta, ondorio horietarako, eremu ase izendatzea ekarriko luke.

Aukera horrek justifikazio-plus bat eskatuko luke zerbitzu-jardueretan aske sartzeko eta aritzeko araubide juridikoarekin (Zerbitzuen 2006/123/EE Zuzentaraua, abenduaren 12koa, 17/2009 Legea, azaroaren 23koa, zerbitzu-jardueretan aske sartzeari eta aritzeari buruzkoa, eta horiekin bat datorren legeria), zalantzarik gabe, kontraesanean egoteko edo bateraezina izateko arriskua izango lukeen neurri bat hartzea arrazoituko lukeen diagnostiko batean.

2. aukera. Erabilera-turistikoak ezartzeko araubidea erregulatzea, murrizketak ezarrita.

Egun dauden hotel- eta turismo-erabilerak finkaturik, ezarpen berrien erregulazioa erabilerak definitzean datza, haien antza duten zona orokorraren arabera. Zehazki, erabilera turistikoko logelak (ETL) bizitegi-erabilerarekin parekatzen dira, eta gainerako erabilera guztiak, erabilera turistikoko etxebizitzak (ETE) barne, jarduera ekonomiko gisa definitzen dira.

Jarraian, erabilera-mota bakoitza ezartzeko baldintzak finkatzen dira, esku-hartze irizpideei buruzko IX. atalean adierazi bezala.

2. aukerak ostatu-erabilera turistiko berriak ezartzeko aukerak mugatzea dakar, hirigintza-erregimen mugatzaile eta baldintzapeko bat ezarriz. Aldaketa nabarmenenak, bizitegi-lurzoruan, erabilera turistikoko etxebizitzei eragiten diete, modalitate horrek eragin handiena izan baitezake oiartzuarren etxebizitza-



OIARTZUNGO
UDALA

OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

eskuragarritasunean eta udalerriko auzoetako bizitzan, eta, jarduera ekonomikoen zona orokorrean, hotel berrien ezarpenari eragiten diote, Oiartzungo hotel-plazen ratioa altua baita.

Beraz, hautatutako aukera bat dator IX eta X. ataletan azaldutako esku-hartze helburu eta irizpideekin, eta helburu eta irizpide horiek lortzen laguntzen du.

Beraz, proposatzen da planteatutako aukera guztietatik egokiena dela kontsideratzea.

XII.- 2015EKO HAPOAREN ARAUDI OROKORRA ALDATZEKO PROPOSAMENA

Aldaketaren xedearekin bat, Oiartzungo HAPOaren baitako dokumentu bakarra aldatuko dugu, hau da: Hirigintza Antolatzeko Plan Orokorra – 4. Dokumentua – Hirigintza Araudia (2015-03-25).

Horretarako, lehenik eta behin arau-testuan egingo diren aldaketen zentzu orokorra eta irizpide nagusiak azalduko dira, aldaketaren “izpiritua” ulertzeko. Zentzu hori aurrez xehe jasotako diagnostikoan du oinarria, eta bere helburua da Oiartzungo Udalak babestu beharreko interes publikoak bermatzea: etxebizitza-eskubidea, bizikidetzaz, jasangarritasuna eta kontsumitzaileen bermea.

Aurreko ataletan azaldutakoaren ildotik, zehaztu behar da arautze jarduna lurzoru urbanizatu eta urbanizagarrian egingo dela. Ondorioz, landa-eremuan kokatzen diren alojamendu motak (nekazaturismoak, landa-etxeak eta antzekoak) arautze honen eremutik kanpo geratzen dira, bai izaera juridikoagatik bai lurralde-funtzioagatik.

1. Arautze helburuak

Diagnostikoaren atalean sakonduko dugun arren, hauek dira aipatu misio publikoaren lau ardatzak:

- 1.1. Hiritarrek etxebizitzarako duten eskubidea, zeinak besteak beste horiek arrazoizko prezioak egotea eskatzen duen. Zentzu horretan, alojamenduen hedapen arautu gabea etxebizitzaren prezioen igoeraren faktoreetako bat da.
- 1.2. Bizikidetzaz eta ordena publikoa, zerekin lotua baiten udalerrian ematen diren jardueren zenbateko eta nolakotasuna, eta horiek arautzen dituzten markoak. Alojamenduak kontrolik gabe hedatzeak, eta horri loturiko turistifikazioak, herri-kohesioan eragin negatiboa izan dezake, baita ordena-publikoan eta bizikidetzan ere (turismoak egiten duen espazio erabilera ezberdina denez, eguneroko herri-harreman sozialak eraldatzera iritsi daiteke).
- 1.3. Ingurumen-jasangarritasuna eta lurralde-oreka. Turismoa eskala txiki, ertain eta oso handiko joan-etorrietan oinarritzen da, zeinak kostu ekologiko nabarmena duen. Bestalde, turismoak azpiegituren erabilera intentsiboa egiten du maiz, eta horrekin lurralde artikulaziori eragin. Hori modu orekatu eta jasangarrian egiteko helburuz egiten da arau aldaketa.
- 1.4. Kontsumitzaileen bermea eta segurtasuna. Arau zehatzik gabe jarduten duten sektore ekonomikoetan, bezeroaren bermeak kaltetzen dira, herritarrarenak. Horregatik, ostatu-erabilera eta alojamenduen gainean ere, funtsezkoa da baldintza gardenak izatea.



OIARTZUNGO
UDALA

OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

2. Arautzeko irizpide orokorrak

Aldaketa hau idaztea bultzatzen duten irizpideak aurrez egindako diagnostikoan, arautze helburuak eta interes publikoaren defentsan oinarritzen dira. Hauek dira arautze proposamena gidatuko duten irizpide edo ideia-
indar nagusiak lortzeko proposatzen diren neurriak:

2.1. Ostatu-establezimenduak.

Diagnostikoaren emaitzan kontutan hartuta egoitza kalifikazio globalaren arabera mailakatzea egingo da.

Diagnostikoaren emaitzan kontutan hartuta jarduera ekonomikoetarako eremuetan ostatu establezimendu berriak mugatuko dira.

Ostatu establezimenduen antolamendu egokia sustatuko da.

Egoitza erabilerako eraikuntzen bizigarritasuna eta lasaitasuna bermatzea.

2.2. Erabilera turistikoko etxebizitzak.

Diagnostikoaren emaitzan kontutan hartuta egoitza kalifikazio globalaren arabera mailakatzea egingo da.

Babestutako etxebizitzak mantentzea.

Diagnostikoaren arabera plaza kopurua mugatu behar da saturaziora ez iristeko.

Egoitza erabilerako eraikuntzen bizigarritasuna eta lasaitasuna bermatzea.

Bizitegi funtzio ez murriztea.

Jarduera modu egokian eskaintzea.

2.3. Erabilera turistikoko logelak.

Diagnostikoaren emaitzan kontutan hartuta egoitza kalifikazio globalaren arabera mailakatzea egingo da.

Babestutako etxebizitzak mantentzea.

Egoitza erabilerako eraikuntzen bizigarritasuna eta lasaitasuna bermatzea.

Jarduera modu egokian eskaintzea.

Bizitegi funtzioa ez murriztea.

3. Arautzeko proposamena

Adierazitako irizpideen arabera, arautze-proposamenak honako neurri hauek hartzen ditu kontuan, hirigintza-erabileren eta erabilera turistikoei loturiko baldintzen definizioa eta egokitzea barneratuz. Datorren atalean aurkeztuko dugu arautegi berriaren proposamena, hemen neurriak, termino orokorragoetan azaldu eta arrazoituko ditugu.

3.1. Hirigintza-erabilerei dagozkien zehaztapenak



OIARTZUNGO
UDALA

OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

- Bizitegi-erabileraren barruan, erabilera turistikorako logelen aukera txertatzea: Bizitegi-kategoriaren barruan, etxebizitza partikularren baitan kokatzen diren logelak erabilera turistikorako eskaintzeko aukera jasotzen da, eta horiek ezartzeko baldintza urbanistiko eta funtzionalak zehazten dira, bateragarritasun- eta bizikidetzaz-irizpideak gehitu eta finkatuz.
- Ostatu-erabilera blokearen definizio berria: “ostatua” izeneko erabilera-bloke espezifikoak definitzen da, Turismoari buruzko 13/2016 Legean xedatutako sailkapenaren arabera. Bloke hori bi multzotan egituratzen da:
 - ostatu-establezimenduak (hotelak, aterpetxeak, apartamentu turistikoak...).
 - erabilera turistikoko etxebizitzak (ETE) eta horien modalitateak.

Honela, udalerririk ostatu-erabileren multzo osoa modu bateratuan eta koherentean antolatzeko aukera izango du.

- Ostatu guztientzat ezarpen-baldintza orokorrak ezartzea: modalitate guztiek bete beharreko baldintza operatibo eta urbanistikoak ezartzen dira, kokapenari, sarbideei, irisgarritasunari, segurtasunari eta bizikidetzaz-irizpideei lotuta.
- ETEen ezarpen-baldintza bereziak, bizitegi-erakinekin duten loturagatik: ETEek bizitegi-erakinekin duten lotura estua dela eta, erabilera hori arautzeko zehaztapen bereziak sartzen dira:
 - Eraikinaren ezarpen-gaitasunaren mugak: erabilera turistikorako etxebizitzak kokatzeko gehieneko eraikigarritasuna eta gutxienezko tamainak zehazten dira, baita irisgarritasun eta kokapen baldintzak ere.
 - Etxebizitza librearekiko loturak: erabilera turistikoko etxebizitzak eta bizitegi-etxebizitzak arteko proportzio egokiak bermatzen dira.
- Landa-eremua arautzetik kanpo: arautzeak lur urbanizatu eta urbanizagarriari eragingo dio, eta beraz, kanpo geratzen dira landa inguruan diren alojamenduen gaineko arautzeak.

3.2. Ostatu-erabilerak eta Etxebizitzetako Erabilera Turistikoko Logelak (ETL-entzako ordenantza orokorrak.

1. Ostatu-establezimenduak (hotelak, hotel-apartamentuak, pentsioak, apartamentu turistikoak, aterpetxeak eta egoitza tertziarioak)

- 1.1. Aplikazio eremua zehaztea. Egoitza eremuetako etxebizitza erabilera nagusia bermatzeko egoitza kalifikazio globalen arabera mailakatzea egingo da.
 - 1.1.1. Egoitza eremuetako kasko historikoa eta egoitza intentsiboa kalifikazio globaleko eremuetan onartuko dira.
 - 1.1.2. Egoitza garapen baxua kalifikazio globaleko eremuetan debekatu egingo dira ostatu establezimenduak, bere modalitatea edozein delarik ere.



OIARTZUNGO
UDALA

OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

1.1.2.1. Udalerrian izaera honetako eremuak ugariak dira eta diagnostikoan aipatutako karga ahalmenaren saturazio maila auzo batzuetan altua da eta beste batzuetan plaza kopuru mugatuak saturazio eragiten du.

1.1.2.2. Dentsitate baxua, azalera handiko etxebizitzak, zerbitzu mugatuak eta ekipamendu gabezia duten eremu hauetan ostatu establezimenduek desoreka handia eragingo dute.

1.2. Aplikazio eremua zehaztea. Jarduera ekonomikoetarako eremuetan diagnostikoaren emaitzak eta izan daitekeen presioa dela eta ostatu establezimenduak mugatzea da helburua. Ostatu-establezimenduak jarduera ekonomikoetako eremuetan. Xehetasunezko antolaketan ostatu establezimendura bideratutako orubetan bakarrik onartuko dira.

1.3. Eraikinaren antolamendu egokia eta erabilera turistikoaren fluxuen kontrola bermatzea.

1.3.1. Hotelen taldeko establezimenduak (hotela eta hotel-apartamentua) eta apartamentu turistikoak eraikin independenteetan ezarriko dira.

1.3.2. Hotelen eta apartamentu turistikoen solairuak, erabilerak. Erabilera komunitateko beheko solairua - goiko solairuak gelak edo ostatu-unitateak.

1.4. Egoitza erabilerako eraikuntzen bizigarritasuna eta lasaitasuna bermatzea.

1.4.1. Bizitegi-erabilerako eraikinetako goiko solairuetan, pentsio-taldeko establezimenduek 180 m²-ko azalera erabilgarriko muga izango dute, erabiltzaileek soilik erabiltzeko sarrera irisgarri eta independentea dutenean izan ezik.

1.4.2. Ordenantza honetan araututako ostatu-establezimenduak ezin izango dira baimendu, baldin eta Jabetza Erregistroan behar bezala inskribatuta dauden jabetza-erkidegoetan, jabetza-erkidegoa arautzen duten estatutuek edo arauak, berriaz debekatzen badute.

2. Erabilera Turistikoko Etxebizitzak (ETE).

2.1. Aplikazio eremua. Egoitza eremuetako etxebizitza erabilera nagusia bermatzeko egoitza kalifikazio globalen arabera mailakatzea egingo da.

2.1.1. Egoitza eremuetako kasko historikoa eta egoitza intentsiboa kalifikazio globaleko eremuetan onartuko dira.

2.1.2. Egoitza garapen baxua kalifikazio globaleko eremuetan debekatu egingo dira ETEak.

2.1.2.1. Udalerrian izaera honetako eremuak ugariak dira eta diagnostikoan aipatutako karga ahalmenaren saturazio maila auzo batzuetan altua da eta beste batzuetan plaza kopuru mugatuak saturazio eragiten du.

2.1.2.2. Dentsitate baxua, azalera handiko etxebizitzak, zerbitzu mugatuak eta ekipamendu gabezia duten eremu hauetan ostatu establezimenduek desoreka handia eragingo dute.

2.2. Babestutako etxebizitzaren izaera bermatzea. Salmenta libreko etxebizitzetan bakarrik, eta ez etxebizitza babestuaren edozein araubide juridikoren mende dagoen ezin etxebizitzatan (BOE izan edo erregimen autonomikoko edo udal-erregimeneko etxebizitza tasatua izan)

2.3. Diagnostikoaren ondorioen arabera plaza kopurua mugatuak eragingo duen saturazio maila saihestea.



OIARTZUNGO
UDALA

OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

2.3.1. Atari bakoitzeko ETE bakarra ezarri ahalko da.

2.3.2. Atarian ETE bat instalatu ahal izango da, baldin eta lehenago ez badago ostatu turistikoko establezimendurik, ETE edo ETL-rik higiezinan.

2.4. Egoitza erabilerako eraikuntzetako bizilagunen lasaitasuna bermatzea.

2.4.1. ETE bakarra instalatu ahal izango da beheko solairuan edo lehenengo solairuan, eta honako baldintza hauek bete beharko ditu:

2.4.1.1. Beheko solairuan, lehen etxebizitza librea bazen.

2.4.1.2. Lehenengo solairuan, beheko solairuan bizitegi-erabilerarik ez badago (librea edo babestua).

2.4.2. Jabetza horizontalaren araubidean eraturako etxebizitzaren kasuan, ETE jarduera ezin izango da gauzatu baldin eta Jabetza Erregistroan behar bezala inskribatuta dauden jabetza-erkidegoetan, jabetza-erkidegoa arautzen duten estatutuek edo arauak, berariaz debekatzen badute. Erabilera turistikoko etxebizitza eta logela partikularrei buruzko uztailaren 3ko 101/2018 Dekretuan ezarritakoaren arabera.

2.5. Jardueraren izaera bermatzea. ETE ezingo da eskatzailearen edo bisitari turistikoen etxebizitza izan, eta, horregatik, ezingo da bertan inor erroldatu.

2.6. Eskaintzen den jardueraren egokitasun bermatzeko etxebizitzaren gutxieneko azalera, gehieneko okupazioa eta bizigarritasun baldintzak bermatu beharko dira.

2.6.1. Etxebizitzaren erabiltzaileen gehieneko kopurua honako ratio hauek aplikatuz zehaztuko da:

2.6.1.1. ETEra bideraturako etxebizitzaren gutxieneko azalera 50 metro karratu. (gehelienez 3 erabiltzaile)

2.6.1.2. 4 edo pertsona gehiagorentzako ETE-ek pertsonako gutxienez 15 metro karratu erabilgarri izan beharko dute.

2.6.1.3. Ondorio hauetarako ez dira kontutan hartuko terraza, balkoi edo esekitokien azalera.

2.6.2. ETE-etan ezingo dira guztira 8 plaza baino gehiago eskaini.

2.6.3. Baimendutako turismo-plazaren eskaintza gainditzen bada, ostatua hotel-establezimendutzat hartuko da, eta mota horretako establezimenduei eskatzen zaizkien baldintza eta betebeharrak guztiak bete beharko ditu.

2.6.4. Etxebizitzaren baldintzak indarrean dagoen sektoreko araudian ezarritakoak izango dira. Gaur egun, 101/2018 Dekretua, uztailaren 3koa, erabilera turistikorako etxebizitza eta etxebizitza partikularretako logelei buruzkoa. III. Kapituluak.

2.6.5. Administrazioak esku hartzeko araubidea (erantzukizunpeko adierazpena, titularrak, Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan inskribatzea...) indarrean dagoen araudi sektorialaren arabera arautuko da. Gaur egun, 13/2016 Legea eta 101/2018 Dekretua.

3. Erabilera Turistikoko Logelak (ETL).



OIARTZUNGO
UDALA

OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

- 3.1. Aplikazio eremua. Egoitza eremuetako etxebizitza erabilera nagusia bermatzeko egoitza kalifikazio globalen arabera mailakatzea egingo da.
 - 3.1.1. Egoitza eremuetako kasko historikoa eta egoitza intentsiboa kalifikazio globaleko eremuetan onartuko dira.
 - 3.1.2. Egoitza garapen baxua kalifikazio globaleko eremuetan debekatu egingo dira ETEak.
 - 3.1.2.1. Udalerrian izaera honetako eremuak ugariak dira eta diagnostikoan aipatutako karga ahalmenaren saturazio maila auzo batzuetan altua da eta beste batzuetan plaza kopuru mugatuak saturazio eragiten du.
 - 3.1.2.2. Dentsitate baxua, azalera handiko etxebizitzak, zerbitzu mugatuak eta ekipamendu gabezia duten eremu hauetan ostatu establezimenduek desoreka handia eragingo dute.
- 3.2. Babestutako etxebizitzaren izaera bermatzea. Salmenta libreko etxebizitzetan bakarrik, eta ez etxebizitza babestuaren edozein araubide juridikoren mende dagoen ezin etxebizitzatan (BOE izan edo erregimen autonomikoko edo udal-erregimeneko etxebizitza tasatua izan)
- 3.3. Jardueraren izaera bermatzea. Bizileku- eta erroldatze-betebeharrak. Pertsona bakarra izan daiteke ostatu-jardueraren titularra. Pertsonak erroldatuta egon behar du, eta jarduera garatzen den etxebizitzan izan behar du benetako bizilekua. Baldintza hori jarduera garatzen den denbora guztian mantendu behar da, jarduera uzten duela formalki jakinarazi arte..
- 3.4. Egoitza erabilera eraikuntzetako bizilagunen lasaitasuna bermatzea.
 - 3.4.1. ETEa soilik beheko solairuan edo lehenengo solairuan ezarri ahalko da.
 - 3.4.2. Gela kopurua.
 - 3.4.2.1. Gela bakarreko etxebizitzek ezingo dute ETL-rik eskaini.
 - 3.4.2.2. 2 logeletako etxebizitzetan ETL bat baino ezingo da izan.
 - 3.4.2.3. 3 logelako edo gehiagoko etxebizitzetan bi ETL baino ezingo dira izan.
 - 3.4.2.4. Inoiz ezingo da etxebizitzako 2 ETL kopurua gainditu.
 - 3.4.3. Jabetza horizontalaren araubidean eraturako etxebizitzaren kasuan, ETL jarduera ezin izango da gauzatu baldin eta Jabetza Erregistroan behar bezala inskribatuta dauden jabetza-erkidegoetan, jabetza-erkidegoa arautzen duten estatutuek edo arauak, berariaz debekatzen badute. Erabilera turistikoko etxebizitza eta logela partikularrei buruzko uztailaren 3ko 101/2018 Dekretuan ezarritakoaren arabera
- 3.5. Eskaintzen den jardueraren egokitasun bermatzeko etxebizitzaren gutxieneko azalera, gehieneko okupazioa eta bizigarritasun baldintzak bermatu beharko dira.
 - 3.5.1. Etxebizitzaren erabiltzaileen gehieneko kopurua, egoiliarak eta beste erabiltzaileak barne, honako ratio hauek aplikatuz zehaztuko da:
 - 3.5.1.1. ETLra bideratutako etxebizitzaren gutxieneko azalera 50 metro karratu. (gehelienez 3 erabiltzaile).



OIARTZUNGO
UDALA

OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

3.5.1.2. 4 edo pertsona gehiagorentzako ETL-ek pertsonako gutxienez 15 metro karratu erabilgarri izan beharko dute.

3.5.1.3. Ondorio hauetarako ez dira kontutan hartuko terraza, balkoi edo esekitokien azalerak.

3.5.2. ETL erabilera turistikorako logelak dituzten etxebizitzetan ezin izango da 8 plaza baino gehiago izan, horien artean benetako bizilekua etxebizitza horietan duten pertsonak sartuta

3.5.3. Baimendutako turismo-plazen eskaintza gainditzen bada, ostatua hotel-establezimenduztat hartuko da, eta mota horretako establezimenduei eskatzen zaizkien baldintza eta betebeharrak guztiak bete beharko ditu.

3.5.4. Etxebizitzaren baldintzak indarrean dagoen sektoreko araudian ezarritakoak izango dira. Gaur egun, 101/2018 Dekretua, uztailearen 3koa, erabilera turistikorako etxebizitza eta etxebizitza partikularretako logelei buruzkoa. III. Kapituluak.

3.5.5. Administrazioak esku hartzeko araubidea (erantzukizunpeko adierazpena, titularrak, Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan inskribatzea...) indarrean dagoen araudi sektorialaren arabera arautuko da. Gaur egun, 13/2016 Legea eta 101/2018 Dekretua.

4. Xedapen iragankorrak

Aldaketan aurreikusitako araubide berria indarrean sartzen denean, honako irizpideak aplikatuko dira:

- Lehendik baimendutako ostatu-establezimenduak: aldaketa indarrean sartzean dauden establezimenduak ez dira baldintza berrietara egokitzea behartuko, jarduera-mota, modalitatea edo ostatu-ahalmena handitzen ez bada.
- Lehendik ezarritako ETEak: aldaketa aurretik ezarritako erabilera turistikoko etxebizitzek ez dute baldintza berriak bete beharrik izango, baldin eta ostatu-ahalmena edo titulartasuna aldatzen ez badute.
- ETE berrientzako egokitze-epea: ETE berriak edo jarduera eguneratu behar dutenak urtebeteko epean egokitu beharko dira ezarritako baldintza operatibo berrietara. Baldintzak ez egokitzeak legezztatzeke ezintasuna eta ondorioz dagokion araubidearen aplikazioa ekarriko du.

5. Aldatu beharreko artikulua

Horiek horrela, Hirigintza Antolatzeko Plan Orokorra – 4. Dokumentua – Hirigintza Araudiaren (2015-03-25) honako artikuluetan egingo dira moldaketak.

- 19. artikulua: lurzorua hirigintza erabilerei buruzko araubidea. Artikulu egituratzailea da, lur-zoru kalifikazio orokorraren arabera erabilerak, modu orokorrean, arautzen dira bertan. Lehen zatian (A atalean) etxebizitza-kalifikazioa duten lurretako erabilera arau-orokorrak finkatzen dira. Bigarren atalean aldiz (B atalean), jarduera ekonomikoetako lurretako erabilera orokorrak, baita erabilera



OIARTZUNGO
UDALA

OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

ekonomikoa (industrial-terziarioa) duten zoruaren erabilera-arauak ere. Hori horrela, oinarritzko artikulua honetan honako hau egingo dugu:

- 1. A atalean: etxebizitza-erabileren artean kategoria berria sortuko dugu: erabilera turistikorako etxebizitza partikularretarako logelak (A.1. Azpi-atala izango da); ondoren berariaz arautuko dugu, baldintza operatibo orokorrak zehaztuz.
- 2. B atalean: ostatu-erabilera arautuko dugu (B.2 atalean). Ostatu-erabileraren barruan bi multzo desberdinduak ditugu: ostatu-establezimenduak eta horren baitako azpi-modalitateak (B.2.1) eta Erabilera Turistikorako Etxebizitzak (B.2.2.). Artikuluan erabilera motak definituko ditugu; eta arautze orokorra egingo dugu eta baldintza operatibo orokorrak ezarriko ditugu.
- 36-40 artikulua: bizitegi zona globalean, ostatu-erabilerak baldintza jakinak izango dituzte behe solairu, goi solairu eta estalkietan. Artikulu hauetan bakoitzerako erabilera baldintzak definituko ditugu. Aipatu baldintzak bizitegi-erabilerako lur-zoru guztietan izango dira aplikagarriak, hots: hirigune tradizionalan eta egoitza intentsiboan (beherago zehaztuko dugunez, garapen baxuko azpizonetan ETL eta ostatu-erabilerak debekatu egingo dira).
- 51. artikulua: ez du berariazko arautzerik behar.
- 54. artikulua: hirigune tradizionalan erabilerak. 19. artikuluan sorturiko bi kategorien arautze orokorra azpimarratuko dugu, baita 36-40 artikuluetan ezarritako baldintzak ere, horrekin nahikoa delakoan. Atari bakoitzeko ETE bakarra.
- 60. artikulua: egoitza intentsiboa. 19. artikuluan sorturiko bi kategorien arautze orokorra azpimarratuko dugu, baita 36-40 artikuluetan ezarritako baldintzak ere, horrekin nahikoa delakoan. Atari bakoitzeko ETE bakarra.
- 62. artikulua: garapen baxua. Oiartzunen garapen baxuko zonalde ugari dago, eta tipologia horretako etxebizitzetan, ondo arautu ezean, ETL asko, eta ETE ugari kokatzeko arriskua dago, diagnostikoan aipatu ditugun kalte-arriskuak sortuz. Gainera, garapen baxuko eremuek etxebizitza eskaintzea dute lehen funtzioa, eta duten izaeragatik (biztanle-dentsitate baxua), azpizona hauetan beste azpizonetan baina lur askoz gehiago artifizializatzen da eta bizitoki gutxiago sortu (termino erlatiboetan). Horregatik, modu zorrotzagoan babestu behar da eremu hauen etxebizitza funtzioa. Esandakoagatik, garapen baxuko azpizonetan debekatu egingo dira ostatu-erabilerak, bere modalitatea edozein delarik ere. Era berean, ETL debekatu egingo dira.
- 73. artikulua: ostatu-erabilerak jarduera ekonomikorako lur-zoru zonan izango dituen arau espezifikoak zehaztuko ditugu. Horretarako 73.4 atalean bereiziko dugu: a. etxebizitzarekin bateragarriak ez diren jarduera ekonomiko guneetan (19.B.3, B.4 eta B.5ean definitua) ez da alojamendurik baimenduko eta b. Jarduera terciario/logistikoa duten zoruaren ostatu-erabilerak ezartzeko baldintzak definituko ditugu: horietan, ostatu-erabilerak ezartzeko aukera planeamendu xehatuan definitu beharko dira, ostatu-erabileraren modalitatea edozein delarik ere.



OIARTZUNGO
UDALA

OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

INDARREAN DAGOENA

19. artikulua. Lurzoruaren hirigintza-erabileren buruzko araubidea.

Bai lurzoru librean bai eraikuntzan hirigintza-erabilerak arautzeko, eta Araudi honen Ordenantzetan nahiz Plan Orokorren garapeneko Planetan jasotzen diren xedapenak aplikatzeko, lurzoruaren erabilera orokorrerako edo sailkapen-kode orokorrerako zona hauek bereizten dira:

A. Egoitza-erabilerarako zonak.

Oiartzungo Plan orokorrean jasotako egoitza-zonak, hirigintza-tipologiari dagokionez, hiru azpimultzotan banatzen dira tipologiaren arabera. Hirigintza erabilerak multzo horien araberak arautzen dira (ikus II.5. planoa) Honako hauek dira:

- Hirigune tradizionalak, egoitzarako azpizona.
- Egoitza intentsiborako azpizona.
- Garapen txikiko egoitzarako azpizona

Hirigune tradizional gisa finkatutako egoitza azpizonak hirigune historikoen erdiguneei dagozkie. Horietan, ezaugarri, soluzio tipologiko eta tratamendu arkitektoniko oso desberdinetako egoitza-erakintzak eta hornidurazkoak biltzen dira. Hirigune horien eraikuntza-dentsitateak, era berean, oso desberdinak dira. Zona horietan, egoitza-erabileraz gain, hautabidezko erabileren sorta zabala onartu ahal izango da (hornidurazkoak, merkataritzakoak, hirugarren sektorekoak, aparkalekuak), bai behe-oinetan bai goi-oinetan, baldin eta egoitza-erabilerarekin bateragarriak badira.

Zona horietako lurzoru librean arian-arian oinezkoentzako bihurtzeko joerari eutsi beharko zaio, zerbitzurako eta sarbiderako trafiko partekatuko bide murriztuak soilik mantenduta. Lur gaineko aparkalekuak ezabatzeko estrategiak programatu beharko dira. Lurzoru publikoan, lurpeko aparkalekuak eraikitzea baimentzen da, lur gainean erabilera publikoko zortasunarekin.

ALDATZEKO PROPOSAMENA

19. artikulua. Lurzoruaren hirigintza-erabileren buruzko araubidea.

Bai lurzoru librean bai eraikuntzan hirigintza-erabilerak arautzeko, eta Araudi honen Ordenantzetan nahiz Plan Orokorren garapeneko Planetan jasotzen diren xedapenak aplikatzeko, lurzoruaren erabilera orokorrerako edo sailkapen-kode orokorrerako zona hauek bereizten dira:

Egoitza-erabilerarako zonak.

Oiartzungo Plan orokorrean jasotako egoitza-zonak, hirigintza-tipologiari dagokionez, hiru azpimultzotan banatzen dira. Hirigintza erabilerak multzo horien arabera arautzen dira (ikus E.5. planoa). Honako hauek dira:

- Hirigune tradizionalak, egoitzarako azpizona.
- Egoitza intentsiborako azpizona.
- Garapen txikiko egoitzarako azpizona

Hirigune tradizional gisa finkatutako egoitza azpizona hirigune historikoen erdiguneei dagokie. Bertan, ezaugarri, soluzio tipologiko eta tratamendu arkitektoniko oso desberdinetako egoitza-erakintzak eta hornidurazkoak biltzen dira. Hirigune horien eraikuntza-dentsitateak, era berean, oso desberdinak dira. Zona horietan, egoitza-erabileraz gain, hautabidezko erabileren sorta zabala onartu ahal izango da (hornidurazkoak, merkataritzakoak, hirugarren sektorekoak, aparkalekuak), bai behe-oinetan bai goi-oinetan, baldin eta egoitza-erabilerarekin bateragarriak badira.

Zona horietako lurzoru librean arian-arian oinezkoentzako bihurtzeko joerari eutsi beharko zaio, zerbitzurako eta sarbiderako trafiko partekatuko bide murriztuak soilik mantenduta. Lur gaineko aparkalekuak ezabatzeko estrategiak programatu beharko dira. Lurzoru publikoan, lurpeko aparkalekuak eraikitzea baimentzen da, lur gainean erabilera publikoko zortasunarekin.



OIARTZUNGO
UDALA

OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

Honako erabilera hauek murriztu beharko dira: Zona horiei eman beharreko egoitza-izaerarako eta, batik bat, oinezkoentzako izaerarako, euren dimentsionamendua eta/edo ezaugarriak direla eta, desegokiak diren bide-trafikoaren eta aparkalekuen beharra sortuko duten industri jarduera ekonomikoak, eta hirugarren sektoreko, merkataritzako, hornidurako eta ostalaritzako jarduerak.

Araudi honen 53. artikulutik 59.ra bitartean, zona horietako hirigintza-erabilerak arautzeko ordenantza partikularrak jasotzen dira.

Egoitza intentsiborako azpizonak dentsitate ertain eta altuko egoitza-ezarpenei dagozkie, altuerako blokeak dituzten eraikuntza irekiko edo zabalguneko tipologiaz ebatzitako areei. Horietan, lurzoru librea urbanizazio publiko gisa konfiguratu da.

Zona horiek E.5. planoan identifikatu eta mugatzen dira, eta 60. artikuluan jasotako ordenantza partikularren arabera arautuko dira.

Garapen txikiko egoitzarako zonak dentsitate txiki eta ertain-txikiko egoitza-ezarpenei dagozkie, lursail propioetan eraikitako etxe bizitza bakanak edota lorategi pribatuko etxe bizitza elkarri atxikien errenkadak dituen lorategi-hiriko tipologiaz ebatzi tako areei.

Zona horiek E.5. planoan identifikatu eta mugatzen dira, eta 61. artikulutik 67.era bitartean jasotako ordenantza partikularren arabera arautuko dira.

Honako erabilera hauek murriztu beharko dira: Zona horiei eman beharreko egoitza-izaerarako eta, batik bat, oinezkoentzako izaerarako, euren dimentsionamendua eta/edo ezaugarriak direla eta, desegokiak diren bide-trafikoaren eta aparkalekuen beharra sortuko duten industria jarduera ekonomikoak, eta hirugarren sektoreko, merkataritzako, hornidurako eta ostalaritzako jarduerak.

Araudi honen 53. artikulutik 59.ra bitartean, zona horietako hirigintza-erabilerak arautzeko ordenantza partikularrak jasotzen dira.

Egoitza intentsiborako azpizonak dentsitate ertain eta altuko egoitza-ezarpenei dagozkie, altuerako blokeak dituzten eraikuntza irekiko edo zabalguneko tipologiaz ebatzitako areei. Horietan, lurzoru librea urbanizazio publiko gisa konfiguratu da.

Zona horiek E.5. planoan identifikatu eta mugatzen dira, eta 60. artikuluan jasotako ordenantza partikularren arabera arautuko dira.

Garapen txikiko egoitzarako zonak dentsitate txiki eta ertain-txikiko egoitza-ezarpenei dagozkie, lursail propioetan eraikitako etxebizitza bakanak edota lorategi pribatuko etxebizitza elkarri atxikien errenkadak dituen lorategi-hiriko tipologiaz ebatzitako areei.

Zona horiek E.5. planoan identifikatu eta mugatzen dira, eta 61. artikulutik 67.era bitartean jasotako ordenantza partikularren arabera arautuko dira.

Bestalde, eta azpizona denak aintzat hartuz, hirigintza araudiak bizitegi-eremuetako turismo jarduerak arautzen ditu, zehazki alojamentu turistikoekin lotura dutenak. Izan ere, turismoak eragin zuzena du, gutxienez, eremu hauetan: etxebizitza-erabilera gauzatzea, hiri lur-zoruaren erabilerean nolakotasuna, erabiltzaileen segurtasun juridikoa eta ingurugiroa. Eragin horiek negatiboak izan ez daitezzen, araudi beren-berekia behar da, beraz.



OIARTZUNGO
UDALA

OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

Guzti horretarako araudiak honako hau finkatzen du 19. artikuluan: etxebizitza-erabileraren baitako kategoriak (ikus A.1. atala), ostatu-establezimenduen definizioa eta arautzea (B.2.1. atala), ETE definizioa eta arautzea (B.2.2).

Bestalde, eta ostatu-erabilerei loturik, arauak solairuen erabilera-baldintzak egokituko ditu (ikus 36, 37, 39 eta 40 artikulua). Era berean, ostatu-erabilerak, etxebizitza-erabilera nagusi den azpizona ezberdinetan, dituen arau espezifikoak definitzen ditu (ikus 54, 60 eta 62 artikuluetan).

Bizitegi-erabilerak eta baldintza operatibo orokorrak

Araudiak bizitegi-erabileraren baitan bi kategoria bereizten ditu:

Etxebizitza-erabilera

Erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logelak (ETL).

Lehenik etxebizitza-erabilerak bizileku gisa erabiltzen diren etxebizitza pertsonal, familiar edo baliokideak dira. Erabilera honetako lokal bakoitzean, gehienez, zortzi hamabi pertsona egon daitezke; salbuespena aplikatuko da familia-unitatea badira, pertsona-kopuru hori gaindi daitekeelarik.

Etxebizitza-erabileraren barne hartzen dira, gainera, hauek: atariak, biltegiak, neurgailu eta instalazioen gela, arropa-eskitokiak, lorategi pribatuak eta antzekoak.

Bigarrenik, bizitegi-erabileraren osagarritzat jotzen da etxebizitza partikularretan turismo-erabilerarako logelak eskaintzea, Turismoari buruzko uztailaren 28ko 13/2016 Legearen 54. artikuluan arautua, eta uztailaren 3ko 101/2018 Dekretuan garatua.

Hirigintza-erabilera honen kategorian sartzeko, honako baldintza hauek bete behar dira:



OIARTZUNGO
UDALA

OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

	<p>"Erabilera turistikoko logela partikularrak (ETL) eskaintzen dituen etxebizitza" hirigintza-erabileraren kategorian sartzeko, baldintza hauek bete behar dira:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Etxebizitza lehenengoz okupatzeko lizentzia edo bizigarritasun-agiria izatea.b) Etxebizitza babestuetan ezin da ETL eskaini, eta beraz, ETLak Araubide libreko etxebizitzetan baimenduko dira, soilik.c) Jabetza horizontalaren araubideko etxebizitzetan, ezin izango da erabilera turistikoko etxebizitzetan ostatu hartzeko jarduerarik onartu, baldin eta jabeen erkidegoaren estatutuetan edo haren arau-erregulatzaileretan – zeinak Jabetzaren Erregistroan behar bezala inskribatuta egongo baitira-horretarako debeku berariazkoa badago.d) Bizitzeko eta erroldatzeko betebeharra. Pertsona fisikoa soilik izan ahalko da ostatu-jardueraren titularra. Horrelakoetan, erroldatuta egon eta benetako bizilekua eduki beharko du jarduera garatzen den etxebizitzan. Jarduera garatzen den denbora osoan mantendu beharko du eskakizun hori, hura bertan behera uztea formalki jakinarazi arte.e) Etxebizitzaren baldintzak indarrean dagoen araudi sektorialean finkatutakoak izango dira. Gaur egun, 101/2018 Dekretua, uztailearen 3koa, erabilera turistikoko etxebizitzari eta etxebizitza partikularretako logelei buruzkoa. III. kapitulua.f) Etxebizitzaren azalera eta gehieneko okupatzaile kopurua: ETLerako etxebizitzaren gutxieneko azalera: 50 metro koadro erabilgarri (gehienez 3 okupatzaile). <p>4 pertsonarentzako edo gehiagorentzako ETL erako etxebizitzek gutxienez 15 metro koadro erabilgarri izan beharko dituzte pertsonako.</p>
--	---



OIARTZUNGO
UDALA

**OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA
UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA**

	<p>Ondorio horietarako, terrazen, balkoien edo esekitokien azalera ez da zenbatuko.</p> <p>Erabilera turistikoko logelak dituzten etxebizitzetan ezin izango dira 8 plaza baino gehiago eskaini, horien artean benetako bizilekua bertan duten pertsonak sartuta.</p> <p>Gainditzen bada baimendutako turismo-plazen kopurua, ostatua hotel-establezimendutzat joko da, eta, beraz, horrelako establezimenduei ezartzen zaizkien betekizun eta baldintza berak bete beharko dira.</p> <p>g) Gela-kopurua atariko eta etxebizitzako..</p> <p>Gela bakarreko etxebizitzek ezingo dute ETLik eskaini.</p> <p>Bi logelako etxebizitzak ETL batera mugatuko dira.</p> <p>Hiru gela edo gehiagoko etxebizitzetan gehienez bi ETL.</p> <p>Etxebizitza bakoitzeko ezin izango da inoiz bi ETL baino gehiago izan.</p> <p>h) Behe-solairuan edo lehen solairuan soilik instalatu ahal izango da ETLerako etxebizitza-jarduera</p> <p>i) Higiezinaren obrak egin nahi badira, aurretiazko jakinarazpena erregistratu aurretik, obra-lizentzia lortu beharko da.</p> <p>j) Esku-hartze administratiboaren araubidea (erantzukizunpeko adierazpena, titularra, Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan izena ematea...) indarrean dagoen araudi sektorialaren arabera arautuko da. Gaur egun, 13/2016 Legea eta 101/2018 Dekretua.</p> <p>k) Hirigintza-erabilera berriaren (ETL) aurretiazko jakinarazpena aurkeztu beharko da udaletxean.</p> <p>Alokairurako erabiltzen den logela bakoitzeko aurretiazko jakinarazpen bat egin beharko da.</p>
--	--



OIARTZUNGO
UDALA

OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

	<p>Aurretiazko jakinarazpena hirigintza-erabilera berriaren aurretiazko jakinarazpenaren udal-formulario ofizialean egin beharko da. Memoria deskribatzailean argi eta zehazki adierazi beharko da:</p> <ul style="list-style-type: none">- Etxebizitzaren jabearen identifikazio osoa, gutxienez: izen-abizenak, NAN edo NIF, helbidea, helbide elektronikoa eta harremanetarako telefonoa.- Erregistro-ohar soila- Ostatu-modalitatea.
<p>B. Jarduera ekonomikoetarako zonak.</p> <p>Erabilera intentsibo industrialak, merkataritzakoak, logistikaren sektorearekin lotutako jarduerak eta hirugarren sektoreko mota guztietako jarduerak hartzera zuzendutako zonak dira.</p> <p>Oiartzungo Plan Orokorrean, zona horiek arautzeko, tipologia hauek bereizten dira (ikus E.5. planoan):</p> <ul style="list-style-type: none">- Jarduera ekonomikoetarako eta hirugarren sektoreko jardueretarako zentroak.- Egoitzaguneetan kokatutako jarduera ekonomikoetarako zonak.- Saltoki handiak. <p>Lehengo tipologia Lanbarrenen, Lintzirinen eta Ugaldetxon dauden eta/edo aurreikusi diren area guztiei dagokie, eta bigarrena Alzibar, Iturriotz, Gurutze eta Ergoiengo hiriguneetan kokatutako jarduera ekonomikoen kokaleku txikiei (horietako batzuk ostalaritzaren sektorera daude zuzenduta).</p> <p>Hirugarren tipologia Jarduera Ekonomikoetako Lurraldearen Arloko Planak Saltoki Handiak, edo Aisialdi eta Zerbitzu Zentroa, edo Plataforma Tertiario bezala definitzen dituen edozeinetakoa izan liteke, eta merkatal zerbitzu, aisialdi edo ostalaritzako ekipamendu desberdinak jarduera urbanistiko berean modu kontzentratuan batzen dituen eraikigarritasun tertziarioa duen hirigintzako ezarpen guztiei dagokie (elikadura unitate handia, merkatal galeria, gaikako denda handiak, zine anitzak, aisialdi zentruak, hotelak, jatetxeak eta kafeteriak, zerbitzu gunea, etabar), beti ere ,multzo</p>	<p>B. Jarduera ekonomikoetarako zonak.</p> <p>Erabilera intentsibo industrialak, merkataritzakoak, logistikaren sektorearekin lotutako jarduerak eta hirugarren sektoreko mota guztietako jarduerak hartzera zuzendutako zonak dira.</p> <p>Oiartzungo Plan Orokorrean, zona horiek arautzeko, tipologia hauek bereizten dira (ikus E.5. planoan):</p> <ul style="list-style-type: none">- Jarduera ekonomikoetarako eta hirugarren sektoreko jardueretarako zentroak.- Egoitzaguneetan kokatutako jarduera ekonomikoetarako zonak.- Saltoki handiak. <p>Lehengo tipologia Lanbarrenen, Lintzirinen eta Ugaldetxon dauden eta/edo aurreikusi diren area guztiei dagokie, eta bigarrena Alzibar, Iturriotz, Gurutze eta Ergoiengo hiriguneetan kokatutako jarduera ekonomikoen kokaleku txikiei (horietako batzuk ostalaritzaren sektorera daude zuzenduta).</p> <p>Hirugarren tipologia Jarduera Ekonomikoetako Lurraldearen Arloko Planak Saltoki Handiak, edo Aisialdi eta Zerbitzu Zentroa, edo Plataforma Tertiario bezala definitzen dituen edozeinetakoa izan liteke, eta merkatal zerbitzu, aisialdi edo ostalaritzako ekipamendu desberdinak jarduera urbanistiko berean modu kontzentratuan batzen dituen eraikigarritasun tertziarioa duen hirigintzako ezarpen guztiei dagokie (elikadura unitate handia, merkatal galeria, gaikako denda handiak, zine anitzak, aisialdi zentroak, hotelak, jatetxeak eta kafeteriak, zerbitzu gunea, eta abar),</p>



OIARTZUNGO
UDALA

OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

guztiak, enpresa, establezimendu edo jarduera ezberdinetan duen zatiketa alde batera utzita, honako hirigintzako neurrietako bat osotasunean hartzen badu:

- Zelaitutako plataformaren azalera garbia, eraikia eta eraiki gabea: 15.000 m².
- Eraikigarritasunaren gehienezko azalera: 5.000 m².

Saltoki handi berrien gehienezko neurria ezartzeko ondorioekin, arautegi sektorialean zehazten den bezala, Oiartzungo udalerrian Saltoki Handia jaso dezaketen honako eremuak eta poligonoak sailkatzen dira, Lurraldearen Arloko Planak ezarritako mugekin, hau da, 75.000 m²ko plataformako azalera eta eraikitako gehienezko azalera 25.000 m²:

Saltoki Handietarako Poligonoak. Hartzen dituen Interbentzio Eremuak:

1. ZK. MAMUT M.Z. UGA-9.
2. ZK. LIN TZI RIN M.Z. LIN-1 ETA LIN-2.
3. ZK. LANBARREN. LAN-1.
4. ZK. ERROTALEGORZARRA. LIN 3.
5. ZK. LINTZIRINGAINA. LIN 6.
6. ZK. UGALDETXO. UGA 10.
7. ZK. PEAJE. UGA-6; UGA-7 eta ARR-3

Industri erabilera desberdinak kategoriatan sailkatzen dira, ingurumenarekiko eta ingurunearekiko sor ditzaketen deserosotasuna, kaltegarritasuna, osasungaiztasuna eta arriskugarritasuna kontuan izanda.

Ondoko kategoria hauek bereizten dira:

1. Etxebizitzarekin bateragarria den jarduera, egoitza-eraikinetan: Lantegi eta jarduera txikiak biltzen ditu. Horiek, dituzten ezaugarriengatik edo neurri zuzentzaile egokiak aplikatu dakizkiekeelako, ez dute eragozpenik sorrarazten gasa, hautsa edo usaina kanporatzeagatik, eta ez dute bizilagunentzako, nahiz eraikinaren gainerakoaren edota alboko eta inguruko eraikinen okupatzaileentzako edo erabiltzaileentzako

beti ere, multzo guztiak, enpresa, establezimendu edo jarduera ezberdinetan duen zatiketa alde batera utzita, honako hirigintzako neurrietako bat osotasunean hartzen badu:

- Zelaitutako plataformaren azalera garbia, eraikia eta eraiki gabea: 15.000 m².
- Eraikigarritasunaren gehienezko azalera: 5.000 m².

Saltoki handi berrien gehienezko neurria ezartzeko ondorioekin, arautegi sektorialean zehazten den bezala, Oiartzungo udalerrian Saltoki Handia jaso dezaketen honako eremuak eta poligonoak sailkatzen dira, Lurraldearen Arloko Planak ezarritako mugekin, hau da, 75.000 m²ko plataformako azalera eta eraikitako gehienezko azalera 25.000 m²:

Saltoki Handietarako Poligonoak. Hartzen dituen Interbentzio Eremuak:

1. ZK. MAMUT M.Z. UGA-9.
2. ZK. LIN TZI RIN M.Z. LIN-1 ETA LIN-2.
3. ZK. LANBARREN. LAN-1.
4. ZK. ERROTALEGORZARRA. LIN 3.
5. ZK. LINTZIRINGAINA. LIN 6.
6. ZK. UGALDETXO. UGA 10.
7. ZK. PEAJE. UGA-6; UGA-7 eta ARR-3

Industria erabilera desberdinak kategoriatan sailkatzen dira, ingurumenarekiko eta ingurunearekiko sor ditzaketen deserosotasuna, kaltegarritasuna, osasungaiztasuna eta arriskugarritasuna kontuan izanda.

Ondoko kategoria hauek bereizten dira:

1. Etxebizitzarekin bateragarria den jarduera, egoitza-eraikinetan: Lantegi eta jarduera txikiak biltzen ditu. Horiek, dituzten ezaugarriengatik edo neurri zuzentzaile egokiak aplikatu dakizkiekeelako, ez dute eragozpenik sorrarazten gasa, hautsa edo usaina kanporatzeagatik, eta ez dute bizilagunentzako, nahiz eraikinaren gainerakoaren edota alboko eta inguruko eraikinen okupatzaileentzako edo erabiltzaileentzako



OIARTZUNGO
UDALA

OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

gogaikarriak izango diren zaratarik eta bibrazioerik eragiten. Instalaturako potentzia onargarri handiena 5 kW-koa izango da.

2. Egoitzakoak ez diren bestelako erabilerekin bateragarria den jarduera:

Egoitza guneetatik aldentuta dauden, baina pertsonen bizilekura edo egonaldi iraunkor edo luzera zuzenduta ez daude eraikinen alboan kokaturako industriak biltzen ditu.

3. Industriakoak ez diren bestelako erabilerekin bateraezina den jarduera:

Industria ertaina eta handia biltzen ditu eta alboan edo inguruan kokaturako erabilererarako ezinbestean gogaikarria den industria txikia ere.

4. Oso jarduera osasungaitza, kaltegarria edo arriskutsua:

Aldendutako edo banandutako zonetan soilik ezarri ahal izango da. Zona horiek jardueraren ezaugarriak kontuan izanda aukeratu behar dira.

gogaikarriak izango diren zaratarik eta bibrazioerik eragiten. Instalaturako potentzia onargarri handiena 5 kW-koa izango da.

2. Ostatu-erabileraren definizioa, sailkapena eta baldintza operatibo orokorrak.

Araudiak berariaz arautzen ditu ostatu-erabilerak. Izan ere, bizitegi eremuetan babestu behar diren funtzio urbanistiko, erabilera aniztasun, kohesio eta orekari begira, turismoak eragin nabarmena du.

Ostatu-erabileratzat jotzen dira pertsonen ostatu hartzeko edo egoteko xedearekin lotutako jarduerak, horretarako prestatutako establezimenduetan gauzatzen direnak. Kategoria honetatik kanpo uzten dira, ordea, aterpetxe publikoak eta komunitate-ekipamendu gisa definitzen diren ostatu-instalazioak.

Ostatu-erabilerak bi modalitate nagusitan sailkatzen dira:

2.1. Ostatu-establezimenduak.

2.2. Erabilera turistikoko etxebizitzak (ETEak).

2.1. Ostatu-establezimenduak

Ostatu-establezimenduei dagokien araudi operatiboa Euskal Autonomia Erkidegoko Turismoari buruzko uztailaren 28ko 13/2016 arauan dugu. Bertan zedarritze da ostatu-establezimendu kategoria, baita horren azpi-sailak ere.

Horrela, Ostatu-establezimendutzat jotzen dira prezio bidez aldi baterako ostatu-zerbitzua ohikotasunez eta profesionalki eskaintzen dutenak, erregelamenduz ezarritako baldintza eta ezaugarrien arabera. Establezimendu hauetan ostatatzeak ez dakar egoitza-aldaketarik erabiltzailearentzat.

Ez dira ostatu-establezimendutzat jotzen, eta ez dira lege honen aplikazio-eremuan sartzen, eskusiboki erakunde-, gizarte-, osasun-, laguntza-, lan-, irakaskuntza- edo kirol-xedeak dituzten ostatu-



OIARTZUNGO
UDALA

OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

	<p>jarduerak, ezta haur, gazte eta babes berezia behar duten beste talde batzuentzat Administrazioaren programen markoan garatzen direnak ere.</p> <p>Kategoria orokorra zehaztuta, ostatu establezimenduen barruko azpi-sailkatzea zehazten da.</p> <p>a) Hotel-establezimenduak:</p> <p>Publiko orokorrari ostatu-zerbitzua ematen dioten instalazioak dira. Katgoria honetan dira hotelak, ostatuak, hotel-apartamentuak eta antzeko establezimenduak.</p> <p>Hotel-establezimenduen erabilera erantsizat, instalazio bakoitzeko etxebizitza-lokal bat hartzen da barne; garaje-erabilera, ordea, kasu bakoitzean berariaz baimendu beharko da.</p> <p>b) Apartamentu turistikoak:</p> <p>Ostatu-unitatez osatutako establezimenduak dira, ustiapen-unitate enpresarialaren printzipioaren pean kudeatutako multzo independente gisa eskaintzen direnak; aldi baterako ostatua ematen dute, profesionaltasunez eta ohikotasunez. Establezimendu hauetan ostatatzeak ez dakar egoitza-aldaketarik erabiltzailearentzat.</p> <p>Gutxienez logela, bainugela, egongela-jangela eta sukaldez osatutako ostatu-unitate independenteek osatzen dituzten establezimenduak dira, enpresak modu profesionalean eta ohikoan kudeatuak, aldi baterako ostatua emateko, ostatua hartzen duen pertsonarentzat bizileku-aldaketa izan gabe.</p> <p>Ostatu-unitatetzat hartzen dira apartamentu turistikoen establezimendu bateko pieza independenteak, erabiltzaileek modu eskusiboan eta pribatiboan erabiltzeko.</p> <p>c) Aterpetxeak:</p> <p>Publiko orokorrari logeletako ostatu-zerbitzuak prezio bidez eta ohikotasunez eta</p>
--	--



OIARTZUNGO
UDALA

OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

	<p>profesionaltasunez eskaintzen edo ematen dizkietenak.</p> <p>Plazak eskaintzen dituzte, batez ere logela kolektibo edo ohe askoko logeletan (lau edo gehiago), eta beste sukaldaritza-zerbitzu osagarri batzuk ere eskain ditzakete, baita aisiari, heziketari, naturari edo kirolari loturiko jarduerak egiteko aukera ere.</p> <p>Ohikotasuna dago baldin eta, turismo-eskaintzarako edozein bitarteko, euskarri edo kanal erabiliz, establezimenduari buruzko publizitate- edo merkaturatze-ekintzak egiten badira publiko orokorrarentzat.</p> <p>d) Egoitza tertziarioak:</p> <ul style="list-style-type: none">• Aldi baterako, iragankor edo urtaroko ostatu-jarduerak dira, prestakuntza, terapia, yoga, erlijio, bizikidetzak, meditazio, natura edo antzeko gaietarako bilera, topaketa, ikastaro edo ekitaldiekin lotuta daudenak.• Modalitate honetan dira, halaber, ostatu-etxeak, jendeari oro har ostatu-zerbitzuak kontraprestazio bidez eskaintzen badizkiete. Hau da, santutegi, komentu edo monasterio bateko zati izanik, beren geletako batzuk publiko orokorrarentzako ostatu-zerbitzurako erabiltzen dituzten establezimenduak. <p>Ostatu-establezimenduak ezartzeko, honako baldintza operatibo orokor hauek beteko dira, zona global guztietan bete beharko dira, beraz:</p> <ol style="list-style-type: none">a) Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan inskribatuta egotea (jabekideen arauak ez dutela erabilera hori debekatzen adierazi beharko da).b) Hirigintza-txostena izatea, hirigintza-plangintza orokorrean aurreikusitako erabileren araudiaren arabera.c) Inola ere, ezin izango da inor modu egonkor eta iraunkorrean bizi turismo-ostatuko
--	--



OIARTZUNGO
UDALA

OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

establezimenduetan, eta horrek udal-errolan inskribatzea galarazten du.

d) Apartamentu turistikoen kasuan, bereziki:

- Etxebizitza gisa lehenengoz okupatzeko lizentzia edo bizigarritasun-zedula izan beharko dute.
- Jabetza Erregistroko ziurtagiria aurkeztu beharko dute, establezimendu osoa eta ostatu-unitate bakoitza turismo-erabilerari atxikita daudela egiaztatzeko.
- Ostatu-unitate bat apartamentu turistikotzat hartzeko, logelak eta egongela-jantokiak gutxienez bizitegi-erabilerarako eskatzen diren argi eta bisten baldintzak bete beharko dituzte.

2.2. Erabilera turistikoko etxebizitzak (ETEak) eta erabilera baldintza orokorrak

Erabilera turistikoko etxebizitzak (ETEak) turismo-edo opor-arrazoiengatik aldi baterako ostatu gisa eskaintzen edo merkaturatzen diren etxebizitzak dira, jabeak, ustiatzaileak edo kudeatzaileak zuzenean edo zeharka, hirugarrenei lagatzen dizkienean, behin eta berriz edo ohikotasunez, ordain ekonomikoaren truke, eta berehala erabiltzeko baldintzetan.

Enpresa-ustiategi batean txertatu gabeko apartamentu turistiko partikularrak erabilera turistikoko etxebizitzak (ETEak) bihur daitezke, aplikatzekoa den legerian eta hirigintza-araudian ezarritako baldintza guztiak betetzen badituzte.

ETEak ezartzeko, honako baldintza operatibo orokor hauek beteko dira, zona global guztietan bete beharko dira, beraz:

- a) Etxebizitza lehenengoz okupatzeko lizentzia edo bizigarritasun-agiria izatea.
- b) Bizitegi-erabilerarekin bateragarri gisa arautuko dira eta beraz, bizitegi zona globaletan ezarri ahalko dira.



OIARTZUNGO
UDALA

OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

	<p>c) Salmenta libreko etxebizitzetan bakarrik, eta ez etxebizitza babestuaren edozein araubide juridikoren pean dagoen ezein etxebizitzatan (BOE izan edo erregimen autonomikoko edo udal-erregimeneko etxebizitza tasatua izan).</p> <p>d) Jabetza horizontalaren araubideko etxebizitzetan, ezin izango da ETEetan ostatu hartzeko jarduerarik onartu, baldin eta jabeen erkidegoaren baimen espresoa lortzen ez bada, Jabetza Horizontaleko Legearen 7. artikulua 3. atalean jasotako terminoetan, 1/2025 LOak emandako idazketan.</p> <p>e) ETE a ezin da izan eskatzailearen etxebizitza, ezta ETEaren erabilzaileena ere; horregatik, ezin izango da bertan erroldatu.</p> <p>f) Etxebizitzaren baldintzak indarrean dagoen araudi sektorialean finkatutakoak izango dira. Gaur egun, 101/2018 Dekretua, uztailaren 3koa, erabilera turistikoko etxebizitzetara eta etxebizitza partikularretako logeiei buruzkoa. III. kapitulua.</p> <p>g) ETEaren azalera eta gehieneko okupatzaile kopurua:</p> <p>ETEren gutxienezko azalera: 50 metro koadro erabilgarri (gehienez 3 okupatzaile).</p> <p>4 pertsonarentzako edo gehiagorentzako ETEek gutxienez 15 metro koadro erabilgarri izan beharko dituzte pertsonako.</p> <p>Ondorio horietarako, terrazen, balkoien edo esekitokien azalera ez da zenbatuko.</p> <p>ETEetan ezin izango dira 8 plaza baino gehiago eskaini.</p> <p>Gainditzen bada baimendutako turismo-plazaren kopurua, ostatua hotel-establezimendutzat joko da, eta, beraz, horrelako establezimenduei ezartzen</p>
--	---



OIARTZUNGO
UDALA

OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

	<p>zaizkien betekizun eta baldintza beral bete beharko dira.</p> <p>h) Atari bakoitzeko ETE bakarra instalatu ahal izango da. Atarian ETE bat instalatu ahal izango da, baldin eta lehenago ez badago ETE, ETL edo turismo-ostatuko establezimendurik higiezinan.</p> <p>i) Behe-solairuan edo lehen solairuan ETE bat instalatu ahal izango da, eta honako baldintza hauek bete beharko ditu:</p> <p>Beheko solairuan, lehen etxebizitza librea erabilera bazuen.</p> <p>Lehenengo solairuan, beheko solairuan ez badago bizitegi-erabilerarik (librea edo babestua).</p> <p>j) Higiezinaren obrak egin nahi badira, aurretiazko jakinarazpena erregistratu aurretik, obra-lizentzia lortu beharko da.</p> <p>k) Esku-hartze administratiboaren araubidea (erantzukizunpeko adierazpena, titularra, Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan izena ematea...) indarrean dagoen araudi sektorialaren arabera arautuko da. Gaur egun, 13/2016 Legea eta 101/2018 Dekretua.</p> <p>3. Egoitzakoak ez diren bestelako erabilerekin bateragarria den jarduera.</p> <p>Egoitza guneetatik aldentuta dauden, baina pertsonen bizilekura edo egonaldi iraunkor edo luzera zuzenduta ez daude eraikinen alboan kokatutako industriak biltzen ditu.</p> <p>4. Industriakoak ez diren bestelako erabilerekin bateraezina den jarduera.</p> <p>Industria ertaina eta handia biltzen ditu eta alboan edo inguruan kokatutako erabileretarako ezinbestean gogaikarria den industria txikia ere.</p>
--	---



OIARTZUNGO
UDALA

**OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA
UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA**

	<p>5. Oso jarduera osasungaitza, kaltegarria edo arriskutsua.</p> <p>Aldendutako edo banandutako zonetan soilik ezarri ahal izango da. Zona horiek jardueraren ezaugarriak kontuan izanda aukeratu beharko dira.</p>
<p>36. artikulua. Erabilera baldintzak eta etxe bizitza-kopurua.</p> <p>Egoitza-lurzorutzat kalifikatutako lurzoruan, etxe bizitzaren erabilera nagusiaz gain, onargarriak dira ere, modu osagarrian eta adieraziko diren mugekin, 19. artikuluan adierazitako gainerako erabilerak, egoitzarekin bateraezinak diren industri erabilera eta hirugarren sektoreko produkzio-erabilera salbuetsita.</p> <p>Beraz, egoi tza-zonen mul tzoan baztertuta daude jarduera ekonomikoetarako erabilera guztiak, egoitza-eraikinetan etxebizitzarekin bateragarritzat hartutakoak salbuetsita, 19. artikuluko 1. kategoriaren arabera.</p>	<p>36. artikulua. Erabilera baldintzak eta etxebizitza-kopurua.</p> <p>Egoitza-lurzorutzat kalifikatutako lurzoruan, etxebizitzaren erabilera nagusiaz gain, onargarriak dira ere, modu osagarrian eta adieraziko diren mugekin, 19. artikuluan adierazitako gainerako erabilerak, egoitzarekin bateraezinak diren industria erabilera eta hirugarren sektoreko produkzio-erabilera salbuetsita.</p> <p>Beraz, egoitza-zonen multzoan baztertuta daude jarduera ekonomikoetarako erabilera guztiak, egoitza-eraikinetan etxebizitzarekin bateragarritzat hartutakoak salbuetsita, 19. artikuluko 1. eta 2. kategoriaren arabera. Horrek esan nahi du ostatu-erabileren gaineko araubide orokorra beteko dela eremuotan. Horrez gain, azpizonetarako zehaztapenak egin dira, ostatu-establezimenduei mugak ezarriz. Arautze espezifiko hori 19. artikuluan ezartzen denaren baitan egin da.</p>
<p>37. artikulua. Behe-solairuetan erabilera baldintzak.</p> <p>Ezkaratzetara, eskaileren abialekuetara, zerbitzu-geletara, trastelekuetara eta karrerapeetara zuzendutako espazioez gain, behe-oinek, oro har, erabilera hauetara zuzendutako espazioak barne hartu ahal izango dituzte: Merkataritza, bulegoak, osasuna, kultura, erlijioa, olgeta, administrazioa, zerbitzu publikoak, aparkalekuak eta industria (dituen ezaugarriengatik etxe-bizitzentzat gogaikarria ez bada eta instalatzeko eraikin bereziak behar ez baditu).</p> <p>Aparkaleku-erabilera hiriguneen erdialdeari eman nahi zaion oinezkoentzako funtsezko izaerarekin bateragarria izango den sarbidea badu besterik ez</p>	<p>37. artikulua. Behe-solairuetan erabilera baldintzak.</p> <p>Ezkaratzetara, eskaileren abialekuetara, zerbitzu-geletara, trastelekuetara eta karrerapeetara zuzendutako espazioez gain, behe-oinek, oro har, erabilera hauetara zuzendutako espazioak barne hartu ahal izango dituzte: Merkataritza, bulegoak, osasuna, kultura, erlijioa, olgeta, administrazioa, zerbitzu publikoak, aparkalekuak eta industria (dituen ezaugarriengatik etxe-bizitzentzat gogaikarria ez bada eta instalatzeko eraikin bereziak behar ez baditu).</p> <p>Aparkaleku-erabilera hiriguneen erdialdeari eman nahi zaion oinezkoentzako funtsezko izaerarekin bateragarria izango den sarbidea badu besterik ez da</p>



OIARTZUNGO
UDALA

**OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA
UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA**

<p>da baimenduko.</p> <p>Behe-oinean etxebizitza-erabilera onartuko da, baldin eta horrek aparkaleku pribatuak ezabatzea eskatzen ez badu.</p>	<p>baimenduko.</p> <p>Behe-oinean etxebizitza-erabilera onartuko da, baldin eta horrek aparkaleku pribatuak ezabatzea eskatzen ez badu.</p> <p>Ostatu-establezimenduei dagokionean (hotelak, turismo-apartamentuak, aterpetxeak eta hirugarren sektoreko egoitzak barne) behe-solairua zerbitzu komuntarako soilik erabili ahal izango da. Horrenbestez, logelak eta ostatu-unitateak, hau da, erabiltzaileen erabilera pribatiborako guneak, lehen edo goi-solairuetan kokatu beharko dira nahitaez. Baldintza hori aplikagarria izango da establezimendu turistikoak ezartzen direnean, bai bizitegi-eraikinetan bai bizitegi-izaerarik gabekoetan.</p> <p>Behe-solairuan aurretik etxebizitza independente bat existitzen ez bada, ezingo da bertan erabilera turistikoko etxebizitzarik (ETE) kokatu. Halaber, behe-solairuan edo altueretan etxebizitzak daudenean, edota familia bakarreko etxebizitzen kasuan, logelak goiko solairuetan kokatu beharko dira nahitaez.</p>
<p>39. artikulua. Goi-solairuetako erabilera baldintzak.</p> <p>Erabilera nagusia egoitza izango da. Hala ere, 19. artikuluan mjasotako jarduera bateragarrietara ere zuzendu ahal izango dira, baldin eta dituzten ezaugarriengatik etxe bizitzentzat gogaikarriak ez badira.</p> <p>Ikastetxeak ezarri ahal izango dira, baldin eta oinean aldi berean dauden ikasleen kopuruak haren metro karratuen kopurua (eraikinaren elementu komunak zenbatu gabe) seirekin zatitzearen emaitza gainditzen ez badu.</p>	<p>39. artikulua. Goi-solairuetako erabilera baldintzak.</p> <p>Erabilera nagusia egoitza izango da. Hala ere, 19. artikuluan jasotako jarduera bateragarrietara ere zuzendu ahal izango dira, baldin eta dituzten ezaugarriengatik etxebizitzentzat gogaikarriak ez badira.</p> <p>Ikastetxeak ezarri ahal izango dira, baldin eta solairuan aldi berean dauden ikasleen kopuruak haren metro karratuen kopurua (eraikinaren elementu komunak zenbatu gabe) seirekin zatitzearen emaitza gainditzen ez badu.</p> <p>Horrenbestez, aintzat hartzen dira ostatu-establezimenduak ezartzeari begira eratortzen diren arauak. Baita hemen zehazten diren xehetasunak ere.</p>



OIARTZUNGO
UDALA

**OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA
UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA**

	<p>A. Ostatu-erabilera goi-solairuetan. Ostatu-establezimenduen kasuan.</p> <p>Gehienez 180 m²-ko azalera erabilgarria duten pentsioak onartuko dira.</p> <p>Azalera-mugarik gabe ezarri ahal izango dira pentsioak eta ostatuak, eraikin nagusiarekiko sarbide independentea dutenean.</p> <p>Hotel-erabilerak eraikin independentean ezarriko dira.</p> <p>Apartamentu turistikoak, aterpetxeak eta egoitza tertziarioak. Onartuko dira, baldin eta: etxebizitzek erabiltzen duten sarbide komunitik bereizitako sarrera badute, edo horretarako sarbide berezia ezartzen bada, eta beheko solairuan bizitegi-etxebizitzarik ez badago. Hala ere, egoitza tertziarioak, ahal dela eraikin independenteetan kokatuko dira, bizitegi-erabileretatik bereizita.</p> <p>B. ETEn kasuan, B.2.2 artikuluan finkaturiko baldintzak beteko dituzte.</p>
<p>40. artikulua. Estalkipeko erabilera baldintzak.</p> <p>Makina-gelak eta eraikinaren instalazio komunak gaitzera zuzenduko dira. Soberako espazioan, etxe bizitzei erantsitako trastelekuak gaitu ahal izango dira, etxe bizitzen bizilagunen tresnak utzi edo gordetzera soilik zuzenduta.</p> <p>Hirigintza araudi partikularrean edo antolamendu xehatuko planoetan adierazitako kasuetan, estalkipean etxebizitza erabilera baimendu ahal izango da.</p>	<p>40. artikulua. Estalkipeko erabilera baldintzak.</p> <p>Makina-gelak eta eraikinaren instalazio komunak gaitzera zuzenduko dira. Soberako espazioan, etxe bizitzei erantsitako trastelekuak gaitu ahal izango dira, etxe bizitzen bizilagunen tresnak utzi edo gordetzera soilik zuzenduta.</p> <p>Hirigintza araudi partikularrean edo antolamendu xehatuko planoetan adierazitako kasuetan, estalkipean etxebizitza-erabilera baimendu ahal izango da.</p> <p>Teilatupeak ostatu-establezimenduei lotutako erabileretarako erabili ahal izango dira, baldin eta eraikin osoa erabilera horietarako erabiltzen bada. Espazio horietan ez da aurreikusten erabilera turistikoko etxebizitzak (ETE) ezartzea; edozein kasuetan, lehen solairua ez diren goi-solairuetarako ezarritako baldintzak bete beharko lirarteke.</p>



OIARTZUNGO
UDALA

OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

51. artikulua. Egoitza kolektibora zuzendutako lokalen bizigarritasuna.

Horiek arautzen dituzten legeen eta araudien baldintza eta eskakizun guztiak bete beharko dituzte, eta, udal-lizentzia eta erakunde eskumendunen baimenak izateaz gain.

Nolanahi ere, gelen argiztapen eta aireztapen baldintzak, gutxienez, aurreko artikuluan etxebizitzetarako ezarritakoak izango dira.

54. artikulua. Etxebizitzen erabilerak eta kopurua arautzea.

Hirigune tradizional gisa zehaztutako azpi-zonetan, egoitza eta ekipamenduko erabilerak baimentzen dira, bai eta horiekin osagarriak eta bateragarriak direnak ere (merkataritza eta zerbitzuak, eta abar) Aurrekoekin bateraezinak direnak (industria, biltegiak eta antzekoak) kendu egingo dira.

Hiriguneen erdialdean ibilgailuen igarobidea eta lur gaineko aparkalekuak pixkanaka ezabatzen saiatu beharko da.

Egoitza-eraikuntzan, egun dagoen legezko etxebizitza-kopurua errespetatuko da. Kopuru hori X.1 eta X.2 motatako antolamendu xehatuko planoetan adierazitakoa izango da, zehaztaper hori dagokion birgaitze plan berezian zehaztasun handiagoaz ezartzen ez den bitartean. Elizaldeko hirigunearen kasu zehatzean, etxebizitza-kopuruari buruzko zehaztapena indarrean dagoen birgaitze-plan bereziaren xedapenetan dago jasota.

Etxebizitza gisa antolatuta ez dauden behe-oineko lokalak, lehentasunez, etxe bizitzarekin bateragarriak izango diren merkataritzako eta hirugarren sektoreko jardueretara, edo komunitatearen garajeetara zuzenduko dira. (Behe-oineko lokalak etxe bizitza bihurtzeko litekeen hautabidea egoitza hiri zoru eremu jakinetan kokatutako beheko solairuetako lokalak eta teilatupeetan

51. artikulua. Egoitza kolektibora zuzendutako lokalen bizigarritasuna.

Horiek arautzen dituzten legeen eta araudien baldintza eta eskakizun guztiak bete beharko dituzte, eta, udal-lizentzia eta erakunde eskumendunen baimenak izateaz gain.

Nolanahi ere, gelen argiztapen eta aireztapen baldintzak, gutxienez, aurreko artikuluan etxebizitzetarako ezarritakoak izango dira.

54. artikulua. Etxebizitzen erabilerak eta kopurua arautzea.

Hirigune tradizional gisa zehaztutako azpizonetan, egoitza eta ekipamenduko erabilerak baimentzen dira, bai eta horiekin osagarriak eta bateragarriak direnak ere (merkataritza eta zerbitzuak, eta abar) Aurrekoekin bateraezinak direnak (industria, biltegiak eta antzekoak) kendu egingo dira.

Hiriguneen erdialdean ibilgailuen igarobidea eta lur gaineko aparkalekuak pixkanaka ezabatzen saiatu beharko da.

Egoitza-eraikuntzan, egun dagoen legezko etxebizitza-kopurua errespetatuko da. Kopuru hori X.1 eta X.2 motatako antolamendu xehatuko planoetan adierazitakoa izango da, zehaztaper hori dagokion birgaitze plan berezian zehaztasun handiagoaz ezartzen ez den bitartean. Elizaldeko hirigunearen kasu zehatzean, etxebizitza-kopuruari buruzko zehaztapena indarrean dagoen birgaitze-plan bereziaren xedapenetan dago jasota.

Etxebizitza gisa antolatuta ez dauden behe-oineko lokalak, lehentasunez, etxebizitzarekin bateragarriak izango diren merkataritzako eta hirugarren sektoreko jardueretara, edo komunitatearen garajeetara zuzenduko dira. (Behe-oineko lokalak etxebizitza bihurtzeko litekeen hautabidea egoitza hiri zoru eremu jakinetan kokatutako beheko solairuetako lokalak eta



OIARTZUNGO
UDALA

OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

<p>eranskin edo erabilera tertziarioetatik egoitza erabilerarako aldaketa erregulatzen duen Udal Ordenantzarekin arautua dago, 2008/X/17an Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratua)</p>	<p>teilatupeetan eranskin edo erabilera tertziarioetatik egoitza erabilerarako aldaketa erregulatzen duen Udal Ordenantzarekin arautua dago, 2008/X/17an Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratua)</p> <p>Ostatu-erabilerei dagokionean, etxebizitzarekin bateragarriak diren jarduerak diren neurrian, 19. artikuluan zehazturiko baldintza operatiboak beteko dituzte, baita 36, 37, 39 eta 40. artikuluetan zehazturiko solairuen erabilera baldintzak ere.</p> <p>Atari bakoitzeko ETE bat bakarrik ireki ahal izango da.</p>
<p>60. artikulua. Egoitza intentsiboa.</p> <p>«Egoitza azpizona intentsi boak» izendapen generikoarekin kalifikatzen dira halakotzat ezaugarritutako eremuak, 19. artikuluan adierazitako bereizketa tipologikoaren arabera.</p> <p>Horiek hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarrien kalifikazio orokorreko E.5. planoan daude espresuki zehaztuta.</p> <p>Azpizona horietako eraikinei buruz, Plan Orokor honetan, egungo antolamendu bolumetrikoa finkatzen da (X-1 eta X-2 motatako planoen arabera), eraikuntza nahiko berriak direlako. Nolanahi ere, eraikin horiek ordezkaturiko balira, zenbait kasutan ez litzateke baztertu behar hautabidezko soluzioak hartzea.</p> <p>Horretarako, Udalak berak sustatutako plan berezi bat eta bideragarritasun-azterlan bat egin beharko lirateke.</p> <p>Egoitza-eraikinetan, egun dagoen legezko etxebizitza-kopurua errespetatuko da. Kopuru hori antolamendu xehatuko planoetan dago jasota.</p> <p>Azpizona horietan, egoitza-erabilera nagusiaz gain, hornidurako, merkataritzako eta hirugarren sektoreko hautabidezko erabilerak baimentzen dira behe-oinetan eta 1. oinetan, baldin eta egoitza-</p>	<p>60. artikulua. Egoitza intentsiboa.</p> <p>«Egoitza azpizona intentsiboa» izendapen generikoarekin kalifikatzen dira halakotzat ezaugarritutako eremuak, 19. artikuluan adierazitako bereizketa tipologikoaren arabera.</p> <p>Horiek hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarrien kalifikazio orokorreko E.5. planoan daude espresuki zehaztuta.</p> <p>Azpizona horietako eraikinei buruz, Plan Orokor honetan, egungo antolamendu bolumetrikoa finkatzen da (X-1 eta X-2 motatako planoen arabera), eraikuntza nahiko berriak direlako. Nolanahi ere, eraikin horiek ordezkaturiko balira, zenbait kasutan ez litzateke baztertu behar hautabidezko soluzioak hartzea.</p> <p>Horretarako, Udalak berak sustatutako plan berezi bat eta bideragarritasun-azterlan bat egin beharko lirateke.</p> <p>Egoitza-eraikinetan, egun dagoen legezko etxebizitza-kopurua errespetatuko da. Kopuru hori antolamendu xehatuko planoetan dago jasota.</p> <p>Azpizona horietan, egoitza-erabilera nagusiaz gain, hornidurako, merkataritzako eta hirugarren sektoreko hautabidezko erabilerak baimentzen dira behe-oinetan eta 1. oinetan, baldin eta egoitza-</p>



OIARTZUNGO
UDALA

OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

<p>erabilerarekin bateragarriak badira. Erabilera horiek gainerako goi-oinetan mugatu egingo dira.</p>	<p>erabilerarekin bateragarriak badira. Erabilera horiek gainerako goi-oinetan mugatu egingo dira.</p>
<p>Ostatu-erabilerei dagokionean, 19. artikuluan zehazturiko baldintza operatiboak beteko dituzte, baita 36, 37, 39 eta 40. artikuluetan zehazturiko solairuen erabilera baldintzak ere.</p>	<p>Ostatu-erabilerei dagokionean, 19. artikuluan zehazturiko baldintza operatiboak beteko dituzte, baita 36, 37, 39 eta 40. artikuluetan zehazturiko solairuen erabilera baldintzak ere.</p>
<p>Atari bakoitzeko ETE bat bakarrik ireki ahal izango da.</p>	<p>Atari bakoitzeko ETE bat bakarrik ireki ahal izango da.</p>
<p>Etxebizitza gisa antolatuta ez dauden behe-oineko lokalak, lehentasunez, etxe bizitzarekin bateragarriak izango diren merkataritzako eta hirugarren sektoreko jardueretara, edo komunitatearen garajeetara zuzenduko dira.</p>	<p>Etxebizitza gisa antolatuta ez dauden behe-oineko lokalak, lehentasunez, etxebizitzarekin bateragarriak izango diren merkataritzako eta hirugarren sektoreko jardueretara, edo komunitatearen garajeetara zuzenduko dira.</p>
<p>Behe-oineko lokalak etxebizitza bihurtzeko litekeen hautabidea Egoitza hiri zoru eremu jakinetan kokatutako beheko solairuetako lokalak eta teilatupeetan eranskin edo erabilera tertziarioetatik egoitza erabilerarako aldaketa erregulatzen duen Udal Ordenantzarekin arautua dago, 2008/X/17an Gipuzkoako Aldizkari ofizialean argitaratua.</p>	<p>Behe-oineko lokalak etxebizitza bihurtzeko litekeen hautabidea Egoitza hiri zoru eremu jakinetan kokatutako beheko solairuetako lokalak eta teilatupeetan eranskin edo erabilera tertziarioetatik egoitza erabilerarako aldaketa erregulatzen duen Udal Ordenantzarekin arautua dago, 2008/X/17an Gipuzkoako aldizkari ofizialean argitaratua.</p>
<p>61. artikulua. Garapen txikiko egoitza azpizona.</p>	<p>61. artikulua. Garapen txikiko egoitza azpizona.</p>
<p>«Garapen txikiko egoitza azpizona» izendapen generikoarekin kalifikatzen dira halakotzat ezaugarritutako eremuak, 19. artikuluan adierazitako bereizketa tipologikoaren arabera.</p>	<p>«Garapen txikiko egoitza azpizona» izendapen generikoarekin kalifikatzen dira halakotzat ezaugarritutako eremuak, 19. artikuluan adierazitako bereizketa tipologikoaren arabera.</p>
<p>Horiek hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarrien kalifikazio orokorreko E.5. planoan daude espresuki zehaztuta.</p>	<p>Horiek hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarrien kalifikazio orokorreko E.5. planoan daude espresuki zehaztuta.</p>
<p>Azpizona horietako eraikinentzat, Plan Orokorrean, egun duten antolamendu eta konfigurazio bolumetrikoa finkatzen da (X.1 eta X.2 motatako planoen arabera), eraikuntza nahiko berriak direlako.</p>	<p>Azpizona horietako eraikinentzat, Plan Orokorrean, egun duten antolamendu eta konfigurazio bolumetrikoa finkatzen da (X.1 eta X.2 motatako planoen arabera), eraikuntza nahiko berriak direlako.</p>
<p>Barruko bideak jabari publikoak dituzten garapen txikiko urbanizazioetan, Udala, jabeen komunitateekin, interes orokorreko elementu ez diren bide eta espazio libreetako batzuk</p>	<p>Barruko bideak jabari publikoak dituzten garapen txikiko urbanizazioetan, Udala, jabeen komunitateekin, interes orokorreko elementu ez diren bide eta espazio libreetako batzuk agian</p>



OIARTZUNGO
UDALA

OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

<p>agian pribatu bihur daitezen hitzartzen saiatuko da.</p> <p>Egoitza-eraikinetan, egun dagoen legezko etxebizitza-kopurua errespetatuko da. Kopuru hori antolamendu xehatuko planoetan dago jasota.</p> <p>Azpizona horietan, egoitza-lurzorurako araudi orokorra (35. artikulutik 52.era bitartean) eta berariazko araudi hau (62. artikulutik 67.era bitartean) izango dira aplikatzekoak.</p> <p>62. artikulua. Baimendutako erabilerak.</p> <p>Sotoan, erdisotoan eta behe-oinetan, automobilak gordetzeko erabilera eta etxe bizitzaren gela osagarriak baimentzen dira.</p> <p>Behe-oinean, etxebizitza-erabilera edo antzeko erabilera baimentzen da, eta goi-oinak egoitza-erabileretara edo etxe bizitzarekin bateragarriak diren jardueretara zuzenduko dira soilik.</p>	<p>pribatu bihur daitezen hitzartzen saiatuko da.</p> <p>Egoitza-eraikinetan, egun dagoen legezko etxebizitza-kopurua errespetatuko da. Kopuru hori antolamendu xehatuko planoetan dago jasota.</p> <p>Azpizona horietan, egoitza-lurzorurako araudi orokorra (35. artikulutik 52.era bitartean) eta berariazko araudi hau (62. artikulutik 67.era bitartean) izango dira aplikatzekoak.</p> <p>62. artikulua. Baimendutako erabilerak.</p> <p>Sotoan, erdisotoan eta behe-oinetan, automobilak gordetzeko erabilera eta etxebizitzaren gela osagarriak baimentzen dira.</p> <p>Behe-oinean, etxebizitza-erabilera edo antzeko erabilera baimentzen da, eta goi-oinak egoitza-erabileretara edo etxebizitzarekin bateragarriak diren jardueretara zuzenduko dira soilik.</p> <p>Garapen txikiko azpizonetan ez dira ostatu-erabilerak baimenduko, ezta ETLak ere.</p>
<p>73. artikulua. Jarduera ekonomikoetarako lursailetan erabilerak arautzea.</p> <p>1. Jarduera ekonomikoetarako lursailetan, printzipioz, berariazko industriakoak, eta hirugarren sektorekoak eta merkataritzakoak diren jarduera guztiak ezarri ahal izango dira, erabilerak arautze ari buruzko 19. artikuluan 4. kategorian bildutako industri jarduerak salbuetsita.</p> <p>Nolanahi ere, 71. artikuluan azaldutako irizpide orokorrak errespetatu beharko dira.</p> <p>2. «Jarduera ekonomikoetarako eta hirugarren sektoreko jardueretarako zentro» gisa kalifikatutako zonetan, besteak beste, industriako, merkataritzako eta hirugarren sektoreko erabilera hauek jasotzen dira:</p>	<p>73. artikulua. Jarduera ekonomikoetarako lursailetan erabilerak arautzea.</p> <p>1. Jarduera ekonomikoetarako lursailetan, printzipioz, berariazko industriakoak, eta hirugarren sektorekoak eta merkataritzakoak diren jarduera guztiak ezarri ahal izango dira, erabilerak arautze ari buruzko 19. artikuluan 5. kategorian bildutako industri jarduerak salbuetsita. Horrez gain, ostatu-erabilerak arautze espezifikoak dute (ikus 73.4. atala).</p> <p>Nolanahi ere, 71. artikuluan azaldutako irizpide orokorrak errespetatu beharko dira.</p> <p>2. «Jarduera ekonomikoetarako eta hirugarren sektoreko jardueretarako zentro» gisa kalifikatutako zonetan, besteak beste, industriako, merkataritzako eta hirugarren sektoreko erabilera hauek jasotzen dira:</p>



OIARTZUNGO
UDALA

OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

- Mota guztietako ondasunak eta produktuak fabrikatu, eraldatu eta muntatzeko instalazioak.
- Produktuak kontserbatu, gorde eta banatzera zuzendu-tako biltegiak, xehekariei, handizkariei, instalatzaileei, fabrikatzaileei eta banatzaileei hornitzen dietenak, zuzeneko salmenta-zerbitzua izan ala ez.
- Konponketa-lantegiak.
- Ibilgailuentzako hornitegi eta garbitegiak, eta garajeak
- Erabilitako, manipulatu edo saldutako materialengatik, edota erabilitako elementu teknikoengatik, pertsonentzako gogaikarritasuna, arriskua edo deserosotasuna eta ondasunentzako kalteak sorraraz ditzaketen jarduerak.
- Saltoki ertainak edo handiak. Supermerkatuak, hipermerkatuak eta abar.
- Handizkako merkataritzarako lokalak.
- Hoteleko eta zerbitzu turistikoetako jardueretara, hala nola, hotel, jatetxe eta abarretara berariaz zuzendutako eraikinak eta instalazioak
- Eragile logistikoak, salgaiak garraiatu eta banatzeko agentziak, biltegia duten ordezkariak eta abar.
- Bulego teknikoak, bulego profesionalak eta abar.
- Muntaia-lantegi txikiak, jolas-jardueretarako lokalak, enpresentzako zerbitzuetako lokalak eta abar.

3. «Egoitza-hiriguneetan kokatutako jarduera ekonomikoetarako zona» gisa kalifikatutako zonetan, erabilerek eta jarduerak honako muga hauek errespetatu beharko dituzte:

- Ostalaritzako jarduerak justifikatu egin beharko dute, euren dimentsioengatik eta ezaugarriengatik, aparkalekurako behar adina lurzoru libre badutela eta haien funtzionamenduak kokatzen direneko hirigunearen egoitza-izaerarekin bateraezinak izango diren bide-trafikoko fluxuak sorraraziko ez dutela.
- Zona horietan, salgaiak garraiatzeko

- Mota guztietako ondasunak eta produktuak fabrikatu, eraldatu eta muntatzeko instalazioak.
- Produktuak kontserbatu, gorde eta banatzera zuzendutako biltegiak, xehekariei, handizkariei, instalatzaileei, fabrikatzaileei eta banatzaileei hornitzen dietenak, zuzeneko salmenta-zerbitzua izan ala ez.
- Konponketa-lantegiak.
- Ibilgailuentzako hornitegi eta garbitegiak, eta garajeak
- Erabilitako, manipulatu edo saldutako materialengatik, edota erabilitako elementu teknikoengatik, pertsonentzako gogaikarritasuna, arriskua edo deserosotasuna eta ondasunentzako kalteak sorraraz ditzaketen jarduerak.
- Saltoki ertainak edo handiak. Supermerkatuak, hipermerkatuak eta abar.
- Handizkako merkataritzarako lokalak.
- Ostatu-erabilerak, 19.artikuluaren B.2 atalean arautu moduan.
- Eragile logistikoak, salgaiak garraiatu eta banatzeko agentziak, biltegia duten ordezkariak eta abar.
- Bulego teknikoak, bulego profesionalak eta abar.
- Muntaia-lantegi txikiak, jolas-jardueretarako lokalak, enpresentzako zerbitzuetako lokalak eta abar.

3. «Egoitza-hiriguneetan kokatutako jarduera ekonomikoetarako zona» gisa kalifikatutako zonetan, erabilerek eta jarduerak honako muga hauek errespetatu beharko dituzte:

- Ostalaritzako jarduerak justifikatu egin beharko dute, euren dimentsioengatik eta ezaugarriengatik, aparkalekurako behar adina lurzoru libre badutela eta haien funtzionamenduak kokatzen direneko hirigunearen egoitza-izaerarekin bateraezinak izango diren bide-trafikoko fluxuak sorraraziko ez dutela.



OIARTZUNGO
UDALA

OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

<p>ibilgailu astunak ezin izango dira ibili.</p> <ul style="list-style-type: none">- Zona horietan, instalatutako potentzia 15 kW-tik gorakoa –argiztapena eta klimatizazioari dagokiona kenduta– duten eta azalera 1.000 m² baino handiagoa duten enpresa ezin izango dira ezarri.	<ul style="list-style-type: none">- Zona horietan, salgaiak garraiatzeko ibilgailu astunak ezin izango dira ibili.- Zona horietan, instalatutako potentzia 15 kW-tik gorakoa –argiztapena eta klimatizazioari dagokiona kenduta– duten eta azalera 1.000 m² baino handiagoa duten enpresa ezin izango dira ezarri. <p>4. Ostatu-erabilerak 19. artikuluko B.2. atalean finkaturiko arauak betetzearekin batera, honako arau hauek bete beharko dituzte baldin eta jarduera ekonomikoetarako lurretan kokatu nahi badira:</p> <ul style="list-style-type: none">- Etxebizitza-erabilerarekin bateragarriak ez diren erabilerak ematen diren jarduera-eremuetan (19. artikuluko B.3, B.4 eta B.5 ataletan definituak): ez da baimentzen ostatu-establezimenduko erabilerarik (inolako modalitatearik).- Etxebizitza-erabilerarekin bateragarriak izan litezkeen jarduera-eremuetan ostatu-erabilerak indarrean dagoen antolamendu xehatuak (aldaketa honen aurretik edo ondoren) berariaz aurreikusten badu bakarrik baimenduko dira. <p>Horiek esanda, ostatu-erabilerak 75. artikuluan zehazten diren baldintzak bete beharko dituzte.</p>
	<p>Xedapen iragankorrak</p> <p>Lehenengo xedapen iragankorra</p> <p>Aldaketa honetan ezarritako antolamendua indarrean sartzen den unean baimenduta dauden ostatu-establezimenduek ez dute zertan hemen aurreikusitako zehaztapenetara egokitu, erabilera-taldea bere horretan mantentzen badute.</p> <p>Hala ere, erabilera-taldea, modalitatea edo kategoria aldatu nahi izanez gero, egokitzapena egin beharko dute.</p>



OIARTZUNGO
UDALA

**OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA
UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA**

	<p>Era berean, antolamendua indarrean sartu aurretik ezarritako erabilera turistikoko etxebizitzek (ETEak) ez dute bete beharko hemen jasotako baldintza berriak, ostatu-ahalmena handitzeko edo titulartasuna aldatzeko asmorik ez badute.</p> <p>Bigarren xedapen iragankorra</p> <p>Aurrekoa gorabehera, aldaketa hau indarrean jartzen denetik urtebeteko epea ezartzen da, Oiartzungo Udalaren aurrean 19. artikuluan aurreikusitako baldintza operatiboak betetzen direla egiaztatzeko.</p> <p>Epe hori igaro eta egokitzapena egin ez bada, ETE gisa jarduteko gaitasuna automatikoki etengo da, eta, horrenbestez, jarduera baliogabetuta geratuko da.</p> <p>Ondoren, higiezina berriro erabilera turistikoko etxebizitza gisa egokitu nahi bada, aldaketa honetan jasotako antolamenduko zehaztapenak bete beharko dira.</p>
--	--



OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA

UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

2025 abendua, Oiartzun

2. ARAU URBANISTIKOEN AGIRIA



OIARTZUNGO
UDALA

3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS USOS DE HOSPEDAJE

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN	ALDATZEKO PROPOSAMENA
<p>Artículo 19. Régimen de usos urbanísticos del suelo.</p> <p>Para la regulación de los usos urbanísticos, tanto sobre suelo libre como en la edificación, y para la aplicación de las disposiciones contenidas en las Ordenanzas de la presente Normativa, o de las Ordenanzas que se incluyan en los Planes de desarrollo del Plan General, se distinguen las siguientes zonas de uso global del suelo o código de calificación general:</p> <p>A. Zonas de uso residencial.</p> <p>El conjunto de las zonas residenciales previstas como tales en el Plan general de Oiartzun se diferencian en tres subzonas en función de su tipología a las que se remite la regulación de los usos urbanísticos (ver plano n.º E-5):</p> <ul style="list-style-type: none">- Subzona Residencial de cascos tradicionales.- Subzona Residencial intensiva.- Subzona Residencial de bajo desarrollo. <p>Las subzonas residenciales de cascos tradicionales corresponden a las partes centrales de los núcleos históricos en los que conviven edificios residenciales y dotacionales con muy diferentes características, soluciones tipológicas y tratamientos arquitectónicos. Las densidades edificatorias de estos Cascos resultan, así mismo, muy divergentes entre sí. En estas zonas, además del uso residencial, podrán admitirse una amplia gama de usos alternativos, dotacionales, comerciales, terciarios, aparcamiento, tanto en planta baja como en plantas altas, siempre que los mismos resulten compatibles con el uso residencial.</p> <p>El suelo libre de estas zonas se deberá tender progresivamente a su peatonalización, manteniéndose únicamente unas vías restringidas de tráfico viario de coexistencia para servicio y acceso.</p>	<p>19. artikulua. Lurzoruaren hirigintza-erabilerei buruzko araubidea.</p> <p>Bai lurzoru librean bai eraikuntzan hirigintza-erabilerak arautzeko, eta Araudi honen Ordenantzetan nahiz Plan Orokorraren garapeneko Planetan jasotzen diren xedapenak aplikatzeko, lurzoruaren erabilera orokorrerako edo sailkapen-kode orokorrerako zona hauek bereizten dira:</p> <p>A. Egoitza-erabilerarako zonak.</p> <p>Oiartzungo Plan orokorrean jasotako egoitza-zonak, hirigintza-tipologiari dagokionez, hiru azpimultzotan banatzen dira. Hirigintza erabilerak multzo horien arabera arautzen dira (ikus E.5. plano). Honako hauek dira:</p> <ul style="list-style-type: none">- Hirigune tradizionalak, egoitzarako azpizona.- Egoitza intentsiborako azpizona.- Garapen txikiko egoitzarako azpizona <p>Hirigune tradizional gisa finkatutako egoitza azpizona hirigune historikoen erdiguneei dagokie. Bertan, ezaugarri, soluzio tipologiko eta tratamendu arkitektoniko oso desberdinetako egoitza-eraikinak eta hornidurazkoak biltzen dira. Hirigune horien eraikuntza-dentsitateak, era berean, oso desberdinak dira. Zona horietan, egoitza-erabileraz gain, hautabidezko erabileren sorta zabala onartu ahal izango da (hornidurazkoak, merkataritzakoak, hirugarren sektorekoak, aparkalekuak), bai behe-oinetan bai goi-oinetan, baldin eta egoitza-erabilerarekin bateragarriak badira.</p> <p>Zona horietako lurzoru libre arian-arian oinezkoentzako bihurtzeko joerari eutsi beharko zaio, zerbitzurako eta sarbiderako trafikoko partekatuko bide murriztuak soilik mantenduta. Lur gaineko</p>



OIARTZUNGO
UDALA

3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS USOS DE HOSPEDAJE

<p>Se deberán programar estrategias de eliminación del aparcamiento en superficie. Se autoriza la construcción de aparcamientos subterráneos en suelo público con servidumbre de uso público en superficie.</p> <p>Los usos que deben restringirse son las actividades económicas de carácter industrial y las actividades terciarias, comerciales, dotacionales y de hostelería que por su dimensionamiento y/o características induzcan necesidades de tráfico viario y aparcamiento inadecuados para el carácter residencial y prioritariamente peatonal que se debe conferir a estas zonas.</p> <p>En los artículos 53 a 59 de la presente normativa se enuncian las ordenanzas particulares para estas zonas.</p> <p>Las subzonas residenciales intensivas corresponden a las implantaciones residenciales de densidad media y alta resueltas con tipología de ensanche o edificación abierta con bloques en altura, en las que el suelo libre se configura como urbanización pública.</p> <p>Estas zonas, identificadas y delimitadas en el plano n.º E-5, se regularán según las ordenanzas particulares del artículo 60.</p> <p>Las subzonas residenciales de bajo desarrollo corresponden a implantaciones residenciales de densidad baja o media- baja, resueltas con tipología de ciudad jardín, con viviendas aisladas sobre parcela propia o hileras de viviendas adosadas con jardín privado.</p> <p>Estas zonas, identificadas y delimitadas en el plano n.º E-5, se regularán según las ordenanzas particulares de los artículos 61 a 67.</p> <p>Por otro lado, y teniendo en cuenta todas las subzonas, la normativa urbanística regula las actividades turísticas en ámbitos residenciales, en concreto las relacionadas con los alojamientos</p>	<p>aparkalekuak ezabatzeko estrategiak programatu beharko dira. Lurzoru publikoan, lurpeko aparkalekuak eraikitzea baimentzen da, lur gainean erabilera publikoko zortasunarekin.</p> <p>Honako erabilera hauek murriztu beharko dira: Zona horiei eman beharreko egoitza-izaerarako eta, batik bat, oinezkoentzako izaerarako, euren dimentsionamendua eta/edo ezaugarriak direla eta, desegokiak diren bide-trafikoaren eta aparkalekuen beharra sortuko duten industria jarduera ekonomikoak, eta hirugarren sektoreko, merkataritzako, hornidurako eta ostalaritzako jarduerak.</p> <p>Araudi honen 53. artikulutik 59.ra bitartean, zona horietako hirigintza-erabilerak arautzeko ordenantza partikularrak jasotzen dira.</p> <p>Egoitza intentsiborako azpizonak dentsitate ertain eta altuko egoitza-ezarpenei dagozkie, altuerako blokeak dituzten eraikuntza irekiko edo zabalguneko tipologiaz ebatzitako areei. Horietan, lurzoru libre urbanizazio publiko gisa konfiguratzeko da.</p> <p>Zona horiek E.5. planoan identifikatu eta mugatzen dira, eta 60. artikuluan jasotako ordenantza partikularren arabera arautuko dira.</p> <p>Garapen txikiko egoitzarako zonak dentsitate txiki eta ertain-txikiko egoitza-ezarpenei dagozkie, lursail propioetan eraikitako etxebizitza bakanak edota lorategi pribatuko etxebizitza elkarri atxikien errenkadak dituen lorategi-hiriko tipologiaz ebatzitako areei.</p> <p>Zona horiek E.5. planoan identifikatu eta mugatzen dira, eta 61. artikulutik 67.era bitartean jasotako ordenantza partikularren arabera arautuko dira.</p> <p>Bestalde, eta azpizona denak aintzat hartuz, hirigintza araudiak bizitegi-eremuetako turismo jarduerak arautzen ditu, zehazki alojamentu turistikoekin lotura dutenak. Izan ere, turismoak</p>
---	---



OIARTZUNGO
UDALA

3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS USOS DE HOSPEDAJE

<p>turísticos. En efecto, el turismo incide directamente, al menos en estos aspectos: en la materialización del uso residencial, en la naturaleza de los usos del suelo urbano, en la seguridad jurídica de los usuarios y en el medio ambiente. Por lo que, para que estos efectos no sean negativos, se requiere una regulación específica.</p> <p>Para todo ello, la normativa establece en su artículo 19 las categorías de uso de vivienda (ver apartado A.1), la definición y regulación de los establecimientos de alojamiento (apartado B.2.1), la definición y regulación de VUT (vivienda de uso turístico) (apartado B.2.2).</p> <p>Por otra parte, y en relación con los usos de alojamiento, la norma adaptará las condiciones de uso de las plantas (véanse los artículos 36, 37, 39 y 40). Asimismo, define las normas específicas del uso de alojamiento en las distintas subzonas en las que predomina el uso de vivienda (véase en los artículos 54, 60 y 62).</p> <p>Usos residenciales y condiciones operativas generales</p> <p>La normativa distingue dos categorías dentro del uso residencial:</p> <ul style="list-style-type: none">– Uso Vivienda– Habitaciones en viviendas particulares para uso turístico (HUT habitaciones de uso turístico). <p>En primer lugar, los usos de vivienda son las viviendas personales, familiares o equivalentes destinadas a residencia. El número máximo de personas en cada local de este uso será de ocho, salvo que se trate de una unidad familiar, en cuyo caso podrá sobrepasarse dicho número de personas.</p> <p>El uso de vivienda incluye, además, portales, almacenes, cuarto de medidores e instalaciones, tenderos de ropa, jardines privados y similares.</p> <p>En segundo lugar, se considera complementario del uso residencial la oferta de habitaciones en viviendas</p>	<p>eragin zuzena du, gutxienez, eremu hauetan: etxebizitza-erabilera gauzatzea, hiri lur-zoruaren erabileren nolakotasuna, erabiltzaileen segurtasun juridikoa eta ingurugiroa. Eragin horiek negatiboak izan ez daitezten, araudi beren-berekia behar da, beraz.</p> <p>Guzti horretarako araudiak honako hau finkatzen du 19. artikuluan: etxebizitza-erabilerearen baitako kategoriak (ikus A.1. atala), ostatu-establezimenduen definizioa eta arautzea (B.2.1. atala), ETE definizioa eta arautzea (B.2.2).</p> <p>Bestalde, eta ostatu-erabilerei loturik, arauak solairuen erabilera-baldintzak egokituko ditu (ikus 36, 37, 39 eta 40 artikulua). Era berean, ostatu-erabilerak, etxebizitza-erabilera nagusi den azpizona ezberdinetan, dituen arau espezifikoak definitzen ditu (ikus 54, 60 eta 62 artikuluetan).</p> <p>Bizitegi-erabilerak eta baldintza operatibo orokorrak</p> <p>Araudiak bizitegi-erabilerearen baitan bi kategoria bereizten ditu:</p> <ul style="list-style-type: none">– Etxebizitza-erabilera– Erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logelak (ETL). <p>Lehenik etxebizitza-erabilerak bizileku gisa erabiltzen diren etxebizitza pertsonal, familiar edo baliokideak dira. Erabilera honetako lokal bakoitzean, gehienez, zortzi pertsona egon daitezke; salbuespena aplikatuko da familia-unitatea badira, pertsona-kopuru hori gaindi daitekeelarik.</p> <p>Etxebizitza-erabilerearen barne hartzen dira, gainera, hauexek: atariak, biltegiak, neurgailu eta instalazioen gela, arropa-esekitokiak, lorategi pribatuak eta antzekoak.</p> <p>Bigarrenik, bizitegi-erabilerearen osagarritzat jotzen da etxebizitza partikularretan turismo-erabilerearako</p>
---	--



OIARTZUNGO
UDALA

3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS USOS DE HOSPEDAJE

<p>particulares para uso turístico, regulada en el artículo 54 de la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo, y desarrollada en el Decreto 101/2018, de 3 de julio.</p> <p>La inclusión en la categoría del uso urbanístico “vivienda que ofrezca habitaciones particulares de uso turístico (HUT)” requiere el cumplimiento de las siguientes condiciones:</p> <p>a) Disponer de licencia de primera ocupación o documento de habitabilidad de la vivienda.</p> <p>b) En las viviendas protegidas no se puede ofrecer la HUT, por lo que sólo se autorizarán las HUT en Viviendas de Régimen Libre.</p> <p>c) En los casos de viviendas constituidas en régimen de propiedad horizontal, la actividad de HUT no podrá ejercerse si los estatutos o normas que regulen la comunidad de propietarios, debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad, contiene una prohibición expresa al efecto.</p> <p>d) Obligación de residencia y empadronamiento. Solo un apersona puede ser titular de la actividad alojativa. La persona ha de estar empadronada y tener su residencia efectiva en la vivienda en la que se desarrolle la actividad. Dicho requisito ha de mantenerse durante todo el tiempo de desarrollo de la actividad, hasta que comunique formalmente su cese.</p> <p>e) Los requisitos de la vivienda serán los fijados en la normativa sectorial vigente. Actualmente Decreto 101/2018, de 3 d3e julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico. Capítulo III.</p> <p>f) Superficie de la vivienda y número máximo de ocupantes: Superficie mínima de la vivienda destinada a HUT 50 metros cuadrados útiles. (hasta un máximo de 3 ocupantes).</p>	<p>logelak eskaintzea, Turismoari buruzko uztailaren 28ko 13/2016 Legearen 54. artikuluan arautua, eta uztailaren 3ko 101/2018 Dekretuan garatua.</p> <p>"Erabilera turistikoko logela partikularrak (ETL) eskaintzen dituen etxebizitza" hirigintza-erabilerearen kategorian sartzeko, baldintza hauek bete behar dira:</p> <p>a) Etxebizitza lehenengoz okupatzeko lizentzia edo bizigarritasun-agiria izatea.</p> <p>b) Etxebizitza babestuetan ezin da ETL eskaini, eta beraz, ETLak Araubide libreko etxebizitzetan baimenduko dira, soilik.</p> <p>c) Jabetza horizontalaren araubideko etxebizitzetan, ezin izango da erabilera turistikoko etxebizitzetan ostatu hartzeko jarduerarik onartu, baldin eta jabeen erkidegoaren estatutuetan edo haren arau-erregulatzailuetan – zeinak Jabetzaren Erregistroan behar bezala inskribatuta egongo baitira- horretarako debeku berariazkoa badago.</p> <p>d) Bizitzeko eta erroldatzeko betebeharra. Pertsona fisikoa soilik izan ahalko da ostatu-jardueraren titularra. Horrelakoetan, erroldatuta egon eta benetako bizilekua eduki beharko du jarduera garatzen den etxebizitzan. Jarduera garatzen den denbora osoan mantendu beharko du eskakizun hori, hura bertan behera uztea formalki jakinarazi arte.</p> <p>e) Etxebizitzaren baldintzak indarrean dagoen araudi sektorialean finkatutakoak izango dira. Gaur egun, 101/2018 Dekretua, uztailaren 3koa, erabilera turistikoko etxebizitzetara eta etxebizitza partikularretako logelei buruzkoa. III. kapitulua.</p> <p>f) Etxebizitzaren azalera eta gehieneko okupatzaile kopurua: ETLerako etxebizitzaren gutxienezko azalera: 50 metro koadro erabilgarri (gehienez 3 okupatzaile).</p>
---	--



OIARTZUNGO
UDALA

3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS USOS DE HOSPEDAJE

<p>Las viviendas destinadas a HUT para 4 o más personas deberán disponer como mínimo de 15 metros cuadrados útiles por persona.</p>	<p>4 pertsonarentzako edo gehiagorentzako ETL erako etxebizitzek gutxienez 15 metro koadro erabilgarri izan beharko dituzte pertsonako.</p>
<p>A estos efectos no se computará la superficie de terrazas, balcones o tendederos.</p>	<p>Ondorio horietarako, terrazen, balkoien edo esekitokien azalera ez da zenbatuko.</p>
<p>En las viviendas con habitaciones destinadas a uso turístico no podrán ofertarse más de 8 plazas en total, incluyendo entre ellas a las personas que tengan su residencia efectiva en las mismas.</p>	<p>Erabilera turistikoko logelak dituzten etxebizitzetan ezin izango dira 8 plaza baino gehiago eskaini, horien artean benetako bizilekua bertan duten pertsonak sartuta.</p>
<p>Si se supera la oferta del número de plazas turísticas permitidas, el alojamiento será considerado como un establecimiento hotelero, debiendo cumplir todos los requisitos y obligaciones exigidas a este tipo de establecimientos.</p>	<p>Gainditzen bada baimendutako turismo-plazen kopurua, ostatua hotel-establezimendutzat joko da, eta, beraz, horrelako establezimenduei ezartzen zaizkien betekizun eta baldintza berak bete beharko dira.</p>
<p>g) Número de habitaciones por portal y vivienda.</p>	<p>g) Gela-kopurua atariko eta etxebizitzako..</p>
<p>Las viviendas de una sola habitación no podrán ofrecer HUT.</p>	<p>Gela bakarreko etxebizitzek ezingo dute ETLik eskaini.</p>
<p>Las viviendas de dos habitaciones se limitarán a una HUT.</p>	<p>Bi logelako etxebizitzak ETL batera mugatuko dira.</p>
<p>En las viviendas de tres o más habitaciones el número se limitará a dos HUT.</p>	<p>Hiru gela edo gehiagoko etxebizitzetan gehienez bi ETL.</p>
<p>Nunca podrá sobrepasarse esa cantidad de dos HUT por vivienda.</p>	<p>Etxebizitza bakoitzeko ezin izango da inoiz bi ETL baino gehiago izan.</p>
<p>h) Sólo podrá instalarse la actividad de vivienda destinada a HUT en planta baja o planta primera.</p>	<p>h) Behe-solairuan edo lehen solairuan soilik instalatu ahal izango da ETLerako etxebizitza-jarduera</p>
<p>i) Si se pretenden realizar obras del inmueble, antes de registrar la comunicación previa, se deberá obtener la licencia de obras.</p>	<p>i) Higiezinaren obrak egin nahi badira, aurretiazko jakinarazpena erregistratu aurretik, obra-lizentzia lortu beharko da.</p>
<p>j) El régimen de intervención administrativa (declaración responsable, titular, inscripción en el Registro de Empresas y actividades Turísticas...) se regulará según la normativa sectorial vigente. Actualmente la Ley 13/2016 y el Decreto 101/2018.</p>	<p>j) Esku-hartze administratiboaren araubidea (erantzukizunpeko adierazpena, titularra, Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan izena ematea...) indarrean dagoen araudi sektorialaren arabera arautuko da. Gaur egun, 13/2016 Legea eta 101/2018 Dekretua.</p>



OIARTZUNGO
UDALA

3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS USOS DE HOSPEDAJE

<p>k) Deberá presentarse en el ayuntamiento comunicación previa de nuevo uso urbanístico (HUT).</p> <p>Se deberá realizar una comunicación previa por cada habitación destinada al alquiler.</p> <p>La comunicación previa deberá realizarse en el formulario oficial municipal de comunicación previa del nuevo uso urbanístico. En la memoria descriptiva deberá expresarse de forma clara y precisa:</p> <ul style="list-style-type: none">- Identificación completa del propietario de la vivienda, al menos: nombre y apellidos, DNI o NIF, dirección, correo electrónico y teléfono de contacto.- Nota simple del Registro de la Propiedad.- Modalidad de alojamiento.	<p>k) Hirigintza-erabilera berriaren (ETL) aurretiazko jakinarazpena aurkeztu beharko da udaletxean.</p> <p>Alokairurako erabiltzen den logela bakoitzeko aurretiazko jakinarazpen bat egin beharko da.</p> <p>Aurretiazko jakinarazpena hirigintza-erabilera berriaren aurretiazko jakinarazpenaren udal-formulario ofizialean egin beharko da. Memoria deskribatzailean argi eta zehazki adierazi beharko da:</p> <ul style="list-style-type: none">- Etxebizitzaren jabearen identifikazio osoa, gutxienez: izen-abizenak, NAN edo NIF, helbidea, helbide elektronikoa eta harremanetarako telefonoa.- Erregistro-ohar soila- Ostatu-modalitatea.
<p>B. Zonas de actividades económicas.</p> <p>Corresponden al conjunto de las zonas destinadas a la acogida de usos intensivos de carácter industrial, comercial, terciario, de actividades ligadas al sector de la logística y de todo tipo de actividades terciarias.</p> <p>En el Plan General de Oiartzun se establece para la regulación de estas zonas las tipologías diferenciadas siguientes: (ver plano n.º E-5):</p> <ul style="list-style-type: none">- Los centros de actividad económica y terciaria.- Las zonas de actividad económica enclavadas en núcleos residenciales.- Los grandes equipamientos comerciales. <p>La primera tipología corresponde a todas las áreas existentes y/o previstas en Lanbarren, Lintzirin y Ugaldetxo y la segunda a los pequeños enclaves de actividades económicas, varios de ellos destinados al sector de la hostelería, situados en los núcleos urbanos de Altzibar, Iturriotz, Gurutze y Ergoien.</p> <p>La tercera tipología obedece a cualquiera de las definidas en el PTS de Actividades económicas como Gran Equipamiento Comercial, o Centro de Ocio y Servicios, o Plataforma Terciaria, correspondiendo a toda aquella implantación urbanística de edificación terciaria que acumule de forma concentrada dentro de una misma área de</p>	<p>B. Jarduera ekonomikoetarako zonak.</p> <p>Erabilera intentsibo industrialak, merkataritzakoak, logistikaren sektorearekin lotutako jarduerak eta hirugarren sektoreko mota guztietako jarduerak hartzera zuzendutako zonak dira.</p> <p>Oiartzungo Plan Orokorrean, zona horiek arautzeko, tipologia hauek bereizten dira (ikus E.5. plano):</p> <ul style="list-style-type: none">- Jarduera ekonomikoetarako eta hirugarren sektoreko jardueretarako zentroak.- Egoitzaguneetan kokatutako jarduera ekonomikoetarako zonak.- Saltoki handiak. <p>Lehenengo tipologia Lanbarrenen, Lintzirinen eta Ugaldetxon dauden eta/edo aurreikusi diren area guztiei dagokie, eta bigarrena Altzibar, Iturriotz, Gurutze eta Ergoien hiriguneetan kokatutako jarduera ekonomikoen kokaleku txikiei (horietako batzuk ostalaritzaren sektorera daude zuzenduta).</p> <p>Hirugarren tipologian Jarduera Ekonomikoetako Lurraldearen Arloko Planak Saltoki Handiak, edo Aisialdi eta Zerbitzu Zentroa, edo Plataforma Terciario bezala definitzen dituen edozeinetakoa izan liteke, eta merkatal zerbitzu, aisialdi edo ostalaritzako ekipamendu desberdinak jarduera</p>



OIARTZUNGO
UDALA

3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS USOS DE HOSPEDAJE

actuación urbanística, una serie de equipamientos de servicios comerciales, de ocio y de hostelería (gran unidad alimentaria, galería comercial, grandes tiendas temáticas, complejo de multicines, centros de ocio, hoteles, restaurantes y cafeterías, estación de servicio, etc.), que, en su conjunto, y al margen de su posible compartimentación en empresas, establecimientos o actividades diferentes, alcance alguna de las siguientes magnitudes urbanísticas globales:

- Superficie neta de plataforma explanada, libre más edificada: 15.000 m².
- Superficie de techo edificable: 5.000 m².

A los efectos del dimensionamiento máximo de los nuevos equipamientos comerciales, definido en la normativa sectorial, se establecen y delimitan en el municipio de Oiartzun los siguientes polígonos o plataformas susceptibles de albergar un Gran Equipamiento Comercial, con los límites del PTS de superficie de plataforma 75.000 m² y máxima superficie construida 25.000 m² de techo:

Polígonos o plataformas para Grandes Ámbitos de intervención (A.I.U.). Equipamientos Comerciales que comprende:

- N.º 1. MAMUT M.Z. UGA-9.
- N.º 2. LINTZIRIN M.Z. LIN-1 Y LIN-2.
- N.º 3. LANBARREN. LAN-1.
- N.º 4. ERROTALEGORZARRA. LIN 3.
- N.º 5. LINTZIRINGAINA. LIN 6.
- N.º 6. UGALDETXO. UGA 10.
- N.º 7. PEAJE. UGA-6; UGA-7 y ARR-3.

Los diversos usos industriales se clasifican en Categorías atendiendo a la incomodidad, nocividad, insalubridad y peligrosidad que puedan originar o suponer en relación con el medio ambiente y el entorno en que estén situadas.

Se distinguen las siguientes categorías:

1. Actividad compatible con la vivienda en edificios

urbanístico berean modu kontzentratuan batzen dituen eraikigarritasun tertziarioa duen hirigintzako ezarpen guztiei dagokie (elikadura unitate handia, merkatal galeria, gaikako denda handiak, zine anitzak, aisialdi zentroak, hotelak, jatetxeak eta kafeteriak, zerbitzu gunea, eta abar), beti ere, multzo guztiak, enpresa, establezimendu edo jarduera ezberdinetan duen zatiketa alde batera utzita, honako hirigintzako neurrietako bat osotasunean hartzen badu:

- Zelaitutako plataformaren azalera garbia, eraikia eta eraiki gabea: 15.000 m².
- Eraikigarritasunaren gehienezko azalera: 5.000 m².

Saltoki handi berrien gehienezko neurria ezartzeko ondorioekin, arautegi sektorialean zehazten den bezala, Oiartzungo udalerrian Saltoki Handia jaso dezaketen honako eremuak eta poligonoak sailkatzen dira, Lurraldearen Arloko Planak ezarritako mugekin, hau da, 75.000 m²ko plataformako azalera eta eraikitako gehienezko azalera 25.000 m²:

Saltoki Handietarako Poligonoak. Hartzen dituen Interbentzio Eremuak:

1. ZK. MAMUT M.Z. UGA-9.
2. ZK. LIN TZI RIN M.Z. LIN-1 ETA LIN-2.
3. ZK. LANBARREN. LAN-1.
4. ZK. ERROTALEGORZARRA. LIN 3.
5. ZK. LINTZIRINGAINA. LIN 6.
6. ZK. UGALDETXO. UGA 10.
7. ZK. PEAJE. UGA-6; UGA-7 eta ARR-3

Industria erabilera desberdinak kategoriatan sailkatzen dira, ingurumenarekiko eta ingurunearekiko sor ditzaketen deserosotasuna, kaltegarritasuna, osasungaiztasuna eta arriskugarritasuna kontuan izanda.

Ondoko kategoría hauek bereizten dira:

1. Etxebizitzarekin bateragarria den jarduera,



OIARTZUNGO
UDALA

3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS USOS DE HOSPEDAJE

residenciales: Comprende los pequeños talleres y actividades que por sus características o por la susceptibilidad de aplicarles las adecuadas medidas correctoras no incomoden por desprendimientos de gases, polvos u olores, ni den lugar a ruidos y vibraciones molestos para el vecindario, ni resulten insalubres, nocivos o peligrosas para los ocupantes o usuarios del resto del edificio o de los edificios colindantes y próximos. La potencia instalada máxima permisible será de 5 KW.

2. Definición, clasificación y condiciones operativas generales del uso de alojamiento.

La normativa regula expresamente los usos de alojamiento. El turismo tiene un impacto significativo en las funciones urbanísticas, la diversidad de usos, la cohesión y el equilibrio que deben protegerse en las zonas residenciales.

Se consideran usos de alojamiento aquellas actividades relacionadas con la finalidad de alojar o acoger personas, que se realizan en establecimientos habilitados al efecto. Se excluyen de esta categoría los albergues públicos y las instalaciones de alojamiento definidas como equipamientos comunitarios.

Los usos alojativos se clasifican en dos modalidades principales:

- 2.1. Establecimientos de alojamiento.
- 2.2. Viviendas para uso turístico (VUT).

2.1. Establecimientos de alojamiento

La normativa operativa relativa a los establecimientos de alojamiento se encuentra en la Norma 13/2016, de 28 de julio, de Turismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco. En ella se delimita la categoría de establecimiento de alojamiento y sus subdivisiones.

De este modo, se consideran establecimientos de alojamiento aquellos que, de forma habitual y profesional, ofrecen mediante precio un servicio de

egoitza-eraikinetan: Lantegi eta jarduera txikiak biltzen ditu. Horiek, dituzten ezaugarriengatik edo neurri zuzentzaile egokiak aplika dakizkiekeelako, ez dute eragozpenik sorrarazten gasa, hautsa edo usaina kanporatzeagatik, eta ez dute bizilagunentzako, nahiz eraikinaren gainerakoaren edota alboko eta inguruko eraikinen okupatzaileentzako edo erabiltzaileentzako gogaikarriak izango diren zaratarik eta bibrazioarik eragiten. Instalaturako potentzia onargarri handiena 5 kW-koa izango da.

2. Ostatu-erabileraren definizioa, sailkapena eta baldintza operatibo orokorrak.

Araudiak berariaz arautzen ditu ostatu-erabilerak. Izan ere, bizitegi eremuetan babestu behar diren funtzio urbanistiko, erabilera aniztasun, kohesio eta orekari begira, turismoak eragin nabarmena du.

Ostatu-erabileratzat jotzen dira pertsonen ostatu hartzeko edo egoteko xedearekin lotutako jarduerak, horretarako prestatutako establezimenduetan gauzatzen direnak. Katgoria honetatik kanpo uzten dira, ordea, aterpetxe publikoak eta komunitate-ekipamendu gisa definitzen diren ostatu-instalazioak.

Ostatu-erabilerak bi modalitate nagusitan sailkatzen dira:

- 2.1. Ostatu-establezimenduak.
- 2.2. Erabilera turistikoko etxebizitzak (ETEak).

2.1. Ostatu-establezimenduak

Ostatu-establezimenduei dagokien araudi operatiboa Euskal Autonomia Erkidegoko Turismoari buruzko uztailaren 28ko 13/2016 arauan dugu. Bertan zedarritze da ostatu-establezimendu katgoria, baita horren azpi-sailak ere.

Horrela, Ostatu-establezimendutzat jotzen dira prezio bidez aldi baterako ostatu-zerbitzua



OIARTZUNGO
UDALA

3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS USOS DE HOSPEDAJE

alojamiento temporal, en los términos y con las características que reglamentariamente se establezcan. El alojamiento en estos establecimientos no supone cambio de residencia para la persona usuaria.

No tienen la consideración de establecimientos de alojamiento, ni están incluidas en el ámbito de aplicación de esta ley, las actividades de alojamiento con finalidades exclusivamente institucionales, sociales, sanitarias, asistenciales, laborales, docentes o deportivas, ni las que se desarrollen en el marco de programas de la Administración para niños, niñas, jóvenes y otros colectivos necesitados de especial protección.

Especificando la categoría general, se define la subclasificación dentro de los establecimientos de alojamiento.

a) Establecimientos hoteleros:

- Instalaciones que dan servicio de alojamiento al público en general. En esta categoría se incluyen hoteles, pensiones, hoteles-apartamentos y establecimientos similares.
- Se considera uso añadido a los establecimientos hoteleros un local de vivienda por instalación, sin perjuicio de la autorización expresa del uso de garaje en cada caso.

b) Apartamentos turísticos:

- Son establecimientos compuestos por unidades de alojamiento que se ofrecen como conjuntos independientes gestionados bajo el principio de unidad empresarial de explotación, que proporcionan alojamiento temporal con profesionalidad y habitualidad. El alojamiento en estos establecimientos no supone cambio de residencia para la persona usuaria.

ohikotasunez eta profesionalki eskaintzen dutenak, erregelamenduz ezarritako baldintza eta ezaugarrien arabera. Establezimendu hauetan ostatatzeak ez dakar egoitza-aldaketarik erabiltzailearentzat.

Ez dira ostatu-establezimendutzat jotzen, eta ez dira lege honen aplikazio-eremuan sartzen, eskusiboki erakunde-, gizarte-, osasun-, laguntza-, lan-, irakaskuntza- edo kirol-xedeak dituzten ostatu-jarduerak, ezta haur, gazte eta babes berezia behar duten beste talde batzuentzat Administrazioaren programen markoan garatzen direnak ere.

Kategoria orokorra zehaztuta, ostatu establezimenduen barruko azpi-sailkatzea zehazten da.

d) Hotel-establezimenduak:

- Publiko orokorrari ostatu-zerbitzua ematen dioten instalazioak dira. Categoria honetan dira hotelak, ostatuak, hotel-apartamentuak eta antzeko establezimenduak.
- Hotel-establezimenduen erabilera erantsitzat, instalazio bakoitzeko etxebizitza-lokal bat hartzen da barne; garaje-erabilera, ordea, kasu bakoitzean berariaz baimendu beharko da.

b) Apartamentu turistikoak:

- Ostatu-unitatez osatutako establezimenduak dira, ustiapen-unitate enpresarialaren printzipioaren pean kudeatutako multzo independente gisa eskaintzen direnak; aldi baterako ostatua ematen dute, profesionaltasunez eta ohikotasunez. Establezimendu hauetan ostatatzeak ez dakar egoitza-aldaketarik erabiltzailearentzat.



OIARTZUNGO
UDALA

3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS USOS DE HOSPEDAJE

- Son establecimientos integrados por unidades de alojamiento independientes formadas, al menos, por dormitorios, baños, salón-comedor y cocinas, gestionados de forma profesional y habitual por la empresa, con el fin de proporcionar alojamiento temporal sin que suponga cambio de residencia para la persona alojada.
- Se consideran unidades de alojamiento las piezas independientes de un establecimiento de apartamentos turísticos para uso exclusivo y privativo de los usuarios.

c) Albergues:

- Establecimientos que ofrezcan o faciliten al público en general, de modo habitual y profesional y mediante precio, servicios de alojamiento.
- Ofrecen plazas mayoritariamente en habitaciones colectivas o de capacidad múltiple (cuatro o más), pudiendo ofrecer además otros servicios complementarios de restauración y la práctica de actividades de ocio, educativas, de contacto con la naturaleza o deportivas.
- Se presumirá habitualidad cuando se realice publicidad o comercialización del establecimiento por cualquier tipo de soporte, medio o canal de oferta turística, orientado al público en general

d) Alojamientos terciarios:

- Son actividades de alojamiento temporal, transitorio o estacional relacionadas con la formación, terapia, yoga, religión, convivencia, meditación, reuniones, encuentros, cursos o eventos relacionados con temas de naturaleza o similares.

- Gutxienez logela, bainugela, egongela-jangela eta sukalde osatutako ostatu-unitate independenteek osatzen dituzten establezimenduak dira, enpresak modu profesionalen eta ohikoan kudeatuak, aldi baterako ostatua emateko, ostatua hartzen duen pertsonarentzat bizileku-aldaketa izan gabe.
- Ostatu-unitatetzat hartzen dira apartamentu turistikoek establezimendu bateko pieza independenteak, erabiltzaileek modu eksklusiboan eta pribatiboan erabiltzeko.

c) Aterpetxeak:

- Publiko orokorrari logeletako ostatu-zerbitzuak prezio bidez eta ohikotasunez eta profesionaltasunez eskaintzen edo ematen dizkietenak.
- Plazak eskaintzen dituzte, batez ere logela kolektibo edo ohe askoko logeletan (lau edo gehiago), eta beste sukaldaritza-zerbitzu osagarri batzuk ere eskain ditzakete, baita aisiari, heziketari, naturari edo kirolari loturiko jarduerak egiteko aukera ere.
- Ohikotasuna dago baldin eta, turismo-eskaintzarako edozein bitarteko, euskarri edo kanal erabiliz, establezimenduari buruzko publizitate- edo merkaturatze-ekintzak egiten badira publiko orokorrarentzat.

d) Egoitza tertziarioak:

- Aldi baterako, iragankor edo urtaroko ostatu-jarduerak dira, prestakuntza, terapia, yoga, erlijio, bizikidetza, meditazio, natura edo antzeko gaietarako bilera, topaketa, ikastaro edo ekitaldiekin lotuta daudenak.



OIARTZUNGO
UDALA

3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS USOS DE HOSPEDAJE

- También lo son las casas de alojamiento que ofrecen servicios de alojamiento al público en general mediante contraprestación. Es decir, establecimientos que, formando parte de un santuario, convento o monasterio, destinan algunas de sus habitaciones al servicio de alojamiento para el público en general.

La implantación de establecimientos de alojamiento se ajustará a las siguientes condiciones operativas generales, que deberán cumplirse en todas las zonas globales:

- a) Estar inscrito en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi. (Deberá indicarse que las normas de los copropietarios no prohíben este uso).
- b) Disponer de informe urbanístico de acuerdo con la normativa de usos prevista en el planeamiento urbanístico general.
- c) En ningún caso, podrá residir nadie de forma estable y permanente en establecimientos de alojamiento turístico, lo que impide su inscripción en el padrón municipal.
- d) En el caso de los apartamentos turísticos, especialmente:
 - Disponer de licencia de primera ocupación como vivienda o cédula de habitabilidad.
 - Deberán presentar certificación del Registro de la Propiedad que acredite la adscripción al uso turístico de todo el establecimiento y de cada unidad de alojamiento.
 - Para que una unidad de alojamiento tenga la consideración de apartamento turístico, las habitaciones y salón-comedor deberán cumplir, al menos, las condiciones de luz y vistas exigidas para el uso residencial.

2.2. Viviendas de uso turístico (VUT) y condiciones generales de uso.

- Modalitate honetan dira, halaber, ostatu-etxeak, jendeari oro har ostatu-zerbitzuak kontraprestazio bidez eskaintzen badizkiete. Hau da, santutegi, komentu edo monasterio bateko zati izanik, beren geletako batzuk publiko orokorarentzako ostatu-zerbitzurako erabiltzen dituzten establezimenduak.

Ostatu-establezimenduak ezartzeko, honako baldintza operatibo orokor hauek beteko dira, zona global guztietan bete beharko dira, beraz:

- a) Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan inskribatuta egotea (jabekideen arauak ez dutela erabilera hori debekatzen adierazi beharko da).
- b) Hirigintza-txostena izatea, hirigintza-plangintza orokorrean aurreikusitako erabileren araudiaren arabera.
- c) Inola ere, ezin izango da inor modu egonkor eta iraunkorrean bizi turismo-ostatuko establezimenduetan, eta horrek udal-erroldan inskribatzea galarazten du.
- d) Apartamentu turistikoek kasuan, bereziki:
 - Etxebizitza gisa lehenengoz okupatzeko lizentzia edo bizigarritasun-zedula izan beharko dute.
 - Jabetza Erregistroko ziurtagiria aurkeztu beharko dute, establezimendu osoa eta ostatu-unitate bakoitza turismo-erabilerari atxikita daudela egiaztatzeko.
 - Ostatu-unitate bat apartamentu turistikotzat hartzeko, logelak eta egongela-jantokiak gutxienez bizitegi-erabilerarako eskatzen diren argi eta bisten baldintzak bete beharko dituzte.

2.2. Erabilera turistikoko etxebizitzak (ETEak) eta erabilera baldintza orokorrak



OIARTZUNGO
UDALA

3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS USOS DE HOSPEDAJE

Las viviendas de uso turístico (VUT) son viviendas que se ofrecen o comercializan como alojamiento temporal por motivos turísticos o vacacionales, cuando son cedidas directa o indirectamente a terceros por su propietario, explotador o gestor, de forma reiterada o habitual, a cambio de una compensación económica y en condiciones de uso inmediato.

Los apartamentos turísticos particulares no integrados en una explotación empresarial podrán transformarse en viviendas para uso turístico (VUT), siempre que cumplan todos los requisitos establecidos en la legislación aplicable y en la normativa urbanística.

Para la implantación de las VUT se cumplirán los siguientes requisitos operativos generales, debiendo cumplirse por tanto en todas las zonas globales:

- a) Disponer de licencia de primera ocupación o documento de habitabilidad de la vivienda.
- b) Se regularán como compatibles con el uso residencial, por lo que podrán implantarse en zonas residenciales globales.
- c) Únicamente en viviendas de venta libre y no en ninguna vivienda que esté sometida a cualquier régimen jurídico de vivienda protegida (sea VPO o vivienda tasada de régimen autonómico o municipal).
- d) En los casos de viviendas constituidas en régimen de propiedad horizontal, la actividad de VUT no podrá ejercerse si no se ha obtenido la autorización expresa de la comunidad de propietarios, en los términos del párrafo 3º del artículo 7º de la Ley de Propiedad Horizontal, según redacción de la LO 1/2025.
- e) La VUT no puede constituir vivienda de la persona solicitante ni de los usuarios de la VUT, motivo por el que no cabrá el empadronamiento en la misma.

Erabilera turistikoko etxebizitzak (ETEak) turismo-edo opor-arrazoiengatik aldi baterako ostatu gisa eskaintzen edo merkaturatzen diren etxebizitzak dira, jabeak, ustiatzaileak edo kudeatzaileak zuzenean edo zeharka, hirugarrenei lagatzen dizkienean, behin eta berriz edo ohikotasunez, ordain ekonomikoaren truke, eta berehala erabiltzeko baldintzetan.

Enpresa-ustiategi batean txertatu gabeko apartamentu turistiko partikularrak erabilera turistikoko etxebizitzak (ETEak) bihur daitezke, aplikatzekoa den legerian eta hirigintza-araudian ezarritako baldintza guztiak betetzen badituzte.

ETEak ezartzeko, honako baldintza operatibo orokor hauek beteko dira, zona global guztietan bete beharko dira, beraz:

- a) Etxebizitza lehenengoz okupatzeko lizentzia edo bizigarritasun-agiria izatea.
- b) Bizitegi-erabilerarekin bateragarri gisa arautuko dira eta beraz, bizitegi zona globaletan ezarri ahalko dira.
- c) Salmenta libreko etxebizitzetan bakarrik, eta ez etxebizitza babestuaren edozein araubide juridikoren pean dagoen ezein etxebizitzatan (BOE izan edo erregimen autonomikoko edo udal-erregimeneko etxebizitza tasatua izan).
- d) Jabetza horizontalaren araubideko etxebizitzetan, ezin izango da ETEetan ostatu hartzeko jarduerarik onartu, baldin eta jabeen erkidegoaren baimen espresoa lortzen ez bada, Jabetza Horizontaleko Legearen 7. artikulua 3. atalean jasotako terminoetan, 1/2025 LOak emandako idazketan.
- e) ETE a ezin da izan eskatzailearen etxebizitza, ezta ETEaren erabiltzaileena ere; horregatik, ezin izango da bertan erroldatu.



OIARTZUNGO
UDALA

3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS USOS DE HOSPEDAJE

<p>f) Los requisitos de la vivienda serán los fijados en la normativa sectorial vigente. Actualmente Decreto 101/2018, de 3 d3e julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico. Capítulo III.</p> <p>g) La superficie de la VUT y el número máximo de ocupantes se determinará según los siguientes ratios: Superficie mínima de la vivienda destinada a VUT 50 metros cuadrados útiles. (hasta un máximo de 3 usuarios) Las VUT para 4 o más personas deberán disponer como mínimo de 15 metros cuadrados útiles por persona. A estos efectos no se computarán las superficies de terrazas, balcones o tendedores.</p> <p>En las VUT no se podrán ofertar más de 8 plazas.</p> <p>En el caso de que se supere el número de plazas turísticas autorizadas, el alojamiento tendrá la consideración de establecimiento hotelero, por lo que deberán cumplirse los mismos requisitos y condiciones que se impongan a este tipo de establecimientos.</p> <p>h) Sólo podrá instalarse una VUT por portal. Se podrá instalar una VUT en el portal si anteriormente no existen un establecimiento de alojamiento turístico, VUT o HUT en el inmueble.</p> <p>i) Sólo podrá instalarse una VUT en planta baja o planta primera, y deberá cumplir las siguientes condiciones: En planta baja si anteriormente tenía el uso de vivienda libre. En planta primera si en la planta baja no existe uso residencial (libre o protegido).</p> <p>j) Si se pretenden realizar obras del inmueble, antes de registrar la comunicación previa, se deberá obtener la licencia de obras.</p>	<p>f) Etxebizitzaren baldintzak indarrean dagoen araudi sektorialean finkatutakoak izango dira. Gaur egun, 101/2018 Dekretua, uztailaren 3koa, erabilera turistikoko etxebizitzei eta etxebizitza partikularretako logeiei buruzkoa. III. kapitulua.</p> <p>g) ETEaren azalera eta gehieneko okupatzaile kopurua: ETEren gutxieneko azalera: 50 metro koadro erabilgarri (gehienez 3 okupatzaile). 4 pertsonarentzako edo gehiagorentzako ETEek gutxienez 15 metro koadro erabilgarri izan beharko dituzte pertsonako. Ondorio horietarako, terrazen, balkoien edo esekitokien azalera ez da zenbatuko. ETEetan ezin izango dira 8 plaza baino gehiago eskaini. Gainditzen bada baimendutako turismo-plazen kopurua, ostatua hotel-establezimendutzat joko da, eta, beraz, horrelako establezimenduei ezartzen zaizkien betekizun eta baldintza beral bete beharko dira.</p> <p>h) Atari bakoitzeko ETE bakarra instalatu ahal izango da. Atarian ETE bat instalatu ahal izango da, baldin eta lehenago ez badago ETE, ETL edo turismo-ostatuko establezimendurik higiezinan.</p> <p>i) Behe-solairuan edo lehen solairuan ETE bat instalatu ahal izango da, eta honako baldintza hauek bete beharko ditu: Beheko solairuan, lehen etxebizitza librea erabilera bazuen. Lehenengo solairuan, beheko solairuan ez badago bizitegi-erabilerarik (librea edo babestua).</p> <p>j) Higiezinaren obrak egin nahi badira, aurretiazko jakinarazpena erregistratu aurretik, obralizentzia lortu beharko da.</p>
---	--



OIARTZUNGO
UDALA

3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS USOS DE HOSPEDAJE

<p>k) El régimen de intervención administrativa (declaración responsable, titular, inscripción en el Registro de Empresas y actividades Turísticas...) se regulará según la normativa sectorial vigente. Actualmente la Ley 13/2016 y el Decreto 101/2018.</p> <p>l) Comunicación previa al ayuntamiento del nuevo uso urbanístico y, en su caso, de la actividad clasificada, sin perjuicio de la obligación de obtener las licencias o autorizaciones sectoriales adicionales necesarias (especialmente las establecidas en la normativa turística).</p> <p>La comunicación previa deberá realizarse por cada inmueble destinada a vivienda para uso turístico.</p> <p>La comunicación previ deberá realizarse en el modelo oficial municipal habilitado al efecto. Deberá especificarse claramente en lamemoria descriptiva:</p> <p>Identificación completa del propietario de la vivienda (mínimo: nombre y apellidos o razón social, DNI o NIE, dirección, correo electrónico y teléfono de contacto).</p> <p>Nota simple del Registro de la Propiedad.</p> <p>Modalidad de alojamiento.</p> <p>Número máximo de ocupantes, de acuerdo con los ratios de sobreocupación esablecidos.</p> <p>3. Actividad compatible con otros usos no residenciales.</p> <p>Comprende las industrias situadas junto a edificios alejados de los centros residenciales, pero que no se dirigen a la residencia o estancia permanente o prolongada de las personas.</p> <p>4. Actividad incompatible con otros usos no industriales.</p> <p>Comprende la mediana y gran industria, así como la pequeña que inevitablemente resulte molesta para otros usos colindantes o próximos.</p>	<p>k) Esku-hartze administratiboaren araubidea (erantzukizunpeko adierazpena, titularra, Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan izena ematea...) indarrean dagoen araudi sektorialaren arabera arautuko da. Gaur egun, 13/2016 Legea eta 101/2018 Dekretua.</p> <p>l) Hirigintza-erabilera berriaren eta, dagokionez, jarduera sailkatuaren aurretiazko jakinarazpena egin beharko da udaletxean, beharrezko lizentzia edo baimen sektorial gehigarriak lortzeko betebeharra alde batera utzi gabe (bereziki turismo-araudian ezarritakoak).</p> <p>Aurretiazko jakinarazpena erabilera turistikoko etxebizitza gisa erabiltzen den higiezin bakoitzeko egin beharko da.</p> <p>Aurretiazko jakinarazpena horretarako prestatutako udal-eredu ofizialean egin beharko da. Memoria deskribatzailean argi eta garbi zehaztu beharko da:</p> <p>Etxebizitzaren jabearen identifikazio osoa (gutxienez izen-abizenak edo sozietatearen izena, NAN edo NIF, helbidea, helbide elektronikoa eta harremanetarako telefonoa).</p> <p>Jabetza Erregistroko ohar soila.</p> <p>Ostatu-modalitatea.</p> <p>Gehieneko okupatzaile kopurua ezarritako gainokupazio-ratioekin bat etorriz.</p> <p>3. Egoitzakoak ez diren bestelako erabilerekin bateragarria den jarduera.</p> <p>Egoitza guneeatik aldentuta dauden, baina pertsonen bizilekura edo egonaldi iraunkor edo luzera zuzenduta ez daude eraikinen alboan kokatutako industriak biltzen ditu.</p> <p>4. Industriakoak ez diren bestelako erabilerekin bateraezina den jarduera.</p> <p>Industria ertaina eta handia biltzen ditu eta alboan edo inguruan kokatutako erabileretarako ezinbestean gogaikarria den industria txikia ere.</p>
---	---



OIARTZUNGO
UDALA

3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS USOS DE HOSPEDAJE

<p>5. Actividad altamente insalubre, nociva o peligrosa.</p> <p>Es aquella que sólo puede instalarse en zonas alejadas o aisladas que deberán determinarse a la vista de las características de la actividad.</p>	<p>5. Oso jarduera osasungaitza, kaltegarria edo arriskutsua.</p> <p>Aldendutako edo banandutako zonetan soilik ezarri ahal izango da. Zona horiek jardueraren ezaugarriak kontuan izanda aukeratu beharko dira.</p>
<p>Artículo 36. Condiciones de uso y número de viviendas.</p> <p>En el suelo calificado como residencial además del uso pre- dominante de vivienda también son admisibles, con un carácter complementario y con las limitaciones que se irán detallando, los restantes usos enunciados en el artículo 19, salvo el industrial y el terciario productivo no compatible con la residencia.</p> <p>En el conjunto de las zonas residenciales quedan, por tanto, excluidos todos los usos de actividades económicas, salvo los conceptuados como compatibles con la vivienda en edificios residenciales según las categorías 1.ª y 2ª del artículo 19. Esto supone el cumplimiento del régimen general de usos hoteleros en estas zonas. Además, se establecen determinaciones para las subzonas, estableciendo límites a los establecimientos de alojamiento. Esta regulación específica se realiza en el marco de lo establecido en el artículo 19.</p>	<p>36. artikulua. Erabilera baldintzak eta etxebizitzakopurua.</p> <p>Egoitza-lurzorutzat kalifikatutako lurzoruan, etxebizitzaren erabilera nagusiaz gain, onargarriak dira ere, modu osagarrian eta adieraziko diren mugekin, 19. artikuluan adierazitako gainerako erabilerak, egoitzarekin bateraezinak diren industria erabilera eta hirugarren sektoreko produkzio-erabilera salbuetsita.</p> <p>Beraz, egoitza-zonen multzoan baztertuta daude jarduera ekonomikoetarako erabilera guztiak, egoitza-eraikinetan etxebizitzarekin bateragarritzat hartutakoak salbuetsita, 19. artikuluko 1. eta 2. kategoriaren arabera. Horrek esan nahi du ostatu-erabileren gaineko araubide orokorra beteko dela eremuotan. Horrez gain, azpizonetarako zehaztapenak egin dira, ostatu-establezimenduei mugak ezarri. Arautze espezifiko hori 19. artikuluan ezartzen denaren baitan egin da.</p>
<p>Artículo 37. Condiciones de uso en planta baja.</p> <p>Además de los espacios destinados a portales, arranques de escaleras, cuartos de servicio trasteros y porches, las plantas bajas podrán destinarse en general a usos comerciales, de oficinas, sanitarios, culturales, religioso, recreativos, administrativos, de servicio público, de aparcamiento e industriales que por sus características no resulten molestos para las viviendas y no requieran su instalación en edificios especiales.</p>	<p>37. artikulua. Behe-solairuetan erabilera baldintzak.</p> <p>Ezkaratzetara, eskaileren abialekuetara, zerbitzu-geletara, trasteleketara eta karrerapeetara zuzendutako espazioez gain, behe-oinek, oro har, erabilera hauetara zuzendutako espazioak barne hartu ahal izango dituzte: Merkataritza, bulegoak, osasuna, kultura, erlijioa, olgeta, administrazioa, zerbitzu publikoak, aparkalekuak eta industria (dituen ezaugarriengatik etxe-bizitzentzat gogaikarria ez bada eta instalatzeko eraikin bereziak behar ez baditu).</p>



OIARTZUNGO
UDALA

3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS USOS DE HOSPEDAJE

El uso de aparcamiento solo se permite si se dispone con un acceso compatible con el carácter sustancialmente peatonal que se quiere conferir al núcleo central de los cascos urbanos.

Se admite el uso de vivienda en planta baja siempre que el mismo no suponga la eliminación de dotaciones de aparcamiento privado.

En cuanto a los establecimientos de alojamiento, incluidos hoteles, apartamentos turísticos, albergues y residencias terciarias, la planta baja sólo podrá utilizarse para servicios comunes. Por lo tanto, los dormitorios y las unidades de alojamiento, es decir, los espacios destinados al uso privativo de los usuarios, deberán situarse obligatoriamente en las plantas primera o alta. Este requisito será de aplicación cuando se establezcan establecimientos turísticos, tanto en edificios residenciales como en los no residenciales.

Si no existe previamente una vivienda independiente en planta baja, no se podrán ubicar en ella viviendas de uso turístico (VUT). Asimismo, cuando existan viviendas en planta baja o altura, o en el caso de viviendas unifamiliares, las habitaciones deberán situarse necesariamente en las plantas superiores.

Artículo 39. Condiciones de uso de las plantas altas.

El uso predominante será el residencial. Sin embargo, podrán también destinarse, siempre que por sus características no resulten molestas para las viviendas, las actividades compatibles contempladas en el artículo 19.

Podrán instalarse centros de enseñanza, siempre que se garantice que el número de alumnos que

Aparkaleku-erabilera hiriguneen erdialdeari eman nahi zaion oinezkoentzako funtsezko izaerarekin bateragarria izango den sarbidea badu besterik ez da baimenduko.

Behe-oinean etxebizitza-erabilera onartuko da, baldin eta horrek aparkaleku pribatuak ezabatzea eskatzen ez badu.

Ostatu-establezimenduei dagokionean (hotelak, turismo-apartamentuak, aterpetxeak eta hirugarren sektoreko egoitzak barne) behe-solairua zerbitzu komunetarako soilik erabili ahal izango da. Horrenbestez, logelak eta ostatu-unitateak, hau da, erabiltzaileen erabilera pribatiborako guneak, lehen edo goi-solairuetan kokatu beharko dira nahitaez. Baldintza hori aplikagarria izango da establezimendu turistikoak ezartzen direnean, bai bizitegi-erakinetan bai bizitegi-izaerarik gabekoetan.

Behe-solairuan aurretik etxebizitza independente bat existitzen ez bada, ezingo da bertan erabilera turistikoko etxebizitzarik (ETE) kokatu. Halaber, behe-solairuan edo altueretan etxebizitzak daudenean, edota familia bakarreko etxebizitzak kasuan, logelak goiko solairuetan kokatu beharko dira nahitaez.

39. artikulua. Goi-solairuetako erabilera baldintzak.

Erabilera nagusia egoitza izango da. Hala ere, 19. artikuluan jasotako jarduera bateragarrietara ere zuzendu ahal izango dira, baldin eta dituzten ezaugarriengatik etxebizitzentzat gogaikarriak ez badira.

Ikastetxeak ezarri ahal izango dira, baldin eta solairuan aldi berean dauden ikasleen kopuruak



OIARTZUNGO
UDALA

3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS USOS DE HOSPEDAJE

simultáneamente permanezca en la planta no exceda del resultante de dividir por seis el número de metros cuadrados de la misma, excluidos los elementos comunes del edificio.

Por tanto, se tienen en cuenta las normas que se derivan de la implantación de establecimientos de alojamiento. Así como el detalle que aquí se detallan.

A. Uso de alojamiento en plantas superiores. En el caso de establecimientos de alojamiento.

- Se admitirán pensiones con una superficie útil máxima de 180 m².
- Podrán establecerse pensiones y alojamientos sin limitación de superficie cuando tengan acceso independiente al edificio principal.
- El uso hotelero se implantará en edificio independiente.
- Apartamentos turísticos, albergues y residencias terciarias. Se admitirán siempre que dispongan de acceso independiente al común utilizado por las viviendas, o se establezca un acceso diferenciado al mismo, y no existan viviendas residenciales en planta baja. No obstante, las residencias terciarias se ubicarán preferentemente en edificios independientes, separados de los usos residenciales.

B. En el caso de las VUT, habrán de cumplirse las condiciones establecidas en el artículo B.2.2.

haren metro karratuen kopurua (eraikinaren elementu komunak zenbatu gabe) seirekin zatitzearen emaitza gainditzen ez badu.

Horrenbestez, aintzat hartzen dira ostatu-establezimenduak ezartzeari begira erartortzen diren arauak. Baita hemen zehazten diren xehetasunak ere.

A. Ostatu-erabilera goi-solairuetan. Ostatu-establezimenduen kasuan.

- Gehienez 180 m²-ko azalera erabilgarria duten pentsioak onartuko dira.
- Azalera-mugarik gabe ezarri ahal izango dira pentsioak eta ostatuak, eraikin nagusiarekiko sarbide independentea dutenean.
- Hotel-erabilerak eraikin independentean ezarriko dira.
- Apartamentu turistikoak, aterpetxeak eta egoitza tertziarioak. Onartuko dira, baldin eta: etxebizitzek erabiltzen duten sarbide komunetik bereizitako sarrera badute, edo horretarako sarbide berezia ezartzen bada, eta beheko solairuan bizitegi-etxebizitzarik ez badago. Hala ere, egoitza tertziarioak, ahal dela eraikin independenteetan kokatuko dira, bizitegi-erabileretatik berezita.

B. ETEn kasuan, B.2.2 artikuluan finkaturiko baldintzak beteko dituzte.

Artículo 40. Condiciones de uso en bajocubiertas.

Se destinarán para la habilitación de las salas de máquinas e instalaciones comunes del edificio. En el espacio sobrante podrán habilitarse trasteros anejos a las viviendas, destinados exclusivamente al depósito o almacenamiento de enseres de los moradores de las mismas.

En los casos indicados en la normativa urbanística particular o en los planos de ordenación pormenorizada podrá autorizarse el uso de vivienda

40. artikulua. Estalkipeko erabilera baldintzak.

Makina-gelak eta eraikinaren instalazio komunak gaitzera zuzenduko dira. Soberako espazioan, etxe bizitzetara erantsitako trastelekuak gaitu ahal izango dira, etxe bizitzen bizilagunen tresnak utzi edo gordetzera soilik zuzenduta.

Hirigintza araudi partikularrean edo antolamendu xehatuko planoetan adierazitako kasuetan, estalkipean etxebizitza-erabilera baimendu ahal



OIARTZUNGO
UDALA

3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS USOS DE HOSPEDAJE

<p>en la bajo cubierta.</p> <p>Plantas bajo cubierta asociadas a establecimientos de alojamiento podrán destinarse a usos para los que se destine la totalidad del edificio. En estos espacios no se prevé la implantación de viviendas para uso turístico (VUT), en cualquier caso, deberían cumplirse las condiciones establecidas para plantas altas que no sean planta primera</p>	<p>izango da.</p> <p>Teilatueak ostatu-establezimenduei lotutako erabileretarako erabili ahal izango dira, baldin eta eraikin osoa erabilera horietarako erabiltzen bada. Espazio horietan ez da aurreikusten erabilera turistikoko etxebizitzak (ETE) ezartzea; edozein kasuetan, lehen solairua ez diren goi-solairuetarako ezarritako baldintzak bete beharko lirateke.</p>
<p>Artículo 51. Habitabilidad de locales destinados a residencia colectiva.</p> <p>Deberán cumplir todos los requisitos y exigencias de las leyes y reglamentos que los regulan, y obtener, además de la licencia municipal, las autorizaciones de los organismos competentes.</p> <p>En cualquier caso, las condiciones de iluminación y ventilación de las habitaciones serán, como mínimo, las establecidas en las Ordenanzas Municipales de edificación y urbanización.</p>	<p>51. artikulua. Egoitza kolektibora zuzendutako lokalen bizigarritasuna.</p> <p>Horiek arautzen dituzten legeen eta araudien baldintza eta eskakizun guztiak bete beharko dituzte, udal-lizentzia eta erakunde eskumendunen baimenak izateaz gain.</p> <p>Nolanahi ere, gelen argiztapen eta aireztapen baldintzak, gutxienez, aurreko artikuluan etxebizitzetarako ezarritakoak izango dira.</p>
<p>Artículo 54. Regulación de usos y número de viviendas.</p> <p>En las subzonas definidas como Cascos Tradicionales se admiten los usos de residencia y equipamiento y los que se planteen de forma complementaria y compatible con los mismos (comerciales y de servicios, etc), eliminando los que resulten incompatibles con los anteriores (de carácter industrial, almacenes o similares).</p> <p>Se procurará la supresión progresiva en la parte central de los cascos del tránsito viario y del aparcamiento en superficie.</p> <p>En la edificación residencial se respetará el número de viviendas legalizado actualmente existente, señalado al efecto en los planos de ordenación pormenorizada tipo X-1, y X-2, en tanto esta determinación no sea establecida con mayor precisión, en su caso, por el correspondiente Plan Especial de Rehabilitación. En el caso concreto del Casco de Elizalde la determinación del número de</p>	<p>54. artikulua. Etxebizitzen erabilerak eta kopurua arautzea.</p> <p>Hirigune tradizional gisa zehaztutako azpizonetan, egoitza eta ekipamenduko erabilerak baimentzen dira, bai eta horiekin osagarriak eta bateragarriak direnak ere (merkataritza eta zerbitzuak, eta abar) Aurrekoekin bateraezinak direnak (industria, biltegiak eta antzekoak) kendu egingo dira.</p> <p>Hiriguneen erdialdean ibilgailuen igarobidea eta lur gaineko aparkalekuak pixkanaka ezabatzen saiatu beharko da.</p> <p>Egoitza-eraikuntzan, egun dagoen legezko etxebizitza-kopurua errespetatuko da. Kopuru hori X.1 eta X.2 motatako antolamendu xehatuko planoetan adierazitakoa izango da, zehaztapen hori dagokion birgaitze plan berezian zehaztasun handiagoaz ezartzen ez den bitartean. Elizaldeko hirigunearen kasu zehatzean, etxebizitza-kopuruari buruzko zehaztapena indarrean dagoen birgaitze-</p>



OIARTZUNGO
UDALA

3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS USOS DE HOSPEDAJE

<p>viviendas se remite a las disposiciones del Plan Especial de Rehabilitación vigente.</p> <p>Los locales de planta baja no configurados como vivienda se destinarán preferentemente a actividades comerciales y terciarias compatibles con la vivienda o a garajes comunitarios. (La hipotética transformación de locales de planta baja en viviendas se halla regulada por la Ordenanza municipal reguladora del cambio de uso, de terciario a usos auxiliares a residencial, en locales, en planta baja y bajo cubierta, ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial, publicado en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa con fecha 17/X/2008).</p> <p>En cuanto a los usos de alojamiento, en la medida en que sean actividades compatibles con la vivienda, cumplirán las condiciones operativas establecidas en el artículo 19, así como las condiciones de uso de las plantas definidas en los artículos 36, 37, 39 y 40.</p> <p>Sólo se podrá implantar una VUT por portal.</p>	<p>plan bereziaren xedapenetan dago jasota.</p> <p>Etxebizitza gisa antolatuta ez dauden behe-oineko lokalak, lehenasunez, etxebizitzarekin bateragarriak izango diren merkataritzako eta hirugarren sektoreko jardueretara, edo komunitatearen garajeetara zuzenduko dira. (Behe-oineko lokalak etxebizitza bihurtzeko litekeen hautabidea egoitza hiri zoru eremu jakinetan kokatutako beheko solairuetako lokalak eta teilatupeetan eranskin edo erabilera tertziarioetatik egoitza erabilerarako aldaketa erregulatzen duen Udal Ordenantzarekin arautua dago, 2008/X/17an Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratua)</p> <p>Ostato-erabilerei dagokionean, etxebizitzarekin bateragarriak diren jarduerak diren neurrian, 19. artikuluan zehazturiko baldintza operatiboak beteko dituzte, baita 36, 37, 39 eta 40.artikuluetan zehazturiko solairuen erabilera baldintzak ere.</p> <p>Atari bakoitzeko ETE bat bakarrik ireki ahal izango da.</p>
<p>Artículo 60. Residencial intensiva.</p> <p>Se califican con la denominación genérica de “subzonas Residenciales Intensivas” los ámbitos caracterizados como tales según la diferenciación tipológica enunciada en el artículo 19 y definidos expresamente en el plano n.º E-5 de calificación global en suelo urbano y urbanizable.</p> <p>Para la edificación de estas subzonas se prevé en el Plan General la consolidación de su actual ordenación volumétrica, según los planos tipo X-1, y X-2, por tratarse de construcciones relativamente recientes. Sin embargo, en el hipotético caso de procederse a su sustitución, no debería descartarse en algunos casos la posible adopción de soluciones alternativas, mediante la elaboración, al efecto, de un Plan Especial y un Estudio de Viabilidad impulsados por el propio Ayuntamiento.</p>	<p>60. artikulua. Egoitza intentsiboa.</p> <p>«Egoitza azpizona intentsiboak» izendapen generikoarekin kalifikatzen dira halakotzat ezaugarritutako eremuak, 19. artikuluan adierazitako bereizketa tipologikoaren arabera.</p> <p>Horiek hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarrien kalifikazio orokorreko E.5. planoan daude espresuki zehaztuta.</p> <p>Azpizona horietako eraikinei buruz, Plan Orokor honetan, egungo antolamendu bolumetrikoa finkatzen da (X-1 eta X-2 motatako planoen arabera), eraikuntza nahiko berriak direlako. Nolanahi ere, eraikin horiek ordezkaturiko balira, zenbait kasutan ez litzateke baztertu behar hautabidezko soluzioak hartzea.</p> <p>Horretarako, Udalak berak sustatutako plan berezi bat eta bideragarritasun-azterlan bat egin beharko</p>



OIARTZUNGO
UDALA

3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS USOS DE HOSPEDAJE

<p>En la edificación residencial se respetará el número de viviendas legalizado actualmente existente, señalado al efecto en los planos de ordenación pormenorizada.</p> <p>En estas subzonas, además del uso predominante residencial, se autorizan usos alternativos, dotacionales, comerciales y terciarios en plantas bajas y en planta primera siempre que resulten compatibles con el uso residencial. Se limitarán, sin embargo, estos usos en las restantes plantas altas.</p> <p>En cuanto a los usos de alojamiento, cumplirán las condiciones operativas establecidas en el artículo 19, así como las condiciones de uso de las plantas definidas en los artículos 36, 37, 39 y 40.</p> <p>Sólo se podrá implantar una VUT por portal.</p> <p>Los locales de planta baja no configurados como vivienda se destinarán preferentemente a actividades comerciales y terciarias compatibles con la vivienda o a garajes comunitarios.</p> <p>La hipotética transformación de locales de planta baja en viviendas se halla regulada por la Ordenanza municipal reguladora del cambio de uso, de terciario a usos auxiliares a residencial, en locales, en planta baja y bajo cubierta, ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial, publicado en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa con fecha 17/X/2008.</p>	<p>lirateke.</p> <p>Egoitza-erakinetan, egun dagoen legezko etxebizitza-kopurua errespetatuko da. Kopuru hori antolamendu xehatuko planoetan dago jasota.</p> <p>Azpizona horietan, egoitza-erabilera nagusiaz gain, hornidurako, merkataritzako eta hirugarren sektoreko hautabidezko erabilerak baimentzen dira behe-oinetan eta 1. oinetan, baldin eta egoitza-erabilerarekin bateragarriak badira. Erabilera horiek gainerako goi-oinetan mugatu egingo dira.</p> <p>Ostato-erabilerei dagokionean, 19. artikuluan zehazturiko baldintza operatiboak beteko dituzte, baita 36, 37, 39 eta 40. artikuluetan zehazturiko solairuen erabilera baldintzak ere.</p> <p>Atari bakoitzeko ETE bat bakarrik ireki ahal izango da.</p> <p>Etxebizitza gisa antolatuta ez dauden behe-oineko lokalak, lehenasunez, etxebizitzarekin bateragarriak izango diren merkataritzako eta hirugarren sektoreko jardueretara, edo komunitatearen garajeetara zuzenduko dira.</p> <p>Behe-oineko lokalak etxebizitza bihurtzeko litekeen hautabidea Egoitza hiri zoru eremu jakinetan kokatutako beheko solairuetako lokalak eta teilatupeetan eranskin edo erabilera tertziarioetatik egoitza erabilerarako aldaketa erregulatzen duen Udal Ordenantzarekin arautua dago, 2008/X/17an Gipuzkoako aldizkari ofizialean argitaratua.</p>
<p>Artículo 61. Subzonas residenciales de bajo desarrollo.</p> <p>Se califican con la denominación genérica de “Subzonas residenciales de bajo desarrollo” los ámbitos caracterizados como tales según la diferenciación tipológica enunciada en el artículo 19 y definidos expresamente en el plano n.º E-5 de</p>	<p>61. artikulua. Garapen txikiko egoitza azpizona.</p> <p>«Garapen txikiko egoitza azpizona» izendapen generikoarekin kalifikatzen dira halakotzat ezaugarritutako eremuak, 19. artikuluan adierazitako bereizketa tipologikoaren arabera.</p>



OIARTZUNGO
UDALA

3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS USOS DE HOSPEDAJE

<p>calificación global en suelo urbano y urbanizable.</p> <p>Para la edificación de estas subzonas se prevé en el Plan General la consolidación de su actual ordenación y configuración volumétrica, según los planos tipo X.1, y X.2, por tratarse de urbanizaciones relativamente recientes.</p> <p>En las urbanizaciones de bajo desarrollo en las que el viario interior sea de dominio público, se tratará por parte del Ayuntamiento de convenir con las comunidades de propietarios la posible privatización de algunos viales y espacios libres que no constituyan elementos de interés general.</p> <p>En la edificación residencial se respetará el número de viviendas legalizado actualmente existente, señalado al efecto en los planos de ordenación pormenorizada.</p> <p>Serán de aplicación en estas subzonas la normativa general para el suelo residencial (artículos 35 a 52) y los artículos 62 a 67 de esta normativa específica.</p> <p>Artículo 62. Usos permitidos.</p> <p>En sótano, semisótano y plantas bajas se admite el uso de guarda de coches y dependencias complementarias de la vivienda.</p> <p>En planta baja se admite el uso de vivienda o similar y las plantas piso se destinarán exclusivamente para usos residenciales o actividades compatibles con la vivienda.</p> <p>En las subzonas de bajo desarrollo no se permitirán usos de alojamiento ni HUT.</p>	<p>Horiek hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarrien kalifikazio orokorreko E.5. planoan daude espresuki zehaztuta.</p> <p>Azpizona horietako eraikinentzat, Plan Orokorrean, egun duten antolamendu eta konfigurazio bolumetrikoa finkatzen da (X.1 eta X.2 motatako planoen arabera), eraikuntza nahiko berriak direlako.</p> <p>Barruko bideak jabari publikokoak dituzten garapen txikiko urbanizazioetan, Udala, jabeen komunitateekin, interes orokorreko elementu ez diren bide eta espazio libreetako batzuk agian pribatu bihur daitezten hitzartzen saiatuko da.</p> <p>Egoitza-eraikinetan, egun dagoen legezko etxebizitza-kopurua errespetatuko da. Kopuru hori antolamendu xehatuko planoetan dago jasota.</p> <p>Azpizona horietan, egoitza-lurzorurako araudi orokorra (35. artikulutik 52.era bitartean) eta berariazko araudi hau (62. artikulutik 67.era bitartean) izango dira aplikatzekoak.</p> <p>62. artikulua. Baimendutako erabilerak.</p> <p>Sotoan, erdisotoan eta behe-oinetan, automobilak gordetzeko erabilera eta etxebizitzaren gela osagarriak baimentzen dira.</p> <p>Behe-oinean, etxebizitza-erabilera edo antzeko erabilera baimentzen da, eta goi-oinak egoitza-erabileretara edo etxebizitzarekin bateragarriak diren jardueretara zuzenduko dira soilik.</p> <p>Garapen txikiko azpizonetan ez dira ostatu-erabilerak baimenduko, ezta ETLak ere.</p>
<p>Artículo 73. Regulación de usos en las parcelas de actividad económica.</p>	<p>73. artikulua. Jarduera ekonomikoetarako lursailetan erabilerak arautzea.</p>



OIARTZUNGO
UDALA

3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS USOS DE HOSPEDAJE

1. En las parcelas de actividad económica se podrán implantar, en principio, todas las actividades específicamente industriales y actividades de carácter terciario y comercial, excepto las actividades industriales señaladas como de 5.ª categoría en el artículo 19 de regulación de usos, Además, los usos de alojamiento tienen una regulación específica (ver apartado 73.4).

Siempre respetando los criterios generales expuestos en el artículo 71.

2. En las zonas calificadas como «centros de actividad económica y terciaria» se contemplan, entre otros, los siguientes usos industriales, comerciales y terciarios:

- Las plantas de fabricación, transformación y montaje de todo tipo de bienes y productos.
- Los almacenes destinados a la conservación, guarda y distribución de productos, con suministro a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores, con o sin servicio de venta directa.
- Los talleres de reparación.
- Las estaciones de servicio y lavado de vehículos y garajes.
- Las actividades que, por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o los elementos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas, o daños a los bienes.
- Medias o grandes superficies comerciales. Supermercados, Hipermercados, etc.
- Locales para el comercio al por mayor.
- Usos de alojamiento regulados en el apartado B.2 del artículo 19.
- Operadores logísticos, agencias de transporte y distribución de mercancías. Representaciones con almacén, etc.
- Oficinas técnicas, despachos profesionales, etc.

1. Jarduera ekonomikoetarako lursailetan, printzipioz, berariazko industriakoak, eta hirugarren sektorekoak eta merkataritzakoak diren jarduera guztiak ezarri ahal izango dira, erabilerak arautze ari buruzko 19. artikuluan 5. kategorian bildutako industri jarduerak salbuetsita. Horrez gain, ostatu-erabilerak arautze espezifikoak dute (ikus 73.4. atala).

Nolanahi ere, 71. artikuluan azaldutako irizpide orokorrak errespetatu beharko dira.

2. «Jarduera ekonomikoetarako eta hirugarren sektoreko jardueretarako zentro» gisa kalifikatutako zonetan, besteak beste, industriako, merkataritzako eta hirugarren sektoreko erabilera hauek jasotzen dira:

- Mota guztietako ondasunak eta produktuak fabrikatu, eraldatu eta muntatzeko instalazioak.
- Produktuak kontserbatu, gorde eta banatzera zuzendutako biltegiak, xehekariei, handizkariei, instalatzaileei, fabrikatzaileei eta banatzaileei hornitzen dietenak, zuzeneko salmenta-zerbitzua izan ala ez.
- Konponketa-lantegiak.
- Ibilgailuentzako hornitegi eta garbitegiak, eta garajeak
- Erabilitako, manipulaturako edo saldutako materialengatik, edota erabilitako elementu teknikoengatik, pertsonentzako gogaikarritasuna, arriskua edo deserosotasuna eta ondasunentzako kalteak sorraz ditzaketen jarduerak.
- Saltoki ertainak edo handiak. Supermerkatuak, hipermerkatuak eta abar.
- Handizkako merkataritzarako lokalak.
- Ostatu-erabilerak, 19.artikuluaren B.2 atalean arautu moduan.
- Eragile logistikoak, salgaiak garraiatu eta banatzeko agentziak, biltegia duten ordezkariak eta abar.
- Bulego teknikoak, bulego profesionalak eta abar.



OIARTZUNGO
UDALA

3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS USOS DE HOSPEDAJE

<ul style="list-style-type: none">- Pequeños talleres de montaje, locales de actividades recreativas, locales de servicio a las empresas, etc. <p>3. En las zonas calificadas específicamente como «zonas de actividad económica enclavadas en núcleos residenciales» los usos y las actividades deberán respetar las siguientes limitaciones</p> <ul style="list-style-type: none">- Las actividades de hostelería deberán justificar que por su dimensionamiento y características disponen del suficiente suelo libre de aparcamiento y que con su funcionamiento no inducen flujos de tráfico viario incompatibles con el carácter residencial del núcleo urbano en que se insertan.- Quedan restringidas estas zonas a la utilización de vehículos pesados para el transporte de mercancías.- Quedan restringidas estas zonas a la implantación de empresas con potencia instalada superior a 15 kW, excluida la correspondiente a alumbrado y climatización, o superficie construida superior a 1.000 m². <p>4. Los usos de alojamiento, además de ajustarse a las normas establecidas en el artículo 19, apartado B.2., deberán cumplir las siguientes normas cuando se pretendan ubicar en terrenos destinados a actividades económicas:</p> <ul style="list-style-type: none">- En las áreas de actividad en las que se den usos incompatibles con el uso de vivienda (definidos en los apartados B.3, B.4 y B.5 del artículo 19): no se permite ningún uso de establecimiento de alojamiento (modalidad alguna).- Los usos alojativos en áreas de actividad compatibles con el uso de vivienda sólo se autorizarán cuando la ordenación pormenorizada vigente (previa o posterior a esta modificación) lo prevea expresamente.	<ul style="list-style-type: none">- Muntaia-lantegi txikiak, jolas-jardueretarako lokalak, enpresentzako zerbitzuetako lokalak eta abar. <p>3. «Egoitza-hiriguneetan kokatutako jarduera ekonomikoetarako zona» gisa kalifikatutako zonetan, erabilerek eta jarduerak honako muga hauek errespetatu beharko dituzte:</p> <ul style="list-style-type: none">- Ostalaritzako jarduerak justifikatu egin beharko dute, euren dimentsioengatik eta ezaugarriengatik, aparkalekurako behar adina lurzoru libre badutela eta haien funtzionamenduak kokatzen direneko hirigunearen egoitza-izaerarekin bateraezinak izango diren bide-trafikoko fluxuak sorraziko ez dutela.- Zona horietan, salgaiak garraiatzeko ibilgailu astunak ezin izango dira ibili.- Zona horietan, instalatutako potentzia 15 kW-tik gorakoa –argiztapena eta klimatizazioari dagokiona kenduta– duten eta azalera 1.000 m² baino handiagoa duten enpresa ezin izango dira ezarri. <p>4. Ostatu-erabilerek 19. artikuluko B.2. atalean finkaturiko arauak betetzearekin batera, honako arau hauek bete beharko dituzte baldin eta jarduera ekonomikoetarako lurretan kokatu nahi badira:</p> <ul style="list-style-type: none">- Etxebizitza-erabilerarekin bateragarriak ez diren erabilerak ematen diren jarduera-eremuetan (19. artikuluko B.3, B.4 eta B.5 atalean definituak): ez da baimentzen ostatu-establezimenduko erabilerarik (inolako modalitatearik).- Etxebizitza-erabilerarekin bateragarriak izan litezkeen jarduera-eremuetan ostatu-erabilerak indarrean dagoen antolamendu xehatuak (aldaketa honen aurretik edo ondoren) berariaz aurreikusten badu bakarrik baimenduko dira.
--	--



OIARTZUNGO
UDALA

3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS USOS DE HOSPEDAJE

<p>Dicho esto, los usos de alojamiento deberán cumplir las condiciones establecidas en el artículo 75.</p>	<p>Horiek esanda, ostatu-erabilerek 75. artikuluan zehazten diren baldintzak bete beharko dituzte.</p>
<p>Disposiciones transitorias</p> <p>Primera disposición transitoria</p> <p>Los establecimientos de alojamiento autorizados en el momento de la entrada en vigor de la ordenación establecida en la presente modificación no tienen por qué adaptarse a las determinaciones aquí previstas, siempre que mantengan el grupo de utilización. No obstante, en caso de querer cambiar de grupo de uso, modalidad o categoría, deberán realizar la adaptación.</p> <p>Asimismo, las viviendas para uso turístico (VUT) establecidas con anterioridad a la entrada en vigor de la ordenación quedarán exentas de cumplir las nuevas condiciones aquí recogidas, siempre que no tengan intención de ampliar la capacidad de alojamiento o de cambiar de titularidad.</p> <p>Segunda disposición transitoria</p> <p>No obstante lo anterior, se establece un plazo de un año desde la entrada en vigor de la presente modificación para acreditar ante el Ayuntamiento de Oiartzun el cumplimiento de los requisitos operativos previstos en el artículo 19.</p> <p>Transcurrido dicho plazo sin que se haya producido la adaptación, se suspenderá automáticamente la capacidad de actuar como VUT, quedando anulada la actividad.</p> <p>Posteriormente, si se pretende rehabilitar el inmueble como vivienda para uso turístico, deberán cumplirse las determinaciones de ordenación contenidas en esta modificación.</p>	<p>Xedapen iragankorrak</p> <p>Lehenengo xedapen iragankorra</p> <p>Aldaketa honetan ezarritako antolamendua indarrean sartzen den unean baimenduta dauden ostatu-establezimenduek ez dute zertan hemen aurreikusitako zehaztapenetara egokitu, erabilera-taldea bere horretan mantentzen badute. Hala ere, erabilera-taldea, modalitatea edo kategoria aldatu nahi izanez gero, egokitzapena egin beharko dute.</p> <p>Era berean, antolamendua indarrean sartu aurretik ezarritako erabilera turistikoko etxebizitzek (ETEak) ez dute bete beharko hemen jasotako baldintza berriak, ostatu-ahalmena handitzeko edo titulartasuna aldatzeko asmorik ez badute.</p> <p>Bigarren xedapen iragankorra</p> <p>Aurrekoa gorabehera, aldaketa hau indarrean jartzen denetik urtebeteko epea ezartzen da, OiartzungoUdalaren aurrean 19. artikuluan aurreikusitako baldintza operatiboak betetzen direla egiaztatzeko.</p> <p>Epe hori igaro eta egokitzapena egin ez bada, ETE gisa jarduteko gaitasuna automatikoki etengo da, eta, horrenbestez, jarduera baliogabetuta geratuko da.</p> <p>Ondoren, higiezina berriro erabilera turistikoko etxebizitza gisa egokitu nahi bada, aldaketa honetan jasotako antolamenduko zehaztapenak bete beharko dira.</p>



**OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3.
ALDAKETA**

UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

2025 abendua, Oiartzun

**3.GENEROAREN ARABERAKO ERAGINARI
BURUZKO TXOSTENA**



OIARTZUNGO
UDALA

3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS USOS DE HOSPEDAJE

I. DOKUMENTUAREN XEDEA

1.. Legezko zehaztapenak: 1/2023 Legegintzako Dekretua eta generoaren araberako eraginaren aurretiazko ebaluazioa

Gizon-emakumeen arteko berdintasuna borondatezko ekintza baten, esku-hartze baten, inoiz ez omisioaren edo pasibotasunaren ondorio gisa baino ezin da lortu. Hala ulertu du Estatuko 3/2007 Legeak eta 1/2023 Legegintzako Dekretuak osatzen duten gai horri buruzko legeriak. Dekretu horrek ekintza positiboko politika bat sustatzen du, agintari publikoei betebeharrak ezartzen dizkiena eta zeharkako generoaren ikuspegia eskatzen duena jarduera guztietan, bereziki garrantzi ekonomiko, sozial eta politiko handia dutenetan, hala nola udalerraren plangintza orokorrean. Testuinguru horretan, araudi autonomikoak genero-eraginaren ebaluazioa egitea eskatzen du, ondoren zehazten den bezala:

20. artikulua.- Generoaren araberako inpaktua aurretiaz ebaluatzea, desberdinkeriak desagerrarazteko eta berdintasuna sustatzeko.

1. Arau bat egiteko unean, EAEko administrazio publikoek, hori sustatzen duen administrazio-organoaren bitartez, ebaluatu egin behar dute proposamen horrek nolako inpaktua izan dezakeen emakumeen eta gizonen egoeran. Horretarako, aztertu behar du ea arauan proiektatu den jarduerak ondorio positiboak edo kontrakoak izan litzakeen emakumeen eta gizonen arteko desberdinkeriak desagerrarazteko eta haien arteko berdintasuna susta-tzeko helburu orokorrean.

Genero-eraginaren ebaluazioa Emakunde – Emakumearen Euskal Erakundeak garatutako "genero-eraginari buruzko txostenak egiteko gidak" delineatzen du. Gida honek txosten hori egiteko helburuak, baldintzak, aplikazio-eremua eta prozedura ezartzen ditu. Halaber, adierazten du garrantzitsua dela ebaluazioa une goiztiarrean egitea, arauaren funtsezko alderdiak definitu aurretik, eta elaborazio-prozesua zehazten du, besteak beste.

Genero-eraginaren txostenak atal hauek ditu:

A Arau proiektuaren edo administrazio egintzaren deskribapen orokorra: atal honetan proiektuaren datu orokorrak adierazi behar dira.

B Generoaren araberako eraginaren aurretiazko ebaluazioa: Atal honetan, arau edo egintzan proiektatutako jarduerak emakumeen eta gizonen arteko desberdintasunak ezabatzeko eta arautu edo esku hartu nahi den gizarte-testuinguruan berdintasuna sustatzeko izan ditzakeen ondorio positiboak edo kaltegarriak aztertu behar dira.

C. Ezberdintasunak ezabatzeko eta emakumeen eta gizonen berdintasuna sustatzeko neurriak: Atal honetan, arauan jasotako neurriak adierazi behar dira, bai eta onartu ondoren ezarriko diren beste neurri batzuk ere, izan dezaketen eragin negatiboa neutralizatzeko edo, hala badagokio, eragin positiboa indartzeko.

Genero-eraginaren ebaluazioak "genero-ikuspegia" txertatzeko esparrua ezartzen du, hura egiteko txantilo eta gida bat sartuz, hiru zati nagusitan garatua: arauaren deskribapena, alde zuzeneko ebaluazioa eta hartu beharreko neurriak.



OIARTZUNGO
UDALA

3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS USOS DE HOSPEDAJE

II.- 2015eko HAPOAREN ALDAKETAREN HELBURUAK

Aldaketaren helburua da Oiartzungo Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren barruan, erabilera turistikoko logelak, eta bereziki ostatu-erabilerak (ostatuko establezimenduak eta erabilera turistikoko etxebizitzak) modu egokitu, ordenatu eta proportzionalean arautzea, udalerriak bermatu beharreko interes publiko nagusiak kontuan hartuta. Diagnostikoaren atalean sakonduko dugun arren, hauek dira aipatu misio publikoaren lau ardatzak:

- hiritarrek etxebizitzarako duten eskubidea, zeinak besteak beste horiek arrazoizko prezioak egotea eskatzen duen. Zentzu horretan, alojamenduen hedapen arautu gabea etxebizitzaren prezioen igoeraren faktoreetako bat da.
- bizikidetzaren eta ordena publikoaren, zerekin lotua baiten udalerrian ematen diren jardueren zenbateko eta nolakotasuna, eta horiek arautzen dituzten markoak. Alojamenak kontrolik gabe hedatzeak, eta horri loturiko turistifikazioak, herri-kohesioan eragin negatiboa izan dezake, baita ordena-publikoan eta bizikidetzaren ere (turismoak egiten duen espazio erabilera ezberdina denez, eguneroko herri-harreman sozialak eraldatzera iritsi daiteke).
- ingurumen-jasangarritasuna eta lurralde-oreka. Turismoa eskala txiki, ertain eta oso handiko joan-etorrietan oinarritzen da, zeinak kostu ekologiko nabarmena duen. Bestalde, turismoak azpiegituren erabilera intentsiboa egiten du maiz, eta horrekin lurralde artikulaziori eragin. Hori modu orekatu eta jasangarrian egiteko helburuz egiten da arau aldaketa.
- kontsumitzaileen bermea eta segurtasuna. Arau zehatzik gabe jarduten duten sektore ekonomikoetan, bezeroaren bermeak kaltetzen dira, herritarrenak. Horregatik, ostatu-erabilera eta alojamenaren gainean ere, funtsezkoa da baldintza gardenak izatea.

Aldaketaren xedea da, beraz, udalerriko plangintza orokorreko hirigintza-araudia egokitu eta garatzea, ostatu-erabileraren definizioari, horiek ezartzeko hirigintza-baldintzei eta bizitegi-erabilerarekiko bateragarritasun-araubideari dagokienez. Horretarako, Oiartzunen azken urteotan ostatu-erabilerak izan duten bilakaera, Donostialdeko eragin metropolitarrak eta EAEko testuinguru orokorra hartu dira kontuan; baita ostatu-erabileraren hazkunde azkarrak eragin ditzakeen desorekak prebenitzeko premia ere.

III.- ALDAKETAREN EDUKIA

Aldaketa hirigintza-araudi orokorreko artikuluen zati bat proposatutako helburuetara egokitzea mugatzen da, zehazki, honako artikulua hauetan:

- 19. artikulua. Lurzoruaren hirigintza-erabilerei buruzko araubidea.
- 36. artikulua. Erabilera baldintzak eta etxebizitza kopurua.
- 37. artikulua. Behe-solairuetan erabilera baldintzak.
- 39. artikulua. Goi-solairuetako erabilera baldintzak.
- 40. artikulua. Estalkipeko erabilera baldintzak.



OIARTZUNGO
UDALA

3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS USOS DE HOSPEDAJE

- 54. artikulua. Kasko tradizionalen azpierzuetarako etxebizitzaren erabilera eta kopurua arautzea.
- 60. artikulua. Egoitza-azpizena intentsiboetarako berariazko araudia.
- 62. artikulua. Garapen txikiko egoitza-azpizonetarako baimendutako erabilera.
- 73. artikulua. Jarduera ekonomikoetarako lursailtan erabilera arautzea.

IV.- ALDAKETAREN ERAGINAK INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA-ARAUBIDEAN

Esku hartzeko irizpideek honako neurri zehatz hauek dakartzate:

1.- Ostatu-establezimenduetarako mugak. Hotel-taldea.

- a) Aplikazio-eremua bizitegi-lurzoruan eta jarduera ekonomikoetarako lurzoruan. Hotelak eraikin independenteetan instalatuko dira. Jarduera ekonomikoen eremu globalean, plangintza xehatuak baimentzen dituen lurzatietan bakarrik onartuko dira hotel-erabilera.
- b) Eraikinaren antolaketa egokia, erabilera turistikoko fluxuen kontrola, bizitegi-eraikin bizi-garritasuna eta lasaitasuna bermatzea. Beheko solairuan erabilera komunak baino ezin izango dira izan; gelak goiko solairuetan jarriko dira. Goiko solairuetan, pentsioek 180 m²-ko muga izango dute, sarrera independentea dutenetan izan ezik.

2.- Erabilera turistikoko logelak (ETE) eta erabilera turistikoko etxebizitzak (ETL) honako baldintza hauek betetzera mugatzea:

- a) Aplikazio-eremua. Hirigune historikoko edo bizitegi-gune intentsiboko azpierzuetan bakarrik. Ez dentsitate txikiko azpierzuetan.
- b) Etxebizitza babestua bermatzea. Salmenta libreko etxebizitzetan bakarrik, eta ez etxebizitza babestuaren edozein araubide juridikoren mende dagoen ezin etxebizitzatan (BOE izan edo erregimen autonomikoko edo udal-erregimeneko etxebizitza tasatua izan).
- c) Saturazioa saihestea eta auzotarren lasaitasuna bermatzea.

ETE-etarako bereziki: beheko solairuan (lehen bizitegi-erabilerarako bazen) edo lehen solairuan (beheko solairuan etxebizitza-erabilerarik ez badago) bakarrik eskatu ahal izango dira. Atariko ETE 1 soilik ezar daiteke. Era berean, ezin izango dira eskatu higiezinean turismo-erabilerarik badago. Etxebizitza ezin da eskatzailearen edo bisitari turistikoen etxebizitza izan, eta, horregatik, ezin da bertan erroldatu.

ETL-etarako bereziki: Logela bakarreko etxebizitzetan ezingo da ETL-rik eskaini, 2 logeletakoetan 1 bakarra izan daiteke ETL eta 3 gela edo gehiagokoetan gehienez 2 izan daitezke ETL.

- d) Jardueraren baldintzak bermatzea.

Etxebizitzaren gutxieneko azalera 50 m² erabilgarri.



OIARTZUNGO
UDALA

3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS USOS DE HOSPEDAJE

Proposatutako azalerak, banaketak eta okupazio-mailak Bizigarritasunari buruzko 80/2022 Dekretuaren baldintzak bete beharko dituzte.

3.- Nolanahi ere, turismo-erabilera guztien baimenak izapidetzeari buruzko zenbait baldintza operatibo ezartzen dira, hala nola Eusko Jaurlaritzaren Turismo Jardueren Erregistroan inskribatzea, lehen okupazioko lizentzia lortu izana edo beharrezkoak diren obrak lizentziapean jartzea. Eusko Jaurlaritzaren Turismo Jardueren Erregistroan inskribatzeari dagokionez, aipatzen da espreski adierazi behar dela erabilera baimenduta dagoela eta ez dagoela jabeakideen elkargoa arautzen duten arauetan debekatua, erabilera turistikoko etxebizitzeari eta logela partikularrei buruzko uztailaren 3ko 101/2018 Dekretuan ezarritakoaren arabera.

V.- EMAKUMEEN ETA GIZONEN EGUNGO EGOERAREN DIAGNOSTIKOA.

Oiartzunek 10.473 biztanle ditu (2025-01-01eko datuak, Iturria EUSTAT), horietatik 5168 gizonetzkoak dira eta 5305 emakumezkoak. Horietatik atzerrian jaiotako biztanleria: % 7, 90 da. Adinka aztertuz gero 65 >= % 2.369 herritarrek gainditzen du 65 urteko langa, horietatik % 47 gizonetzkoak dira eta % 53 emakumezkoak.

BIZTANLERIA

Oiartzungo biztanleak, adin beteko talde handiak, sexua eta aldía

OIARTZUN		2001/01/01	2005/01/01	2010/01/01	2015/01/01	2020/01/01	2025/01/01
Guztira	Guztira	9271	9627	9940	10199	10369	10473
	Gizonak	4637	4808	4977	5054	5067	5168
	Emakume	4634	4819	4963	5145	5302	5305
0 - 19	Guztira	1919	1926	2077	2143	2115	1956
	Gizonak	973	965	1067	1080	1058	993
	Emakume	946	961	1010	1063	1057	963
20 - 64	Guztira	6133	6404	6360	6211	6169	6148
	Gizonak	3108	3251	3230	3124	3063	3058
	Emakume	3025	3153	3130	3087	3106	3090
>= 65	Guztira	1219	1297	1503	1845	2085	2369
	Gizonak	556	592	680	850	946	1117
	Emakume	663	705	823	995	1139	1252

Iturria:

EUSTAT. Biztanleen Udal-Erroldaren Estatistika

Populazio hazkundera izan du Oiartzunek azken bi hamarkadatan: 1202 biztanle gehiago ditu, 2001 urtearekin alderatuz gero. Hazkunde hori emakume eta gizonetan ematen da, gizonen 531 Emakumeen kasuan 671. Alde hori adin tarte guztietan ematen da. Adin tarte desberdinetan antzeko kopuruak izan arren, aipatu behar da 65 urtetik gorako adin tartean emakumezko kopurua gizonetzkoena baina altuagoa dela, portzentajeetan 2 puntuko aldeaz. Jatorrian arabera biztanleen % 7,9a atzerrian jaiotakoa da.



OIARTZUNGO
UDALA

3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS USOS DE HOSPEDAJE

Oiartzungo biztanleriaren ehunekoa, adin beteko talde handiak, sexua eta aldia

			2001/01/01	2005/01/01	2010/01/01	2015/01/01	2025/01/01
Oiartzun	Guztira	Guztira	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
		Gizonak	50,02	49,94	50,07	49,55	49,30
		Emakume	49,98	50,06	49,93	50,45	50,70
0 - 19	Guztira	Guztira	20,70	20,01	20,90	21,01	18,70
		Gizonak	10,50	10,02	10,73	10,59	9,50
		Emakume	10,20	9,98	10,16	10,42	9,20
20 - 64	Guztira	Guztira	66,15	66,52	63,98	60,90	58,70
		Gizonak	33,52	33,77	32,49	30,63	29,20
		Emakume	32,63	32,75	31,49	30,27	29,50
>= 65	Guztira	Guztira	13,15	13,47	15,12	18,09	22,60
		Gizonak	6,00	6,15	6,84	8,33	10,70
		Emakume	7,15	7,32	8,28	9,76	12,00

Iturria:

EUSTAT. Biztanleen Udal-Erroldaren Estatistika

ENPLEGUA ETA ERANTZUNKIDETASUNA

Oiartzunen 2024ko Eustaten datuen arabera Biztanleria landuna 5.207 pertsonetakoa zen, langabezia tasa % 4,7 eta enplegu tasa % 58,6koa.

Udalerriko biztanleria jarduerarekiko erlazio eta sexuaren arabera. 2019-2024

	2019		2020		2021		2022		2023		2024	
	Gizonak	Emakumeak	Gizonak	Emakumeak	Gizonak	Emakumeak	Gizonak	Emakumeak	Gizonak	Emakumeak	Gizonak	Emakumeak
Guztira	5.070	5.281	5.067	5.302	5.036	5.261	5.100	5.272	5.089	5.251	5.125	5.258
Biztanleria aktiboa	2.695	2.549	2.694	2.579	2.669	2.552	2.722	2.603	2.753	2.610	2.806	2.656
—Biztanleria landuna	2.554	2.354	2.527	2.396	2.479	2.350	2.579	2.417	2.616	2.457	2.685	2.522
—Biztanleria langabea	141	195	167	183	190	202	143	186	137	153	121	134
—Lehen enplegua bilatzen	3	6	6	6	15	20	11	6	2	3	9	13
—Lan egin du	138	189	161	177	175	182	132	180	135	150	112	121
Biztanleria ez-aktiboa	2.375	2.732	2.373	2.723	2.367	2.709	2.378	2.669	2.336	2.641	2.319	2.602

Iturria: Eustat. Biztanleriaren eta etxebizitzaren errolda. Jarduera

Adin-talde guztietan, gizon aktiboen jarduera-tasa emakume aktiboena baino handiagoa da. Jarduera tasari erreparatuz gero oraindik parekatu ez den arren azken urteetako joera parekatzeko bidean doala dirudi.



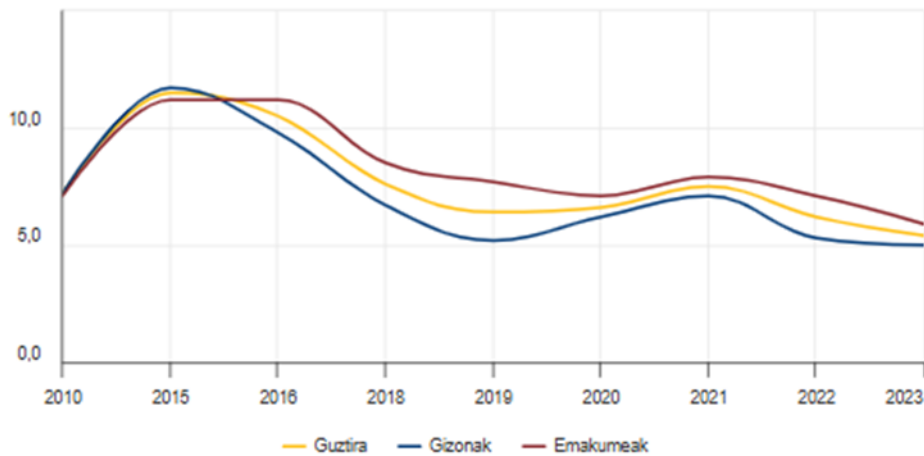
OIARTZUNGO
UDALA


3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS USOS DE HOSPEDAJE

Oiartzungo biztanleriaren jarduera-tasa sexuaren arabera. 2019-2024

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Gizonak	53,2	53,2	53	53,4	54,1	54,8
Emakumeak	48,3	48,6	48,5	49,4	49,7	50,5

≡ Udalerriko langabezia tasa sexuaren arabera



Iturria: Eustat. Aktibitatearen udal estatistika 

Emakumeen langabezia-tasa apur bat gutxitu da eta bi sexuen arteko aldea txikitu egin da baina altuago izaten jarraitzen du.

Sektoreen araberako azterketari dagokionez, ikusten da enplegua eskatzen duten emakume gehienak zerbitzuen sektoreari lotuta daudela (% 85,1); gizonen kasuan, berriz, zifra hori % 63,1era murrizten da. Langabezian dauden pertsonen dagokienez, emakumeen % 77,0 zerbitzuen sektorean dago, eta % 15ek ez du aurretik enplegurik izan.



OIARTZUNGO
UDALA

3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS USOS DE HOSPEDAJE

3.17 taula. Enplegu-eskatzaileak eta langabezian dauden eskatzaileak, sektorearen eta sexuaren arabera. EAE 2023 (balio absolutuak eta ehunekoak)

Sektorea	ESKATZAILEAK, GUZTIRA			LANGABEZIAN DAUDEN ESKATZAILEAK		
	Guztira	Emakumeak	Gizonak	Guztira	Emakumeak	Gizonak
Lehen sektorea	4.861	1.122	3.739	2.065	628	1.437
Eraikuntza	15.008	2.098	12.910	6.255	817	5.438
Industria	33.317	10.619	22.698	10.623	3.400	7.223
Zerbitzuak	228.525	149.705	78.820	74.757	46.839	27.918
Aurrez enplegurik izan gabe	18.965	12.306	6.659	13.252	9.108	4.144
Guztira	300.676	175.850	124.826	106.952	60.792	46.160

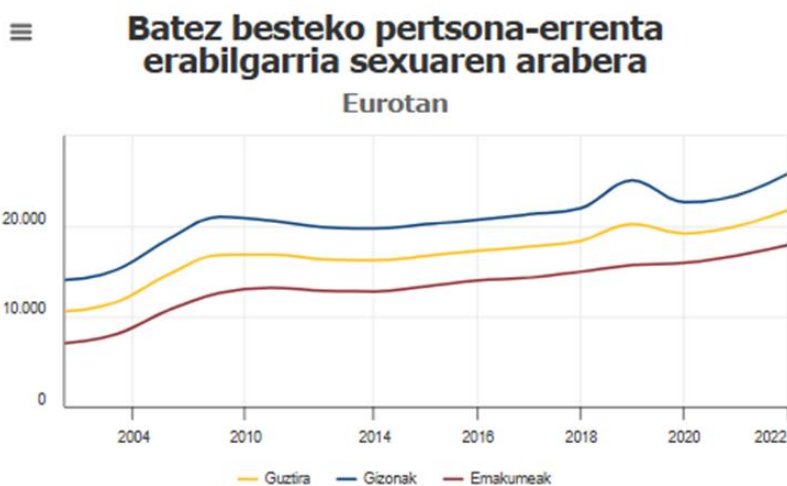
Sektorea	ESKATZAILEAK, GUZTIRA			LANGABEZIAN DAUDEN ESKATZAILEAK		
	Guztira	Emakumeak	Gizonak	Guztira	Emakumeak	Gizonak
Lehen sektorea	1,6%	0,6%	3,0%	1,9%	1,0%	3,1%
Eraikuntza	5,0%	1,2%	10,3%	5,8%	1,3%	11,8%
Industria	11,1%	6,0%	18,2%	9,9%	5,6%	15,6%
Zerbitzuak	76, %	85,1%	63,1%	69,9%	77,0%	60,5%
Aurrez enplegurik izan gabe	6,3%	7,0%	5,3%	12,4%	15,0%	9,0%
Guztira	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Iturria: LANBIDE. SISPE fitxategi estatistikoa. 2023ko abenduan egina.

Errentaren azterketa sexuka eginez gero oraindik arrakala nabarmena dagoela ikus daiteke:

Udalerriko batez besteko pertsona-errenta sexuaren arabera (euroak). 2015-2023									
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Gizonak	24.165	24.756	25.625	26.448	30.535	27.344	28.310	31.035	31.980
Emakumeak	15.664	16.352	16.814	17.601	18.542	18.797	19.851	21.268	22.841

EUSTAT



Iturria: Eustat. Pertsonen eta familien errentaren estatistika



Errenta-iturri mota desberdinak aztertzen baditugu, gizonak emakumeek baino dirusarrera gehiago dituzte diru-sarrera talde guztietan, kapital higiezinaren errentetan izan ezik. Talde horretan, gizon batek jaso zuen



OIARTZUNGO
UDALA

3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS USOS DE HOSPEDAJE

euro bakoitzeko, emakumeek 1,11 euro jaso zituzten. Hala ere, iturri horrek guztizko errentaren %2,2 baino ez da 2022an, batez ere modu horretan kapitala jasotzen duen biztanleria ez delako oso handia. Desberdintasunak lan-errentetan eta transferentzietan hautematen dira bereziki, pertsonen funtsezko errenta baitira, zehazki, emakumeen guztizko errentaren % 87,1. Lan-errentaren kasuan, 6.197 euroko aldea dago, eta 2.505 eurokoa transferentzietan, gizonen alde (Emakunde Zifrak 2024 txostena). Oiartzungo datuak ondorengoak dira:

2021							
	Errenta osoa	Lanaren errenta	Kapital higigarriaren errenta	Kapital higiezinaren errenta	Jarduere n errenta	Transferentziak	Eskur a dagoe n errent a
Gizonak	54.762	32.124	3.766	1.576	2.676	14.619	45.508
Emakumeak	46.684	27.005	1.776	1.801	2.392	13.710	39.008

Erantzukidetasun alorrean ez ditugu Oiartzungo datuak. Emakunderen ZIFRAK 2024 txostenetik ondorengo datuek erakusten dute oraindik ere zaintza lanak emakumeek egiten dituztela nagusiki.

2023an, 3.346 eszedentzia eman dira seme-alabak zaintzeko. Horrek esan nahi du % 19,3ko murrizketa izan dela aurreko urtearekin alderatuta, azken urteetako joeraren antzekoa. Eszedentzien erabilera oso esanguratsua da oraindik ere emakumeen artean (gustizkoaren % 87,1).

Ahaideak zaintzeko eszedentziei dagokienez, 500 baimendu dira, aurreko urtean baino gutxiago (% 16,9). Eszedentzia horietako gehienak emakumeek erabiltzen badituzte ere, aldeak ez dira seme-alabak zaintzekoetan bezain handiak. Hala, gustizkoaren % 72,2 emakumeei eman zitzaizkien.

3.38 taula. Familia zaintzeko eszedentziak, sexuaren eta zaintza motaren arabera. EAE eta LH 2023

LH	SEME-ALABAK ZAINTZA					AHAIDEAK ZAINTZA				
	Guztira (Abs.)	Emakumeak (Abs.)	(%)	Gizonak (Abs.)	(%)	Guztira (Abs.)	Emakumeak (Abs.)	(%)	Gizonak (Abs.)	(%)
EAE	3.346	2.916	87,1	430	12,9	500	361	72,2	139	27,8
Araba	615	509	82,8	106	17,2	103	67	65,0	36	35,0
Bizkaia	1.657	1.450	87,5	207	12,5	249	191	76,7	58	23,3
Gipuzkoa	1.074	957	89,1	117	10,9	148	103	69,6	45	30,4

Iturria: Enplegu eta Gizarte Segurantzza Ministerioa. 2023ko Estatistiken Urtekariaren aurrerapena.

Familia zaintzeko eszedentzien bilakaera aztertuz gero, lan-eremuan berdintasunerako bidean egindako ibilbide zaila ikus daiteke. 2005ean adingabeak zaintzeko 1.807 eszedentzia hartu baziren, eta emakumeek eszedentzia horien % 97 inguru eskatu bazituzten; 2023an, 3.346 eszedentzia izan ziren, eta % 87,1 emakumeei eman zitzaizkien. Jaitsiera oso motela da zainketen erantzukidetasuna lortzeko.

Senideak zaintzeko eszedentziei dagokienez, hogei urte inguruan nabarmen handitu dira eskaerak (100, 2005ean eta 500, 2023an), baina oraindik ere emakumeek erabiltzen dituzte gehien: 2005ean, % 84, eta 2023an % 75.



OIARTZUNGO
UDALA

3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS USOS DE HOSPEDAJE

Iturri berdinarean arabera emakume landunek 114 minutu gehiago ematen dituzte etxeko lanetan eta zaintza-lanetan gizon landunek baino.

MUGIKORTASUNA

2021ean Oiartzungo Mugikortasun planean erreferentzia egiten zaio EUSTATEk 2009an Donostian egindako azterketa bati, zeinetan emakumeek gizonek baino 2 ordu gehiago eskaintzen dizkiotela zaintza lanei egunero eta gizonek ia bi ordu gehiago lana eta aisiari ondorioztatzen da. Beraz esan liteke orokorrean generoaren arabera behar desberdinak dituela gizabanakoak.

Oiartzungo mugikortasuna: Xorrola eta Taxibusaren azterketan ez daude datuak sexuagatik berezita, beraz, ezin dugu genero ikuspegitik aztertu.

Gipuzkoako garraio publikoan 66.000.000tik gora bidaiaria gauzatu ziren 2017an. Mugi sistemaren operadoreetan. %65,58 emakumezkoak eta % 34,42. Lurraldeko operadore desberdinetako datuak jarraian:

BIDAIEN EHUNEKOA GENEROAREN ARABERA

OPERADOREAK	2017	EMAKUMEZKOAK	GIZONEZKOAK
DBUS	24.701.746	%67,04	%32,96
LURRALDEBUS	20.757.675	%65,43	%34,57
EUSKOTREN TRENA	8.245.396	%60,57	%39,43
IRUN HIRIBUSA	1.355.148	%68,25	%31,75
ERRENTERIA HIRIBUSA	684.583	%67,63	%32,37
ARRASATE HIRIBUSA	156.184	%69,14	%30,86
HERNANI HIRIBUSA	199.104	%69,64	%30,36
EIBAR HIRIBUSA	46.122	%68,78	%31,22
ZARAUZ HIRIBUSA	28.846	%72,47	%27,53
LASARTE-ORIA HIRIBUSA	31.221	%71,26	%28,74
BIDAIAK	56.206.025	%65,56	%34,44



OIARTZUNGO
UDALA

3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS USOS DE HOSPEDAJE

ETXEBIZITZA

Oiartzungo udalerriak 5950 hektarea ditu, biztanleria dentsitatea 176,01ekoa da. Udal lur azala lur zoru motaren arabera ondorengo da.

2023	
Udalerriko azalera	100
Egoitzarako lurzorua	1,69
Jarduera ekonomikoen lurzorua	2,63
Sistema orokorren lurzorua	2,7
Ez urbanizagarri lurzorua	92,98

Udalerrian guztira 4.464 etxebizitza daude, horietatik 4.462 familia etxebizitzak dira, nagusia dira, 4.006 etxebizitza nagusia, 456 gainerakoa eta 2 berriz establezimendu kolektiboa. Euskadiko turismo enpresa eta jardueren erregistroaren arabera Oiartzunen 32 establezimendu mota daude ostaturako, guztira 866 plazekin. Ez ditugu sexuagatik berezitako datuak esparru honetan.

VI.- PLAN OROKORRAREN ALDAKETAREN GENERO-ERAGINAREN EBALUAZIOA BIDEZKOA DEN ALA EZ AZTERTZEA ETA/EDO SALBUESPENA JUSTIFIKATZEA. EGITEKO METODOLOGIA ETA JARRAIBIDEAK.

1.- HAPOnen aldatetaren ebaluazioa genero-ikuspegitik egitea egokia den ala ez, eta/edo salbuestearen justifikazioa.

Une honetan, eta aipatutako ebaluazioa bidezkoa den edo ez aztertzeke, 2024ko azaroko hiri antolamenduko plan orokorretan genero ikuspegia txertatzeko gida hartu da erreferentziazat.

2.- Ebaluazioa egiteko metodologia eta jarraibideak.

Gida horretan, halaber, ebaluazioa egiteko metodologia jakin bat proposatzen da, besteak beste, honako premisa hauei erantzuten diena:

* Emakumeen eta gizonen egungo egoeraren eta genero-arrazoiengatik egon daitezkeen alde aurreko desberdintasunen azterketa.

* Planaren eta haren proposamenen ebaluazioa, hautemandako desberdintasunak murrizteko edo ezabatzeke eta berdintasuna sustatzeko ekarpen positiboaren edo negatiboaren ikuspegitik.

Ebaluazio hori, neurri handi batean, eragindako hiri-espazioetan zentratzen da, eta, besteak beste, egungo egoera eta planeko proposamenek izan ditzaketan eraginak aztertu behar dira, honako hauekin lotutako helburuei dagokienez:

- Hurbileko hirigintza sustatzea.

- Pertsonen autonomia, baita hiri-espazioak segurutzat hartzeari dagokionez ere.



OIARTZUNGO
UDALA

3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS USOS DE HOSPEDAJE

- Hiri-espazioen aniztasuna eta irisgarritasuna, profil sozial, fisiko eta funtzionalen nahasketaren ikuspegitik.
- Hiri-espazioen bizitasuna, pertsona eta ekintza mota desberdinen aldi bereko presentzia sustatzeko gaitasunaren ikuspegitik, modu iraunkorren.
- Mugikortasuna eta garraio publikoa.
- Hiri-adierazgarritasuna eta seinaleztapena.

Plan bat aurreko faktoreak kontuan hartuta ebaluatzea justifikatuta dago edo egon daiteke plan horrek hirigintza-proposamen material edo lurralde-proposamen zehatzak aurreikusten dituen kasuetan (urbanizazio berriko jarduketak; egungo hiri-errealitatea eta urbanizazioa eraberritzeko edo berritzeko jarduketak; zuzkidura-jarduketak; eraikuntza-jarduketak eta abar), zeinak, neurri handiagoan edo txikiagoan, egungo egoera materiala edo lurralde-egoera (baita, hala badagokio, soziala ere...) aldatuko baitute, eraldatuta.

Horregatik, ebaluazio-metodologia horretan garrantzi berezia du planaren proposamen berriek emakumeen eta gizonen artean dauden desberdintasunak gutxitzeari dagokionez eta, zehazki, hurbiltasuneko hirigintza, pertsonen autonomia eta segurtasuna, hiri-espazioaren aniztasuna eta abar sustatzeari dagokionez izango dituzten eragin positiboen edo negatiboen azterketak.

Ez da hori esku artean dugun HAPOren aldaketaren kasua. Horrela, helburuak eta proposamenak arauemaileak baino ez dira, eta ez lurraldekoak/fisikoak. Helburua ez da ingurune jakin baten hiri-berroneratzea edo urbanizazio berri bat sustatzea (horren ondorioz, bizitegi-garapenak, jarduera ekonomikoak, zuzkidura-jarduerak, komunikazio-jarduerak eta abar proposatuz), baizik eta, soil-soilik, udalerriko hiri-ingurunean ostatu-erabilerak ezartzeko jarraibideak berregokitzea. Hori dela eta, hirigintza-garapen berriak, zuzkidura berriak (espazio libreak, ekipamenduak...), mugikortasun-sare berriak eta/edo daudenak berregokitzeko aurreikuspenak Aldaketaren zeregina gainditzen du.

Hori dela eta, aipatutako gidan planteatutako metodologia ez da egokia HAPOren aldaketa generoaren ikuspegitik ebaluatzeko, eta/edo haren baldintzatzaile eta helburu berezietara nabarmen egokitu behar da. Hori dela eta, ebaluazio hori, besteak beste, honako hiru faktore hauek batera kontuan hartuta egiten da:

- * Esku hartzeko helburuak eta irizpideak eta HAPO aldatzeko proposamenak.
- * Emakumeen eta gizonen egungo egoeraren diagnostikoa, V. epigrafean azaldutakoa.

VII.- HAPO-REN ALDAKETAREN EBALUAZIOA GENERO IKUSPEGITIK.

Aldaketan bertan adierazitakoa kontuan hartuta, turismoa gai eta errealitate konplexua da, eta faktore ekonomiko, sozial, kultural eta abarrek baldintzatzen dute.

Testuinguru horretan, aldaketak berriazko faktore bat azpimarratzen du: ostatu-erabilerak eta turismo-ostatuak. Zehazki, helburua da turismo-ostatuak ezartzeko neurri arautzaileak zehaztea (hotelak, pentsioak, VUT, HUT, etab.), turismo jasangarriko eredu baten arabera, zeinak, modu osagarrian, bateragarri egingo baititu jarduera ekonomiko-turistikoa eta hiri-garapeneko eredia, ingurumena, kultura-ondarea (arkitektonikoa, historikoa...) eta abar, indarrean dagoen HAPOan eta aldaketan bertan zehaztutakoak;



OIARTZUNGO
UDALA

3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS USOS DE HOSPEDAJE

egoiliarren eta/edo herriko ohiko erabiltzaileen bizi-kalitatea bermatzea, bai eta herriko espazioen erabilera egokia ere; herriko eta bertako espazio publikoen erabilera eta gozamen normalizatua bermatzea biztanleei eta bisitariei; eta abar.

Testuinguru horretan, adierazi behar da jarraian aipatzen diren gaietan dituzten eraginak, zeharka bada ere, genero-ikuspegitik aztertu ahal izango direla, jarraian adierazten den moduan:

A.- Udalerriko hiri-espazio publikoen konfigurazioa (kaleak, plazak...).

Ostatu turistiko berrien ezarpena mugatzeko edo ez baimentzeko neurria bat dator egoiliarrek eta udalerrira bisitatzeko duten herriko espazio publikoen erabilera normalizatua eta orekatua sustatzeko helburuarekin.

Hori dela eta, neurri horrek eragin mugatuak, puntualak eta positiboak izan ditzake espazio horien konfigurazioan.

B.- Merkataritzaren konfigurazioa.

Turismo-ostatu berrien ezarpena mugatzeko edo ez baimentzeko neurria bat dator hurbileko saltokien eta zerbitzuen presentzia sustatzeko helburuarekin.

Hori dela eta, neurri horrek eragin mugatuak, puntualak eta positiboak izan ditzake horri dagokionez.

C.- Herriko lurzatiak, bizitegi-eraikinak eta etxebizitzak.

Herriko lurzatietan eta bizitegi-eraikinetan turismo-bizitoki berriak ezartzea mugatzeko edo ez baimentzeko neurriak ondorio positibo orokorrak izan ditzake honako hauetan: herriko etxebizitza-eskaintzaren konfigurazioan (desbideratzea ostatu-erabileretara mugatzean); herriko alokairuko etxebizitza-parkean (aurrekoen antzeko arrazoiengatik); etxebizitzaren erosketan edo alokairu-prezioetan (turismo-ostatuak eragindako presio ekonomikoa mugatzean edo ezabatzean); eta abar.

Emakumeengan ere eragina izan dezaketenez, adierazi behar da neurri horrek eragin puntualak, mugatuak eta positiboak izan ditzakeela genero-ikuspegitik.

D.- Jarduera ekonomikoetarako lurzatiak eta eraikinak zertarako erabiliko diren.

Udalerriko jarduera ekonomikoetarako lurzati eta eraikinetan turismo-ostatu berriak ezartzea mugatzeko edo ez baimentzeko neurria bat dator elkarren artean bateragarriak diren erabilera mota desberdinak (bizitegiak, jarduera ekonomikoak, espazio libreak, ekipamenduak...) dituzten hiri-inguruneak antolatzeo eta edukitzeko helburuarekin. Eta horrek, aldi berean, hurbileko zerbitzuak dituzten hiri-ingurune inklusiboak antolatzen eta existitzen laguntzen du.

Hori dela eta, neurri horrek eragin puntualak, mugatuak eta positiboak izan ditzake genero ikuspegitik.

E.- Udalerriko bizitegi-eraikinen eta etxebizitzaren kalitatea eta bertan bizi diren pertsonen bizi-kalitatea.

Udalerriko bizitegi-eraikinetan eta etxebizitzetan turismo-bizitoki berriak (VUT eta HUT) ezartzea mugatzeko edo ez baimentzeko neurriak eragin positibo orokorrak izan ditzake honako hauetan: eraikin eta etxebizitza horien kalitate orokorrean; horietan bizi diren pertsonen bizi-kalitatean, eta abar.



OIARTZUNGO
UDALA

3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS USOS DE HOSPEDAJE

Ondorio positibo horiek emakumeengan eragin dezakete bereziki, beren etxeetan duten presentzia eta egonaldia gizonena baino handiagoa baita.

Hori dela eta, neurri horrek eragin puntualak, mugatuak eta positiboak izan ditzake genero ikuspegitik.

VII.- ONDORIOAK.

Aurreko epigrafean azaldutako arrazoiek ondorioztatzen dute, genero-ikuspegitik begiratuta, HAPO aldatzeko proposamenek eragin positiboak izan ditzaketela.



OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA

UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

2025 abendua, Oiartzun

4. ERAGIN LINGUISTIKOAREN EBALUAZIOA BURUZKO TXOSTENA



OIARTZUNGO
UDALA

3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS USOS DE HOSPEDAJE

I.- DOKUMENTU HONEN XEDEA.

Euskadiko Toki Erakundeei buruzko 2016ko apirilaren 7ko Legearen (2/2016 Legea) 7.7 artikuluan eta 179/2019 Dekretuan, azaroaren 19koa, Euskadiko toki-erakundeetan hizkuntza ofizialen erabilera instituzionala eta administratiboa normalizatzeari buruzkoa, (49 artikulua) ezarritakoarekin bat etorrituz, Udalerrien egoera soziolinguistikoa eragina izan dezaketen proiektuak edo planak onartzeko prozeduran euskararen erabileraren normalizazioan izan dezakeen eragina ebaluatu behar da. Eta ebaluazio horretatik ondorioztatutako neurriak proposatu behar dira, egokitzat jotzen badira.

Zehazkiago, 179/2019 Dekretuaren 50. artikuluan adierazitakoaren arabera, Hiri Antolamenduko Plan Orokorren funtsezko aldaketak ebaluatu egin behar dira, euskararen erabileran eragina dutenean.

Era berean, ebaluazio hori II. epigrafean adierazitako 179/2019 Dekretuan ezarritako aurreikuspenetara egokitu behar da.

Ebaluazio hori aurreikuspen horien arabera egitea da dokumentu honen helburua.

II.- HIZKUNTZAREN ERAGINA EBALUATZEKO ESPARRU OROKORRA. METODOLOGIA.

Esparru hori 2/2016 Legeak, 179/2019 Dekretuak eta beraien aurreikuspenek osatzen dute. Dekretu horretan ezarritakoari jarraituz, dokumentu honen helburua lortzeko irizpide metodologiko hauek bete behar dira:

* HAPOaren aldaketa ebaluaziotik kanpo geratutako kasuren batean dagoen edo egon daitekeen aztertuko da (179/2019 Dekretuaren 51. artikulua).

* Hizkuntza-azterketaren irismena zehaztea (179/2019 Dekretuaren 53. artikulua), HAPOaren Aldaketa ez dagoela ebaluaziotik kanpo ondorioztatzen bada aurreko azterketatik.

* Hizkuntza-eraginaren azterketa egitea (179/2019 Dekretuaren 54. artikulua), HAPOaren Aldaketak eta bere proposamenek eragin nabarmena izan dezaketela hizkuntzari dagokionez ondorioztatzen bada aurreko irismenaren azterketatik.

III.- 2015eko HAPOAREN ALDAKETAREN HELBURUAK

Aldaketaren helburua da Oiartzungo Hiri Antolamendurako Plan Orokorren barruan, erabilera turistikoko logelak, eta bereziki ostatu-erabilerak (ostatuko establezimenduak eta erabilera turistikoko etxebizitzak) modu egokitu, ordenatu eta proportzionalean arautzea, udalerrak bermatu beharreko interes publiko nagusiak kontuan hartuta. Diagnostikoaren atalean sakonduko dugun arren, hauek dira aipatu misio publikoaren lau ardatzak:

- hiritarrek etxebizitzarako duten eskubidea, zeinak besteak beste horiek arrazoizko prezioak egotea eskatzen duen. Zentzu horretan, alojamenduen hedapen arautu gabea etxebizitzaren prezioen igoeraren faktoreetako bat da.



OIARTZUNGO
UDALA

3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS USOS DE HOSPEDAJE

- bizikidetzeta eta ordena publikoa, zeinarekin lotua baiten udalerrian ematen diren jardueren zenbateko eta nolakotasuna, eta horiek arautzen dituzten markoak. Alojamentuak kontrolik gabe hedatzeak, eta horri loturiko turistifikazioak, herri-kohesioan eragin negatiboa izan dezake, baita ordena-publikoan eta bizikidetzan ere (turismoak egiten duen espazio erabilera ezberdina denez, eguneroko herri-harreman sozialak eraldatzera iritsi daiteke).
- ingurumen-jasangarritasuna eta lurralde-oreka. Turismoa eskala txiki, ertain eta oso handiko joan-etorrietan oinarritzen da, zeinak kostu ekologiko nabarmena duen. Bestalde, turismoak azpiegituren erabilera intentsiboa egiten du maiz, eta horrekin lurralde artikulaziori eragin. Hori modu orekatu eta jasangarrian egiteko helburuz egiten da arau aldaketa.
- kontsumitzaileen bermea eta segurtasuna. Arau zehatzik gabe jarduten duten sektore ekonomikoetan, bezeroaren bermeak kaltetzen dira, herritarrarenak. Horregatik, ostatu-erabilera eta alojamentuen gainean ere, funtsezkoa da baldintza gardenak izatea.

Aldaketaren xedea da, beraz, udalerriko plangintza orokorreko hirigintza-araudia egokitu eta garatzea, ostatu-erabileren definizioari, horiek ezartzeko hirigintza-baldintzei eta bizitegi-erabilerarekiko bateragarritasun-araubideari dagokienez. Horretarako, Oiartzunen azken urteotan ostatu-erabilerak izan duten bilakaera, Donostialdeko eragin metropolitarra eta EAEko testuinguru orokorra hartu dira kontuan; baita ostatu-erabileren hazkunde azkarrak eragin ditzakeen desorekak prebenitzeko premia ere.

IV.- ALDAKETAREN EDUKIA

Aldaketa hirigintza-araudi orokorreko artikuluen zati bat proposatutako helburuetara egokitzea mugatzen da, zehazki, honako artikulua hauetan:

- 19. artikulua. Lurzoruaren hirigintza-erabilerei buruzko araubidea.
- 36. artikulua. Erabilera baldintzak eta etxebizitza kopurua.
- 37. artikulua. Behe-solairuetan erabilera baldintzak.
- 39. artikulua. Goi-solairuetako erabilera baldintzak.
- 40. artikulua. Estalkipeko erabilera baldintzak.
- 54. artikulua. Kasko tradizionalen azpierrezuetarako etxebizitzaren erabilerak eta kopurua arautzea.
- 60. artikulua. Egoitza-azpizona intentsiboetarako berariazko araudia.
- 62. artikulua. Garapen txikiko egoitza-azpizonetarako baimendutako erabilerak.
- 73. artikulua. Jarduera ekonomikoetarako lursailtan erabilerak arautzea.

V.- ALDAKETAREN ERAGINAK INDarREAN DAGOEN HIRIGINTZA-ARAU BIDEAN

Esku hartzeko irizpideek honako neurri zehatz hauek dakartzate:



OIARTZUNGO
UDALA

3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS USOS DE HOSPEDAJE

1.- Ostatu-establezimenduetarako mugak. Hotel-taldea.

- a) Aplikazio-eremua bizitegi-lurzoruan eta jarduera ekonomikoetarako lurzoruan. Hotelak eraikin independenteetan instalatuko dira. Jarduera ekonomikoen eremu globalean, plangintza xehatuak baimentzen dituen lurzatietan bakarrik onartuko dira hotel-erabilerak
- b) Eraikinaren antolaketa egokia, erabilera turistikoko fluxuen kontrola, bizitegi-eraikinen bizigarritasuna eta lasaitasuna bermatzea. Beheko solairuan erabilera komunak baino ezin izango dira izan; gelak goiko solairuetan jarriko dira. Goiko solairuetan, pentsioek 180 m²-ko muga izango dute, sarrera independentea dutenetan izan ezik.

2.- Erabilera turistikoko logelak (ETE) eta erabilera turistikoko etxebizitzak (ETL) honako baldintza hauek betetzera mugatzea:

- a) Aplikazio-eremua. Hirigune historikoko edo bizitegi-gune intentsiboko azpieroemuetan bakarrik. Ez dentsitate txikiko azpieroemuan.
- b) Etxebizitza babestua bermatzea. Salmenta libreko etxebizitzetan bakarrik, eta ez etxebizitza babestuaren edozein araubide juridikoren mende dagoen ezin etxebizitzatan (BOE izan edo erregimen autonomikoko edo udal-erregimeneko etxebizitza tasatua izan).
- c) Saturazioa saihestea eta auzotarren lasaitasuna bermatzea.

ETE-etarako bereziki: beheko solairuan (lehen bizitegi-erabilerarako bazen) edo lehen solairuan (beheko solairuan etxebizitza-erabilerarik ez badago) bakarrik eskatu ahal izango dira. Atariko ETE 1 soilik ezar daiteke. Era berean, ezin izango dira eskatu higiezin turismo-erabilerarik badago. Etxebizitza ezin da eskatzailearen edo bisitari turistikoen etxebizitza izan, eta, horregatik, ezin da bertan erroldatu.

ETL-etarako bereziki: Logela bakarreko etxebizitzetan ezingo da ETL-rik eskaini, 2 logeletakoetan 1 bakarra izan daiteke ETL eta 3 gela edo gehiagokoetan gehienez 2 izan daitezke ETL.

- d) Jardueraren baldintzak bermatzea.

Etxebizitzaren gutxieneko azalera 50 m² erabilgarri.

Proposatutako azalerak, banaketak eta okupazio-mailak Bizigarritasunari buruzko 80/2022 Dekretuaren baldintzak bete beharko dituzte.

3.- Nolanahi ere, turismo-erabilera guztien baimenak izapidetzeari buruzko zenbait baldintza operatibo ezartzen dira, hala nola Eusko Jaurlaritzaren Turismo Jardueren Erregistroan inskribatzea, lehen okupazioko lizentzia lortu izana edo beharrezkoak diren obrak lizentziapean jartzea. Eusko Jaurlaritzaren Turismo Jardueren Erregistroan inskribatzeari dagokionez, aipatzen da espreski adierazi behar dela erabilera baimenduta dagoela eta ez dagoela jabekideen elkargoa arautzen duten arauetan debekatua, erabilera turistikoko etxebizitzeari eta logela partikularrei buruzko uztailaren 3ko 101/2018 Dekretuan ezarritakoaren arabera.



OIARTZUNGO
UDALA

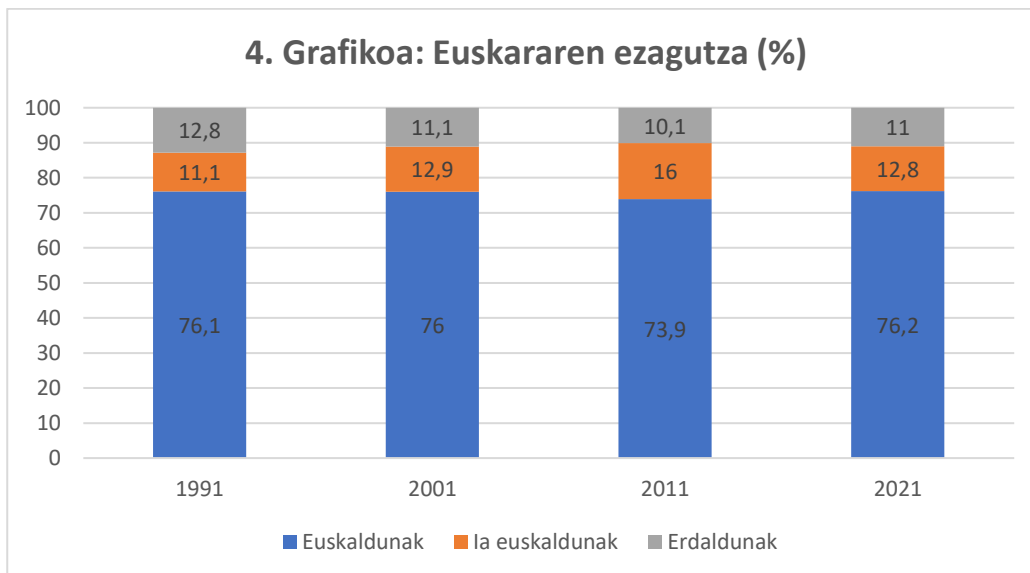
3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS USOS DE HOSPEDAJE

VI.- OIARTZUNGO EGOERA SOZIOLINGUISTIKOA: DIAGNOSTIKOA

1.- Datu soziolinguistikoak

Euskararen egoera aztertzeko, datu hauek hartuko dira ikergai: Euskararen ezagutza (zenbatek dakiten), lehen hizkuntza (zenbat umek duten ama hizkuntza gisa), etxeko erabilera eta kaleko erabilera. Lehen hiruei dagokionez, EUSTATEk emandako datuak dira.

Ezagutza:



Iturria: Eustat

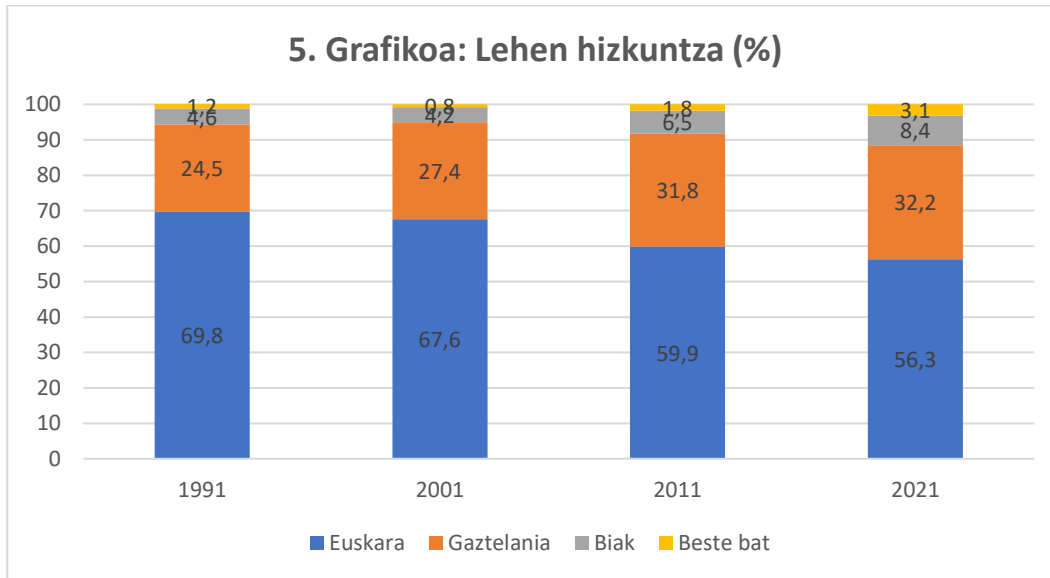
Ezagutzari dagokionez, oro har ez da aldaketa handirik eman azken 30 urteetan. Euskaraz hitz egiteko gai den pertsonen ehunekoak mantendu egin da. Euskaldunen kopurua ia bete horretan mantendu da, oiartzuarren hiru laurdena euskaraz hitz egiteko gai da. Ia euskaldunen ehunekoak 1,7 puntu igo da eta, aitzitik, erdaldunen ehunekoak 1,8 puntu behera egin du.



OIARTZUNGO
UDALA

3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS USOS DE HOSPEDAJE

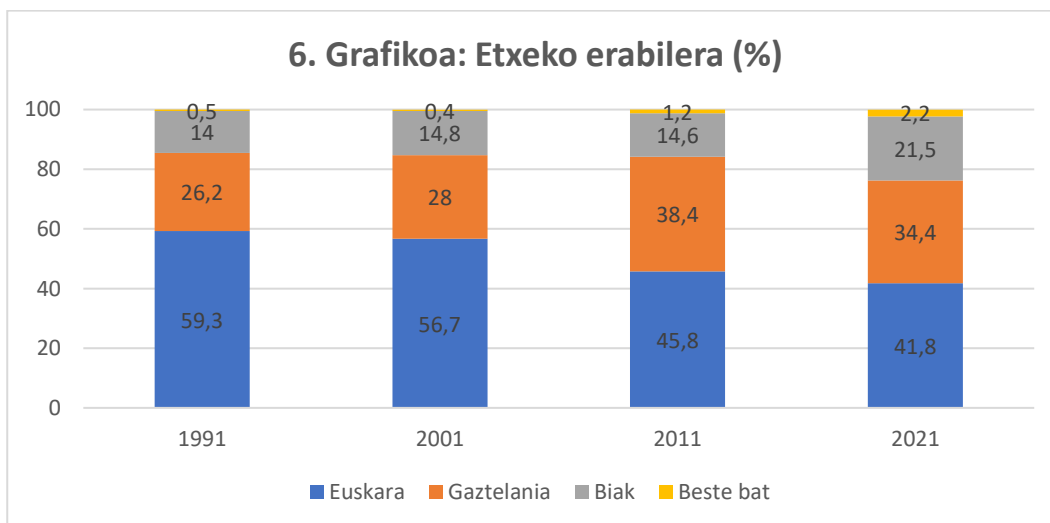
Lehen hizkuntza:



Iturria: Eustat

Lehen hizkuntzari dagokionez, euskarak behera egin du azken 30 urteetan. Zehazki, 13,5 puntu jaitsi da euskara lehen hizkuntza duten familien ehunekoak. Bi hizkuntzak, gaztelania zein beste hizkuntza bat lehen hizkuntza dutenen kopuruek, aldiz, nabarmen egin dute gora.

Etxeko erabilera:



Iturria: Eustat



OIARTZUNGO
UDALA

3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS USOS DE HOSPEDAJE

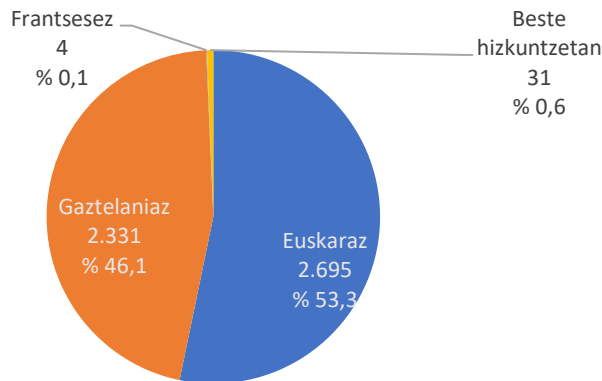
Etxeko erabilera datuak azertzen baditugu, kasu honetan ere etxean euskaraz nagusiki aritzen direnen ehunekoak behera egin du nabarmen. Aldiz, gaztelania eta euskara, gaztelania zein beste hizkuntza baten aritzen direnen ehunekoak gora egin du.

Datu horiek erakusten dute, Oiartzungo herritarren hizkuntza profila aldatu egin dela, euskara ezagutzen dutenen ehunekoa aldatu ez bada ere, lehen hizkuntza eta etxeko erabilera euskara dutenen ehunekoa dezente jaitsi baita.

Kale erabilera:

Kaleko erabilerari dagokionez, hauek dira udalerriri dagozkion datuak:

HIZKUNTZEN KALE ERABILERA. DATU OROKORRA. OIARTZUN, 2021 (%)



Hizkuntza	Lagina	Erabilera %
Euskaraz	2.695	53,3
Gaztelaniaz	2.331	46,1
Frantsesez	4	0,1
Beste hizkuntzetan	31	0,6
GUZTIRA	5.061	100,0

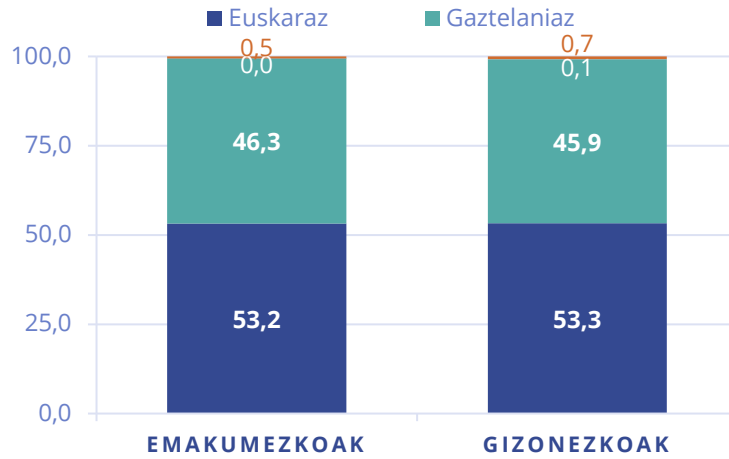
Iturria. Soziolinguistika Klusterra, Hizkuntzen Erabileraren Kale Neurketa, OIARTZUN 2021.

HIZKUNTZEN KALE ERABILERA SEXUAREN ARABERA. OIARTZUN, 2021 (%)

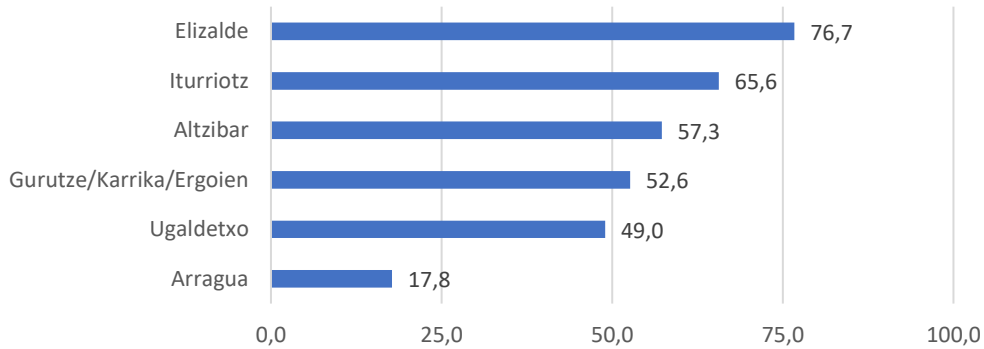


OIARTZUNGO
UDALA

3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN
RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS USOS DE HOSPEDAJE



HIZKUNTZEN KALE ERABILERA IBILBIDEAREN ARABERA. OIARTZUN, 2021 (%)



	Elizalde	Iturriotz	Altzibar	Gurutze/Karrika/Ergoien	Ugaldetxo	Arragua
Euskaraz	76,7	65,6	57,3	52,6	49,0	17,8
Gaztelaniaz	22,7	34,4	42,4	46,0	50,0	81,4
Frantsesez	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
Beste hizkuntzetan	0,5	0,0	0,3	1,4	1,1	0,7
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0



OIARTZUNGO
UDALA

3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS USOS DE HOSPEDAJE

	Elizalde	Iturriotz	Altzibar	Gurutze/K arrika/Erg oien	Ugaldet xo	Arragua
<i>Lagina</i>	1.322	649	688	420	923	1.059
Iturria. Soziolinguistika Klusterra, Hizkuntzen Erabileraren Kale Neurketa, OIARTZUN 2021.						

2.- Euskararen inguruko baliabideak

Udalerriak euskararen normalizazioan urratsak emateko hainbat eragile eta baliabide ditu:

- Egitura instituzionala:
 - Oiartzungo Udalak Hizkuntz Normalizazio Saila du teknikari bakarrak osatua.
 - Oiartzungo Udala Oarsoaldea Garapen Agentziaren baitako Euskara Batzordeko kide da .
 - Oiartzungo Udala Udallerri Euskaldunen Mankomunitateko (UEMA) kide da 1997tik.
- Egitura herrigilea: Ttur-ttur Euskaltzaleon Bilgunea, Hitz Hots elkarte eta Intxixu AEK euskaltegia.
- Plangintza arloan Oiartzungo Udalak indarrean ditu:
 - VII. plangintzaldirako (2023-2027) Udal barruan euskararen erabilera sustatzeko plana.
 - Oiartzunen euskararen erabilera normalizatzeko 2024-2029 aldirako IV. Plan Estrategikoa, Euskaraz Urte prozesuan landua eta Eusko Jaurlaritzaren Aroa markoaren baitan osatua.

VII.- PLAN OROKORRAREN ALDAKETA HIZKUNTZA-EBALUAZIOK KANPO GERATUTAKO KASUETAKO BATEAN DAGOEN ALA EZ JAKITEKO AZTERKETA.

179/2019 Dekretuan ezarritakoaren arabera (51 artikulua) ez da beharrezkoa hizkuntzaren gaineko eragina ebaluatzea ondoren azaltzen diren kasuetan:

1.- Plan edo proiektuetan funtsezkoak ez diren aldaketak.

Plan Orokorraren aldaketaren helburua da indarrean dagoen HAPOaren aurreikuspenak aldatzea, herriko hiri-ingurunean (hiri-lurzorua eta lurzoru urbanizagarria) ostatu-erabilerak baimentzeari eta ezartzeari dagokionez.

HAPOaren helburuen multzoaren testuinguruan kontuan hartuta, orain planteatutako aldaketak irismen puntuala edo mugatua du. Eta hori, aldaketa horren helburu zehatzei garrantzirik kendu gabe.

Hori dela eta, ondoriozta daiteke aipatutako dekretuan horri buruz ezarritako baldintza betetzen dela, HAPOaren aldaketa hizkuntza-ebaluaziotik kanpo dagoela eta/edo ebaluazio hori ez dela beharrezkoa.

Nolanahi ere, turismoak udalerraren egoera soziolinguistikoan duen garrantziak justifikatzen du hirigintzako dokumentu horren azterketa linguistikoaren irismena zehaztea.

Ondorio hori zuzena den ala ez jakiteko hiri-antolamenduko plan orokorraren aldaketaren hizkuntza-ebaluaketaren irismen-zehaztapena egiten da jarraian:



OIARTZUNGO
UDALA

3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS USOS DE HOSPEDAJE

1.1.- Udalerriko biztanle egoiliar edo egonkorren gaineko eraginak.

Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren Aldaketaren proposamenek ez dute eragin nabarmenik izanen udalerriko biztanle egoiliar edo egonkorrengan. Ez dute populazio hori nabarmen handitu edo murriztuko.

Hala, beren proposamenek herriko bizitegi-garapenak murriztea ekartzen ez duten neurrian, ez dute eraginik beren biztanle egoiliar edo egonkorrengan.

1.2.- Bisitari-kopuruan eragina.

Udalerrian turismoak eta turistak duten presioa ahal den neurrian murriztea da HAPOaren aldaketaren helburua. Eta hori bere eskuduntzan dagoen heinean.

Ikuspegi horretatik begiratuta, helburu hori lortzeak ekarriko du herriko turista/bisitari kopurua murriztea. Eta horrekin batera, turismoak herriko egoera soziolinguistikokoan duen presioa murriztea.

1.3.- Udalerriko egoera soziolinguistikokoan bestelako eraginak.

1.2 atalean adierazitakoaren arabera, HAPOaren Aldaketak eta haren proposamenek turismoak eragindako ukipenak eta presioak gutxitzea ekarriko dute, udalerrriaren egoera soziolinguistikokoan, euskararena barne.

1.4.- Hizkuntza-ukipenen irismena zehaztea.

Esan daiteke HAPOaren aldaketak eta haren proposamenek eragin positiboa izango dutela udalerrriaren egoera soziolinguistikokoan, eta, zehazki, euskararenean.

Aldaketa horrek ekarriko duen turista kopurua murriztearen ondorio zuzena da edo izango da emaitza hori.

Hori dela eta, aldaketak ez duenez eragin negatiborik izanen euskararen egungo egoeran, ez da beharrezkoa hizkuntzaren gaineko azterlana egitea.

VIII.- ONDORIOAK.

Aurreko epigrafean azaldutakoa kontuan hartuta, HAPOaren aldaketarekin ez da eragin handirik aurreikusten Oiartzungo egoera soziolinguistikokoan, ez eta euskararen egoeran ere. Beraz, EZ DU ESKATZEN hizkuntza inpaktuaren azterlan sakona egitea.

Nolanahi ere, azken urteotan Oiartzungo Udaleko Hizkuntz Normalizaziorako Sailak urratutako bideari jarraituz, garrantzitsua izango da jarduera berriak izapidetzen hasterakoan, hauen berri aipatu sailari jakinaraztea, jabeekin behar diren komunikazio ekintzak abian jarri ahal izateko.

Bestalde, proposamenean aipatutako logela eta etxebizitza turistikoaren errolda egingo balitz, egokia litzateke Hizkuntz Normalizaziorako Sailaren eskura jartzea hainbat normalizazio ekintza gauzatu ahal izateko. Hala nola:

- Jabeekin elkarlanean jarduteko.
- “Ongi etorri euskararen herrira” mezua zabaltzeko.
- Bisitarien artean hiztegitxoak eta antzeko materiala zabaltzeko.

Irismen dokumentu hau proiektuaren espedienteari gehituko zaio, dagokion balioa izan dezan.



**OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3.
ALDAKETA**

UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

2025 abendua, Oiartzun

**5. BIDERAGARRITASUN ETA
JASANGARRITASUN EKONOMIKOAREN
AZTERKETA**



I.- DOKUMENTUAREN XEDEA

Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onartzen duen urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 22. artikulua, 4. eta 5. zenbakietan, ezartzen du beharrezkoa dela, alde batetik, erregulazio-jardunak Ogasun Publikoan duen eragina haztatzea, eta, bestetik, memoria bat egitea haren bideragarritasun ekonomikoa ziurtatzeko, errentagarritasunari eta etekinen eta kargen arteko oreka egokiari dagokienez. Hala jasotzen da, halaber, Plan Orokorrean nahitaez aurkeztu beharreko dokumentazioan, EAEko lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 62. artikuluekin bat etorritz.

Hirigintza-planeamenduko proposamenen azterketa konbentzional edo ohikoaren helburua da horiek aztertzea, balantze positiboaren edo negatiboaren ikuspegitik. Balantze hori, batetik, planteatutako hirigintza-eskubideen ondoriozko onurak (proiektatutako hirigintza-eraikigarritasuna) batera aintzat hartzearen ondorio da, eta, bestetik, kasu bakoitzean aurreikusitako hirigintza-garapenari lotutako urbanizazio-kargen kostua (urbanizazio-obra eta gainerako kargak).

Hizpide dugun HAPOren Aldaketan ez da aurreikusten hirigintza-garapen fisiko edo materialik (dagozkien hirigintza-eraikigarritasunarekin eta onura ekonomikoekin), ez eta garapen horiei lotutako inolako urbanizazio-kargarik ere; beraz, ondoriozta daiteke ez dela bidezkoa eta ezinezkoa dela haien bideragarritasun ekonomikoa ikuspegi konbentzional edo ohiko horretatik aztertzea.

II.- 2015eko HAPOAREN ALDAKETAREN HELBURUAK

Aldaketaren helburua da Oiartzungo Hiri Antolamendurako Plan Orokorrearen barruan, erabilera turistikoko logelak, eta bereziki ostatu-erabilerak (ostatuko establezimenduak eta erabilera turistikoko etxebizitzak) modu egokitu, ordenatu eta proportzionalean arautzea, udalerriak bermatu beharreko interes publiko nagusiak kontuan hartuta. Diagnostikoaren atalean sakonduko dugun arren, hauek dira aipatu misio publikoaren lau ardatzak:

- hiritarrek etxebizitzarako duten eskubidea, zeinak besteak beste horiek arrazoizko prezioak egotea eskatzen duen. Zentzu horretan, alojamenduen hedapen arautu gabea etxebizitzaren prezioen igoeraren faktoreetako bat da.
- bizikidetzaren eta ordena publikoaren, zerekin lotua baiten udalerrian ematen diren jardueren zenbateko eta nolakotasuna, eta horiek arautzen dituzten markoak. Alojamentuak kontrolik gabe hedatzeak, eta horri loturiko turistifikazioak, herri-kohesioan eragin negatiboa izan dezake, baita ordena-publikoan eta bizikidetzaren ere (turismoak egiten duen espazio erabilera ezberdina denez, eguneroko herri-harreman sozialak eraldatzera iritsi daiteke).
- ingurumen-jasangarritasuna eta lurralde-oreka. Turismoa eskala txiki, ertain eta oso handiko joan-etorrietan oinarritzen da, zeinak kostu ekologiko nabarmena duen. Bestalde, turismoak azpiegituren erabilera intentsiboa egiten du maiz, eta horrekin lurralde artikulaziori eragin. Hori modu orekatu eta jasangarrian egiteko helburuz egiten da arau aldaketa.
- kontsumitzaileen bermea eta segurtasuna. Arau zehatzik gabe jarduten duten sektore ekonomikoetan, bezeroaren bermeak kaltetzen dira, herritarrarenak. Horregatik, ostatu-erabilera eta alojamenduen gainean ere, funtsezkoa da baldintza gardenak izatea.



OIARTZUNGO
UDALA

3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS USOS DE HOSPEDAJE

Aldaketaren xedea da, beraz, udalerriko plangintza orokorreko hirigintza-araudia egokitu eta garatzea, ostatu-erabileren definizioari, horiek ezartzeko hirigintza-baldintzei eta bizitegi-erabilerarekiko bateragarritasun-araubideari dagokienez. Horretarako, Oiartzunen azken urteotan ostatu-erabilerak izan duten bilakaera, Donostialdeko eragin metropolitarra eta EAEko testuinguru orokorra hartu dira kontuan; baita ostatu-erabileren hazkunde azkarrak eragin ditzakeen desorekak prebenitzeko premia ere.

III.- ALDAKETAREN EDUKIA

Aldaketa hirigintza-araudi orokorreko artikuluen zati bat proposatutako helburuetara egokitzera mugatzen da, zehazki, honako artikulua hauetan:

- 19. artikulua. Lurzoruaren hirigintza-erabilerari buruzko araubidea.
- 36. artikulua. Erabilera baldintzak eta etxe bizitza-kopurua.
- 37. artikulua. Behe-solairuetan erabilera baldintzak.
- 39. artikulua. Goi-solairuetako erabilera baldintzak.
- 40. artikulua. Estalkipeko erabilera baldintzak.
- 54. artikulua. Kasko tradizionalen azpierrezuetarako etxebizitzaren erabilerak eta kopurua arautzea.
- 60. artikulua. Egoitza-azpizona intentsiboetarako berariazko araudia.
- 62. artikulua. Garapen txikiko egoitza-azpizonetarako baimendutako erabilerak.
- 73. artikulua. Jarduera ekonomikoetarako lursailen erabilerak arautzea.

IV.- ALDAKETAREN ERAGINAK INДАРREAN DAGOEN HIRIGINTZA-ARAUBIDEAN

Esku hartzeko irizpideek honako neurri zehatz hauek dakartzate:

1.- Ostatu-establezimenduetarako mugak. Hotel-taldea.

a) Aplikazio-eremua bizitegi-lurzoruan eta jarduera ekonomikoetarako lurzoruan. Hotelak eraikin independenteetan instalatuko dira. Jarduera ekonomikoaren eremu globalean, plangintza xehatuak baimentzen dituen lurzatietan bakarrik onartuko dira hotel-erabilerak

b) Eraikinaren antolaketa egokia, erabilera turistikoko fluxuen kontrola, bizitegi-eraikinen bizigarritasuna eta lasaitasuna bermatzea. Beheko solairuan erabilera komunak baino ezin izango dira izan; gelak goiko solairuetan jarriko dira. Goiko solairuetan, pentsioek 180 m²-ko muga izango dute, sarrera independentea dutenetan izan ezik.

2.- Erabilera turistikoko logelak (ETE) eta erabilera turistikoko etxebizitzak (ETL) honako baldintza hauek betetzera mugatzea:

a) Aplikazio-eremua. Hirigune historikoko edo bizitegi-gune intentsiboko azpierrezuetan bakarrik. Ez dentsitate txikiko azpierrezuan.



OIARTZUNGO
UDALA

3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS USOS DE HOSPEDAJE

b) Etxebizitza babestua bermatzea. Salmenta libreko etxebizitzetan bakarrik, eta ez etxebizitza babestuaren edozein araubide juridikoren mende dagoen ezain etxebizitzatan (BOE izan edo erregimen autonomikoko edo udal-erregimeneko etxebizitza tasatua izan).

c) Saturazioa saihestea eta auzotarren lasaitasuna bermatzea.

ETE-etarako bereziki: beheko solairuan (lehen bizitegi-erabilerarako bazen) edo lehen solairuan (beheko solairuan etxebizitza-erabilerarik ez badago) bakarrik eskatu ahal izango dira. Atariko ETE 1 soilik ezar daiteke. Era berean, ezin izango dira eskatu higiezinean turismo-erabilerarik badago. Etxebizitza ezin da eskatzailearen edo bisitari turistikoaren etxebizitza izan, eta, horregatik, ezin da bertan erroldatu.

ETL-etarako bereziki: Logela bakarreko etxebizitzetan ezingo da ETL-rik eskaini, 2 logeletakoetan 1 bakarra izan daiteke ETL eta 3 gela edo gehiagokoetan gehienez 2 izan daitezke ETL.

d) Jardueraren baldintzak bermatzea.

Etxebizitzaren gutxieneko azalera 50 m² erabilgarri.

Proposatutako azalera, banaketak eta okupazio-mailak Bizigarritasunari buruzko 80/2022 Dekretuaren baldintzak bete beharko dituzte.

3.- Nolanahi ere, turismo-erabilera guztien baimenak izapidetzeari buruzko zenbait baldintza operatibo ezartzen dira, hala nola Eusko Jaurlaritzaren Turismo Jardueren Erregistroan inskribatzea, lehen okupazioko lizentzia lortu izana edo beharrezkoak diren obrak lizentziapean jartzea. Eusko Jaurlaritzaren Turismo Jardueren Erregistroan inskribatzeari dagokionez, aipatzen da espreski adierazi behar dela erabilera baimenduta dagoela eta ez dagoela jabekideen elkargoa arautzen duten arauetan debekatua, erabilera turistikoko etxebizitzetara eta logela partikularrei buruzko uztailaren 3ko 101/2018 Dekretuan ezarritakoaren arabera.

V.- EDUKI EKONOMIKOKO AFEKZIOAK

Lehenik eta behin, planteatutako proposamenek eragin mugatuak eta puntualak dituzte indarrean dagoen hirigintza-plangintzan ezarritako erabilera-araubidean, eta, zehazki, bizitegitarako, industriarako, hirugarren sektorerako eta ekipamendurako eremu orokorretan eta azpiero xehatuetan.

HAPOn Aldaketaren proposamenek indarrean dagoen plangintzan ezarritako erabilera-araubidean dituzten eragin mugatuak eta puntualek, halaber, ondorio ekonomiko mugatuak edo puntualak (edo are hutsalak) dituzte.

Ostatu-erabilera duten eremuen edo lurzati bideragarritasun-azterlan lurzoruaren eragin-balioaren arabera baloratzen jarraituko da, indarrean dagoen 2015eko HAPOk ezarritako parametroen arabera.

Arrazoi horiek guztiek bide ematen dute ondorioztatzeko HAPOn aldaketa eta haren proposamenak ekonomikoki bideragarriak direla eta/edo, hobeto esanda, ez dutela ondorio ekonomiko esanguratsurik,



OIARTZUNGO
UDALA

3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS USOS DE HOSPEDAJE

indarrean dagoen hirigintza-plangintzaren ondoriozko testuinguru ekonomikoa aldatzea ekarriko duenik, 2015eko HAPO barne.

Bigarrenik, HAPOren aldaketa honek ez du inolako lurralde/material proposamenik jasotzen. Hala, ez da urbanizazio-jarduketarik planteatzen (urbanizazio berrikoa edo lehendik dagoena eraberritu edo berritzekoa), ezta zuzkidura- edo eraikuntza-jarduketarik ere.

Beraz, ez da planteatzen jarduketa integratu edo zuzkidura gisa egikaritu beharreko hirigintza eraldaketako eta/edo garapeneko jarduketarik, eta, indarrean dauden lege xedapenetan ezarritakoaren arabera (7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 22.4 artikulua, etab.), iraunkortasun ekonomikoaren azterketarekin osatu behar dira.

Hori dela eta, ez da beharrezkoa Aldaketa hau dagokion Jasangarritasun Ekonomikoari buruzko Azterlanarekin osatzea. Azterlan horrek haztatuko du jarduketak zer eragin izango duen beharrezkoak diren azpiegiturak ezartzeak eta mantentzeak edo ondoriozko zerbitzuak abian jartzeak eta emateak ukitutako Ogasun Publikoetan, bai eta produkzio-erabileretarako lurzorua gutxiegitasuna eta egokitzapena ere.

Eta hori, aipatutako arrazoi formalagatik ez ezik, beste arrazoi material batzuegatik ere bai: Aldaketak, bere izaera eta helburuak kontuan hartuta, ez du aurreikusten etorkizunean mantendu beharreko inolako zuzkidura, azpiegitura edo zerbitzurik gauzatzea edo ezartzea, eta ez du inolako eraginik produkzio-erabileren garapenetan.



OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN 3. ALDAKETA

UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

2025 abendua, Oiartzun

6.LABURPEN EXEKUTIBOA



OIARTZUNGO
UDALA

3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS USOS DE HOSPEDAJE

I.- XEDEA

Laburpen Exekutiboaren helburua da HAPOren edukien eta proposamenen laburpena egitea, indarrean dagoen hirigintza-legerian xedatutakoaren arabera: Lurzoruaren Legearen Testu Bategina onartzen duen urriaren 30eko 7/2015 Errege Dekretuaren 25.3 artikulua eta Premiazko Neurriek buruzko 105/2008 Dekretuaren 32. artikulua.

Bertan, hau deskribatzen da:

Hirigintza-antolamenduko tresnak onesteko edo aldatzeko prozeduretan, jendaurrean jarritako dokumentazioak honako hauek adierazten dituen laburpen exekutiboa ekarri beharko du:

- a) Proiektaturiko antolamenduak indarrean dagoena zein eremutan aldatzen duen zedarriztatzea, kokalekuaren plano bat emanez eta aldaketa horren norainokoa adieraziz.
- b) Hala badagokio, zein eremutan uzten diren geldieran hirigintza-antolamendua edo hirigintza planak exekutatzeke zein hirigintzan esku hartzeko prozedurak, eta geldiera horren iraupena.

II.- PROIEKTATUTAKO ANTOLAMENDUAK INDARREAN DAGOENA ALDARAZTEN DUEN EREMUEN MUGAKETA

Erabilera turistikoaren araudiaren aldaketak, funtsean, udalerrri osoari eragiten dio, lurzorua eta eraikuntzaren erabilerei buruzko zehaztapenak aldatzen dituen araudi orokor berri bat formulatu delako, lurralde osoko hiri-lurzoruari eta lurzoru urbanizagarriari eragiten diolako.

Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian, zona guztiek aldaketak izango dituzte turismo erabilera-erregimen aplikagarrian, erregimen berriak mota horretako edozein erabilera berri edo erabilera-aldaketa baldintzatuko baitu, erabilera turistikoko logeiei, erabilera turistikoko etxebizitzetara eta ostatu-establezimendu guztiei dagokionez.

Hona hemen indarrean dagoen araudian nabarmen aldatzen diren artikulak:

III ALDAKETAREN EDUKIA

Aldaketa hirigintza-araudi orokorreko artikuluen zati bat proposatutako helburuetara egokitzea mugatzen da, zehazki, honako artikuluetan:

- 19. artikulua. Lurzoruaren hirigintza-erabilerei buruzko araubidea.
- 36. artikulua. Erabilera baldintzak eta etxebizitza kopurua.
- 37. artikulua. Behe-solairuetan erabilera baldintzak.
- 39. artikulua. Goi-solairuetako erabilera baldintzak.
- 40. artikulua. Estalkipeko erabilera baldintzak.
- 54. artikulua. Kasko tradizionalen azpierrezararako etxebizitzaren erabilera eta kopurua arautzea.



OIARTZUNGO
UDALA

3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS USOS DE HOSPEDAJE

- 60. artikulua. Egoitza-azpizona intentsiboetarako berariazko araudia.
- 62. artikulua. Garapen txikiko egoitza-azpizonetarako baimendutako erabilerak.
- 73. artikulua. Jarduera ekonomikoetarako lursailetan erabilerak arautzea.

IV.- ALDAKETAREN ERAGINAK INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA-ARAUBIDEAN

Esku hartzeko irizpideek honako neurri zehatz hauek dakartzate:

1.- Ostatu-establezimenduetarako mugak. Hotel-taldea.

- a) Aplikazio-eremua bizitegi-lurzoruan eta jarduera ekonomikoetarako lurzoruan. Hotelak eraikin independenteetan instalatuko dira. Jarduera ekonomikoen eremu globalean, plangintza xehatuak baimentzen dituen lurzatietan bakarrik onartuko dira hotel-erabilerak
- b) Eraikinaren antolaketa egokia, erabilera turistikoko fluxuen kontrola, bizitegi-eraikinen bizigarritasuna eta lasaitasuna bermatzea. Beheko solairuan erabilera komunak baino ezin izango dira izan; gelak goiko solairuetan jarriko dira. Goiko solairuetan, pentsioek 180 m²-ko muga izango dute, sarrera independentea dutenetan izan ezik.

2.- Erabilera turistikoko logelak (ETE) eta erabilera turistikoko etxebizitzak (ETL) honako baldintza hauek betetzera mugatzea:

- a) Aplikazio-eremua. Hirigune historikoko edo bizitegi-gune intentsiboko azpieremuetan bakarrik. Ez dentsitate txikiko azpieremuan.
- b) Etxebizitza babestua bermatzea. Salmenta libreko etxebizitzetan bakarrik, eta ez etxebizitza babestuaren edozein araubide juridikoren mende dagoen ezein etxebizitzatan (BOE izan edo erregimen autonomikoko edo udal-erregimeneko etxebizitza tasatua izan).
- c) Saturazioa saihestea eta auzotarren lasaitasuna bermatzea.

ETE-etarako bereziki: beheko solairuan (lehen bizitegi-erabilerarako bazen) edo lehen solairuan (beheko solairuan etxebizitza-erabilerarik ez badago) bakarrik eskatu ahal izango dira. Atariko ETE 1 soilik ezar daiteke. Era berean, ezin izango dira eskatu higiezin turismo-erabilerarik badago. Etxebizitza ezin da eskatzailearen edo bisitari turistikoen etxebizitza izan, eta, horregatik, ezin da bertan erroldatu.

ETL-etarako bereziki: Logela bakarreko etxebizitzetan ezingo da ETL-rik eskaini, 2 logeletakoetan 1 bakarra izan daiteke ETL eta 3 gela edo gehiagokoetan gehienez 2 izan daitezke ETL.

- d) Jardueraren baldintzak bermatzea.

Etxebizitzaren gutxieneko azalera 50 m² erabilgarri.

Proposatutako azalera, banaketak eta okupazio-mailak Bizigarritasunari buruzko 80/2022 Dekretuaren baldintzak bete beharko dituzte.



OIARTZUNGO
UDALA

3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS USOS DE HOSPEDAJE

3.- Nolanahi ere, turismo-erabilera guztien baimenak izapidetzeari buruzko zenbait baldintza operatibo ezartzen dira, hala nola Eusko Jaurlaritzaren Turismo Jardueren Erregistroan inskribatzea, lehen okupazioko lizentzia lortu izana edo beharrezkoak diren obrak lizentziapean jartzea. Eusko Jaurlaritzaren Turismo Jardueren Erregistroan inskribatzeari dagokionez, aipatzen da espreski adierazi behar dela erabilera baimenduta dagoela eta ez dagoela jabekideen elkargoa arautzen duten arauetan debekatua, erabilera turistikoko etxebizitzeari eta logela partikularrei buruzko uztailaren 3ko 101/2018 Dekretuan ezarritakoaren arabera.

V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA EDO -EGIKARITZEKO EDO -ESKU-HARTZEKO PROZEDURAK ETETEN DIREN EREMUAK

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 85. artikuluan ezarritakoaren arabera, bi urtez etetea proposatzen da, HAPOaren hasierako onespeneraren erabakia argitaratu eta hurrengo egunetik hasita, eremu eta erabilera hauetarako turismo-ostatu erabilerarako lizentziak ematea:

- Hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarri bezala sailkaturiko eremu guztiak.
- Eremu hauek salbuetsita: ELI-3B, LAN-1A, ARR-3A eta LIN-8.