

PRENTSA-OHARRA

EUDEL-EK EUSKADIKO UDALERRIETAKO ETXEBIZITZA ETA LOGELA TURISTIKOAK ARAUTZEKO OINARRI KOMUNAK BIDALI DIZKIE UDALEI

- "Gida" osatzeko, oinarri moduan erabili dira EAEko 33 udalerritako turismo-erabileraren azterketa zorrotza, Euskadiko ETen eta LTen bilakaeraren azterketa; eta beste autonomia-erkidegoetako eta Europako eta AEBeko herrialde batzuetako egoeren eta araudien alderaketa.

- **Laburpen-dokumenturako lotura:**

https://eudel.eus/eu/file/documentos_ficheros/LABURPEN%20EJEKUTIBOA.pdf

Bilbo, 2025eko martxoaren 13a. Euskadiko Udalen Elkarteak gida bat bidali die gaur Euskadiko udalei, hirigintza-plangintzan erabilera turistikoa arautzeko zenbait [oinarri komun era orientabide](#) ematen dituen, arreta berezia jarrita Erabilera Turistikoko Etxebizitzetan (ET) eta Erabilera Turistikoko Etxebizitza partikularretako Logeletan (LT).

Turismo-ostatuaren modalitate berriak antolatzeko beharrari erantzuteko egin da gida berria, euskal udalerrietan koordinatuta eta tokiko autonomia abiapuntu hartuta, udal bakoitzak bere diagnostiko eta bere udalerriaren beharretara egokitutako erregulazioa egin dezan.

Lan honen bitartez, EUDELek Eusko Legebiltzarrak egindako eskaerari erantzun dio, eta, erakundearen arteko lankidetzaren testuinguru horretan, joan den astelehenean Esther Apraiz elkarte-buruak bilera egin zuen Javier Hurtado Eusko Jaurlaritzako Turismo, Merkataritza eta Kontsumo sailburuarekin, dokumentua Sailari aurkezteko.

Elkarte-buru eta Derioko alkateak adierazi duenez, "Euskadiko turismoaren goraldiak (BPGraen % 6,6) eta pisu turistikoaren fenomenoaren goranzko joerak udal-esparruan erregulazio bat izateko beharra eragin dute, Udalei segurtasun juridikoa emango diena eta erabilera turistikoa gainerako erabilerekin (egoitzak, hirugarren sektorea, zerbitzuak...) orekatzea ahalbidetuko duena". Hala, erabilera turistikoa udal-plangintzaren barruan arautzea gomendatzen du EUDELek, Plan orokorra berrikusita edo aldatuta, eta ez ordenantzen bitartez, auzitegiek aurkako epaiekin erakutsi duten bezala.

Esther Apraizek adierazi duenez, “Euskadiko udalerrietan turismo jasangarriaren eta kalitatezkoaren eredu bat bultzatzeko aukera-aukerako unean gaude. Eta udalok, gure hirigintza-eskumenak baliatuta, aurrea har dezakegu, bai etxebizitza-eskubidea eta bai zerbitzu publikoekiko oreka babesteko erregulazio egoki batekin. Turisten eta gure herrietako biztanleen arteko elkarbizitza bermatzeko, herritarren eguneroko bizitza aldatu gabe”.

EUDELeko gida

Gida osoa 400 orrialde baino gehiagokoa da, Udaleko talde politiko eta teknikoei zuzendutako lan-dokumentu moduan sortua, erabakiak hartzea bideratzeko eta interesa duten udalek tokiko errealitate bakoitzari egokitutako erregulazioa izapidetu ahal izateko. Gaur egun, **bi ordezkoko aukera** daude, indarrean dagoen araudiaren arabera: erabilera turistikoa egoitza-erabileren barruan jasotzea edo hirugarren sektoreko erabilera moduan jasotzea. Dokumentuan sakon aztertuta daude bi aukera horiek, udal bakoitzak bere udalerrirako formularik egokiena diseina dezan.

Gidan hainbat neurri daude proposatuta erabilera turistiko jasangarria ahalbidetzeko, gizarte-, ekonomia- eta ingurumen-mailetan, nola hiri-inguruneetan hala landa-inguruneetan. Oro har, ez da "debekatzea" aipatzen, baizik eta erabilera guztiak *"bateragarri bihurtzea", "erabilera jakin bat eremu eta puntu zehatzetan metatzea saihestuz, bizitegi-erabilera babesteko, bai herritarrek etxebizitza izateko duten eskubideari begira, bai hiri-ereduaren iraunkortasunari begira"*.

EUDELeko orientabideak egiteko, **EAEko 33 udalerritako** turismo-erabileraren erregulazioari buruzko 2024an egindako **azterketa zorrotza** egin da; Euskadiko ETen eta LTen bilakaera aztertu da; eta beste autonomia-erkidego batzuekin, Europako zenbait herrialderekin eta AEBekin alderatu dira egoera eta araudiak.

Etxebizitza eta logela turistikoei dagokienez, zehazki, EUDELen azterlanaren arabera, aukerarik egokiena ez da **ETen eta LTen erabilera** ordenantza baten bitartez soilik arautzea. Aitzitik, udal-plangintza berraztertuz edo unean uneko aldaketak txertatuz gauzatu behar da, plan orokorra izan nahiz arau subsidiarioak izan, proposatutako erregulazioa behar bezala justifikatuta.

Beste udalerrri eta eskualde batzuekiko azterketa konparatuan, bi lan-ildo bereizi dira. Alde batetik, erabilera turistikoari mugak ezartzea, aldi baterakoak batez ere, bizitegi-izaera zaintzeko. Beste alde batetik, bizitegi-erabileratik turismo-erabilerarako edo egonaldi laburreko erabilerarako aldaketa kontuan hartzea eta arautzea.

Aurreratzearen erronka

2024ko urriko EUDELen azterketan nabarmen ageri denez, turismoak onura ekonomiko handiak eragiten ditu, eta EAEko BPGaren % 6,6 da gaur egun. COVIDaren pandemiaren ondoren, ostatuaren okupazioa, eskaintza eta eskaria areagotu egin dira.

Dokumentuak adierazten duenez, Euskadiko **ostatu turistikoaren herena etxebizitza eta logela turistikoak** dira; beraz, turismo-ostatuaren eskari handiena eskaintza tradizional profesionalizatuaren bitartez asetzen dela oraindik ere.

Donostian eta Bilbon **metatuta daude EAEko ETen eta LTen ia erdiak**. Eskaintza askoz ere txikiagoarekin, ondoren datoz Zarautz, Getxo, Bermeo eta Hondarribia kostaldeko udalerriak. Lau horiek, guztira, ETen eta LTen 100 plazatik 17 eskainiz. Araban, aldiz, eskaintza urri-urria da, Vitoria/Gasteiz hiriburua barne. Ostatu mota horien % 1 pasatxo soilik daude han kokatuta.

Hala, azterlanaren ondorio nagusien artean, komenigarri ikusten da ETen errealitatea aztertzea, **udal-etxebizitzaren merkatuan dagoen tentsio-maila** baloratzeko, eta, beraz, etxebizitzaren funtzio soziala eta etxebizitza-eskubidea zaintzeko.

Erregulazioa baino lehenago, EUDELe udal-errealitatearen **diagnostikoa** egitea gomendatzen du, aintzat hartuta ETen egoera eta horrek eragin dezakeena, genero-ikuspegitik ere bai, etxebizitza-parkean, bizilagunekiko bizikidetzan, zerbitzu publikoetan (garraioa, garbiketa...) eta beste sektore ekonomiko batzuetan (merkataritza, ostalaritza...).

Ikuspegi integrala, araudi sektoriala aintzat hartuta

Gidan udalerriek eskura dituzte jarraibide orokor batzuk, turismo-saturazioaren adierazle batzuk eta ezar daitezkeen neurrien zerrenda bat. Sektore- eta lurralde-mailetako neurri sendoak koordinatuta hartzeko beharra iradoki da, udal-erregulazioari babes eta segurtasun handiagoa emateko.

Ondorioz, azpimarratu da premia dagoela **turismo, lurralde, hirigintza eta etxebizitzaren arloetako erregulazioak uztartuko** dituen ikuspegi integral bat izateko, turismo-jardueren kontrola hobetuta eta sektoreko eta udalaz gaindiko araudia egokituta, turismoak tokiko erkidegoetan duen eragina kudeatzeko.

Eskuliburuko proposamenen eta orientabideen adibideak

- ETen eta LTen **jarduera-lizentzien baimena aldi baterako mugatzeko** aukera, eskuratutako inolako eskubiderik eratu gabe.
- **Kopuruan eta ehunekoetan mugak ezartzea** ere jasota dago. Biztanleekiko plazen ehunekoa aintzat hartzea, eta ez soilik etxebizitzekiko ET plazen ehunekoa.
- Tentsio-guneak:** komenigarri ikusten da ETen errealitatea aztertzea, udal-etxebizitzaren merkatuan dagoen tentsio-maila baloratzeko eta, beraz, etxebizitzaren funtzio soziala eta etxebizitza-eskubidea zaintzeko.
- **Etxebizitza Turistikoak** (hirugarren sektoreko erabilera) **eta Logela** Turistikoak (bizitegi-erabileraren erabilera osagarria) **bereiztea**, bigarrenen kasuan iruzurrezko erabilerak saihesteko.
- **Arauz kanpoko etxebizitzetan** edo plangintzarekin bat ez datozenetan, ETen eta LTen erabilera baztertzea.
- **Udal-etxebizitza tasatuen** udal-erregulazioa (araudia edo ordenantza), etxebizitza babestu horietan ETen eta LTen jarduerak berariaz baztertuko duena.
- Eremu jakin batzuetan **beste ostatu-modalitate batzuk** malgutzeko aukera: Apartamentu Turistikoak eta apartahotelak. Beste **bizitegi-modalitate** batzuk arautzea: elkarlaneko etxebizitzak, cohousinga, colivinga, etab.
- Lurzoru urbanizaezinean eta **landa-guneetan** ere araudia ezartzea.
- Administrazio guztiek baimenen **koordinazioa hobetzea**, baimendu beharreko etxebizitza edo logela turistikoa kokatuta dagoen udalerriaren **hirigintza-adostasuna** nahitaez jaso behar duen erantzukizunpeko adierazpenari dagokionez.