

**EUDEL**

EUSKADIKO UDALEN ELKARTEA  
ASOCIACIÓN DE MUNICIPIOS VASCOS



# ERABILERA TURISTIKOKO ETXEBIZITZAK ETA LOGELAK

UDAL-PLANGINTZAN ARAUTZEKO  
OINARRIAK ETA IRIZPIDEAK

EGIKARITZE-LABURPENA

2024KO URRIA



EUSKADIKO UDALEN ELKARTEA  
ASOCIACIÓN DE MUNICIPIOS VASCOS

---

**AURKIBIDEA**

---

<b>1</b>	<b>UDAL-PLANGINTZAN ERABILERA TURISTIKOKO ETXEBIZITZEN ETA LOGELEN HIRIGINTZA ARAUTZEKO OINARRIAK ETA IRIZPIDEAK .....</b>	<b>1</b>
	<b>ETXEBIZITZETARAKO ERABILERA TURISTIKOAREN UDAL HIRIGINTZA- ARAUKERATARAKO ESKEMA .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>ONDORIOEN LABURPENA .....</b>	<b>5</b>
	TURISMOAREN ETA ETXEBIZITZAREN EGUNGO EGOERA. ETXEBIZITZA TURISTIKOEN ETA LOGELA TURISTIKOEN OSTATU-MODALITATEAREN ERAGINA .....	5
<b>2.1</b>	<b>EAE-KO TURISMOAREN EGUNGO EGOERA .....</b>	<b>5</b>
<b>2.2</b>	<b>ETXEBIZITZAREN MERKATUARN EGUNGO EGOERA .....</b>	<b>6</b>
<b>2.3</b>	<b>BESTE ERAGIN NABARMEN BATZUK .....</b>	<b>9</b>
	KONPONBIDEAK BILATZEA: ETXEBIZITZETAKO TURISMO-ERABILERAREN HIRIGINTZA- ARAUKETARAKO PROPOSAMENAK ETA ORIENTABIDEAK .....	11
<b>2.4</b>	<b>UDAL-HIRIGINTZA PLANGINTZARAKO OHAR OROKORRAK .....</b>	<b>11</b>
<b>2.5</b>	<b>HIRIGINTZA- ERABILERA ARAUTZEA .....</b>	<b>12</b>
<b>2.6</b>	<b>TURISMO-ERABILERARAKO HIRIGINTZA-BALDINTZAK EDO-MUGAK ....</b>	<b>14</b>
	ETXEBIZITZA TURISTIKOETARAKO BERARIAZKO PROPOSAMENAK (VT) ...	15
	LOGELA TURISTIKOETARAKO BERARIAZKO PROPOSAMENAK (HT) .....	15
	LURZORU URBANIZAEZINERAKO eta LANDA-GUNEETARAKO BERARIAZKO PROPOSAMENAK.....	16
	ARAU-ESPARRUA eta JURISPRUDENTZIA.....	18
<b>2.7</b>	<b>LURRALDE- ETA SEKTORE ARAUDIA.....</b>	<b>19</b>
	LURRALDE ANTOLAMENDUA .....	19
	BALIABIDE TURISTIKOAK .....	19
	TURISMOA.....	20
	ETXEBIZITZA TURISTIKOAREN ETA LOGELA TURISTIKOAREN ARAUKETA AUTONOMIKOA.....	21
	ERREGISTROAREN ARLOAN.....	23



EUSKADIKO UDALEN ELKARTEA  
ASOCIACIÓN DE MUNICIPIOS VASCOS

## 1 UDAL-PLANGINTZAN ERABILERA TURISTIKOKO ETXEBIZITZEN ETA LOGELEN HIRIGINTZA ARAUTZEKO OINARRIAK ETA IRIZPIDEAK

Azterlan honen xedea ostatu-erabilera turistikoa arautzeko oinarri komunak eta orientabideak ezartzea da, erabilera turistikoko etxebizitzetara (aurrerantzean, VT) eta erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logelei (aurrerantzean, HT) arreta berezia jarrita. Kontua ez da erabilera debekatzea, ezta erregulazio tipoa eta nahitaezkoa eskaintzea ere, baizik eta ostatu-erabilera turistikoa hirigintza-antolaketa beharrezkoa den baterako hausnarketari ekitea, bai hiri-inguruneetan, bai landa-inguruneetan.

Horretarako, EUDELe, Eusko Legebiltzarrak eskatuta, 2023an lantalde bat eratu zuen. Lantalde horretan EAEko hainbat udalerrik eta TRION idazteko talde teknikoak parte hartu dute.

Lehenik eta behin, turismo-erabileraren arauketa aztertu da sektoreko araudian eta EAEko hainbat udalerritan indarrean dauden udal-plangintzako tresnetan, 33 udalerriri adierazgarri hautatuta, presio turistikoa handiena jasaten duten udalerririk barne. Era berean, Euskadiko etxebizitzetako ostatu turistikoen eragina eta ondorio positiboak zein negatiboak neurtzeko, VTren eta HTren presentzia eta banaketa eta etxebizitza merkatuaren bilakaera eta egungo egoera estatistikoki aztertu dira.

Ondoren, Europako beste autonomia-erkidego, udalerririk eta herrialde batzuen eta AEBetako zenbait arloren egoera, proposamenak eta araudiak berrikusi dira. Egungo jurisprudentzia ere berrikusi dira, jardura hauek antolatzeko neurri posibleak detektatzeko eta turismo-erabilera jasangarria ahalbidetzeko, turismoaren eta herritarren arteko oreka bilatzen saiatuz, bizitegi-ehunari eta bizilagunei eragin kaltegarri posibleak saihesteko, eta turismoarekiko aurkako jarrerak agertzeko.

Azkenik, proposamenak eta gogoeta batzuk egin dira turismo-ostatua arautzeko, udalerririk eta hirigintza-antolamenduaren ikuspegitik, udalaz gaindikoa araudian eta araudi sektorialean hautemandako beharren laburpenean, arau-esparru koherente bat izateko eta udal-plangintzari euskarri egokia emateko.

Egungo bilakaera eta egoera aztertuta, ikusten da **etxebizitzetako merkatuak tentsio handia** duela, eskaintzaren eta eskariaren arteko desorekaren ondorioz prezioak igo egin direlako. Testuinguru honetan, etxebizitza turistikoen gorakada faktore bat gehiago da, eta,

garrantzitsuena ez bada ere, merkatua are gehiago tenkatzen lagundu du, bereziki gune turistikoetan, epe luzerako ia alokairu-eskaintza txikia murriztuz, etxebizitza-eskasia areagotuz eta biztanle eroei etxebizitza eskuratzea zailduz. Ere berean, turismoak eta Etxebizitza Turistikoen hedapenak eremu batzuetan gentrifikazio-prozesuan lagun dezake, egoiliarak lekualdatuz eskariak bultzatutako higiezinaren prezioen igoeraren eta errentagarritasun turistiko handiagoaren ondorioz, eta tokiko merkataritzaren ordezturismora bideratutako negozioak jarritz. Egoera honek bizikidetzak-gatazkak edo espazio publikoaren erabilera eta tokiko zerbitzuen gaineko presioa eragin ditu.

**Turismoak** onura ekonomiko handiak sortzen ditu, eta gaur egun EAEko BPGaren %5,5 da, eta COVIDaren pandemiaren ondoren bizitokien okupazioa, eskaintza eta eskaria areagotu egin dira. Etxebizitza turistikoak batez ere Bilbon, Donostian eta kostaldean daude. Etxebizitza horien ehuneko handi bat jabetzakoa da edo enpresek kudeatzen dute, eta horrek jarduera horretan merkaturatzeko joera dagoela agerian uzten du.

**Arau-esparruari** dagokionez, hainbat lege eta dekretu (turismoa, hirigintza, etxebizitza) ez daude behar bezala artikulatuta, eta anbiguotasunak sortzen dira, etxebizitza turistikoetan eta logela turistikoetan egungo erregulazioa zailtzen dutenak eta koherentziarik ematen ez dutenak, ez sektoreari dagokionez, ez udalerriei dagokienez. Esate baterako, Estatuko araudian tentsionatutako bizitegi-merkatuko eremuen izendapenari dagokionez, EAEn Errenteriako udalerririk bakarrik amaitu du izapide osoa, eta, ziurrenik, tentsionatutaz jotzen den lehen euskal udalerria izango da, baina eremu horiek izendatzeko baldintzek eta hartu beharreko neurriek ez dituzte kontuan hartzen etxebizitza turistikoak, eta baliteke eskaintza aldatzen laguntzea, etxebizitza turistikoak HEL aplikatuz kanpo geratzen baitira, merkatua are gehiago tentsionatuz. Bestalde, jarduera turistikoaren etxebizitzetan erantzukizunpeko adierazpenaren bidez ezartzeak ez du jarduera ezarri aurreko kontrolaren aldeko apusturik egiten. Koordinazio- eta kontrol-mekanismoak hobetu behar dira, sektore-eta/edo hirigintza-araudiarekin bat ez datozen erabilerak ezartzeko aukera murrizteko.

EAEko udalerririk gehienek ez dute beren **hirigintza-plangintzan** etxebizitza turistikoetan eta logela turistikoetan berriazko arauketarik, eta horien ezarpena baimentzean edo ez baimentzean araututakoaren artean erabilera parekagarriena zein den interpretatu behar da. Honek segurtasunik eza eta atzera itzultzea konplexua izango den erabilerak ezartzeko eta finkatzeko aukera ematen du. Beraz, udalerririk batzuek erabilera turistikoaren ahalbidetzen dute, bizitegi-eremuetan murrizketarik gabe; beste batzuetan, berriz, baldintza edo betekizun zorrotzagoak edo ez hain zorrotzak ezartzen dira. Turista gehien biltzen diren eta arauak

garatzeko gaitasun handiena duten udalerrietan plangintzan aldaketak egitea onartu da, etxebizitza turistikoak eta logela turistikoak arautzeko. Oro har, hainbat eremu ezartzen dira, eta kokaleku posibleen kopurua edo solairuak mugatzen dira.

Pisu turistikoen eragina kontrolatzen saiatu diren beste eskualde, udalerrri edo herrialde batzuekiko egoera eta araudiak ere aztertu dira. Funtsean, bi estrategia nabarmentzen dira: turismo-erabilerari mugak ezartzea, batez ere denborazkoak, bizitegi-izaera zaintzeko; edo erabilera-aldaketa bat gertatzen dela pentsatzea, establezimendurako baldintza kuantitatiboak eta/edo kualitatiboak ezarriz, eta erabilera-aldaketa hori turismo-erabilerara izapidetzeko beharrezko protokoloa edo lizentzia ezartzea.

Dokumentuak EAEko etxebizitza turistikoen eta logela turistikoen **udal hirigintza-arauketarako** proposamen multzo bat eskaintzen du, aurrea hartzearen garrantzian oinarrituta, udal-plangintzan erabilera jasoz eta, hala badagokio, saturazio turistikoa saihesteko eta eskaera handiko eremuetan bizitegi-erabilera zaintzeko neurriak ezarriz.

Udalerriei jarraibide orokor batzuk, turismo-saturazioaren adierazle posible batzuk eta ezarri beharreko neurri posibleen zerrenda eskaintzen zaizkie. Sektore- eta lurralde-neurri indartsuagoak eta koordinatuagoak behar direla iradokitzen da, udal-arauketari babes eta segurtasun handiagoa emateko.

Ondorioz, turismo-, lurralde-, hirigintza- eta etxebizitza-erregulazioak konbinatuko dituen ikuspegi integral baten beharra azpimarratzen da, turismo-jardueren kontrola hobetzearekin eta sektoreko eta udalaz gairikoa araudia egokitzearekin batera, turismoak tokiko erkidegoetan duen eragina kudeatzeko.

*OHARRA: Dokumentuetan jasotako informazioa eguneratuta dago dokumentuak egiten diren datan. Etengabe aldatzen ari diren gaiak dira, eta, beraz, arau-berrikuspen edo-aldaketa posibleak kontrastatzea gomendatzen da.*

## ETXEBIZITZETARAKO ERABILERA TURISTIKOAREN UDAL HIRIGINTZA-ARAUERATARAKO ESKEMA

<b>AURREKOA</b>	<p><b>Berariaz arautu</b> behar da → <b>Plangintzaren</b> aldaketa/berrikuspena <b>EZ</b> soilik ordenantzen bidez</p> <p>Komeni da <b>aurrea hartzea</b>. Baimenak etetea: 2 + 1 urte</p>															
<b>ANALISIA</b>	<p>Udalaren egoera: turismoa eta etxebizitza</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zonen, auzoen, kaleen arabera. Eremu aseak eta ZMRT detektatzea</li> <li>- Oro har, turismo ostatua, bereziki VT eta HT</li> </ul>															
<b>JUSTIFIKAZIOA</b>	<p>Interes orokorreko premiazko arrazoia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Etxebizitza izateko eskubidea</li> <li>- Hiri-ingurunea eta ingurumena babestea</li> <li>- Kontsumitzaileen eta erabiltzaileen eskubideak, segurtasuna eta osasuna</li> <li>- Ordena publikoa</li> </ul>															
<b>SATURAZIO INDIZEAK</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="background-color: #cccccc;">ARRISKUA</th> <th style="background-color: #ffcc00;">SATURAZIOA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Donostia / San Sebastián</td> <td></td> <td>%10 plazak/bizt.</td> </tr> <tr> <td>Katalunia</td> <td>5 VT / 100 bizt.</td> <td>10 VT / 100 bizt.</td> </tr> <tr> <td>Bartzelona</td> <td></td> <td>1,48% VT/etx.</td> </tr> <tr> <td>Lisboa</td> <td>2,5% VT / etx.</td> <td>20% VT /etx.</td> </tr> </tbody> </table>		ARRISKUA	SATURAZIOA	Donostia / San Sebastián		%10 plazak/bizt.	Katalunia	5 VT / 100 bizt.	10 VT / 100 bizt.	Bartzelona		1,48% VT/etx.	Lisboa	2,5% VT / etx.	20% VT /etx.
	ARRISKUA	SATURAZIOA														
Donostia / San Sebastián		%10 plazak/bizt.														
Katalunia	5 VT / 100 bizt.	10 VT / 100 bizt.														
Bartzelona		1,48% VT/etx.														
Lisboa	2,5% VT / etx.	20% VT /etx.														
<b>ERABILEREN HIRIGINTZA- ARAUKETA</b>	<p><b>Hirigintza araudian:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hiri-eredu integrala → Erabilera orekatuen nahasketa</li> <li>- VT eta HT kalifikazio espezifikoa <span style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</span> Bizitegia</li> <li>- Zonakatzea (PBan ere ezar daiteke)</li> <li>- Lurzoruaren legera egokitzeaz LAG, LPS.</li> <li>- Etxebizitza babestuak, antolamenduz kanpoko higiezinak edo desadostasunak, udal zuzkidura-bizitokiak berariaz baztertzea</li> </ul> <p><b>Erabilera aldatzeko</b> hirigintza-espeditentea izapidetzeko prozedura:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aurretiazko komunikazio-araubidea ezartzeko aukera</li> <li>- Erabileraren adostasunari buruzko hirigintza-txostena (nahitaezkoa)</li> </ul>															
<b>TURISMO ERABILERAREN BALDINTZAK: VT / HT</b>	<p><b>Erabileraren bateragarritasuna</b> (Araudian, Ordenantzatan edo Plan Berezian):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- VT edo/eta HT kopurua edo ehunekoa</li> <li>- Azalera edo/eta eraikigarritasuna mugatzea</li> <li>- Plazak mugatzea biztanleko</li> <li>- Bizitokien arteko gutxieneko distantzia</li> <li>- Solairuak mugatzea</li> <li>- Irisgarritasun-, bizigarritasun- eta segurtasun baldintzak</li> <li>- Ondarearen birgaitzea eta kontserbazioa sustatzeko baldintza bereziak</li> </ul>															



## 2 ONDORIOEN LABURPENA

Jarraian, azterlanean egindako egungo egoeraren azterketaren emaitza diren aurkikuntza nagusiak laburbiltzen dira. Egindako lanetik, udal-plangintzan erabilera turistikoaren hirigintza-arauketarekin zerikusi zuzena duten kapituluak nabarmendu dira. Sektorekako edo udalaz gaindiko gaitan hautemandako premietako batzuen kasuan, dokumentu osoak kontsultatzea gomendatzen da.

---

### TURISMOAREN ETA ETXEBIZITZAREN EGUNGO EGOERA. ETXEBIZITZA TURITIKOEN ETA LOGELA TURISTIKOEN OSTATU- MODALITATEAREN ERAGINA

---

#### 2.1 EAE-KO TURISMOAREN EGUNGO EGOERA

<b>DIAGNOSIA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Turismoaren gorakada pandemiaren ostean. BPGren %5,5 Euskadin             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Turismo-enpresak eta enplegua handitzea.</li> <li>- Sarrereren, gaualdien eta okupazioaren gehikuntza</li> <li>- Jaitsiera landa-aterpetxe eta ostatuetan</li> <li>- Desestazionalizazio eta deszentralizazio arina</li> </ul> </li> <li>• VT eta HTren igoera esponentziala             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kontzentrazioa leku gutxietan: hiriburuak eta kostaldea</li> <li>- Araba hondar-eremua, Vitoria-Gasteiz ere bai</li> </ul> </li> <li>• VT eta HTko benetako erabilera <b>kontrolatzeko zailtasuna</b></li> <li>• Bizitegitarako ez diren lurzoruetan erregistratutako VTen ehuneko handia (lurzoru urbanizaezinean, landa-guneetan, jarduera ekonomikoen kalifikazioan edo sistema</li> <li>• Egiaztatu da udalak zailtasunak dituela VTak eta, bereziki, HTak kontabilizatuak, kokatuak eta kontrolatuak izateko.             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plataforma digitaletan eskaintzak aztertzeke zailtasuna</li> <li>- Badirudi plataforma digitaletan eskainitako etxebizitzaren kopurua ez dela ofizialki erregistratutako VTena baino askoz handiagoa (REATE/ETEE)</li> <li>- HTn egon daitekeen iruzurraren % handiagoa detektatu da</li> </ul> </li> </ul>
------------------	---

	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Turismo-erabilera oso dentsifikatua</b>, bizitegi-erabilera baino gehiago</li><li>• Ostatu-formula berrien eskaera handitzea</li><li>• Ostatu turistikoko plazen herena VTetan eta HTetan daude. Beste helmuga turistikoko batzuen batez bestekoa baino handiagoa.</li><li>• Enpresa bakoitzeko erregistratutako <b>VTen eta HTen</b> ehuneko altua.</li></ul>
<b>ONDORIOAK</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Euskadiko turismoaren gorakadak, ostatu-modalitate berrien beharrak eta apartamentu turistikoko edo apartahoteletako udalerrri batzuetan dagoen eskaintza eskasak VTetan eta HTetan ostatu hartzeko eskaerari eutsiko dio, eta horri erantzun koherentea eman beharko zaio.</li><li>• <b>Udal-errealitatearen diagnostikoa egitea</b> beharrezkoa da, eta etxebizitza parkearen eta hiritarren gaineko presio turistikoa.</li><li>• Etxebizitza turistikokoetako eta logela turistikokoetako ostatu-plazak eta biztanleriaren gaineko ehuneko kontuan hartzea komenigarria da.</li></ul>

## 2.2 ETXEBIZITZAREN MERKATUARN EGUNGO EGOERA

<b>DIAGNOSIA</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Bizitegi merkatua oso tentsionatua (ZMRT):</b><ul style="list-style-type: none"><li>- Eskaintza urria</li><li>- Higiezinaren merkatuaren dinamismo eskasa</li><li>- Murrizketa handiak eta segurtasunik eza alokairuaren aurrean</li><li>- Eskaria handitzea</li><li>- Pertsona/etxebizitza ratioaren murrizketa</li><li>- Kreditua eskuratzeko zailtasuna</li><li>- Alokairuko etxebizitza publikoen parke txikia</li></ul></li><li>• Zona bat "ZMRT" izendatzeko baldintzek ez dute kontuan hartzen etxebizitza turistikoen errealitatea.</li></ul>
------------------	--

**DIAGNOSIA**

- “ZMRT”etan alokairuari ezarritako baldintzek bizitegi- alokairutik turismo-alokairura aldatzea eragin dezakete, eta, ondorioz, bizitegi-merkatua gehiago tentsionatzea.
- Etxebizitzaren Behatokiak legean ezarritako baldintzak betetzen dituzten udalerrien eta barrutien azterketa egin du, "ZMRT" izendatu ahal izateko
- **Etxebizitza hutsa eta bigarren bizitokia:**
  - **Ez dago** analisi fidagarria ahalbidetzen duen **estatistika-datu** ofizial bereizirik.
  - Datu ugari daude, ehunekotan eta bilakaeran, joera argirik gabe.
  - Oro har, etxebizitza hutsen kopuruak behera egin du.
  - Ez dago lotura zuzenik etxebizitza hutsen beherakadarekin eta VTaren gorakadarekin.
  - Oro har, bigarren etxebizitza handitu egin da.
  - Tradizionalki bigarren etxebizitza zuten udalerrietan, etxebizitza horietako batzuk VT edo HT etxebizitzetarako erabiltzen ari dira.
  - VTak ez daude eskuragarri bizitegi-erabilerarako
- **Bizitegi-kuantifikazioa**
  - Etxebizitza hutsak eta bigarren etxebizitza (gutxienez %2)
  - Ez da VTrik kontuan hartzen (EAEko zenbait udalerritan % 2tik gorakoa da)
- **Errentagarritasun ekonomiko handia** eta Etxebizitza Turistikoaren eta eremu turistikoetako logela turistikoen **segurtasuna**, etxebizitzaren beste erabilera batzuk baino handiagoa (bizitegi-alokairua)

**ONDORIOAK**

- **Udal-etxebizitzen merkatuan dagoen tentsioa aztertu behar da, eta, beraz, etxebizitzaren funtzio soziala eta etxebizitza-eskubidea zaindu behar dira.**
- VTen errealitatea kontuan hartzea bizitegi-tentsioaren maila baloratzeko komenigarria da.
- ZMRT deklarazioa izapidetzeko idatzi behar den **Ekintza Planak** iraupen laburreko alokairuen araudia jaso beharko luke, etxebizitzen erabilera turistikoa murriztuz.
- Komeni da bizitegi-kuantifikazioan zuzenketa-faktoreak sartzea, etxebizitza turistikoa kontuan hartuta

## 2.3 BESTE ERAGIN NABARMEN BATZUK

### DIAGNOSIA

- Merkataritzari eragindako kalteak:
  - Turismo merkataritza-jardueraren **faktore bultzatzailea** da.
  - Etxebizitza turistikoaren eta logela turistikoaren presioa duten eremuetan, **auzoko saltoki txikiek eragina** dute eta desagertu egiten dira, turistarentzat interesgarria ez delako.
  - VT eta HT presioa duten eremuetan, **merkataritza eraldatu** egiten da produktuek eta zerbitzuek eskatzen duten xede-publikoa aldatzean.
  - "Turismo handiko eremuetan" ordutegiak liberalizatzeak enpresa eta marka handiak ezartzea errazten du. Testuinguru horretan, auzoko saltoki txikiek egokitzapen zailagoa edo ezinezkoagoa dute.
  - Tokiko merkataritzari eragitea zona jakin batzuetan, behe-solairuetako VTak edo apartamentu turistikoak baimenduta badaude.
- Hiri-afekzioak:
  - Etxebizitza turistikoaren eta logela turistikoaren presioa duten eremuetan, ibilgailuen eta oinezkoen **joan-etorriak kaltetuta** daude.
  - Hirigune historikoetan, egoiliarak ez diren pertsonen ibilgailuen sarbideak mugikortasuna murrizteko politikari eragiten die.
  - VT eta HT presioa duten eremuetan, auzo edo kale batzuen nortasun-galeraren pertzepzioa.
  - Bizilagunekin bizikidetzaren arazoak (zaratak, pertsonen joan-etorriak, etab.)
  - Udal-zerbitzuen eskaera handiagoa; zerbitzu horietako batzuek ordutegiak handitu eta aldatu behar dituzte (zaborrak eta garbiketa-lanak)
- Eraginak genero-ikuspegitik:
  - Beste sektore batzuetan (garbiketa, ostalaritza, etab.) oinarritzen den jardura ekonomikoa, oso feminizatuak eta prekarioak, sektore turistikoan lan-baldintza okerragoak dituztenak, bereziki etxebizitza turistikoetan.

<b>DIAGNOSIA</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Etxebizitza turistikoak garbitzeak lan-egoera irregular gehiago eragin ditzake.</li><li>- Aktiboak turismo-ostatuko merkatura lekualdatzeagatik egiten den erosketa- eta alokairu-eskaintzaren murrizketak gehiago eragiten die emakumeei, kontratu gehien sinatzen baitituzte.</li><li>- Etxebizitza turistikoen eta logela turistikoen presio-eremuetan, gaitasun ekonomiko txikiagoa duten pertsonen desplazamendua gertatzen da, genero-inpaktu negatiboarekin.</li><li>• Beste eragin batzuk:<ul style="list-style-type: none"><li>- Auzo-erkidegoek legeetan eta epaietan aitortutako turismo-erabilera debekatzeko aukera:<ul style="list-style-type: none"><li>- 101/2018 VT dekretua</li><li>- Jabetza horizontalaren legea</li><li>- Auzitegi nagusiaren epaiak</li></ul></li><li>- Erabakia Jabetza Erregistroan inskribatzeko izapideak eta kostuak.</li></ul></li></ul>
<b>ONDORIOAK</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Udalak gogoeta egin behar du turismoak merkataritzan duen eraginari buruz, hiri-ereduan babestu beharreko kaleak edo eremuak planteatzeko.</li><li>• Emisio txikiko eremuak ezartzeko testuinguruan, turismo-fluxuak kontuan hartzeko aukerari buruz hausnartzeko beharra.</li><li>• Etxebizitza turistikoak eta logela turistikoak aztertzean genero-ikuspegia aintzat hartzeko beharra.</li><li>• Auzo-erkidegoan VTaren debekua Jabetza Erregistroan inskribatzeko protokolo bakarra ezartzea. Prozesua sinplifikatzea.</li><li>• VTen errealitatea kontuan hartzea bizitegi-tentsioaren maila baloratzeko.</li></ul>

## KONPONBIDEAK BILATZEA: ETXEBIZITZETAKO TURISMO-ERABILERAREN HIRIGINTZA-ARAUKETARAKO PROPOSAMENAK ETA ORIENTABIDEAK

### 2.4 UDAL-HIRIGINTZA PLANGINTZARAKO OHAR OROKORRAK

<p><b>DIAGNOSIA</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arau-aldaketa etengabeak esparru sektorialean, eta horrek segurtasun juridikorik eza eragiten du.</li> <li>• <b>Gai ez baketsua</b>, interes pribatua, publiko eta partikular asko gatazkan. Errekurtso judizialen probabilitate handia.             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Jurisprudentzia EAEAN, AN eta EBJA</li> <li>- Lehia askea errespetatzearen garrantzia (Zerbitzuen Europako Zuzentaraua)</li> </ul> </li> <li>• Lurzoruaren Legea <b>egokitu gabeko plangintzak</b>, landa-guneen inbentarioak, LAGak eta/edo LPSak egotea</li> <li>• Hain turistikoak ez diren udalerriek ez dute uste VT eta HTen erabilera arautu behar denik, oraindik ez baita arazo, oso eremu zehatzetan izan ezik.</li> <li>• VT eta HTen erabileraren udal-erregulazioko prozedura ez ezagutzea eta gauzatzeko ahalmena</li> <li>• EAeko oso udalerrri gutxik arautu dituzte berariaz VT eta Htak. Plangintza interpretatu behar da, araututako erabileretako zeinekin parekatzen den zehazteko:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bizitegi-erabilera (ostatua)</li> <li>- Hirugarren sektorea</li> <li>- Erabilera parekagarririk gabe, edozein etxebizitzatan baimendu ahal izango litzateke.</li> </ul> </li> <li>• Plangintzen heterogeneotasuna eta interpretagarritasuna</li> <li>• Erabilera arautzeko tresna egokia ez izateagatik judizialki etendako ordenantzak</li> </ul>
<p><b>PROPOSAMENAK</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>VT eta HT erabilera berariaz arautu beharra</b></li> <li>• <b>Aurrea hartzeko beharra</b>, erabilerak ezartzea eta finkatzea saihesteko. Ez itxaron arazoren bat izan arte, errazagoa baita arazoa berrezarri aurretik erregulatzeko saiatzea.</li> </ul>

<b>PROPOSAMENAK</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Turismoaren eta etxebizitzaren egoeraren alde aurreko <b>azterketa:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Udalerrri bakoitzak bere arazo zehatzak aztertu behar ditu, eta ikusi behar du zein ratio egokitzen den ondoen premia zehatzetara.</li> <li>- Karga-/harrera-ahalmena ezartzea eta eremu beteak detektatzea</li> <li>- Garrantzitsua da biztanleekiko plazen ehunekoa kontuan hartzea, ez soilik VT kopurua.</li> </ul> </li> <li>• Erabilera arautzea, <b>plangintzaren berrikuspen edo aldaketa puntualaren bidez</b> (Arau subsidiarioak eta HAPO)</li> <li>• <b>Plangintza</b> Lurzoruaren legera, LAGra, LPSera... <b>egokitzea.</b></li> <li>• Berrikuspena edo aldaketa izapidetzen den bitartean lizentziak eta baimenak eteteko aukera (2+1 urte)</li> </ul>
---------------------	---

## 2.5 HIRIGINTZA- ERABILERA ARAUTZEA

<b>DIAGNOSIA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Turismo-erabilera ezin da eta ez da debekatu behar.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zerbitzuei buruzko Europako zuzentaraua</li> <li>- Turismo-sektorearentzako eta familientzako diru-sarreraren iturria</li> <li>- Erabilerak nahasteko hiri-eredua</li> <li>- Merkatu irregularra, ezkutuko ekonomia, baldintzen prekarizazioa eta espekulazio-praktikak saihestea.</li> <li>- Eskara-igoera puntualak bere gain hartzeko gaitasuna</li> </ul> </li> <li>• Saturazio turistikoaren hainbat <b>tresna eta adierazle daude:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Turista-bolumena</li> <li>- Turisten %-a biztanle egoiliarrekiko</li> <li>- Kontzentrazioa lurraldean (x km<sup>2</sup>)</li> <li>- bilakaera denboran zehar</li> </ul> </li> <li>• <b>Ez dago adierazle “unibersal” zehatzik</b></li> <li>• Ez dago udalerrri guztietarako balio duen irtenbide bakarra, ezta udalerrri bereko eremu guztietarako ere</li> <li>• <b>Etxebizitza turistikoaren erabilera arautu daiteke jardura ekonomiko gisa</b></li> </ul>
------------------	--



<p><b>DIAGNOSIA</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hainbat plangintzak aukera ematen dute beheko solairuko lokalaren erabilera aldatzeko eta etxebizitza bihurtzeko zona eta baldintza jakin batzuetan. Etxebizitza berria babes tasatuko etxebizitzaren erregimenari etengabe lotuta geratzen da.</li> </ul>
<p><b>PROPOSAMENAK</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Behar bezala <b>justifikatu</b> beharra: <u>interes orokorreko premiazko arrazoia</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- etxebizitzarako eskubidea,</li> <li>- hiri-ingurunea babestea,</li> <li>- ingurumena babestea,</li> <li>- kontsumitzaileen eta erabiltzaileen eskubideak, segurtasuna eta osasuna babestea,</li> <li>- ordena publikoa</li> </ul> </li> <li>• Araudi argia eta erraza, interpretaziorik gabe aplikatzekoa</li> <li>• <b>Bizitegi-erabilera zaintzea</b> (etxebizitza-eskubidea) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hiri-eredu integrala: erabilera orekatuen nahasketa</li> <li>- Zonakatzea (eremu asean deklarazioa)</li> <li>- Kargaren dentsitatea eta ahalmena</li> </ul> </li> <li>• Turismo-erabilerak araudiaren erabileraren erregulazioan jasotzea (oro har, jarduera ekonomiko gisa)</li> <li>• <b>Erabilera aldatzeko prozedura ezartzea</b>: aurretiazko komunikazioaren araubidea proiektua, hirigintza-txostena</li> <li>• VT eta HT ikuskatzeko modukoak direla zehaztea</li> <li>• Etxebizitza babestu horietan VT eta HT jarduerak berariaz baztertzen dituzten udal-etxebizitza tasatuen udal-erregulazioa (araudia edo ordenantza)</li> <li>• VT eta HT erabilerak baztertzea antolamenduz kanpoko etxebizitzetan edo plangintzarekin bat ez datozenetan</li> <li>• Turismo-erabilerarako eskubideak ez finkatzea</li> <li>• Beste ostatu-modalitate batzuk malgutzea: AT eta apartahoteles</li> <li>• Beste bizitegi-modalitate batzuk arautzea: elkarlaneko etxebizitzak, <i>cohousing</i>, <i>coliving</i>, etab.</li> <li>• Lurzoru urbanizaezinean eta landa-guneetan ere arautzea.</li> </ul>

## 2.6 TURISMO-ERABILERARAKO HIRIGINTZA-BALDINTZAK EDO-MUGAK

<b>DIAGNOSIA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plangintzan aurrez jasotako erabilerari baldintzak eta/edo mugak ezar dakizkioke. Ordenantzen edo Plan Bereziaren bidez ere gara daiteke:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- beharrei eta justifikazioei erantzutea</li> <li>- neurrizkoak izatea eta hain mugatzaileak ez diren beste neurri batzuekin helburuak lortu ezin izatea</li> </ul> </li> <li>• Hartu beharreko neurriak edo ratioak eta horien benetako ondorioak ez ezagutzea</li> <li>• Udalak kontrolatzeko <b>zailtasunak</b>, eta hirigintzatik, denboraren edo aldi baterako baimenen araberako mugak</li> </ul>
<b>PROPOSAMENAK</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Araudian, ordenantzan edo plan berezian VT eta HT <b>baldintza bereziak edo mugak ezartzea.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Kokapenaren</u> arabera: eremuak (hedadura handiagoko udalerrietan), solairuak (erabileren bateragarritasuna), bizitokien arteko gutxieneko distantzia</li> <li>- <u>Kuantitatiboak</u>: gehieneko kopurua eraikin edo zona bakoitzeko, VT edota plazen %, eraikigarritasunaren %</li> <li>- <u>Kualitatiboak</u>: etxebizitzaren gutxieneko tamaina, irisgarritasun-baldintzak</li> </ul> </li> <li>• <b>Erabateko debekuak saihestu</b></li> <li>• Justifikazio-memoria egoki baten garrantzia</li> <li>• Baldintza <b>eta irizpide justifikatuak eta proportzionatuak</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Argiak, zalantzarik gabe, gardentasunez.</li> <li>- Helburuak, inpartzialak eta norgehiagokakoak</li> <li>- Aldaketaren izapideak alde aurreko publizitatearen baldintzetan (jendaurrean jartzea)</li> <li>- Etxebizitza anitzek bete ditzaketen baldintzak</li> </ul> </li> <li>• Kontuan hartzea plazen ehunekoa biztanleei dagokienez, eta ez soilik etxebizitzari dagokienez.</li> <li>• Baldintzak malgutzea:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- sarbide independentea duten eraikinetan edo zatietan</li> <li>- ondare historiko-arkitektonikoan</li> <li>- birgaitze-lanetan</li> </ul> </li> </ul>

## ETXEBIZITZA TURISTIKOETARAKO BERARIAZKO PROPOSAMENAK (VT)

<b>DIAGNOSIA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• VTrako dagoen erregulazio gehiago. Baldintza jakin batzuetan etxebizitzarekin bateragarria den hirugarren sektoreko erabilera gisa arautzeko joera</li> </ul>
<b>PROPOSAMENAK</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erregularra, jarduera ekonomikoen erabilera gisa (hirugarren sektorekoa)</li> <li>• Kopurua edo ehunekoa mugatzea. Beste plan batzuen adibideak:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- %1,48-16 VT/etxebizitza</li> <li>- 1-10 VT edo turismo-ostatua / eraikina</li> <li>- 10 plaza / 100 biztanle</li> <li>- Erabilera bateragarriak: % 8-40 bizitegi eraikigarritasuna</li> <li>- VT: hirugarren sektoreko erabileren eraikigarritasunaren %25</li> </ul> </li> </ul>

## LOGELA TURISTIKOETARAKO BERARIAZKO PROPOSAMENAK (HT)

<b>DIAGNOSIA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>HTak gutxiago erregulatzea</b>, oro har bizitegi-erabilera gisa.</li> <li>• Erabilera nagusiak etxebizitza izaten jarraitzen du (helbidea):             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Justifikatzeko eta murrizketak ezartzeko zailtasun handiagoa</li> <li>- Kontrolatzeko eta ikuskatzeko zailtasun handiagoa</li> <li>- Egoera irregularren ehuneko handiagoa: HT erabiltzea HELak onartzen ez diren solairuetan HELaren mendeko alokairuak edo azpierrementamenduak saihesteko</li> </ul> </li> <li>• Auzo-erkidegoetako <b>eragozpenak Etxebizitza Turistikoek sortutakoan oso antzekoak</b> dira, eta, beraz, udalerrri batzuk etxebizitza turistikoaren erabilera-erregimen eta baldintza berean arautzen ari dira, iruzur-egoerak saihesteko.</li> <li>• Epaiek logela turistikoak oro har debekatzen dituzten erregulazioak baliogabetzen dituzte.</li> </ul>
------------------	---

<b>PROPOSAMENAK</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Berariaz arautzea eta baldintzatzea logela turistikoen erabilera urbanistikoa.</li><li>• Logela turistikoak eta/edo logela turistikoen plazak sartzea zonen araberako mugetan</li><li>• Logela turistikoak bizitegi-erabileraren erabilera osagarri gisa erregulatuz gero, bateragarritasun-baldintzak ezartzea, hirugarren sektoreko beste erabilera osagarri edo toleratu batzuekin koherentea izanik. Adibideak:<ul style="list-style-type: none"><li>- Gehienez % 30-50 etxebizitzaren azalera eta m<sup>2</sup> gehienez</li><li>- Gehienezko plaza kopurua VT baino txikiagoa</li></ul></li><li>• Azalera handiko etxebizitzak zatitu ahal izatea.</li></ul>
---------------------	--

LURZORU URBANIZAEZINERAKO eta LANDA-GUNEETARAKO BERARIAZKO PROPOSAMENAK

<b>DIAGNOSIA</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Turismoak landa-ingurunean lehen sektorearen osagarri diren <b>onura</b> ekonomikoak sor ditzake</li><li>• <b>Eragin negatiboak</b> ere izan ditzake<ul style="list-style-type: none"><li>- natura-ingurunearen eta habitaten degradazioa</li><li>- aziendari eta bertako egoiliarrei eragozpenak eragitea</li><li>- bidezidorren pilaketa eta degradazioa</li><li>- hondakinak eta zaborrak gehitzea</li><li>- lehen sektorea lekuz aldatzea</li></ul></li><li>• Egungo turismo-legeriak ez du arautzen VT eta HTen erabilera lurzoru urbanizaezinean edo landa-guneetan.</li><li>• REATEn alta emanda dauden etxebizitza turistikoen eta gela turistikoen ehuneko handi bat detektatu da, plangintzarekin bat ez datozenak</li><li>• Landa-izaerako udalerrri batzuetan, ia etxebizitza turistikoa eta logela turistikoa guztiak lurzoru urbanizaezinean eta landa-guneetan daude.</li><li>• <b>Sektoreko legeriaren arabera, bizitegi-erabilera ez da egokia lurzoru urbanizaezinarentzat</b>, eta kasu jakin batzuetan ahalbidetzen da.</li></ul>
------------------	---

**PROPOSAMENAK**

- Etxebizitza turistikoek eta logela turistikoek landa-ingurunean duten eragina aztertzea.
- Ostatu-modalitateak modu integral eta koherentean arautzea, Lurzoruaren Legearen, LAGren eta LPSaren (nekazaritza eta basogintza, ibaiak, etab.) printzipio eta zehaztapenei jarraituz.
- **Mugak justifikatzea**, honako hauen arabera:
  - Sektoreko araudia
  - Natura-ingurunea babestea eta zaintzea
  - Lurzoruaren eta nekazaritzako eta abeltzaintzako lehen sektorearen babes berezia
- VTaren eta HTaren erabilera arautzea eta ordenatzea lehendik dagoen, legeztatuta dagoen eta egoera egokian dagoen etxebizitzan, hala nola:
  - Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenari lotutako etxebizitza
  - Baserriak eta ondare arkitektonikoa
  - Landaguneak
- Lurzatian sartzeko baldintzak eta zerbitzuak ezartzeko aukera eta aparkalekuaren gutxieneko zuzkidura.

## ARAU-ESPARRUA eta JURISPRUDENTZIA

<p><b>DIAGNOSIA</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Arau-esparru konplexua</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Turismoa</li> <li>- Lurralde, hirigintza, plangintza</li> <li>- Etxebizitza</li> </ul> </li> <li>• <b>Eskumen banaketa konplexua</b></li> <li>• Arau-artikulaziorik eza</li> <li>• Hizkuntzaren eta terminologiaren desberdintasunak</li> <li>• Kontzeptu juridiko zehaztugabeak</li> <li>• <b>Segurtasun juridikorik eza.</b></li> <li>• <b>Gai ez baketsua</b> Jurisprudentzia hasiberrian. Ebazpen judicial ugari: <ul style="list-style-type: none"> <li>- EAEAN, JN eta EBJA epaiak</li> <li>- Lehia askea errespetatzearen garrantzia</li> <li>- Baldintzak eta mugak behar bezala justifikatzearen garrantzia</li> </ul> </li> <li>• Nekazaritza-lurra zaintzearen eta lurzorurekiko kontzentrazioa eta espekulazioa saihestearen aldeko jurisprudentzia</li> </ul>
<p><b>PROPOSAMENAK</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Legerien arteko artikulazioa eta koherentzia</li> <li>• Erregulazioak indarrean dagoen arau-esparrura egokitzea</li> <li>• Ostatu-modalitateetarako prozedurak integratzea eta homogeneizatzea</li> <li>• Araudien artean terminologia komuna erabiltzea, hizkera argi eta zehatzarekin, kontzeptuak definituz hirigintza-aplikazioan bat egiteko.</li> <li>• Glosarioen erabilera.</li> <li>• <b>Erabateko debekuak saihestea</b></li> <li>• Justifikazio-memoria egoki baten garrantzia</li> <li>• Baldintza eta irizpide <b>justifikatuak eta proportzionatuak</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Argiak, zalantzarik gabe, gardentasunez</li> <li>- Helburuak, inpartzialak eta norgehiagokakoak</li> </ul> </li> <li>• Aurretiazko publizitatearen eta irisgarritasunaren baldintzak</li> </ul>

## 2.7 LURRALDE- ETA SEKTORE ARAUDIA

### LURRALDE ANTOLAMENDUA

<b>DIAGNOSIA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bizitegi kuantifikazioa</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Etxebizitza hutsak eta bigarren etxebizitza (gutxienez %2)</li> <li>- Ez da etxebizitza turistikoa kontuan hartzen (EAEko zenbait udalerrietan %2tik gorakoa da).</li> </ul> </li> <li>• <b>Lurzoru urbanizaezina, nekazaritza-erabilera zaintza</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nekazaritzako ustiategiari lotuta ez dagoen lurzoru urbanizaezineko etxebizitza isolatua, kategoria guztietan debekatuta dago.</li> <li>- Lurzoru urbanizaezinean etxebizitza erabiltzeko baldintzatzaile handiak</li> </ul> </li> </ul>
<b>PROPOSAMENAK</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bizitegi-kuantifikazioan zuzenketa-faktoreak sartzea, etxebizitza turistikoak kontuan hartuta</li> <li>• Indarreko lurralde-ereduari buruzko hausnarketa egitea, jarduera eraldatzaitetik babestu beharreko lurzoru urbanizaezinean dagoen eraikuntzaren erabilera turistikoari dagokionez.</li> </ul>

### BALIABIDE TURISTIKOAK

<b>DIAGNOSIA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ez dago lurralde-mailako turismo-planik</li> <li>• Turismo Legearen arabera idatzi beharreko LPS</li> <li>• LPS, aurretiatzko kontsulta publikoaren fasean</li> </ul>
<b>PROPOSAMENAK</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Euskadiko Turismo Baliabideen LPSaren izapidetzea eta onarpena amaitzea, <b>lurralde turismo-eredu</b> bat ezarriz.</li> <li>• Lurralde eta eremu funtzional bakoitzaren karga- edo harrera-ahalmena aztertzea, etxebizitza turistikoen eta logela turistikoen modalitatea barne.</li> <li>• Birbanaketa-mekanismoak ezartzea, eremu aseak askatzeko eta gutxiegi erabilitako destinoak sustatzeko.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hizkuntza eta terminologia argia eta hirigintza-araudiarekin koherentea erabiltzea.</li> </ul>
--	---

## TURISMOA

<b>DIAGNOSIA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aurreko ostatu-modalitateen dekretuak, Turismoaren 13/2016 Legea egokitu gabe, udal-plangintzan jaso behar diren turismo-erabileraren modalitateak zehazten dituztenak.</li> <li>• <b>Hizkuntzaren, terminologiaren eta kontzeptuen arteko desberdintasunak</b>, beste arau-esparru batzuekin elkarreragiteko</li> <li>• Erantzunkizunpeko adierazpenaren araubidea ezartzen da:       <ul style="list-style-type: none"> <li>- Etxebizitza turistikoak eta logela turistikoak (baldintza gutxiagorekin)</li> <li>- Apartamentu turistikoak</li> <li>- Landa-inguruneko ostatuak</li> </ul> </li> <li>• Antzeko ostatu-modalitateak erabileran, baina <b>irizpide, baldintza eta izapidetze desberdinak</b>. Gatazkak eta inkoherentziak.</li> <li>• Zenbait udalek zehaztasun handiagoa behar dute autonomia-erkidegoaren mailako garapenean etxebizitzetako ostatu-modalitate turistikoaren gaikuntzari buruz, bizitegi-parketik kentzen baitira, eta ez baitator bat bizitoki gisa erabiltzeko aurreikusitako hirigintza-zehaztapenekin, eta kontzeptuzko distortsioak sortzen baititu hirigintzako udal-erregulazioan.</li> </ul>
------------------	--

<b>PROPOSAMENAK</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dekretuak Turismoaren Legea egokitzea eta haien arteko artikulazio koherentea:       <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aparta-hotelak eta ostatuak</li> <li>- Apartamentu turistikoak</li> <li>- Etxebizitza turistikoak eta logela turistikoak Landa-inguruneko ostatuak</li> </ul> </li> <li>• Hizkuntza argia eta zehatza erabiltzea, kontzeptuak definituz:       <ul style="list-style-type: none"> <li>- Apartamentua</li> <li>- Apartamentu turistikoak</li> <li>- Landa-ingurunea</li> </ul> </li> </ul>
---------------------	--



<b>PROPOSAMENAK</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Arkitektura tradizionala edo landa-arkitektura</li> <li>• Glosarioen erabilera</li> <li>• Lurralde-, hirigintza- eta turismo-araudiarekiko terminologia komuna erabiltzea</li> <li>• <b>Zehaztasun handiagoa erregulazioan</b>, koordinatua eta zeharkakoa, etxebizitza turistikoak eta logela turistikoak ezartzean parte hartzen duten interes publiko guztiei dagokienez.</li> <li>• Elkarlaneko ekonomia sustatzeko politika publikoek etxebizitza-eskubide subjektiboaren aurrean ordezkatzan dituzten interes publikoen haztapenari buruzko gogoeta. Izan ere, turismo-erregulazioa etxebizitza-eskaintza murriztearen kontura etekinak maximizatzeko erabiltzen duen jarduera ekonomiko bat dago, eta horrek onura handiak dakartza turismo-ostatuan, etxebizitzaren merkatua tenkatzen den bitartean, dagoeneko zaila baita etxebizitza eskuratzea.</li> <li>• Ostatu-modalitate guztietarako zerga-esparru koherentea</li> </ul>
---------------------	--

### ETXEBIZITZA TURISTIKOAREN ETA LOGELA TURISTIKOAREN ARAUKETA AUTONOMIKOA

<b>DIAGNOSIA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etxebizitza turistikoak eta logela turistikoak erabiltzeko anbiguotasuna:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Etxebizitzat hartzen da, turismo-zerbitzutat ere bai</li> <li>- Zenbait epaik etxebizitza turistikoak jarduera ekonomikotzat jotzen dituzte</li> </ul> </li> <li>• <b>Nahitaezko udal-txosten loteslea ez zaie udalei eskatzen kasu guztietan</b>, eta batzuetan ez da epe barruan ematen.</li> <li>• Erantzukizunpeko adierazpena, <b>beste ostatu-modalitate batzuetako baimen-tituluetan baino baldintza gutxiagorekin</b></li> <li>• Jabetzako edo enpresek kudeatutako VTen ehuneko handia</li> <li>• Etxebizitza turistikoak eta logela turistikoak lurzorur urbanizaezinean onartzeko araudia aldatzeko proiektua, eta landa-guneak, hiri-lurzoruko baldintza beretan, eta</li> </ul>
------------------	--

kontraesanean egon daitezke LAG, LPS eta udal-plangintzekin.

**PROPOSAMENAK**

- Etxebizitza turistikoaren erabilera turistikorako etxebizitzaren erabilera eta, bereziki, gela turistikoena arautzea, udalen erabileraren hirigintza-erregulazioari estaldura emateko.
- Kontuan hartzea bi etxebizitza turistiko mota bereizteko aukera:
  - Noizbehinka erabilera turistikoa duen ohiko etxebizitza (HT ere izan ditzake), funtsean bizitegi-erabilera duena
  - Erabilera eskusiboko edo nagusiki turistikoko etxebizitza, kasu horretan jarduera ekonomikoa dela zehaztuz
- Etxebizitza turistikoak eta logela turistikoak **baimentzeko prozedura bat** diseinatzea eta izapidetzea, udal-eskumeneko erabilera urbanistikoaren adostasuna bermatzeko, eta antzeko beste erabilera turistiko batzuen pareko dokumentazioa eskatzea
- Baimen-prozedura indartzeko **aurretzeko** udal-kontrolerako sistematzat hartzea, etxebizitzarako eskubidearen babesak eta gero eta turismo gehiago asetzeak justifikatuta.
- **Gaualdien erregistroa** garatzea. Erabiltzaileak erregistratzeko betebeharra.
- Etxebizitza turistikoak eta logela turistikoak arautzea, LAGen, LPSen, Lurzoruaren Legearen eta Hirigintzaren arabera, nekazaritzako eta abeltzaintzako lurzorua babesteko helburuarekin.
- Etxebizitza turistikoaren eta logela turistikoaren gaikuntza-tituluetarako **indarraldia** eta berritzeko baldintzak ezartzea
- Gogoeta eta azterketa etxebizitza turistikoaren edukitzaile handiek etxebizitzan duten eraginari buruz.
- Lurzoru urbanizaezinean eta landa-guneetan, LAGekin eta LPSekin bat etorriz, VT eta HT erregulatzeari buruzko gogoeta, landa-ingurunea eta natura-ingurunea zaintzeko.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zehapenen eta zigorren tipologiari eta/edo zenbatekoari buruzko beharrezko hausnarketa, jarduera horien kontrola eraginkorra izan dadin.</li> </ul>
--	--

## ERREGISTROAREN ARLOAN

<p><b>DIAGNOSIA</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Indarrean dagoen Dekretuaren eranskinera egokitu gabeko formulario digitala</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ingurunea: landakoa bai edo ez</li> <li>- Landa-eremutik kanpoko inguruabarrak</li> </ul> </li> <li>• Datu okerrak jar daitezke.</li> <li>• Hainbat ostatu-modalitatetan jarduerarik gabe itxita dauden altako ostatuak irautea</li> <li>• Batzuetan, datuak ez datoz bat, udalek dituztenekin</li> <li>• Geolokalizazioa eta integrazioa GeoEuskadiren bisorean</li> </ul>
-------------------------	--

<p><b>PROPOSAMENAK</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Formulario digitala Dekretura egokitzea, eta/edo Dekretuaren formularioa aldatzea <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inguruneari buruzko aipamena kentzea (landa-ingurunea edo landa-ingurunekoa ez dena)</li> <li>- Plataforma elkarreragilea</li> </ul> </li> <li>• <b>Higiezinaren zenbaki finkoa eskatu</b>, existitzen ez diren datuak sartzen utzi gabe</li> <li>• Egiaztagiriak eskatzea: <ul style="list-style-type: none"> <li>- EJZren alta</li> <li>- Erkidegoaren estatutuak</li> </ul> </li> <li>• Udal-erabileren araubidearen aurkako jarduera baten Erregistroari aurre egitea</li> <li>• Adimen artifiziala (IA) duen laguntzaile birtuala, formularioa betetzen laguntzeko</li> <li>• Behin betiko inskripzioa, ez automatikoa ez berehalakoa, baizik eta aplikatu beharreko araudia betetzen dela egiaztatu ondoren.</li> <li>• Zehatzeko prozedurak areagotzea, erantzukizunpeko adierazpen zehaztugabeak edo faltsuak direnean</li> </ul>
----------------------------	---

- Hirigintza-erabilera baimentzeko espedientearen **indarraldia** eta hura berritzeko prozedura ezartzea, eta Erregistrotik egiaztatzeko sistema eraginkor bat.
- Ostatuen egoeraren aldizkako jarraipena
- **Udalekin komunikazioa eta koordinazio hobetzea**
- Plataforma digitalekiko koordinazioa eta lankidetzatza
- Koordinazioa etorkizuneko Errentamenduen Leihatila Digital Bakarrarekin, eta, hala badagokio, Jabetza Erregistroarekin
- **Gaualdien erregistroa** garatzea eta integratzea