



Lehiaren  
Euskal Agintaritza  
Autoridad Vasca  
de la Competencia

## 2019KO OTSAILAREN 28KO UDALBATZAN HASIERA BATEAN ONARTUTAKO BILBOKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN BERRIKUSPENARI BURUZKO TXOSTENA

### ESPEDIENTEA: LEA/AVC 340-NORM-2019 ZK.

#### Aurkibidea:

I. OBJETO DEL INFORME .....	2
II. MARCO NORMATIVO DEL ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN VIVIENDAS PARTICULARES .....	2
1. Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos .....	2
2. Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.....	3
3. Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo .....	3
4. Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico .....	5
5. Conclusión derivada de la normativa aplicable .....	6
III. NORMATIVA DEL AYUNTAMIENTO DE BILBAO SOBRE USOS DE EDIFICACIONES.....	7
1. La revisión del PGOU de Bilbao .....	7
A. Usos de las edificaciones.....	7
B. Habitaciones de vivienda particulares para uso turístico .....	9
C. Viviendas para uso turístico.....	9
D. Otros posibles usos en edificios de uso residencial.....	10
E. Conclusión .....	10
2. Justificación de la reforma .....	11
IV. ANÁLISIS DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LA COMPETENCIA .....	12
1. Barreras de entrada .....	12
A. Concepto.....	12
B. Requisitos .....	12
C. Consecuencias .....	13
2. Aplicación de la Directiva de Servicios a la normativa urbanística.....	14
3. Análisis de la necesidad de la revisión del PGOU .....	16
4. Análisis de la proporcionalidad de la revisión del PGOU .....	18
V. CONCLUSIONES .....	20

#### Osoko bilkura

Alba Urresola Clavero andrea, presidentea

Rafael Iturriaga Nieva jauna, bokala

Enara Venturini Álvarez andrea, bokala



María Lourdes Muñoa Corrales andrea, idazkaria

1. Lehiaren Euskal Kontseiluak, 2019ko maiatzaren 15eko bileran, zeinak goian adierazitako osaera izan zuen, txosten hau igortzea erabaki zuen alegazio gisa aurkezteko 2019ko otsailaren 28ko udalbatzan hasiera batean onartutako Bilboko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren (HAPO) Berrikuspenaren (2018-064662 espediente) jendaurreko informazioaren fasean.

## I. TXOSTENAREN XEDEA

2. 2019ko martxoaren 8an Bizkaiko Aldizkari Ofizialean iragarkia argitaratu zen, zeinaren bidez jakinarazten den 2019ko otsailaren 28ko Bilboko Udalbatzaren Bilboko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren (HAPO) berrikuspena onartzeko erabakia eta hasi egiten den herritarrei horren berri emateko berrogeita bost laneguneko aldia, tartean daudenek euren alde egoki deritzeten alegazioak aurkez ditzaten<sup>1</sup>.

3. Otsailaren 2ko 1/2012 Legeak, Lehiaren Euskal Agintaritzari buruzkoak, bere 3.3.e) artikuluan xedatzen du erakunde horren eskumenen artean dagoela «Merkatueta lehia mantendu edo berriz ezartzeko proposamenak helaraztea herri-administrazioei». Horren bertutez egin dugu txosten hau.

## II. ETXEBIZITZA PARTIKULARRETAKO OSTATU TURISTIKOAREN ARAU-ESPARRUA

### 1. 29/1994 Legea, azaroaren 24koa, Hiri Errentamenduei buruzkoa

4. Hiri-errentamenduen Legeak (azaroaren 24ko 29/1994 Legea), 2. artikuluan, honako hau jotzen du etxebizitza-errentamendutzat: errentariak bizitzeko egokia den eraikin bat errentan hartzen duenean, eraikin horren lehen helburua izatea etxebizitza **iraunkorra** izateko beharrezko asetzeta.

Espresuki uzten du bere aplikazio-eremutik kanpo, zehazki, 5.e) artikuluan, aldi baterako lagatzea berehala erabiltzeko moduko etxebizitza oso baten erabilera, zehazki, etxe bat altzariz hornituta eta jantzita, irabazi-asmoekin eta eskaintza turistikorako erabiltzen diren bideen bitartez komertzializatuta edo iragarrita, edo



komertzializatzeko edo iragartzeko beste edozein moduren baten bidez, baldin eta berariazko araubide baten menpe badago turismo-sektoreko araudiaren ondorioz<sup>2</sup>.

## 2. 49/1960 Legea, uztailaren 21ekoa, Jabetza Horizontalari buruzkoa

5. Etxebizitzaren eta alokairuaren arloko presako neurrien martxoaren 1eko 7/2019 Errege Lege Dekretuari jarraituz, Jabetza Horizontalaren Legea aldatu zen (jabetza horizontalari buruzko uztailaren 21eko 49/1960 Legearen hamazazpigarren artikuluko 12. apartatua<sup>3</sup>), eta ezarri zen Hiri-errentamenduen Legearen 5. artikulua e) letrak adierazitako etxebizitza turistikoen jarduera mugatzeko edo baldintzatzeko erabakia hartzeko, titulu eraldatzailea edo estatutuak aldatu ala ez, beharrezkoa izango dela jabe guztien hiru bostenen aldeko botoa eta, era berean, haiek partaidetza-kuoten hiru bosten ordezkatzeari. Halaber, gehiengo hori eskatuko da gastu-kuota bereziak ezartzeko edo jarduera egiten den etxebizitzaren gastu komunitario partaidetza handitzeko erabakietan, betiere aldaketa horiek % 20 baino gehiagoko igoerarik ez badakarte. Erabaki horiek ez dute atzera-eraginik izango.

6. Lege-aldaketa horren emaitza izan da jabeei beren auzotarren erkidegoan etxebizitza turistikoen ezarpena mugatzeko gaitasuna eman zaiela.

## 3. 13/2016 LEGEA, uztailaren 28koa, Turismoarena.

7. Turismoaren Legeak<sup>4</sup> (uztailaren 28ko 13/2016 Legea), 2.2.b) artikuluan, honela definitzen du **turismo-jarduera**: helburutzat duena hainbat zerbitzu ematea jarduera eta zerbitzu turistikoen erabiltzaileei; esaterako, **ostatatze** eta sukaldaritzako zerbitzuak, bitartekaritza, informazioa, laguntza eta turismoari loturiko beste edozein zerbitzu.

Bestalde, 18. artikulua ezartzen du librea dela turismo-jardueran aritzea, baina aplikatzekoa den eta indarrean dagoen legeria bete behar dela; beraz, zerbitzu turistikoren bat emateko interesa duen edozein pertsonak ireki dezake EAEn, baldin eta aurrez aurkeztu badu komunikazioa edo erantzukizunpeko adierazpena, eta kasuan-kasuan dagokion gaikuntza lortu badu.

<sup>2</sup> Idazkera 4/2013 Legeak, ekainaren 4koak, etxebizitzaren alokairuaren merkatua malgutzeko eta sustatzeko neurriak ezartzen dituenak, eta 7/2019 Errege Lege Dekretuak, martxoaren 1ekoak, etxebizitzaren eta alokairuaren arloko presako neurrienak, emandakoa da <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2019-3108>

<sup>3</sup> <https://www.boe.es/eli/es/l/1960/07/21/49/con>

<sup>4</sup> <http://www.euskadi.eus/eusko-jaurjaritza/-/eli/es-pv/l/2016/07/28/13/dof/eus/html/>



**8. Turismo-enpresak** 2.2.h) artikuluan definitzen dira, honela: pertsona fisiko edo juridikoak, nor bere izenean profesionalki, ohikotasunez eta irabazteko asmoz jarduten dutenak ostatatze-zerbitzua edo bitartekaritza-zerbitzua emateko.

Era berean, 20. artikulua ezartzen du ezen, Euskal Autonomia Erkidegoan turismo-jarduera batean lanean hasi baino lehenago, **turismo-enpresa** baten titular izanik jarduera horretan hasi eta horretan jardun nahi duen pertsona fisiko edo juridiko orok erantzukizunpeko adierazpen bat aurkeztu beharko diola Euskadiko Turismo Administrazioari, jarduera horretan aritzeko bete behar diren betekizunak betetzen dituela adierazten duena.

**9. Turismo-enpresak** 29. artikuluan sailkatzen dira: turismo-enpresa ostatu emateko edo bitartekaritzako turismo-enpresak izan daitezke.

Bestalde, 36. artikuluan **ostatu-enpresa turistikoak** sailkatzen dira, kontuan hartuta zer ustiatzen duten:

- a) Ostatu-establezimenduak.
- b) **Erabilera turistikoko etxebizitzak.**
- c) **Erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logelak.**

**10. 24. artikulua Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroa** sortzen du, zeina, izaera administratiboko erregistro publiko gisa sortua, atxikita baitago Eusko Jaurlaritzan turismo-arloko eskumena duen sailari, eta helburu baitu inskribatzea Euskadiko turismo-enpresak eta haien establezimenduak edo turismo-enpresa baten titular diren edo turismo-jarduera batean aritzen diren pertsona fisiko eta juridikoak. Inskripzioak ez du izaera eratzailerik izango.

Turismoko enpresek nahiz establezimenduek erregistroan inskribatzea eskatu ahal izango dute, edo ofizioz gauzatu ahal izango da, turismo-enpresek erantzukizunpeko adierazpena aurkeztu ondoren.

**11. Erabilera turistikoko etxebizitzak** 53. artikuluan definitzen dira: turismo- edo opor-arrazoiengatik ostatu bezala eskaintzen edo merkaturatzen diren edozein motatako etxebizitzak dira, zeinak hirugarren batzuei lagatzen baitizkie jabeak, ustiatzaileak edo kudeatzaileak, aldi baterako eta berehala erabiltzeko moduan. Behin eta berriz edo ohikotasunez eta ordainsari baten truke merkaturatzen dira, zuzenean edo zeharka.

Erregelamenduz zehaztuko da zein den erabilera turistikoko etxebizitzaren gehienezko edukiera, baina ezingo da inola ere gainditu EAEko Etxebizitzari buruzko 3/2015 Legearen 62.2 artikuluan definitzen diren ratioen arabera zehaztutako ostatu-kopurua. Era berean, erregelamendu bidez garatuko dira erabilera turistikoko



etxebizitzek bete behar dituzten funtzionamendu-araubidea, eskakizunak eta baldintzak, baita bereizgarriak ere.

**12. 54.** artikulua **erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logeletako ostatua** arautzen du. Erregelamendu bidez ezarriko da zenbat plaza eskaini ahal izango diren gehenez etxebizitza berean, baita etxebizitza partikularreko gelek bete behar dituzten funtzionamendu-araubidea, eskakizunak eta baldintzak, baita bereizgarriak ere.

**13. 53.4** artikulua espresuki uzten ditu legearen aplikazio-eremutik kanpo Hiri-errentamenduen Legearen edo hura ordeztzen duen araudiaren arabera errentan ematen diren etxebizitzak.

#### **4. 101/2018 Dekretua, uztailaren 3koa, erabilera turistikoko etxebizitzei eta etxebizitza partikularretako logelei buruzkoa**

**14.** Erabilera turistikoko etxebizitzei eta etxebizitza partikularretako logelei buruzko uztailaren 3ko 101/2018 Dekretuaren<sup>5</sup> 1.2 artikulua arabera, **erabilera turistikoko etxebizitza** da osorik ostatu gisa, turismo-arrazoiengatik eta behin eta berriz edo ohikotasunez eta kontraprestazio ekonomiko baten truke, aldi baterako eta berehala erabiltzeko moduan eskaintzen, merkaturatzen edo lagatzen dena.

Halaber, 1.3 artikulua arabera, **etxebizitza partikularreko gelan ostatu ematea** da gelaka, turismo-arrazoiengatik eta behin eta berriz edo ohikotasunez eta kontraprestazio ekonomiko baten truke, aldi baterako eta berehala erabiltzeko moduan eskaintzen, merkaturatzen edo lagatzen dena.

**15.** Dekretuaren 5. artikulua arabera, erabilera turistikorako etxebizitzan edo erabilera turistikorako etxebizitza partikularreko logelan ostatu emateko turismo-jarduera eman nahi duen pertsonak erantzukizunpeko adierazpen bat aurkeztu beharko du jarduera hasi baino lehen turismoaren alorreko eskumena duen Eusko Jaurlaritzaren zuzendaritzan, eta bertan aditzera eman ezagutzen dituela jarduera horretan aritzeko baldintzak eta betekizunak, badituela hori egiaztatzen duten agiriak, Administrazioari helaraziko dizkiola eskatzen zaionean, eta jarduera garatzen den bitartean aurrez adierazitako betebeharrak betetzeko konpromisoa hartzen duela.

Jardueraren titularra identifikatuko du erantzukizunpeko adierazpenak identifikazio fiskaleko zenbakia adieraziz, eta, hala badagokio, ostatuaren izen komertziala; baita

<sup>5</sup> [http://www.euskadi.eus/eusko-jaurjaritza/-/eli/es-pv/d/2018/07/03/101\(b\)/dof/eus/html/](http://www.euskadi.eus/eusko-jaurjaritza/-/eli/es-pv/d/2018/07/03/101(b)/dof/eus/html/)



etxebizitzaren kokapena eta katastroko erreferentzia ere; eta, besteak beste, honako hauek eduki beharko ditu: jarduera turistikoa bat etortzea erabilera urbanistikoei eta hirigintzari buruzko udaleko arauekin.

Jarduera hasteko erantzukizunpeko adierazpena osorik aurkezten den unetik aurrera jarduera gauzaten has daiteke, eta horren ondorio berehalakoa da Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroko inskripzioa, non etxebizitza bakoitzari erregistro-zenbaki bat esleitzen zaion, jardueraren titularrari jakinarazten zaiona.

**16.** Erantzukizunpeko adierazpena aurkeztu ondoren, turismoaren arloan eskumena duen Eusko Jaurlaritzaren zuzendaritzak ebazpena emango du, jarduera garatzeko eskatutako baldintzak betetzen direla egiaztatzeko prozedurari hasiera ematea aginduz, zeina haren titularrari jakinaraziko zaion.

Dagokion udalari eskatuko zaio, nahitaez eta era loteslean, besteak beste, alderdi hauei buruzko informazioa emateko:

- Etxebizitza bizitegi izaerakoa den eta bat datorren hirigintzari buruzko udaleko araudiarekin, lehenengoz okupatzeko lizentzia edo bizigarritasun-zedula duen adieraziz.
- Proposatzen den ostatu turistikoaren jarduera bat datorren udaleko araudiak aurreikusitako erabilera urbanistikoarekin, eta aplikatuko zaizkion baldintza espezifikoak betetzen dituen.

## **5. Aplikatu beharreko arauditik ateratako ondorioa**

**17.** Arauditik ondoriozta daiteke erabilera turistikoko etxebizitzetako edo erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logeletako ostatua ez dela etxebizitzen errentamendua, baizik eta sektore turistikoaren **jarduera ekonomiko** bat, **turismo-enpresatzat** hartutako pertsona fisiko nahiz juridikoek gauzaten dutena. Jarduera abian jarri aurretik, legez ezarritako baldintzak betetzeari buruzko erantzukizunpeko adierazpena aurkeztu behar dute nahitaez, eta Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan inskribatuko dira ondoren. Gainera, jabekideen erkidegoek, 2019tik aurrera eta atzera-eraginik gabe, etxebizitza turistikoen ezarpena mugatu ahalko dute gehiengo indartuekin.



### III. ERAIKINEN ERABILERARI BURUZKO BILBOKO UDALAREN ARAUDIA

#### 1. Bilboko HAPOren berrikuspena<sup>6</sup>

##### A. Eraikinen erabilerak

18. Zer-nolakoak diren, honela sailkatzen dira lurzoruaren edo eraikinen erabilerak (9. art.):

- Bizitegi-erabilera (1. erabilera).
- Jarduera ekonomikoetarako erabilera (2. erabilera).
- Ekipamendu komunitarioetarako erabilerak (3. erabilera).
- Espazio libreetarako erabilerak (4. erabilera).
- Komunikazio- eta garraio-erabilerak (5. erabilera).
- Hiri-zerbitzuetako azpiegituren erabilerak (6. erabilera).
- Landa-erabilerak eta itsasertza ustiatzeko erabilerak (7. erabilera).

19. **Bizitegi-erabileraren (1. erabilera)** barruan sartzen da pertsonak, familiek edo bizikidetzak unitateek modu egonkorrean ostatu hartzea kontraprestazio komertzialik gabe, eta indarreko hirigintza-plangintzan eta lege-xedapenetan baimendutako beste erabilera batzuekin osa daiteke.

Egoera hauek barne hartzen ditu (51. art.)

1. egoera: etxebizitza
2. egoera: etxebizitzarekin pareka daitezkeen ostatuak.

20. 1. **egoera (etxebizitza)** zentzu hertsian dago lotuta etxebizitza-erabilerarekin, hots, pertsonak, familiek edo bizikidetzak unitateek ostatu hartzearekin. Halaber, **turismo-erabilerarako etxebizitza partikularretako logeletan ostatu hartzearekin** lotuta dago, betiere etxebizitza gisa gutxienezko azalera hau mantentzen bada:

- \* 25 m<sup>2</sup> erabilgarri, pertsona batentzat bada.
- \* 33 m<sup>2</sup> erabilgarri, bi pertsonarentzat bada.
- \* 15 m<sup>2</sup> erabilgarri pertsonako, 3 pertsona edo gehiagorentzat bada.

---

6

[https://www.bilbao.eus/aurrerago/aprobacion\\_inicial/pdfs/NNUUGG/2.1\\_NN\\_UU\\_GENERALES\\_Y\\_CA\\_TALOGO\\_2.pdf](https://www.bilbao.eus/aurrerago/aprobacion_inicial/pdfs/NNUUGG/2.1_NN_UU_GENERALES_Y_CA_TALOGO_2.pdf)



Irizpide horien arabera kalkulaturako azalera baino handiagoa bideratzen bada jarduera turistikora, ulertuko da jarduera hori lotuta dagoela kasuan kasuko ostatu turistikoren modalitatearekin.

**21. Jarduera ekonomikorako erabilerak (2. erabilera)** zenbait motatako jarduera ekonomikoak biltzen ditu: ekoizpen-jarduerak (industria-jarduera, biltegiak...), hirugarren sektoreko jarduerak (merkataritza-jarduera, bulegoak, turismo-jarduerak...), teknologia-jarduerak (informazioaren eta komunikazioaren teknologiek, IKTEkin, zerikusia dute...) eta antzeko jarduerak.

Horietatik kanpo daude landa-erabileren artean dauden lehen sektoreko baliabideen aprobetxamendu-erabilerak (nekazaritzakoak, abeltzaintzakoak, erauzketakoak...).

Egoera hauek barne hartzen ditu (51. art.):

- 1. egoera: ekoizpen-erabilerak eta parekagarriak.
  - 1.1. Etxebizitzarekin bateragarria den erabilera industriala:
  - 1.2. Etxebizitzarekin bateragarria ez den erabilera industriala:
  - 1.3. Etxebizitzarekin bateragarria den biltegia:
  - 1.4. Etxebizitzarekin bateragarria ez den biltegia:
  - 1.5. Merkantzien garraio-agentziak:
  - 1.6. Zerbitzuguneak.
- 2. egoera: hirugarren sektoreko erabilerak.
  - 2.1. Ostatatzekeo turismo-jarduerak.
    - 2.1.1. **Erabilera turistikorako etxebizitzak.**
    - 2.1.2. Ostatu-establezimendu turistikoa, hala nola hotel-apartamentuak eta apartamentu turistikoa.
    - 2.1.3. Ostatu-establezimendu turistikoa, hala nola hotelak, ostatuak, aterpeak (turistikoa, ez laguntza ematekoak), *hostelak* eta parekagarriak.
    - 2.1.4. Ostatu-establezimendu turistikoa, hala nola nekazaritza-turismoko establezimenduak, landetxeak, kanpinak eta parekagarriak.
  - 2.2. Bulegoko erabilerak eta parekagarriak:
    - 2.2.1. Bulego-erabilerak.
    - 2.2.2. Teknologia-erabilerak eta parekagarriak (@ jarduerak).
  - 2.3. Merkataritza-erabilera:
    - 2.3.1. Merkataritzako lokala.
    - 2.3.2. Merkataritza-establezimendua
    - 2.3.3. Eraikuntza trinkoko merkataritza-establezimendu handiak.
    - 2.3.4. Merkataritza-gunea.





**22. 2.1.1 egoera (erabilera turistikorako etxebizitzak)** sektoreko legerian ezarritakoaren arabera garatuko da, ustiapen-batasunaren printzipioari jarraituz, eta titular bakarraren mende egongo da, zeinak Administrazioaren aurrean haren funtzionamenduaren erantzukizuna duen. Halaber, ostatu-unitate guztiak eta zati bereizi eta homogeneo guztiak ostatu turistikoaren zerbitzuari atxikiko zaizkio.

Edonola ere, aldeztatik Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan izena eman dela egiaztatu beharko da.

Ostatu-establezimendu turistikoetan ezingo da inola ere modu egonkor eta iraunkorrean inor bizi, beraz, ezingo da horietan errolatu.

Erabilera turistikorako etxebizitzak dira turismo- edo opor-arrazoiengatik ostatu gisa aldi baterako eskaintzen edo merkaturatzen diren etxebizitzak; Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan hala izena emanda egon behar dira, lehen okupazioko baimena edo bizigarritasun-zedula edo antzeko dokumenturen bat izan behar dute, eta azpiegituren, hirigintzaren, eraikuntzaren eta eraikingintzaren arloko baldintzak bete behar dituzte, baita, Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean aurreikusitako erabileren erregulazioari jarraituz, hirigintza-txostena lortu ere.

## **B. Erabilera turistikorako etxebizitza partikularretako logelak**

**23.** HAPOren berrikuspenak turismo-erabilerarako etxebizitza partikularretako logeletan ostatu hartzearekin lotutako jarduera ekonomikoa ahalbidetzen du bizitegi-eraikinetako etxebizitza guztietan, betiere etxebizitza gisa mantentzen bada HAPOn ezarritako gutxieneko azalera.

## **C. Erabilera turistikorako etxebizitzak**

**24.** HAPO berriak erabilera turistikorako etxebizitzaren ustiapenarekin lotutako jarduera ekonomikoa ahalbidetzen du bizitegi-erabilerarako eraikinetan:

- Solairu bakar batean, **etxebizitza-erabilerara bideratutako beheko solairuan**, eraikuntzako etxebizitzaren sarbide bera duenean.

Ondorioz, ezin da erabilera turistikorako etxebizitzarik egon etxebizitzara bideratutako beheko solairua ez den batean.

Erregulazio hori egun indarrean dagoen HAPOn ezarritakoaren antzekoa da. Hala ere, bulego-eraikinetan erabilera turistikorako etxebizitzak jartzeko aukera desagertu da («goiko solairuetan, solairu osoetan kokatzen badira, bulegoen gainean, sarbide berezia badute, eta baldin eta aurrez ere zeuden etxebizitzak badira eta halakotzat sailkatuta badaude»).



## **D. Bizitegi-erabilera duten eraikinetan egin daitezkeen beste erabilera batzuk**

**25.** Bizitegi-erabilera duten eraikinetan zilegi da **bulego-erabilera** egitea honako hauetan:

**- Beheko solairuan**

- **Goiko solairuetan**, baldin eta berezko bizitegi-erabileratik **bereizitako sarbidea** badaude eta bizitegi-erabilera duten solairuen azpian badaude.

- **Etxebizitzara bideratutako solairu guztietan**, betiere etxebizitzan erroldatutako pertsonen bulego profesionalak badira (kontsultak, estudioak, abokatu-langelak, irakaskuntza-jarduerak...). Ezin da instalazio eta jarduera klinikorik edo ospitale-instalazio eta -jarduerarik ezarri, ezta akademiarik ere. Erabilera horietara bideratutako azalera erabilgarria ezin da etxebizitzaren azalera erabilgarriaren erdia baino handiagoa izan, ezta 125 m<sup>2</sup> erabilgarri baino handiagoa ere.

Ondorioz, ezin da bulegorik jarri sarbide bereizirik ez duten solairuetan, pertsona erroldatuta dagoen etxebizitzetan jarritako bulego profesionalak ez badira.

Erregulazioa egun indarrean dagoen HAPOn ezarritakoaren antzekoa da, berritasun batekin: pertsona erroldatuta dagoen etxebizitzetako bulego profesionalak.

**26.** Nagusiki bizileku-erabilera duten eraikinetan, zilegi da **merkataritzako lokalarekin lotutako merkataritza-erabilera** gauzatzea honako hauetan:

**- Beheko solairuan**

- **Lehen solairuan**, beheko solairu mota horren erabilerei lotuta badaude (modu material eta funtzionalean, eta juridikoki). Zehatzago esanda:

Beheko solairuaren azalera, gutxienez, aipatutako goiko lehen solairuaren % 15 izan behar da.

Merkataritzako **beheko solairuaren berezko sarbidea** jarri eta/edo gaitu beharko da (eraikuntzako etxebizitzaren sarbide-gunea ez dena).

Ondorioz, ezin da bulegorik jarri solairu bakar batean ere, lehenengoan bakarrik, beheko solairu batekin lotuta badaigo eta bertatik sartzen bada.

Erregulazio hori egun indarrean dagoen HAPOn ezarritakoaren antzekoa da.

## **E. Ondorioa**

HAPOk garaierarekin edo solairuekin lotutako muga berberak ezartzen ditu erabilera turistikorako etxebizitzetarako eta bulego- nahiz merkataritza-erabilerarekin lotutako gainerako jarduera ekonomikoetarako, erabilera turistikorako etxebizitza partikularretako logelen kasuan izan ezik.



## 2. Erreformaren justifikazioa<sup>7</sup>

**27.** Bilboko Udalak ez du erabilera turistikorako etxebizitzaren tratamendua aipatzen Hirigintza Antolamenduaren eta Betearazpenaren Justifikazio Memorian.

**28.** Toki-araubidearen eta hirigintzaren arloko legeek ematen dioten eskumenetan oinarritu zen udala etxebizitza turistikoei buruzko 2017ko aldaketa egiteko, udalerrirako bere antolamendu-eredua ezartzeko balia ditzakeelako, «interes orokorraren zerbitzura, eta garapen orekatua eta erabileren nahasketa babesteko, biztanleriaren eta jardueren premiei eta bilakaerari dagokienez».

Justifikazio Memorian azaltzen zen moduan, 1995etik 2017ra eraldaketa nabarmena izan zuten hiriak eta bertako ekonomia-jarduerak. 1995an, turismoa hutsala zen, kontuan hartzen ez badira azoka eta biltzarretara joateko hiria bisitatu eta gaua bertan ematen zuten profesionalak. Udalaren ustez, baldin eta bizitegi-etxebizitzaz osatutako eraikinetako espazioen erabilera eta funtzionaltasuna aldatzen bada turismo-ostatuko erabilerari ere leku egiteko, erabilerako disfuntzionaltasunak eta elkarbizitzako arazoak sor litezke bizilagunen artean eraikin edo ingurune beraren barruan. Horrez gain, hiriko zenbait gunetan alokairu-araubideko etxebizitzak garestitu eta eskatu ditzake horrek, tokiko bizitegi-erabilerari buruzko hiri-errentamenduen legediaren arabera.

Iritzi zuen, orobat, aldaketa horrekin minimizatu egiten zirela turismo-ostatuen merkatua neurritz kanpo hedatuz gero komunitateetan eta hiriko zenbait gunetan sor zitezkeen kanpo-efektu kaltegarriak (eragozpenak, zaratak, segurtasuneko eta elkarbizitzako arazoak, besteak beste) eta auzotarren eta turistaren arteko elkarbizitza bermatzen zela.

Ondorioz, Bilboko Udalaren ustez, interes orokorreko arrazoi justifikatuak zeuden – hirigunea babestea lurzorua hirigintza-antolamenduaz–, Zerbitzuen Zuzentzarauan adierazitako terminoetan.

---

7

[https://www.bilbao.eus/aurrerago/aprobacion\\_inicial/pdfs/memorias/1.1\\_MEMO\\_ORDENACION\\_Y\\_ESTANDARES.pdf](https://www.bilbao.eus/aurrerago/aprobacion_inicial/pdfs/memorias/1.1_MEMO_ORDENACION_Y_ESTANDARES.pdf)



## IV. AZTERKETA, LEHIAREN IKUSPEGITIK

### 1. Sartzeko oztopoak

#### A. Kontzeptua

29. Sartzeko oztopotzat hartzen dira eragile berriak merkatu jakin batean sartzeko sustatzen ez diren edo zuzenean eragozten dieten zailtasun eta kostu guztiak.

#### B. Baldintzak

30. Administrazio publikoek sartzeko oztopoak jartzen badituzte, eta oztopoek merkatu baterako sarbidea mugatzen edo galarazten badute, zenbait baldintza bete behar dituzte, oin harturik bere 5. artikuluan ezartzen duena azaroaren 23ko 17/2009 Legeak, zerbitzu-jardueretan askatasunez sartzeari eta aritzeari buruzkoak<sup>8</sup> –zeinak Espainiako zuzenbidean partzialki txertatzen baitu 2006/123 (EE) Zuzentaraua, Europako Parlamentuaren eta Kontseiluarena, 2006ko abenduaren 12koa, barne-merkatuaren zerbitzuei buruzkoa<sup>9</sup> (aurrerantzean, Zerbitzuen Zuzentaraua)–, merkatu-batasuna bermatzeari buruzko Legeak (abenduaren 9ko 20/2013 Legea) artikuluko horri emandako idazketaren arabera:

- **Bereizkeriarik eza:** ez dira bereizkeriazkoak izan behar, ez zuzenean ez zeharka, nazionalitatearen arabera edo establezimendua aginte eskudunaren lurraldean egotearen edo ez egotearen arabera, edota, sozietateei dagokienez, egoitza sozialaren kokapenaren arabera;
- **Beharra**<sup>10</sup>: justifikatuta egon behar dira, arrazoi hauek direla eta:
  - Ordena publikoa.
  - Segurtasun publikoa.
  - Osasun publikoa.
  - Ingurumenaren babesa.
  - Baliabide naturalen eskasiak edo eragozpen tekniko nabariak izateak merkatuko operadore ekonomikoen kopurua mugatzea.
- **Proporzionaltasuna:** lortu nahi den helburua erdietsiko dela bermatzeko tresna egokiena izatea, ez dagoelako emaitza bera lortzeko aukera ematen duen eta hain murriztailea ez den

<sup>8</sup> <https://www.boe.es/eli/es/l/2009/11/23/17/con>

<sup>9</sup> <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/HTML/?uri=CELEX:32006L0123&from=ES>

<sup>10</sup> Manu honen jatorrizko idazketak honela zioen: «Beharra: baimen-araubidea justifikatuta egotea interes orokorreko premiazko arrazoiren bat dela eta». 20/2013 Legeak egindako aldaketak zehaztu du zein izan daitezkeen interes orokorreko arrazoi horiek.



beste neurririk, bereziki, ondorengo kontrola benetan eraginkorra izateko beranduegi egiten denean.

**31.** Halaber, 17/2009 Legearen 8. artikulua ahalbidetu egiten du baimenen kopurua mugatzea, natura-baliabideak urriak badira edo ageriko eragozpen teknikoak badaude. Kasu horretan, baimenen prozeduran arlo hauetako kontsiderazioak kontuan hartu ahalko dira:

- Osasun publikoa.
- Gizarte-politika.
- Besteren konturako eta norberaren konturako langileen osasuna eta segurtasuna.
- Ingurumenaren babesa.
- Kultura-ondarearen kontserbazioa.
- Interes orokorreko beste edozein premiazko arrazoi, betiere irizpide horiek baimenak emateko oinarrietan jasota badaude eta lotura badute baimenaren xedearekin.

**32.** Azkenik, 17/2009 Legearen 11. artikulua debekatu egiten du zerbitzu-jarduera batean sartzea edo aritzea arautzen duen araudiak muga kuantitatiboen edo lurralde-mugen eta, zehazki, biztanleriaren edo zerbitzu-emaileen arteko gutxieneko tartearen arabera ezarritako muga mende jartzea sartzeko edo aritzeko aukera. Helburu ekonomikoak, hala nola zerbitzu-emaile jakin batzuen bideragarritasun ekonomikoa bermatzea, ezin dira argudiatu muga kuantitatiboak edo lurralde-mugak justifikatzeko.

### **C. Ondorioak**

**33.** Diskriminaziorik ezaren, beharizanaren eta proportzionaltasunaren baldintzak betetzen ez dituzten legezko oztopoak egonez gero, zerbitzuak ezin dira trabarik gabe eman, eta, beraz, eraginpeko merkatuan lehia eraginkorrari eusteko eragozpena dago.

**34.** Sartzeko oztopoek eragin kaltegarriak dituzte ezartzen diren ekonomietan, lehiaren tentsioa handitu dezaketen operadore berrien sarrera sustatzen ez dutelako, eta, horren ondorioz, ez direlako sortzen zerbitzuak emateko baldintza hobekak. Merkatuetan sartzeko oztoporik ez egoteak enpleguaren sorrera, berrikuntza eta lehiaren hobekuntza sustatzen ditu.

**35.** Ondorioz, Administrazioak ekidin behar du oztopo bidegabeak sartzea eta ez du muga kuantitatiborik ezarri behar, ezta eman daitezkeen baimenen kopurua mugatu ere, natura-baliabideak urriak ez badira edo ageriko eragozpen teknikorik ez badago.



## 2. Zerbitzuen Zuzentaraua hirigintzako araudian aplikatzea

**36.** Zerbitzuen Zuzentaraua ez zaio hirigintzari aplikatzen, bederatzigarren kontuan hartuzkoan adierazten duen bezala<sup>11</sup>. Hala ere, Europako Batzordearen Barne Merkatu eta Zerbitzuetako Zuzendaritza Nagusiak Zerbitzu Zuzentaruaren transposizioari buruz<sup>12</sup> egin duen eskuliburuan, honako hau adierazten da 2.3.2 puntuan:

(...) arau horiei izendapen espezifikoa ematea, adibidez, hirigintzako arau gisa, edo betekizunak modu orokorrean formulatzea; hau da, ez zaizkie bereziki zerbitzu-emaileei ezartzen, ez da nahikoa horiek Zerbitzuen Zuzentaruaren eremutik kanpo uzteko. Hain zuzen, dena delako betekizunek benetan zer eragin duten aztertu behar da orokorrak diren ala ez zehazteko. Hala, Zuzentaruaren transposizioa egitean, estatu kideek kontuan hartu beharko dute **«hirigintzako arauak» edo «eraikuntzako ordenantzek» barne har ditzaketela berariaz zenbait zerbitzu-jarduera arautzen dituzten eskakizunak eta, ondorioz, Zerbitzuen Zuzentaruaren mende egon daitezkeela**. Adibidez, merkataritzako zenbait establezimenduren gehieneko azalerari buruzko xedapenak, hirigintzako arau orokorretan agertzen badira ere, Zerbitzuen Zuzentaruaren aplikazio-eremuan sartzen dira; ondorioz, hura irekitzeko askatasunari buruzko kapituluaren aurreikusitakoari jarraitu behar diote.

**37.** Hortaz, hirigintzako araudia denetx ebaluatzeko, ez da kontuan hartzen zein tresna erabiltzen den, ezpada zer araudi hartzen duen barne. Ekonomikoa edo komertziala bada, aplikatzekoa izango da Zerbitzuen Zuzentaraua.

Hain zuzen, araudiaren xede nagusia baldin bada leku jakin batean egin daitezkeen **jarduera ekonomikoen** gainean zuzeneko eragina izatea (erabilera komertzial edo ekonomikoak erregulatzea), eta ez gune batean eraiki daitezkeen eraikinen tipologia bakarrik zehaztea, orduan, izaera ekonomikoko erregulazio bat izango litzateke.

**38.** Horregatik, LEA honen ustez, Bilboko HAPOren berrikuspenak, erabilera turistikorako etxebizitzari eta bizitegi-erabilerako eraikinetako beste jarduera ekonomiko batzuei buruzko erregulazioari dagokionez, zehazten du zer-nolako merkataritza- eta zerbitzu-jarduerak egin daitezkeen dagoeneko eraikita dauden

---

<sup>11</sup> «Zuzentarau hau zerbitzu-jarduera batean sartzeari edo aritzeari eragiten dioten betekizunei aplikatzen zaie soilik. Horiek horrela, ez zaie aplikatuko gisa honetako betekizunei: ibilgailuen zirkulazio-arauei, lurralde-antolamenduaren, **hirigintzaren** eta landa-antolamenduaren inguruko arauak, eraikuntza-arauei eta arau horiek ez betetzeagatik ezartzen diren administrazio-zehapenei. Berariaz zerbitzu-jarduera arautzen ez badute ere, eta berariaz haren gain eraginik izan gabe ere, jarduera ekonomikoa gauzatzean zerbitzu-emaileek errespetatu egin behar dituzte, partikularrek euren rol pribatuetan bezalaxe».

<sup>12</sup> <http://www.mineco.gob.es/stfls/mineco/economia/enlaces/destacados/Docu2DS.pdf>



eraikinetan; hortaz, hirigintzaren arlokoak ez direnez<sup>13</sup>, Zerbitzuen Zuzentzarauaren eta haren transposizioa egiteko araudiaren aginduak<sup>14</sup> aplikatzen zaizkie.

**39.** EAEANen 2018ko urtarrilaren 29ko (ECLI: ES:TSJPV:2018:2) eta 2019ko urtarrilaren 25eko (ECLI: ES:TSJPV:2019:320) epaiek, zeinek LEAk Bilboko Udalaren bi hirigintza-arauren kontra jarritako errekurtsio bana partzialki onartu zituzten, berretsi egin zuten Zerbitzuen Zuzentzaraua eta 17/2009 Legea arau horiei aplikatzen zaizkiela jarduera ekonomikoak arautzen dituztelako.

Hala, 2018ko urtarrilaren 29ko epaiak hauxe adierazi zuen gaiari buruz:

Esparru honetan, eztabaida da ea interes orokorreko premiazko justifikaziorik dagoen, eta ea proportzioko erabaki ez-diskriminatzaile baten aurrean gauden. Interes orokorreko premiazko arrazoen multzoa 17/2009 Legearen 3.11 artikuluan jasota dago, Zerbitzuen Zuzentzaraua berrartuz, eta horrek Europar Erkidegoetako Justizia Auzitegiaren jurisprudentziak zehaztutako eta interpretatutako zerrendatzat jotzen du, eta kasuen zerrenda gehitzen du, besteak beste, ingurumenaren eta hirigunearen babesa.

<sup>13</sup> Auzitegi Gorenaren 2015eko irailaren 3ko epaiak (ECLI: ES:TS:2015:3866), 3408/2014 kasazio-errekurtsioan emandakoak, indarrrik gabe utzi zituen Euskal Autonomia Erkidegoko Jarduera Ekonomikoetarako Lurzorua Sortzeko eta Saltoki Handiak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planeko zehaztapenak (Eusko Jaurlaritzaren abenduaren 21eko 262/2004ko Dekretu bidez onartu zituen); izan ere, mugak ezartzen zizkioten merkataritza-ekipamenduen gehieneko azalerari, eta Auzitegi Gorenaren ustez, egiaz, ekonomikoak eta merkataritzakoak soilik ziren muga horiek ezartzeko arrazoiak, eta, ondorioz, bai Zerbitzuen Zuzentzarauak bai 17/2009 Legeak galarazten zituzten.

<sup>14</sup> **Autoritat Catalana de la Competència (ACCO)** ere ondorio bera atera zuen. Lehiaren ikuspuntutik, lurzoruaren erabilera xeheki arautzeari buruz eman zituen gomendioetan (2014ko abendua), honako hau baieztatu zuen: «Beraz, ACCOren aburuz, erabileren erregulazio xeheari aplikatu behar zaio Zerbitzuen Zuzentzaraua (baita haren edukiaz Espainiako ordenamendu juridikora egiten den transposizioa ere), ikusita funtsean merkataritzaren arlokoa dela. Ondorioz, beharraren, proportzionaltasunaren eta distortsio minimoaren printzipioak errespetatu behar dira araudi honetan, eta debekatuta egongo da muga jakin batzuen mende jartzea zerbitzu-jarduera baterako sarbidea, 17/2009 Legearen 11.1 a) artikuluekin bat etorritz». (19. orrialdea)

[http://acco.gencat.cat/web/.content/80\\_acco/documents/arxiu/actuacions/ES\\_8\\_2014\\_USOS\\_DEL\\_SOL\\_ESP.pdf](http://acco.gencat.cat/web/.content/80_acco/documents/arxiu/actuacions/ES_8_2014_USOS_DEL_SOL_ESP.pdf)



2019ko urtarrilaren 25eko epaiak, ostera, hauxe adierazi zuen:

(...) eztabaidak arreta jartzen du bi alderdi hauen arteko pultsioan: batetik, eskumenak baliatuz, hirigintza-arloko plangintza-egilearen ahala egikaritzeko helmena, eta, bestetik, EKren 38. artikuluan aitortutako enpresa-askatasunaren eskubidea. Gogoratu behar da, neurri handi batean, hirigintza-plangintzaren arloko erabakiak eta, zehazki, hirigintza-kalifikazioarekin lotutako kontuak irizpidezkoak direla, eta haien legitimazioa da, herritarrek demokratikoki hautatutako udalek udal-autonomiaren esparruan hartutako udaleko plangintza-egilearen erabakiak izateaz gain, hartutako erabakiak justifikatu egin behar direla, irrazionalak edo neurrigabeak izan ez daitezen.

EAEANek, bi kasuetan, iritzi zuen Bilboko Udalak hartutako zenbait neurri ez-diskriminatzaileak eta proportziokoak zirela, eta interes orokorreko premiazko arrazoiek justifikatzen zituztela; beste batzuk, aldiz, baldintza hori betetzen ez zutelako baliogabetu zituen.

### **3. HAPO berrikusteko beharraren azterketa**

- 40.** Espainiako Konstituzioaren 38. artikulua enpresa-askatasuna aitortzen du merkatu-ekonomiaren esparruan.
- 41.** 17/2009 Legeak debekatu egiten du zerbitzu-jarduera batean sartzea edo aritzea arautzen duen araudiak muga kuantitatiboan edo lurralde-mugen mende jartzea sartzeko edo aritzeko aukera, edo eman daitezkeen baimenen kopurua mugatzea, natura-baliabideak urriak ez badira edo ageriko eragozpen teknikorik ez badago.
- 42.** Dagoeneko adierazi den moduan, 17/2009 Legearen 5. artikulua beharizanari buruzko apartatua aldatu zuen 20/2013 Legeak, eta «interes orokorreko premiazko arrazoa» kontzeptua zehatzagoa den honekin ordeztu: «Ordena publikoa, segurtasun publikoa, osasun publikoa eta ingurumenaren babesa direla medio justifikatuta egotea, edo baliabide naturalen eskasiak edo eragozpen tekniko nabarmenak izateak».
- 43.** LEA honen arabera, administrazio-espeditzeko justifikazioari lotuta, hala badagokio, «ordena publikoa, segurtasun publikoa, osasun publikoa eta ingurumenaren babesa direla medio justifikatuta dauden, edo baliabide naturalen eskasia edo eragozpen tekniko nabarmenak egotearekin» zerikusia duten arrazoiak egon litezke, eta horiek etxebizitza turistikoaren bidez ostatu emateko jarduera ekonomikoan sartzeko oztopo motaren bat ezartzea gomendatu lezakete.
- 44.** Hain zuzen, LEAk «Erabilera turistikorako etxebizitzaren alokairuaren erregulazioaren praktika egokiei eta analisi konparatiboari» buruz egindako





azterketak<sup>15</sup> erabilera turistikorako etxebizitzaren kanpo-eragin negatibo hauek identifikatu zituen:

- Etxebizitzaren parkea garestitzean eragina izatea, salmentan eta luzerako alokairuan, eta horren ondorioz, erdiguneetatik eta turistikoki erakargarrien diren guneetatik bizilagunak kanporatzean (gentrifikazio turistikoa esaten zaion fenomeno). Era berean, etxebizitzaren parkea garestitzeak etxebizitza eskuratzeko zailtasuna dakar, bai erosketa-prezioa handitu daitekeelako, bai, bereziki, alokairu errenta handitzegatik.
- Bizilagunen bizi-kalitatea okertu ahal izatea (eragozpenak zaratarengatik, gizalegerik eza, espazio komunak hondatzea, gastu handiagoak konponketetan eta garbiketean, baliabideak gehiago erabiltzea eta horrek asetasuna eta kalitatea txikitzea ekartzea, eta abar).
- Auzoetan segurtasun-falta eta auzoko bizitza despertsonalizatzen ari dela sentitzea.
- Zergei izkin egitea, emandako zerbitzuagatik zergarik ordaintzen ez duten ezkutuko etxebizitzaren bidez.

Azterketa horren arabera, 2017an Bilbon erabilera turistikorako 620 etxebizitza zeuden, eta horietatik % 38 klandestinoak ziren (235, hots, 1.117 plaza eta 178 logela). 2017an, Airbnb-n 45.937 iragarki zeuden (guztira, 1.480 pertsonarentzako lekua), 367 anfitrioi desberdinek argitaratuta (batez beste 1,25 iragarki anfitrioi bakoitzeko).

Etxebizitzaren kokalekuari dagokionez, «Airbnb-ren eragina Euskadin» (2017) izeneko azterketaren arabera, erdiguneko auzo turistikoenetan pilatzeko joera dago: Zazpikaleak (95 iragarki), Abando (62) eta Indautxu (42). ETEek etxebizitza-kopuru osoan duten pisuaren arabera aztertzen bada, dentsitate handienak Zazpikaleak (guztizkoaren % 2,28), San Frantzisko (% 1) eta Bilbo Zaharra (% 0,9) auzoetan daude

**45.** Horregatik, LEA honek beharrezkotzat jotzen du kanpo-eragin negatibo horiek ekiditeko erregulazio motaren bat ezartzea.

---

15

[http://www.competencia.euskadi.eus/contenidos/informacion/informes/eu\\_informes/adjuntos/AVC\\_ESTUDIO\\_PISOS\\_TURISTICOS\\_web\\_eu.pdf](http://www.competencia.euskadi.eus/contenidos/informacion/informes/eu_informes/adjuntos/AVC_ESTUDIO_PISOS_TURISTICOS_web_eu.pdf)



#### 4. HAPOren berrikuspenaren proportzionaltasunaren azterketa

**46.** 17/2009 Legeari jarraituz, proportzionaltasuna da lortu nahi den helburua erdietsiko dela bermatzeko tresna egokiena erabiltzea, ez dagoelako emaitza bera lortzeko aukera ematen duen eta hain murriztailea ez den beste neurririk, bereziki, ondorengo kontrola benetan eraginkorra izateko beranduegi egiten denean.

**47.** Kasu honetan, LEA honek irizten du neurriaren proportzionaltasuna ez dagoela justifikatuta, administrazio-espeditetan ez dagoelako justifikatuta. Horregatik, ondorioztatzen da ez dagoela proportzionaltasunik etxebizitza turistikoetako ostatu-jarduera etxebizitza-eraikinetako lehen solairuetara bakarrik mugatzen bada, honako hauek kontuan hartu gabe: eraikineko etxebizitzaren kopurua, jarduera horrekiko gainerako auzokideen adostasuna edo adostasunik eza, edo auzokide batek etxebizitza erabilera turistikora bideratu nahi duen denbora.

**48.** Ildo horretatik, HAPOren berrikuspenak kokaleku pribilegiatuan mantentzen ditu operadore titularrak. Hain zuzen, operadore berrien sarrera eragozten edo galarazten duen araudi orok indartzen du jadanik ezarritako operadoreek merkatuan duten kokalekua, ez daudenez operadore berriak merkatuan sartzearen edo sartzeko mehatxuaren ondorioz sortzen den lehiatzeko presioaren pean eta, hortaz, ez dutenez era berean hautematen bereizteko, berritzeko edo euren zerbitzua hobetzeko premia.

Esku artean dugun kasuan, abantailak ematen zaizkie operadoreei HAPOk erabilera turistikorako etxebizitzak ustiatzeko jarduera ekonomikoa egiteko baimentzen dituen solairuetan dauden etxebizitzaren jabe edo maizter badira, gainerako solairuetako etxebizitzaren jabe edo maizterekin alderatuz gero; izan ere, edozein jarduera ekonomiko egitea galarazten zaie azken horiei.

Ondorioz, LEA honen ustez, HAPOren xedearekin proportzionalagoak diren neurriak hartu behar ditu Bilboko Udalak.

**49.** Hala, LEAk «Erabilera turistikorako etxebizitzaren alokairuaren erregulazioaren praktika egokiei eta analisi konparatiboari» buruz egindako aipatutako azterketan, besteak beste, gomendio hauek proposatzen dira:

Proposatzen da denbora-atalaseak ezartzea eta horien arabera zehaztea ETEk jarduera ekonomikoa duen ala ez. Kasu horietan, **urteko gehieneko egun kopurua ezar daiteke, eta iritzi egun horietan ETE ekonomia kolaboratiboaren kontzeptuarekin lotutako jarduera dela. Egunen muga hori gaindituz gero, ETE jarduera ekonomikotzat joko litzateke**, eta kasuan kasuko zerga bereziak ordaindu beharko lirateke, etxebizitza erregistratzeko prozedurak betetzeaz eta tasak ordaintzeaz gain. Ildo horretatik, denbora-atalaseak egiten den jardueraren tipologia eta, ondorioz, aplikatzeko zerga-araubidea markatuko litzuzke.



(...)

Azkenik, beste jardunbide egoki edo gomendio batzuk ere zehazten dira, besteak beste, **jabekideen erkidegoek hartu ahal izatea erkidegoan etxebizitza mota horren balizko ezarpenari buruzko erabakiak.**

**50.** Bilboko Udalak, argi eta garbi, ezin zuen aplikatu egun kopuruaren arabera ostatu ematea jarduera ekonomikotzat jotzeari ala ez jotzeari buruzko gomendioa, izan ere, indarreko araudiak erabilera turistikorako etxebizitzetako ostatu guztiak –iraupena gorabehera– jotzen ditu pertsona fisiko edo juridikoek egindako turismo-sektoreko jarduera ekonomikotzat, eta horiek enpresa turistikotzat jotzen dira, zeinak Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan erregistratuko diren.

Hala ere, Bilboko Udalak gomendio hori egokitu eta, ondorioz, murrizketaren eraginak arindu ahalko lituzke. Hala, etxebizitza-erabilerara bideratutako beheko solairuan jarduera hori egiteko baimena mantenduta ere, jarduera hori gainerako solairuetan egitea ere ahalbidetu ahalko luke, Udalak zehaztutako denbora-muga batekin (30 egun, 60 egun, eta abar).

Hala, HAPOn idazketa haxe izan ahalko litzateke, hitzez hitz:

«2.1.1» modalitatea (erabilera turistikorako etxebizitzak):

Eraikuntzako etxebizitzaren sarbide eta komunikazio-gune berbera dutenean, solairu bakar batean baino ezingo dira ezarri, etxebizitza-erabilerara bideratutako beheko solairuan.

Halaber, **gainerako solairuetan ezarri ahalko dira, betiere ez bazaie erabilera turistikoa ematen urtean XX egun baino gehiagotan.**

**51.** Era berean, Bilboko Udalak erabaki lezake, etxebizitza-erabilerara bideratutako beheko solairuan jarduera hori egiteko baimena mantenduta ere, jabekideen erkidegoen esku uztea bizitegi-eraikineko gainerako solairuetan ostatu-jarduera baimentzeko aukera. Hala, jarduera hori goiko solairuren batean egin nahi duenak erkidegoari eskatu beharko lioke baimena, eta hori gabe ezingo litzateke solairu horietan erabilera turistikorik hasi.

Hala, HAPOn idazketa haxe izan ahalko litzateke, hitzez hitz:

«2.1.1» modalitatea (erabilera turistikorako etxebizitzak):

Eraikuntzako etxebizitzaren sarbide eta komunikazio-gune berbera dutenean, solairu bakar batean baino ezingo dira ezarri, etxebizitza-erabilerara bideratutako beheko solairuan.

Halaber, **gainerako solairuetan ezarri ahalko dira, betiere jabekideen erkidegoak baimentzen badu.**

**52.** Azkenik, Bilboko Udalak –hiriko eraikuntzen askotariko tipologia kontuan hartuta, etxe orratzak, eraikuntza ertainak eta baxuak baitaude– erabaki ahalko luke, etxebizitza-erabilerara bideratutako beheko solairuan jarduera hori egiteko baimena



mantenduta ere, gainerako solairuetan ere jarduera baimentzea, baina gainerako solairuetako etxebizitza turistikoaren kopuruaren ehuneko mugatuz, eraikineko etxebizitzaren guztizko kopuruari dagokionez, eta hori Udalak zehaztuko luke (etxebizitza guztien % 10, lehenengo solairuko etxebizitzak alde batera utzita, % 20, eta abar).

Hala, HAPOn idazketa haxe izan ahalko litzateke, hitzez hitz:

«2.1.1» modalitatea (erabilera turistikorako etxebizitzak):

Eraikuntzako etxebizitzaren sarbide eta komunikazio-gune berbera dutenean, solairu bakar batean baino ezingo dira ezarri, etxebizitza-erabilerara bideratutako beheko solairuan.

Halaber, **gainerako solairuetan ezarri ahalko dira, betiere eraikin bateko erabilera turistikorako etxebizitzaren kopurua ez bada % XX baino handiagoa (etxebizitza-erabilerara bideratutako beheko solairuko etxebizitzak alde batera utzita).**

## V. ONDORIOAK

**LEHENA.-** Bilboko HAPOn berrikuspenak, hirigintzako araudia den aldetik, mugak ezartzen ditu erabilera turistikorako etxebizitzak jartzeko, eta horretarako, jarduera ekonomiko bati eragiten dionez, Zerbitzuen Zuzentaraua eta haren transposizioa egiteko araudia bete behar da.

**BIGARRENA.-** Aztertutako kanpo-eraginak ikusita, LEA honek beharrezkotzat jotzen du kanpo-eragin negatibo horiek ekiditeko erregulazio motaren bat ezartzea.

**HIRUGARRENA.-** Hala ere, LEA honek irizten du ostatu-jarduera etxebizitza-eraikinetako lehen solairuetara mugatzeko neurriaren proportzionaltasuna ez dagoela nahikoa justifikatuta, eta muga hori ezartzeko aldagai hauek ere kontuan hartzekoak direla: eraikineko etxebizitzaren kopurua, jarduera horrekiko gainerako auzokideen adostasuna edo adostasunik eza, edo auzokide batek zenbat denborarako nahi duen bideratu etxebizitza erabilera turistikora.

**LAUGARRENA.-** HAPOn xedeak hain murriztaileak ez diren neurrien bidez lor litezke, eta hala, adibidez, erabilera turistikorako etxebizitzaren ustiapenarekin lotutako jarduera ekonomikoa ahalbidetu liteke bizitegi-eraikineko gainerako solairuetan:

- Udalak ezarri beharreko denbora-mugarekin,
- jabekideen erkidegoen esku utzita gainerako solairuetan ostatu-jarduera baimentzeko aukera,



- edo gainerako solairuetan ezarritako etxebizitza turistikoaren kopuruaren ehunekoa mugatuta, eraikineko etxebizitzaren guztizko kopuruari dagokionez, eta hori Udalak zehaztuko luke.