



Lehiaren
Euskal Agintaritza

Autoridad Vasca
de la Competencia

TXOSTENA: BILBOKO HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA XEHATUA, TURISMO-OSTATUKO ERABILERA ARAUTZEARI DAGOKIONEZ

251-SUST-2017 LEA/AVC proiektua

Aurkibidea:

I. Txostenaren xedea.....	2
II. LEAren jarduketak.....	2
III. Etxebizitza partikularretan egindako ostatu turistikoaren arau-esparrua	3
1. Hiri-errentamenduen Legea	3
2. Turismoaren Euskal Legea	3
3. Aplikatu beharreko arauditik ateratako ondorioa.....	5
IV. Eraikinen erabilerari buruzko Bilboko Udalaren araudia	5
1. Bilboko HAPOa gaur egun.....	5
A. Onarpena eta aldaketak.....	5
B. Eraikinen erabilerak	7
a. Saillapena.....	7
b. Ostatuko ekipamendu-erabilera.....	8
c. Erabilera turistikorako etxebizitzak.....	8
d. Etxebizitza partikularretako logelak erabilera turistikorako	9
e. Nagusiki bizileku-erabilera duten eraikinetan egin daitezkeen beste erabilera batzuk.....	10
2. Alde Zaharreko eta Bilbo Zaharreko Plan Bereziak	10
A. Alde Zaharra Birgaitzeko Plan Berezia (BPB).....	10
B. Bilbo Zaharraren Barne Birgaikuntza eta Eraberrikuntzarako Plan Berezia.....	11
V. HAPOaren aldaketa	11
1. Erabilera turistikoko etxebizitzaren araudi berria	11
2. Erreformaren justifikazioa	13
VI. Azterketa, lehiaren ikuspegitik	14
1. Sartzeko oztopoak	14
A. Kontzeptua.....	14
B. Baldintzak	14
C. Ondorioak.....	15
2. Zerbitzuen Zuzentaraua hirigintzako araudian aplikatzea.....	15
3. HAPOaren aldaketaren beharraren eta proportzionaltasunaren azterketa.....	16
VII. LEAren aurkaratze-eskumena	19
VIII. Ondorioak	21



Osoko bilkura

Alba Urresola Clavero andrea, mahaiburua

Rafael Iturriaga Nieva jauna, batzordekidea

Enara Venturini Álvarez andrea, batzordekidea

María Lourdes Muñoa Corrales andrea, idazkaria

1. Lehiaren Euskal Kontseiluaren osoko bilkurak, 2017ko abenduaren 18ko bileran, goian adierazitako osaera izan duelarik, txosten hau ematea erabaki du, zeinak gai baitu Bilboko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren aldaketa xehatua, turismo-ostatuko erabilera arautzeari dagokionez.

I. Txostenaren xedea

2. 2017ko urriaren 31n iragarki bat argitaratu da Bizkaiko Aldizkari Ofizialean, eta bertan jakitera eman da Bilbo Hiriko Gobernu Batzordearen 2017ko urriaren 25eko erabakia, zeinaren bidez onesten baita Bilboko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren (aurrerantzean HAPO) aldaketa xehatua, turismo-ostatuko erabilera arautzeari dagokionez, eteten baita Bilboko udal-mugartean ostatu turistikoko ekipamendu berriak ezartzeko lizentzien emakida eta irekitzen baita jendaurreko informazioaldia.

3. Txosten hau emango dugu Lehiaren Euskal Agintaritzari buruzko Legeak (otsailaren 2ko 1/2012 Legea) 3.3.e) artikuluan organismo honi esleitzen dion eskumenaren barruan; hau da, «administrazio publikoei merkatuetan lehia mantentzeko edo berreskuratzeko gomendioak emateko» eskumenaren barruan.

II. LEAren jarduketak

4. Gobernu Batzordearen aipatutako erabakia argitaratu aurretik, eta HAPORAen aldaketa horren izapide administratiboari buruz jasotako informazioak zirela eta, aldatari buruzko administrazio-espedientearen kopia osoa eskatu zion LEAk Bilboko Udalarari 2017ko irailaren 21ean.

2017ko urriaren 19an, Bilboko Udalak beharrezko dokumentazio administratiboa bidali zion LEAri.

5. 2017ko irailaren 26an eta abenduaren 15ean, LEA bildu zen Bilboko Udaleko Hiri Plangintzaren zinegotzi ordezkari Asier Abaunza Robles jaunarekin eta haren lantaldeko kideekin.



6. 2017ko azaroaren 30ean, erregistroan sartu zen Bizkaiko Etxebizitza Turistikoek Elkarteak (ASOVITUR) jarritako salaketa bat, Bilboko Udalak eta Eusko Jaurlaritzak erabilera turistikorako etxebizitzaren auzian izan duten jardunari buruzkoa.

2017ko abenduaren 14an, LEAk bilera bat egin zuen ASOVITUR elkarteko ordezkariekin.

III. Etxebizitza partikularretan egindako ostatu turistikoaren arau-esparrua

1. Hiri-errentamenduen Legea

7. 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 etxebizitza **iraunkorra** izateko beharra asetzea izatea.

Espresuki uzten du bere aplikazio-eremutik kanpo, 5.c) artikuluan, etxebizitza oso baten erabilpena aldi baterako lagatzea (zehazki, etxe bat altzariz hornitua eta tresnatua, berehala erabiltzeko modukoa, eta eskaintza turistikoko bideen bitartez eta komertzializatua edo iragarria eta irabazi-asmoz gauzatua), baldin eta berariazko araubide baten menpe badago sektoreko araudiaren ondorioz¹.

2. Turismoaren Euskal Legea

8. Turismoaren Legeak (uztailaren 28ko 13/2016 Legea), 2.2.b) artikuluan, honela definitzen du **turismo-jarduera**: helburutzat duena hainbat zerbitzu ematea jarduera eta zerbitzu turistikoek erabiltzaileei; esaterako, **ostatu-** eta sukaldaritza-zerbitzuak, bitartekaritza, informazioa, laguntza eta turismoari loturiko beste edozein zerbitzu.

Bestalde, 18. artikuluan ezartzen du librea dela turismo-jardueran aritzea, baina aplikatzekoa den eta indarrean dagoen legeria bete behar dela; beraz, zerbitzu turistikoaren bat emateko interesa duen edozein pertsona kokatu ahal izango da EAEn, baldin eta aurrez aurkeztu badu komunikazioa edo erantzukizunpeko adierazpena, eta kasuan-kasuan dagokion gaikuntza lortu badu.

9. **Turismo-enpresak** 2.2.h) artikuluan definitzen dira, honela: pertsona fisiko edo juridikoak, nork bere izenean profesionalki, ohikotasunez eta irabazteko asmoz jarduten dutenak ostatu-zerbitzua edo bitartekaritza-zerbitzua emateko.

¹ Hemen emandako idazketa: 4/2013 Legea, ekainaren 4koa, etxebizitzak alokatzeko merkatua malgutzeko eta sustatzeko neurriei buruzkoa, lehenengo artikulua bigarren zenbakia.



Era berean, 20. artikulua ezartzen du ezen, Euskal Autonomia Erkidegoan turismo-jarduera batean lanean hasi baino lehen, **turismo-enpresa** baten titular izanik jarduera horretan hasi eta horretan jardun nahi duen pertsona fisiko edo juridiko orok EAEko Turismo Administrazioari aurkeztu beharko diola erantzukizunpeko adierazpen bat non adierazten baita jarduera horretan aritze aldera eskatutako betekizunak betetzen direla.

10. Turismo-enpresak 29. artikuluan sailkatzen dira: turismo-enpresa ostatu-emaiak 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.**

11. 24. artikulua **EAEko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroa** sortzen du. Izaera administratiboko erregistro publiko gisa sortua, Eusko Jaurlaritzan turismo-arloko eskumena duen sailari atxikita dago, eta haren helburua da inskribatzea EAEko 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 eratzailera izango.

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

12. 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 baitzkie 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 ahalmena, baina ezingo da inola ere gainditu Etxebizitzari buruzko EAEko 3/2015 Legearen 62.2 artikuluan definitzen diren ratioen arabera zehaztutako ostatatuen kopurua. Era berean, erregelamendu bidez garatuko dira establezimendu horien funtzionamendu-araubidea, erabilera turistikoko etxebizitzek bete behar dituzten betekizun eta baldintzak eta bereizgarriak.

13. 54. artikulua **erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logeletako ostatua** arautzen du. Erregelamendu bidez ezarriko da gehienez zenbat plaza eskaini ahal izango diren etxebizitza berean, bai eta etxebizitza



partikularretako logelen funtzionamendu-araubidea ere, eta bete behar dituzten betekizun eta baldintzak eta bereizgarriak.

14. 53.4 artikulua espresuki uzten ditu legearen aplikazio-eremutik kanpo Hiri-errentamenduen Legearen edo hura ordeztzen duen araudiaren arabera errentatzen diren etxebizitzak.

3. Aplikatu beharreko arauditik ateratako ondorioa

15. Arauditik ondoriozta daiteke erabilera turistikoko etxebizitzetan edo erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logeletan ostatu hartzea ez dela etxebizitza-errentamendutzat hartzen, baizik eta sektore turistikokoaren **jarduera ekonomikotzat**, zeina gauzatzen baitute **turismo-enpresa** gisa hartzen diren pertsona fisiko nahiz juridikoek. Jarduera abian jarri aurretik, lege ezarritako baldintzak betetzeari buruzko erantzukizunpeko adierazpena aurkeztu behar dute nahitaez, eta EAEko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan inskribatuko dira ondoren.

IV. Eraikinen erabilerari buruzko Bilboko Udalaren araudia

1. Bilboko HAPOa gaur egun

A. Onarpena eta aldaketak

16. Bilbon indarrean dagoen HAPOa Foru Aldundiak onartu zuen, 1994ko abenduaren 27ko Ebazpen baten bidez. Horren ondorioz, Udalaren osoko bilkurak honako erabaki hau hartu zuen, besteak beste, 1995eko martxoaren 6an egindako saioan²:

Bat.- Foru Aldundiak 1994ko abenduaren 27an emandako Ebazpenaren jakinean geratzea, zeinaz aldundiak deklaratzeko baitu Bilboko Hiri Antolaketarako Egitamu Orokorraren betearazi beharra eta behin betiko onartzen baititu testu bateginean sartutako eta izapidetutako aldaketak.

Bi.- Foru Ebazpenean zehaztutako zuzenketak behin betiko testu bateginean jasota uztea, eta horren hiru ale Foru Aldundira bidaltzea, egiazta dezan. (...)

17. Hona hemen Bilboko HAPOa aldatu duten Foru Aginduak eta osoko bilkuraren erabakiak:

220/1997 Foru Agindua, 1997ko apirilaren 23koa

139/1998 Foru Agindua, 1998ko martxoaren 12koa

218/1999 Foru Agindua, 1999ko martxoaren 31koa

² 1995eko ekainaren 29ko Bizkaiko Aldizkari Ofiziala, 124. zk.



532/1999 Foru Agindua, 1999ko abuztuaren 12koa
14/2000 Foru Agindua, 2000ko urtarrilaren 25koa
144/2003 Foru Agindua, 2003ko otsailaren 11koa
41/2003 Foru Agindua, 2003ko uztailaren 16koa
661/2004 Foru Agindua, 2004ko apirilaren 29koa
910/2004 Foru Agindua, 2004ko ekainaren 14koa
977/2004 Foru Agindua, 2004ko ekainaren 28koa
1680/2004 Foru Agindua, 2004ko urriaren 29koa
1319/2005 Foru Agindua, 2005eko irailaren 28koa
1528/2005 Foru Agindua, 2005eko azaroaren 10ekoa
475/2006 Foru Agindua, 2006eko martxoaren 7koa
855/2006 Foru Agindua, 2006eko maiatzaren 10ekoa
1949/2006 Foru Agindua, 2006eko abenduaren 21ekoa
522/2007 Foru Agindua, 2007ko apirilaren 2koa
2008ko ekainaren 18ko osoko bilkuraren erabakia
2008ko urriaren 30eko osoko bilkuraren erabakia
2010eko azaroaren 25eko osoko bilkuraren erabakia
2012ko otsailaren 23ko osoko bilkuraren erabakia
2013ko otsailaren 28ko osoko bilkuraren erabakia
2013ko irailaren 25eko osoko bilkuraren erabakia³
2013ko azaroaren 28ko osoko bilkuraren erabakia
2014ko apirilaren 1eko osoko bilkuraren erabakia
2014ko irailaren 25eko osoko bilkuraren erabakia
2015eko urtarrilaren 29ko osoko bilkuraren erabakia
2016ko ekainaren 30eko osoko bilkuraren erabakia
2017ko urtarrilaren 26ko osoko bilkuraren erabakia

³ Osoko bilkuraren erabaki hori deuseztatu zuen Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiaren Administrazioarekiko Auzien Salako 2. Sekzioaren 2014ko azaroaren 17ko epaiak (ECLI: ES:TSJPV:2014:2963), zeina 748/2013 errekurtsioan eman baitzen. Errekurtsio hori Euskal Herriko Kontseilu Ebanjelikoak jarri zuen 2013ko irailaren 25eko osoko bilkuraren erabakiaren aurka, zeinak behin betiko onartu baitzuen HAPOaren aldaketa puntual bat, zeinaren bidez bi artikuluko berri sartu baitziren, 6.3.23.1 eta 6.3.23.2, kultu-zentroak ezartzeari buruzkoak, bai eta 6.3.20 eta 6.3.37 artikuluen bidezko egokitzapenak ere.

Auzitegi Gorenak, 2016ko maiatzaren 4an emandako 989/2016 epaian (ECLI: ES:TS:2016:2000), gaitzetsi egin zuen Bilboko Udalak EAeko Auzitegi Nagusiaren epai horren aurka jarritako kasazio-errekurtsioa.



B. Eraikinen erabilerak

a. Saillapena

18. Zer-nolakoak diren, honela sailkatzen dira lurzorua edo eraikinen erabilerak:

- komunikazioen erabilera (1. erabilera)
- azpiegituren erabilera (2. erabilera)
- ekipamenduen erabilera (3. erabilera)
- hiri- eta administrazio-zerbitzuen erabilera (4. erabilera)
- eremu libreen eta berdeguneen erabilera (5. erabilera)
- bizileku-erabilera (6. erabilera)
- erabilera tertziarioa (7. erabilera)
- ekoizpen-erabilera (8. erabilera)
- beste erabilera batzuk (9. erabilera)

19. Ekipamenduen erabileran (3. erabilera) herritarra hainbat zerbitzuz hornitzeko jarduerak sartzen dira: esate baterako, aisialdikoak, hezkuntzakoak, kultura aberastekoak, osasunekoak, laguntzakoak, ongizatekoak eta bizi-kalitatea hobetzekoak. Hamabi egoera sartzen dira hor:

1. egoera. Kirola
2. egoera. Irakaskuntza
3. egoera. Osasuna
4. egoera. Erlijioa
5. egoera. Egoitza komunitarioa
6. egoera. Asistentzia

7. egoera. Ostatua

8. egoera. Jolasa, aisia eta ikuskizunak
9. egoera. Soziokulturala
10. egoera. Elkartegintza
11. egoera. Erakustazoka
12. egoera. Hileta-zerbitzuak

20. Bizileku-erabilera (6. erabilera) pertsonen ostatu egonkor eta iraunkorra emateko eraikinetan gauzatzen da. Lau egoera sartzen dira hor:

1. egoera. Etxebizitza bakarrak eta etxebizitza atxikiak
2. egoera. Etxebizitza kolektiboa
3. egoera. Etxebizitza erantsia



4. egoera. Babes publikoko etxebizitzak (BPE)

21. Erabilera tertziarioan (7. erabilera) jarduera hauek sartzen dira: transakzio komertzialak, zerbitzu pertsonalak, administratiboak, teknikoak edo monetarioak eta merkantzetakoak, salbu eta Ekipamenduen erabileran eta Hiri eta Administrazio Zerbitzuen erabileran sartzen direnak. Hiru egoera sartzen dira hor:

1. egoera. Bulegoa
2. egoera. Xehekako merkataritza kontzentratu gabea
 - 2.1. Merkataritza-lokalak
 - 2.2. Galeriak komertzialak
3. egoera. Xehekako merkataritza kontzentratua
 - 3.1. Aparkalekurik gabeko saltoki handiak
 - 3.2. Merkataritza-zentroak

b. Ostatuko ekipamendu-erabilera

22. Nagusiki bizileku-erabilera duten eraikinetan zilegi da **ostatuko ekipamendu-erabilera osagarria** izatea honako hauetan:

- **etxabeen**, baldin eta sarbide bereizia badute.
- **lehen solairuan**, baldin eta sarbide bereizia badute, 1995a baino lehenagoko eraikinetan, eta sarbide bereizirik gabe 1995a baino lehenagoko eraikinetan.
- **goiko solairuetan**, baldin eta sarbide bereizia badute, eta bizileku-erabilera duten solairuen azpian badaude.

23. Nagusiki bulego-erabilera tertziarioa duten eraikinetan zilegi da **ostatuko ekipamendu-erabilera osagarria** izatea honako hauetan:

- **etxabeen, lehen solairuan eta goiko solairuetan.**

24. Nagusiki merkataritza-erabilera tertziarioa duten eraikinetan zilegi da **ostatuko ekipamendu-erabilera osagarria** izatea honako hauetan:

- **etxabeen, lehen solairuan eta goiko solairuetan**, baldin eta sarbide bereizia badute.

c. Erabilera turistikorako etxebizitzak

25. indarrean dagoen HAPOan ez dira berriaz bereizten **erabilera turistikorako etxebizitzak**. Baina, ostatu-kategoria horretan turismo-jarduera bat egiten den heinean, Bilboko Udalak interpretatu du **3. erabilerako (Ekipamenduak) 7. egoeran (Ostatukoa)** kokatzen direla (6.3.18 artikulua.-Ekipamendu- erabileraren egoera motak).

Erabilera horren barruan sartzen dira legeria espezifikoaren mende dauden establezimenduek, aldi baterako ostatua asetze aldera, egiten dituzten



jarduerak. Egoera horretan sartzen dira, adibidez: hotelak, hostalak, hoteleko ustiapen-araubidean sartzen diren apartamentuak (apartamentu-hotelak), ostatu-etxeak, eta abar.

Alabaina, gauza bat da erabilera turistikorako etxebizitzek duten hirigintza-erabilera, horren ondorioz aztertzen baita, lehenik eta behin, non gauzatu daitekeen delako erabilera — **ekipamendu-erabilera 7. egoeran (Ostatukoa) gauzatzea posible denean**—; eta beste gauza bat da zer baldintza bete behar dituzten turismo-ostatuko erabilera duten higiezinak (baldin etxebizitzak badira, aurrez ere bazeuden eta halakotzat sailkatu badira). Eta halako etxebizitza gisa, bildu eta bete beharko dituzte HAPOan **bizileku-erabilerarako** eskatzen diren betebeharrak guztiak.

26. Nagusiki bizileku-erabilera duten eraikinetan, solairu hauetan egon daitezke erabilera turistikorako etxebizitzak:

- **etxabeen** , baldin eta erabilera nagusitik bereizitako sarbidea badute eta aurrez ere etxebizitza izatearen baldintza betetzen badute. Nolanahi ere, kanpo uzten da aurretik lokal ziren eta orain etxabeko etxebizitzak direnen kasua. Halako etxebizitzak era iraunkorrean hartzen dira babes publikoko udal-etxebizitza tasatutzat, eta sailkapen horrek berez galarazten du halakoei bizilekuaz besteko erabilera emateko aukera, babes publikoko etxebizitzak arautzen dituen araudiarekin bat etorritik. Beraz, eta edonola ere, ez da bateragarria ostatu turistikoko ekipamendu-erabilerarekin.
- **lehen solairuan** , baldin eta erabilera nagusitik bereizitako sarbidea badute, edo etxabea lehen solairuarekin komunikatuta bada; edo, gaur egungo HAPOa baino lehenagokoa den eraikin batean egonez gero, nahiz eta sarbide bereizirik edo lehen solairuarekin komunikaziorik ez izan.
- **goiko solairuetan** , baldin eta erabilera nagusitik bereizitako sarbidea badute eta bizileku-erabilera duten solairuen azpian badaude.

27. Era berean, gaur egun erabilera turistikorako etxebizitzak egon daitezke nagusiki bulego-erabilera tertziarioa duten eraikinetan, honako hauetan:

- **goiko solairuetan** , solairu osoetan kokatzen badira, bulegoen gainean, sarbide bereizita badute, eta baldin eta aurrez ere zeuden etxebizitzak badira eta halakotzat sailkatuta badaude.

28. Nagusiki merkataritza-erabilera tertziarioa duten eraikinetan ezin da egon erabilera turistikorako etxebizitzarik.

d. Etxebizitza partikularretako logelak erabilera turistikorako

29. Indarrean dagoen HAPOak, gainera, ez ditu berariaz bereizten erabilera turistikoa duten etxebizitza partikularretako logelak; hala ere, etxebizitza hori izan behar duenez jardueraren titularrak benetako bizileku egonkor, Bilboko Udalak interpretatu du jadanik sartzen dela **bizilekuko 6. erabileran (6.3.34 artikulua).**



Horiek horrela, etxebizitzako logeletan ostatu ematen bada, nahitaez egon behar dute bizileku-erabilerarako eraikinetan.

e. Nagusiki bizileku-erabilera duten eraikinetan egin daitezkeen beste erabilera batzuk

30. Nagusiki bizileku-erabilera duten eraikinetan zilegi da bulego-erabilera tertziario osagarria egitea honako hauetan:

- **lehen solairuan**, baldin eta erabilera nagusitik bereizitako sarbidea badute edo etxabea lehen solairuarekin komunikatuta badago. Dena dela, HAPOa indarrean jarri zenean (1995) jadanik eraikita zeuden eraikinen lehen solairuetan ere, non ez duten sarbide bereizirik edo ez dauden komunikatuta etxabearekin.
- **etxabean**.

31. Nagusiki bizileku-erabilera duten eraikinetan zilegi da merkataritza-erabilera tertziario osagarria gauzatzea honako hauetan:

- **lehen solairuan**, baldin eta erabilera nagusitik bereizitako sarbidea badute edo etxabea lehen solairuarekin komunikatuta badago. Merkataritza-erabilera duten lehen solairuak ezingo dira egon etxabeko lokaletik bereizita, eta kontaktua izan beharko dute bi solairuek, gutxienez, goiko solairuko edo lehen solairuko azaleraren ehuneko hamabostaren (% 15) baliokide den azalera erregular batean.
- **etxabean**, baldin eta erabilera nagusitik bereizitako sarbidea badute.

2. Alde Zaharreko eta Bilbo Zaharreko Plan Bereziak

32. Alde Zaharreko eta Bilbo Zaharreko auzoak, haien Plan Berezien ondorioz, araubide murriztaileago baten mende daude, nagusiki bizileku-erabilera duten eraikinetan erabilera turistikorako etxebizitzak ezartzeari dagokionez.

A. Alde Zaharra Birgaitzeko Plan Berezia (BPB)

33. Alde Zaharra Birgaitzeko Plan Berezia osoko bilkurak onartu zuen 1998ko otsailaren 18ko erabaki baten bidez, eta 1998ko urriaren 26an argitaratu zen Bizkaiko Aldizkari Ofizialean. Aldaketa partzialak egin zaizkio 32 aldiz, eta azken aldaketa 2016ko uztailaren 19an argitaratu zen.

34. Alde Zaharra Birgaitzeko Plan Bereziaren 22. artikulua, hotel-erabilerari buruzkoak, honako hau dio 4. zenbakian:

- c) eta d) egoeretan [11 eta 25 logela arteko multzoak, eta/edo 200 eta 500 m² arteko guztizko azalera eraikia, edo 10era arteko logela multzoak, apartamentuak edo departamentuak eta/edo 200 m²-ra arteko guztizko azalera eraikia], tipologia bereizirik ez duten eta, oro har, bizileku-erabilera duten eraikinetako erabilera garatze aldera, eta **soil-soilik kategoria horretako jarduerarik aurrez ezarrita ez badaukate**, kategoria horien ezarpen berria **lehen solairuan** bakarrik onartuko da, salbu eta egiaztatzen bada, lizentzia-eskaerarekin batera, elementu komunetatik bereizitako sarbide bat



kudeatu dela; izan ere, kasu horretan eraikineko edozein solairutan ezarri ahal izango da, baina betiere etxebizitza-erabilera duten solairuen azpian.

35. Beraz, Bilboko Alde Zaharrean nagusiki bizileku-erabilera duten eraikinetan, honako hauetan soilik ezar daitezke erabilera turistikorako etxebizitzak:

- **lehen solairuan**, baldin eta erabilera turistikoko etxebizitza bakarra badago solairuan.
- **goiko solairuetan**, baldin eta erabilera nagusitik bereizitako sarbidea badute, bizileku-erabilera duten solairuen azpian badaude eta eraikinean erabilera turistikorako etxebizitza bakarra badago.

B. Bilbo Zaharraren Barne Birgaikuntza eta Eraberrikuntzarako Plan Berezia

36. Bilbo Zaharraren Barne Birgaikuntza eta Eraberrikuntzarako Plan Berezia 1994an onartu zen. Hainbatetan egin zaizkio aldaketa partzialak; azkenekoa, 2008. urtean.

37. Bilbo Zaharraren Plan Bereziko 7.6.2 artikulua, lehen solairuko, solairuarteko eta goiko solairuetako erabilerei buruzkoak, honako hau ezartzen du azken paragrafoan:

Bizileku-erabilera duten eraikinetan, **ostatu-ekipamenduko beste erabilerarik ez duten eraikinetan soil-soilik** emango da ostatu-ekipamendua erabiltzeko baimena, eta kasu horretan **lehen solairuan** besterik ez da baimenduko, salbu eta lizentzia-eskaerarekin batera egiaztatzen bada sarbide berezia kudeatu dela elementu komunetarako; hala izanez gero, eraikinaren **edozein solairutan** ezarri ahalko da, baina betiere etxebizitza-erabilera duten solairuen azpian.

38. Beraz, Bilbo Zaharrean nagusiki bizileku-erabilera duten eraikinetan, honako hauetan soilik ezar daitezke erabilera turistikorako etxebizitzak:

- **lehen solairuan**, baldin eta erabilera turistikoko etxebizitza bakarra badago solairuan.
- **goiko solairuetan**, baldin eta erabilera nagusitik bereizitako sarbidea badute, bizileku-erabilera duten solairuen azpian badaude eta eraikinean erabilera turistikorako etxebizitza bakarra badago.

V. HAPOaren aldaketa

1. Erabilera turistikoko etxebizitzaren araudi berria

39. Aldaketaren abiapuntua 6.3.18 artikuluari emandako idazketa berria da. Bertan, berriaz jasotzen da **erabilera turistikoko etxebizitzaren** egoera partikularra (7.1 egoera partikularra), eta turismo-ostatuko erabilera izenarekin ordezkatzeko da 7. egoeraren izenburua (hotel-erabilera):

6.3.18 artikulua.- Ekipamendu-erabilerako egoera motak.



7. egoera.- Turismo-ostatu-erabilera

Erabilera turistikorako etxebizitzek eta legedi espezifikoaren mende dauden ostatu-establezimenduek, aldi baterako ostatatze-beharrak asetze aldera, gauzatzen dituzten jarduerak sartzen dira hemen.

Egoera partikular zehatz hauek bereizten dira:

7.1: Erabilera turistikorako etxebizitzak.

7.2: Ostatu-establezimendu turistikoak, hala nola hotel-apartamentuak eta apartamentu turistikoak, honako hauez osatutako ostatu-unitateak dituztenak, gutxienez: logela, bainugela edo komuna, egongela-jangela eta sukaldea.

7.3: Ostatu-establezimendu turistikoak, hala nola hotelak, ostatu-etxeak, aterpetxeak edo hostalak eta kideko beste establezimendu mota batzuk, turismoko sektore-leggedian jasota daudenak.

7.4: Ostatu-establezimendu turistikoak, esate baterako, nekazaritza-turismokoak, landetxeak eta kanpinak, eta kideko beste establezimendu mota batzuk, turismoko sektore-leggedian jasota daudenak.

Egoera horretatik kanpo uzten da **erabilera turistikorako etxebizitza partikularretako logeletako ostatatzea**, etxebizitzak 6. bizileku-erabileran sartzen badira, salbu eta erregelamendu bidez xedatutako alokairu-eskaintzaren plaza kopurua gainditzen denean; izan ere, kasu horretan, hotel-establezimendutzat hartuko da ostatua. Aldi baterako eta osagarri gisa, erreferenziako sektore-erregelamendua onartu bitartean, gehienez ere hiru (3) gela edo logelako kopurua ezartzen da alokairuan eskaintzeko, kontuan hartu gabe zenbat gela okupatzen dituen ostatuan benetako bizilekua duen titularrak.

40. Ekipamendu-tipologia horretatik kanpo geratzen dira **erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logelak**; izan ere, 6. bizileku-erabilerarekin parekatzen dira ondorio guztietarako, eta ez da beharrezkoa inolako aldaketarik egitea ildo horretan, 6.3.18 artikulua gai horri dagokionez azken paragrafoan ematen duen argibideaz harago.

41. Bere horretan mantentzen dira **erabilera turistikoko etxebizitzek** izan ditzaketen kokalekuei buruzko irizpide orokorrak, Bilboko Udalak indarrean dagoen HAPOari buruz egindako interpretazioaren ondoriozkoak. Horiek horrela, bere horretan eusten zaio **bizileku-erabilera duten eraikinetan** erabilera turistikoko etxebizitzak ezartzeko aukerari, baldin eta etxebizitzak aurrez bazeuden eta halakotzat sailkatu badira —lehen erabilerako baimena, habitabilitate-zedula edo kideko dokumentua izanik—, solairu hauetan:

- **lehen solairuetan**, sarbide bereizirik gabe, 1995a baino lehenagoko etxebizitzak badira, eta sarbide bereiziarekin, 1995az geroztikoak badira.

- **etxabeetan**, sarbide bereizia izateari buruzko gaur egungo eskakizuna ezabaturik. Ostatu-erabilera eman dakiok, baldin eta etxabeko etxebizitzak aurrez bizileku-erabilera izan badu eta etxebizitza-kalifikazioa lortu badu; inoiz ez baldin eta lokalak etxabe bihurtzearen ondoriozko udal-etxebizitza tasatuak badira.



- **goiko solairuetan**, sarbide bereizia badute, eta bizileku-erabilerarako solairuen azpian badaude.
- sarbide bera badute **etxabeek** eta **lehen solairuek** eta bizileku-erabilera duten etxebizitzek, solairu bakar batean soilik ezarri ahal izango dira erabilera turistikoko etxebizitzak; hain zuzen, etxebizitza-erabilera duten solairuen artetik behekoenean, erabilera turistikoa betiere bizileku-erabileraren azpian gauzatzen dela bermatzeko.

42. Bizileku-erabilera duten eraikinetan kokatzeko baldintza dela eta, ezabatu egin da erabilera turistikoko etxebizitzak izateko aukera —berez, gertagaitza— **bulego-erabilera tertziarioa duten** eraikinetan (solairu osoetan, bulegoen gainean eta sarbide bereziarekin) .

2. Erreformaren justifikazioa

43. Toki-araubidearen eta hirigintzaren arloko legeek ematen dioten eskumenetan oinarritu da Bilboko Udala HAPOaren aldaketa justifikatzeko, 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 duen moduan, 1995etik gaurdaino eraldaketa nabarmena izan dute hiriak eta bertako ekonomia-jarduerak. Indarrean dagoen HAPOa egin zen garaian, turismoa hutsala zen, kontuan hartzen ez badira azoka eta biltzarretara joateko hiria bisitatu eta gaua bertan ematen zuten profesionalak. Udalaren ustez, baldin eta bizileku-etxebizitzez osatutako eraikinetako espazioen erabilera eta funtzionaltasuna aldatzen bada turismo-ostatuko erabilerari ere leku egiteko, erabilerako disfuntzionaltasunak eta elkarbizitzako arazoak sor daitezke bizilagunen artean eraikin edo ingurune beraren barruan. Horrez gain, hiriko zenbait gunetan alokairu-araubideko etxebizitzak garestitu eta eskastu ditzake horrek, tokiko bizileku-erabilerari buruzko hiri-errentamenduen legediaren arabera.

Irizten dio, orobat, aldaketa honekin minimizatu egiten direla turismo-ostatuen merkatua neurritz kanpo hedatuz gero komunitateetan eta hiriko zenbait gunetan sor daitezkeen kanpo-efektu kaltegarriak (eragozpenak, zaratak, segurtasuneko eta elkarbizitzako arazoak, besteak beste) eta auzotarren eta turistaren arteko elkarbizitza bermatzen dela.

Ondorioz, Bilboko Udalaren ustez, interes orokorreko arrazoi justifikatuak daude —hirigunea babestea lurzorua hirigintza-antolamenduaz—, Zerbitzuen Zuzentarauan adierazitako terminoetan.

44. Bilboko Udalak ez du azterlan xehaturik eman aldaketaren justifikazioa oinarritze duenik, 2011-2016 aldiko turismo-adierazle nagusien bilakaerari buruzko informazioaz aparte.



VI. Azterketa, lehiaren ikuspegitik

1. Sartzeko oztopoak

A. Kontzeptua

45. Sartzeko oztopotzat hartzen dira eragile berriei merkatu jakin batean sartzeko gogoak kentzen edo zuzenean eragozten dieten zailtasun eta kostu guztiak.

B. Baldintzak

46. 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 —zeinak Espainiako zuzenbidean partzialki txertatzen baitu 2006/123 (EE) Zuzentaraua, Europako Parlamentuaren eta Kontseiluarena, 2006ko abenduaren 12koa, barne-merkatuaren zerbitzuei buruzkoa (aurrerantzean, Zerbitzuen Zuzentaraua)—, merkatu-batasuna bermatzeari buruzko Legeak (abenduaren 9ko 20/2013 Legea) artikuluko horri emandako idazketaren arabera:

- **diskriminaziorik eza:** ez dira diskriminatuzaileak izango, ez zuzenean ez zeharka, honako hauen aldera: nazionalitatea, establezimendua aginte eskudunaren lurraldean egotea edo ez, edo, sozietateei dagokienez, egoitza sozialaren kokapena;
- **beharrizana**⁴: justifikatuta egon behar dira, arrazoi hauek direla eta:
 - ordena publikoa,
 - segurtasun publikoa,
 - osasun publikoa,
 - ingurumenaren babesa,
 - baliabide naturalen eskasiak edo zalantzarik gabeko eragozpen teknikoak egoteak merkatuko operadore ekonomikoen kopurua mugatzen dutenean.
- **proportzionaltasuna:** lortu nahi den helburua erdietsiko dela bermatzeko tresna egokiena izatea, ez dagoelako hain murriztailea ez den beste neurririk emaitza bera lortzeko aukera ematen duenik, bereziki, gerorako kontrola beranduegi egiten denean benetan eraginkorra izateko.

⁴ 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.



C. Ondorioak

47. Diskriminaziorik ezaren, beharrianaren 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.

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

49. Horregatik, arrazoirik gabeko oztopoak sortzea eragotzi behar du administrazioak, eta horrelakorik balego, lehiako agintaritzak esku hartu beharko luke, dagozkion sustapen-gaitasunak erabiliz, edo, lege-mailaren azpiko arauen kasuan, aurkaratzeko gaitasunak erabiliz.

2. Zerbitzuen Zuzentaraua hirigintzako araudian aplikatzea

50. Zerbitzuen Zuzentaraua ez zaio hirigintzari aplikatzen, haren bederatzigarren kontuan-hartuzkoan adierazten den bezala⁵. Hala ere, Europako Batzordearen Barne Merkatu eta Zerbitzuetako Zuzendaritza Nagusiak Zerbitzu Zuzentarauaren transposizioari buruz⁶ egin duen eskuliburuan, honako hau adierazten da 2.3.2 puntuan:

(...) arau horiei izendapen espezifiko ematea, adibidez, hirigintzako arau gisa, edo betekizunak modu orokorrean formulatzea —hau da, ez zaizkie bereziki zerbitzu-emaileei ezartzen— ez da nahikoa horiek Zerbitzuen Zuzentarauaren eremutik kanpo uzteko. Hain zuzen, dena delako betekizunek benetan zer eragin duten aztertu behar da orokorrak diren ala ez zehazteko. Hala, Zuzentarauaren 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 Zuzentarauaren mende egon daitezkeela. Adibidez, merkataritzako zenbait establezimenduren gehieneko azalerari buruzko xedapenak, nahiz eta hirigintzako arau orokorretan agertzen diren, Zerbitzuen

⁵ «Zerbitzu-jarduera batean sartzeari edo aritzeari eragiten dioten betekizunei soilik aplikatzen zaie Zuzentarau hau. 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.»

⁶ <http://www.mineco.gob.es/stfls/mineco/economia/enlaces/destacados/Docu2DS.pdf>



Zuzentaruaren aplikazio-eremuan sartzen dira; ondorioz, jarraitu behar diote kokatzeko askatasunari buruzko kapituluan Zuzentaruak horri buruz jasotzen duenari.

51. Hortaz, hirigintzako araudia denetz ebaluatzeko, ez da kontuan hartzen zein tresna erabiltzen den, ezpada zer araudi hartzen duen barne. Ekonomikoa edo komertziala bada, aplikatzekoa izango da Zerbitzuen Zuzentaruak.

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

52. Horregatik, LEAren ustez, bai Bilboko HAPOak turismo-ostatuko erabilera arautzeari dagokionez egindako aldaketa xehatuak, bai indarrean dagoen HAPOan erabilerari buruz ematen diren arauak, zeinek jarduera ekonomikoak egitea mugatzen edo murrizten baitute bizileku-erabilera duten eraikinetan, zehazten dute zer-nolako merkataritza- eta zerbitzu-jarduerak egin daitezkeen dagoeneko eraikita dauden eraikinetan; hortaz, hirigintzaren arlokoak ez direnez⁷, Zerbitzuen Zuzentaruaren eta haren transposizioa egiteko araudiaren aginduak aplikatzen zaizkie.⁸

3. HAPOaren aldaketaren beharraren eta proportzionaltasunaren azterketa

53. Espainiako Konstituzioaren 38. artikulua enpresa-askatasuna aitortzen du merkatu-ekonomiaren esparruan.

⁷ Auzitegi Gorenaren 2015eko irailaren 3ko epaiak (ECLI: ES:TS:2015:3866), 3408/2014 kasazio-errekurtsoan emandakoak, indarrrik gabe utzi zituen Euskal Autonomia Erkidegoko Jarduera Ekonomikoetarako Lurzorua Sortzeko eta Saltoki Handiak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planaren zehaztapenak (Eusko Jaurlaritzaren abenduaren 21eko 262/2004ko Dekretu bidez onartu zen plana), zeren mugak ezartzen baitzizkioten merkataritza-ekipamenduen gehieneko azalerari eta kontsideratzen baitzuen ekonomikoak eta merkataritzakoak zirela, soil-soilik, muga horiek ezartzeko benetako arrazoiak, eta, ondorioz, hala Zerbitzuen Zuzentaruak nola 17/2009 Legeak galarazten zituztela.

⁸ **Autoritat Catalana de la Competència (ACCO)** delakoak ere ondorio bera atera zuen. Lehiaren ikuspuntutik, lurzoruen erabilera xeheki arautzeari buruz eman zituen gomendioetan (2014ko abendua), honako hau baieztatu zuen: «Beraz, ACCOren aburuz, lurzoruen erabileren erregulazio xeheari Zerbitzuen Zuzentaruak aplikatu behar zaio (baita haren edukiaz Espainiako ordenamendu juridikora egiten den transposizioa ere), ikusita funtsean merkataritzaren arlokoa dela. Ondorioz, araudi honetan beharraren, proportzionaltasunaren eta distortsio minimoaren printzipioak errespetatu behar dira, eta debekatuta egongo da, 17/2009 Legearen 11.1 a) artikuluekin bat etorritik, zerbitzu-jarduera baterako sarbidea muga jakin batzuen mende jartzea.» (19. orrialdea)

http://acco.gencat.cat/web/.content/80_acco/documents/arxiu/actuacions/ES_8_2014_USOS_DEL_SOL_ESP.pdf



54. 17/2009 Legearen 11. artikulua debekatu egiten du zerbitzu-jarduera batean sartzea edo aritzea arautzen duen araudiak muga kuantitatiboen edo lurralde-mugen mende jartzea sartzeko edo aritzeko aukerari.

55. Dagoeneko adierazi den moduan, 17/2009 Legearen 5. artikulua beharizanari buruzko atala aldatu zuen 20/2013 Legeak, eta «interes orokorreko premiazko arrazoia» 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».

56. Bilboko Udalak, dena dela, HAPOaren aldaketa justifikatzen du, «interes orokorreko arrazoi frogatuak» direla eta. «Hirigunearen babesean» egiten dira, «lurzoruaren hirigintza-antolamenduaren bidez».

57. LEAren ustez, ordena publikoarekin, segurtasun publikoarekin, osasun publikoarekin eta ingurumenaren babesarekin, baliabide naturalen eskasiarekin edo eragozpen tekniko nabarmenak izatearekin lotutako ezein arrazoik ez du ematen biderik **etxebizitzaren erabilera turistikoa ustiatzeko jardura ekonomikoaren** merkatuan sartzeko oztopoak ezartzeko, Turismoaren Euskal Legeak baimendutako jardura izanik.

Ondorioz, haren ustez, sartzeko oztopoek ez dituzte betetzen legezko eskakizunak, eta ezabatu egin behar dira.

58. Halaber, iruditzen zaio ordena publikoarekin, segurtasun publikoarekin, osasun publikoarekin eta ingurumenaren babesarekin, baliabide naturalen eskasiarekin edo eragozpen tekniko nabariak izatearekin lotutako ezein arrazoik ez duela ematen biderik **nagusiki bizileku-erabilera duten eraikinetan jardura ekonomikoak egiteko** sarrera-oztopoak ezartzeko.

Ondorioz, haren ustez, sartzeko oztopo horiek ez dituzte betetzen legezko eskakizunak, eta horiek ere ezabatu egin behar dira.

59. Era berean, helburua baldin bada, adierazten den moduan, ostatu turistikoko merkatuaren neurritz gabeko hedadurak ez dezala eragin eragozpenik, zaratarik edo elkarbizitza-arazorik jabekideen erkidegoetan, LEAren ustez, erabilera turistikoko etxebizitzaren ezarpena bereizkuntzarik gabe mugatzea baino —**etxabeetara, lehen solairuetara** (sarbide bereizirik gabe 1995a baino lehenagokoak badira eta sarbide bereiziarekin urte hori baino geroagokoak badira) eta **goiko solairuetara** (sarbide bereizia badute, eta betiere etxebizitza-erabilera duten solairuen azpian)—, askoz ere proportzionalagoa litzateke hura askatasunez gauzatzeko aukera ematea,



baldin eta jarduera hori ez badago debekatuta jabetza horizontalaren eratze-tituluan edo jabekideen erkidegoaren estatutuetan⁹.

60. Ondorioz, LEAren ustez, jabekideen erkidegoak dira erakunde egokienak horietan jarduera ekonomikoak egitea mugatzeko edo debekatzeko, baldin eta jardueron ondorioz eragozpenak sortzen badira edo bizilagunen arteko elkarbizitza asaldatzen bada, eta ez du ez beharrezkotzat ez proportzionaltzat jotzen jabekideen erkidego guztietan ezartzea jarduera ekonomikoak gauzatzeko sarrera-oztopoak, baita bizilagunek halakoak egiteko joera irekia agertzen dutenean ere.

61. Hala eta guztiz ere, LEA jakitun da txosten honen xede den HAPOaren aldaketa xehatuak gutxieneko aldaketak egiten dizkiola gaur egungo egoerari¹⁰, eta 1995etik indarrean dagoen HAPOak ezartzen dituela —ez baita egokitu 17/2009 Legean transposizio bidez ekarri diren Zerbitzuen Zuzentzarauaren aginduetara— beharrik eta proportziorik gabeko sarrera-oztopoak **edozein motatako jarduera ekonomikoak egiteko** (erabilera turistikorako etxebizitzak ustiatzea, bestelako ostatu turistikoak, zerbitzu profesionalak, txikizkako merkataritza, etab.) nagusiki bizileku-erabilera duten eraikinetan.

62. Horregatik, LEAren ustez, indarrean dagoen HAPOak abantaila ematen die gaur egungo operadoreei, beharrik eta proportziorik gabeko sarrera-oztopoak ezartzen baititu edozein motatako jarduera ekonomikoak egiteko. 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. Gainera, pribilegio-egoera hori ez dago beti justifikatuta enpresa-eraginkortasunaren aldetik, eta baliteke kalte egitea eraginkorragoak diren operadoreei.

⁹Jabetza Horizontalaren Legeak (uztailaren 21eko 49/1960 Legea) 17. artikuluan ezartzen duenez, erabaki batek berekin baldin badakar jabetza horizontalaren eratze-tituluan edo erkidegoaren estatutuetan bildutako arauak onartzea edo aldatzea, jabe guzti-guztiak ados jarrita hartu beharko da erabakia, baliozkoa izateko, baldin eta jabe horiek partaidetza-kuota guztiak ordezkatzeko badituzte.

¹⁰ Hauei dagokienez soilik: (i) etxabeetan erabilera turistikoko etxebizitzak jartzeko sarbide bereizia izateko betebeharra ezabatzen da; (ii) erabilera turistikoko etxebizitzak solairu bakar batean jartzeko betebeharra ezartzen da, hain zuzen, etxebizitza-erabilera duten solairuen artean beharrezkoan, etxabeak eta lehen solairuak ez badute sarbide bereizirik; eta (iii) bulego-erabilera tertziarioko eraikinetan, solairu osoetan, bulegoen gainean dauden eta sarbide bereizia duten erabilera turistikoko etxebizitzak izateko aukera gertagaitza ezabatzen da.



Esku artean dugun kasuan, abantailak ematen zaizkie operadoreei HAPOak jarduera ekonomikoak egiteko baimentzen dituen solairuetan dauden etxebizitzak jabe edo maizter badira, gainerako solairuetan kokatutako etxebizitzak jabe edo maizterekin alderatuz gero; izan ere, edozein jarduera ekonomiko egitea galarazten zaie azken horiei.

63. Ondorioz, indarrean dagoen HAPOa aldatzea gomendatzen zaio Bilboko Udalari, eta nagusiki bizileku-erabilera duten eraikinetan jarduera ekonomikoak egiteko sarrera-oztopo guztiak ezabatzea, jabekideen erkidegoen esku utzirik jarduera horiek mugatzeko edo debekatzeko aukera, baldin eta horien ondorioz eragozpenak sortzen edo bizilagunen arteko elkarbizitza asaldatzen bada.

VII. LEAREN aurkaratze-eskumena

64. Lehiaren Defentsari buruzko Legeak (uztailaren 3ko 15/2007 Legea) 13.2 artikuluan ezartzen duenez, autonomia-erkidegoetan eskumena duten organoek legitimitatea izango dute eskumena duten jurisdikzioan administrazio-zuzenbideari loturik dauden administrazio publikoen ekintzak edo legea baino beheragoko xedapen orokorrak aurkaratzeko, horien bidez merkatuko benetako lehiari oztopoak jartzen baldin bazaizkio.

Era berean, Lehiaren Euskal Agintaritzaren Legeak (otsailaren 2ko 1/2012 Legea) 3.4. artikuluan organismo honi esleitzen dizkion eskumenen arabera, egintza hauek aurkaratu ahal izango ditu administrazioarekiko auzien jurisdikzioan: administrazio-zuzenbideari loturik dauden Euskal Autonomia Erkidegoko herri-administrazioen (erkidegoko, foru- eta toki-administrazioak) egintzak eta legea baino beheragoko xedapen orokorrak, horien bidez merkatuko benetako lehiari oztopoak jartzen baldin bazaizkio. Eskumen horretatik kanpo geratuko dira Lurralde Historikoetako Batzar Nagusiek onartutako foru-arau fiskalak.

65. Administrazioarekiko auzien jurisdikzioa arautzen duen Legeak (uztailaren 13ko 29/1998 Legea) 46. artikuluan ezartzen duenez, administrazioen arteko auzietan, administrazioarekiko auzi-errekurtsoa jartzeko epea **bi hilabete** izango da. Legearen 44. artikulua lehenbiziko hiru zenbakietan araututako errekerimendua egin bada aurretik, berariazko erabakiaren jakinarazpena jasotzen den egunaren edo ezetsizat jotzen den egunaren biharamunetik hasita kontatuko da epea.

66. Aipatu errekerimenduarekin lotuta, honako hau ezartzen du 29/1998 Legearen 44. artikulua: administrazio batek administrazioarekiko auzien errekurtsoa jartzen duenean beste baten aurka, aurretiaz **eskatu ahal izango**



dio xedatutakoa indargabetzeko, ekintza baztertu edo baliogabetzeko, jarduera materiala laga edo aldarazteko edo egin behar duen jarduera hasteko.

Idazki ziodun baten bidez egin beharko zaio errekerimendua organo eskudunari, eta idazki horretan adierazi zein den xedapen, egintza, jarduketa edo jardute-eza. Horretarako epea bi hilabete izango da, araua argitaratu denetik hasita, edo, bestela, administrazio eskatzaileak egintzaren, jarduketaren edo jardute-ezaren berri izan duenetik edo izan zezakeenetik hasita.

Jaso eta hurrengo **hilabete**aren barruan erantzuten ez badu errekerituak, ezetsizat joko da errekerimendua.

Aipatutako artikulua gaineratzen du salburik uzten dela toki-araubidearen legerian gai honi buruz xedaturikoa.

67. Toki-araubidearen legeria apirilaren 2ko 7/1985 Legean zertzen da (Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen Legea), eta arau horrek 65. artikuluan ezartzen duenez, baldin eta Estatuko Administrazioak zein autonomia-erkidegoetakoak, bakoitzari dagozkion eskumenen esparruan, toki-erakunderen baten egintza edo erabakiren batek ordenamendu juridikoa hausten duela uste badu, gehienez ere **hilabeteko** epean egintza edo erabaki hori deuseztatzeko **errekerimendua egin ahal izango du** 65. artikulua berariaz aipatuta.

Errekerimendua arrazoitua izan beharko da, eta ustez hautsitako araua adierazi beharko da bertan. Erabakiaren jakinarazpena jasotzen denetik **hamabost egun baliodun** izango da errekerimendua egiteko epea.

Estatuko Administrazioak edo, hala balegokio, autonomia-erkidegokoak, egintzaren edo erabakiaren **aurka egin** lezake administrazioarekiko auzien jurisdikzioan, 29/1998 Legean aipatutako bi hilabeteko epean, toki-erakundeari bidalitako errekerimenduaren epea amaitzen den egunaren biharamunetik zenbatuta, edo errekerimendua atzera botaz toki-erakundeak egindako jakinarazpena hartzen denetik zenbatuta, horretarako adierazitako epean egiten bada.

Estatuko Administrazioak edo autonomia-erkidegokoak egintzaren edo erabakiaren **aurka zuzenean** ere egin lezake administrazioarekiko auzien jurisdikzioan, errekerimendua egin beharrik izan gabe, 29/1998 Legean aipatutako bi hilabeteko epean.

68. Ondorioz, LEAk **zuzenean aurkaratu** dezake HAPOaren aldaketa behin betiko onartu zuen osoko bilkuraren erabakia administrazioarekiko auzien jurisdikzioan, argitaratu zenetik bi hilabeteko epean, edo erabaki horren berri emateko eska diezaioke Bilboko Udalarari eta, erabakiaren berri jasotzen duen egunetik zenbatzen hasita, hamabost egun balioduneko epean



errekerimendua egin diezaioke gehienez ere hilabeteko epean ezezta dezan, eta errekerimendua atzera botatzen bazaio edo ez badu erantzunik jasotzen, bi hilabeteko epean aurkaratu dezake erabaki hori administrazioarekiko auzien jurisdikzioan, errekerimenduaren epea amaitzen den egunaren biharamunetik zenbatuta, edo errekerimendua atzera botaz toki-erakundeak egindako jakinarazpena hartzen denetik zenbatuta.

69. Kasu honetan, LEAren ustez indarrean dagoen HAPOak beharrik eta proportziorik gabeko sarrera-oztopoak ezartzen dituen nagusiki bizileku-erabilera duten eraikinetan jarduera ekonomikoak egiteko —eta haren aurka ezin denez administrazioarekiko auzi-errekurtsorik jarri epe kontuak direla eta—, HAPOaren aurka egingo balitz, horrek liberalizatu egin lezake nagusiki bizileku-erabilera duten eraikinetan jarduera ekonomiko jakin bat gauzaketa —dagozkion instantzia judizialetan arrakasta izanez gero—; hala ere, modu diskriminatzailean mantenduko lirateke gainerako jarduera ekonomikoak gauzatzeko mugak, eta LEAk beharrik eta proportziorik gabeko sarrera-oztopotzat hartzen ditu, bai eta, ondorioz, Zerbitzuen Zuzentarauaren eta haren transposizioa egiten duen Legearen aurkakotzat ere.

70. Ondorioz, HAPOaren erreformaren aurka eginez gero jarduera ekonomikoen arteko diskriminazioa eragingo litzatekeenez, LEAk ez du aurkaratuko Bilboko Udalak behin betiko onartzen duen erreforma, baina, dena dela, promozio-jarduerak abiaraziko ditu erakunde horretan, indarrean dagoen HAPOan aldaketa sakonak egin ditzan, Zerbitzuen Zuzentaruaren eta haren transposizioa egiten duen Legean jasotako aginduetara egokitu dadin eta, hortaz, beharrik eta proportziorik gabeko sarrera-oztopo oro ezaba dadin, nagusiki bizileku-erabilera duten eraikinetan ekonomia jarduerak egiteko.

VIII. Ondorioak

LEHENA.- 1995etik indarrean dagoen HAPOak —zeinak ez baitu hirigintzakoak ez diren bere araudiak egokitu Zerbitzuen Zuzentarauaren aginduetara (17/2009 Legean transposatuak)— beharrik eta proportziorik gabeko sarrera-oztopoak ezartzen ditu **edozein motatako jarduera ekonomikoak egiteko** (erabilera turistikorako etxebizitzak ustiatzea, bestelako ostatu turistikoak, zerbitzu profesionalak, txikizkako merkataritza, etab.) nagusiki bizileku-erabilera duten eraikinetan.

Indarrean dagoen HAPOak abantaila ematen die gaur egun jarduten duten operadoreei, eta pribilegioak ematen dizkie jarduera ekonomikoak egiteko baimena duten solairuetan kokatutako etxebizitzaren jabe edo maizter direnei,



gainerako solairuetan kokatutako etxebizitzan jabe edo maizterrekin alderatuz gero; izan ere, edozein jardura ekonomiko egitea galarazten zaie azken horiei.

BIGARRENA.- Bilboko HAPOaren aldaketa xehatuak, turismo-ostatuko erabileraren erregulazioari dagokionez, ez ditu zuzentzen gaur egun nagusiki bizileku-erabilera duten eraikinetan edozein motatako jardura ekonomiko gauzatzeko dauden mugak; aitzitik, beharrik eta proportziorik gabeko oztopoak ezartzen ditu **etxebizitzan erabilera turistikoa ustiatzeko jardura ekonomikoaren** merkatuan sartzeko, jardura hori Turismoaren Euskal Legean baimenduta badago ere.

HIRUGARRENA.- Jabekideen erkidegoak dira horietan jardura ekonomikoak egitea mugatzeko edo debekatzeko erakunde egokienak, baldin eta jardueren ondorioz eragozpenak sortzen badira edo bizilagunen arteko elkarbizitza asaldatzen bada; horretarako, jabetza horizontalari buruzko legean ezarritako prozedurari jarrai dakioke.

LAUGARRENA.- Bilboko HAPOaren aldaketa xehatuaren aurka egiteak, turismo-ostatuko erabileraren erregulazioari dagokionez, diskriminazioa eragin lezake gainerako jardura ekonomikoari dagokienez; izan ere, LEAren ustez, 1995etik indarrean dagoen HAPOak beharrik eta proportziorik gabeko sarrera-oztopoak ezartzen ditu nagusiki bizileku-erabilera duten eraikinetan jardura ekonomikoak egiteko.

BOSGARRENA.- LEAk promozio-jarduerak abiaraziko ditu Bilboko Udalean, indarrean den HAPOan aldaketa sakonak egin ditzan, Zerbitzuen Zuzentarauan eta haren transposizioa egiten duen Legean jasotako aginduetara egokitu dadin eta, hortaz, beharrik eta proportziorik gabeko sarrera-oztopo oro ezaba dadin nagusiki bizileku-erabilera duten eraikinetan, ekonomia jarduerak egiteko.