



Lehiaren
Euskal Agintaritza
Autoridad Vasca
de la Competencia

TXOSTENA, LOIU UDALERRIKO HIRIGINTZA-ARAUDIARI ETA HORREK ERABILERA TURISTIKOKO ETXEBIZITZETAN OSTATU EMATEKO JARDUERA EKONOMIKOAN DITUEN ONDORIOEI BURUZKOA

LEHIAREN EUSKAL KONTSEILUA
LEA/AVC 588-SUST-2022

Osoko bilkura:

Alba Urresola Clavero, presidentea

Rafael Iturriaga Nieva, kontseilukidea

Enara Venturini Álvarez, kontseilukidea

Ainara Herce San Martín, idazkaria

Lehiaren Euskal Kontseiluak (aurrerantzean, LEK), adierazitako osaerarekin, honako txosten hau eman du, 2023ko martxoaren 30ean eginiko bileran, Loiuko udalerriko hirigintza-araudiari eta horrek erabilera turistikoko etxebizitzetan ostatu emateko jarduera ekonomikoan dituen ondorioei buruz.



LABURPENA:

I. TXOSTENAREN XEDEA	3
II. ETXEBIZITZA PARTIKULARRETAKO OSTATU TURISTIKOAREN ARAU-ESPARRUA	3
1. Hiri Errentamenduen Legea	3
2. EAEko Turismo Legea.....	4
3. EAEko etxebizitza turistikoen dekretua.....	6
4. Logela eta etxebizitza partikularretako ostatua landa-ingurunean	7
5. Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroari buruzko Dekretua	8
6. Aplikatu beharreko arauditik ateratako ondorioa	9
III. LOIUKO UDALAREN ARAUDIA, LURZORUAREN SAILKAPENARI ETA ERABILERA- ARAUBIDEARI BURUZKOA	9
IV. AZTERKETA, LEHIAREN ETA ARAUKETAREN IKUSPEGITIK	11
1. Sarrera-oztopoak	11
1.1. Kontzeptua	11
1.2. Eskakizunak	11
1.3. Ondorioak.....	12
2. Zerbitzuen Zuzentaraua aplikatzea hirigintzako araudiari.....	13
3. Loiuko Udalaren araudiaren beharraren eta proportzionaltasunaren azterketa 14	
IV. ONDORIOAK	15



I. TXOSTENAREN XEDEA

1. 2022ko maiatzaren 13an, Lehiaren Euskal Agintaritzaren (LEA) erregistroan idazki bat jaso zen. Bertan, interesdunak adierazten zuen Loiuko udalerrian ohiko erabilerarako etxebizitza bat erosi ondoren (txalet modukoa), etxebizitza horretako espazio bat alokairu turistikora bideratzeko interesa zuela, leku dezente baitu eta ingurune egokian baitago. Etxebizitzak beheko solairua eta bi solairu ditu, 10 etxebizitza berdin eta independenteko urbanizazio txiki batean kokatua (helbidea: [REDACTED])

2. Interesdunaren arabera, Loiuko Udalarik kontsulta egin zion eta informalki jakinarazi zioten «etxe jakin horretan ezin zitekeela turismo-jarduerarik egin, Plan Orokorrean *landa-eremu* izendatuta baitzegoen, eta, beraz, erabilera hori ez zen aurreikusten, ez osorik alokatzeko, ez logelak alokatzeko.

3. Azkenik, 2022ko ekainaren 22an, interesdunak eskabide formala aurkeztu zuen Loiuko Udalean «nire etxebizitza jarduera turistikorako baliatzeko», eta Udalak berariaz ukatu zuen 2023ko urtarrilaren 26ko Ebazpenaren bidez. Izan ere, «txostenean aztertu den lurzattia lurzoru urbanizaezinean dago, nekazaritza- eta abeltzaintza-eremu batean eta landazabalean, trantsizioko landa-paisaiaren azpikategoriaren barruan», indarrean dagoen Loiuko HAPOren arabera, zeina behin betiko onartu baitzen Presidentetzako Foru Departamentuaren otsailaren 8ko 1003/2013 Foru Aginduaren bidez.

4. Txosten hau eman da Lehiaren Euskal Agintaritzari buruzko Legeak (1/2012, otsailaren 2koa), 3.3.e) artikuluan erakunde honi esleitu dion eskumenari jarraituz; zehazki, «merkatuetako lehia mantendu edo berriz ezartzeko proposamenak helaraztea administrazio publikoei» eskumenari.

II. ETXEBIZITZA PARTIKULARRETAKO OSTATU TURISTIKOAREN

ARAU-ESPARRUA

1. Hiri Errentamenduen Legea

5. Hiri Errentamenduen Legeak (29/1994, azaroaren 24koa)¹, 2. artikuluan, honako hau jotzen du etxebizitza-errentamendutzat: errentariak eraikin bizigarri bat errentan hartzen duenean, eraikin horren lehen helburua etxebizitza iraunkorra izateko beharra asetzea dela.

¹ Testu bateratua hemen eskura daiteke:

<https://www.boe.es/eli/es/l/1994/11/24/29/con>



6. Espresuki uzten du bere aplikazio-eremutik kanpo 5.e) artikuluan, berehala erabiltzeko moduko etxebizitza bat osorik, altzariz hornituta eta ekipatuta, aldi batez erabiltzeko lagatzea; hots, turismo-eskaintzarako bideak baliatuz edo merkaturatzeko edo iragartzeko beste bideren bat baliatuz komertzializatu edo iragartzen den etxebizitza, irabazi-asmoz, baldin eta berariazko araubide baten mende badago dagokion turismoaren arloko araudiaren ondorioz².

2. EAEko Turismo Legea

7. Turismoaren Legeak (13/2016, uztailaren 28koa)³, 2.2.b) artikuluan, honela definitzen du **turismo-jarduera**: helburutzat duena hainbat zerbitzu ematea jarduera eta zerbitzu turistikoen erabiltzaileei; esaterako, ostatu- eta sukaldaritza-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.

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

²Etxebizitzaren eta Alokairuaren Arloetako Presako Neurriei buruzko martxoaren 1eko 7/2019 Errege Lege Dekretuaren lehenengo artikuluko bigarren apartatua. Testu bateratua hemen eskura daiteke:

<https://www.boe.es/eli/es/rdl/2019/03/01/7/con>

³ Ikusi hemen:

<https://www.euskadi.eus/y22-bopv/eu/bopv2/datos/2016/08/1603545e.pdf>



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

10. Azkenik, 38. artikulua araber, mota hauetakoak dira **ostatu**-establezimenduak:

- a) *Hotel-establezimenduak.*
- b) *Apartamentu turistikoak.*
- c) *Kanpinak.*
- d) *Nekazaritza-turismoko establezimenduak eta landetxeak.*
- e) *Aterpetxeak.*
- f) *Erregelamendu bidez zehaztutako beste establezimendu mota batzuk.*

11. 24. artikulua **EAEko 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 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 eratzailerik izango.

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

12. **Ostatu-establezimendu turistikoa** 2.j) artikuluan definitzen da, honela: publiko orokorrari irekitako lokalak, instalazioak eta ondasun higigarriak, ostatu-zerbitzu turistikoak emateko erabiltzen direnak. Definizio horretatik kanpo uzten ditu espresuki erabilera turistikoko etxebizitzak eta erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logeletan ostatu-zerbitzua ematen den lekuak.

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.

Erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logeletako ostatua 54. artikuluan definitzen da, honela: etxebizitza partikularretako logeletan oporretarako edo turismorako ostatu-zerbitzuak prezio bidez eskaintzea.

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

3. EAEko etxebizitza turistikoaren dekretua

14. Erabilera turistikoko etxebizitzetara eta etxebizitza partikularretako logeiei buruzko Dekretuak (101/2018, uztailaren 3koa)⁴, 1. artikuluan, honela definitzen du **erabilera turistikoko etxebizitza**: 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.

Era berean, **erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logelan** ostatu ematea honela definitzen du: logelaka, 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 behar 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 etxebizitzaren kokapena eta katastroko erreferentzia ere; eta, hauek eduki behar dituzte:

(...)

b) Jarduera turistikoa bat etortzea erabilera urbanistikoei eta hirigintzari buruzko udaleko arauekin.

(...)

16. Erantzukizunpeko adierazpena aurkeztu ondoren, 8. artikuluan jasotakoaren arabera, turismoaren arloan eskumena duen Eusko Jaurlaritzaren zuzendaritzak

⁴ Ikusi hemen:

<https://www.euskadi.eus/bopv2/datos/2018/07/1803822e.pdf>

ebazpena emango du, jarduerarako eskatutako baldintzak betetzen direla egiaztatzeko prozedurari hasiera ematea aginduz, zeina haren titularrari jakinaraziko zaion.

Dagokion udalari txostena eskatuko zaio, nahitaez eta era loteslean betetzeko izango den txostena, gai hauei buruz:

(...)

b) Proposatzen den ostatu turistikoaren jarduera bat badator udaleko araudiak aurreikusitako erabilera urbanistikoarekin, eta aplikatuko zaizkion baldintza espezifikokoak betetzen baditu.

(...)

4. Logela eta etxebizitza partikularretako ostatua landa-ingurunean

17. Landa-inguruneko ostatu-establezimenduak apirilaren 16ko 199/2013 Dekretuak⁵ arautzen ditu. Dekretu horrek Turismoaren uztailaren 28ko 13/2016 Legearen bidez indargabetutako martxoaren 16ko 6/1994 Legearen II. tituluko II. kapituluko 4. eta 5. atalak garatu zituen.

18. Zehazki, dekretu horren 2. artikulua ezartzen duenez, aipatutako turismo-ostatuko zerbitzuak modalitate hauen barruan sartu ahal izango dira:

- Nekazaritza-turismoko etxeak
- Landetxeak
- Landa-hotelak
- Landa-apartamentuak
- Landa-turismoko aterpetxea

19. Alabaina, ez ditu arautzen ez erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logelak, ez landa-inguruneko erabilera turistikoko etxebizitzak. Beraz, ez ditu garatzen, 13/2016 Legearen 53.8 artikulua eskatu bezala, ez erabilera turistikoko etxebizitzaren gehieneko ahalmena, ez funtzionamendu-araubidea, ezta landagunean kokatutako ostatuak halaber bete behar dituzten betekizun eta baldintzak ere.

20. Ondoren, Erabilera turistikoko etxebizitzari eta etxebizitza partikularretako logelei buruzko uztailaren 3ko 101/2018 Dekretuak⁶ honakoa ezarri zuen lehen xedapen gehigarrian:

21. «Arau honen aplikazio-eremutik **kanpo** geratzen dira **landaguneetan edo lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako tokietan kokatutako** erabilera turistikoko etxebizitzetan eta etxebizitza partikularretako logeletan emandako ostatuak, bai, halaber, nekazaritza-

⁵<https://www.legegunea.euskadi.eus/eu/eli/-/eli/es-pv/d/2013/04/16/199/dof/eus/html/>

⁶ <https://www.euskadi.eus/bopv2/datos/2018/07/1803822e.pdf>

ustiategietan integraturiko baserrietan nekazariak eta abeltzainek ematen dituzten ostatu-zerbitzuak, eta eskualdeko edo inguruko ohiko arkitektura tradizionala duten eraikinetan edo eraikuntzetan emandako ostatu-zerbitzuak. Kasu horietan, landa inguruneko turismo-ostatuko establezimenduen araudi espezifikoak aginduko du».

22. Lehen xedapen gehigarriak ezartzen duen salbuespen horri buruzko txostena⁷ egin zuen Lehiaren Euskal Agintaritzak, Turismoko sailburuak eskatuta. Bertan azpimarratzen da operadore berriak merkatu jakin batean sartzeko gogoak kentzen duten edo zuzenean eragozten duten zailtasunak eta kostuak (sarrera-oztopoak deituak) **salbuespena izan behar direla eta kasu jakinetan bakarrik ezar daitezkeela; hots, diskriminatzaileak ez badira, interes orokorreko ezinbesteko arrazoi batengatik justifikatuta badaude eta neurrizkoak badira.**

23. Are gehiago, kanpo uztea erregelamendu-arau baten xedapen gehigarri batean adierazten da, eta, indarrean dagoen Turismoari buruzko 13/2016 Legeak **ez du landaguneko ostatu mota hori kanpo uzten**; beraz, hierarkiaren, berdintasunaren eta diskriminaziorik ezaren printzipioen arabera, baimenduta leudeke, **bai hiri-eremuan, bai landa-eremuan.**

5. Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroari buruzko Dekretua

24. Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroari buruzko Dekretuak (112/2019, uztailaren 16koa)⁸, 4. artikuluan, horren egitura arautzen du, honela:

a) I. liburua. Ostatu- eta bitartekaritza-enpresak eta -jarduerak.

– 1. atala. Ostatu-establezimenduak.

1. epigrafea. Hotelak.

2. epigrafea. Ostatuak.

3. epigrafea. Apartamentu turistikoak.

4. epigrafea. Kanpinak eta kanpatzeko beste modalitate batzuk.

5. epigrafea. Nekazaritza-turismoko establezimenduak.

6. epigrafea. Landetxeak.

7. epigrafea. Aterpetxeak.

8. epigrafea. Beste ostatu-establezimendu batzuk.

– 2. atala. Erabilera turistikoko etxebizitzak.

1. epigrafea. Erabilera turistikoko etxebizitzak, osorik lagatakoak.

⁷https://www.legegunea.euskadi.eus/contenidos/informacion/informes/eu_informes/adjuntos/313_INFORME_DISPOSICION_PISOS_TURISTICOS_web_eu.pdf

⁸ Ikusi hemen:

<https://www.euskadi.eus/bopv2/datos/2019/07/1903659e.pdf>



2. epigrafea. Erabilera turistikoko etxebizitza partikularrak, logelaka lagatakoak.

– 3. atala. Bitartekaritzako turismo-enpresak.

1. epigrafea. Bidaia-agentziak.

2. epigrafea. Beste bitartekaritza-enpresa batzuk.

b) II. liburua. Turismo-gidari gaituak.

6. Aplikatu beharreko arauditik ateratako ondorioa

25. Arauditik ondoriozta daiteke erabilera turistikoko etxebizitzetako edo erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logeletako ostatua ez dela etxebizitzen errentamendua, baizik eta **sektore turistikoa**ren **jarduera ekonomiko** bat, turismo-enpresatzat hartutako pertsona fisiko nahiz juridikoek gauzatzen dutena. Jarduera abian jarri aurretik, legez ezarritako baldintzak betetzeari buruzko erantzukizunpeko adierazpena aurkeztu behar dute nahitaez turismo-administrazioaren aurrean, eta EAEko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan inskribatuko dira ondoren.

26. Era berean, aipatutako arauditik ondorioztatzen denez, erabilera turistikoko etxebizitzetako edo erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logeletan ostatua ematea **ez da hotel-establezimenduetan, apartamentu turistikoa**tan, **kanpinetan, nekazaritza-turismoko establezimenduetan, landetxetan edo aterpetxeetan ostatu ematea bezalako** jarduera.

27. Azkenik, hirigintza-erabilerei buruzko **udal-arauak betetzea** erabilera turistikoko etxebizitzetako edo erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logeletan ostatua emateko jarduera ekonomikoan aritzeko ezinbesteko baldintza da, eta ildo horretan, **udal bakoitzak eman behar duen nahitaezko txostena loteslea da.**

III. LOIUKO UDALAREN ARAUDIA, LURZORUAREN SAILKAPENARI

ETA ERABILERA-ARAUBIDEARI BURUZKOA

28. Interesdunari ukatu egiten zaio [REDACTED] zenbakian duen etxebizitzan turismo-jarduerarik egitea, hirigintza-informazioa oinarri hartuta. Informazio horren arabera, lurzattia lurzoru urbanizaezinean dago, nekazaritza- eta abeltzaintza-eremu batean eta landazabalean, trantsizioko landa-paisaiaren azpikategoriaren barruan, Presidentetzako Foru Departamentuaren otsailaren 8ko 1003/2013 Foru Aginduaren bidez behin betiko onartutako Loiuko indarreko HAPOren arabera.

29. Lurzoruaren sailkapenaren arabera, HAPOren 148. artikulua erabilera-araubide hauek ezartzen ditu:

«2b. Trantsizioko landa-paisaia



Erabilera egokiak:

- Nekazaritza
- Abeltzaintza

Erabilera onargarriak:

- Ingurumenaren hobekuntza
- Aisia estentsiboa
- Aisia intentsiboa
- Ehiza eta arrantza
- Basoak
- IIE duten nekazaritza-industriak
- Landa-bideak eta pistak
- Lurpeko lineak
- B motako zerbitzuetako instalazio teknikoak, IIE dutenak
- Nekazaritzako ustiategiari lotutako bizileku isolatua
- Garraiobideak
- Aireko lineak
- A motako zerbitzuen instalazio teknikoak
- Onura publikoko edo interes sozialeko eraikinak

Erabilera debekatuak, Egokitzen edo Onargarritzen jo gabeko gainerako erabilerak eta, bereziki:

- Hondakin solidoen zabortegiak

(...)

Ez da erabilera egoki edo onargarrietakoa ostatu ematearena:

61. artikulua. Ostatu ematea-R5-

Erabilera honen barruan sartzen dira aldi baterako ostatu-zerbitzua eskaintzen duten jarduerak, janari-zerbitzuekin edo zerbitzurik gabe, jendearentzat irekita dauden eraikinetan, hotel-establezimenduen sailkapenari buruzko legeriaren baldintzak betez.

Erabilera horren barruan sartzen da nekazaritza-turismoa.

Horrenbestez, [REDACTED] zenbakian dagoen etxebizitzan turismo-jarduera egiteko eskaeraren aurkako txostena egin da».

30. Ondorioz, indarrean dagoen Loiuako Udalaren Antolamenduko Plan Orokorrek ez du baimentzen erabilera turistikoko etxebizitza edo logelako ostatu-jarduera ekonomikoa, ezta nekazaritza-turismoa ere urbanizazio hori dagoen eremuan, zeina lurzoru



urbanizaezinean baitago, nekazaritza- eta abeltzaintza-eremu batean eta landazabalean, trantsizioko landa-paisaiaren azpikategoriaren barruan.

IV. AZTERKETA, LEHIAREN ETA ARAUKETAREN IKUSPEGITIK

1. Sarrera-oztopoak

1.1. Kontzeptua

31. Sarrera-oztopotzat hartzen dira operadore berriei merkatu jakin batean sartzeko gogoia kentzen edo zuzenean eragozten dieten zailtasun eta kostu guztiak.

1.2. Eskakizunak

32. Zerbitzu-jardueretan askatasunez sartzeari eta aritzeari buruzko azaroaren 23ko 17/2009 Legeak⁹ —zeinak Barne-merkatuko zerbitzuei buruzko 2006ko abenduaren 12ko Europako Parlamentuaren 2006/123/EE Zuzentarauaren transposizioa egin baitzuen¹⁰— ezartzen duenez, zerbitzu-jarduera batean sartzea edo aritzea erregulatzen duen araudiak ezingo die baimen-araubiderik ezarri zerbitzu-emaleei, salbuespen gisa ez bada eta betiere hurrengo baldintzak betetzen badira —zeinak behar bezala oinarrituta egon beharko baitira araubide hori ezartzen duen legean—.

a) Bereizkeriarik eza: baimen-araubidea ez dadila bereizkeriazkoa izan, ez zuzenean, ez zeharka, nazionalitatearen arabera edo establezimendua aginte eskudunaren lurraldean egotearen edo ez egotearen arabera, edota, sozietateei dagokienez, egoitza sozialaren kokapenaren arabera.

b) Beharrizana: baimen-araubidea justifikatua izan dadila zenbait arrazoi direla eta (ordena publikoa, segurtasun publikoa, osasun publikoa, ingurumena babestea, edo baliabide naturalen eskasia edo eragozpen tekniko nabariak direla eta merkatuko eragile ekonomikoen kopurua murriztu izana)¹¹.

c) Proporzionaltasuna: araubide hori lortu nahi den helburua erdietsiko dela bermatzeko tresna egokiena izatea, ez dagoelako emaitza bera lortzeko aukera ematen

⁹ Ikusi hemen:

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

¹⁰ Ikusi hemen:

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

¹¹ Modu horretan idatzita ageri da Merkatuaren batasuna bermatzeari buruzko abenduaren 9ko 20/2013 Legearen azken xedapenetako bigarrenaren lehen apartatuan. Ikusi hemen: <https://www.boe.es/eli/es/l/2013/12/09/20/con>

duen eta hain murriztailea ez den beste neurririk, bereziki, ondorengo kontrola benetan eraginkorra izateko beranduegi egiten denean. Hala, zerbitzu-jarduera baten sarbidea inolaz ere ez da izango baimen-erregimen baten arabera zerbitzu-emailearen komunikazio bat edo erantzukizunpeko adierazpen bat aski denean, eskatzen diren baldintzak betetzen direla adieraziz eta aginte eskudunari jarduera kontrolatzeko beharrezko den informazioa emanaz.

33. Era berean, lege horren 11.2 artikulua ezartzen du, salbuespen gisa, aurreko apartatuan aipatutako betekizunen bat betetzearen mende jarri ahal izango dela zerbitzu-jarduera baterako sarbidea edo jarduera hori gauzatzea, baldin eta eskakizun hori diskriminatzailea ez bada, interes orokorreko premiazko arrazoi batengatik justifikatuta badago eta neurrizkoa bada. 3.11 artikulua honela definitzen du interes orokorreko premiazko arrazoiaren kontzeptua:

«Interes orokorreko premiazko arrazoia»: Europako Erkidegoen Justizia Auzitegiaren jurisprudentziak definitu eta interpretatutako arrazoia, honako hauek mugatuta: ordena publikoa, segurtasun publikoa, babes zibila, osasun publikoa, gizarte-segurantzako erregimenaren finantza-oreka zaintzea, kontsumitzaileen, zerbitzuen hartzzaileen eta langileen eskubideak, segurtasuna eta osasuna babestea, merkataritza-saleroketetan fede onez jokatzeko exigentziak, iruzurraren kontrako borroka, ingurumena eta hiri-ingurunea babestea, animalien osasuna, jabetza intelektuala eta industrial, ondare historiko-artistiko nazionala kontserbatzea eta gizarte- eta kultura-politikaren arloko helburuak.

1.3. Ondorioak

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

35. Sarrera-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.

36. Horregatik, Administrazioak ez du arrazoirik gabeko oztoporik sortu behar, eta halakorik balego, lehiako agintaritzak esku hartu beharko luke, dagozkion sustapen-gaitasunak erabiliz, edo, lege-mailaren azpiko arauen kasuan, aurkaratzeko ahalmenak erabiliz.

2. Zerbitzuen Zuzentaraua aplikatzea hirigintzako araudiari

37. Zerbitzuen Zuzentaraua (2006/123/EE) ez zaio hirigintzari aplikatzen, bederatzigarren kontuan hartuzkoan adierazten duen bezala. Hala ere, Europako Batzordearen Barne Merkatu eta Zerbitzuetako Zuzendaritza Nagusiak Zerbitzu Zuzentarauaren transposizioari buruz egin duen eskuliburuan, honako hau adierazten da 2.3.2 puntuan:

(...) arau horiei izendapen espezifikoa emate hutsa, adibidez, hirigintzako arau gisa, edo betekizunak modu orokorrean formulatzea, hau da, ez zuzentzea bereziki zerbitzu-emaleei, 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, hirigintzako arau orokorretan agertzen badira ere, Zerbitzuen Zuzentarauaren aplikazio-eremuan sartzen dira; ondorioz, hura irekitzeko askatasunari buruzko kapituluaren aurreikusitakoari jarraitu behar diote.

38. 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 Zuzentaraua.

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

39. Horregatik, LEA/AVCren iritzian, Loiuako udalerriko indarreko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak, Presidentetzako Foru Sailaren otsailaren 8ko 1003/2013 Foru Aginduaren bidez behin betiko onartuak, jarduerak ekonomikoak mugatzen ditu, eta zehazten du zer jarduerak eta erabilera egin daitezkeen **urbanizaezintzat** jotako baina dagokion Katastroko Ziuertagirian **hirikotzat** jotako eremuetan eta, egiatan, **1978tik** urbanizatuta eta jendea bizi den eremu eraiki batean:



3. Loiuko Udalaren araudiaren beharraren eta proportzionaltasunaren azterketa



Bizkaia
foru aldundia
diputación foral

Katastroaren Ziurtagiria
Certificación Catastral

Zenbaki Finkoa / Número Fijo	Elkarturiko Elem./Elem. Asociado(s)	Udalerria / Municipio	Lursailaren Kokatekua / Localización Parcelario			
N9783255C	3	(903) LOIU	903 904 99 084 001 U01UN			
Kalea edo Aldea / Via Pública o Pareje	Ateri Zbk. / N° Portal	Eskall. / Esc.	Solairua / Planta	Aldea /Mano	Atea/Puerta	
(00013) CM KUKULUMENDI BIDEA	008	UNICA	PRIMERA	UN		
Lursailaren Azalera / Sup. Parcela	Elem. Azalera Egotzia / Sup. Imputada,Elem.	Part.Koef. / Cof.Partic.		Era-Birg Urtea /Año Cons-Reha		
169,86 m2	182,75 m2			1978		
Eraikuntza Erobilera / Uso Constructivo	Izaera/Naturaleza	Zoru Balioa / Valor Suelo	Eraik. Balioa / Valor Constr.	Katastro Balioa / Valor Catastral		
VIVIENDA VIV UNIFAMILIAR DE CARACTER UR EN	URBANA	70.190,32 €	41.418,91 €	111.609,23 €		
Elk. Elem. Zoru Balioa / Valor Suelo Elem. Asociado	Elk. Elem. Eraik. Balioa / Valor Const. Elem. Asociado	Elk. Elem. Katas. Balioa / Valor Catast. Elem. Asoc.	Ortoargazkia / Ortofoto	Eskabide Data / Fecha Solicitud	Orria / Guztira Hoja / De	
155.425,94 €	88.512,95 €	243.938,89 €	WN0956	16/05/2019	11:55 1 / 3	

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

41. 17/2009 Legearen 11.1.a) artikulua debekatu egiten du zerbitzu-jarduera batean sartzea edo aritzea arautzen duen araudiak muga kuantitatiboen edo lurralde-mugen mende jartzea sartzeko edo aritzeko aukera.

42. Merkatu-batasuna bermatzeari buruzko abenduaren 9ko 20/2013 Legeak aldatu egin zuen 17/2009 Legearen 5. artikulua beharrianari buruzko apartatua, eta «interes orokorreko premiazko arrazoa» kontzeptua zehatzagoa den honekin ordeztu: «Ordena

publikoa, segurtasun publikoa, osasun publikoa eta ingurumen-babesa. baliabide naturalen eskasia edo eragozpen tekniko nabarmenak izatea».

43. LEA/AVCri 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 erabilera turistikoko etxebizitzetan edo erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logeletan ostatu emateko merkatuan sartzeko oztopoak ezartzeko; jarduera hori, gainera, EAeko Turismoaren Legean eta 101/2018 Dekretuan baimenduta dago.

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

44. LEA/AVCren 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, ezta bizilagunek halakoak egiteko joera irekia agertzen dutenean ere.

45. Horrenbestez, Loiuko Udalari gomendatzen zaio alda dezala indarrean den Hiri Antolamenduko Plan Orokorra, edo, bestela, plangintza-arau subsidiarioen bidez, lurzoru-sailkapena egungo egoerara egokitu dezala, eta alda ditzala [REDACTED]. zenbakian eta beste batzuetan kokatutako urbanizaziorako erabilerak, eta, hala badagokio, ken ditzala erabilera turistikoko etxebizitzetan edo erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logeletan ostatu emateko jarduera ekonomikorako sarrera-oztopo guztiak, jabekideen erkidegoen esku utzita jarduera horiek mugatzeko edo debekatzeko aukera, jardueron ondorioz eragozpenak sortzen edo bizilagunen arteko elkarbizitza asaldatzen bada.

IV. ONDORIOAK

LEHENENGOA: Loiuko 2013ko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra soberako eta neurritz kanpoko sarrera-oztopoak ezartzen ditu erabilera turistikoko etxebizitzetan edo erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logeletan ostatu emateko jarduera ekonomikoak egiteko, ez baitu barnean hartzen aipatutako jarduera ekonomikoetarako erabilera.

BIGARRENA: Beraz, LEA/AVCk Loiuko Udalari eskatzen dio alda dezala Hiri Antolamenduko Plan Orokorra, edo, bestela, hiri-plangintzako arau subsidiarioetan jasota gera daitezela erabilera turistikoko etxebizitzetan edo erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logeletan ostatu emateko jarduera ekonomikoak egiteko



aukera, Turismo Legean (13/2016, uztailaren 28koa) eta Erabilera turistikoko etxebizitzetara eta etxebizitza partikularretako logeiei buruzko Dekretuan (101/2018, uztailaren 3koa) finkatutakoari jarraituz, legean ez baita bereizketarik batere egiten ostatu mota horren gainean eta hirigunean nahiz landagunean baimenduta baitaude.

HIRUGARRENA: LEA/AVCK Loiuko Udalaren aurrean sustapen jarduerak egingo ditu, bigarren ondorioan jasotakoari jarraituz Hiri Antolamenduko Plan Orokorra aldatu dezan, eta erabilera turistikoko etxebizitzetan eta erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logeletan ostatu emateko jarduera ekonomikoak egiteko beharrezkoa eta proportzionala ez den sarrera-oztopo oro ezabatu dezan.