HAPOAREN 3. ALDAKETA: UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

OIARTZUN

Espedientea: 3HI-045/26-P03-A

3ª MODIFICACIÓN del PGOU: RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS USOS DE HOSPEDAJE

OIARTZUN

Expediente: 3HI-045/26-P03-A

MERCEDES IZQUIERDO FERNÁNDEZ, BIZKAIKO HIRIGINTZA PLANGINTZAKO ATALEKO IDAZKARI ORDEZKOA, EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEKOA

MERCEDES IZQUIERDO FERNÁNDEZ, SECRETARIA SUPLENTE DE LA SECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE BIZKAIA, DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO

ZIURTATZEN DUT Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen Gipuzkoako Hirigintza Plangintzako Atalak urriaren 15ean egindako 5/2026 Bilkuran, batzordekideen gehiengo osoa osatzen zuten bertaratutakoen aho batez, honako erabaki hau hartu zela:

CERTIFICO que en la Sesión 5/2026, celebrada por la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco el 15 de octubre, se adoptó por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, el siguiente acuerdo:

A.- .- Lurralde antolamenduari dagokionez:

I.- Txostenari eragozpenik ez jartzea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko 4/1990 Legean eta Autonomia Erkidego Osorako Erakundeen eta bertako Lurralde Historikoetako Foru Organoen arteko Harremanei buruzko Legea aldatzen duen 5/1993 Legean adierazitakoaren arabera txosten-izaera loteslea duten alderdiei dagokienez.

II. Espedientea behin betiko onartu ahal izango da, Batzorde honek berriro txostena egin beharrik gabe.

A.- En materia de Ordenación del Territorio:

I.- No poner objeción al expediente en relación con los aspectos cuyo carácter es vinculante de acuerdo con lo señalado en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, en la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco; y en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los Órganos Forales de los Territorios Históricos.

II. El expediente podrá ser aprobado definitivamente sin necesidad de ser sometido nuevamente a informe de esta Comisión.

B.- Uren arloei dagokionez:

URA-Uraren Euskal Agentziak egindako txostena ikusita, aldaketa honen aldeko txostena egin da.

B.- En materia de Aguas:

A la vista del informe emitido por la Agencia Vasca del Agua-URA se informa favorablemente la presente modificación.

Este documento es una representación del documento original electrónico, verificable en la **sede electrónica** mediante el **localizador** indicado al pie de página.
Dokumentu hau jatorrizko dokumentu elektronikoaren irudikapen bat da, **egoitza elektronikoan** egiaztagarria, orri-oinean adierazitako **lokalizatzailearen** bidez.

LOKALIZATZAILEA / LOCALIZADOR: J0D0Z-T8RXB-F0HN
EGOITZA ELEKTRONIKOA / SEDE ELECTRÓNICA: https://euskadi.eus/lokalizatzailea / https://euskadi.eus/localizador
SINATZAILE / FIRMANTE: MARIA MERCEDES IZQUIERDO FERNANDEZ | 2026/10/21 14:44:15

C.- Espedientea behin betiko onartzeko eskumena duen organoari agiri hauek bidaltzea, ziurtagiri honi erantsita:

- Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzako Lurralde Antolamendu eta Plangintza Zerbitzuak egindako txosten teknikoa. (I. eranskina)

- Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen txosten-proposamena, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzak emana. (II. eranskina)

- Uraren Euskal Agentziaren (URA) txostena. (III. eranskina)

- Informe del Área de Fomento de la Subdelegación del Gobierno en Álava (Anexo IV)

C.- Remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente la siguiente documentación, que se anexa a la presente certificación:

- Informe técnico elaborado por el Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento de la Dirección de Planificación Territorial del Gobierno Vasco. (Anexo I)

- Propuesta de informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, emitida por la Dirección de Planificación Territorial del Gobierno Vasco. (Anexo II)

- Informe de la Agencia Vasca del Agua (URA). (Anexo III)

- Informe del Área de Fomento de la Subdelegación del Gobierno en Álava (Anexo IV)

Eta horrela jasota gera dadin, ziurtagiri hau egin eta sinatu dut elektronikoki, bilkura honi dagokion akta onartu baino lehen, Vitoria-Gasteizen.

Y para que así conste, expido y firmo electrónicamente este certificado, con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente a esta Sesión, en Vitoria-Gasteiz

EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEA · ATALA ·

Elektronikoki sinatua.
Firmado electrónicamente.

ESPEDIENTEA / EXPEDIENTE	3HI-045/26-P03-A
GAIA	OIARTZUNGO HAPOaren 3. ALDAKETA: UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA
ASUNTO	Modificación puntual del PGOU de Oiartzun: Régimen urbanístico de los usos de hospedaje
UDALERRIA / MUNICIPIO	OIARTZUN
LURRALDE HISTORIKOA / TERRITORIO HISTÓRICO	GIPUZKOA
INDARREAN DAGOEN UDAL PLANEAMENDUA	HAPO, 2015eko martxoaren 25ean onartutakoa
PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE	PGOU, aprobado el 25 de marzo de 2015
IZAERA	Nahitaezkoa, ondokoek xedatutakoaren arabera: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006ko Legearen 91. artikuluan eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko maiatzaren 31ko 4/1990 Legearen 24. artikuluan xedatutakoaren arabera.
CARÁCTER	Preceptivo según lo establecido en el art. 91 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y en el art. 24 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco.

I. ESPEDIENTEAREN XEDEA ETA DESKRIBAPENA

2026ko uztailaren 15ean, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailean sartu zen Plan Orokorraren 3. aldaketari buruzko espedientea, ostatu-erabileren hirigintza-araubideari buruzkoa, Udalak bidalia, behin betiko zehapenaren aurretik Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen nahitaezko txostena egiteko. Dokumentazioaren azterketa hau gaztelaniazko bertsioan egin da.

I. OBJETO, FINES Y DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE

Con fecha 15 de julio de 2026 tiene entrada en el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco el expediente relativo a la 3ª Modificación del Plan General, en relación al régimen urbanístico de los usos de hospedaje, remitido por el Ayuntamiento a efectos de emisión, previamente a su sanción definitiva, del informe preceptivo de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco. El presente análisis de la documentación se ha realizado en su versión en castellano.

Este documento es una representación del documento original electrónico, verificable en la **sede electrónica** mediante el **localizador** indicado al pie de página.
Dokumentu hau jatorrizko dokumentu elektronikoaren irudikapen bat da, **egoitza elektronikoan** egiaztagarria, orri-oinean adierazitako **lokalizatzailearen** bidez.

LOKALIZATZAILEA / LOCALIZADOR: J0D0Z-T8QWG-JKPX
EGOITZA ELEKTRONIKOA / SEDE ELECTRÓNICA: https://euskadi.eus/lokalizatzailea / https://euskadi.eus/localizador
SINATZAILE / FIRMANTE: MARIA VICTORIA AZPIROZ ZABALA | 2026/10/09 11:40:59
SINATZAILE / FIRMANTE: MARIA ESTIBALIZ MARTIN ZABALA | 2026/10/13 08:50:00

Udalak sustatu eta izapidetu du espedientea, eta Gipuzkoako Hirigintza Plangintzako Atalak aztertu du. Espedientearen xedea da udalerriko ostatu-erabilerak eta horien baldintza operatiboak edo erabilera-baldintzak definitzea. Horretarako, HAPOren antolamendu-arauen zenbait artikulu aldatu dira.

Aldaketa honen bidez, helburu hauek lortu nahi dira:

- Herritarrek etxebizitza eskuragarria izateko duten eskubidea.
- Bizikidetza eta ordena publikoa, udalerrian egiten diren jardueren zenbatekoari eta izaerari dagokienez.
- Ingurumen-jasangarritasuna eta lurralde-oreka joan-etorri turistikoei dagokienez, kostu ekologiko handikoak normalean, eta azpiegituren erabilera orekatuari dagokionez.
- Ostatu-jardueraren bermea, segurtasuna eta gardentasuna.

Artikulu hauek aldatu dira:

- 19. art. Lurzoruaren hirigintza-erabileren araubidea.

- Artikulu horretan erabilerak arautzen dira oro har, lurzoruaren kalifikazio orokorraren arabera. Atal hauek aldatu dira:

  • A- "Bizitegi-erabilerako zonak": bizitegi-erabilerako kategoria berri bat sortzen da, HUT izenekoa (erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logelak, A.1 azpiapartatua), "Etxebizitza" kategoriaren erabilera osagarri gisa, eta kategoria berri horretarako ezarpen-baldintzak zehazten dira. Gehienez 1 HUT atari bakoitzeko.

  • B- "Jarduera ekonomikoetarako eremuak". B.2 apartatua (Ostatu-erabileraren definizioa, sailkapena eta baldintza operatibo orokorrak) aldatu da. Ostatu-erabilera bi taldetan banatzen da:

  - B.2.1.- Ostatu-establezimenduak, hotelak, apartamentu turistikoak, aterpetxeak, hirugarren sektoreko ostatuak (yoga, natura eta abarri buruzko tailerrekin eta

El expediente, promovido y tramitado por el Ayuntamiento y sometido a la consideración de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa, tiene como objeto la definición de los usos alojativos en el municipio y sus condiciones operativas o de uso. Para ello se han modificado varios artículos de las normas de ordenación del PGOU.

La presente modificación pretende alcanzar los siguientes objetivos:

- El derecho de la ciudadanía a una vivienda asequible.
- Convivencia y orden público, en relación con la cuantía y naturaleza de las actividades que se desarrollan en el municipio.
- Sostenibilidad ambiental y equilibrio territorial en cuanto a desplazamientos turísticos, normalmente con notable coste ecológico, y a un uso equilibrado de las infraestructuras.
- Garantía, seguridad y transparencia de la actividad alojativa.

Los artículos que se modifican son:

- Art. 19. *Régimen de usos urbanísticos del suelo*.

  Se trata de un artículo en el que se regulan con carácter general los usos, en función de la calificación global del suelo. Se modifican los apartados:

  • A- “Zonas de uso residencial”: se crea una nueva categoría de uso residencial, llamada HUT (habitaciones en viviendas particulares para uso turístico, subapartado A.1), como uso complementario a la categoría existente “Vivienda”, y se determinan las condiciones de implantación para esta nueva categoría. Se limita a 1 HUT por portal.

  • B- “Zonas de actividades económicas”. Se modifica el apartado B.2-*Definición, clasificación y condiciones operativas generales del uso de alojamiento*. El uso de alojamiento se divide en dos grupos:

  - B.2.1.- Establecimientos de alojamiento, que incluyen los hoteleros, apartamentos turísticos, albergues, alojamientos terciarios (relacionado con talleres sobre yoga, naturaleza, etc y con conventos y

komentu eta monasterioekin lotutakoak) eta horiek ezartzeko baldintzak.

- B.2.2.- ETE Erabilera Turistikoko Etxebizitzak, arrazoi turistikoengatik aldi baterako ostatuak eskaintzen dituzten etxebizitza gisa definituz. Bizitegi-erabilerarekin bateragarri gisa arautuko dira, eta, beraz, bizitegi-eremu globaletan ezarri ahal izango dira. Ezartzeko baldintzak zehazten dira. Gehienez 1 ETE atari bakoitzeko.

monasterios) y sus condiciones de implantación.

- B.2.2.- VUT Viviendas de Uso Turístico, definiéndolas como viviendas que ofrecen alojamientos temporales por motivos turísticos. Se regularán como compatibles con el uso residencial, por lo que podrán implantarse en zonas residenciales globales. Se determinan sus condiciones de implantación. Se limita a 1 VUT por portal.

Gainera, atal berri hau gehitu da. B.5.- Oso jarduera osasungaitz, kaltegarri edo arriskutsuak. Atal honek ez du zerikusirik turismo-erabilerekin.

Además, se añade este nuevo apartado.B.5.- *Actividades altamente insalubres, nocivas o peligrosas*. Este apartado no tiene relación con los usos turísticos

- 36. art. Erabilera-baldintzak eta etxebizitza-kopurua. 19. artikulua betetzeko aipamena gehitzen da.

- Art. 36. *Condiciones de uso y número de viviendas*. Se añade la remisión al cumplimiento del artículo 19.

- 37. art.: Beheko solairuko erabilera-baldintzak. Ostatu-establezimenduetarako baldintzak gehitu dira. Honako hau adierazten da: «Beheko solairuan edo altueran etxebizitzak daudenean, edo familia bakarreko etxebizitzen kasuan, logelak nahitaez goiko solairuetan kokatu beharko dira».

- Art.37: *Condiciones de uso en planta baja*. Se añaden las condiciones para los establecimientos de alojamiento. Se indica que "*cuando existan viviendas en planta baja o altura, o en el caso de viviendas unifamiliares, las habitaciones deberán situarse necesariamente en las plantas superiores*".

- 39. art.: Goiko solairuak erabiltzeko baldintzak. A apartatua gehitu da: «Ostatu-erabilera goiko solairuetan. Ostatu-establezimenduen kasuan.», non gehieneko azalerak eta establezimenduen araberako sarbideak finkatzen diren; eta B apartatua, B.2.2 artikuluan adierazitakoa betetzera igortzen duena. Akats bat ikusten da, uste baita 19.B.2.2 artikulua adierazi nahi dela.

- Art.39: *Condiciones de uso de las plantas altas*. Se añade el apartado A."*Uso de alojamiento en plantas superiores. En el caso de establecimiento de alojamiento*.", donde se fijan superficies máximas y accesos según los establecimientos; y el apartado B, que se remite al cumplimiento de lo indicado en al artículo B.2.2. Se observa una errata, al entender que se quiere indicar el artículo 19.B.2.2.

- 40. art.: Estalkipeko erabilera-baldintzak. Ostatu-establezimenduei lotutako estalkipeetarako, eraikinaren gainerako zatien erabilera bera emateko aukera gehitu da. Gainera, adierazten da ez dela aurreikusten ETEak erabiltzea estalkipean, baina, nolanahi ere, lehen solairu ez diren goiko solairuetarako ezarritako baldintzak bete beharko dituztela.

- Art.40: *Condiciones de uso en bajocubiertas*. Se añade para las bajocubiertas asociadas a establecimientos de alojamiento la posibilidad de destinarlas a los mismos usos del resto del edificio. Además, se indica que no se prevé el uso de VUT en bajocubiertas, pero que, en cualquier caso, deberán cumplir las condiciones establecidas para las plantas altas que no sean planta primera.

- 51. artikulua. Egoitza kolektibora bideratutako lokalen bizigarritasuna: ez da aldaketarik ikusi,

- Artículo 51. *Habitabilidad de locales destinados a residencia colectiva*: No se observa ninguna modificación, frente a la mención de la

espedientearen memorian artikuluaren aldaketa aipatzen bada ere.

- 54. artikulua: Erabilerak eta etxebizitza-kopurua arautzea. Artikulu hau hirigune tradizionalei buruzkoa da. 19., 36., 37., 39. eta 40. artikuluak betetzeko igorpena gehitzen da, eta ETE bat ezartzen da atari bakoitzeko.

- 60. artikulua: Bizitegi intentsiboa. Berriz ere gehitu da 19., 36., 37., 39. eta 40. artikuluak betetzeko aipamena, eta atari bakoitzeko ETE baten muga gehitu da.

- 62. artikulua. Baimendutako erabilerak: garapen txikiko bizitegi-azpieremuetan kokatzen da, eta bertan debekatuta daude ostatu-erabilerak eta HUTak.

- 73. artikulua. Erabilerak arautzea jarduera ekonomikoko lurzatietan. 4. apartatua gehitu da, ostatu-erabilerei buruzkoa, eta 19. eta 75. artikuluak betetzera igortzen du, bai eta antolamendu xehatua betetzera ere. Gainera, debekatuta daude bizitoki-erabilerak etxebizitzarekin bateraezinak diren erabilerak dituzten eremuetan.

- Lehenengo xedapen iragankorra. Sortu berri den xedapen horrek zehazten duenez, "antolamendua indarrean jarri aurretik ezarritako ETEek ez dituzte hemen jasotako baldintza berriak bete beharko". Hala ere, bigarren xedapen iragankorrean urtebeteko epea ezartzen da 19. artikuluan aurreikusitako baldintza operatiboak betetzen direla egiaztatzeko. Bestela, eten egingo da ETE gisa automatikoki jarduteko gaitasuna.

Espediente honek ez du eremu tentsionatuagorik mugatzen ostatu-plaza turistikoen arabera, ez eta horien kopurua udalerriko biztanleriaren arabera mugatzen ere.

modificación de artículo en la memoria del expediente.

- Artículo 54: *Regulación de usos y número de viviendas*. Este artículo se enmarca los cascos tradicionales. Se añade la remisión al cumplimiento de los artículos 19, 36, 37, 39 y 40, y se añade la limitación de una VUT por portal.

- Artículo 60: *Residencial intensiva*. Nuevamente se añade la remisión al cumplimiento de los artículos 19, 36, 37, 39 y 40, y se añade la limitación de una VUT por portal.

- Artículo 62. *Usos permitidos*: Se enmarca en las subzonas residenciales de bajo desarrollo, donde se prohíben los usos de alojamiento y HUT.

- Artículo 73. *Regulación de usos en las parcelas de actividad económica.* Se añadido el apartado 4, referente a los usos de alojamiento y su remisión al cumplimiento del artículo 19 y del 75, así como de la ordenación pormenorizada. Además, se prohíben los usos de alojamiento en áreas con usos incompatibles con vivienda.

- Primera disposición transitoria. Esta disposición de nueva creación determina que "*las VUT establecidas con anterioridad a la entrada en vigor de la ordenación quedarán exentas de cumplir las nuevas condiciones aquí recogidas".* Sin embargo, en la Segunda disposición transitoria se establece el plazo de un año para acreditar el cumplimiento de los requisitos operativos previstos en el artículo 19. En caso contrario, se suspenderá la capacidad para actuar como VUT automáticamente.

El presente expediente no entra ni a delimitar zonas más tensionadas en función de sus plazas alojativas turísticas, ni a limitar el número de estas en función de la población del municipio.

II. ESKUMENAK

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen egitekoak, osaera eta funtzionamendu-araubidea ezartzen dituen irailaren 9ko 157/2008 Dekretuaren 7.2 artikuluan ezarritakoaren arabera, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzak eskumena du Gipuzkoako Hirigintza Plangintzako Atalak aztertu beharreko espediente honen txostena prestatu eta proposatzeko.

Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren egitura organikoa eta funtzionala ezartzen dituen abenduaren 3ko 411/2024 Dekretuaren 10.3.f artikuluan Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzari esleitutako egitekoak aplikatuz, txosten tekniko hau Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzari espediente honen inguruan behar duen laguntza teknikoa emateko idatzi da, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeari aurkeztu beharreko txosten-proposamena prestatzeko.

II. COMPETENCIAS

De conformidad con lo establecido en el artículo 7.2 del Decreto 157/2008, de 9 de septiembre, por el que se establecen las funciones, composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, la Dirección de Planificación Territorial es competente para la preparación y propuesta de informe del presente expediente sometido a la consideración de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa.

En aplicación de las funciones atribuidas a la Dirección de Planificación Territorial en el artículo 10.3.f del Decreto 411/2024, de 3 de diciembre, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana, el presente informe técnico se redacta con el fin de proporcionar el apoyo técnico necesario a la Dirección de Planificación Territorial en relación al presente expediente, para la preparación de la citada propuesta de informe a someter a la consideración de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

III. ESPEDIENTEAREN IZAPIDETZEA

Udalak funtsezko administrazio-egintza hauen arabera izapidetu du espedientea:

- Aurrerapen-dokumentua: ez da idatzi.
- Behin betiko dokumentua idatzi da:
  - Hasierako onespena: 2026ko urtarrilaren 29ko osoko bilkuraren erabakia.
  - Behin-behineko onespena: 2026ko uztailaren 14ko osoko bilkuraren erabakia.

III. TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE

El expediente ha sido tramitado por el ayuntamiento según los siguientes actos administrativos fundamentales:

- Documento de Avance: no se ha redactado.
- Redactado el documento definitivo:
  - Aprobación inicial: Acuerdo Plenario de 29 de enero de 2026.
  - Aprobación provisional: Acuerdo Plenario de 14 de julio de 2026.

IV. OHAR TEKNIKOAK

Bidalitako dokumentazioan ez dago jasota Herri Onurako eta Gizarte Intereseko Deklarazioa, zeina dagokion foru-aldundiaren ebazpen bidez aitortu beharko baita, hogei eguneko jendaurreko informazioaren izapidea egin ondoren, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 28.5.a) artikuluaren arabera.

IV. CONSIDERACIONES TÉCNICAS

En la documentación remitida no consta la correspondiente Declaración de Utilidad Pública e Interés Social, que deberá ser declarada por resolución de la diputación foral correspondiente previo trámite de información pública de veinte días, según el artículo 28.5.a) de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

1.- Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak

Uztailaren 30eko 128/2019 Dekretuaren bidez behin betiko onartutako Lurralde Antolamenduaren Gidalerroek baliabide turistikoen arloko gidalerroei buruzko aplikazio-arauen 24. artikuluan ezartzen dute, alde batetik, potentzial turistikoa ikusita, berezitzat hartzea elementu hauek:, baliabide naturalak, itsasertza, paisaia, hiru lurralde historikoetako hiriburuak, hirigune historikoak, monumentu-multzoak, ondarea eta oinezkoentzako eta txirrindularientzako ibilbideak. Bestalde, ezartzen da garapen turistikoaren ereduak bat etorri behar duela lurralde naturalaren eta hiri-ingurunearen harrera-ahalmenarekin, lurralde- eta hirigintza-plangintzarako turismo-azpiegitura kuantifikatzeko jarraibideen eta saturazio-egoerak prebenitzeko beharrezko neurrien bidez.

Ildo horretan, aldaketak ostatu-erabileren ezarpena mugatzen edo baldintzatzen duen erabilera-araubide bat ezartzen du. Baldintza horiek bat datoz ezarritako irizpideekin, LAGek turismo-garapeneko ereduari dagokionez.

1. Directrices de Ordenación Territorial

Las Directrices de Ordenación Territorial aprobadas definitivamente por Decreto 128/2019, de 30 de julio, establecen en el artículo 24 de las Normas de Aplicación relativo a las Directrices en materia de recursos turísticos, por un lado, considerar como elementos singulares desde su potencial turístico los recursos naturales, el litoral, el paisaje, las capitales de los tres territorios históricos, los cascos históricos, los conjuntos monumentales, el patrimonio y los recorridos peatonales y ciclistas. Por otro lado, se establece que el modelo de desarrollo turístico debe ser acorde con la capacidad de acogida, tanto del territorio natural, como del medio urbano, mediante pautas de cuantificación de la infraestructura turística para el planeamiento territorial y urbanístico y medidas necesarias para prevenir situaciones de saturación.

En este sentido, la modificación establece un régimen de usos que limitan o condicionan la implantación de usos alojativos. Estas condiciones son acordes con los criterios establecidos por las DOT en relación con el modelo de desarrollo turístico.

2.- Donostiako Lurralde Plan Partziala

Donostiako (Donostialdea-Bidasoa Beherea) Lurralde Plan Partzialak, 2016an behin betiko onartu zenak, turismo-jardueraren aipamen oso mugatua egiten du, bai eta landa-eremuetan ostatu hartzeko aukera baldintzatuak ere, eta, beraz, ez dio eragiten espedienteari.

2.- Plan Territorial Parcial de Donostia-San Sebastián

El Plan Territorial Parcial de Donostia-San Sebastián (Donostialdea-Bajo Bidasoa), aprobado definitivamente en 2016, realiza una mención muy limitada de la actividad turística, y ciertas posibilidades alojativas y condicionadas en zonas rurales, por lo que no afecta al expediente.

3. Baliabide Turistikoen Lurralde Plan Sektoriala

Gaur egun, Baliabide Turistikoen Lurralde Plan Sektoriala izapidetzen ari da, eta argitaratuta dago. Beraz, ez da dokumentu loteslea. Hala ere, aldaketa bat dator Aurrerapenarekin, eta ostatu-erabileretarako zenbait muga proposatzen dira. LPSk proposatzen du ETEak

3.- Plan Territorial Sectorial de Recursos Turísticos

Actualmente se está tramitando el Plan Territorial Sectorial de Recursos Turísticos, que cuenta con el Avance publicado. Por tanto, no se trata de un documento vinculante. Sin embargo, se observa que la modificación va alineada con el Avance donde se propone una serie de limitaciones para

(/ HUT) dosifika daitezela, tokiko nortasuna duten merkataritza- eta zerbitzu-negozio txikiak bultza daitezela, eta harreman-espazio publikoan turismo-fluxuak bidera daitezela, saturazioa saihesteko.

los usos alojativos. El PTS propone que se dosifique la VUT(/HUT), que se impulsen los pequeños negocios comerciales y de servicios con identidad local, que se canalicen los flujos turísticos en el espacio público relacional para evitar la saturación.

4.- Hiri Antolamenduko Plan Orokorra

4.- Plan General de Ordenación Urbana

Espedienteak indarrean dagoen HAPOa aldatzen du, txostenaren I. apartatuan (ESPEDIENTEAREN XEDEA, HELBURUAK ETA DESKRIBAPENA) deskribatutako arau-aldaketekin. Ikusten da aldaketak ez diola eragiten indarrean dagoen Plan Orokorrak zehaztutako kalifikazio orokorreko eremuen mugaketari. Turismo-ostatuak debekatzeko edo ezartzeko baldintzak soilik mugatzen dira, oro har eta berariaz eremu bakoitzean. Dokumentuak ostatu-erabilera moten espezifikotasun handiagoa egiten du, bai eta bizitegi-erabilerako edo jarduera ekonomikoetarako eremuetako araubidea ere. Arau-aldaketek ere ez dakarte eraikigarritasuna handitzea udalerrian.

El expediente modifica el PGOU vigente con los cambios normativos descritos en el apartado I. OBJETO, FINES Y DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE del preste informe. Se observa que la modificación no afecta a la delimitación de las zonas de calificación global determinadas por el Plan General vigente. Únicamente se limitan las condiciones para la prohibición o implantación de alojamientos turísticos, de forma general y específica en cada zona. El documento realiza una mayor especificidad de los tipos de usos de alojamiento y su régimen en zonas de uso residencial o de actividades económicas. Los cambios normativos tampoco suponen un incremento de edificabilidad en el municipio.

Era berean, erregulazioa nahasgarria da; izan ere, 19. artikuluan, AUOak bizitegi-kalifikazio orokorreko lurzoruko ostatu-erabilera gisa definitzen dira, eta LEEak, berriz, jarduera ekonomikoetarako lurzoruko. Gainera, ondorengo artikuluetan, ETEetarako araubide orokor bat ezartzen da, lurzoru-mota edozein dela ere, eta, 62. artikuluan, debekatu egiten da «garapen txikiko» bizitegi-azpieremuetan ezartzea.

Asimismo, la regulación resulta confusa, en cuanto a que en el artículo 19, se definen las HUT como uso alojativo en suelo de calificación global residencial y las VUT en suelo de uso de actividades económicas. Además, en los artículos posteriores se establece un régimen general para las VUT con independencia del tipo de suelo e, incluso, en el artículo 62 se prohíbe su implantación en las subzonas residenciales de "bajo desarrollo".

Azkenik, badirudi xedapen iragankorrak kontraesankorrak direla. Lehen Xedapen Iragankorrak ETEak aldaketaren baldintzak betetzetik salbuesten ditu; Bigarren Xedapen Iragankorrak, berriz, 19. artikulua betetzen dela egiaztatzea eskatzen du, eta ez-betetzeen kasuan jarduera etetea aurreikusten du.

Por último, las disposiciones transitorias parecen contradictorias. La Disposición Transitoria Primera exime a las VUT existentes del cumplimiento de las condiciones de la modificación, mientras que la Disposición Transitoria Segunda exige acreditar el cumplimiento del artículo 19 y prevé la suspensión de la actividad en caso de incumplimiento.

V. ONDORIOAK

Aurrekoa kontuan hartuta, txosten honen xede den "Oiartzungo HAPOaren aldaketa puntuala: ostatu-erabileren hirigintza-araubidea" Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko 4/1990 Legearen lurralde-antolamenduko tresnetara, Autonomia Erkidego Osorako Erakundeen eta bertako Lurralde Historikoetako Foruzko Jardute-Erakundeen arteko harremanei buruzko Legea aldatzen duen 5/1993 Legean adierazitako alderdietara eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legera egokitzen da, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen eskumenei dagokienez.

Hala ere, udalari eskatzen zaio bere zehaztapenen formulazioa eta kokapena argitzeko artikuluetan, errazago interpretatu eta aplikatu ahal izateko.

V. CONCLUSIONES

Teniendo en cuenta lo anterior, se considera que la “Modificación puntual del PGOU de Oiartzun: Régimen urbanístico de los usos de hospedaje”, objeto del presente informe, se adecua a los instrumentos de Ordenación Territorial de la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco, a los aspectos señalados en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los órganos Forales de sus Territorios Históricos y a la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, en lo referente a las competencias de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco al respecto.

Sin embargo, se insta al ayuntamiento a aclarar la formulación y ubicación de sus determinaciones en el articulado, a fin de facilitar su correcta interpretación y aplicación.

Elektronikoki honako hauek sinatua:
Firmado electrónicamente por:

Victoria Azpiroz Zabala

Lurralde Antolamendu eta Planeamendu Zerbitzuaren arkitektoa / Arquitecta del Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento

Estibaliz Martín Zabala

Lurralde Antolamendu eta Plangintzarako Zerbitzuaren Arduraduna (funtzioetan) / Responsable del Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento

HAPOaren 3. ALDAKETA: UDALERRIKO OSTATU-ERABILEREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

OIARTZUN

Espedientea: 3HI-055/26-P03-A

Nahitaezkoa da Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen txostena idaztea, ondokoek xedatutakoaren arabera: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006ko Legearen 97. artikulua eta Lurralde Antolamenduko maiatzaren 31ko 4/1990 Legearen 24. Artikulua.

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen egitekoak, osaera eta funtzionamendu-araubidea ezartzen dituen irailaren 9ko 157/2008 Dekretuaren 7.2 artikuluan ezarritakoaren arabera, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritza honek eskumena du Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen Bizkaiko Hirigintza Plangintzako Sekzioari aurkeztu zaion espediente hau prestatu eta hari buruzko txostena proposatzeko.

Erreferentziako espedientea aztertu da, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzaren Erregistro Orokorrean 2026ko uztailaren 15ean sartu zena, bai eta honako txosten hauek ere:

- 3HI-045/26-P03-A txosten teknikoa, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzako Lurralde Antolamendu eta Plangintza Zerbitzuak egina.
- Gobernuaren Arabako Ordezkariordetzaren txostena. Sustapen-arlo funtzionala.

3ª MODIFICACIÓN del PGOU: RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS USOS DE HOSPEDAJE

OIARTZUN

Expediente: 3HI-045/26-P03-A

Según lo establecido en el art. 97 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y en el art. 24 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco, resulta preceptiva la emisión de informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

De conformidad con lo establecido en el artículo 7.2 del Decreto 157/2008, de 9 de septiembre, por el que se establecen las funciones, composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, esta Dirección de Planificación Territorial es competente para la preparación y propuesta de informe del presente expediente sometido a la consideración de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Bizkaia de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

Visto el expediente de referencia, con fecha de entrada en el Registro General de la Dirección de Planificación Territorial de 15 de julio de 2026, así como los siguientes informes:

- Informe técnico 3HI-045/26-P03-A elaborado por el Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento de la Dirección de Planificación Territorial del Gobierno Vasco.
- Informe de la Subdelegación de Gobierno en Álava. Área Funcional de Fomento.

Este documento es una representación del documento original electrónico, verificable en la **sede electrónica** mediante el **localizador** indicado al pie de página.
Dokumentu hau jatorrizko dokumentu elektronikoaren irudikapen bat da, **egoitza elektronikoan** egiaztagarria, orri-oinean adierazitako **lokalizatzailearen** bidez.

LOKALIZATZAILEA / LOCALIZADOR: J0D0Z-T8R22-RFSH
EGOITZA ELEKTRONIKOA / SEDE ELECTRÓNICA: https://euskadi.eus/lokalizatzailea / https://euskadi.eus/localizador
SINATZAILE / FIRMANTE: MIGUEL ANGEL GARGALLO FERNANDEZ | 2026/10/14 09:06:08

Aurreko guztia ikusita, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritza honek, Batzordearen aurrean txosten-proposamen hau egin du:

I. Espedientea informatzea modu honetan:

A. Lurralde antolamenduari dagokionez:

Txostenari eragozpenik ez jartzea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko 4/1990 Legean eta Autonomia Erkidego Osorako Erakundeen eta bertako Lurralde Historikoetako Foru Organoen arteko Harremanei buruzko Legea aldatzen duen 5/1993 Legean adierazitakoaren arabera txosten-izaera loteslea duten alderdiei dagokienez.

II. Horregatik guztiagatik, espedientea behin betiko onartu ahal izango da, Batzorde honek berriz ere txostena egin beharrik gabe.

A la vista de todo lo anterior, esta Dirección de Planificación Territorial, como ponente ante la Comisión, eleva la siguiente propuesta de informe:

I. Informar el expediente del modo siguiente:

A. En materia de Ordenación del Territorio:

No poner objeción al expediente en relación con los aspectos cuyo carácter es vinculante de acuerdo con lo señalado en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, en la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco; y en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los Órganos Forales de los Territorios Históricos.

II. Por todo lo anterior, el expediente podrá ser aprobado definitivamente sin necesidad de ser sometido nuevamente a informe de esta Comisión.

Elektronikoki honako honek sinatua:

Firmado electrónicamente por:

Miguel Ángel Gargallo Fernández

Lurralde Plangintzaren Zuzendaria / Director de Planificación Territorial

PROPUESTA DE INFORME DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA A LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA 3ª MODIFICACIÓN DEL PGOU DE OIARTZUN RELATIVA A LA ORDENANZA URBANÍSTICA RESPECTO DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE USO Y ALOJAMIENTO TURÍSTICO DEL MUNICIPIO

N/Ref.: IAU-2026-0297 **S/Ref.: 3HI-045/26-P03-A**

1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El 8 de septiembre de 2026 ha tenido conocimiento esta Agencia Vasca del Agua-URA de la entrada en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Oiartzun del epígrafe.

El presente informe tiene por objeto el análisis de las posibles afecciones que dicho planeamiento puede producir sobre aspectos relativos a las materias de aguas.

Entre otros, en el expediente consta como documentación de la aprobación provisional la Memoria de diciembre 2025, además de documentación relativa a la tramitación administrativa del expediente.

Entre los antecedentes cabe destacar que la Aprobación Inicial de la presente Modificación fue informada por esta Agencia en junio de 2026 (IAU-2026-0051).

2. ÁMBITO Y OBJETO

Si bien el municipio de Oiartzun se ubica mayoritariamente dentro de las Cuencas Internas del País Vasco, el extremo sur del mismo (con una superficie inferior al 15 %) se inserta en el ámbito de la cuenca intercomunitaria del río Urumea. En todo caso todo el municipio se encuentra dentro de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

En este sentido y aunque la modificación de la normativa de usos turísticos afecta a la totalidad del municipio, al formularse una nueva normativa general que modifica las determinaciones relativas a los usos del suelo y de la edificación afectando al suelo urbano y urbanizable, es de remarcar que dichos suelos se localizan exclusivamente dentro de las Cuencas Internas del País Vasco.

El objeto de la Modificación es regular los usos de alojamiento turístico (hoteles, apartamentos, viviendas turísticas, habitaciones, etc.) dado que, en los últimos años, el turismo ha crecido en la CAPV y Gipuzkoa, unido a que en Donostia se da una saturación turística que genera un efecto de desplazamiento hacia municipios cercanos como Oiartzun.

Además, se asegura que el PGOU de 2015 no regula suficientemente los usos turísticos y que se ha quedado desfasado ante el crecimiento del turismo.

Este documento es una representación del documento original electrónico, verificable en la **sede electrónica** mediante el **localizador** indicado al pie de página.
Dokumentu hau jatorrizko dokumentu elektronikoaren irudikapen bat da, **egoitza elektronikoan** egiaztagarria, orri-oinean adierazitako **lokalizatzailearen** bidez.

Boulevard eraikina. Gamarrako Atea Kalea 1.A - 11. Solairua
01013 Vitoria-Gasteiz (Araba/Álava)
T: 945 01 17 00 www.uragentzia.eus

LOKALIZATZAILEA / LOCALIZADOR: J0D0Z-T8QXR-RPDW
EGOITZA ELEKTRONIKOA / SEDE ELECTRÓNICA: https://euskadi.eus/lokalizatzailea / https://euskadi.eus/localizador
SINATZAILE / FIRMANTE: IKER FERNANDEZ DE ORTEGA LARRUZEA | 2026/10/13 09:43:20
SINATZAILE / FIRMANTE: MARIA ARANZAZU MARTINEZ DE LAFUENTE DE FUENTES | 2026/10/13 11:05:53
SINATZAILE / FIRMANTE: JOSE MARIA SILVANO SANZ DE GALDEANO EQUIZA | 2026/10/13 11:29:34

En este sentido, el objetivo principal es regular estos usos de forma ordenada, proporcional y preventiva, de manera que se garantice el derecho a la vivienda, la convivencia vecinal, la sostenibilidad territorial y la protección del consumidor.

Consecuentemente y como medidas principales se pueden destacar las siguientes:

- Limitaciones a establecimientos hoteleros:
  - Solo se permiten hoteles en edificios independientes y en parcelas permitidas por el planeamiento detallado.
  - Se establecen condiciones para la organización interna de los edificios y límites de superficie para pensiones.

- Limitaciones a viviendas y habitaciones de uso turístico (VUT y HUT):
  - Solo se permiten en ciertas zonas (casco histórico o residencial intensiva), no en áreas de baja densidad.
  - Prohibido en viviendas protegidas.
  - Para VUT: solo en planta baja o primera, una por portal y no puede ser vivienda habitual del solicitante.
  - Para HUT: restricciones según número de dormitorios.
  - Superficie mínima de 50 m² y cumplimiento del *Decreto 80/2022 de Habitabilidad*.

- Condiciones operativas:
  - Inscripción obligatoria en el Registro de Actividades Turísticas del Gobierno Vasco.
  - Licencia de primera ocupación y cumplimiento de normativas de la comunidad de propietarios.

3. CONSIDERACIONES EN RELACIÓN CON LAS MATERIAS DE AGUAS

En primer lugar, cabe indicar que, se trata de una Modificación de carácter normativo que, *a priori*, por sí misma no implica la necesidad de nuevos desarrollos o edificaciones, dado que implicaría, en todo caso, un cambio de uso residencial a terciario, equivalente a residencial.

Igualmente y por la misma razón, la Modificación, *per se*, no implicaría un incremento con respecto a las necesidades de abastecimiento, la disponibilidad de recursos hídricos o del saneamiento.

Además, en el informe del Servicio de Aguas del Ayuntamiento de Oiartzun, de febrero de 2026 (*351 Txostena_Ur Zerbitzua.pdf*) se asegura que la 3ª modificación del PGOU supone una limitación de las actividades turísticas mediante condiciones más restrictivas, de manera que permite la protección de los recursos hídricos municipales. De esta manera, el Servicio de Aguas considera acertada dicha 3ª modificación.

En consecuencia, en cuanto a los recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas, desde esta Agencia no se prevé un incremento de consumo respecto al previsto en el PGOU.

4. PROPUESTA DE INFORME

Por lo tanto, y dadas las circunstancias expuestas previamente, esta Agencia Vasca del Agua-URA propone informar, en el ámbito de sus competencias, **favorablemente** la *"3ª Modificación del PGOU de Oiartzun relativa a la ordenanza urbanística respecto de los establecimientos de uso y alojamiento turístico del municipio"*.

4. TXOSTEN PROPOSAMENA

Beraz, eta aldez aurretik azaldutakoa kontuan hartuta, URA-Uraren Euskal Agentziak, bere eskumenen esparruan, *"Oiartzungo HAPOren 3. aldaketa, udalerriko erabilera eta ostatu turistikoko establezimenduei buruzko hirigintza-ordenantzari buruzkoa"*ri **aldeko txostena** egitea proposatu du.

Vitoria-Gasteiz, a fecha de firma

Iker Fernández de Ortega Larruzea (*Ebaluazio eta Plangintza Teknikaria/Técnico de Evaluación y Planificación*)
Arantza Martínez de Lafuente de Fuentes (*Ebaluazio Arduraduna/Responsable de Evaluación*)
José Mª Sanz de Galdeano Equiza (*Plangintza eta Lanen Zuzendaria/Director de Planificación y Obras*)

INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-5c7b-aa66-07f5-eb28-b43f-d1aa-7d43-8933 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://run.gob.es/hsblF8yLcR

S/REF.

N/REF. 3HI-045/26-P03-A

FECHA A fecha de la firma

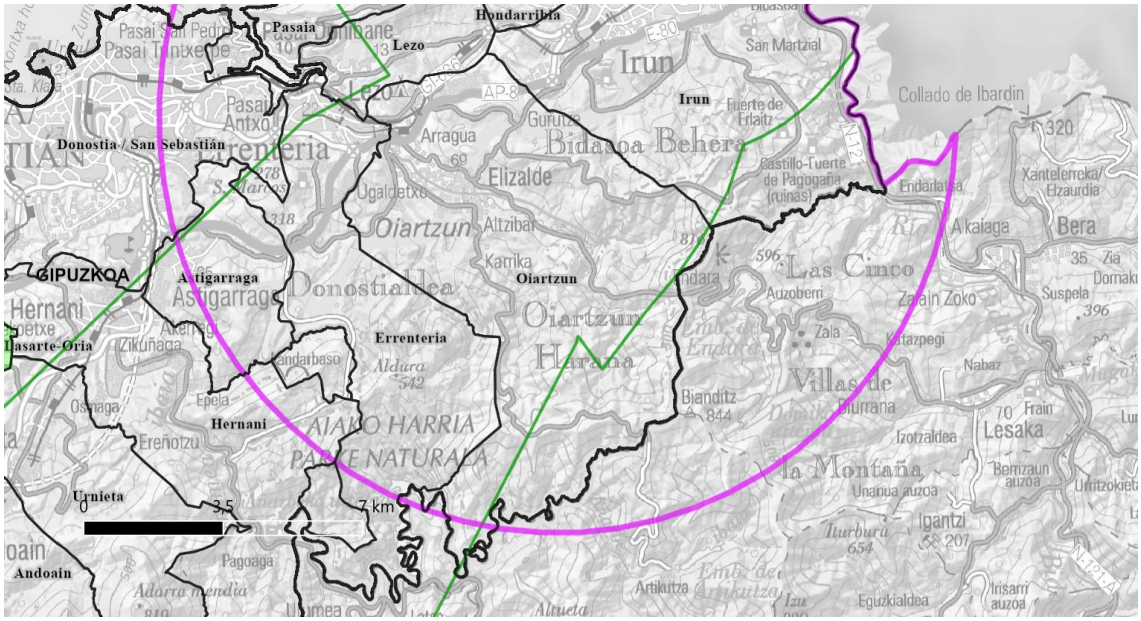
ASUNTO OIARTZUN. 3ª Modificación del PGOU relativa a la Ordenanza reguladora de la ordenación urbanística de los establecimientos turísticos y de alojamiento turístico.

Secretaría de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco
Dirección de Planificación Territorial y Agenda Urbana
Gobierno Vasco
C/ Donostia 1
01010 Vitoria-Gasteiz

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

De cara a la sección de planeamiento urbanístico de Gipuzkoa, de la COTPV de 15 de octubre, se comprueba que en la Dirección General de Aviación Civil no consta se haya recibido solicitud de informe sobre dicha modificación del plan.

Dado que el término municipal de Oiartzun se encuentra afectado por las determinaciones del Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián (Orden FOM/2617/2006 modificada por el RD521/2023), es necesario que el ayuntamiento o administración pública competente solicite, de manera oficial, antes de la aprobación inicial o trámite equivalente a la Dirección General de Aviación Civil (Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana) el correspondiente informe. Dicho informe tiene carácter vinculante y preceptivo y por lo tanto deberá ser expresamente favorable para la aprobación definitiva del planeamiento.



En verde: Envolvente de las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de San Sebastián; En magenta: servidumbres aeronáuticas para aerogeneradores.

EL DIRECTOR DEL ÁREA DE FOMENTO
EN EL PAÍS VASCO
Endika Urtaran Motos

CORREO ELECTRONICO fomento.alava@correo.gob.es

C/ OLAGUIBEL, 1
01071 VITORIA-GASTEIZ
TEL.: 945 759 355

CSV : GEN-5c7b-aa66-07f5-eb28-b43f-d1aa-7d43-8933
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://run.gob.es/hsblF8yLcR
FIRMANTE(1) : ENDIKA URTARAN MOTOS | FECHA : 07/10/2026 16:30 | NOTAS : F