



GETARIA
UDALA



Espediente zbk.: 2025HAPO0001

EBAZPEN PROPOSAMENA

Gaia: Getariako HAPOaren aurrerapenaren baitan ostatu- eta turismo-ostatu erabileretarako lizentziak eteteko akordio-proposamena

I. AURREKARIAK

LEHENENGOA.- Getariako Udalak udal-plangintza orokorra berrikusteko prozesua hasi du, indarrean dauden 2008ko Arau Subsidiarioak ordezkatu eta udalerraren hurrengo urteetako lurralde-eta hiri-eredua osatzeko. Prozesu horren barruan, HAPO berriaren Aurrerapena formulatu eta izapidetzen ari da; dokumentu horrek diagnostiko sozio-urbanistiko bat eta ordenazio-alternatibak jasotzen ditu, herritarren eztabaidarako eta ondoren irizpide eta helburuak zehazteko.

BIGARRENA.- Aurrerapenaren eta alde zuzeneko informazio urbanistikoaren arabera, udalerrak 11,03 km² inguruko azalera du eta 2025eko urtarrilaren 1ean 2.906 biztanle baino gehiago ditu. Dokumentuek adierazten dute HAPO berriak udalerraren antolamendu integrala egin behar duela, jasangarritasuna, osasuna, klima-aldaketa, trantsizio energetikoa, erronka demografikoa, berdintasuna, generoa eta hizkuntza-inpaktua bezalako ikuspegiak txertatuz, Getaria bizitzeko herri atsegin, kohesionatu eta berdinzalea izan dadin.

HIRUGARRENA.- Diagnostikoak agerian jarri du etxebizitzaren auziak lehentasunezko izaera duela. Getarian etxebizitza eskuragarria bermatzen jarraitu behar da, bereziki herriko gazteentzat, emantzipatzeko zailtasun handienak dituzten pertsonentzat, familia gurasobakarrentzat, zaintza-lanak beren gain hartzen dituzten emakumeentzat, adinekoentzat eta zaurgarritasun ekonomiko edo sozialeko egoeran dauden bizikidetzaren unitateentzat. Hori guztia, larrialdi habitazional orokorreko testuinguru batean eta etxebizitzaren funtzio soziala plangintza urbanistikoaren irizpide nagusi gisa hartuta.

LAUGARRENA.- Bizitegi-merkatuko eremu tentsionatu izendatzeko udal-dokumentazioak adierazten du



GETARIA
UDALA



Espediente zbk.: 2025HAPO0001

Getariak izendapen hori eskatzeko baldintzak betetzen dituela, eta udalerrri osoa eremu tentsionatu izenda daitekeela. Onartutako ekintza planak etxebizitza eskuragarriaren eta alokairu arrazoizkoaren aldeko neurriak jasotzen ditu, etxebizitza-premiak asebetetzeko, etxebizitzaren funtzio soziala bermatzeko eta bizikidetzaren unitateen diru-sarreraren % 30etik beherako ahalegin ekonomikoa lortzeko helburuarekin. Era berean, ekintza planaren 2.1.1 Ekintzan jaso da HAPOaren aurrerakinarekin aktibitate turistikoei lotutako lizentziak etetea

BOSGARRENA.- Aipatutako dokumentazioak 243 etxebizitza-eskaera aktibo identifikatzen ditu 2025eko apirilera datuekin; horietatik % 54,7 erroldatutako pertsonen egindakoak dira. Era berean, Getariako babes publikoko etxebizitza-parkea % 10,1ekoa dela jasotzen da, baina desklasifikazio aurreikusgarrien ondorioz % 3,8ra murriztu daitekeela; horrek erakusten du udal plangintzak, trantsizioan dagoen bitartean, ez duela ahalbidetu behar bizitegi-erakinetako lurzoru eta etxebizitza erabilgarriaren galera gehiago, bereziki merkatu turistikoen presioaren ondorioz.

SEIGARRENA.- Informazio urbanistikoak eta HAPOaren Aurrerapenak udalerrriko turismo-ostatuaren eskaintza bereziki handia dela jasotzen dute. Diagnostikoak 44 establezimendu eta 527 plaza turistikoa identifikatzen ditu: nekazaritza-turismoko establezimenduak, landetxeak, aterpetxeak, hotelak, erabilera turistikoko etxebizitzak, apartamentu turistikoa eta etxebizitza partikularretako erabilera turistikoko logelak. Plazen ratioa 146,08 plaza/1.000 biztanlekoa da 2022an, eta Getaria Euskadiko udalerrien rankingean 20. postuan kokatzen du. Aurrerapenak, bestalde, 515 plaza turistikoa eta 18 plaza/100 biztanle inguruko ratioa aipatzen ditu, 10eko erreferentzia-indizearen gainetik.

ZAZPIGARRENA.- Turismo-ostatuaren eskaintza udalerrri osoan kokatzen da, bai hiri-eremuan, non bereziki etxebizitza eta apartamentu turistikoa eta hotelak ageri diren, bai landa-auzoetan, non nekazaritza-turismoak eta landetxeak nagusitzen diren. Horrek ondorio urbanistiko zuzenak ditu: bizitegi-erakinetan, beheko solairuetan eta goiko solairuetan ostatu-erabilerak hedatzeak etxebizitza arruntaren erabilera ordezkatu dezake, merkataritza eta hurbileko zerbitzuen oreka baldintzatu, azotasun-harremanak ahuldu eta zaintza-bizitzaren eguneroko baldintzak zaildu.

ZORTZIGARRENA.- HAPOaren Aurrerapenak berriaz aurreikusten du Plan Orokorrek hotel- eta ostalaritza-erabileraren ezarpena arautu beharko duela eta, besteak beste, jarduera turistikoen arloko



GETARIA
UDALA



Espediente zbk.: 2025HAPO0001

indarreko araudia berrikusi beharko dela oreka egokia bilatzeko. Halaber, Aurrerapenak merkataritza lokala biziberritzea, beheko solairuetan merkataritza- eta ekipamendu-erabilerak indartzea eta hiri-ingurune trinko eta mistoa sendotzea planteatzen du; helburu horiek arriskuan jar daitezke beheko solairuak eta etxebizitza-eraikinetako goiko solairuak ostatu-erabilera berrien bidez kolonizatzen badira.

BEDERATZIGARRENA.- Euskadiko Turismoaren uztailaren 28ko 13/2016 Legeak turismo-ostatuen hainbat modalitate arautzen ditu, besteak beste hotel-establezimenduak, apartamentu turistikoak, kanpinak, aterpetxeak, nekazaritza-turismoko establezimenduak eta landetxeak, erabilera turistikoko etxebizitzak eta etxebizitza partikularretako erabilera turistikoko logelak. Udalaren eskumen urbanistikoa, autonomia lokalaren eta plangintza-ahalen esparruan, ez da turismo-jardueraren sektore-baimena ordezkatzera bideratzen, baizik eta lurzoruaren eta eraikinen erabilera antolatuzera, bizitegi-erabilera babesteko eta interes orokorrari lotutako hiri-eredua bermatzeko.

HAMARRENGOA.- 2026ko maiatzak 12ko txosten juridikoa ikusi da, eta horren berri eman da maiatzak 12ko ohiko batzorde informatibo orokorrean. Era berean, 2026eko ez ohiko batzorde informatibo okorrak emandako irizpina ikusita, Udalbatzari honakoa onartzea PROPOSATZEN DA:

III. ERABAKI-PROPOSAMENA

LEHENA.- Getariako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren berrikuspenaren Aurrerapena formulatu eta izapidetzen ari dela-eta, urtebeteko gehieneko epean, honako hauek etetea: ostatu- eta turismo-ostatu erabilerak ezartzeko, zabaltzeko, aldatzeko edo intentsifikatzeko mota guztietako udal hirigintza-onarpen, - baimen eta -lizentzien ematea, udalerrri osoan.

BIGARRENA.- Etetearen xede diren erabilerak honako hauek direla zehaztea: Euskadiko Turismoaren uztailaren 28ko 13/2016 Legean eta hura garatzen duen araudian araututako turismo-ostatu modalitate guztiak, besteak beste: hotel-establezimenduak eta antzekoak; apartamentu turistikoak; erabilera turistikoko etxebizitzak; etxebizitza partikularretako erabilera turistikoko logelak; aterpetxeak; nekazaritza-turismoko establezimenduak; landetxeak; kanpinak; eta etorkizunean araudi sektorialak aurreikus dezakeen izaera baliokideko edozein ostatu-modalitate.



GETARIA
UDALA



Espediente zbk.: 2025HAPO0001

HIRUGARRENA.- Eteteak bereziki eragingo diela bizitegi-erabilerako eraikinetan kokatutako edo kokatu nahi diren erabilera horiei, bai beheko solairuetan, bai lehen solairuetan edo goiko solairuetan, baita lokal, bulego, etxebizitza edo eraikin-zati baten erabilera ostatu- edo turismo-ostatu erabilerara aldatzea dakarten jarduketei ere. Era berean, eteteak eragingo die plaza-kopurua, edukiera, unitate kopurua edo erabileraren intentsitatea handitzen duten jarduketei.

LAUGARRENA.- Etetik kanpo uztea, betiere hirigintza-araubide aplikagarria betetzen badute eta erabilera ez badute handitzen edo intentsifikatzen: a) lehendik behar bezala baimenduta eta inskribatuta dauden jardueren kontserbazio-, mantentze-, segurtasun-, irisgarritasun- edo energia-eraginkortasuneko obrak; b) bizitegi-erabilera arrunta berreskuratzeko edo indartzeko jarduketak; c) ostatu-erabilerarik ez dakarten obrak edo jarduerak; eta d) Administrazio eskudunak larrialdi sozial, babes edo aldi baterako bizitegi-premia publikoei erantzuteko sustatutako zuzkidura- edo gizarte-izaerako ostatuak, betiere HAPOaren helburuekin bateragarriak badira. Eraberritze-obrak baimendu ahal izango dira gaur egun turismo-jardueretarako diren higiezinetan, baldin eta ostatu-plazak mantentzen edo murrizten badira.

BOSGARRENA.- Etetea erabaki hau hartzen den egunetik aurrera aplikatuko da, gehienez ere urtebeteko epean, eta, nolana ere, HAPOaren hasierako onespina ematen denean sortuko diren legezko ondorioei kalterik egin gabe. Epe hori igarotakoan edo HAPOaren hasierako onespina lehenago gertatuz gero, aplikatzekoa izango da indarrean dagoen legeriak ezartzen duen araubidea.

SEIGARRENA.- Etetea aplikatzea erabaki hau hartzeko unean izapidetzen ari diren eta oraindik ebazpen irmorik ez duten eskaerei, baldin eta aurreko apartatuetan zehaztutako erabilerak ezartzea, handitzea, aldatzea edo intentsifikatzea badakarte, betiere aplikatzekoa den araudiak aitortzen dituen eskubide eta bermeei kalterik egin gabe.

ZAZPIGARRENA.- Erabaki hau Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratzea, lurralde historikoan zabalkunde handienetakoa duen egunkari batean iragartzea eta Udalaren webgunean eta gardentasun-atarian jendaurrean jartzea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 85.2 artikuluan eta Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 69.1, 70 bis eta 70 ter artikuluetan aurreikusitako ondorioetarako.



GETARIA
UDALA



Espediente zbk.: 2025HAPO0001

ZORTZIGARRENA.- Erabaki hau jakinaraztea eragin zuzena izan dezaketen pertsoneri eta, bereziki, eteteak eragindako erabileretarako eskaerak izapidetzen ari direnei; eta jakinaraztea, hala badagokio, indarreko araudiak aurreikusten dituen ondare-erantzukizun edo kalte-ordain eskubideak baliatu ahal izango dituztela, legezko baldintzak betetzen direnean.

BEDERATZIGARRENA.- Hirigintza-zerbitzuei agintzea erabaki hau berehala txerta dezatela lizentzien eta hirigintza-kontsulten kudeaketan, eta HAPOaren idazketa-taldeari helaraz diezaiotela, ostatu- eta turismo-ostatu erabileren etorkizuneko araubidearen azterketan kontuan har dadin, etxebizitzarako eskubidea, merkatu tentsionatuaren egoera, hurbileko merkataritza, auzo-bizitza, zaintza-sareak, irisgarritasuna eta genero-berdintasuna integratuz.

HAMARGARRENA.- Erabaki honek administrazio-bidea amaitzen du. Bere aurka aukerako berraztertze errekurtsoa aurkeztu ahal izango da organo beraren aurrean hilabeteko epean, edo zuzenean administrazioarekiko auzi-errekurtsoa Donostiako Administrazioarekiko Auzien Epaitegietan bi hilabeteko epean, jakinarazi edo argitaratu eta biharamunetik zenbatzen hasita, aplikatzekoa den araudiaren arabera.

Sinatzailea:	Alkatea Haritz Alberdi Arrillaga
Dokumentu hau elektronikoki sinatuta dago. Honen sinesgarritasuna ziurtatzeko jo Interneteko orrialde honetara: https://munigex.net/r/0/39/AAAAB72A1.2Fhj	