



## ORIOKO UDALERRIAN ERABILERA TURISTIKOAK ERREGULATZEKO ORDENANTZA

### ODENANZA REGULADORA DE LOS USOS TURÍSTICOS EN EL MUNICIPIO DE ORIO

#### 1.- ZIOEN AZALPENA

Ordenantza honen helburua, Plan Orokorraren berrikusketaren baitan eginiko diagnosi eta azterketetan oinarrituta, etxebizitzarako diren partzela eta eraikuntzetan jarri daitezkeen edozein motako erabilera turistikoak\* debekatzea da.

#### 2.- APLIKAZIO ESPARRUA

Orioko herriko lurzoru hiritar eta hiritargarrin etxebizitzarako diren partzela eta eraikuntza guztietan izango da aplikagarri.

#### 3.- ORDENANTZAREN BEHARRAREN JUSTIFIKAZIOA

##### 3.1.-Orioko tertziarizazioa:

Orioko herria betidanik izan da herri arrantzalea, nahiz eta azken urteetan jarduera honek gainbehera sakona pairatu duen. Arrantzak bizi izan zituen urterik onenetan herrian 28 itsasontzi egon ziren baina 2024ko datuak benetan kezkarriak dira: 3 ontzi bakarrik ari dira arrantzan.

Gainbehera honek sortzen dituen lanpostuetan eragin latza izan du, herriko jarduera ekonomiko nagusi izan zenak izaera hori guztiz galtzeraino. Bigarren sektoreak ere ez du indar berezirik, ez dago industrialderik, eta ondorioz bere garapenerako hirugarren sektorea

#### 1.- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El objeto de la presente Ordenanza es la prohibición de cualquier tipo de uso turístico\* en las parcelas y edificaciones destinadas a vivienda, en base a los diagnósticos y estudios realizados en el marco de la revisión del Plan General.

#### 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Será aplicable a todas las parcelas y edificaciones de suelo urbano y urbanizable destinadas a vivienda en el municipio de Orio.

#### 3.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA ORDENANZA

##### 3.1.-Terciarización de Orio:

El pueblo de Orio siempre ha sido un pueblo pesquero, aunque en los últimos años esta actividad ha sufrido un profundo declive.

En los mejores años que vivió la pesca hubo 28 embarcaciones en el pueblo, pero los datos de 2024 son realmente preocupantes: Sólo 3 embarcaciones están manteniendo la actividad pesquera actualmente.

Esta decadencia ha afectado gravemente a los puestos de trabajo que generaba, hasta el punto de que la que fuera principal actividad económica de la localidad haya casi desaparecido. El sector secundario tampoco



# ORIOKOU DALA

bakarrik gelditzen zaio.

Orioko herriak, azken hamarkadatan arrantzaren gainbera dela eta, tertziarizazio handi bat jasan du.

Tertziarizazio horretan sektore turistikoak garapen handia izan du.

Gaur egun 1041 plaza turistiko daude herrian (764 kanpinean, 110 hoteletan, 29 pentsioetan, 72 apartamentu turistikoetan eta 66 landetxe eta nekazal turismoetan).

Horretaz gain, Orion 54 etxebizitza turistiko daude erregistratuta, 253 plazarekin azken hamarkadan izan duten hazkundearen ondorioz.

Batik bat joan den hamarkadatik aurrera etxebizitza turistikoaren hedapena nabarmena izan da mundu guztian, bereziki erakargarritasun turistiko handia duten eremuetan. Testuinguru horretan, aipagarria da Gipuzkoako kostaldean kokaturik dauden udalerrietan etxebizitza turistikoaren eskaintzak izan duen gorakada: Hondarribian, Donostian, Zarautzen, Zumaian eta baita Orion ere. 2014an lehen pisu turistikoa erregistratu zenetik, pixkanaka hauen kopurua handitzen joan da Orion: 7 2016an, 15 gehiago 2018an edota 8 2019an. Gaur egun, Orioko Udalean 54 etxebizitza turistiko daude erregistratuta.

Orion Turismo egonaldietarako zuzendutako eskaintza guztira, 1.294 plazatakoa da gaur egun.

Guztira, 3.006 etxebizitza daude gaur egun eta 54 etxebizitza turistiko. Kopuru osoaren %1,79-a suposatzen du.

tiene apenas presencia en el municipio, no hay polígonos industriales, por lo que solo le queda el tercer sector para su desarrollo.

La localidad de Orio ha sufrido en las últimas décadas una fuerte terciarización debido al declive de la actividad pesquera.

En esta terciarización el sector turístico ha tenido un gran desarrollo.

Actualmente hay 1041 plazas turísticas en el municipio (764 en camping, 110 en hoteles, 29 en pensiones, 72 en apartamentos turísticos y 66 en agroturismos y casas rurales).

Además, en Orio hay registradas 54 viviendas turísticas, con 253 plazas, como consecuencia del crecimiento experimentado en la última década.

Especialmente a partir de la pasada década, la expansión de los pisos turísticos ha sido notable en todo el mundo, especialmente en aquellas zonas con un gran atractivo turístico. En este contexto, destaca el incremento de la oferta de vivienda turística en los municipios situados en la costa guipuzcoana: También en Hondarribia, Donostia, Zarautz, Zumaia y Orio. Desde que en 2014 se registró el primer piso turístico, el número de personas que han ido aumentando en Orio ha ido aumentando progresivamente: 7 en 2016, 15 más en 2018 o 8 en 2019. En la actualidad, en el Ayuntamiento de Orio hay registradas 54 viviendas turísticas.

La oferta total de plazas para las Estancias Turísticas en Orio se sitúa actualmente en 1.294 plazas.

En total, hay 3.006 viviendas en la actualidad y 54 viviendas turísticas. Supone el 1,79% del total.



### 3.2.- Joera demografikoak eta etxebizitza merkatuarengan duen eragina

Orioko biztanleria %38,5 hazi da XXI. mendean zehar, 1.704 biztanle irabaziz. Hazkunde hau azpimarragarria da inguruko udalerrri eta lurraldeen gainetik hazi delako udalerriko populazioa. 2023ko erroldako datuen arabera, 6.131 biztanle ditu.

Gehienbat barne migrazioari eta, bigarren maila batean, atzerritarren etorrerari esker hazi da batik bat Orioko biztanleria. Hazkunde honek etxebizitza merkatuaren gaineko presioa eragin dezake. Datuei erreparatu:

2012 eta 2022 urteen artean joan direnak baino 424 gazte (36 urte baino gutxiagoko biztanleak) gehiago etorri dira bizitzera udalerrira.

2011ko eta 2023ko erroldaren datuak aztertuz, emantzipatzeko baldintzen okerragotze bat egon dela antzeman daiteke, Orion gazteen emantzipazio-tasak %21 egin baitu behera. Erroldatutako gazte kopuru berdinsuarekin (1.058 gazte 2011an eta 1.090 2023an), joan zen hamarkadan baino 212 gazte gutxiago bizi dira gurasoen etxetik kanpo. Izan ere, 2011. urtean 560 gazte zeuden emantzipatuta eta gaur egun 348. Adin tarteei dagokionez, emantzipazio-tasak bereziki egin du behera 24 eta 28 urte arteko gazteetan, %45,6 izatetik %26 izatera pasa baita.

### 3.3.- Etxebizitza nagusiaren pisua txikiagoa da eskualdean eta Gipuzkoa osoan baino

Datuak aztertuz, Orio kostaldeko eremuan kokatua egoteak duen erakargarritasunak etxebizitza tipologian eragina duela antzeman daiteke. Izan ere, lehenengo etxebizitzaren proportzioak behera egiten du aipatutako ezaugarriak dituzten udalerrietan. Erakargarritasun hau turismoarekin lotu beharra dago, eta honek urte-sasoaren arabera eragiten dituen bisitarien joan etorrien

### 3.2.- Tendencias demográficas e impacto en el mercado de la vivienda

La población de Orio ha crecido un 38,5% a lo largo del siglo XXI, ganando 1.704 habitantes. Este crecimiento de la población del municipio destaca por encima de los municipios y territorios de la zona. Según los datos del padrón de 2023, cuenta con 6.131 habitantes.

El aumento de la población de Orio se debe principalmente a la migración interna y, en un segundo plano, a la llegada de extranjeros. Este crecimiento puede generar una presión sobre el mercado de la vivienda. En función de los datos:

Entre 2012 y 2022 se han contabilizado 424 jóvenes (población menor de 36 años) más que han acudido a vivir a este municipio.

Analizando los datos del padrón de 2011 y 2023, se observa un empeoramiento de las condiciones de emancipación, ya que en Orio la tasa de emancipación juvenil se ha reducido en un 21%. Con un número similar de jóvenes empadronados (1.058 en 2011 y 1.090 en 2023), el número de jóvenes que viven fuera del hogar paterno se situó en 212 personas menos que en la década anterior. De hecho, en 2011 había 560 jóvenes emancipados y hoy en día 348. En cuanto a las franjas de edad, la tasa de emancipación ha descendido especialmente en los jóvenes entre 24 y 28 años, pasando de un 45,6% a un 26%.

### 3.3.- El peso de la vivienda principal es inferior en la comarca y en el conjunto de Gipuzkoa

Analizando los datos, se observa que el atractivo de la ubicación de Orio en la zona costera influye en la tipología de vivienda. De hecho, la proporción de primeras viviendas decrece en los municipios con las características mencionadas. Este atractivo debe asociarse al turismo y a los flujos de afluencia de visitantes que éste genera en función de la época del año. A menudo, la



# ORIOKOU DALA

fluxuekin. Sarri, Orio bezalako udalerrien populazioa biderkatu egiten da uda garaian eta hautako asko, bertan bigarren etxebizitza dutelako gertatzen da, etxebizitza nagusien portzentajea murriztuz.

Hala, Euskadin, etxebizitza guztien %85,1, Gipuzkoan %84,96, Urola Kostan %81,02 etxebizitza nagusiak diren moduan, Orion berriz, parke osoaren %79,2 suposatzen dute. Zentzu horretan, Orioko Gipuzkoako kostaldeko udalerriekin alderatuz, bertako egoera berdintsua dela ondoriozta daiteke.

### 3.4.- Etxebizitza hutsak:

Guztira, pertsonarik erroldatuta ez duten 340 etxebizitza identifikatu dira Orion. Hauetatik 97 Alde Zaharrean daude (%28,5) 2023ko Orioko erroldaren datuak aztertuz, 340 etxebizitza identifikatu dira erroldatutako pertsonarik gabe, hau da, guztizkoaren %12,2. Udallerri mailan, Alde Zaharra da etxebizitza huts gehien pilatzen dituen zonaldea, zehazki 97 (guztizkoaren %28,5). Honek eremu honetan kokatzen diren etxebizitza zaharren ehunekoarekin eta hauetan bizi ahal izateko birgaitzeko duten behararekin lotu daiteke. Zonalde honetatik gain, azpimarragarria da Zabalgunea 1 eta Zabalgunea 2 eremuetan kokatzen diren balizko etxebizitza hutsak: 62 eta 56, hurrenez hurren.

Erroldatutako pertsonarik ez duten etxebizitzak asko murriztu dira: %21,6 izatetik %12,1 izatera pasa dira azken hamarkadan.

### 3.5.- Datu hauetatik eratorritako Ondorioak:

2022an Plan Orokorren lehen onarpen dokumentuan, jada etxebizitza turistikoak hazkundeaz ohartuta ondorengo baldintza ezarri zen bere ezarpenerako:

- *Etxebizitza turistikoak solairu bakar batean, hau da, etxebizitza-erabilerarako solairu*

población de municipios como Orio se multiplica en verano y muchos de ellos se dan por segunda vivienda, reduciendo así el porcentaje de viviendas principales.

Así, en Euskadi, el 85,1% del total de viviendas, en Gipuzkoa el 84,96%, en Urola Kosta, el 81,02%, mientras que en Orio suponen el 79,2% del total del parque. En este sentido, se puede concluir que la situación es similar a la de los municipios costeros de Gipuzkoa de Orio.

### 3.4.- Viviendas vacías:

En total, en Orio se han identificado un total de 340 viviendas que no tienen ninguna persona empadronada. De ellos, 97 se encuentran en la Parte Vieja (28,5%).

Analizando los datos del padrón de Orio de 2023, se han identificado 340 viviendas sin personas empadronadas, lo que supone un 12,2% del total. A nivel municipal, el Casco Viejo es la zona que concentra el mayor número de viviendas vacías, concretamente 97 (28,5% del total). Esto puede relacionarse con el porcentaje de viviendas antiguas que se ubican en esta zona y con la necesidad de rehabilitarlas para poder vivir en ellas. Además de esta zona, cabe destacar las posibles viviendas vacías ubicadas en las zonas Ensanche 1 y Ensanche 2: 62 y 56 respectivamente.

Las viviendas sin personas empadronadas han disminuido mucho: De un 21,6% han pasado al 12,1% en la última década.

### 3.5.- Conclusiones derivadas de estos datos:

En el primer documento de aprobación inicial del Plan General en 2022, conscientes del crecimiento de las viviendas turísticas ya recogió una limitación para su establecimiento:

- Las viviendas turísticas solo podrían instalarse en la planta más baja



# ORIOKOU DALA

*baxuenean jarri ahalko dira soilik, dena delako solairu zehatza edozein dela ere.*

Neurri honen helburua bizitegiko guneetan etxebizitza turistikoek sortzen dituzten eragozpenak mugatu eta gutxitzea zen.

2024an eginiko etxebizitza diagnostikoan jasotako ondorioak kontutan hartuta ordea(horietako batzuk goiko ataletan jasotakoak), ikusi da beharrezkoa dela herritarren Etxebizitza eskubidea bermatzeko neurri zorrotzagoak ezartzea eta bereziki, ohiko alokairurako bideratutako etxebizitzak merkaturatzeko aukerak handitzea.

Zentzu horretan udalak dituen baliabide guztiak jarri ditu arazoari irtenbidea emateko. Hala, bere jabetzako lokal eta partzelekin hitzarmenak egin ditu azken urteetan Eusko Jaurlaritzarekin eta horren ondorioz, 6 Zuzkidurazko alojamendu eta 46 alokairuzko etxeak egin ditu Jaurlaritzak

Zenbaki hauek ordea, hurrun daude herriko herritarren alokairuzko beharrak estaltzeko, izan ere, 2023ko II. Hiruhilekoaren Etxebiden 485 eskatzaile zeuden Orion (horietatik 292 erroldatutakoak eta 193 erroldatu gabeak) eta horietatik 312 alokairurako eskatzaileak ziren.

Turismoari dagokionez aldiz, herriko alojamendu eskaintza oso handia da, guztira 1.294 plazakoa, udal errolda 6.131koa izanik

2024ko herriko etxebizitza egoera eta turismo eskaintza kontutan hartuta beraz, bizitegiko erabilerarako diren partzelak eta eraikuntzak bizitegirako bideratu daitezzen babestu eta turismoko erabilera mugatzea beharrezkoa dela ikusi da.

destinada al uso residencial.

El objetivo de esta medida era limitar y minimizar las molestias de las viviendas turísticas en las zonas residenciales.

Sin embargo, teniendo en cuenta las conclusiones recogidas en el diagnóstico de vivienda realizado en 2024 (algunas de ellas recogidas en los apartados anteriores), se ha visto la necesidad de establecer medidas más restrictivas para garantizar el derecho a la Vivienda de la ciudadanía y, en particular, aumentar las posibilidades de aumentar el parque de vivienda destinada al alquiler ordinario.

En este sentido, el Ayuntamiento ha puesto todos los medios a su alcance para dar solución al problema. Así, en los últimos años se ha llegado a acuerdos con el Gobierno Vasco con los locales y parcelas de su propiedad, mediante las cuales, el Gobierno Vasco ha realizado 6 Alojamientos dotacionales y 46 Viviendas de alquiler en el municipio de Orio.

Sin embargo, estos números están lejos de cubrir las necesidades de alquiler de los vecinos del municipio, ya en Etxebide en el II.º Trimestre de 2023, había 485 solicitantes en Orio (de los cuales 292 eran empadronados y 193 no empadronados), y de los cuales 312 eran solicitantes de alquiler.

En cuanto al turismo, la oferta de alojamientos del municipio es muy amplia, con un total de 1.294 plazas, siendo el padrón municipal de 6.131

Dada la situación de la vivienda y la oferta turística del municipio en el año 2024, se ha considerado necesario, por tanto, proteger y limitar el uso turístico de las parcelas y edificaciones destinadas a uso residencial.



# ORIOKOU DALA

#### 4.- PROPOSATUTAKO ARAUDIA:

Turismora zuzendutako erabilerak\* ez baimentzea etxebizitzarako diren partzela eta eraikuntzetan.

#### 5.- GAUR EGUN DAUDEN ETXEBIZITZA TURISTIKOAK

Gaur egun Orion dauden etxebizitza, apartamentu eta ostatu turistikoek erabilera horri eutsi ahal izango diote baldin eta, ordentza hau indarrean sartzean, aldi berean Euskadiko Turismo Erregistroan inskribatuta badaude eta udaleko irekitzeko baimena badute.

\* Honen barruan sartzen dira: Etxebizitza turistikoak, etxebizitzetan logela turistikoak, apartamento turistikoak, hotelak, pentsioak...

#### 4.- NORMATIVA PROPUESTA:

No autorizar los usos destinados al turismo\* en las parcelas y edificaciones destinadas a vivienda.

#### 5.- VIVIENDAS TURÍSTICAS EXISTENTES

Las viviendas, apartamentos y alojamientos turísticos existentes en la actualidad en Orio podrán mantener este uso siempre que, a la entrada en vigor de esta Orden, estén inscritos simultáneamente en el Registro Turístico de Euskadi y cuenten con licencia municipal de apertura.

\* Se incluyen: Viviendas turísticas, habitaciones turísticas en viviendas, apartamentos turísticos, hoteles, pensiones...