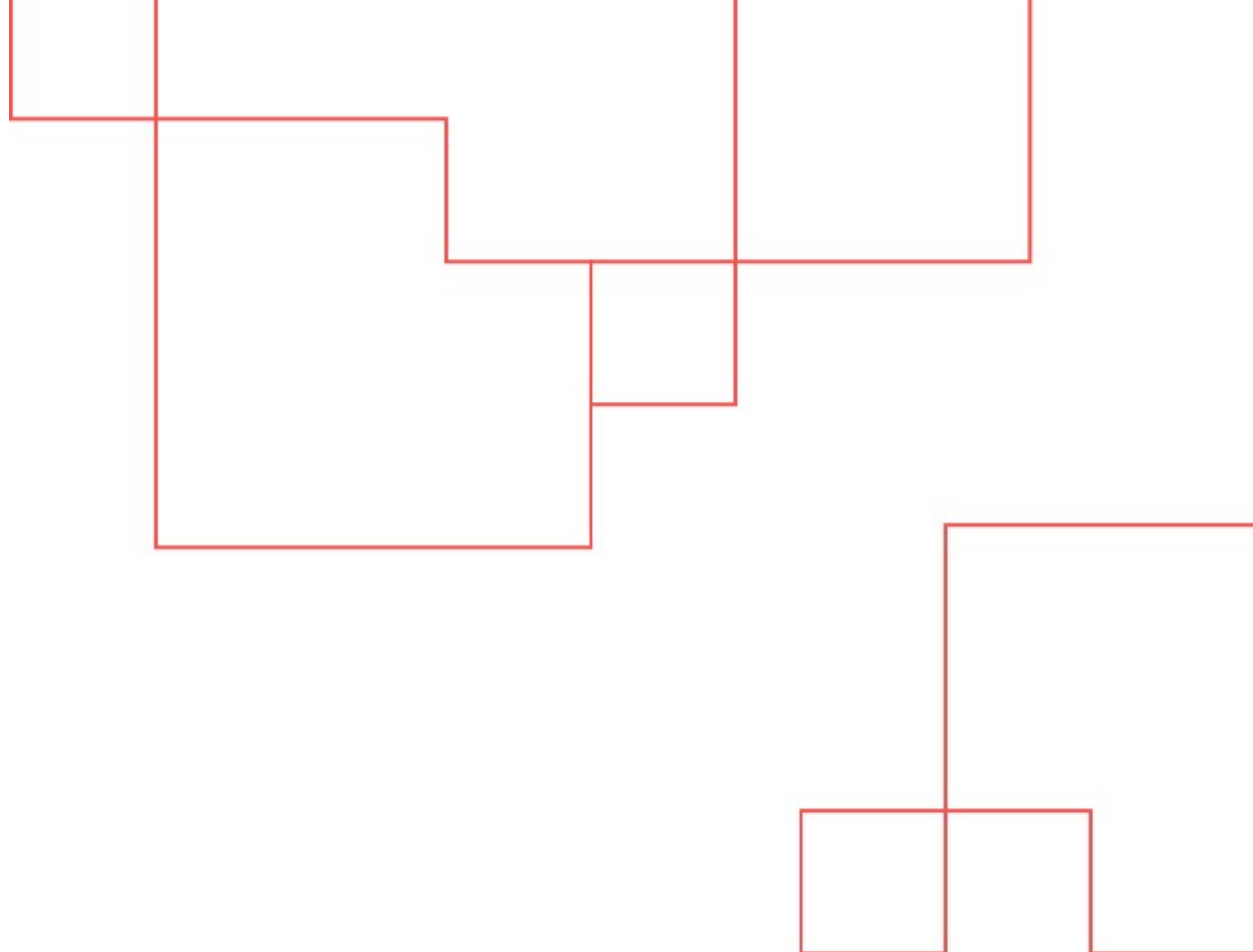




Zumaiako etxebizitza plana

ETXEBIZITZA TURISTIKOAK

2022ko Maiatza, Zumaia

AURKIBIDEA

1. KOKAPENA.....	02
1.1 DATUAK.....	02
1.2 PLAZA TURISTIKOAK.....	02
1.3 ELKARRIZKETAK.....	05
2. ARAUTZEKO IRIZPIDEAK.....	06
2.1 JUSTIFIKAZIOA.....	06
2.2 HAPOAN JASOTZEKO ARAUAK.....	06
2.3 HIGIEZINAREN BALDINTZAK.....	08
2.4 HIRIGINTZA ETA INGURUGIRO DISZIPLINA.....	08
2.5 BALIABIDEAK.....	08
ERANSKINAK.....	09
A. ZUMAIA, ERDIGUNEA.....	06

1. KOKAPENA

1.1 DATUAK

Zumaia

- Biztanleria: 10.166 (2022)
- Etxebizitza kopurua: 4.717 (2020)
- Etxebizitza nagusiak: 3.816 (2018)
- Etxebizitzen azalera: 90,3 m² (2020)

ZUMAIA	2020
Guztira	4.717
Ez da ageri	0
Batez besteko antzinakotasuna	39,8
Batez besteko azalera erabilgarria	90,3
1-3 espazio	151
4	688
5	2.998
6	686
>=7	194
1 bainugela	2.650
2 edo gehiago	2.051
Bainugelarik gabe	16
Igogailua	3.576
Igogailurik gabe	1.141

* Iturria: Eustat

1.2 PLAZA TURISTIKOAK

Ostalaritza-modalitateen inguruko argipenak

Gaur egun, plaza turistikoen eskaintza hainbat ostalaritza-modalitatetan ematen da: hotelak, apartamentu turistikoak, landetxeak, nekazal turismoak, kanpinak, logela turistiko edo etxebizitza turistikoetan. Lan hau azken hauetan oinarrituko bada ere, komenigarria da turismo-eskaintzaren ikuspegi orokorra ematea.

Lehenengo eta behin ostalaritza-modalitateen inguruko definizio batzuk ekarriko ditugu 13/2016 legearen arabera, turismorena.

Kontuan hartuta zer ustiatzen duten, lege honek honela sailkatzen ditu ostatu-enpresa turistikoak:

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

Ostatu-establezimenduei dagokionez mota hauetakoa izan ahal dira:

- a) Hotel-establezimenduak.
- b) Apartamentu turistikoak.
- c) Kanpinak.
- d) Nekazaritza-turismoko establezimenduak eta landetxeak.
- e) Aterpetxeak.

f) Erregelamendu bidez zehaztutako beste establezimendu-mota batzuk.

Gehienak ezagunak badira, komenigarria da lan honetan gogoratzea nola definitzen den apartamentu turistikoa, askotan etxebizitza turistikoekin nahasten direlako.

Apartamentu turistikoak ostatu-unitatez osatutako establezimenduak dira, ustiapen-unitate enpresarialaren printzipioaren pean kudeatutako multzo independente gisa eskaintzen direnak; aldi baterako ostatua ematen dute, profesionaltasunez eta ohikotasunez. Establezimendu hauetan ostatatzeak ez dakar egoitza-aldaketarik erabiltzailearentzat.

Apartamentu turistikoak bloke edo multzo modalitateetan ustia daitezke.

Beraz, apartamentu hauek ez dira etxebizitzak eta Zumaia HAPOn modu konkretu batean arautuko dira.

Aprobetxatuko dugu ere nekazaritza-turismo eta landetxeen definizioa ekartzeko:

a) Nekazaritza-turismoa: Ostatu-zerbitzu turistikoak prezio bidez eskaintzean datzan turismo-jarduera, sukaldaritza-zerbitzuekin edo gabe. Zerbitzu horiek nekazari eta abeltzainek eskaintzen dituzte, nekazaritzako ustiategietan integraturiko baserrietan.

Indarreko legeriak ezartzen duenaren arabera ulertuko da zer diren nekazaritzako ustiategiak.

b) Landetxeak: Landa-inguruneko establezimenduak dira, ingurune horretako arkitektura bereizgarria duten eraikinetan prezio bidezko ostatu-zerbitzuak ematen dituztenak, sukaldaritza-zerbitzuekin edo gabe.

Eta bukatzeko lan honen xedea diren erabilera turistikoko etxebizitzaren definizioa gogoratu nahi dugu:

Erabilera turistikoko etxebizitzak turismo- edo opor-arrazoiengatik ostatu bezala eskaintzen edo merkaturatzen diren edozein motatako etxebizitzak dira, jabeak, ustiatzaileak edo kudeatzaileak hirugarren batzuei lagatzen dizkietenak, aldi baterako eta berehala erabiltzeko moduan. Behin eta berriz edo ohikotasunez eta kontraprestazio ekonomiko baten truke merkaturatzen dira, zuzenean edo zeharka.

Azken hauek ezin dira nahastu erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logeletako ostatuekin, lehenengo kasuan ezin da egon inor erroldatuta etxebizitzan eta

bigarren kasuan soilik logelak alokatu daitezke, beraz, etxebizitza partikularizat hartuko da titularraren benetako egoitza.

Zumaiako egoera

Zumaiako ostatuaren kopuruari dagokionez aldaketa handiak gertatu dira 2021. urtean, 2 ostatu itxi baitituzte, landetxe bat irailaren amaieran eta pentsioa urriaren amaieran.

Beraz 2021. urtea eskaintza hauekin amaitu dugu:

- **3 hotel:** bat 16 logelakoa, bestea 14 logela eta 2 estudio dituen eta hirugarrena 26 logelakoa. Guztira 116 plaza eskaintzen dira. Hirugarren hotela 2017ko uztailean zabaldu dute.
- **6 apartamentu turistiko:** 24 plaza gutxienez.
- **2 nekazal-turismo:** 12 logela eta apartamentu 1. 28 plaza gutxienez.
- **2 landetxe:** 12 logela eta apartamentu 1. 28 plaza gutxienez.
- **Kanping bat:** 570 plaza ditu, horietatik 100 plaza finko eta 470 aldakor.

Ostatu guztien artean dituzten logela eta apartamentuak 91 dira eta Zumaiako ostatuaren ia **765 pertsona** ingururi ostatu eman daitekeela esan daiteke (neurri handi batean 570 plaza dituen kanpinari esker).

Etxebizitza turistikoari dagokionez, 2022ko apirilean Erkidegoko erregistroan 44 Etxebizitza Turistiko agertzen dira, guztira 206 plazarekin (4,7 plaza bataz bestekoa). Honek, Zumaiako etxebizitza parkearen %0,93 suposatzen du.

206 plaza horietatik 198 plaza hiri lurzoru kontsolidatuan kokatzen dira eta 131 Zumaiako erdigunean.

Logela turistikoari dagokionez eskaintza txikia da, 2 logela topatu ditugu.

Guztira Zumaian 778 plaza turistiko eskaintzen dira gaur egun. Horrek, biztanleria mugikorra biztanleriaren %7,8 izatea ekar dezake.

Bigarren etxebizitzetara dagokionez, Zumaian kopurua oso altua da eta honek ere badu bere eragina.

1.2 ELKARRIZKETAK

Ondorio nagusiak

Zumaiako etxebizitza turistikoen errealitatea sakonago ezagutzeko, gaiarekin inplikazioa duten hainbat agente elkarrizketatu dira. Alde batetik, udaleko teknikariek, gaiaren inguruko argazki bat egin eta beraien iritzia teknikoa eman dute, eta bestetik, etxebizitza turistikoen jabeekin eta etxebizitza asanbladako kideekin bildu gara.

Hau horrela, elkarrizketa hauetatik ateratako ondorio nagusiak jaso dira dokumentu honetan.

- Etxebizitzaren arazo nagusia ez dira pisu turistikoak, baina hauek erregulatzea ezinbestekoa da, bai etxebizitza turistikoen jabeentzako baita herritarrentzako ere. Dena den, pisu turistikoak arazoaren eragile nagusia ez izan arren, etxebizitza horrek iraupen luzeko alokairura bideratuko balira, alokairuaren problematika murriztu egingo litzateke.
- Orain arte modu egokian dauden etxebizitza turistikoen lizentziak ez direla atzera botako ondorioztatu da.
- Etxebizitza turistikoak ezin dira erabilera erresidentzialaren barne egon, erabilera tertziarioa izan behar dute, jarduera ekonomiko bat diren heinean.

- Hainbat neurri murriztaile aipatu dira. Neurri murriztaile hauen azterketa egin beharko litzateke, aplikatzea zilegi den ala ez erabakitzeko. Proposatutako batzuk aho batez baztertu dira, hala nola:
 - Etxebizitza turistikoak lehenengo pisura mugatzea.
 - Etxebizitza turistikoek aparkaleku propioa izatea. Zumaiako erdigunean neurri honek ez du balio. Gaur egun erdiguneko aparkalekuak egoiliarrentzako dira, eta etxebizitza turistikoei aparkaleku bat izatera behartzea kaltegarriagoa litzateke bizilagunentzako.
- Zumaian egokia izango litzatekeen edo ez aztertu beharreko neurria:
 - Eremu saturatua. Aplikatu daitekeen neurri bat izan daiteke. Erdiguneak kezkatzen du gehien. Eremu honetako azterketa sakonago bat egin behar da, gehienez erregistratu daitekeen etxebizitza turistiko kopurua mugatu ahal izateko.

Elkarrizketa hauekin errealitate desberdinak ezagutu eta iritziak jaso ditugu. Orain, informazio honi forma eman eta arautzeko irizpideak zehaztera jo behar dugu.

2. ARAUTZEKO IRIZPIDEAK

2.1. JUSTIFIKAZIOA ETA HELBURUAK

Elkarriketen ondoren, ondorio argia atera da: beharrezkoa da Zumaia etxebizitza turistikoak arautzea. Horiek dira araudia justifikatzen duten elementuetako batzuk:

- Zumaia ingurumenaren, hiri-ingurunearen eta kultura-ondarearen babesa bermatzea.
- Biztanleria mugikorrak hirian dituen eragin negatiboak kontrolatzea.
- Hiriko erabileren mixtotasuna bultzatzea eta bereziki turismo-erabilerak oreka hori eragozteko saihestea .
- Hirugarren sektoreko erabileren anitza eta, zehazki, turismo-ostatuaren arteko oreka bilatzea.
- Etxebizitza turistikoaren fenomenoaren aurrean jardura arautzea.
- 2015. urteko etxebizitza legeak agintzen duen bezala, etxebizitzaren funtzio soziala bermatzea, zentzu horretan, etxebizitza parkearen gehiengoa horretara bideratzen dela ziurtatzea, etxebizitza-erabileratik erabilera ekonomikora igaro daitekeen kopurua arautzen.
- Etxebizitzarako eskubidea ziurtatzea, eta, zehazki, iraupen luzeko alokairu eskuragarriaren eskaintza sustatzea.
- Espazio publikoaren eta ingurumenekoaren kalitatea zaintzea eta turismoaren eremu horietan egiten duen presioa minimizatzea.
- Herritarren arteko bizikidetzaren zaintzea.

- Turismoaren fenomenoak hirigune historikoei eragiten die bereziki. Interes historiko, kulturala eta hiri-espazioak direla-eta, eremu honek babes berezia izan behar du, horregatik erdigunea bereiztu da. Gainera gaur egun, jasotako datuen arabera, hiri lurzoru kontsolidatuan 198 plaza daude eta hauetatik iada 131 erdigunean (eskaintzaren %66).

2.2. HAPOAN JASOTZEKO ARAUTEGIA

Zumaiako HAPOan sartzeko proposatzen den araudia deskribatuko dugu, ohiko hirigintza-erabileren arabera. Araudi hau HAPOan egongo diren beste neurriekin osagarrituko da eta horri gehitu beharko zaio jarduera bakoitzean nahitaez bete beharrekoa dena indarrean dauden beste araudien arabera.

ETXEBIZITZAREN ERABILERA ATALEAN JASOTZEKO

TURISMO ERABILERAKO ETXEBIZITZA LOGELAK

Turismo-erabilerarako etxebizitza partikularretako logeletan ostatu hartzea barne hartzen du, betiere etxebizitza gisa honako gutxieneko azalera hau mantentzen bada:

- 25 m² (erabilgarriak), pertsona batentzat bada.
- 33 m² (erabilgarriak), 2 lagunentzat bada.
- 15 m² (erabilgarriak) pertsonako, 3 pertsona edo gehiagorentzat bada.

Turismo-jarduerara irizpide horiek aplikatzearen ondoriozko azalera baino handiagoa bideratzen bada, jarduera hori dagokion turismo-ostatuaren modalitateari lotuta dagoela ulertuko da.

Gehienez ere hiru (3) pieza/logela eskainiko dira alokairuan, titularrek eta ostatuan modu iraunkorrean bizi diren beste pertsona batzuek okupatzen dituzten piezak alde batera utzita. Horrez gain, Plan honetako Eraikuntzako Arau Orokorretan aurreikusitako gutxieneko programa bete beharko dute. Nolanahi ere, aldez aurretik Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan inskribatuta dagoela egiaztatu beharko da.

Jardueraren titularraren ohiko bizileku iraunkorra izan behar du etxebizitzak, eta bertan erroldatuta egon behar du.

Logela hauek erregistroan sartuta egon beharko dira, hirigintza aldetik arautzeko aukera ez dagoen arren, jarduera ekonomikoa notifikatu beharko da.

** Irizpide hauek 13/2016 LEGEA, uztailaren 28koa, Turismoarena agertzen dira*

HIRUGARREN ERABILERA ATALEAN JASOTZEKO

ETXEBIZITZA TURISTIKOA

Erabilera turistikoko etxebizitzatzat hartuko dira arrazoi turistikoengatik edo oporreetatik aldi baterako bizitoki gisa eskaintzen edo merkaturatzen diren etxebizitzak, Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan halakotzat inskribatuta daudenak, baldin eta, etxebizitza edo bizigarritasun-zedula edo antzeko dokumentu gisa lehen aldiz okupatzeko baimena izanik eta azpiegiturei, hirigintzari eta eraikuntzari buruzko baldintzak beteta, hirigintza-txostena lortu badute Hiri Antolamenduko Plan Orokor honetan aurreikusitako erabileren erregulazioarekin bat etorritz.

Etxebizitza turistikoak etxebizitza libreetan bakarrik kokatu daitezke.

Inola ere ezin izango da inolako pertsonarik modu egonkor eta iraunkorrean bizi establezimenduetan. Turismo-ostatua da, ondorioz, ezin daiteke udal-errolan sartu.

Eraikin erresidentzial bakoitzean (atari bakoitzean) etxebizitza turistiko bakarra baimenduko da. Gehienez 8 plaza baimenduko dira etxebizitza horretan, legeak horrela arautzen duenez.

Eraikin erridentzialetan ezin izango da sestra gainera eraikigarritasun fisiko osoaren %30a baino gehiago hirugarren sektoreko erabilerara bideratu.

HAPO-ko zirriborrotik aterata (20.orr):

Etxebizitza erabilera nagusia duen eraikinean bulegoko eta elkarlaneko erabilerak ezartzeko baldintzak

1. motako lokalak, ohiko bulegoen modalitatean:

- Etxebizitzetako sarbide, eskailera eta igogailu berak erabiltzen ahalko dituzte.*
- Bizitegitarako eraikinaren edozein altueratan jartzen ahalko dira.*
- Bulegoko erabileretarako gehieneko eraikigarritasuna ez da eraikinaren sestra gainera eraikigarritasun fisiko osoaren % 30 baino handiagoa izanen.*

Udalerriko hiri lurzoru kontsolidatu osorako ordea, erabilera turistikoko etxebizitza 250 plazako muga ezarriko da.

Gehienez 150 plaza izango dira erdiguneko eremu osorako erabilera turistikoko etxebizitzan (erantsitako planoan).

2021.eko uztailaren 6a baino lehen (Erabilera turistikoko etxebizitzaren lizentziak eta apustu-etxeak erabiltzeko lizentziak eteteko agindua) Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan inskribatutako etxebizitzak etxebizitza turistikoaren erabilera gisa asimilatuko dira, araudi honetarako eskainitako plazak zenbatuz.

Egun indarrean dauden etxebizitza turistikoek, turismo-jarduera hasteko erantzukizunpeko adierazpena aurkeztu beharko dute udalean.

APARTAMENTU TURISTIKOA

Behe solairuan ezingo da apartamentu turistikorik ezarri.

Apartamentu turistikoek sarrera independentea izan beharko dute.

LANDETXEAK ETA NEKAZAL TURISMOAK

Landetxe edo Nekazal turismo bakoitzak bere partzela propioa izan beharko du.

HAPOa onartu aurretik aktiboan dauden jarduerak mantendu egingo dira.

Egun indarrean dauden Landetxe eta Nekazal turismoek, turismo-jarduera hasteko erantzukizunpeko adierazpena aurkeztu beharko dute udalean.

2.3. HIGIEZINAREN BALDINTZAK ETXEBIZITZA TURISTIKO ERABILERA EZARTZEKO

Etxebizitza librearen erabilera aitortuta izan behar dute.

Erabilpen aldaketa dela eta indarrean dauden lege sektorialak eta teknikoak (CTE) bete beharko ditu.

Irisgarritasunari, sute-arriskuarekiko babesari, babes akustikoari eta erabilera turistikoaren berezko beste edozein baldintzari eutsi behar die.

Irisgarritasun baldintzak ez betetzea txosten tekniko baten bitartez justifikatu beharko da, beraien esku ez dauden esku hartzeak ahalbidetzen ez dutelako edota ekonomikoki bideragarria ez delako.

Etxebizitza-banatze bat gertatzen denean eta etxebizitza bereizi bat erabilera turistikoko etxebizitzetarako direnean, etxebizitza horiek espazio komunitatik sarbide zuzena eta independentea izango duten ate bat izan beharko dute.

2.4. HIRIGINTZA ETA INGURUMEN DIZIPLINA

Beharrezkoa da aurretik jakinaraztea hirigintzako erabilera berria eta jarduera turistikoa sailkatzea.

Hirigintza-erabilera klandestinoak edota Udalak jakinarazi gabeko jardura bat dagoela jakinez gero, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legean eta Euskal Autonomia Erkidegoko Ingurumena Babesteko 3/98 Lege Orokorrean ezarritako legeztatze- eta zehapen-araubidea aplikatuko da.

2.5. BALIABIDEAK

Etxebizitza turistikoak nola ezarri diren eta bizitegi-eraikinetan eta hiriko hainbat eremutan nola banatzen diren jakin ahal izateko, Udalak etxebizitzaren errolda bat egin beharko du. Errolda hori Jarduera Zerbitzuen datu-basean jasoko da, eta herritarrek horretarako egindako mapan bistaratzeko aukera izango dute, eta udal-webgunean kontsultatu ahalko da.

Mapan bi eremuak bereiziko dira, eta logelen alokairua eta komunikatutako turismo-etxebizitzak adieraziko dira, baita aldeko txostena duten edo izapidetzen ari den ere.

ERANSKINAK

A. ZUMAIA. ERDIGUNEA

Zumaia. Erdigune bezala mugatu den eremua

