

# Bizitegi-merkatuko tentsio eremuen izendapena | ekintza plana

## ZUMAIAKO UDALA



**Zumaiako Udala**

| 2024ko  
maiatza

|                          |                                                                                                                             |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dokumentu kodea          | 2024IETB0001-A24/03287                                                                                                      |
| CUDO kodea               | 000.0081.AAAAFTAS.9.b6rg                                                                                                    |
| Dokumentu egiaztatzailea | <a href="https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFTAS9.b6rg">https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFTAS9.b6rg</a> |

Foruen plaza 1 • Tel.: 943 865025 • Faxa: 943 862456 • 20750 ZUMAIA [www.zumaia.eus](http://www.zumaia.eus) • e-mail: [udala@zumaia.eus](mailto:udala@zumaia.eus)



## Aurkibidea

|            |                                                                                               |           |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>   | <b>AURREKARIAK.....</b>                                                                       | <b>3</b>  |
| <b>2</b>   | <b>EKINTZA PLANA .....</b>                                                                    | <b>5</b>  |
| <b>2.1</b> | <b>MISIOA ETA BISIOA .....</b>                                                                | <b>5</b>  |
| <b>2.2</b> | <b>PLANAREN HELBURUAK ETA LEHENTASUNAK .....</b>                                              | <b>6</b>  |
|            | 1. LEHENTASUNA.....                                                                           | 6         |
|            | 2. LEHENTASUNA.....                                                                           | 6         |
|            | 3. LEHENTASUNA.....                                                                           | 6         |
|            | 4. LEHENTASUNA.....                                                                           | 6         |
|            | 5. LEHENTASUNA.....                                                                           | 6         |
| <b>2.3</b> | <b>PLANAREN NONDIK NORAKOAK: ARDATZAK, ESTRATEGIAK ETA JARDUKETA-ILDOAK.....</b>              | <b>7</b>  |
|            | 1. ARDATZA – ALOKAIRU ESKURAGARRIA SUSTATZEA .....                                            | 7         |
|            | 2. ARDATZA – ALOKAIRUKO PRESTAZIO ETA DIRULAGUNTZEN SISTEMA.....                              | 13        |
|            | 3. ARDATZA : ETXEBIZITZEN ERAIKINEN PARKEAREN ETA HIRI BIRGAITZEAREN GAINEKO JARDUKETAK ..... | 17        |
|            | 4. ARDATZA : GOBERNANTZA SISTEMAK ETA ERAKUNDEEN KOORDINAZIOA.....                            | 20        |
| <b>3</b>   | <b>KRONOGRAMA .....</b>                                                                       | <b>22</b> |
| <b>I</b>   | <b>ERANSKINA.....</b>                                                                         | <b>24</b> |



## 1 AURREKARIAK

Espainiako Kongresuan iaz onartutako Etxebizitza Eskubideari buruzko maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak bidea zabaldu du hainbat udalerrri Bizitegi-merkatuko Tentsio Eremu (aurrerantzean "BMTE") izendatzeko. Lege horren 18. artikulua arabera, Legean zehaztutako baldintza edo kriterioak betetzen dituzten udalerrriek Tentsio Handiko Bizitegi Eremu izendatzea formalki eskatu ahalko dute, eta, izendapena lortuz gero etxebizitza merkatuan eragiteko zenbait neurri hartu ahal izatea ekarriko die Udal horiei. Horiek horrela, aipatu kriterioak Euskal Autonomia Erkidegoko ze udalerririk betetzen dituen ebazteko txostena landu zuen Etxebizitzaren Euskal Behatokiak.

Zumaia Udalaren kasuan, udalerrri osoa Tentsio Handiko Bizitegi Eremu izendatua izan dadin aipatu 12/2023 legeak zehazten dituen kriterioak betetzen dira, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak argitaratutako txostenaren arabera.

Aipatu izendapena eskuratzeko prozedura formala abiatzeko eta 18. artikulua aurreikusten duena betetzeko, Eusko Jaurlaritzak protokolo bat osatu eta helarazi die baldintzak betetzen dituzten udalei Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren bitartez. Bertan azaltzen denez, bi dokumentu aurkeztu behar zaizkio Jaurlaritzako Etxebizitza sailari: etxebizitzari buruzko diagnostiko bat (18.2.a artikuluan aurreikusitako prestatze prozeduran eskuratutako informazio guztia modu egituratuan aurkeztuko duena) eta tentsio eremu gisa izendatutako eremuan hautemandako desorekak zuzentzeko inplementatutako diren neurri zehatzen berariazko ekintza plan bat, izendapena indarrean egongo den 3 urteetarako garapen egutegi batekin batera.

Finean, Zumaia etxebizitza eskuragarrien eskaintzan hautemandako gabeziei aurre egiteko eta horiek konpontzeko ekintza plana osatuko duten neurriak zehaztea da hurrengo orrialdeetan azaltzen den ekintza planaren helburu nagusia. Planean jasotako hainbat neurri dagoeneko indarrean daudenak dira eta planaren baitan jasotako bilakaera izatea aurreikusten zaie. Beste hainbat neurri berriz, BMTE izendapena eskuratu ostean hartuko dira.

Ekintza plan hau garatzeko lehen lanak bi dira: Zumaia Udalak azken urteetan etxebizitza arloan proposatu eta egin dituen plan berezi eta interbentzioak aztertu zein ebaluatzea, batetik, eta arloan eragiteko oinarri juridikoa aztertzea, bestetik. Maila horretan kontuan hartzekoa da EAEko Etxebizitzaren 3/2015 Legeak etxebizitza arloan ezartzen duen eskumenen esparrua, etxebizitza arloko politika publikoak garatzeko instituzio autonomiko eta lokalen arteko lankidetzaren eta koordinazioaren beharra nabarmentzen duena. Izan ere, Babes Publikoko Etxebizitzaren sustapenarekin gertatzen den bezala, elkar-ukitu egiten baitute administrazio lokalak eta autonomikoak.

Jaurlaritzari aurkeztu eta honekin adostu beharreko ekintza plana da, beraz, eskuartekoa, eta udalerririko etxebizitza eskuragarrien eskaintzan hautemandako gabeziei aurre egiteko eta horiek konpontzeko helburua du. Etxebizitzaren Euskal Behatokiak prestatu duen ereduaren arabera, ekintza planak honako atalak izango ditu:

- Misioa eta bisioa
- Helburuak edo lehentasunak
- Ardatzak, estrategiak eta ekintzak.

Behatokiaren ereduak lau ardatz nagusi eskatzen ditu gutxienez, eta ardatzen izenak ere proposatzen ditu. Hala eta guztiz ere, Zumaia Udalean uste dugu ardatz nagusi hauek diagnosiaren ondorio direla, eta, beraz, neurriek ardatz transbertsal ezberdinei erantzungo diete, hala nola: ardatz interbentzionista,



ardatz bideratzailea, ardatz zigortzailea, ...). Edonola ere, neurrien deskribapenak Behatokiaren ereduak eskatzen dituen ezaugarriak jarraituko dituzte.

Ekintza plana egiteko, Udaleko arduradun politiko eta teknikoen artean neurriak lantzeaz gain, lehen aipatu bezala, –gutxienez– hurrengo legediek eskaintzen dituzten aukerak aztertu dira:

- 2/2006 LEGEA, ekainaren 30ekoa, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoa.
- 3/2015 LEGEA, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena.
- 80/2022 DEKRETUA, ekainaren 28koa, Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxienezko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituenak.
- 149/2021 DEKRETUA, ekainaren 8koa, jenderik gabeko etxebizitzari eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriari buruzkoa.
- 12/2023 LEGEA, maiatzaren 24koa, etxebizitzarako eskubideari buruzkoa.

Horiekin batera, ezinbestekoa da 2023ko maiatzean, hainbat hilabetetako lanketaren ostean, landutako Zumaia Etxebizitza Plana ere kontutan izatea. Plan hori Zumaia Udalaren eta Hiritik AT kooperatiba Elkarte Txikiaren arteko lankidetzaren bidez gauzatu zen eta prozesu horren baitan herritarren eta eragilearen parte hartzea sustatu zen; hala, Zumaia Higerizinen Bulegoetako kideak, Etxebizitza asanbladako kideak, etxebizitza turistikoaren jabeak, enpresak eta elkarteak izan ziren plan horren garapenean euren iritzia eman zutenak.

Plan horren ondorio nagusienak Etxebizitza Bulegoaren inplementazioa eta lan ildoaren zehaztea izan ziren. Plan horren lan lerro nagusiak 3 multzotan sailkatu ziren: Etxebizitza hutsen mobilizazioan, alokairuko promozio berrien sustapenean eta etxebizitza turistikoaren arautzean.

Planaren dokumentazioa Eranskin gisa txertatuta doakio dokumentu honi.

4

Beraz, Zumaia Udalak ez da abiatzen hutsetik plan hau egiterako orduan. Hainbat ardatz, estrategia nahiz jarduketa lerro 2023ko planetik eratorriak dira eta dagoeneko lanketan daude. Beste batzuk, berriz, plan honetan berariaz jasoak dira.



## 2 EKINTZA PLANA

---

### 2.1 MISIOA ETA BISIOA

Plan honen misioa eta bisioak zehaztea planaren helburua eta funtzio nagusiak zehaztean datza, hala ikuspegi integrala eta finalista emanaz planari. Hori horrela, Zumaia Udalak datozen hiru urteetan egikaritu nahi duen planak ondorengo misioa eta bisioa izango ditu:

**MISIOA:** Zumaia herriaren etxebizitza premiak asetzeko udal etxebizitza-politikak garatzeko neurriak proposatu eta adostu eta egikaritzea, biztanleek etxebizitza duin eta egoki bat arrazoizko prezioan eskuratu ahal izatea bermatzeko.

**BISIOA:** Zumaia herriaren beharrak ase eta etxebizitzaren funtzio soziala bermatzeko beharrezko neurriak egikaritzea da hurrengo planaren bisioaren oinarri nagusia, biztanleek etxebizitza baldintza duin eta arrazoizkoetan eskuratu ahal izan dezaten, bizikidetza-unitatearen diru-sarreraren %30etik beherako ahalegin ekonomikoarekin. Bide batez, herriaren bizitzak/bizi-baldintzak zaindu eta udalerriaren kohesio soziala hobetu nahi da interbentzio ezberdinen bitartez, hala nola: askotariko etxebizitza moten ezarpen orekatua nahiz eraikita dauden etxebizitzaren birgaitze jasangarriaren bidez.

Misioak lan honen azken helburua zein den adierazten digu. Bisioak, aldiz, planean jasotako ekintzak egikaritzean topatu nahi dugun Zumaia irudikatzen du.



## 2.2 PLANAREN HELBURUAK ETA LEHENTASUNAK

### 1. LEHENTASUNA

Zumaia herritarrentzat etxebizitza eskuragarri gehiago lortzea eta horiek arrazoizko prezio eta baldintza duinetan eskuragarri egotea. Era berean, dagoeneko emantzipatuta dauden herritarrek etxebizitzari dagokionez egin beharreko ahalegin ekonomikoa nasaitzea, alokairuak merketuz. Horretarako ezinbestekoa izango da alokairuko parke publikoa handitzea.

### 2. LEHENTASUNA

Lehen etxebizitza eskuratzeko eta gazteen emantzipazioa bultzatzeko dagozkion neurri zehatzak hartzea, alokairu babestua sustatuz. Era berean, zailtasun bereziak dituzten kolektiboak aintzat hartu eta zaintzea; hala nola guraso bakarreko familiak, emakumeak, tratu-txarren biktimak, herritar zaugarriak... Horretarako beharrezkoa izango da Udalak ematen dituen laguntzen gaineko hausnarketa egitea.

### 3. LEHENTASUNA

Zumaia herritarrei etxebizitzaren arloan baliabide gehiago eta zerbitzu hobeak eskaintzea. Honetarako udal administrazioetik eskaintzen zaizkien laguntzak eskuragarriago egiteaz harago, Udalak ahalegin berezia egingo du sail, administrazio eta erakunde ezberdinek aplikazio ezberdinetan sakabanatuta eta datu-egitura ezberdinen gainean antolatuta duten arloko informazio zehatzaren bilketa, sistematizazio eta ustiapenean, horretarako berariazko tresnak, datu baseak eta interbentzio-metodologiak sortuz eta garatu beharreko etxebizitza-politikak ebidentzietan oinarritzeko bideak ezarritik. Etxebizitza-arloko arreta pertsonalizatua, informazio osoa eta aholkularitza eskaintzeko ahalmen berriak lortuko dira horrela. Bide batez, administrazio eta udal-sailen arteko koordinazioa indartu eta areagotuko da. Berezi Eusko Jaurlaritzarekin (Etxebizitzaren Euskal Behatokia) eta Gipuzkoako Foru Aldundiarekin lankidetzak eta koordinazio eraginkorragoak lortzeko bideak aztertuko dira.

### 4. LEHENTASUNA

Zumaia etxebizitza parkea birgaitu eta berroneratzeko bidea eta epeak ezartzea, bidezko epemuga baten barruan eta era antolatuan etxebizitza eskuragarrien kopurua areagotu eta horien bizigarritasun baldintzak hobetuz. Horretarako egon daitezkeen finantzazio-iturriak eta moldeak aztertu beharko dira.

### 5. LEHENTASUNA

Zumaian hutsik dauden etxebizitzak eta horien ezaugarriak identifikatzea, hutsik dauden etxebizitzak identifikatu eta alokairu parkera mobilizatzeko 149/2021 Dekretuak ezartzen duen bidetik.



2.3 PLANAREN NONDIK NORAKOAK: ARDATZAK, ESTRATEGIAK  
ETA JARDUKETA-ILDOAK

1. ARDATZA – ALOKAIRU ESKURAGARRIA SUSTATZEA

1.1. ESTRATEGIA Babes publikoko bizitegi-erabilerako etxebizitzaren parkea handitzea, alokairu eskuragarria arreta berezia jarrita.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Azken urteotan Zumaian etxebizitza berri gutxi eraiki dira, bai babes publikoko bizitegi-erabilerako etxebizitzari dagokienean, baita etxebizitza libreei dagokienean ere. 2023ko Zumaia etxebizitza planean jasotzen denaren arabera, era berean, etxebizitza berriaren eskaera altua da. Eskaera horrek gainera lotura du inbertsio, bigarren erresidentzia izaera eta alokairu turistikoan jartzeko helburuekin. Beraz, eraikitzeak berak ez du ekarriko merkatuaren prezioak jaitea etxebizitza berri horiek ez badute erresidentziarako etxebizitza funtzioa betetzen.

Hori horrela, eraikiko diren etxebizitza berrien portzentaje altu batek babes publikoko kalifikazioa izan beharko luke etxebizitzaren funtzio soziala bermatu nahi bada.

Illo horretan, Hiri Antolamendurako Plan Orokorren baitan,- egun hasierako onarpeneko dokumentuaren zirriborroan aurkitzen dena eta urte amaiera aurretik onarpena ematea aurreikusten dena- babes publikoko etxebizitza-parkearen hazkundera buruzko aurreikuspenak, ondorengoak dira:

7

| EREMUA             | VPs | VT | Guztira | Libreak |
|--------------------|-----|----|---------|---------|
| API-R01 - Torreaga | 58  | 53 | 105     | 145     |
| AI-R07 – Aita Mari | 33  | 66 | 99      | 33      |
| S-R01 - Puntanoeta | 150 |    | 150     | 0       |

Hauetz gain, Hiri Antolamendurako Plan Orokorren baitan badira herrian bestelako eremu batzuk zeinetan etxebizitza publikoak eraikitzea aurreikusten den. Horien gaineko zehaztapenak Plan Orokorren hasierako onarpenean jasoko dira. Horiek kontutan izanda, aurreikusi daitekeenaren arabera, 500 etxebizitza babestu inguru eraikiko lirateke. Horietatik 200 etxebizitza inguru lirateke alokairukoak.

1.1.1 EKINTZA Etxebizitza babestuen eta zuzkidura etxebizitzak sustatzea (Torreaga)

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: 2022 amaieran behin betiko onarpena eman zitzaion Torreagako promozioa eraikitze beharrezkoa zen arau subsidiarioaren aldaketari. Horren ondorioz, 245 etxebizitza eraikiko dira API-R01 – Torreaga eremuan : 58 babes ofizialeko izango dira, beste 53 etxebizitza tasatuak, eta gainontzeko 163 etxebizitzak libreak izango dira. Babes ofizialeko etxebizitzaren eremuan zuzkidura etxebizitzak eraikitzea ere planteatzen da, 6-8 izan daitezkeela aurreikusiz, izan ere, herriaren eta gizartearen bilakaera demografikoak eraginda, apartamentu tutelatuaren parkea handitzea ezinbestekoa da.

Babes ofizialeko etxebizitzak nahiz etxebizitza tasatuen gehiengoa salmentakoa izango da, nahiz eta gutxi batzuk udalak etxebizitza parkea osatzeko eskuratu eta alokairu bideratzea den asmoa.

ERAKUNDE ARDURADUNA: Zumaia Udal



### 1.1.2 EKINTZA- Alokairuko etxebizitza babestuak sustatzea (Puntanueta eta Aita Mari)

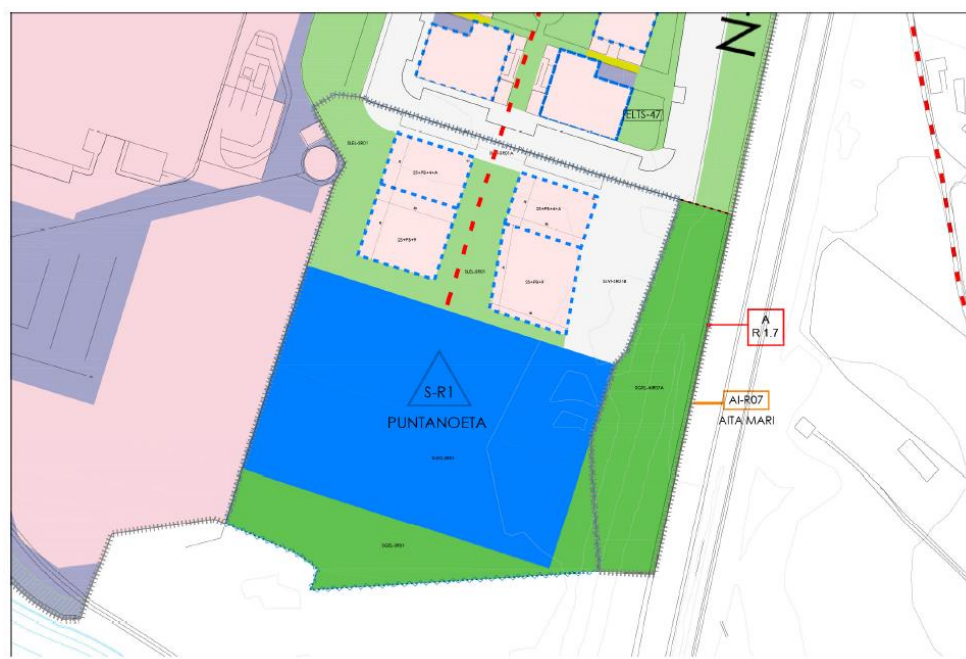
**EKINTZAREN DESKRIBAPENA:** S-R01Puntanoeta eremuan eta AI-R07 Aita Mari eremuan -gaur egun Aita Mari futbol zelaia dagoen eremuan- kokatuko dira etxebizitza berriak, udalaren lursailetan. Guztira 310 etxebizitza eraikitzea da asmoa: horietatik, 194 alokairu sozialekoak —150 Puntanoetako eremuan, eta beste 33 Aita Mari auzunean—, beste 91 tasatu salmentarako eta azken 35 salmenta librekoak, Aita Mari auzunean, tasatuak, Hiri Antolamendurako Plan Orokorrean (HAPO) zehazten ari den garapen ereduaren arabera

Zumaiaiko Udalak eta Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailak Aita Mari eta Puntanoetan etxebizitza promozio publiko berri bat bultzatzeko lehen adostasuna badute. Adostasun horren arabera, Eusko Jaurlaritzak izango luke lan horiek egiteko ardura. Horren truke, Aita Mari auzuneko 33 etxebizitza eskuratuko ditu Etxebizitza Sailak, alokairu sozialera bideratzeko. Eusko Jaurlaritza berria osatzen denean hitzarmena behin betiko definitu, zehaztu eta sinatu beharko litzateke.

Garapen honen bidez Zumaiaiko herrian pairatzen den etxebizitza premia larriari aurre egiteko eta paradigma goitik behera aldatzeko balioko duela aurreikusten da.

Planteamendua: [https://zumaia.eus/eu/albisteak/mapa\\_aitamari\\_puntanoeta.pdf](https://zumaia.eus/eu/albisteak/mapa_aitamari_puntanoeta.pdf)

**ERAKUNDE ARDURADUNAK:** Zumaiaiko Udala eta Eusko Jaurlaritza.





### 1.1.3. EKINTZA Babeseko etxebizitzaren besterentzeetan lehentasunez eskuratzeko eskubidea erabiltzea

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: 3/2015, ekainaren 18ko Etxebizitzaren Legeak, 65. Artikuluan jasotzen duenez “Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak eroslelehentasun-eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea izango ditu lehenengo eta hurrengo eskualdatzeetan babes publikoko etxebizitzaren eta haien eranskinen gainean, eta lokal eta higiezinaren gainean ere, babes publikoko kalifikazio urbanistikoa duten lurzoru eraikigabeak edo xede parekagarria dutenak barne”. Era berean, 69.2 artikulua arabera “Beste lurralde-administrazio baten, sozietate publiko baten, Administrazio autonomiko edo municipalari lotutako erakunde baten eta, orokorrean, sektore publikoko edozein erakunderen alde erabili ahal izango ditu Administrazioak lehentasunez eskuratzeko eskubideak”. Etxebizitzaren Legearen artikulua horietan oinarrituz, Zumaia Udalak interesa izan dezake Eusko Jaurlaritzak Babes Ofizialetako Etxebizitzaren gainean duen lehentasunez eskuratzeko eskubidearen onuraduna izateko Zumaian eskualdatzen diren etxebizitzaren gainean. Izan ere, Udalak alokairu sozialera bideratzeko parke publiko bat izatea arazoa leuntzeko neurrietako bat izan daitekeela uste da. 2024ean Gipuzkoako Lurralde Ordezkaritzako ordezkariekin egindako bilkuran elkarlanaren aldeko apustua egin da, eta Eusko Jaurlaritzari dagokion lehentasunez eskuratzeko eskubidea Udalaren aldekoa izan dadin onartzeko prestutasuna agertu du.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Aurrekontuan etxebizitzak eskuratu ahal izateko zenbatekoak aurreikustea baloratu gero eta etxebizitza babestuak lehentasunez eskuratzeko aukerarik sortuz gero, horiek eskuratzeko, ondoren, alokairu sozialera bideratzeko. Horretarako, bi erakundeen arteko koordinazioa gauzatu da.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Zumaia Udalak eta Eusko Jaurlaritza

## 1.2 ESTRATEGIA Bitartekaritzako eta alokairu-merkatuan etxebizitza hutsak mobilizatzeke jarduketak eta programak.

### 1.2.1 EKINTZA. 149/2021 Dekretuan, ekainaren 8koan, jenderik gabeko etxebizitzei eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriei buruzkoak, jasotako jarduketak martxan jartzea.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: 2021etik indarrean dagoen 149/2021 Dekretua aplikatzen hasi ahal izateko ezinbestekoa da jenderik gabeko etxebizitzaren identifikazio egokirako bitartekoak izatea. Momentu honetan bitarteko horiek, -etxebizitza hutsen identifikaziorako tresna izango den udal datu base bat - sortzeko aurreneko urratsak ematen ari da Zumaia Udalak.

Zumaia Udal-errolatik erauzitako datuak eskutan 654 etxebizitza daude hutsik udalerrian. Etxebizitza hutsak alokairu merkatura mobilizatzea neurri eraginkorra izan daiteke alokairu parkea nabarmen hedatzeko. Zumaia Udal etxe hutsen inguruko datuak oso bestelakoak izango lirateke 149/2021 Dekretuak ezarritako irizpideen gaineko azterlan zorrotz bat egin eta herriko etxebizitzaren hornidura ezberdinei dagozkien kontsumoak aztertuz gero. Izan ere, egun identifikatu gabe dauden balizko etxebizitza huts ugari detektatuko lirateke ziurtasun osoarekin.

Dekretu honek jenderik gabeko etxebizitza deklaratzeko administrazio-prozedura arautzen du eta Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legeari egiten dio erreferentzia. Aipatu Legeak IX. kapituluak “etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak eta funtzio soziala behar bezala erabiltzeko berme juridiko batzuk arautzen ditu”, eta, bere eskumenen esparruan, etxebizitzaren funtzio soziala bermatzeko neurriak ezartzen ditu; besteak beste, jenderik gabeko etxebizitzak okupatu gabe ez geratzeko eta horien okupazioa bultzatzeko.



Udalak, ildo horretan, bere eskumenen esparruan udalerriko etxebizitza parkearen eta honen erabilera mailaren katalogazio eta jarraipenerako tresna sortu nahi du. Eskuragarri dagoen informazioa automatizatzearen bidez, udalak bertako etxebizitza parkearen ezaugarriak eta erabilera maila sailkatu eta informazioa eguneratuta mantentzeko sistema berritzailea eskuratuko bailuke, udal azpiegitura informatikoa integratuta egongo litzatekeena. Sistema honek datuen kontsultarako aginte panela izango du:

- Etxebizitza bakoitzaren erabilera-maila (egonkorra, ez egonkorra, hutsa, ...), bizikidetzaren bakoitzaren tipologia zehaztuz (unikonbidentziala, intergenerazionala, ...) .
- Etxebizitza bakoitzarentzat eskuragarri dagoen informazioaren katalogazioa: azalera, antzintasuna, IBI errekgua, EIT, igogailurik duten edo ez...
- Etxebizitza katalogoko datuen ustiapen grafikoa.
- 149/2021 Dekretuaren aplikazioaren jarraipena egiteko sistema (zeinek daraman hutsik urte bat, bi, zein etxebizitzak duen prozedura abiatuta, salbuespenak....)

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Ekintza honek barneratzen dituen jarduerak ondorengo azpi-ekintzetan banatzen dira.

- a) Aplikazio bat sortu jenderik gabeko etxebizitza izendatzeko baldintzak betetzen dituela egiaztatzeko eta jarraipen egokia emateko
- b) Etxebizitza huts izendatzeko administrazio-prozedurak egikaritzen hasteko udal baitako plana egin, lehentasunak zehaztuz eta ordenak ezarri.
- c) Jenderik gabeko etxebizitza deklaratzeko prozedurak egikaritzea, kanona aplikatzen hasi ahal izateko.
- d) EAEko etxebizitza hutsen katalogoa Zumaia Udalaren etxe hutsekin hornitzea.

### 1.2.2 EKINTZA. Bizigune eta ASAP programak sustatzea

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Gaur egun Zumaian BIZIGUNE eta ASAP programetara atxikita dauden etxebizitza kopurua oso urria da. ASAP programara atxikitutako etxebizitzarik ez dagoen bitartean, BIZIGUNE Programan 4 dira atxikita daudenak eta beste 2 izapideetan daudenak.

2023ko martxoan Zumaia Udalaren 166 etxetara programa hauen berri emanez eta onurak azpimarratuz gutun bat bidali zen, Alokabideren esku-orriak gehituz gutunari.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Urtero 149/2021 Dekretuaren irizpideei jarraituz jenderik gabeko etxe kontsideratzen diren etxebizitzak jabeen gutun informatibo bat helaraziko zaie.



### 1.2.3 EKINTZA. Etxebizitza hutsak alokairu eskuragarriantze mobilizatzea sustatzeko neurri fiskalak

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: 2024ko ordenantza fiskalek ondorengo hobari nahiz errenergua aurreikusten ditu Ondasun Higiezin gainera Zergari dagokionean. Errenergua 2019tik (2015ean ere aplikatu zen eta ondoren kendu), hobaria berriz, 2013. urtetik.

- a) Hobaria: Bizigune Programa. Kuota osoaren % 50eko hobaria, Eusko Jaurlaritzaren 2002ko abenduaren 30eko 316/2002 Dekretu bidez etxebizitza hutsei buruz onartutako Bizigune programaren barruan erabilera-lagapena duten ondasun higieziuei dagokionez. Hobari honek erregu izaera izango du: ondasunaren titularrak eta Bizigune Programa kudeatzen duen erakundeak izenpetutako kontratua aurkeztu beharko da, hobari hau, beti ere, zergaldi horretako urtarilean eskatu beharko da.

Zumaia herrian 4 etxebizitza dira momentu honetan Bizigune Programari atxikita daudenak; beraz, inpaktu gutxi duen hobaria dela esan daiteke.

- b) Errenergua: Uztailaren 5eko 12/1989 Foru Arauak, Ondasun Higiezin Gainera Zergari buruzkoak bere 14. artikuluko 5. puntuan dioena jarraituz eta uztailaren 4ko 4/2012 Foru Araua eragin dion doiketa kontuan izanik, zergaren kuota likidoaren % 100eko errenergua ezarriko da ondasun higieziuek etxebizitza erabilera dutenean, eta subjektu pasiboaren edo hirugarrenen ohiko egoitza ez direnean –hirugarrenen kasuan errentamenduz edo lagapen bidez–. Errenergua zerga honen subjektu pasiboari exijituko zaie, haren sortzapena zerga sortzen den une berean gertatuko da, eta urtero likidatuko da, kuotaren batera

Errenergua kasuan, 2023. urtean 395 errengib jaulki ziren (zenbatekoak ez du esan nahi 395 etxeri aplikatu zaionik, jabe bakoitzeko errengib bat jaulkitzen baita eta jabe bakoitzak etxebizitza bat baino gehiago izan baitezake hutsik) eta horrek 54.169,60 euroko diru-sarrerak suposatu ditu Udalarentzat.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Bizigune Programan etxebizitza izateagatiko hobaria nahiz etxebizitza hutsik izateagatiko errenergua aplikatzen jarraitzea eta hobariari dagokionean bere sozializazioarekin jarraitzea 1.1.2 ekintzaren osagarri gisa.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Zumaia Udalak



## 2. ARDATZA – ALOKAIRUKO PRESTAZIO ETA DIRULAGUNTZEN SISTEMA

### 2.1. ESTRATEGIA Gazteen emantzipazioarako diru-laguntzak

#### 2.1.1 ekintza. Gaztelagunen eta Emantzipa programen sustapenak

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: 2022ko maiatzean Zumaia gazte bakar batek jasotzen zuen Gaztelagun programaren baitako laguntza. 2022ko irailean Zumaia herrian 18 eta 35 urte bitarteko adina duten gazteei etxebizitzak alokatzeko dirulaguntzak ematea arautzen duen ordenantzaren aldaketaren behin betiko onarpena argitaratu zen. Txertatutako aldaketen artean, diru-laguntza eskatzeko betekizun gisa derrigorrez eta lehentasun izaerarekin Eusko Jaurlaritzaren Gaztelagun programako laguntza eskaera tramitatua izatea jaso zen, eta ondorioz, 2024ko martxoan 33 lagun dira Gaztelagun laguntzaren onuradunak. Betekizun gisa jartzeaz gain, tramitazioarako beharrezko laguntza eskaini zaie Etxebizitza Bulegoan hala eskatu duten herritarrei. 2024ko otsailaren 20a geroztik, Emantzipa, 25 eta 29 urte bitarteko gazteei, biak barne, emantzipatzen laguntzeko diru-laguntzaren deialdiaren inguruko informazioa helarazi zaie hainbat herritarrei.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Zumaia gazteen artean Gaztelagun eta Emantzipa programen inguruko informazioa hedatu eta tramitazioan laguntzen jarraituko da.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Zumaia Udalak eta Eusko Jaurlaritza

#### 2.1.2 ekintza. Udalaren alokairuko diru-laguntzen egokitzapena eta sustapena

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Zumaia udalerrian ohiko egoitza izateko alokairu erregimenean etxebizitza bat duten 18 eta 35 urte bitarteko gazteei alokairuaren zati bat ordaintzen laguntzeko, beren emantzipazioa sustatzeko eta etxeak partekatzeko aukera zabaltzeko, 18 eta 35 urte bitarteko (35ekoak barne) adina duten gazteei zuzendutako diru-laguntzak ematen ditu Zumaia Udalak azken urteetan. Diru-laguntza horiek arautzen dituen ordenantzaren azken aldaketetako bat eskatzaileak derrigorrez eta lehentasun izaerarekin Eusko Jaurlaritzaren Gaztelagun programako laguntza eskaera tramitatua izatea eskatzen du. 2023an 21 lagunek aurkeztu zuten eskaera eta 16 gazte zumaiarrek jaso zuten Zumaia Udalaren alokairuko diru-laguntza. Gazte horien gehiengoak Gaztelagun programaren baitako diru-laguntza ezin jasotzearen arrazoiak laguntza horrek alokairuaren zenbatekoan zehaztuta duen muga da.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Udal ordenantza berrikusi beharra dago, Gaztelagunen dirulaguntza jaso ezin dutenen beharrei erantzuten jarraitu ahal izateko. Hainbat elementu berrikusi eta aldatu eta eguneratu beharra dago Ordenantzan (Diru-sarreraren muga adibidez.)

ERAKUNDE ARDURADUNA: Zumaia Udalak



## 2.2. ESTRATEGIA Zailtasunak dituzten kolektiboentzako alokairuko diru-laguntzak

### 2.2.1 ekintza. Etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboaren eta etxebizitzarako prestazioaren sustapena

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: 147/2023 Dekretua, urriaren 10ekoa, etxebizitza bat okupatzeko eskubide subjektiboari buruzkoa apirilaren 2an sartu zen indarrean. Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legea garatuz, dekretu horren xedea etxebizitza bat okupatzeko eskubide subjektiboa arautzea da. Etxebizitzarako eskubide subjektibo hori bi modalitate bidez baliatzea aurreikusten du, dekretuak: 1) Alokairu-araubideko etxebizitza bat edo kanondun zuzkidura-bizitoki bat esleituz, eta 2) Etxebizitzarako prestazio ekonomikoa emanez. Bigarren aukera hori, modu subsidiarioan, ematea arautzen du, etxebizitza edo zuzkidura-bizitokia esleitu behar ez denean.

Orain artean Etxebizitzarako Prestazio Osagarri (EPO) gisa ezagutzen zena Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa (EPE) izatera igaroko da Dekretu honen bidez eta era berean, Lanbidek kudeatzen dituzten Etxebidek kudeatzera igaroko da. Zumaian 2024ko martxoan EPOa jasotzen duten eta ondorioz, EPE jasotzera igaroko diren 62 bizikidetzak unitate onuradun zeuden.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Etxebizitzarako Prestazio Osagarritik (EPO) Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikorako (EPE) jauzi horren inguruko informazioa eta aholkularitza ematea behar hori duten herritarrei. Ildo horretan, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrarekin hitzarmena berritu beharko da Etxebizitza Babestuen eta Zuzkidura Bizitokiaren eskatzaileen erregistroari lotutako prozedurei dagokienez, zeinetan barnebiltzen den eskubide subjektiboa aitortzeko eta azkentzeko eta etxebizitzarako prestazio ekonomikoa aldatzeko, eteteko eta azkentzeko prozedurei buruzko informazio administratiboa, partikularra zein espezializatua ematea herritarrei Zumaia Udalaren eskutik.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Zumaia Udalaren eta Eusko Jaurlaritza (Etxebide)

### 2.2.2 ekintza. Zumaia Udalaren alokairuko diru-laguntzen egokitzapena eta sustapena

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: 36 urtetik gorako adin tarteari eta gehienek urtean 25.000 euroko diru sarrerak dituztenei eta diru sarreraren % 30 edo gehiago alokairura bideratzen dutenei zuzendutako diru-laguntzek 13 onuradun izan zituen 2023. urtean. Eskatzaileak 22 izan ziren.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Hainbat elementu berrikusi eta aldatu eta eguneratu beharra daude Udal Ordenantzan (Diru-sarreraren muga adibidez.)

ERAKUNDE ARDURADUNA: Zumaia Udalaren



## **2.3. ESTRATEGIA Egoera ekonomiko zaurgarrian eta bazterkeria-arriskuan dauden pertsonentzako alokairua ordaintzeko diru-laguntzak eta bizitzeko alternatibak**

### **2.3.1 ekintza. Gizarte Larrialdietarako Laguntzak (GLL)**

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Gizarte Larrialdietarako Laguntzak, gizarte bazterkeriarik gerta ez dadin, edo halako bazterkeriak konpontzeko, behar-beharrezkoak diren gastuak ordaintzeko baliabiderik ez dutenei zuzendutako laguntza da, Eusko Jaurlaritzak arautua. Eusko Jaurlaritzak finantzatutakoaz gain, Zumaia Udalak aurrekontuaosatzen du, laguntza honek behar gehiago ase ditzan. 2023an, zehazki, Eusko Jaurlaritzak onartutako aurrekontua baino %10,51 gehiago banatu da. 2020. urtean hasita, urtero, laguntza hauen inguruko informazio kanpainak egin dira laguntzari dagozkion xehetasunen inguruko informazioa etxe guztietara helaraziz. 2023. urtean 72 izan dira GLL onuradun familiak.

GLLen eskatzaileen %62k baino gehiagok etxebizitzaren gastuei aurre egiteko zailtasunak dituzte, (35) %48,61ak alokairua ordaintzeko eta beste (10) %13.89k etxebizitzaren mailegua ordaintzeko. Etxebizitzara bideratutako GLLak, guztira, 45 izan dira.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Beharretara egokitutako aurrekontuaosatzen jarraitzea eta Informazio kanpaina nahiz laguntzen kudeaketarekin jarraitzea.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Zumaia Udalak eta Eusko Jaurlaritza

### **2.3.2 ekintza. Bazterkeria-arriskuan eta egoera zaurgarrian dauden pertsonentzako bizitzeko alternatibak**

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Zumaia Udalak larrialdietarako bi apartamentu ditu. Hain zuzen ere gizarte-premiako egoerei erantzuteko nahiz etxeko indarkeriaren biktimak diren emakumeentzako (beti ere, babes neurriarik behar ez bada) harrera-etxe funtzioa betetzen dute bi etxebizitza horiek. Harrera-pisu hauen xedea da egonaldi laburra behar duten pertsonen eta bizikidetzak-unitateen aldi baterako ostak eskaintzea.

Bestalde, adinekoentzako egonaldi luzerako edo erabilera iraunkorrerako udal ostak ere eskaintzen du Zumaia Udalak "Brankan"; 22 plaza dituzten 18 apartamenturen bidez (16 apartamentu plaza bakarrekoak eta 2 apartamentu bina plazakoak). 65 urtetik gorako eta bizileku egokirik ez dutenei, bai irisgarritasunaren edota bizigarritasunaren baldintzei dagokienez, bai bizikidetzari edo bakarrik (gizartetik kanpo) bizitzeari lotutako arazoak dituztenei bideratutako tutoretzapeko apartamentuak dira. 22 plazak ohikotasunez beteta egon ohi dira.

Zumaia Udalak MALEN ETXEA EMAKUME ETORKINEN ELKARTEarekin duen hitzarmen baten bidez, 6 plaza dituen etxebizitza baten erabileraren lagapena du eginda elkarte horren alde. Une jakin batean etxebizitza eskuratzeko zailtasunak dituzten emakume etorkinei aterpea emateko. 4 hilabeteko gehieneko epealdi batez egon ahal izango dute bertan aipatutako pertsonen eta helburua egoera egonkor baterako jautsian aterpea eskaintzea da.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Badaude hiru eredu horietan tokirik ez duten eta bazterkeria egoera larrian dauden -kale egoeran daudelako, mendekotasun egoera batean daudelako, aniztasun funtzionala dutelako – herriarrak ere. Behar horiei erantzungo dieten bizitzeko alternatiben inguruko hausnarketa egingo da.

ERAKUNDE ARDURADUNA: Zumaia Udalak



## **2.4 ESTRATEGIA. Bizitegi-merkatuko Tentsio Eremu izendatzetik eratorritako estrategiak eta tresnak, prezioen kontrola eta kolektibo zaurgarrien babesa**

### **2.4.1. ekintza. Bizitegi-merkatuko Tentsio Eremu izendapenaren baitan, maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak ezartzen dituen ondorioen aplikazioa eta jarraipena**

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Zumaia Udalak Etxebizitza Eskubideari buruzko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen nahiz Eusko Jurlaritzak abian jarritako ekimenaren baitan eta zehaztutako oinarrien arabera Zumaia Bizitegi-merkatuko Tentsio Eremu izendatzeko eman beharreko pausuak abiatu ditu.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: 12/2023 Legearen 18.2b) artikularen arabera, Lurralde-eremu bat tenkatutako bizitegi-merkatuko eremu izendatzeko epea hiru urtekoa izango da, eta urtero luzatu ahal izango da prozedura berari jarraituz, deklarazio hori eragin zuten inguruabarrek bere horretan badiraute eta aurreko deklaraziotik egoera leheneratzeko edo hobetzeko hartutako neurriak eta ekintza publikoak justifikatu ondoren. Izendapenak dirauen bitartean, hainbat neurri hartu ahal izatea ahalbidetzen da:

- Alokairuaren prezioaren igoera mugatzen duten neurriak aplikatzea, bai errentari berriei kontratu berriak egiten zaizkienean (alokairua aurreko kontratuko errentara mugatzea), bai azken 5 urteetan alokatuta egon ez diren etxebizitzetara erreferentziazko prezio-indizeen sistemen mugak aplikatzea.
- Kontratua amaitu ondoren (5 urtekoa) errentariarentzat urtero aparteko luzapena ezartzea.
- Etxegabetzeen kasuan, errentaria gehiago babestea, edukitzaile handien etxebizitzetako kasuan.

Neurri horien jarraipena egiteko erakundeen arteko koordinazio metodologia nahiz bitartekoak zehaztu behar dira.

Erakunde arduradunak: Zumaia Udalak eta Eusko Jurlaritza



### 3. ARDATZA : ETXEBIZITZEN ERAIKINEN PARKEAREN ETA HIRI BIRGAITZEAREN GAINKO JARDUKETAK

#### 3.1 ESTRATEGIA Erabilera Turistikoko Etxebizitzen (ETE) arautzea eta jarraipena

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Erabilera turistikoko etxebizitzak arautzeko beharra agerian geratu da azken urteotan, jarduera mota horrek nabarmen egin baitu gora. Zumaian 7 etxebizitza turistikoko zeuden Euskadiko turismo-enpresa eta establezimenduen Erregistroan erregistratuta 2016an, eta 56 daude egun (2024). 2023an burututako Etxebizitza Planaren baitan gai honen inguruan egindako azterketatik ondorioztatu zen Zumaia etxebizitza egoeraren arazo nagusia ez direla pisu turistikoa, baina horien erregulazioa ezinbestekoa dela. Izan ere, bizileku-eskaintzaren zati bat bizitegi nagusiaz bestelako helburuetarako izateak eragin zuzena duite ohiko etxebizitzarako etxebizitzen alokairuen eskaintzan nahiz prezioan –garestitzean- ere. Hori horrela, indarrean zeuden Arau Subsidiarioak kasu horiei dagokienean garatu eta eguneratu beharrean oinarrituz, Zumaia Udalak 2024ko otsailaren 29ko Ohiko Osoko Bilkuran “ZUMAIKO PLANGINTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN DOKUMENTUAREN ALDAKETARI, UDALERRIKO TURISMO-OSTATUKO ESTABLEZIMENDUEN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI DAGOKIONA, BEHIN BETIKO ONESPENA EMATEA” onartu zuen. Arau Subsidiario horren onarpenak, jarduera bera eta bete beharreko betekizunak zehaztea ekarri du, hein handi batean orain artean zegoen bide erabat irekia mugatuz.

##### 3.1.1 EKINTZA. Jarduera martxan duten ETEen legeztatzearen jarraipena

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Araudi berriaren onarpenaren aurretik 56 etxebizitza zeuden erregistratuta Euskadiko turismo-enpresa eta -establezimenduen Erregistroan. Arau subsidiarioaren aldaketan aurreikusitako antolamendua indarrean sartu aurretik ezarritako erabilera turistikoko etxebizitzak (ETEak) ez daude arau berriaren aurreikusitako baldintzen menpe, ostatu-ahalmena handitzekotan edo titulartasuna aldatzekotan izan ezik. Hala ere, aldaketa horretan aurreikusitako antolamendua indarrean sartzen denetik urtebeteko epea ezarri da, Zumaia Udalaren aurrean martxan dauden ETEek baldintza operatiboak betetzen dituztela egiaztatzeko. Egokitzapena egin gabe adierazitako epea igaroz gero, etxebizitza erabilera turistikoko etxebizitza (ETE) gisa erabiltzeko gaitasuna automatikoki etengo da, eta, horren ondorioz, jarduera baliogabetuko da.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Jarduera martxan duten 56 erabilera turistikoko etxebizitzen legeztatzearen jarraipena egitea.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Zumaia Udalak

##### 3.1.2 EKINTZA. Jarduera martxan jarri nahi duten ETE berrien prozeduraren jarraipena

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: 2021eko ekainetik 2022ko ekainera eta 2023ko maiatzetik Turismo-ostatuko establezimenduen hirigintza-antolamenduari dagokion arau berria indarrean sartu arte (2024ko apirila) bi moratoria, erabilera hori martxan jartzeko baimenen baitako bi etenaldi, egon dira. Arau Subsidiario berria indarrean sartzen denetik aurrera, lizentzia eskaerak egin ahal izango dute horretarako interesa duten herritarrek. Lizentzia berriak emateko araudi berriak aurreikusitako baldintzak eta betekizunak bete beharko dituzte jarduera martxan jarri nahi duten etxebizitzek.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Jarduera martxan jarri nahi duten erabilera turistikoko etxebizitzek Zumaia plangintzako arau subsidiarioen dokumentuaren aldaketari, udalerriko turismo-ostatuko establezimenduen hirigintza-antolamenduari dagokionean jasotako baldintzak betetzen dituztela



egiaztatu ondoren, Elko turismo sailera igorri beharreko txostena igortzea. Betetzen ez dutenen kasuan jarduerarik ezin dela gauzatu baieztatzuz, eta ondoren dagokion jarraipena eginez.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Zumaia Udalak eta Eusko Jaurlaritza.

### **3.1.3 EKINTZA. Bizilagunen komunitateek pisu turistikoak instalatzea debekatzeko prozeduraren inguruko aholkularitza.**

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Espainiako Auzitegi Gorenak baimena eman die jabeen komunitateei beren eraikinean pisu turistikoak instalatzea debekatzeko. Horretarako, ordea, komunitateko estatutuek argi adierazi behar dute bertan jardura ekonomiko oro debekatuta dagoela, etxebizitza turistikoa jardura ekonomikoarekin parekatzen duelako.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Bizilagunen komunitateek pisu turistikoak euren eraikinean debekatzeko erabaki ahal izateko eman beharreko urratsei buruzko informazioa helarazteko bitartekoak prestatzea.

ERAKUNDE ARDURADUNA: Zumaia Udalak

## **3.2 ESTRATEGIA. Lokal hutsak etxebizitza bilakatzea ahalbidetzea**

### **3.2.1. EKINTZA Lokal hutsen erabilera aldaketarako ordenantza eta horren jarraipena.**

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Egun Zumaia Udalak 2022an onartutako ordenantza (Etxebizitzetarako hiri-lurzoruan finkatutako eremu jakin batzuetan dauden aretoen erabilera hirugarren sektorekoa izatetik etxe bizitzetarako izatera aldatzeko jarduerak arautzen dituen Ordenantza - GAO 2022/11/29) dago indarrean merkataritzako lokalak etxebizitza bihurtzeko. Lokal horiek aprobetxamendurik ez duten eraikuntza-aktiboak direla kontsideratuz hirugarren sektorekoa izatetik etxebizitza izatera igarotzeko irtenbide horrek merkaturian etxebizitza berriak eskaintzea sustatzen du lurzoru berriak kontsumitu beharrik gabe. Ezingo da hala ere aldaketa hori gauzatu guzuei komertzializat definitutako guzuei, bertako merkataritza eta hirugarren sektoreko jarduerak babeste aldera.

Azpimarratu beharreko elementuak dira ondorengoak:

1. Ordenantza hau aplikatuz lortzen diren etxebizitzek Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuaren kalifikazio iraunkorra izango dute, jabetza erregimenean edo erabateko jabetzan
2. Erabilera aldaketaren sustatzaileak besterendu, jabetzan erabili edo errentan ipini ahal du etxebizitza. Nolanahi ere, ohiko etxebizitza iraunkor gisa erabiliko du erabiltzaile zuzenak; debekatuta dago bigarren etxebizitza gisa erabiltzea edo beste erabilera bat ematea. Era berean, Ordenantza hau aplikatzearen ondorioz sortutako etxebizitzak ezin izango dira inola ere etxe bizitza turistiko gisa erabili
3. Udal Etxebizitza Tasatuaren kalifikazio iraunkorra duten heinean salmenta nahiz alokairuaren onuradun izango direnek kalifikazio horri loturik dauden baldintzak bete beharko dituzte. Era berean, eskualdaketaren nahiz alokairuaren gehieneko prezioak ere mugatuak izango dira, araudiak ezartzen duenaren baitan.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Hirugarren sektorekoa izatetik etxe bizitzetarako erabilera izatera igarotzen diren lokal horien jarraipena egitea, ordenantzaren xedea betetzen dela baieztatzeko.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Zumaia Udalak



### **3.3 ESTRATEGIA. Hiri birgaitzearen inguruko diru-laguntzak, neurri fiskalak etab. en inguruko hausnarketa egitea.**

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Gaur egun Zumaiaako Udalak ez du neurri konkreturik etxebizitza parkearen birgaitzearen baitan. Ez dago Zumaiaako Udalaren diru-laguntza lerro espezifikorik etxebizitzaren eraikinen birgaitzea sustatzeko ezta helburu bereko zerga-neurririk ere helburu horrekin. Ildo horren baitan, Eusko Jaurlaritzak Jabeen Komunitateei nahiz norbanakoei zuzendutako diru-laguntzen aholkularitzarik ere ez da eskaintzen.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Ezinbestekotzat jotzen da abiapuntuan aipatutako elementuen inguruko aholkularitza zerbitzuak nahiz laguntzak martxan jarri ahal izateko ondorengo elementuen inguruko hausnarketa egitea, neurri konketuak planteatzeko:

- Eraikinen eta etxebizitzaren birgaitzea estimulatzeko balizko diru-laguntza lerro espezifikoak
- Eraikinen eta etxebizitzaren birgaitzea estimulatzeko balizko zerga neurriak
- Birgaitze-arloan partikularrei balizko laguntza eta aholkularitza ematea

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Zumaiaako Udala eta Eusko Jaurlaritza



## 4. ARDATZA : GOBERNANTZA SISTEMAK ETA ERAKUNDEEN KOORDINAZIOA

### 4.1 ESTRATEGIA. Ebaluazio eta jarraipen sistema

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Ardatz honen oinarria Plan honen jarraipena egiteko irizpideak nahiz adierazleak zehaztea da.

#### 4.1.1 ekintza. Tentsio-eremu izendatzearekin lotutako adierazleak eguneratzea

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: 12/2023 Legearen hirugarren xedapen gehigarriak, bizitegi-merkatu tenkatuaren eremuak identifikatzeko 18.3 artikuluan ezarritako inguruabarrak –bi irizpide nagusiak– berrikusi beharra zehazten du, legea indarrean sartzen denetik hiru urtera; bizitegi-merkatuaren errealitatera eta bilakaerara egokitzeko, etxebizitzaren arloan eskumena duten administrazioekiko lankidetzan oinarrituta.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Hirurtea igarotakoan irizpideak berrikustea BTEM izendapena definitu duten baldintzak irauten duten ala ez baieztatzea.

ERAKUNDE ARDURADUNA: Zumaia Udalak

#### 4.1.2 ekintza. Plana ebaluatzea urtero

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Planaren kronograman zehaztutako ekintzak epeen barruan betetzen ari direla baieztatzea beharrezkoa da, hirurtekoa igaro ondoren eremu tentsionatu izendapenaren luzapena eskatzerakoan izendapenaren arrazoiek jarraitzen dutela baieztatzeaz gain, izendapenaz geroztik egoera konpontzeko edo hobetzeko hartutako neurri eta ekintza publikoak justifikatu behar direlako.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Zehaztutako jarduerak bete ote diren ala ez eta zehaztutako epean eta baldintzetan bete diren ala ez baloratzea. Horrez gain, Zumaia herritarrek etxebizitza eskuratzeko baldintzetan izandako aldaketak ere ebaluatuko dira.

ERAKUNDE ARDURADUNA: Zumaia Udalak

### 4.2.- ESTRATEGIA: Koordinazio sistema

#### 4.2.1 ekintza. Koordinazioa Eusko Jaurlaritzarekin

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Eusko Jaurlaritzaren eta udalen erantzunkidetasun instituzionaleko esparru bat da etxebizitzaren arloa, eta plan honetan jasotzen den gisan hainbat ekintzaren exekuziorako ezinbestekoa da bi erakundeen –kasu honetan Eusko Jaurlaritza eta Zumaia Udalaren artekoa– arteko koordinazioa eta lankidetzak.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Koordinaziorako metodologia zehaztea Zumaia Udalaren eta Eusko Jaurlaritzaren artean. Metodologiaren zehazteak, koordinaziorako tresnak, jarraipenerako batzordea eta horiek aurrera eramateko hitzarmenak suposatu beharko luke.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Zumaia Udalak eta Eusko Jaurlaritza



#### 4.2.2 ekintza. Udalaren baitako koordinazioa eta jarraipenerako lan taldea

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Planaren jarraipena eta ebaluazioa egiteko Udalaren baitako koordinazio eta jarraipenerako lan taldea bat osatuko da. Izaeraz mistoa izatea planteatzen da; etxebizitza politikan ardura duten zinegotziek eta udal teknikariek osatuko dutena.

ERAKUNDE ARDURADUNA: Zumaia Udalak

#### 4.3.- ESTRATEGIA. Herritarrentzako informazio publikoa eta parte hartzeko sistema irekiak

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Etxebizitzaren gaiak herritarren bizitzetan duen zuzeneko eraginak eta inpaktu handiak ezinbestekoa egiten du gaiaren inguruko informazioa herritarren eskura egotea eta gaiaren inguruan parte hartzeko sistemak bermatzea. Bai planifikazioan, bai exekuzioan eta baita ebaluazioan ere. Hori horrela beharrezkotzat jotzen da orain artean egiten ez den baina aurrera begira egin beharko litzatekeen hori zehaztea.

EKINTZEN DESKRIBAPENA:

- Lehen saio batean, eremu tentsionatu izendapenerako egindako diagnostikoaren nahiz etxebizitza politikaren baitan plan honetan jasotako ekinbide guztien aurkezpena egitea. Hortik aurrera, urteko planaren ebaluazioa egin ostean herritarrei aurkeztea planteatzen da zaie saio irekien bidez.
- Urteroko ebaluazioa egiteko herritarren iritzia jasotzeko bitartekoak ezartzea.
- Hirurtekoa amaitzean, hurrengo hirurtekorako planaren diseinuan parte hartzeko tresnak eskaintzea.
- Etxebizitzaren arloko informazio xehea eta aholkularitza espezializatua eskaintzea herritarrei. Egun herritarrei eskaintzen zaien zerbitzua hobetzea. Datozen hilabeteetan Etxebizitza bulegoa informazio eta teknologia berriz hornitzea Zumaian etxebizitza arloan dagoen problematika hobeto aztertu, ulertu, kudeatu eta horren bitartez herritarrei zerbitzu hobea eta informazio osoagoa/xeheagoa eskaintzeko. Udalerriko etxebizitza parkea kudeatu eta honen erabileraren zein egoeraren jarraipena egiteko informazio-sistema inplementatuko da eta etxebizitzari lotutako adierazle ezberdinak eguneratuta mantentzea ahalbidetuko da. Bide batez, etxebizitzaren problematikari buruzko aldagai ezberdinak kontenplatzen dituen eta uneoro etxebizitzaren arloko diagnostiko kuantitatibo eguneratua eskaintzen duen datu panela garatuko da. Horrez gain, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrarekin hitzarmena berritu beharko da Etxebizitza Babestuen eta Zuzkidura Bizitokien eskatzaileen erregistroari lotutako prozedurei dagokienean.

ERAKUNDE ARDURADUNA: Zumaia Udalak / Eusko Jaurlaritza



| ARDATZA /Estrategia / Jarduketa-lerroa                                                                                                                                               |   |   |   | 2024 | 2025 | 2026 | izendapenarekin lotura (Handia-Ertaina-Txiki) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|------|------|------|-----------------------------------------------|
| <b>1. ARDATZA.- ALOKAIRU ESKURAGARRIA SUSTATZEA</b>                                                                                                                                  |   |   |   |      |      |      |                                               |
| <b>1.1. ESTRATEGIA Babes publikoko bizitegi-erabilerarako etxebizitzaren parkea handitzea, alokairu eskuragarrian arreta berezia jarrita</b>                                         |   |   |   |      |      |      |                                               |
| 1.1.1 ekintza. Etxebizitza babestuen eta zuzkidura etxebizitzak sustatzea (Torreaga)                                                                                                 | X | X | X |      |      |      | HANDIA                                        |
| 1.1.2 ekintza. Alokairuko etxebizitza babestuen sustatzea (Puntanuet eta Aita Mari)                                                                                                  |   | X | X |      |      |      | HANDIA                                        |
| 1.1.3 ekintza. Babeseko etxebizitzaren besterentzetan lehenetsunez eskuratzeko eskubidea erabiltzea                                                                                  |   | X | X |      |      |      | ERTAINA                                       |
| <b>1.2. ESTRATEGIA Bitartekaritzarako eta alokairu-merkatuan etxebizitza hutsak mobilizatzea jarduketak eta programak</b>                                                            |   |   |   |      |      |      |                                               |
| 1.2.1 ekintza. 149/2021 Dekretuan, ekainaren 8koan, jenderik gabeko etxebizitzetako etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriak buruzkoak, jasotako jarduketak marbxan jartzea |   |   |   |      |      |      | HANDIA                                        |
| a) Aplikazio bat sortu jenderik gabeko etxebizitza identifikatzeko eta jarraipen egokia emateko                                                                                      | X |   |   |      |      |      |                                               |
| b) Etxebizitza huts izendatzeko administrazio-prozedurak egikaritzen hasteko udal baitako plana egin, lehenetsunak zehaztuz eta ordenak ezarri                                       |   | X |   |      |      |      |                                               |
| c) Jenderik gabeko etxebizitza deklaratzeko prozedurak egikaritzea, kanona aplikatzen hasi ahal izateko.                                                                             |   | X |   |      |      |      |                                               |
| d) EAEko etxebizitza hutsen katalogoa Zumaia-ko etxe hutekin hornitzea                                                                                                               |   | X | X |      |      |      |                                               |
| 1.2.2 ekintza. Bizigune eta ASAP programak sustatzea                                                                                                                                 | X | X | X |      |      |      | HANDIA                                        |
| 1.2.3 ekintza. Etxebizitza hutsak alokairu eskuragarriarantz mobilizatzea sustatzeko neurri fiskalak                                                                                 | X | X | X |      |      |      | ERTAINA                                       |
|                                                                                                                                                                                      |   |   |   |      |      |      |                                               |
|                                                                                                                                                                                      |   |   |   |      |      |      |                                               |
| ARDATZA /Estrategia / Jarduketa-lerroa                                                                                                                                               |   |   |   | 2024 | 2025 | 2026 | izendapenarekin lotura (Handia-Ertaina)       |
| <b>2. ARDATZA.- ALOKAIRUKO PRESTAZIO ETA DIRULAGUNTZEN SISTEMA</b>                                                                                                                   |   |   |   |      |      |      |                                               |
| <b>2.1. ESTRATEGIA Gazteen emantzipazioarako diru-laguntzak</b>                                                                                                                      |   |   |   |      |      |      |                                               |
| 2.1.1 ekintza. Gaztelagunen eta Emantzipa programen sustapenak                                                                                                                       | X | X | X |      |      |      | HANDIA                                        |
| 2.1.2 ekintza. Zumaia-ko Udalaren alokairuko diru-laguntzen egokitzapena eta sustapena                                                                                               | X | X | X |      |      |      | HANDIA                                        |
| <b>2.2. ESTRATEGIA Zailtasunak dituzten kolektiboentzako alokairuko diru-laguntzak</b>                                                                                               |   |   |   |      |      |      |                                               |
| 2.2.1 ekintza. Etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboaren eta etxebizitzareako prestazioaren sustapena                                                                          | X | X | X |      |      |      | HANDIA                                        |
| 2.2.2 ekintza. Zumaia-ko Udalaren alokairuko diru-laguntzen egokitzapena eta sustapena                                                                                               | X | X | X |      |      |      | HANDIA                                        |
| <b>2.3. ESTRATEGIA Egoera ekonomiko zaurgarrian eta bazterkeria-arriskuan dauden pertsonentzako alokairu ordaintzeko diru-laguntzak eta bizitzeko alternatibak</b>                   |   |   |   |      |      |      |                                               |
| 2.3.1 ekintza. Gizarte Larrialdietarako Laguntzak                                                                                                                                    | X | X | X |      |      |      | HANDIA                                        |
| 2.3.2 ekintza. Bazterkeria-arriskuan eta egoera zaurgarrian dauden pertsonentzako bizitzeko alternatibak                                                                             |   | X |   |      |      |      | ERTAINA                                       |
| <b>2.4. ESTRATEGIA. Eremitentzako izendatze eratorritako estrategiak eta tresnak, prezioen kontrola eta kolektibo zaurgarrien babesa</b>                                             |   |   |   |      |      |      |                                               |
| 2.4.1. ekintza. Eremitentzako izendapenaren baitan, maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak ezartzen dituen ondorioen aplikazioa eta jarraipena                                               | X | X | X |      |      |      | HANDIA                                        |



| ARDATZA/Estrategia / Jarduketa-lerroa                                                                                |   | 2024 | 2025 | 2026 | Izendapenarekin lotura (Handia-Ertaina) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|------|------|------|-----------------------------------------|
| 3. ARDATZA.- ETXEBIZITZEN ERAIKINEN PARKEAREN ETA HIRI BIRGAITZEAREN GAINEKO JARDUKETAK                              |   |      |      |      |                                         |
| 3.1. ESTRATEGIA Etxebizitza Turistikoaren arautzea eta jarraipena                                                    |   |      |      |      |                                         |
| 3.1.3 ekintza. Jarduera martxan duten ETEen legezatzaren jarraipena                                                  | X | X    |      |      | ERTAINA                                 |
| 3.1.2 ekintza. Jarduera martxan jarri nahi duten ETE berrien prozeduraren jarraipena                                 | X | X    | X    |      | ERTAINA                                 |
| 3.1.3 ekintza. Bizilagunen komunitateek pisu turistikoak instalatzea debekatzeko prozeduraren inguruko aholkularitza | X | X    | X    |      | ERTAINA                                 |
| 3.2. ESTRATEGIA Lokal hutsak etxebizitza bilakatzea ahalbidetzea                                                     |   |      |      |      |                                         |
| 3.2.1 ekintza. Lokal hutsen erabilera aldatzeko eta jarraipenak                                                      | X | X    | X    |      | ERTAINA                                 |
| 3.3. ESTRATEGIA Hiri birgaitzearen inguruko diru-laguntzak, neurri fiskalak etab. en inguruko hausnarketa egitea.    |   | X    | X    |      | HANDIA                                  |
|                                                                                                                      |   |      |      |      |                                         |
|                                                                                                                      |   |      |      |      |                                         |
| ARDATZA/Estrategia / Jarduketa-lerroa                                                                                |   | 2024 | 2025 | 2026 | Izendapenarekin lotura (Handia-Ertaina) |
| 4. ARDATZA.- GOBERNANTZA SISTEMAK ETA ERAKUNDEEN KOORDINAZIOA                                                        |   |      |      |      |                                         |
| 4.1. ESTRATEGIA Ebaluazio eta jarraipen sistema                                                                      |   |      |      |      |                                         |
| 4.1.1 ekintza. Tentsio-eremu izendatzearekin lotutako adierazleak eguneratzea                                        |   |      | X    |      | HANDIA                                  |
| 4.1.2 ekintza. Plana ebaluatzea urtero                                                                               |   | X    | X    |      | HANDIA                                  |
| 4.2. ESTRATEGIA Koordinazio sistema                                                                                  |   |      |      |      |                                         |
| 4.2.1 ekintza. Koordinazioa Eusko Jaurlaritzarekin                                                                   | X | X    | X    |      | HANDIA                                  |
| 4.2.2 ekintza. Udalaren baitako koordinazioa eta jarraipenerako lan taldea                                           | X | X    | X    |      | HANDIA                                  |
| 4.3. ESTRATEGIA Herritarrentzako informazioa eta parte hartzeko sistemak                                             | X | X    | X    |      | HANDIA                                  |



## I. ERANSKINA : ZUMAIAKO ETXEBIZITZA PLANA (2023ko maiatza)

TXOSTENA

# Etxebizitza plana

Zumaiako Etxebizitza Bulegoa  
abian jartzeko prozesua



**HIRITIK AT**

Lurraldegintzarako  
koordinatu  
berriak

[www.hiritik-at.eus](http://www.hiritik-at.eus)



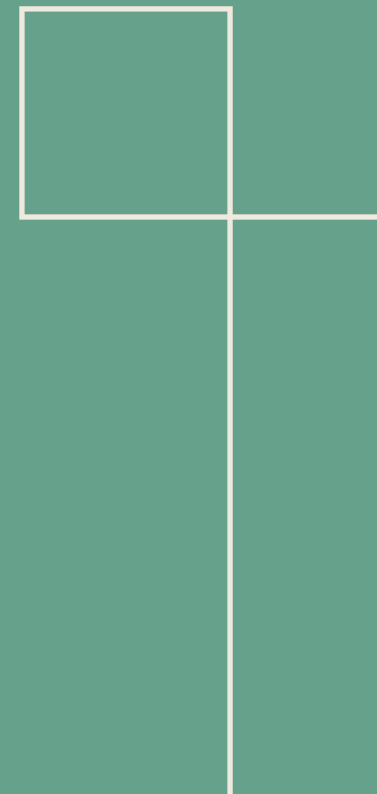
Aixin Zolua 5, 20304, IRUN  
Harrobi Plaza 5, 2, 48003, BILBO

[hiritik-at@hiritik-at.eus](mailto:hiritik-at@hiritik-at.eus)

[www.hiritik-at.eus](http://www.hiritik-at.eus)

# AURKIBIDEA

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| <b>SARRERA</b>             | <b>5</b>  |
| <b>PROIEKTUAREN GAKOAK</b> | <b>9</b>  |
| <b>PROZESUAREN FASEAK</b>  | <b>13</b> |
| <b>LAN LERROAK</b>         | <b>19</b> |



**AT**

Lurraldegintzarako  
koordinatu  
berriak



ETXEBIZITZA PLANA

**Sarrera**

Zumaian alokairuko etxebizitzekin dagoen arazoa jakina da. Alokairuko etxebizitzaren eskaintza oso txikia da herrian eta merkatura ateratzen diren alokairuen prezioak oso altuak dira.

Legegintzaldi hasieratik, udal gobernua, alokairua sustatzeko politikari begira jarri da eta lan ildo ezberdinak aurrera eramateko etxebizitza bulegoa sortzeko lanetan dabil.

HAPOa ere egiten ari dira eta horren baitan, hainbat datu edo azterketa egin dira (alokairuko eskaria zenbatekoa den, etxebizitza hutsen azterketa urtebeteko datuak aztertuta, etab).

Horrez gain, etxebizitza turistikoaren arazoa ere nabaria da. 2021ko ekainean udal gobernua arauetan aldaketa bat egitea onartu zuen eta hori egin bitartean urtebeteko moratoria ezarrita zeukan. HAPOaren behin behineko onarpena egiterakoan, urte bateko beste moratoria bat egongo da.

Etxebizitza turistikoaren gaiak ere, zuzenean eragiten die alokairura bideratutako etxebizitza kopuru txikiari, eta faktore garrantzitsu bat dela kontuan izanda, modu egokian aztertu eta arautzea beharrezkoa dela ondorioztatu da.

Egoera honen argazki osoa izateko azterketa baten beharra dago. Alde batetik, egoera honetan eragiten duten aspektu eta faktore ezberdinak zeintzuk diren jakiteko. Bestetik, egoerari irtenbide bat emateko eta jadanik esku artean ditugun hainbat gai eta lanketari abiapuntu sendoa emateko.

Txosten honen bitartez Zumaia udal etxebizitza politika antolatze eta Etxebizitza Bulegoa inplementatzeko egindako lanak deskribatuko ditugu.

Prozesuan zehar ateratako arau edo proposamenak Etxebizitza Bulegoaren bitartez bideratu eta egikaritzea proposatzen da.

## HELBURU OROKORRAK

- Zumaia etxebizitzaren egoera aztertzea
- Egun indarrean dauden udal politiken eragina kontrastatzea erabiltzaile eta teknikariek.
- Udal politikatik etxebizitza arazoari aurre egiteko neurri zehatzak modu parte-hartzailean proposatzea.
- Etxebizitza Bulegoa martxan jartzea neurri horiek inplementatzeko herrian.

## LAN LERROAK

### DIAGNOSTIKOA

Diagnostikoan egun existitzen diren datuen bilketa egin da. Datu hauekin diagnostiko zirriborro bat prestatu da, aurrera begira, zenbait markoetan kontrastatu eta osatzeko:

- Etxebideko eskatzaileen datuak eskuratu.
- HAPOa eta hirigintzako planak: etxebizitza atalak aztertu.
- Eusko Jaurlaritzak egindako memoriak aztertu.
- Momentuko alokairuko eskaintza aztertu web atarien bitartez.
- Etxebizitza hutsen datuak (errola, argindarra, ura eta gasarekin), kokapena, zergatia, etab.
- Etxebizitza turistikoaren datuak. Legalak zein alegalak. Egoera eta kokapena.

### ETXEBIZITZA TURISTIKOAK

Etxebizitza turistikoaren gaia ere, diagnostikoa egin ostean jorratu da. Gai hauek agente ezberdinekin lantzeko, foro edo elkarrizketak antolatu dira, sektoreka, gaiarekiko interes ezberdinak izan ditzaketela kontuan hartuta.

Entzute fasea bukatuta, arau subsidiarioen aldaketa puntual bat egin da irizpide berriaz ezarriz, aurrerantzean, neurri horiek HAPOan txertatzeko. Horretarako Zumaiaiko errealitateaz gain, beste herri batzuetan hartutako neurriak aztertu dira.

Behin betiko ordenantza juridikoa udalak aztertu eta legezkotuko du.

### ETXEBIZITZA HUTSAK

Diagnostikoan jasotako informazioa baliatuz, etxebizitza hutsen errola osatu da lehenik eta behin.

Ondoren, entzute fasea abiatu da, diagnostikoan ateratako datuen gainean zenbait elkarrizketa eginez, hala nola, jabe, herriko eragile zein indar politikoekin. Elkarrizketa hauek bi helburu hauek izan dituzte:

- Diagnostiko kualitatiboa osatzea.
- Balizko neurrien kontrastea egitea.

Elkarrizketa hauetatik ateratako ondorioekin etxebizitza hutsak mobilizatzeko neurri konkretuak ezarriko dira.

### ALOKAIRURAKO PARKE PUBLIKOA

Gaur egun ez dago parke publikoaren eskaintzarik eta Etxebidek kudeatzen dituen etxeak lau dira Zumaian.

Udal gobernuak etxebizitza publikoak bultzatzeko zenbait aukera aztertu ditu:

- Datozen urteetan egingo diren etxebizitza promozioetan alokairurako eskaintza aurreikustea.
- Etxebizitza tasatuaren inguruko politika berriak ezartzea.
- Etxebizitza hutsak erosteko eta berritzeko aukerak.
- Zuzkidura-etxebizitzak eraikitzeke aukerak.



**HIRITIK**

**AT**

Lurraldegintzarako  
koordinatu  
berriak



ETXEBIZITZA PLANA

# Proiektuaren gakoak

## TOKIKO ERREALITATEA

Zumaian, beste toki askotan bezala, etxebizitzaren problematika agerian dagoen gai bat da. Euskal Herriko herrien orogafiak, gainera, herrien hedapena asko mugatzen du, eta hau nabarmenagoa da kostaldean.

Kostaldeko herrietan, itsaso eta mendiek muga fisikoak jartzen dizkiete herriak azaleran hedatzeari, baina hori ez da arazo nagusia. Arazoa kostaldeko herriek jasaten duten turismoak areagotu egiten du. Etxebizitza turistikoek, bigarren etxebizitzek... bertako herritarrei eta bereziki gazteei, etxebizitza bat eskuratzea zailtzen die.

Zumaiako herritarrek dituzten askotariko beharren aurreran erantzun bat ematea izan da prozesu hau abian jartzeko arrazoia, etxebizitza duina izateko eskubidea gauzatu nahi dutenei hainbat aukera emateko.

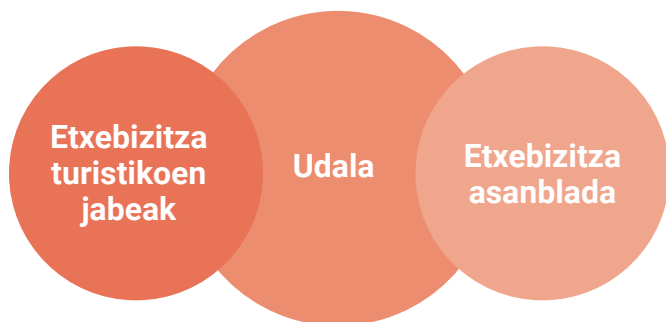


## SUBJEKTUAK

Etxebizitza duina izatea guztion oinarrizko eskubidea den arren eta etxebizitza arazoa pertsona orori eragiten dion gaia izanik ere, Zumaian, era antolatuan eta profesionalean etxebizitzaren gaian inplikaturik dauden agente ezberdinek parte hartu dute prozesu honetan: Udalak, etxebizitza turistikoaren jabeak eta etxebizitza asanbladak.

Udalak, talde sustatzaile bezala funtzionatu du, zinegotzi eta teknikariek prozesuaren gidaritza eta jarraipena eginez.

Zumaiaiko etxebizitza turistikoaren jabeak eta enpresek, higiezinaren jabeak eta Etxebizitza Asanbladak, elkarrizketa eta foroetan parte hartu dute, beraien errealitate, behar eta kezkek prozesuan kontuan hartzeko.



## METODOLOGIA

Prozesu parte hartzailea hurrengo 3 faseetan burutu da :

### 01. DIAGNOSTIKOA

- > Etxebizitza parkearen egoera
- > Etxe hutsen egoera
- > Etxe turistikoaren egoera eta arautegia
- > Etxebizitza eskatzaileen profila



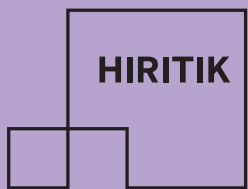
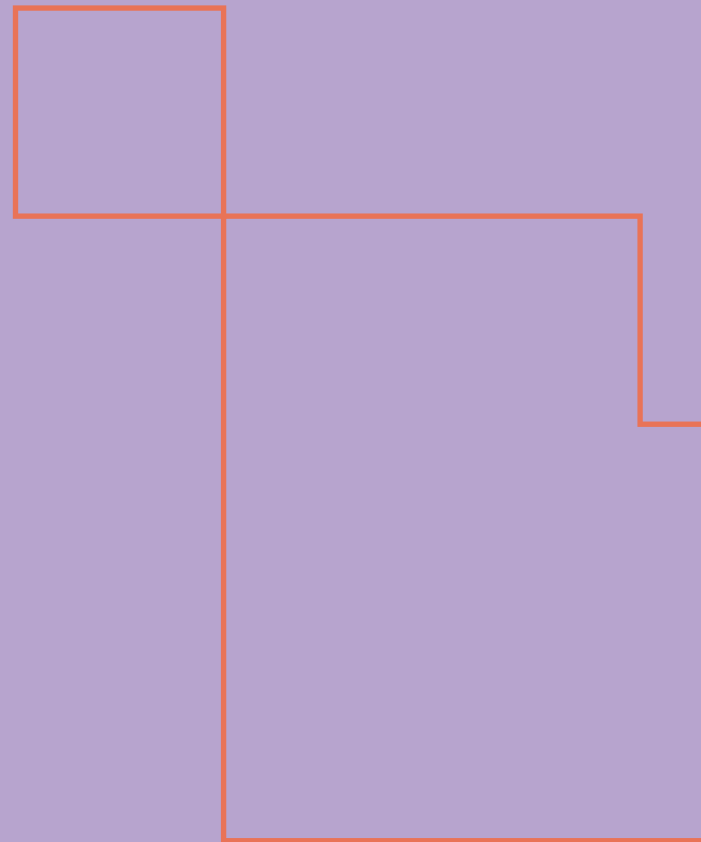
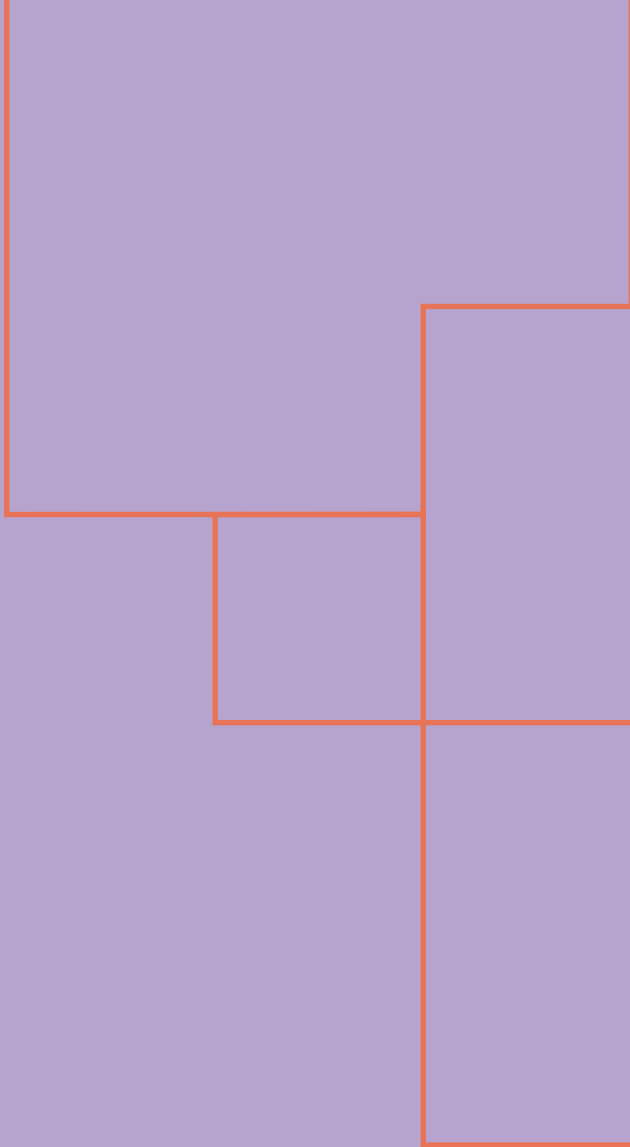
### 02. LAN LERROAK

- > Etxebizitza turistikoak
- > Etxebizitza hutsak
- > Alokairurako parke publikoa



### 03. DEBOLUZIOA

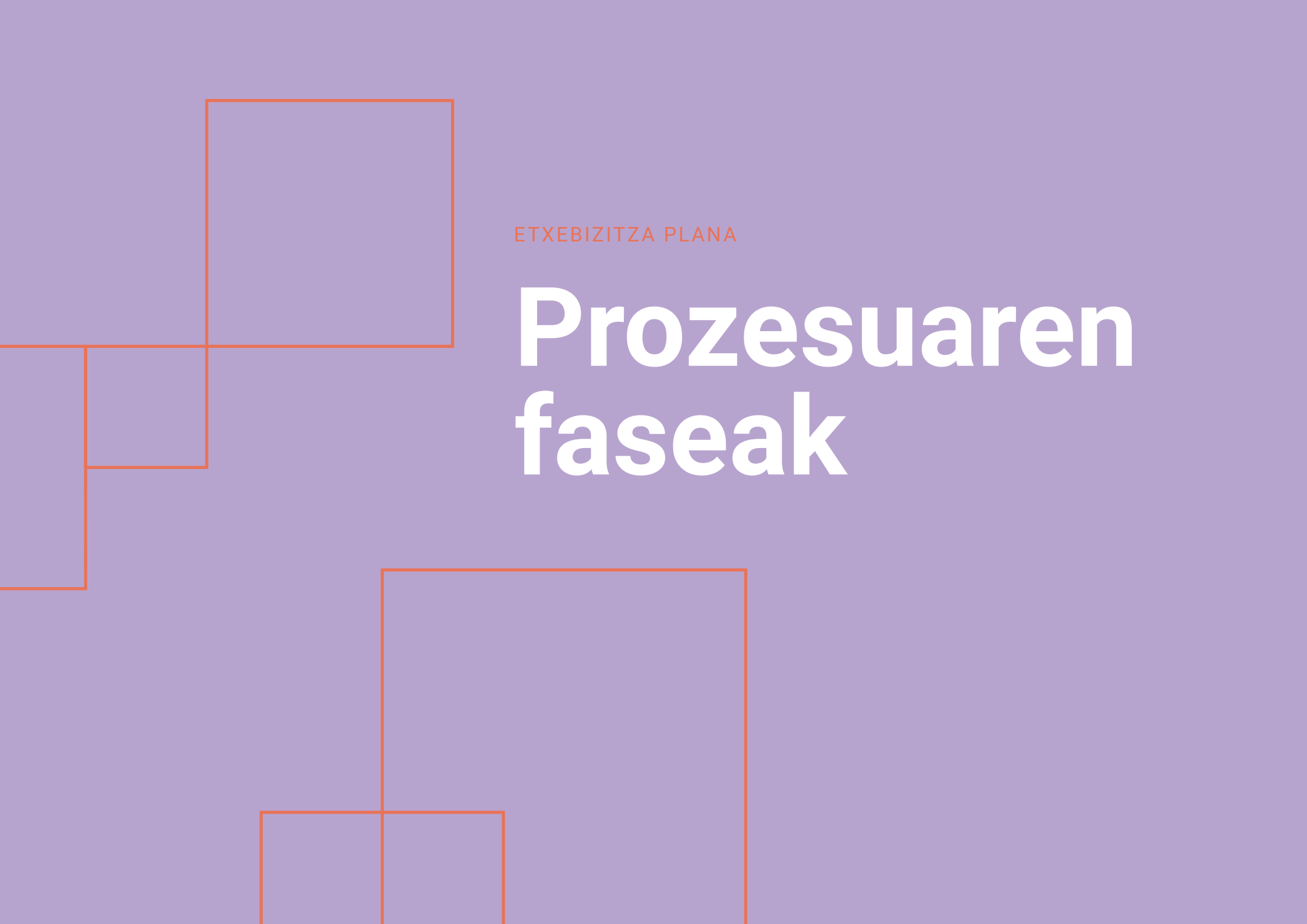
- > Etxebizitza Bulegoaren aurkezpena
- > Etxebizitza turistikoaren inguruko neurri berriak araudian txertatzea
- > Itxiera



**HIRITIK**

**AT**

Lurraldegintzarako  
koordinatu  
berriak



ETXEBIZITZA PLANA

# Prozesuaren faseak

## 0. KRONOGRAMA

Zumaiako Etxebizitza Bulegoa abian jartzeko prozesuak izan dituen fase eta mugarriak.

| 2022                                                                      |                                                                                                                  |                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                      | 2023                                                                                                                                 |                                                                                                                                   |                                                                                            |                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Otsaila                                                                   | Martxoa                                                                                                          | Apirila                                                                                                                                           | Maiatza                                                                                                                                              | Azaroa                                                                                                                               | Abendua                                                                                                                           | Martxoa                                                                                    | Maiatza                                                                                   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Udal lantaldea sortu.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Etxebizitza egoera orokorra. Elkarrizketak udal teknikariek.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Etxebizitza turistikoaren inguruko elkarrizketak: jabeak, enpresak eta Etxebizitza Asanblada.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Etxebizitza turistikoaren foroa irekia.</li> <li>• Etxebizitza turistikoaren deboluzio txostena.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Etxebizitza hutsen inguruko elkarrizketak: higiezinak eta Etxebizitza Asanblada.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Neurriak adosteko lan saioa</li> <li>• Etxebizitza hutsen deboluzio txostena.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Udal Etxebizitza bulegoaren aurkezpena</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deboluzioa</li> <li>• Itzulpen bilera</li> </ul> |

- Diagnostiko fasea
- Proposamen fasea
- Inplementazioa

## 1.FASEA: DIAGNOSTIKOA

Prozesua abiatzeko Zumaiako etxebizitzaren egoeraren argazki bat egin da udal teknikarien laguntzarekin

Diagnostiko honen helburua hurrengo fasean egin diren elkarriketak bideratzea izan da.

Besteak beste hurrengo datuak, beraien zergatiak eta ondorioak landu dira:

- Etxebizitza parkearen egoera.
- Etxebizitza hutsak 3/2015 etxebizitza legea oinarria hartua. Errolda eta ur kontsumoak kontutan hartuta.
- Etxe turistikoen kopurua eta kokapena Turismo sailaren datuekin zein turismo web atariak aztertuta.
- Alokairuaren prezioak eta eskaintza herriko etxe-agentziekin kontrastatuta.

### ETXEBIZITZA DATU OROKORRAK

**Biztanleria** 10.166 (2022)

**Etxebizitza kopurua** 4.717 (2020)

**Etxebizitza nagusiak** 3.816 (2018)

**Etxebizitza hutsak** 162 (2022)

**Etxebizitza turistikoak** 57 (2023)

**Etxebizitzen azalera** 90,3 m<sup>2</sup> (2020)

### ETXEBIZITZA PARKEAREN EGOERA

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



## 2.FASEA: LAN LERROAK



### ETXEBIZITZA TURISTIKOAK

#### Helburuak eta hasierako irizpideak:

- Egun indarrean dauden etxebizitza turistikoen jarduera arautzea.
- Etorkizuneko etxebizitza turistiko berrien inplantazioa arautzea.
- Udal eskumenen baitan arautzea eta horretarako HAPO berria baliatzea berme juridiko gisa.
- Jarduera honek etxebizitza merkatuan zein herri bizitzan duen eragina kontrolatzea.
- Etxebizitza eskubidea lehenestea.
- Prozesu parte-hartzaile batekin neurriak adostea.



### ETXEBIZITZA HUTSAK

#### Helburuak eta hasierako irizpideak:

- Etxe hutsen inguruko datuak izatea.
- Etxe hutsak mobilizatzeko neurriak adostea.
- Neurri horiek inplementatzeko Etxebizitza Bulegoaren lanak zehaztea.



### ALOKAIRURAKO PARKE PUBLIKOA

#### Helburuak eta hasierako irizpideak:

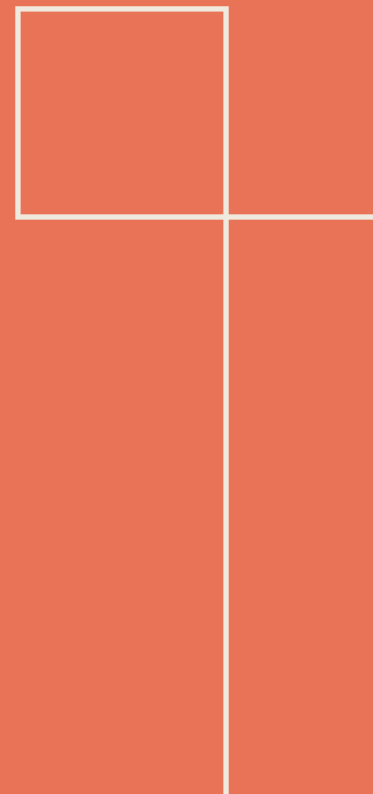
- Alokairu pribatuaren egoera aztertzea.
- Alokairurako udal dirulaguntzen eragina aztertzea.
- Eskatzaileen profila aztertzea.
- Hurrengo hamarkadarako eskaintza publikoa adostea.

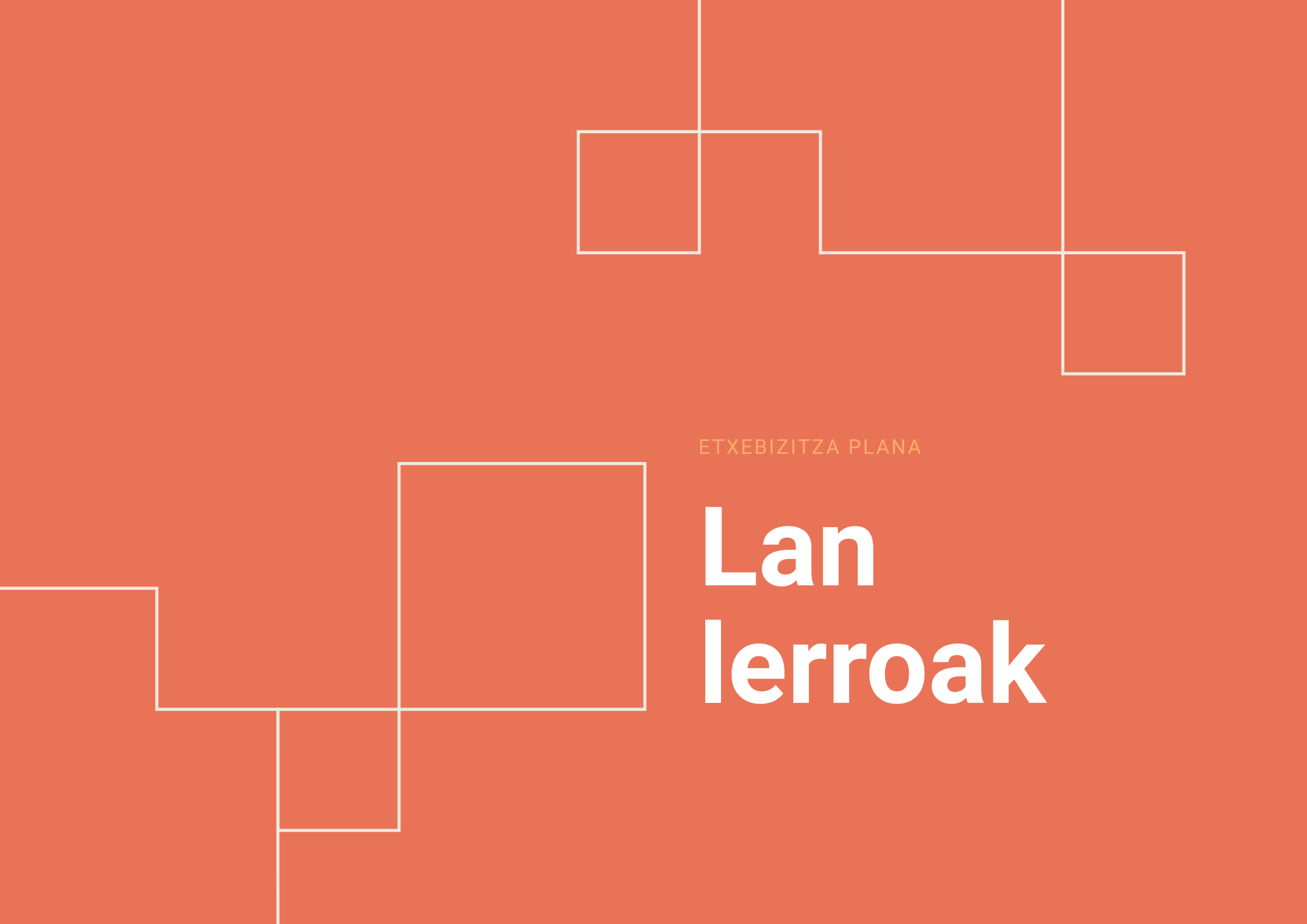
### 3.FASEA: DEBOLUZIOA

Prozesu honen deboluzio publikoa hiru lanabes komunikatiboren bitartez egin dugu:

- Laburpen txosten hau eta horrekin batera atxikitzen diren Etxebizitza Turistikoak eta Etxebizitza Hutsak aztertzeko bi eranskinak.
- Etxebizitza turistikoaren oro irekia.
- Etxebizitza Bulegoaren aurkezpen publikoa eta udal weborrialdea egokitzea.





The background is a solid orange color. Overlaid on this are several white-outlined squares and rectangles of various sizes, arranged in a non-uniform, abstract pattern. Some squares are isolated, while others are connected by lines, creating a stepped or architectural feel. The shapes are distributed across the page, with some in the upper right and others in the lower left.

ETXEBIZITZA PLANA

# Lan lerroak

## ETXEBIZITZA TURISTIKOAK

Diagnostikoa burutu ostean eta etxebizitza turistikoen egoera hobeto ezagutzeko, agente ezberdinekin elkarrizketak burutu dira. Elkarrizketa hauek, etxebizitza turistikoen araudian definituko diren proposamenak garatzeko burutu dira.

Elkarrizketak egin ostean, neurri zerrenda bat proposatu da, etxebizitza turistiko mota bakoitzerako.

Neurri horiek egungo arau subsidiarioetan txertatzeko beharrezko lanak burutu dira.

HAPOn burutu arte, ordenantza hori izango da indarrean, etxebizitza turistikoak arautzen, eta HAPOn erredaktatzean, hartutako neurri hauek bertan txertatuko dira.

## ELKARRIZKETAK

- **Noiz:** 2022ko apirila
- **Elkarrizketatutako agenteak:** Udal teknikariak, etxebizitza turistikoen jabeak eta Etxebizitza Asanbladako kideak
- **Helburua** Diagnostiko kualitatiboa osatzea eta balizko neurrien kontrastea egitea.
- **Informazio gehiago:** A.Eranskina. Etxebizitza turistikoak.

## ONDORIO NAGUSIAK

- Zumaiako etxebizitza egoeraren arazo nagusia ez dira pisu turistikoak, baina hauek erregulatzea ezinbestekoa da, arazo nagusi bihurtu ez dadin.
- Orain arte indarrean eta baldintza egokietan dauden lizentziak ez dira atzera botako.
- Etxebizitza turistikoak jarduera ekonomiko kontsideratzen dira eta horregatik, hirugarren sektoreko erabilerarekin arautuko dira.
- Erdiguneko etxebizitza turistikoen plaza kopurua, bereziki kontrolatu behar da.

## HELBURUAK

- Hiri ingurunearen eta kultura ondarearen babesa bermatzea.
- Biztanleria mugikorraren eragin negatiboak kontrolatzea.
- Hiriko erabileren mixtotasuna bultzatzea.
- Etxebizitza turistikoen fenomenoaren aurrean jarduera arautzea.
- Etxebizitza eskubidea ziurtatzea, eta, zehazki, iraupen luzeko alokairu eskuragarriaren eskaintza sustatzea.
- Espazio publikoaren eta ingurumenaren kalitatea zaintzea, turismoaren presioa minimizatuz.
- Herritarren bizikidetza zaintzea.

## PROPOSAMENA

Elkarrizketetatik ateratako ondorio nagusiak kontuan hartuta, baita aurretik egindako diagnostikoaren emaitzekin, etxebizitza turistikoak arautzeko proposamenak egin dira.

Etxebizitza turistiko mota bakoitzaren kasuan, proposamen zehatzak egin dira. Turismo legeak arautzen duenez lau multzotan sailkatu dira etxebizitza turistikoak eta hauen neurriak:

- Logela turistikoak
- Etxebizitza turistikoak
- Apartamentu turistikoak
- Landetxe eta nekazal turismoak



Erdigune bezala kontsideratutako gunea

## LOGELA TURISTIKOAK

- Ezartzen diren gutxieneko azalerak bermatu beharko dira.
- Gehienez 3 pieza izan ahalko dira etxebizitza unitate bakoitzeko.
- Jarduera ekonomikoaren titularraren ohiko bizileku iraunkorra izan behar du.

## ETXEBIZITZA TURISTIKOAK

- Ezartzen diren gutxieneko azalerak bermatu beharko dira.
- Ezin da inor modu egonkor eta iraunkorrean bizi etxebizitza turistiko batean.
- Gehienez zortzi plaza eskaini ahal dituzte.
- Eraikin erresidentzial bakoitzeko etxebizitza turistiko bakarra baimentzen da.
- Ezin izango da sestra gainera eraikigarritasun fisiko osoaren %30a baino gehiago hirugarren sektoreko erabilerara bideratu.
- Udalerriko hiri lurzoru kontsolidatu osorako, erabilera turistikoko etxebizitzetan, 250 plazako muga ezarriko da.
- Gehienez 150 plaza izango dira erdiguneko eremu osorako, erabilera turistikoko etxebizitzetan.
- 2021eko uztailaren 6a baino lehen (Erabilera turistikoko etxebizitzetan lizentziak eta apustu-etxeak erabiltzeko lizentziak eteteko agindua) Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren

Erregistroan inskribatutako etxebizitzak etxebizitza turistikoen erabilera gisa asimilatuko dira, araudi honetarako eskainitako plazak zenbatuz.

## APARTAMENTU TURISTIKOAK

- Behe solairuan ezin izango da halakorik ezarri.
- Sarrera independentea izan beharko dute.

## LANDETXE ETA NEKAZAL TURISMOAK

- Landetxe edo Nekazal turismo bakoitzak ere partzela propioa izan beharko du.

### TASA TURISTIKOA

Beste neurri ohiko bat, nahiko erabiltzen ari dena. Baina eusko jaurlaritzak arautu beharko luke?

Gaur egun, udalek soilik arautu ahal dute jarduera turistikoa, berme juridikoekin hirigintza bitartez.

Beraz prozesu parte-hartzailearen ostean, lan saio batzuk burutu ziren HAPOaren talde erredaktorearekin eta udal lantaldearekin proposamen hauen itzulpen juridikoa izateko.

Saio horren ostean hurrengo erabakiak nabarmendu ditzakegu:

- Egungo Arau Subsidiarioen aldaketa puntuala planteatu da eta ostean erredakzio prozesuan dagoen HAPOan jasoko da arautegi berria.
- Etxebizitza turistikoen (ETE) kasuan neurri zorrotzagoak ezarri dira jarduera horrek etxebizitza eraikinean izan dezakeen eragin negatiboa kontrolatzeko: lonja komertzialen babesa, jarduera berriak inplantatzeko lehenengo pisuak lehenestea edo sarbide independenteak exijitzea besteak beste.
- Hirigintzako arautegian plaza kopuruak arautzeak zailtasunak dituenek, eraikinaren erabilera azaleraren bitartez arautuko dira etxebizitza turistikoen (ETE) plazak:
  - Gipuzkoako Katastroan etxebizitzarako finketarako adierazitako azalera osoaren % 8, baldin eta Erdiguneari badago.
  - Gipuzkoako Katastroan etxebizitzarako finketarako adierazitako azalera osoaren % 12, baldin eta Erdigunetik kanpo badago.

Eraikinean lehendik ere edonolako ostatu erabilerak badaude (ostatu-establezimenduak edo erabilera turistikoko etxebizitzak), ezin izango da ETE berririk ezarri.

## ETXEBIZITZA HUTSAK

Etxebizitza hutsak 3/2015 etxebizitza legearen arabera kalkulatu dira, hau da, errolda eta ur kontsumoak kontutan hartuta.

Eskatzaileen profila etxebideko datuetatik aterata dago.

Diagnostiko honekin elkarrizketak egin dira etxebizitza hutsen arazoari aurre egiteko hartu daitezkeen neurri posibleak kontrastatzeko.

## ONDORIO NAGUSIAK

- Zumaiako etxebizitza parkea 4.717 etxebizitzak osatzen dute.
- Inor erroldatu gabe dauden etxebizitza kopurua 656 da, totalaren %13,90a
- Inor erroldatu gabe + kontsumo anormalki baxua dutenak (okupatu gabeko etxebizitza) 162 dira, %3,4a. Euskal Herriko hirigune nagusietan dagoen antzeko portzentaia da (Bilbo %3,35)
- Erroldatuta baina kontsumo anormalki baxuarekin 26 etxebizitza daude.
- Inor erroldatu gabeko etxebizitzak okupatu gabekoak ezin direnak kontsideratu: 494, %10,5a.

## ESKATZAILEEN PROFILA ETXEBIDEN

| ERROLDA     |                |
|-------------|----------------|
| ERROLDATUTA | EZ ERROLDATUTA |
| 299         | 258            |
| %53,68      | %46,32         |

| ZUMAIARREK JABETZA |           |
|--------------------|-----------|
| EROSKETA           | ALOKAIRUA |
| 160                | 139       |
| %53,52             | %46,48    |

| DIRU SARRERAK |                  |                   |                    |                    |                    |                    |                    |
|---------------|------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <3.000€       | 3.000<<br>9.000€ | 9.000<<br>12.000€ | 12.000<<br>15.000€ | 15.000<<br>21.000€ | 21.000<<br>25.000€ | 25.000<<br>39.000€ | 39.000<<br>50.000€ |
| 44            | 39               | 53                | 66                 | 105                | 66                 | 145                | 24                 |
| %7,89         | %7               | %9,52             | %11,84             | %18,85             | %11,85             | %26,03             | %4,31              |

| ADINA ALOKAIURAKO AUKERAN |       |            |               |
|---------------------------|-------|------------|---------------|
| <36                       | >60   | DIBORTZIOA | MONOPARENTALA |
| 83                        | 30    | 68         | 9             |
| %14,9                     | %5,39 | %12,21     | %1,62         |

## ELKARRIZKETAK

- **Noiz:** 2022ko azaroan
- **Elkarrizketatutako agenteak:** Udal teknikariak, higiezinak eta Etxebizitza Asanbladako kideak.
- **Helburua:** Neurri posibleen kontrastea egitea

### Informazio gehiago:

B. Eranskina. Etxebizitza hutsak.

## ELKARRIZKETEN ONDORIOAK

- Etxebizitza jabetzan: eskaera altua eta eskaintza txikia da. Kanpoko eskatzaile asko dago.
- Etxebizitza alokairuan: eskaera altua da. Eskatzaileen profila oso anitza da: pertsona zaurgarriak, gazteak, langileak eta dibortziatuak gehienbat.
- Jabeen profil orokorra jabe txikiena da, ez dago higiezin askoren jabeak diren profilik orokorrean.
- Etxe hutsak: herrian zehar banatuta daude, jabe txikiak dira eta asko errola gabekoak dira.
- Alokairurako udal dirulaguntzak berraztertu behar direla ondorioztatu da.

## PROPOSAMENA

Ondorio nagusiak kontuan hartuta proposamena burutu da, helburu nagusi hauek ezarri direlarik:

- Etxe hutsen mobilizazioa bultzatzea.
- Eraikita dagoena (etxebizitzak eta lonjak) aprobetxatu alokairurako etxebizitza publikoak eskaini ahal izateko.
- Alokairurako udal dirulaguntzak berrikustea.

## ETXE HUTSAK

- Bizigune programa abiatu eta bultzatu. Behin etxe hutsen errola eginda gutun bat helarazi zaie informazioa guztiarekin. Etxebizitza Bulegoak egingo ditu bitartekaritza lanak.
- Kanona aplikatzeko zailtasun administratiboak daude. Dekretua berria da eta oraindik neurri hauek ez dira martxan jarri udaletxeetan.

## LONJA HUTSAK

- Lonja hutsak etxebizitza tasatuak bilakatzeko ordenantza onartuta dago. Mapa bat egina dago, zeinetan etxebizitza egin daitekeen edo ez definitzen den.
- Lonja hutsen erosketa publikoa aukera bat da, baina orokorrean zaila da kalitatezko etxeak lortzea eta eragina dauka kaleko bizitzan.

## SALMENTAN JARTZEN DIREN ETXEBIZITZA BABESTU ETA TASATUAK EROSI ALOKAIKURUAN JARTZEKO

- Neurri hau udal etxebizitza tasatuen kasuan inplementatu ahal da (lonjak izan direnak ere). Eusko Jaurlaritzakoak badira beraiekin adostu beharko litzateke aukera hau.

## DIRULAGUNTZAK

- Alokairurako udaleko dirulaguntzak berraztertu eta egoera berriaren aurreran eguneratu behar dira.
- Eskatzaileei etxebizitza kontratua erregistroan alta ematea eskatu behar zaie eta alokairuko topea ezarri baldintza moduan.

## SEGREGAZIOAK

- Alde zaharreko etxebizitzak segregazioak arautzea HAPO berrian. Segregaziotik sortzen diren etxebizitza berriak gutxienez udal etxebizitza tasatu moduan kalifikatu beharko dira.

## ALOKAIRUKO PROMOZIO BERRIAK

Plan honen azken lan lerroa promozio berriak bultzatzea da. Zumaian etxebizitza berri gutxi eraiki dira azken urteetan eta objetiboki honek ere eragina izan du merkatuan. Etxebizitza berriaren eskaera altua da eta horrek etxebizitzaren prezioen garestitzea ekarri du.

Hala ere, etxebizitza berri asko inbertsio moduan erosten ari dira, bigarren erresidentzia gisa edo alokairu turistikoan jartzeko. Beraz, eraikitzeak ez du ekarriko merkatuaren prezioak jaistea etxebizitza berri hauek ez badute lehenengo etxebizitzaren funtzioa betetzen.

Horretarako etxebizitza berri hauen portzentai altu bat babes publikoko kalifikaziokoa izan behar du: tasatuak, babes ofizialekoak edo alokairu publikoa.

3/2015 legeak agintzen duenez administrazio publikoaren esfortzu eta inbertsioak alokairu publikoa bultzatzeko bideratu behar dira.

Logika honekin hauek dira proposatzen diren promozio berrien datuak:

### TORREAGA

- Etxebizitza Tasatuak: 52 (%20)
- Libreak: 145 (%60)
- 52 (%20) erabaki gabe
- Guztira: 249

Birpartzelazioa egitean udalak erabakiko du %20-a alokairura edo salmentara bideratuko den, eta zein proportziotan.

### AITA MARI

- Alokairu Publikoa: 33 (%20)
- Babes Ofizialeko Etxebizitzak: 0 (%0)
- Etxebizitza Tasatuak: 66 (%40)
- Libreak: 66 (%40)
- Guztira: 165

Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza sailarekin landutako proposamena da honakoa. Antolaketa eta eraikigarritasunaren inguruko xehetasunak hitzarmenean zehaztuko dira.

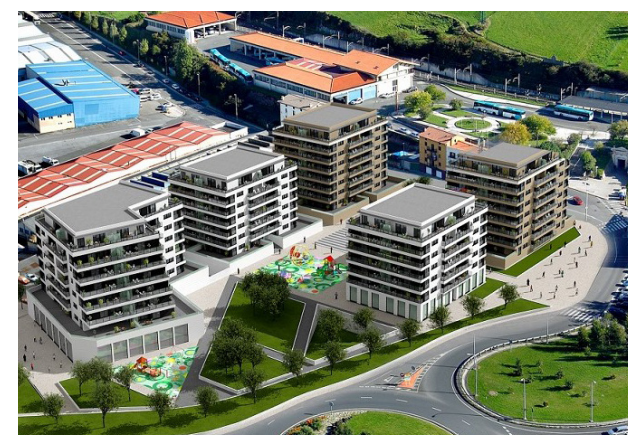
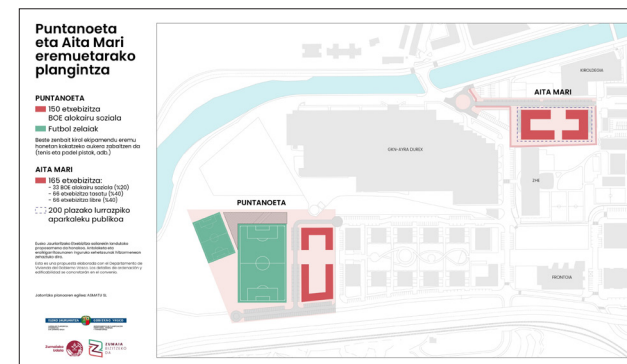
### PUNTANOETA

- Alokairu Publikoa: 150 (%100)
- Babes Ofizialeko Etxebizitzak: 0 (%0)
- Etxebizitza Tasatuak: 0 (%0)
- Libreak: 0 (%0)
- Guztira: 150

Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza sailarekin landutako proposamena da honakoa. Antolaketa eta eraikigarritasunaren inguruko xehetasunak hitzarmenean zehaztuko dira. Gomendagarria da promozio guztietan alokairura bideratutako kopuru bat egotea, baita ere esleipenatarako kupoak ezartzea adina, inklusibitatea eta beste ezaugarri batzuk kontuan hartuz, mixtura bermatzeko.

### ETXEBIZITZA DOTAZIONALAK

- Udal lurzoruak eta ekipamenduak aztertu dira baina momentuz ez dago aukerarik. Torreagako garapenean ekipamendurako espazio bat dago baina beste behar batzuk asetu behar dira.





## 2023KO MAIATZA

44561822N MIKEL VALERO  
(R: F75175372)  
Data / Fecha: 2023-06-22



**HIRITIK AT**

Lurraldegintzarako  
koordinatu  
berriak

[www.hiritik-at.eus](http://www.hiritik-at.eus)