

Bizitegi-merkatuko tentsio eremuen izendapena | ekintza plana

ZUMAIAKO UDALA



Zumaia Udala

ESKU798d6b9d-3bd3-46b5-bc59-ecd8d7e3cf

| 2024ko
azaroa

Dokumentu kodea	2024IETB0001-A24/03287
CUDO kodea	000.0081.AAAAFTAS.9.b6rg
Dokumentu egiaztatzailea	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFTAS9.b6rg

Foruen plaza 1 • Tel.: 943 865025 • Faxa: 943 862456 • 20750 ZUMAI A www.zumaia.eus • e-mail: udala@zumaia.eus



Aurkibidea

1	AURREKARIAK.....	3
2	EKINTZA PLANA	5
2.1	MISIOA ETA BISIOA	5
2.2	PLANAREN HELBURUAK ETA LEHENTASUNAK	6
	1. LEHENTASUNA.....	6
	2. LEHENTASUNA.....	6
	3. LEHENTASUNA.....	6
	4. LEHENTASUNA.....	6
	5. LEHENTASUNA.....	6
2.3	PLANAREN NONDIK NORAKOAK: ARDATZAK, ESTRATEGIAK ETA JARDUKETA-ILDOAK.....	7
	1. ARDATZA – ALOKAIRU ESKURAGARRIA SUSTATZEA	7
	2. ARDATZA – ALOKAIRUKO PRESTAZIO ETA DIRULAGUNTZEN SISTEMA.....	14
	3. ARDATZA : ETXEBIZITZEN ERAIKINEN PARKEAREN ETA HIRI BIRGAITZEAREN GAINEKO JARDUKETAK	18
	4. ARDATZA : GOBERNANTZA SISTEMAK ETA ERAKUNDEEN KOORDINAZIOA.....	21
3	KRONOGRAMA	23
I	ERANSKINA.....	24



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.

Zumaiaiko 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, Zumaiaiko 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: Zumaiaiko 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 Etxebizitzen sustapenarekin gertatzen den bezala, elkar-ukitu egiten baitute administrazio lokalak eta autonomikoak.

Jaurlaritzari aurkeztu eta honekin adostu beharreko ekintza plana da, beraz, eskuartekoa, eta udalerriko 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, Zumaiaiko 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 deskribapenek 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 gutxienerako 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 Zumaiako Etxebizitza Plana ere kontutan izatea. Plan hori Zumaiako Udalaren eta Hiritik AT kooperatiba Elkarte Txikiaren arteko lankidetzaren bidez gauzatu zen eta prozesu horren baitan herritarren eta eragileen parte hartzea sustatu zen; hala, Zumaiako Higiezinaren 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, Zumaiako Udala 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 herritarren 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 herritarren 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, bizikidetzaren unitatearen diru-sarreraren %30etik beherako ahalegin ekonomikoarekin. Bide batez, herritarren bizitzak/bizi-baldintzak zaindu eta udalerraren 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

Zumaiako 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

Zumaiako herritarrei etxebizitzaren arloan baliabide gehiago eta zerbitzu hobeak eskaintzea. Honetarako udal administratziotik 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 ezarriz. 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 lankidetzeta eta koordinazio eraginkorragoak lortzeko bideak aztertuko dira.

6

4. LEHENTASUNA

Zumaiako 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

Zumaiian 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 eskuragarrian 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.

Ildo horretan, Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren baitan,- egun hasierako onarpeneko dokumentuaren zirriborroan aurkitzen dena eta urte amaiera aurretik onarpena ematea aurreikusten dena- babes publikoko etxebizitza-parkearen hazkundeari 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 Orokorraren baitan badira herrian bestelako eremu batzuk zeinetan etxebizitza publikoak eraikitzea aurreikusten den. Horien gaineko zehaztapenak Plan Orokorraren 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 eraikitzeke 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 eraikuntzari dagokionean 2024IKIE0023 udal espedientearen baitan, UDAL TITULARTASUNEN ZUMAIKO ARAU SUBSIDIARIOETAKO TORREAGA 12 HIRIGINTZA-EREMUKO 1.1./12.2. GAUZATZE UNITATEKO 3. LURSAILA ETA 8.3. AZPI-LURSAILA PARTZELAK LEHIAKETAREN BIDEZ BESTERENTZEaren prozeduraren zehaztutako baldintzetan egin beharko da. Epe laburrean publikatuko den lizitazioan hainbat baldintza berezi jasotzen dira (K.8.1):



1.- Udalak eraikinaren beheko solairua Zumaiaiko Udaleko Gizarte Zerbitzuei atxikitako zerbitzuentzako erabili nahi du. Horretarako, aurreproiektu bat egin du "Matia Fundazioarekin" batera, 6 etxebizitza eta espazio amankomunak eraikitzeko lusailaren beheko solairuan (etxebizitza eta espazio komun horien aurreproiektua pleguari erantsita dago). Esleipendunak etxebizitza horiek eta espazio komunak eraiki beharko ditu, eta DOAN laga beharko dizkio Zumaiaiko Udalari.

2.- Etxebizitza Planaren barruan, Zumaiaiko Udalak aurreikusten du bere etxebizitza-parke publikoa alokairura bideratuko diren etxebizitzekin hornitu eta parkea handitzea. Hori dela eta, baldintza berezi bat txertatu da: enpresa esleipendunak gutxienez, solairu bakoitzeko gela bateko BOE etxebizitza bat eraikiko da (solairu atikoa izan ezik) zeinaren gainean Zumaiaiko Udalak etxebizitza horiek lehentasunez erosteko eskubidea izango duen babes ofizialeko etxebizitzaren araudiak ezartzen duen prezioan. Etxebizitza horiek, hasiera batean, herritarren esleipen-prozesutik kanpo geratuko dira, beraz, Zumaiaiko Udalak lehentasuna izango du solairu bakoitzeko babes ofizialeko etxebizitza bat eskuratzeko. Gela bateko etxebizitza horiek alokairuko etxebizitzaren udal-parkean sartuko lirateke. Erosteko prezioa 97.575,98 € + BEZ izango da. Horri dagokion aurrekontua, 2026. urtean txertatzea aurreikusten da. Ordainketaren bat 2025ean egin beharko balitz, udal gerakinarekin egitea aurreikusita dago.

Pleguetan jasotako epeen arabera 2026. urtean etxebizitza horiek udalaren esku egotea aurreikusten da.

Beraz, Torreagako eremuan Udalak 12 etxebizitza eskuratuko ditu datozen hiru urtekoan.

Etxebizitza tasatuen kasuan, oraindik-orain zehaztasunik ez baldin badago ere, eta gehienak salmentakoak izango direla aurreikusten bada ere, babes ofizialeko eraikinaren kasuan egin gisan, hainbat etxebizitza udalak jabetzan hartzea aurreikusten da ondoren alokairura bideratzeko; horiek hiru urteko kanpo eskuratu ahal izango badira ere.

ERAKUNDE ARDURADUNA: Zumaiaiko Udala





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

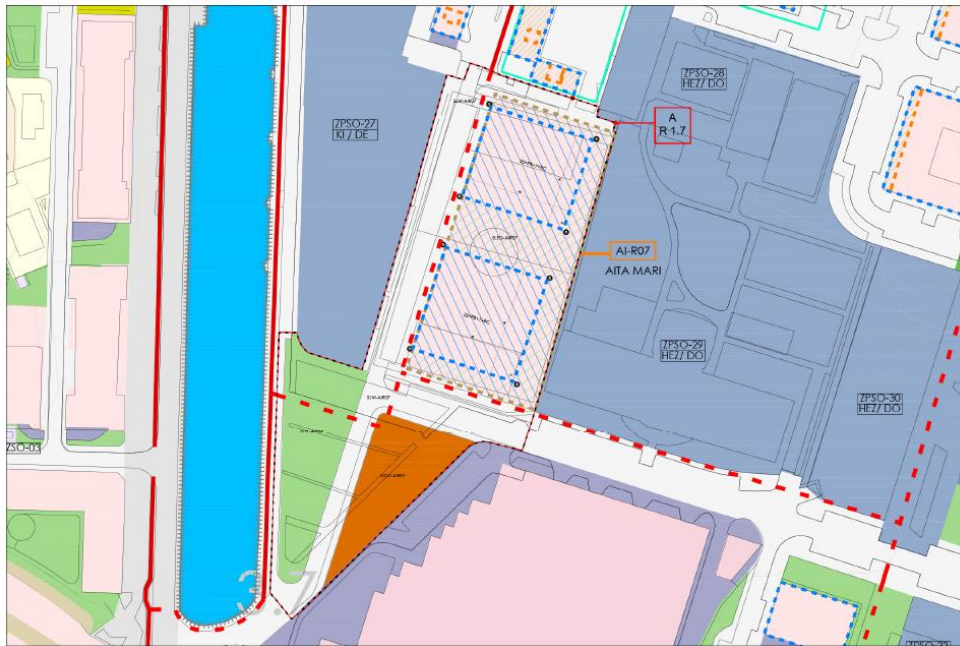
EKINTZAREN DESKRIBAPENA: S-R01Puntanoeta eremuan eta AI-R07 Aita Mari eremuan -gaur egun Aita Mari futbol zelaia dagoen eremuan- kokatuko dira etxebizitza berriak, udalaren lursailetan. Guztira 310 etxebizitza eraikitzea da asmoa: horietatik, 194 alokairu sozialekoak —150 Puntanoetako eremuan, eta beste 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

Zumaia 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 Zumaia 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

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Zumaia 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 araberak “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, Zumaiaiko Udalak interesa izan dezake Eusko Jaurlaritzak Babes Ofizialeko 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 aurrekustea baloratuz gero eta etxebizitza babestuak lehentasunez eskuratzeko aukerarik sortuz gero, horiek eskuratzeko, ondoren, alokairu sozialera bideratzeko. Horretarako, bi erakundeen arteko koordinazioa gauzatu da.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Zumaiaiko Udala eta Eusko Jaurlaritza



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

1.2.1 EKINTZA. 149/2021 Dekretuan, ekainaren 8koan, jenderik gabeko etxebizitzetara 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 Zumaiako Udala.

Zumaiako udal-erroldatik erauzitako datuak eskutan 654 etxebizitza daude hutsik udalerrian. Etxebizitza hutsak alokairu merkatura mobilizatzea neurri eraginkorra izan daiteke alokairu parkea nabarmen hedatzeko. Zumaiako 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. kapituluan "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 bidetik, udalak bertako etxebizitza parkearen ezaugarriak eta erabilera maila sailkatu eta informazioa eguneratuta mantentzeko sistema berritzailea eskuratuko bailuke, udal azpiegitura informatikoan integratuta egongo litzatekeena. Sistema honek datuen kontsultarako aginte panela izango du:

- Etxebizitza bakoitzaren erabilera-maila (egonkorra, ez egonkorra, hutsa, ...), bizikidetzaren unitate bakoitzaren tipologia zehaztuz (unikonbidentziala, intergenerazionala, ...).
- Etxebizitza bakoitzarentzat eskuragarri dagoen informazioaren katalogazioa: azalera, antzintasuna, IBI errekarua, 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. Horretarako, 149/2021 Dekretuan zehaztutako prozedura jarraitu beharko litzateke:



- c.1 Desokupazioaren egiaztapena
- c.2 Aurretiatzko jarduketak eta eginbideak; jenderik gabeko etxebizitzaren prozedura hasteko erabaki-proposamenaren txostena
- c.3 Organo eskudunak prozedura hasteko hartutako erabakia eta prozedura hasteko ebazpena
- c.4 Entzunaldiaren izapidea
- c.5 Ebazpena

d) EAEko etxebizitza hutsen katalogoa Zumaiako etxe hutsekin hornitzea.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Zumaiako Udala eta Eusko Jaurlaritza

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 Zumaiako 166 etxetara programa hauen berri emanez eta onurak azpimarratuz gutun bat bidali zen, Alokabideren esku-orriak gehituz gutunari.

12

EKINTZAREN DESKRIBAPENA:

- Urtero 149/2021 Dekretuaren irizpideei jarraituz jenderik gabeko etxe kontsideratzen diren etxebizitzaren jabeen gutun informatibo bat helaraziko zaie.
- Urtero udal komunikabideetan (webgunea, udal aldizkariak, bandoak...) publizitate kanpaina burutu, herritarrei BIZIGUNE eta ASAP programen inguruko informazio egokia egingo zaiela bermatuz.
- Interesa duten pertsonen arreta integrala ematea udaletik beharrezko informazioa, inprimakiak etab. emanez.
- ALOKABIDE S.Arekin guzti hau gauzatzea errazteko eta koordintatzeko helburua duen hitzarmena sinatzea.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Zumaiako Udala eta Eusko Jaurlaritza.



1.2.3 EKINTZA. Etxebizitza hutsak alokairu eskuragarriantz mobilizatzea sustatzeko neurri fiskalak

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: 2024ko ordenantza fiskalek ondorengo hobari nahiz errekgua aurreikusten ditu Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari dagokionean. Errekgua 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 higieziinei 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 urtarrean eskatu beharko da.

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

- b) Errekgua: Uztailaren 5eko 12/1989 Foru Arauak, Ondasun Higiezinaren Gaineko 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 errekgua ezarriko da ondasun higiezienei etxebizitza erabilera dutenean, eta subjektu pasiboaren edo hirugarrenen ohiko egoitza ez direnean –hirugarrenen kasuan errentamenduz edo lagapen bidez–. Errekgua zerga honen subjektu pasiboari exijituko zaie, haren sortzapena zerga sortzen den une berean gertatuko da, eta urtero likidatuko da, kuotaren batera

13

Errekguaren kasuan, 2023. urtean 395 errekgu jaulki ziren (zenbatekoak ez du esan nahi 395 etxeri aplikatu zaionik, jabe bakoitzeko errekgu 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 izateagatik hobaria nahiz etxebizitza hutsik izateagatik errekgua aplikatzen jarraitzea eta hobariari dagokionean bere sozializazioarekin jarraitzea 1.1.2 ekintzaren osagarri gisa. 2026. urteko arau fiskaletan, IBIaren hobaria %99 arte igotzea aztertuko da.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Zumaiako Udala



2. ARDATZA – ALOKAIKURUKO PRESTAZIO ETA DIRULAGUNTZEN SISTEMA

2.1. ESTRATEGIA Gazteen emantzipazioarako diru-laguntzak

2.1.1 ekintza. Gaztelagunen eta Emantzipa programen sustapenak

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: 2022ko maiatzean Zumaiako gazte bakar batek jasotzen zuen Gaztelagun programaren baitako laguntza. 2022ko irailean Zumaiako 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 tramitatu 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: Zumaiako gazteen artean Gaztelagun eta Emantzipa programen inguruko informazioa hedatu eta tramitazioan laguntzen jarraituko da.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Zumaiako Udala eta Eusko Jaurlaritza

2.1.2 ekintza. Udalaren alokairuko diru-laguntzen egokitzapena eta sustapena

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Zumaiako 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 Zumaiako Udalak azken urteetan. Diru-laguntza horiek arautzen dituen ordenantzaren azken aldaketetako bat eskatzaileak derrigorrez eta lehentasun izaerarekin Eusko Jaurlaritzaren Gaztelagun programako laguntza eskaera tramitatu izatea eskatzen du. 2023an 21 lagunek aurkeztu zuten eskaera eta 16 gazte zumaiarrek jaso zuten Zumaiako Udalaren alokairuko diru-laguntza. Gazte horien gehiengoak Gaztelagun programaren baitako diru-laguntza ezin jasotzearen arrazoa 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: Zumaiako Udala



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 modalitateen 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, Lanbideek 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 berri beharko da Etxebizitza Babestuen eta Zuzkidura Bizitokiaren eskatzaileen erregistroari lotutako prozedurei dagokienean, 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.

15

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Zumaia Udala eta Eusko Jaurlaritza (Etxebide)

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

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: 36 urtetik gorako adin tarteari eta gehienez 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 Udala



2.3. ESTRATEGIA Egoera ekonomiko zaugarrian 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, Zumaiako Udalak aurrekontua osatzen 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 aurrekontua osatzen jarraitzea eta Informazio kanpaina nahiz laguntzen kudeaketarekin jarraitzea.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Zumaiako Udala eta Eusko Jaurlaritza

2.3.2 ekintza. Bazterkeria-arriskuan eta egoera zaugarrian dauden pertsonentzako bizitzeko alternatibak

16

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Zumaiako 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 pertsoneri eta bizikidetz-unitateei aldi baterako ostatua eskaintzea.

Bestalde, adinekoentzako egonaldi luzerako edo erabilera iraunkorrerako udal ostatua ere eskaintzen du Zumaiako 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.

Zumaiako 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 pertsonak eta helburua egoera egonkor baterako jautsian aterpea eskaintzea da.

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

ERAKUNDE ARDURADUNA: Zumaiako Udala



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: Zumaiako Udalak Etxebizitza Eskubideari buruzko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen nahiz Eusko Jaurlaritzak 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) artikulua 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 etxebizitzetarako erreferentziazko prezio-indizeen sistemen mugak aplikatzea.
- Kontratua amaitu ondoren (5 urtekoa) errentariarentzat urtero aparteko luzapena ezartzea.
- Etxegabetzeen kasuan, errentaria gehiago babestea, edukitzea handien etxebizitzetako kasuan.

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



3. ARDATZA : ETXEBIZITZEN ERAIKINEN PARKEAREN ETA HIRI BIRGAITZEAREN GAINEKO 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 Udala 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 Udala

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

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Zumaiako Udala 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 jarduera ekonomiko oro debekatuta dagoela, etxebizitza turistikoa jarduera 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: Zumaiako Udala

3.2 ESTRATEGIA. Lokal hutsak etxebizitza bilakatzea ahalbidetzea

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

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Egun Zumaiako 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 merkatuan etxebizitza berriak eskaintzea sustatzen du lurzoru berriak kontsumitu beharrik gabe. Ezingo da hala ere aldaketa hori gauzatu gune komertzialtzat definitutako guneetan, 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 ahaliko 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 behar dituzte. Era berean, eskualdaketa nahiz alokairuaren gehienezko 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: Zumaiako Udala



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

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Gaur egun Zumaiaiko Udalak ez du neurri konkreturik etxebizitza parkearen birgaitzearen baitan. Ez dago Zumaiaiko Udalaren diru-laguntza lerro espezifikorik etxebizitzaren eraikinen birgaitzea sustatzeko ezta helburu bereko zerga-neurriak 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: Zumaiaiko 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 baieztatzeak.

ERAKUNDE ARDURADUNA: Zumaiako Udala

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, izendapenez 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, Zumaiako herritarrek etxebizitza eskuratzeko baldintzetan izandako aldaketak ere ebaluatuko dira.

ERAKUNDE ARDURADUNA: Zumaiako Udala

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 Zumaiako Udalaren arteko– arteko koordinazioa eta lankidetzak.

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

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Zumaiako Udala 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: Zumaiako Udala

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 plafinikazioan, 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 Zumaiako 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 kontenplatu dituen eta uneoro etxebizitzaren arloko diagnostiko kuantitatibo eguneratua eskaintzen duen datu panela garatuko da. Horrez gain, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrekin hitzarmena berritu beharko da Etxebizitza Babestuen eta Zuzkidura Bizitokien eskatzaileen erregistroari lotutako prozedurei dagokienean.

ERAKUNDE ARDURADUNA: Zumaiako Udala / Eusko Jaurlaritza



ARDATZA /Estrategia / Jarduketa-Ierroa	2025	2026	2027	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 legezatzearen jarraipena	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	X	HANDIA
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	X	X	HANDIA
4.1.2 ekintza. Plana ebaluatzea urtero	x	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)

