

PASAIA

## **Ekintza plana**

bizitegi merkatuko  
tentsio eremuen  
izendapenerako



**RAZ**

## Aurkibidea

---

Aurkibidea .....	2
Aurrekariak.....	5
Diagnosiaren iruzkina .....	5
Abiatze-hausnarketa .....	6
Ekintza planaren oinarriak .....	8
Misioa .....	8
Bisioa .....	8
Lehentasunak .....	8
Etxebizitza-edukitzaile handitzat hartzeko irizpideak .....	9
Erreferentziazko prezioen indizeen arabera mugaren justifikazioa .....	9
Ekintza planaren neurriak .....	10
1. ardatza: Alokairu eskuragarria sustatzea .....	10
1.1. <i>estrategia: hiri garapen berriak</i> .....	11
Hiri-bilbearen akabera jarduketak .....	11
Garapen berrietako jarduerak .....	11
Hausnarketa .....	11
1.1.1. Jabetza publikoko orubeak Etxebizitza Sailari eskaintzea .....	14
1.1.2. Garapen berrietan belaunaldi arteko bizitegi proiektuak sustatzea .....	14
1.2. <i>estrategia: zuzkidurazko etxebizitzaren sustapena</i> .....	16
1.2.1. Eraikigarritasun baxuko ekipamenduen intentsifikazio aukerak aztertzea .....	17
1.2.2. Eraikin osoen zaharberritzea .....	20
1.3. <i>estrategia: Diseinuaren bidez etxebizitzaren sustapena erraztea</i> .....	23
1.3.1. Berrikuntza sustatzea lehiaketan bidez .....	23
1.4. <i>Hiri-erlaldaketa aukerak</i> .....	25
1.4.1. Luzuriaga eremua .....	25
1.4.2. Erabilera lagapeneko etxebizitza kooperatiba Papinen .....	25
1.4.3. Portuko eremu perimetralen erlaldaketak aztertzea .....	26
2. ardatza: Bizitegi eraikinen parkea eta hiri berroneratzea .....	29
2.1. <i>estrategia: Etxebizitza babestuaren kalifikazioaren estrategia lausoa</i> .....	29
2.1.1. Zuzkidurazko jarduketak .....	30
2.1.2. Beheko solairuetan etxebizitzak egiteko ordenantza berrikustea .....	31
2.1.3. Etxebizitzaren zatiketa .....	35

2.2. <i>estrategia: Bizitegi parkearen berritzea</i> .....	36
2.2.1. Eraikinen berroneratzera bideratutako dirulaguntzak .....	36
2.2.2. Eraikinen berroneratzea sustatzeko hobarien gaineko gogoeta .....	37
2.2.3. Eraikinen handitzeak baimentzea balkoien bidez .....	37
3. ardatza: Alokairurako prestazioen eta diru-laguntzan sistema .....	39
3.1. <i>estrategia: Gazteen emantzipazioa</i> .....	39
3.1.1. Gaztelagun .....	39
3.1.2. Emantzipa.....	40
3.1.3. Udal dirulaguntzak .....	40
3.2. <i>estrategia: Kolektibo zaurgarriak</i> .....	41
3.2.1. Etxebizitza eskubide subjektiboa .....	41
3.2.2. Laguntzen eboluzioaren jarraipena egitea.....	41
3.3. <i>estrategia: Alokairua sustatzeko neurri fiskalak</i> .....	43
3.3.1. OHZren hobaria alokairu eskuragarrian jartzen diren etxebizitzetan.....	43
3.4. <i>estrategia: Alokairua sustatzeko bermeak</i> .....	43
3.4.1. Etxebizitzen alokairua sustatzeko, bermeei buruzko informazioa zabaltzea.....	43
4. ardatza: Gobernantza eta erakundeen koordinazioa .....	45
4.1. <i>estrategia: Estrategia zuzentzailea</i> .....	46
4.1.1. Etxebizitza hutsen gaineko kanona .....	46
4.1.2. OHZren gainkarga.....	47
4.1.3. Alokairu iruzurtiaren egoeraren ikuskaritza zorroztea.....	47
4.1.4. Bizigarritasun eza.....	48
4.2. <i>estrategia: Estrategia interbentzionista</i> .....	49
4.2.1. Bizitegi garapen eremuetan kooperazio sistema planteatu .....	49
4.2.2. Planak aurreikusten dituen eta garatu gabe dauden proiektuak aktibatu.....	50
4.3. <i>estrategia: Estrategia erregulatzaila</i> .....	51
4.3.1. Alokairu turistikoaren erregulazioa betearazi.....	51
4.3.2. Etxebizitza lehen bizitegira bideratzea .....	51
4.3.3. Alokairu prezioari muga ezartzea.....	52
4.3.4. Jenderik gabeko etxebizitzaren deklarazioaren eta bizigarritasunik ezaren deklarazioaren administrazio prozedura ezartzeko Udal-ordenantza .....	53
4.4. <i>estrategia: Estrategia optimizatzailea</i> .....	54
4.4.1. Etxebizitza trukitzea.....	54
4.4.2. Adineko pertsonentzako bizitoki alternatibak aztertzea .....	54
4.4.3. Adinberri zentroak sortutako aukera aprobetxatzea .....	55
4.4.4. Negozioak kale mailara jaitsi .....	55

4.5. <i>estrategia: Gobernantza kolaboratiboa</i> .....	58
4.5.1. Planaren jarraipen mekanismoak.....	58
Kronograma .....	59
Epilogo.....	61
Donostialdea hiri jarraia, politika bateratuak.....	61

## Aurrekariak

---

### Diagnosiaren iruzkina

Azken 20 urteetan Pasaiaiko biztanleria hazkundera negatiboa izan da, inguruko udalerriek izan dutenaren kontrako norabidean (%0,7ko beherakada demografikoa). Hala ere, azken urteetan Pasaiaiko biztanle kopurua handitzen ari da berriro ere. Antxok hazkunde handia izan du, San Pedro biztanleak bereganatzen ari da, Trintxerpek nekez eusten dio eta Donibanek biztanleak galtzen jarraitzen du. Pasaiaiko biztanleria-egitura ere aldatu egin da:

- Batetik, biztanleriaren adin egitura zahartu egin da (20-34 urte bitarteko gazteen belaunaldia da indarra gehien galdu duena).
- Bestetik, biztanleriaren jaioterriaren araberrako proportzioak aldatu egin dira (atzerritarren tasa, 2000 urtean %1,8 izatetik 2024 urtean %19,9 izatera igaro da). Erreferentziazko eremuek baino atzerritarren tasa handiagoa du.

Pasaiaik 2010-2023 tartean pertsonen joan-etorri esanguratsua izan du. Migrazio prozesu hauek bi motakoak izan dira:

- Alteen %63,3a Donostialdeko udalerriren batetik etorri den arren, 2009-2024 artean Pasaian erroldatutako pertsonen %45,0ak ez du espainiar herritartasunik.
- Udalerrira utzi duten gehienak gazteak izan dira eta %57,8a Donostialdeko udalerriren batera joan da.

Donostiaren metropolizazio prozesuak atzerritik biztanleria erakartzeko duen gaitasunak Pasaiairi ere alboz eragiten dio. Era berean, Pasaiaiko gazteek herritik kanpo bilatzen dute bizitokia, ezaugarri zehatz batzuen bila, seguruena. Dinamikak hauek mantenduz gero, hurrengo 15 urteetan Pasaiaiko biztanleriaren %7,1eko hazkundera aurreikusten da, eta aipatutako ezaugarri demografikoak areagotuko dira adin egitura zaharkituz eta atzerritarren tasa igoz.

2009-2024 urteen artean bizikidetzaren kopuruak %8,8 egin du gora. Alde batetik, biztanleria igo delako; bestetik, bizikidetzaren batez besteko kide kopurua txikitu delako. Azken faktore honek etxebizitza parkearen gaineko presioa handitu egin du, biztanle kopuru berarentzat etxebizitza kopuru handiagoa behar baita.

18-34 urte bitarteko gazteen %34,5 emantzipatuta dago, Gipuzkoako eta EAeko eratioetik gora. San Pedro da gazte emantzipatuen proportzio handiena duena (%38,9) eta Donibane gutxien duena (%28,7). Bien artean daude Antxo (%35,6) eta Trintxerpe (%33,6).

Udalerriko aktibitate-tasa (%59,4) eta okupazio-tasa (%54,3) handituz joan badira ere, Pasaiaiko familiek beraien eskualdeko familiek baino erosketa ahalmen askoz ere txikiagoa dute. Gainera, alde nabarmena dago familiako hartzaile nagusia edo errenta pertsonalaren hartzaile nagusia emakumea denean, bai eta maila profesional apalekoa denean ere (migratzaile askoren egoera).

Etxebizitza parkea %3,1 hazi da 2010-2022 aldian, Donostialdean, Gipuzkoan eta EAEn hazi denaren erdia ere ez. Gainera, hazkunde hau Antxora mugatu da, nagusiki. Etxebizitza parkearen erabilera-maila ohikoa da: etxebizitza hutsen tasa %10,8 da, portzentaje estrukturalaren pare. Inor erroldatu gabeko etxeen proportzioa

altuena Donibanen (%15,9) eta San Pedron (%11,8) dago. Barruti hauek dute irisgarritasunari dagokionez egoera kritikoena.

Etxebizitza eskaera oso handia da Pasaian. Eskaeren %63,7 udalerrian erroldatutako pertsonenak dira eta alokairu eskaerak dira batik bat. Eskatzaileen ezaugarriei dagokionez, diru-sarrera maila baxu edo baxu-ertaineko pertsonak dira, eta hamarretik seik bakarrik bizitzen jartzeko asmoa dute.

2004-2024 urteen artean Pasaiaiko biztanleko etxebizitzaren salerosketa maila, oro har, Oarsoaldearen, Donostialdearen, Gipuzkoaren zein EAeren parekoa izan da. Salerosketa gehien-gehienak bigarren eskuko etxebizitzak izan dira, eta salerosketa ia guztiak etxebizitza libreak izan dira. Hala, pentsa daiteke Pasaiaiko etxebizitzaren salmentako prezioa Erretererikoa baino txikiagoa izango dela, eta hori dela biztanleria (eta biztanleria mota bat, bereziki) erakartzeko eragile nagusia.

Alokairu erregimeneko etxebizitza merkatuari dagokionez, jaso diren Pasaiaiko alokairu libreko fidantzen gordailu kopuruak %23 egin du behera azken bi urteetan. Alokairuen errenten igoera %23,3-koa izan da 2016-2023 urteen artean, altua, baina erreferentziazko eremuen parekoa, Donostialdeko eremuaren salbuespenarekin (%27,5). Donostiaren garestitzeak Pasaian badu eragina, eta horren adibide argia da Trintxerpe, Donostia gertuen duen auzoa: udalerriko familia-errenta apalena dagoen eremuan dira alokairu-errentak garestien (eta batez bestekoa baino estandar okerragoak asko).

## **Abiatze-hausnarketa**

Bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzeko, etxebizitza ordaintzeko egin beharreko ahalegin ekonomikoaren irizpidea soilik betetzen du Pasaia, bere lau barrutietan. Udalerriko familia batek batez beste bere diru sarreraren %35,9a bideratzen du etxebizitza gastuetara, eta irizpideak %30 gainditzea eskatzen du. Egoera bereziki kritikoa da Trintxerpen, non ehuneko hau %37,4ra iristen den. Gainera, kontutan hartu beharra dago herritar gehienak jabetzan bizi direla eta hauen prezioa ere %35 inguru igo dela azken 7 urteetan (Erretereriko datua erreferentzia moduan, Pasaia korik ez baitago), alokairuak baino gehiago.

Abiapuntu bezala, Pasaiaiko egoera hipotesi hauekin laburtu genezake:

*Pasaia "ia amaitua" dagoen udalerria da, oso urbanizaturik, eta apenas du handitzeko tokirik. Udalerrien diru-iturri garrantzitsu bat hirigintza den testuinguruan, Pasaia aurrekontu apala du lurraldeko beste udalerriekin konparatuta.*

*Pasaiaiko etxebizitza parkea zaharkitua da oro har, eta irisgarritasun arazo handiak ditu. Ezaugarri okerreko parke hau ez da errenta maila ertain eta ertain-altukoaren interesekoa, eta, beraz, eskaintza honek Donostiaren metropolizazio prozesuak erakartzeko maila ekonomiko apaleko biztanleriari erantzun dio nagusiki.*

*Testuinguru honetan, emantzipatzeko edo familia osatzeko asmoa duen Pasaiaiko herritar profil batek (Donostiakoa eta Donostialdekoa baino errenta pertsonal eta familiar txikiagokoa, baina Pasaiaiko batz bestekotik gorakoa) etxebizitza-eskaintza udalerritik kanpo bilatzen du, udalerriko etxebizitza parkea ez delako bere espektatibetara egokitzen.*

*Edonola ere, Pasaiako udalerrri barruan profil horretara egokitutako etxebizitza libreak egingo balira, horrek eskala metropolitarrako eskariari erantzungo lioke halaberrez, herritik kanpoko jendea erakarriz (San Pedroko Lonja ondoko Belasko garapen berria ikusi den moduan).*

*Etxebizitzaren merkatua izugarri azkar aldatzen ari da, eta hori bereziki nabaria da Trintxerpen. Donostia erdiguneko Topoaren pasantea eta Altza-Galtzaraborda lotura martxan direnean are azkarrago alda daiteke egoera, ez soilik Trintxerpen, baitan Antxon ere.*

Egoeraren larritasunak beraz alor guztietan du eragina eta batak bestea kutsatzen du: jabetzan bizi ezin izateak alokairura bultzatzen du jendea, eta alokairuen prezioen igoerak bizimodu duin bat eramateko aukera mugatzen du, aurrezki eta inbertsio gaitasuna ezeztatuz.

## Ekintza planaren oinarriak

---

Planak ikuspegi integrala eta finalista izateko, Misioa eta Bisioa argi izatea eskatzen du Etxebitzaren Euskal Behatokiak (hemendik aurrera, soilik Behatokia). **Misioak** plana zer arrazoi edo helbururekin egin den azaltzen du; **Bisioak**, aldiz, planean jasotako jarduketak gauzatzen amaitzean (3 urte) udallerriak zer egoeratan egotea espero duen definitzen du.

### Misioa

*Kontuan harturik merkatu libreak eskala metropolitarrako eskariari erantzuten diola de facto, misio nagusia udalerriko eskaera endogenoari erantzun ahal izatea da, alegia, Pasaiako herritarrei etxebizitza duin eta egoki bat izateko eskubidea bermatzea. Horretarako, udalak tamaina ezberdineko etxebizitzagarapen berriak eta eraldaketa-aukerak aktibatzen lagunduko du, metropoli-eremuko aldaketei aurrea hartzeko eta egokitzeko ahalmena izateko.*

### Bisioa

*Pasaiako biztanleek etxebizitza eskuragarri bat eskuratu ahal izatea eta etxebizitza ordaintzeko egin beharreko ahalegin ekonomikoa arrazoizkoa izatea (diru-sarreraren % 30 baino txikiagoa). Biztanleria profil gazteagoren beharrei erantzun ahal izatea: etxebizitzaz aldatu ahal izateko malgutasuna, emantzipazio goiztiarra bermatzea eta askotariko etxebizitza motak ezarri ahal izatea.*

### Lehentasunak

Lehentasunak zera dira: 3 urterako planak aurreikusten dituen estrategien eta ekintzen helburu zehatzagoak. Planaren bidez egiten den apustu estrategikoa laburtzen dute helburu horiek, eta, beraz, koherenteak dira Planaren baitako estrategia nagusiekin.

1. Gaia politikoki kokatzea, «zenbait ondasun ezin direla erabili gabe egon» eta «zenbait ondasunekin ez litzateke espekulatu behar» bezalako ideiak zabalduz, politika ausartak gizarteratzeko aurrealdintza gisa.
2. Etxebizitza eskuragarria Pasaiako herritar ororen eskubide gisa sustatzea, ez soilik etxebizitza eskuratzeko zailtasunak dituzten kolektiboentzako neurri paliatibo gisa (hauek bereziki zainduko diren arren). Gazteak baina baita helduak ere, emantzipatu nahi dutenak baina baita emantzipatuta daudenak ere. Lehentasuna alternatiba publikoak indartzea da, alokairu publikoa sustatuz eta etxe hutsak mobilizatuz.
3. Etxebizitza politikan eragitea diseinuaren bidez, aktibatu beharreko garapen berrien eta eraldaketa aukeren hasierako diseinu-faseetan inizatiba hartuz. Tamaina handiko garapenen faltan, hiri-akupuntura estrategia moduan ulertzen dugu.
4. Eragileen arteko koordinazioa bermatzea eta burokrasia sinplifikatzea, bai udal barruan, bai herritarrekiko, bai eta bere gainetik dauden erakundeekiko, Eusko Jaurlaritzarekiko bereziki. Lehentasun honek eragina izango du herritarrek jasotzen duten informazioan eta dirulaguntza sistemaren sinplifikazioan.

## **Etxebizitza-edukitzaile handitzat hartzeko irizpideak**

12/23 Legearen 3. artikulua arabera, etxebizitza-edukitzaile handia zera da: bizitegi-erabilerako hamar hiri-higiezin baino gehiagoren edo 1.500 m<sup>2</sup> baino gehiagoko bizitegi-erabilerako azalera eraikiaren titular den pertsona fisikoa edo juridikoa, garajeak eta trastelekuak alde batera utzita. Legeak definizio hori zehaztea ahalbidetzen du bizitegi-merkatu tentsionatuko inguruneen deklarazioetan, bost hiri-higiezinen mugaraino.

Diagnosi dokumentuan ez da ageri etxebizitza-edukitzaile handien esku dagoen etxebizitza kopuruari buruzko informaziorik, eta beraz, alokairu-merkatuan haien titulartasunekoak diren bizitegi-erabilerako higiezin bolumena ezin da kuantifikatu. Edonola ere, Eusko Jaurlaritzaren datuen arabera, EAEko etxebizitzen %3,98 daude edukitzaile handien esku, eta, horietarik erdiak, administrazio publikoen edo irabazi asmorik gabeko elkarten esku daude. Bolumen txikia da, inondik ere, eta zentzuzkoa dirudi etxebizitza-edukitzaile handitzat hartzeko irizpideak legeak eskaintzen duen muga kokatzea, alegia, **edukitzaile handia bizitegi-erabilerako bost hiri-higiezinen baino gehiagoren titular den pertsona fisikoa edo juridikoa** dela ulertzea.

## **Erreferentziazko prezioen indizeen arabera errenta-mugaren justifikazioa**

Pasaia bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzeko irizpideei dagokionez, etxebizitza ordaintzeko egin beharreko ahalegin ekonomikoak (alokairu-errenta eta hornidura gastuak) udalerrriak tentsio eremu izendatzeko baldintza betetzen du, udalerriko familia batek, batez beste, bere diru sarreren %35,9a bideratzen duelako etxebizitza gastuetara (irizpideak %30 gainditzea eskatzen du). Esfortzu mailak barruti guztietan gainditzen du %30-eko langa.

Diagnosiaren arabera, 2017-2022 aldiko (epealdi hori baliatu zuen Behatokiak) alokairu-errentaren igoera ez da udalerrria tentsio eremu izendatzeko baldintzaren irizpideetara iristen. Hala ere, diagnosiak ere zera dio:

- 2023ko alokairu prezioaren igoera aintzat hartuko balitz, Antxok eta Trintxerpek 2017-2023 aldiari izandako hazkundeak KPIaren hazkundera hiru puntu baino gehiagotan gaindituko luke. Egoera bereziki kritikoa da Trintxerpen.
- Ez da San Pedroren kasua, eta ez dago nahikoa datu Donibaneko alokairu-errentaren hazkundera aztertzeko. Nolanahi ere, kontuan hartzekoa da alokairu errenta apaltzen duen aldagai nagusia etxebizitzaren tamaina, antzintasuna eta konfort maila apala direla (San Pedro eta Donibaneko etxebizitza askoren ezaugarria) eta alokairu horien erabiltzaileak direla, hain zuzen, ahalmen ekonomiko txikiena eta bizitegi egoera kaskarrena bizi dutenak.

Horregatik, egokituz jotzen da Hiri Errentamenduei buruzko azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 17. artikulua 7. apartatuan aurreikusitako errenta-muga, prezioen indizeen sistemaren arabera, honako bi kasuetan:

- bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuan kokatutako higiezin kontratu berrien hasieran, eta
- azken bost urteetan<sup>1</sup> errentamendu-kontraturik indarrean izan ez duten higiezin kasuan.

---

<sup>1</sup> bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuan kokatutako higiezin etxebizitza-errentamenduko kontratuei deklarazioa indarrean jarri aurreko bost urteetan

## Ekintza planaren neurriak

---

Ekintza planaren neurriak ardatzen bidez egituratzen dira. Behatokiak ardatzetan banatutako eskema zehatz bat proposatzen du, baina, funtsean, egitura hori erabiltzea aholkatzen duela ulertzen da lerroartean

### 1. ardatza: Alokairu eskuragarria sustatzea

Etxebizitza merkatu eremu tentsionatu izendapenak alokairuaren prezioa mugatzeko aukera irekitzen du, eta helburua prezio igoera hori eragin duten faktoreak zuzendu eta prezioen jaitsiera ahalbidetzea da. Horretarako ezinbestekoa da alokairu kopurua areagotzea, eskaintzaren handitzeak eskaria asetu ahal izan dezan. Edonola ere, presio demografiko handia jasaten duten eremuetan, eskaintzaren hazkundeak ez du bere horretan prezioen igoera konpontzen, errenta ahalik eta altuenak eskuratzera bideratzen baita eskaintza berria. Horregatik, eskaintza babestua edo prezioz mugatua izatea ezinbestekoa da. Hori egiteko modurik zuzenena alokairuzko bizitegi babestuen promozioa da, prezio mugatuko etxebizitza parke handi bat sortzea.

Hala ere, Pasaia bezalako udalerrri "bukatueta" oso zaila izaten da halako estrategiak aurrera eramatea, lurzoru eraikigarriaren eskasia dela eta.

Edonola ere, badira bestelako mekanismo batzuk alokairu kontrolatuko eskaintza sustatu eta prezioen jaitsiera bultzatu dezaketenak. Ekipamendu orubeetan zuzkidurazko etxebizitzak sustatu daitezke, behin behineko edo kolektibo zehatz batzuei bideratutako etxebizitzak sortzeko.

Azkenik, operazio urbanistiko gehienetan araudiak zehazten duen etxebizitza babestu kopuru minimoa egiten da lurzoruaren prezioak hala bultzatuta nagusiki, baina baita urbanizazio kostuek operazioaren bideragarritasuna murrizten dutelako. Hortaz, arkitekturan eta hirigintzan zentratutako neurriek ere lagundu dezakete etxebizitza babestu parkea handitzen.

### 1.1. estrategia: hiri garapen berriak

Plan Orokor berriaren aurrerakinak 900 etxebizitza berriko bizitegi-ahalmena esleitzen dio Pasaiairi, baina segidan azpimarratzen du Donostialdeko Lurralde Plan Partzialak 727 etxebizitza berri esleitzen dizkiola gehienez. Baliorik txikiena LPPk zehaztutakoa denez, balio hori da Plan Orokorrak kontuan hartu behar duena.

Aurrerakinak aipatzen dituen hiri-garapen nagusiak zerrendatzen dira jarraian. Zehazki, aurrerakinak dakarren «antolamendu ereduaren parte izateko bizitegi jarduketan proposamena»

#### *Hiri-bilbearen akabera jarduketak*

<i>Jarduketa mota</i>	<i>Hausnartutako alternatiba</i>	<i>Azalera (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Eraikigarritasuna (m<sup>2</sup>t)</i>	<i>Etxebizitzak</i>
Indarrean dagoen plangintzak antolatutako eremuak	H.A. 3.02.1 Luzuriaga unitatea	8.377	6.900	73
Indarrean dagoen plangintzak antolatutako esparruak eta proposamen berriak berrikustea	2.02.4. Estrataldea unitatea berrikusteko proposamena	13.621	11.183	94
	A.U. 2.04.03 Izarra unitatea berrikusteko proposamena	2.688	1.930	28
	A.U. 2.05.04 Borda Enea unitatea berrikusteko proposamena	476	1.260	14
	2.12.02 Bidasoa Goia sektorea berrikusteko proposamena	19.954	12.310	66

#### *Garapen berrietako jarduerak*

<i>Jarduketa mota</i>	<i>Hausnartutako alternatiba</i>	<i>Azalera (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Eraikigarritasuna (m<sup>2</sup>t)</i>	<i>Etxebizitzak</i>
Indarrean dagoen plangintzak antolatutako eremuak	2.09.02 Azkuene Goia unitatea	7.348	6.760	40
Indarrean dagoen plangintzak antolatutako esparruak eta proposamen berriak berrikustea	2.12.01 Larrabide Azpi sektorea	27.125	11.392	62
	3.02.2 Ha Papin unitatea	9.126	5.475	48

Hau hala izanda ere, HAPOaren aurrerakinak Azkuene Goia desklasifikatzea alternatibatzat aurkezten du, baita Donibaneko 01-089 lursailean 71 etxebizitza egitea ere.

#### *Hausnarketa*

Zuzkidura-jarduketak kontuan hartu gabe, 425 etxebizitza berri proposatzen ditu HAPO berriaren aurrerakinak. Honen inguruan etxebizitza eraikitzeke politiken aldetik posizionamendu bat beharrezkoa ikusten dugu, gutxienez, bi puntutan:

1. Eskari guztiari erantzutea bilatzen den edo eskari propioari erantzun behar zaion erabakitzea.
2. Pertsona bakarreko unitateen eskariak nola ase behar diren erabakitzea.

Lehenengo eztabaidan kudeaketa kontuak sartzen dira, bigarreanean berriz, kontu tipologikoak.

1. Eskariari erantzuna. Kudeaketa.

Pasaia duen etxebizitza eskaera guztiari erantzuteko, gaur egungo baldintzetan, etxebizitza parkea handitu beharra dagoela ezin da zalantzan jarri, baina lurrik apenas geratzen da udalerrri barruan. Proiektzioek esaten dute udalerrria hazi egingo dela datozen urteetan, eta, beraz, eskaria murriztea ez dago aurreikusita.

Ulertu behar dugu eskariaren zati handi bat bere kabuz joango dela etxebizitza sisteman sartzen, dela etxea aurkitzen dutelako, dela beste alokairu batean sartu delako, dela beste nonbaitera mugitu direlako.

Ebaluatu behar dena da eskari guztiari erantzutea beharrezkoa ote den. Eskariaren %35 inguru Pasaia kanpoko da: "lehentasun gutxiko" eskari gisa kontsidera liteke, eta **lehenbizi pasaitarrei bidertutako eskaintza bat sortzean zentratu**. Gai hau, hala ere, kudeatzen zaila da politikoki. Kontutan hartu behar da mota honetako diskriminazioak konplexuak izaten direla, eta etxebizitza babestu arruntaren sistema barruan, Eusko Jaurlaritzaren Etxebide zerbitzuaren bidez kudeatuz gero, seguruenik ezingo da halakorik planteatu.

Etxebizitza tasatuek *diskriminazio* hau errazten dute. Garapen berrietan etxebizitza tasatuen kopurua igo daiteke; eta udal etxebizitza tasatuak aurreikusi. Kasu hauetan Udalak baldintza gehigarriak ezar ditzake haien adjudikaziorako. 2/2006 legearen zortzigarren xedapen gehigarrian honakoa esaten da:

*5.- Udalaren etxebizitza tasatua ezartzeko eta erregulatzeko udal-ordenantzak gauza hauek zehaztuko ditu:*

*a) Etxebizitzaren eta erantsien ezaugarriak.*

*b) Ezartzen diren udal-babeseko araubideak eta, hala badagokio, araubide orokorreko eta araubide bereziko modalitateak. Araubide berezikoak, inola ere, araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzak ordezkatu ahal izango ditu, 80. artikuluan xedatzen den bezala.*

*c) Etxebizitzon eskuratzailerak, eta etxebizitzok esleitzeko prozedura. Horri dagokionez, publikotasunaren, lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak bete beharko dira nahitaez.*

*Salbuespen gisa, sustapen bakoitzetik etxebizitza kopuru bat bereiztea erabaki daiteke, tokiko administrazioek beharizan sozialei alokairu tutelatu bidez edo prekarioan lagata erantzuna ematea. Horrez gainera, beste bizileku bat emateko espedienteetarako ere bereizi ahal izango dira, goragoko taldetik kanpo baitaude.*

Honela, udalak garatzen dituen BOE zein Etxebizitza tasatuen kasuan, baldintza gehigarriak ezar ditzake bizitegi hauek udalerriko eskariari erantzuten diotela bermatzeko. Izan ere, hala egiten du jada **Pasaiaiko Udal Etxebizitza Tasatua Arautzeko Udal Ordenantzak**:

*«Esleituko zaizkie udalerrian erroldatuak daudela egiaztatzen duten onuradunei, ordenantza honetan zehazten den moduan, zehaztutako epe eta baldintzetan».*

## 2. Unitate txikien eskariari erantzuna. Tipologia.

Etxebizitza babestu eskarien ia bi heren pertsona bakarreko familia unitateak dira; emantzipazio beharrari lotu dakiokkeen eskaria da seguruenik, baina ez soilik. Orain arte etxebizitza babestuaren promozioetan oso ohikoa izan da eraikin tipologia estandarrak soilik garatzea, non etxebizitzetako gehienek 3 logela (85m<sup>2</sup> erabilgarri inguru) eta garajea izan duten. Etxebizitza tipologia hau familia tradizionalaren ideari zuzenduta dago, agian, etxebizitza politikak martxan hasi ziren garaian egoera soziologikoa ezberdina zelako. Ohikoagoa zen bikotearekin bizitzera joatea gaur egun baino lehenago eta familia unitateak ere handiagoak izaten ziren. Gaur egun ordea bakarrik emantzipatu nahi duten pertsonak (eta ez soilik gazteak) dira nagusiki etxebizitza eskaria egiten dutenak, eta eskari hau asetzeko ez dira beharrezkoak orain artekoak bezain bizitegi handiak.

Etxebizitza txikiek gainera bi abantaila dituzte: emantzipazioaren lehen faseetan gutxiago ordaintzea ahalbidetzen dute, baina pertsona heldu edo bakarrik geratu direnei ere aukera ematen diete etxe txikiago batera mugitzeko, gastuak murriztuz eta etxea behar errealetara egokituz.

Etxebizitzaren batz besteko azalera txikiagotuta, aurrerakinak aurreikusten duen etxebizitza kopurua 60 unitatetan haz liteke eraikigarritasun berberarekin. Horregatik, plangintzak ematen duen eraikigarritasuna aprobeztatu eta behar zehatzei erantzutera bideratze aldera, **tipologia txikiagoak ere egitea gomendatzen da**, dela jabetza, dela alokairuko promozioetan.

Gainera, eraikin bereberetan mota ezberdinetako etxebizitzak nahasteak erabiltzaile mota ezberdinak nahasten lagunduko du, etxebizitza politiken zutarria izan behar duen gizarte kohesionatu eta plurala sustatze aldera. Azken helburu hori are hobeto lortzeko, kalifikazio ezberdineko etxebizitzak bloke berberetan nahasteak errenta maila ezberdineko pertsonak elkarrekin elkar bizitzea dakar.

### *1.1.1. Jabetza publikoko orubeak Etxebizitza Sailari eskaintzea*

*Erakunde arduraduna: Pasaia Udala. Eusko Jaurlaritza*

#### **Testuingurua**

Garapen urbanistiko berrietan etxebizitza babestuak egitera bideratutako orubeak sarri urte luzez hutsik egoten dira, promotore partikularrenak diren kasuetan errentagarritasuna mugatua izaten delako, eta orube publikoen kasuan udalek hauek garatzeko gaitasun ekonomiko propiorik ez dutelako. EAE mailan programatuta dauden 75.000 etxebizitza babestuetatik asko ez dira garatu.

Azken urteetan Eusko Jaurlaritzaren etxebizitza sailak bere gain hartu du promozio hauek garatzeko ekimena, baina lurzoru eskasia duela argudiatu du behin baino gehiagotan. Eskasia honen aurrean, udalei luzatu die eskaria, hauek lurzoruak eman eta Etxebizitza sailak Visesa enpresa publikoaren bitartez edo bestelako akordio bitartez etxebizitza horiek garatuko dituela baieztatuz.

#### **Proposamena**

Pasaia ia-amaitua dagoen udalerrria da, baina Eusko Jaurlaritzari lagatzeko edo harekin batera lankidetzan garatzeko honako orubeak identifikatu dira:

- Orubea 3.02.1 unitatean, Luzuriagan<sup>2</sup>.
- Orubea 2.02.4 unitatean, Estrataldean.
- Orubea 2.04.3 unitatean, Izarran.

### *1.1.2. Garapen berrietan belaunaldi arteko bizitegi proiektuak sustatzea*

*Erakunde arduraduna: Pasaia Udala. Eusko Jaurlaritza*

#### **Testuingurua**

Hirien eraikuntza, prozesu jarraitu bat izan ordez, momentu zehatzetan kolpeka aurrera doan prozesu bat izaten da. Auzo berriak urte gutxian eraikitzen dira, eta urte askotan ez da mugimendurik egoten. Honek belaunaldi zehatzen emantzipazio beharrei erantzuten die, eta, hala, auzo berri bat eraikitzean profil gazte zehatz bat izaten duten pertsonak joaten dira bertara bizitzera. Bestalde, auzo kontsolidatuetan haien gurasoak geratzen dira, auzo hauek apurka-apurka zahartuz.

Nahasketa soziala, kulturala eta belaunaldi artekoa ezinbestekoak dira hiritartasun sentimendu partekatua eta hiri bizi bat sortzeko, eta horregatik, belaunaldikako segregazio hau kaltegarria da hirien osasunerako. Pertsona nagusi eta gazteen bizitokiak uztartzen dituzten auzoak eraikitzeak modu bikoitzean laguntzen du kohesio sozial honetan. Batetik, auzo berrietan hasieratik sortzen da nahasketa sozial hori, eta auzo hauetara pertsona

---

<sup>2</sup> Dagoeneko existitzen da Udalaren eta Eusko Jaurlaritzaren arteko hitzarmen bat eremu hau garatzeko, baina Jaurlaritzak operazioa egikaritzeko bideragarritasun ekonomiko eza argudiatu du urteotan zehar. Honek hausnarketa beharko luke, bi aukera posible egonik:

1. Eusko Jaurlaritzari hitzartutako akordioa bete dezan eskatzea, jakitun izanik bide honek azken 20 urteotan ez duela emaitzarik eman.
2. Akordio berria bilatzeko bideari ekitea operazioa bideragarri egingo duten aldaketak sustatuz (ikus 1.4.1. puntua).

nagusiak etortzeak, hiri kontsolidatuan etxeak libre uzten ditu pertsona gazteak haietara mugitu eta auzo zaharkituak biziberritzen laguntzeko.

### **Proposamena**

Etxebizitza garapen berrietan adin arteko nahasketa bilatzen duten etxebizitza tipologiak sustatzea. Hau modu ezberdinetan egin daiteke:

- Zuzkidurazko bizitokiak eraikiz gazte eta adineko pertsonentzat plazak esleituz.
- Alokairu babestura bideratutako etxebizitzetan gazte eta adineko pertsonentzat plazak esleituz.
- Etxebizitzetan tipologia ezberdinak sustatuz, logela gutxi eta askokoak, edota mugikortasun arazoak dituzten pertsonentzako etxe egokituak eginez.
- Adin arteko etxebizitza kooperatiben eraikuntza sustatuz.

Pasaia duen lur eskasia kontuan hartuta, gutxi dira gaur gaurkoz garapen berriek eskaintzen dituzten aukerak. Garapen posible hauetariko asko, gainera, Uliako magalean daude kokatuak, adineko pertsonentzako egokiak ez diren tokietan.

Luzuriagako eremua desblokeatuko balitz kontuan izan beharko litzateke proposamen hau, bai eta Papinen eta 1.4.3. neurrian ere (*Portuko eremu perimetralen eraldaketak aztertzea*), Plan Orokor berriaren idazketa prozesuarekin lotuta.

## 1.2. estrategia: zuzkidurazko etxebizitzaren sustapena

2006ko euskal Lurzoru legeak lehen aldiz sartu zuen babestutako etxebizitzaren gain 20.000 biztanletik gorako udalerrietan zuzkidurazko etxebizitzaren sustapenerako lurzoru erreserbak sortzeko beharra. Etxebizitza tipologia honen helburua epe baterako etxebizitza beharra duten kolektiboek irtenbide bat ematea da, edota behar bereziak dituzten kolektiboentzako bizitegi-alternatibak eskaintzea. Baliabide hau dagoeneko erabiltzen bada ere, hazkunde potentzial handia du, ekipamendu orubeetan etxebizitzak egiteko aukera ematen duelako. Gainera, tipologia bereziei erantzuten dietenez, tamaina txikiko etxebizitzak egitea ahalbidetzen du (ohiko merkatuak produzitu ohi ez dituenak), eta honek espazio gutxian etxebizitza asko biltzea ahalbidetzen du konpaktutasuna eta dinamismo soziala sustatuz.

Adineko pertsonen eta egoera ekonomiko zaugarrian dauden pertsonen zuzendu izan zaizkie mota honetako etxebizitzak. Honek behar zehatz bati erantzuten badi ere, nolabaiteko isolamendua sortu dezake lehenengo kasuan, eta *getifikazio* egoera bat bigarrenetan. Honi aurre egiteko, zuzkidurazko etxebizitzak eraikin intergenerazional eta interklasista gisa ulertzeak haien funtzio soziala indartu dezake. Honen eredu gisa Usurbilgo Txirikorda kooperatiba dugu, non adineko pertsonentzako zuzkidurazko etxebizitzak emantzipazio beharrenda dauden pertsonekin uztartzen diren.



*Ezkerrean, Usurbilgo txirikorda etxebizitza kooperatibaren aurkezpena. Eskubian, Ciutat Vellako APROP etxebizitzak. Straddle 3 eta ERLE arkitektura estudioen lana.*

Bestetik, behin behineko etxebizitza gisa funtzionatu duten zuzkidura etxebizitzak zenbaitetan lehen emantzipazio momentu baterako egon izan dira bideratuta, gehienez 5 urteko egonaldiak baimenduz. Baina honetaz gain, badira epe labur edo ertainerako etxebizitza beharrak dituzten zenbait kolektibo eta egoera, eta hauentzat sarritan zaila izaten da etxe bat aurkitzea. Eredu gisa, interbentzio urbanistiko edo zaharberritze integralak egiten direnean bizilagunak etxetik irten behar izaten diren hilabete edo urte batzuetarako. Kasu hauetarako behin behineko egonaldia auzoan bertan (hiri handien kasuan) edo udalerrian bertan (herrien kasuan) eskuratzea zaila izaten da, eta prozesu hauek deserritzeak ekar ditzakete.

Arazo honi aurre egiteko, Bartzelonako udala APROP (Allotjaments de proximitat provisionals) programa martxan jarri zuen. Elementu aurrefabrikatuz eginiko eta muntaketa azkarreko eraikinak sustatu zituen Bartzelonako Ciutat Vella auzoan, zaharberritze integralak oso beharrezkoak diren auzoa baita. Bizitoki hauek etxebizitzak zaharberritzen ziren bitartean auzotarren esku jartzen dira diru sarreren arabera baten

truke, deserrotzea ekiditeko eta bizitza komunitarioa mantentzen laguntzeko. Edonola ere, zaugarritasun egoeran dauden pertsonentzako bideratuak daude gaur egun.

Garapen berrietan eraiki daitezkeen zuzkidurazko etxebizitzaren sustapenez gain, bi proposamen egiten ditu plan honek:

1. Eraikigarritasun baxuko ekipamenduetan erabileren intentsifikazio aukerak aztertzea
2. Eraikin osoen zaharberritzea

### *1.2.1. Eraikigarritasun baxuko ekipamenduen intentsifikazio aukerak aztertzea*

*Erakunde arduraduna: Pasaiaiko Udala. Eusko Jaurlaritza*

## **Testuingurua**

Zuzkidura etxebizitzek ez dute zertan etxebizitza erabilerako orubeetan egon, zuzkidura izaera duten aldetik. Honek aukera ematen du beste zuzkidura erabilera batzuekin bateragarriak diren orubeetan kokatzeko. Ekipamenduak handiak direnean eta kontsolidatuta daudenean hau zaila izan daiteke, baina zenbait kasutan ekipamendu txikiak oso orube handietan egon ohi dira. Haurtzaindegien kasua ohikoa izaten da, solairu bakarrean antolatzen baitira gehienetan, baina jolastoki beharrak orubeak handiak izatea dakar. Polizia komisaldegiek ere, eraikin isolatuak izateko joera dute, baina hiri askotan, espazio faltak, beste eraikin batzuen behe oinetan egotea dakar.

Etxebizitzarekin bateragarriak diren erabilera nahasteak oso ohikoak dira Europa osoan zehar eta dentsitate handiko hiriguneetan, eta Pasaiaik duen lurzoru eskasia kontutan hartuta, ekipamendu eraikinen espazioaren optimizazioa bide interesgarri bat izan daiteke epe ertainera. Mugako eredu gisa Zuricheko Kalkbreite kooperatibarena dugu: hiriko tranbiaren kotxeren gainean eraikitako etxebizitza-kooperatiba da.



*Kalkbreite kooperatiba. Zurich*

## Proposamena

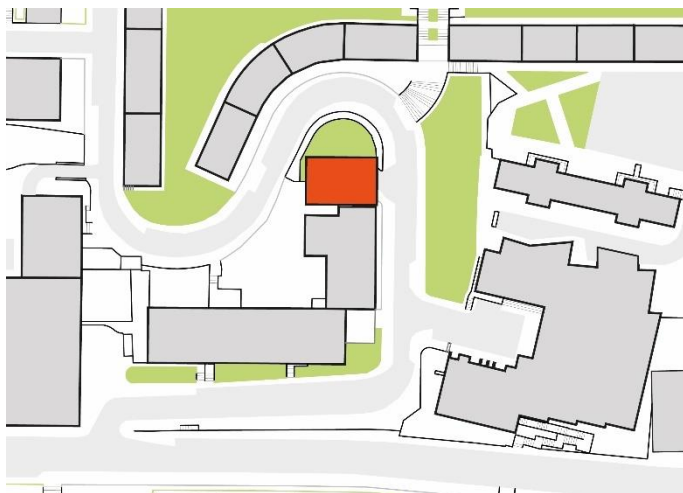
Planak eraikigarritasun oso baxuko eta bizitegi erabilerekin bateragarriak izan daitezkeen ekipamendu orubeak bilatzea proposatzen du, haietan intentsifikazio operazioak egingarri ote diren aztertzeko. Udalaren baliabide ekonomikoak mugatuak direla jakinik, mota honetako operazioetarako Eusko Jaurlaritzaren etxebizitza sailarekin batera proiektuak adostea ezinbestekoa da. Udalak lurra eskainiko lioke Jaurlaritzari, lanak hark egin ahal izateko. Kasu hauetan bereziki azpimarratu nahi genuke arkitektura proiektuen garrantzia. EAEn etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen 80/2022 Dekretuaren 10. artikuluan baimentzen duen salbuespena helduleku aproposa izan daiteke proiektu hauek lantzeko orduan. Artikulu honek gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak betetzetik salbuesten ditu hainbat kasu, hala nola:

*Bizitegi-erabilerarako lehendik dauden eraikinen birgaitze integrala egiteko nahiz bizitegi-erabilerarako eraikin berriak eraikitzeko proiektu berritzaileen<sup>3</sup> ondoriozko etxebizitzak.*

Zenbait eremu potentzial identifikatu dira<sup>4</sup>:

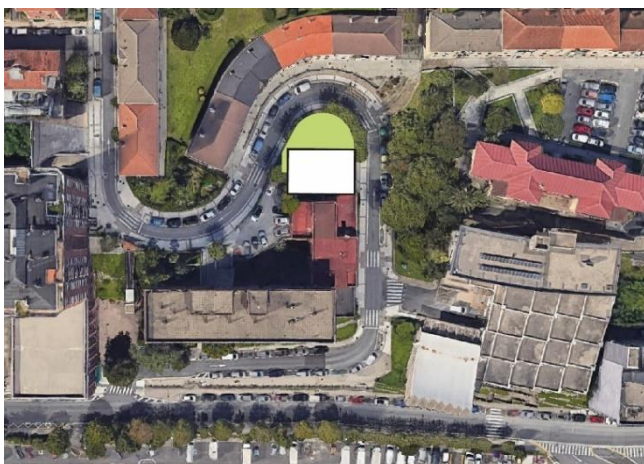
### ***Trintxerpeko erretiratuen etxearen alboko espazioa***

Trintxerpeko El Poblador, Los Marinos eta Espinosa de los Monteros kaleek bat egin duten bihurgunean, aparkaleku irregular moduan erabiltzen den espazio bat dago erretiratuen etxearen alboan. Udalplan bisorearen arabera, sistema orokorreko ekipamenduetarako lurzorua da. Plan Orokorraren aurrerakinaren irizpideekin bat, «hiri-bilbea errematatzen laguntzen duen lurzorua» dela ulertzen dugu. **6-8 etxebizitza txiki kabitzen dira**, bi pisutan.



<sup>3</sup> 10.iv oharra zera dio: «Proiektu bat berritzailetzat joko da baldin eta izaera ofizialeko ikerketa-, garapen- eta berrikuntza-programaren batean sartuta badago, eta programa hori komunitate zientifikoak, esparru akademikoak, Europako erakundeek edo I+G+B arloko beste programa publiko batzuek bermatzen badute; edo, bestela, sektore publikoko kontratazioari buruzko araudiarekin bat datorren epaimahaiaren esku-hartzea duen lizitazio publiko baten ondorio bada, hala nola ideia-lehiaketa, proiektu-lehiaketa edo antzekoren baten ondorio, betiere xede espezifikoak etxebizitzaren edo arkitekturaren arloko berrikuntza eta esperimantazioa denean.»

<sup>4</sup> Bigarren eremua, hots, Instituto Social de la Marina eraikina, Estatuarena da, eta horrek zaildu egin dezake proiektua 3 urteko epean garatzea. Edonola ere, planaren egileok uste dugu 5 edo 10 urtetan posible izan daitekeena lantzen hastea ere beharrezkoa dela.

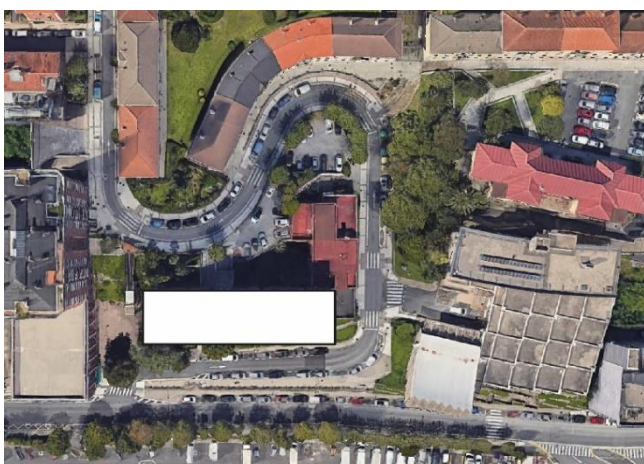


### ***Instituto Social de la Marina eraikina***

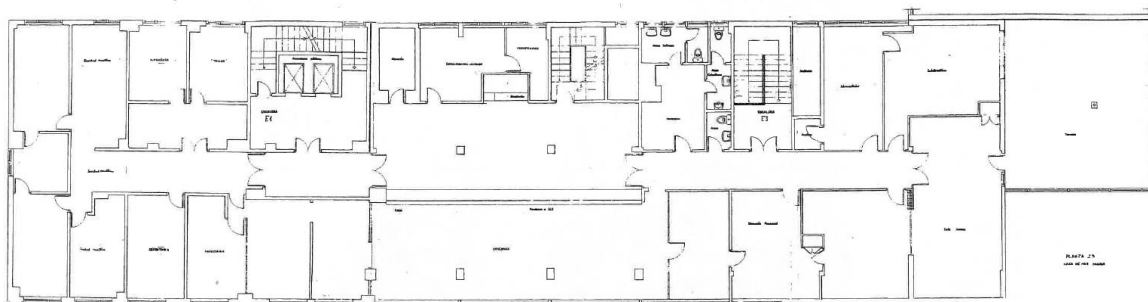
Instituto Social de Marina (ISM) eraikinean anbulatorioa eta erretiratuen etxea daude, besteak beste. Eraikinean bi solairu hutsik daude egun, eta udalaren eskaerari erantzunez, Ministeritzak bi solairu lagatzea eskaini dio Udalari, betiere bertan garatuko den proiektuaren helburua soziala izanik. **Bi solairu horietan adinekoentzako etxebizitzak egitea lehenestea** proposatzen da, bi helbururekin:

- Irisgarritasuna bermatua duen inguru bat eskaintzea gaur egun irisgarritasun eskaseko auzo eta etxebizitzetan bizi diren adineko pertsoneri. Etxebizitza tutelatuen figura egokia izan daiteke.
- Adinekoen jatorrizko etxebizitzak irisgarritasun arazoak gutxien sufritzen dituzten herritarren esku utzi ahal izatea, gazteen esku, alegia, babes ofizialeko udal alokairu sistemaren bidez. Udalak “truke” sistema honen antolaketa bere gain hartu beharko luke (ikus 4.4.2. neurria: *Adineko pertsonentzako bizitoki alternatibak aztertzea*).

ISM eraikinaren tipologia dela eta, zaila du bizigarritasun baldintza berriak betetzea, iparraldeko orientazioko etxebizitzei eta balkoiei dagozkienak batez ere. Aukerak bi dira: alde batetik, leihoak kendu eta bigarren fatxada bat sortzea atzerago, barne-balkoi bat sortuz hegoaldera begira. Bestetik, dekretuak aipatzen dituen salbuespenak bilatzea, proiektu berritzaile<sup>5</sup> baten bidez.



<sup>5</sup> Dekretuak «lehendik dauden eraikinen birgaitze integrala» aipatzen du. Kasu honetan bi solairuri buruz ariko ginateke, eta, beraz, galdetu beharko da ea proiektu hau birgaitze integral gisa uler daitekeen.



ISM eraikineko 2. solairuaren oin planta (1998).

### 1.2.2. Eraikin osoen zaharberritzea

*Erakunde arduraduna: Pasaiaiko Udala. Eusko Jaurlaritza*

#### Testuingurua

Udal askorentzat erronka handia da egoera oso txarrean dauden etxebizitzak zaharberritzea, haien jabeek hartarako baliabiderik ez dutenean. Kasu batzuetan epaileak agindutako etxebizitzaren hustean amaitzen dute egoera hauek, eraikinen segurtasuna bermatuta ez dagoenean. Udalek modu subsidiarioan zaharberritzea gauzatzeko errekurtsorik ez dutenez izaten, eraikin batzuk urte luzez egoten dira hutsik, gero eta hondatuago, hainbat kasutan eraistea beste aukerarik geratzen ez den arte.

#### Proposamena

Eraikinen degradazioa ekiditeko, Pasaiaiko Udalak oso egoera kaxkarrean dauden bizitegi eraikinetako jabeen eta hauek birgaitzeko gaitasuna duen erakunde baten arteko bitartekari lanak egitea proposatzen da, eraikinen modu duinean zaharberritu daitezen.

Eraikina zaharberritzeko esfortzua egingo duen erakundeak ordainetan kontraprestazio bat jaso beharko luke, esate baterako, zaharberritutako etxebizitza guztiak Bizitegi Tasatu gisa deklaratuak izatea. Honela, administrazioak etxebizitza babestu bat eraikitzeko gastatuko lukeena baino gutxiago gastatzen du, eta etxe babestu kopuru absolutua hazi egiten da. Akordioak ezberdinak izan daitezke kasuz kasu. Proposamen hau bereziki interesgarria izan daiteke Pasai Donibanen:

#### *Pasai Donibaneko kasko historikoa biziberritzeko estrategia*

Donibaneko kasko historikoa, eraikinen adina eta auzoaren irisgarritasun baldintzen eraginez, udalerriko eremu hauskorrenetarikoa da: etxebizitza huts kopuru handiena du, gazte emantzipatu gutxien eta biztanleria galtzen jarraitzen du. Egoera honi buelta emateko, EAEn etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen 80/2022 Dekretuaren 10. artikuluan baimentzen duen salbuespena helduleku aproposa izan daiteke. Artikulu honek gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak betetzetik salbuesten ditu hainbat kasu, hala nola:

*Lehendik dauden eraikinen birgaitze integraleko proiektuen ondoriozko etxebizitzak edo orubetan, hiri-eremuetan eta finkatuta dauden eremuetan eraikitze proiektuetakoak, baldin eta lehendik dauden eraikinen edo lurzatiaren morfologia berezi eta konplexuagatik ezinezkoa bada arau honetan jasotako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak betetzea, betiere hirigintza-plangintzak aldeztu aurretik hala aurreikusten bada.*



- Bonanza ibilbideko 12-13 atariak: Portu agintaritzaren etxebizitzak dira, egoera legal konplexu batean daudenak. Bizilagunen egoera argitzea eta etxebizitzak udal etxebizitza publikoen sarean sartzea proposatzen da.
- Bonanzako basilika ondoko biltegi-eraikinean esku hartzea. Eraikina ordenazioz kanpo dago, eta, beraz, Plan Orokorren aldaketarekin batera landu beharko litzateke. Bizigarritasun dekretuaren salbuespena izanda ere proiektu konplexua da (lau duplex lor daitezkeela aurreikusten dugu).
- Morales Oliver plazako 2 zenbakia, udalaren jabetzakoa. Aretoa du behe oinean, eta etxebizitza komunitario proiektu bat egiteko toki aproposa dirudi (lurzoru-lagapen ereduaren bitartez, esaterako).



*Ezkerrean, Bonanza ibilbideko 12-13 atariak; eskubian, Bonanzako basilika ondoko biltegi-eraikina.*

### 1.3. estrategia: Diseinuaren bidez etxebizitzaren sustapena erraztea

#### 1.3.1. Berrikuntza sustatzea lehiaketan bidez

Erakunde arduradunak: Pasaiaiko Udala. Eusko Jaurlaritz

#### Testuingurua

Etxebizitza eskubidea aipatzen dugun moduan, "hirako eskubidea" ere aldarrikatu zuen Henri Lefebvrek. Hiriaren erabilera eta apropiazio sozialari buruz hitz egiten zuen berak. Ulertzen dugu apropiazio horrek hiri konpaktua, dentsoa, mistoa, bizia eta aldakorra eskatzen duela. Aldiz, mugimendu modernoaren oinordeko den egungo hirigintzak parametro produktibistagoen arabera egiten du lan, eta horren ondorio da egungo hirigintza monofuntzionala eta homogenea.

Hiri-forman aldaketak eta berrikuntzak nahi baditugu, alde batera utzi behar da *business as usual* hori, alegia, hirigintza eta arkitektura promotore klasikoaren ohiko egiteko modua.



*Fragen-Werk-Stadt. Vienan emakume arkitektoek parte hartze bidez garatutako bizitegi babestu proiektua.*

#### Proposamena

Arkitektura eta hirigintzaren garrantzia lehen mailara ekartzea, izan ideia lehiaketak antolatuz, izan zuzendutako parte hartze prozesuen bidez, edo bien arteko nahasketa baten bidez. Bi ondorio aurreikusten ditugu:

- Alde batetik, eremu estrategikoen diseinuan eragitea, kalitatezko hiri-espazioak sortzeko aukerak handituz. Honekin lotuta, Luzuriaga eremua bereziki interesgarria da, duen kokapenagatik eta Antxo egituratzeko izango duen ahalmenagatik.
- Bestetik, lehiaketa eta bestelako proiektu berritzaileek<sup>10</sup> aukera ematen dutelako eraikin batzuk gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzetik salbuestea. Honek eremu konplexuen zaharberritzea

<sup>10</sup> Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen 80/2022 Dekretuak zera dio 10. Artikuluan: «Proiektu bat berritzaileetat joko da baldin eta izaera ofizialeko ikerketa-, garapen- eta berrikuntza-programaren batean sartuta badago, eta programa hori komunitate zientifikoak, esparru akademikoak, Europako erakundeek edo I+G+B arloko beste programa publiko batzuek bermatzen badute; edo, bestela, sektore publikoko kontratazioari buruzko

desblokeatzen lagun dezake, etxebizitzak lortuz bestela ezingo litzatekeen kasuetan. Kasuan kasu erabaki beharko litzateke zein den tokiari hoberen egokitzen zaion bizilagun profila (gaztea, errotazio altuko alokairua, eta abar). Honekin lotuta, Antxoko Bianchi eraikina bereziki interesgarria da etxebizitzak ere izan ditzakeen eraikin multifuntzional bat proposatzeko. Aproposa da duen tamainagatik, kokapenagatik (trenbideak libratuko duen espazio publikoaren ondoan) eta bere ondare industrial izaera<sup>11</sup> berreskuratzen lagun dezakeelako.



---

araudiarekin bat datorren epaimahaiaren esku-hartzea duen lizitazio publiko baten ondorio bada, hala nola ideia-lehiaketa, proiektu-lehiaketa edo antzekoren baten ondorio, betiere xede espezifikoak etxebizitzaren edo arkitekturaren arloko berrikuntza eta esperimentazioa denean».

<sup>11</sup> Plan orokor berriak eraikinari babes mailaren bat eman diezaion gomendatzen dugu.

## 1.4. Hiri-eraldaketa aukerak

Pasaiako hirigunea ia erabat amaitua dago, eta oso gutxi dira udalerriak hazteko dituen aukerak, mendi-magaleko lurak okupatuz ez bada. Alde batetik, egoera hau desabantaila bat da inguruko udalerriekiko, lurzoruaren okupazioa diru-iturri tentagarria den heinean. Bestetik, aukera bat da barrura begirako eraldaketa berritzaileak pentsatzera bultza dezakeelako herria. Txosten honen egileok uste dugu arazo batzuk diseinuaren bidez konpondu daitezkeela, edo, bederen, diseinuak lagun dezakeela egoera batzuk desblokeatzen.

### *1.4.1. Luzuriaga eremua*

*Erakunde arduraduna: Pasaiako Udala. Eusko Jaurlaritza*

#### **Testuingurua**

Luzuriagako operazioa egin zenean, bi fasetan banatu zen: Luzuriaga I eta Luzuriaga II. Lankidetzaren hitzarmen bat adostu zen Eusko Jaurlaritzaren eta Pasaiako Udalaren artean operazioa aurrera ateratzeko.

Une honetan, lehen fasea dagoeneko amaituta dago, eta fase horretan kontzentratu ziren etxebizitza guztiak, operazioaren bideragarritasun ekonomikoa bermatzeko helburuarekin. Hori dela eta, beharrezko ekipamendu eta azpiegitura gehienak –hala nola lurpeko aparkalekua edo anbulatorio berria– bigarren fasera atzeratu ziren. Karga hauen eraginez batik-bat, Luzuriagako bigarren eremu hau ez da oraindik garatu.

2019an akordioa berritzeko zirriborro bat idatzi zen, operazioa bideragarri egiteko asmoz. Funtsean, zera zen: Papineko eraikigarritasuna Luzuriagara eramatea. Edonola ere, lankidetzaren hitzarmen ez zen berritzera iritsi.

#### **Proposamena**

HAPOaren berrikusketaren testuinguruan, Luzuriaga II eremuan etxebizitza gehiago planteatzeko aukera dago, bai babes ofizialekoak eta baita merkatu librekoak ere, hala nahiez gero. Neurri horrek operazioaren bideragarritasuna indartu dezake, eta etxebizitza eskariari ere erantzun diezaiolke.

Honekin lotuta, garrantzitsua izango da Plan Orokorraren Aurreraikinak aurreikusten duena ere aintzat hartzea: «Luzuriaga eremuan kokatuko den merkataritza gunearen mota definitzea eta ahalbidetzea».

Idea hauekin guztiekin, alternatiben lehen azterketa bat egitea proposatzen da.

### *1.4.2. Erabilera lagapeneko etxebizitza kooperatiba Papinen*

*Erakunde arduraduna: Pasaiako Udala.*

#### **Testuingurua**

Papin ingurua eremu interesgarria da, baina zailtasunak ditu. Altzako Molinao alboan dago, eremu industrial txiki batean, baina baita eremu natural baten sarreran ere. Etxebizitza kontzeptu berritzaile bat kokatzeko leku aproposa dirudi.

#### **Proposamena**

Lurzoru lagapeneko etxebizitza proiektu bat bultzatzea Papin 3.02.01.2 unitatean. Lurzorua udalak jarriko luke, baina proiektua etxebizitza kooperatiba batek eramango luke aurrera. Erabilera-lagapeneko etxebizitza kooperatibak etxebizitza eskuratzeko ohiko ereduen alternatiba dira, jabetza pribatua eta alokairuaren artean kokatzen direnak. Eredu honetan, pertsonak ez dute etxebizitza bat erosten edo alokatzen, baizik eta kooperatiba baten kide egiten dira. Kooperatiba da eraikinaren jabea, eta bizilagunei etxebizitza bat erabiltzeko eskubidea ematen die, hasierako ekarpen ekonomiko bat eta hileko kuota baten truke.

Ikus Bartzelonako LaBorda eredua, informazio gehiagorako: [laborda.coop](http://laborda.coop).

### 1.4.3. Portuko eremu perimetralen eraldaketak aztertzea

*Erakunde arduraduna: Pasaiaiko Udala. Eusko Jaurlaritza*

#### Testuingurua

Portu agintaritzak kudeatzen duen La Herrerako eremua gune estrategikoa da Pasaiarentzat. Plan Orokorren Aurrerakinak helburu hau aipatzen du: «Herrera aldeko jarduera ekonomikoaren eremuak sendotzea, zabaltzea eta indartzea, loturak hobetuz eta erabiltzen ari diren ehunak eta/edo eraikinak birgaitzea eta garatzeko dauden eremuak okupatzea lehenetsiz».

Helburu honekin bat eginda ere, uste dugu jarduera ekonomikoaren poligonoetan erabilera ezberdinak nahastea estrategia egokia izan daitekeela, aurrera begira. Erreferentzia moduan, *[Re]working London* esperientzia interesgarria da: industria eta etxebizitzak uztartzeko proiektuak garatu zituzten hiriko hainbat auzotan.



*[Re]working London esperientzia erreferentzia moduan: industria eta etxebizitzak uztartzeko proiektuak. Iturria: Mikel Azkona.*

#### Proposamena

Emitza ekintza plan honen 3 urteko epealditik kanpo legokeen arren, hipotesi hau aztertzea proposatzen da Plan Orokorren idazketa prozesuan: posible al da, Portuko eremu perimetral batzuetan, eremuan erabilera komertzial-industrialak eta etxebizitzak nahastea, kota aldaketa aprobeztatzuz? Hau da:

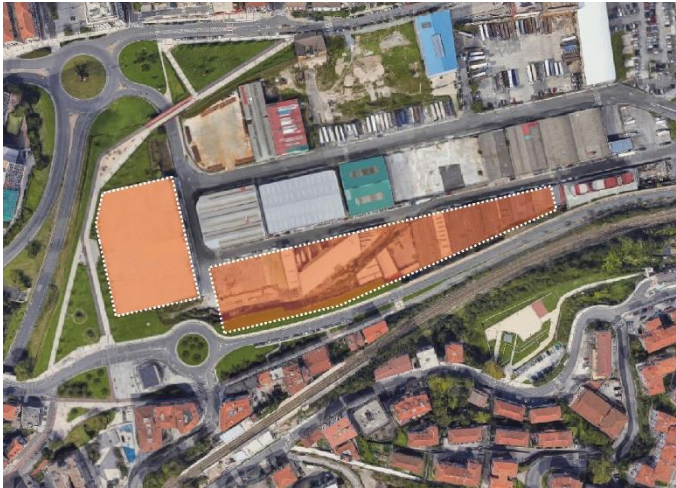
- Portuaren kotan, portuko biltegiak edo jardueretarako espazioak
- Kaleko kotatik gora, etxebizitzak.

Portuarekin akordio (zail) batera iritsi beharko litzateke horretarako. Bi eremu potentzial identifikatu dira:

### ***Herrerako industrialdeko hegoaldeko eremua***

Jose Elozegi alkatearen hiribidearen azpiko eremuak portu-erabilerarako; gainekoak, bizitegi-erabilerarako. Portuaren inguruko beste zenbait tokitan errepikatuzeko moduko estrategia izan daiteke.

Funtsean, Escalerillas-eko etxebizitzaren eskema bera erabiltzea litzateke, edo Aduanaren plazan egin berri den espazio publikoarena. Eremua oso ongi konektatua dago garraio publikoaz. Tokiaren ezaugarriak ezagututa, eraikigarritasuna legeak baimentzen duenaren azpitik izan dadin gomendatzen dugu: behe oina + 3 proposatuz gero, 180-200 etxebizitza inguru kabitzen dira. Eremuaren ekialdeko puntan aparkaleku-eraikin bat proposatzen da<sup>12</sup>.



*Goian, Aduana plazak eta La Herrerako hegoaldeko eremua. Behean, ordenazioaren eskema posible bat.*

### ***Donibaneko sarrera***

Donibaneko zentral termikoa izandako eremuaren mendebaldeko puntan, Jaizkibelgo bidearen eta Donibaneko biribilgunearen artean, kota aldaketa handia dago bidearen eta portuaren artean. Portu Agintaritzaren helburua pabilioi berriak eraikitzea da.

<sup>12</sup> Proposamen honek Pasaiaiko portuak egin asmo duen 400 metroko trenbide zati berriaren proiektuarekin talka egin dezake eremuaren ekialdeko puntan. Ikus dokumentu hau:

[https://www.euskadi.eus/contenidos/informacion/acceso\\_pasaia/es\\_def/adjuntos/A-05\\_TRAZADO\\_rev-02.pdf](https://www.euskadi.eus/contenidos/informacion/acceso_pasaia/es_def/adjuntos/A-05_TRAZADO_rev-02.pdf)

Aurreko kasuan bezala, funtsean, Escalerillas-eko etxebizitzan edo Aduanan plazan egin berri den espazio publikoaren eskema bera erabiltzea litzateke. Tokiaren ezaugarriak ezagututa, eraikigarritasuna legeak baimentzen duenaren azpitik izan dadin gomendatzen dugu: behe oina + 4 proposatuz gero, 100 etxebizitza inguru kabitzen dira. Eremuaren hegoaldeko puntan aparkaleku-erakin bat proposatzen da, 2.1.2. neurriko (*beheko solairuetan etxebizitzak egiteko ordenantza egitea*) eraldaketak errazteko.



*Donibaneko sarrerako ordenazioaren eskema posible bat.*

Aurrera begirako lanketa posible baten hasiera moduan ulertzen du neurri hau ekintza plan honek.

## **2. ardatza: Bizitegi eraikinen parkea eta hiri berroneratzea**

Egungo bizitegi parkeari eta hiri berroneratzeari dagokionez, ekintza plan honen estrategiak bi dira. Alde batetik, "etxebizitza babestuaren kalifikazioaren estrategia lausoa" deitu dioguna, hiri finkatuan ere etxebizitza babestua lortzeko. Bestetik, "bizitegi parkearen berritzea", zaharberritzeak egiteko diru-laguntzak, hobariak eta erraztasunak emateko.

### 2.1. estrategia: *Etxebizitza babestuaren kalifikazioaren estrategia lausoa*

Etxebizitza babestua hiri finkatuan txertatzea da gaur egungo hirigintzaren zailtasun handienetariko bat. Gabezia hori hirietan da agerikoena, baina tamaina ertaineko herrietan ere gertatzen da. Etxebizitza babestuko poltsa handiak herri kanpoaldean soilik kokatu ordez, etxebizitza babestuago hirigunean orekatuago kokatua egotea da estrategia honen helburua.

Kalifikazioaren tresnaren bidez egin liteke hau, bost neurri nagusirekin:

1. Birgaitze handiko bizitegi-jarduketak
2. Zuzkidurazko jarduketak
3. Lokal komertzialak etxebizitza babestu bihurtzea
4. Etxebizitzen zatiketa
5. Gizarte-intentsifikazioa

Uste dugu Pasaiaik, duen tamainagatik, hiru puntutan soilik duela estrategia hau segitzeko aukera, beste aukeretan etxebizitzak irabazteko aukerak oso txikiak direlako: Zuzkidurazko jarduketak, Lokal komertzialetan etxebizitza babestuak baimentzea eta, kasu gutxi batzuetan, Etxebizitzen zatiketa.

### 2.1.1. Zuzkidurazko jarduketak

Erakunde arduraduna: Pasaiaiko Udala

#### Testuingurua

Badira Pasaian eraikigarritasuna agortua ez duten zenbat eraikin. Horrelako kasuetan zuzkidurazko jarduketan egiterakoan, ohikoa da udalari dagozkion esleipenak monetizatu eta dirutan ordaintzea, lurzoru edo etxebizitzetan egin ordez.

Eraikigarritasuna agortua ez duten eremuetan eragiteko aukerak bi dira, nagusiki:

- Nafarroa hiribideak Gelasio Aranburu eta Hamarretxeta kaleekin bat egiten duen partzelak.
- Nafarroa hiribideak eta Eskalantegi kaleak bat egiten duten partzelak.

Plan Orokorren aurrerakinak «eraikitako ehuna eta espazio publikoa lehengoratzeko eta zaharberritzeko jarduketan bidez esku hartzea» proposatzen du. Lehenengoaren kasuan, jabeen interesik eza da zaharberritzea oztopatzen duena; bigarrenaren kasuan, Eskalantegi 3ko bizilagunak dira interesik ez dutenak, blokea egoera onean baitago.



Nafarroa-Aranburu-Hamarretxeta eta Nafarroa-Eskalantegi kantoiak. Iturria: HAP0aren aurrerakina.

## Proposamena

Hiri misto, plural eta kohesionatu bat lortze aldera, zuzkidurazko jarduketa bidez eskuratuko eraikigarritasuna etxebizitza babestu publikora bideratzea eta (salbuespenak salbuespen) ez monetizatzea.

Aipaturiko bi eremuetan Udalak inizatiba hartzea:

- Nafarroa hiribideak Gelasio Aranburu eta Hamarretxeta kaleekin bat egiten duen partzelen kasuan, proiektuaren hasierako diseinu-fasean esku hartuz<sup>13</sup>.
- Nafarroa hiribideak eta Eskalantegi kaleak bat egiten duten partzelen kasuan, Eskalantegi 3 blokea Exekuzio Unitatetik kanpo uztea<sup>14</sup>, operazioa errazteko.

### 2.1.2. Beheko solairuetan etxebizitzak egiteko ordenantza berrikustea

*Erakunde arduraduna: Pasaiaiko Udala*

## Testuingurua

Etxebizitzaren 3/2015 Legeak behe solairuetan bizitegirako erabilera aldaketak baimentzeko ordenantzak egitea eta egokitzea ahalbidetu zuen, Plan Orokorra aldatu gabe. Pasaiaik ez du oraindik halako ordenantzarik, eta Arau Subsidiarioek (66. artikulua) oso toki zehatzetan onartu ditu etxebizitzak behe oinetan.

2022ko azaroaren 30ean indarrean sartu zen 80/2022 Dekretua, ekainaren 28koa, Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituena. Arau honek bizitegi berriak (erabilera aldaketaren ondorioz sortzen direnak barne) izan beharreko gutxieneko baldintzak arautzen ditu hainbat zentzutan.

## Proposamena

Beheko solairuetan etxebizitzak arautzeko ordenantza egitea proposatzen da. HAPO berriak ere arautu dezake hau, baina epe aldetik luze joko luke, eta ordenantzak malgutasuna eman dezake epe ertain-luzera. Hainbat gai kontuan hartzea beharrezkoa ikusten dugu:

- Lokalen erregistroa egitea (aribidean): lokalen inbentarioa, katastroko informazioarekin gurutzatua.
- Ardatz eta espazio komertzial nagusiak, egungoak eta potentzialak, identifikatzea, bertako behe oinak jarduera ekonomikoetara bideratzeko soilik.
- Eraldatutako etxebizitzak kalera zuzenean irekitzeko aukera ematea.
- Modu honetan eskuratutako bizitegiak bizitegi babestu (edo, bederen, tasatu) modura kalifikatzea.
- Estetikaren inguruko gogoeta egitea: etxebizitzak bizigarriagoak izan daitezen, pribatutasuna izan dezaten, eta kalearen itxura orokorra atsegina izan dadin<sup>15</sup>.

<sup>13</sup> Bizigarritasun ezaren deklarazioa (ikus 4.1.4. neurria) presio-neurri gisa erabil daiteke.

<sup>14</sup> Eskalantegi 3 operazioaren barruan sartzeko interesa Eskalantegi kalea zabaldu eta oinezko mugikortasuna hobetzea da. Behin behineko formulak kontuan hartzea proposatzen dugu, plataforma bakar bidezko diseinua kasu.

<sup>15</sup> Bizigarritasun dekretuak «babes elementuak» jartzea derrigortzen du, eta honek praktikan babes-barroteak jartzera bultzatzen du jende asko. Erresistentzia handiko beira erabiltzea gomendatzen dugu dekretua betetzeko.



*Koltxoi-espazioa behe oinezko etxebizitza baten aurrean. Brusela, Belgika.*

Eraldaketa puntualez gain, zenbait kaletan eskala handiagoko interbentzio estrategikoak proposatu daitezke, behe solairu komertzial ugari erosiz eta eraldatuz. Haietan zuzkidurazko etxebizitzak planteatu litezke. Lehiaketa publiko bidez egingo balira, bizigarritasun dekretua betetzerakoan salbuespena lor liteke, jarduketa aurrera ateratzea erraztuz. Eusko Jaurlaritzak *Loft Studio House* gida argitaratu zuen halako eraldaketak egiteko gidalerroekin.



*AZAB estudioak egindako Loft Studio House proiektua Bilboko La Mina auzoan.*



*Usandizaga estudioak egindako Loft Studio House proiektua Gasteizen.*

Bi eremu potentzial identifikatu dira:

### ***Trintxerpeko Andonaegi etxetaldea***

Oiartzun, Andonaegi, Urgull eta Donostia kaleetan hegoaldera jotzen duten 500 metro behe oin daude, erabilera gutxikoak. Garajeak, biltegiak, denda edo taberna izandako lokal hutsak... gutxi dira erabilera komertziala duten lokalak. Andonaegi, gainera, OpenGela<sup>16</sup> programaren barruan dago, eta bulegoa dago bertan.

Andonaegin honako estrategia esploratzea proposatzen da:

- Kaleko aparkalekuak zentralizatzea. Bi aukera daude; alde batetik, *Araneder 2.06* jarduketa eremuko *Araneder 07 Trintxer biltegia* hiri-eremuan egin asmo den aparkalekua helburu horretarako erabiltzea. Bestetik, futbol zelaia kotaz zertxobait igo daiteke, azpian aparkaleku solairu bat egiteko. Kaleko aparkalekuak zentralizatzeko kaleak eraldatzeko aukera emango luke.
- Andonaegi kalea auzoko ardatz nagusi moduan ulertzea, bertako behe oinak jarduera ekonomikoetara bideratuz. Gauza bera Donostia kale amaieran (musika eskola eta parke parean).
- Beste behe oin guztiak etxebizitza bihurtzea. Etxebizitza hauetara kaletik sartuko litzateke, eta koltxoi-espazio berde bat izango lukete kaleko mugimendutik babesteko (ikus aurreko orrialdeko eta 21. orrialdeko erreferentziak).
- Behe oinak etxebizitza bihurtzeko estrategia hau kaleak berdetzeko eta oinezkoteko estrategia batekin lotzea (zuhaitzak landatu, zoladura aldatu, eta abar).

### ***Donibaneko Bordalaborda 10-24 eraikina***

Donibaneko sarrerako biribilgunearen aurretik erabilera ezberdineko hainbat lonja daude: garajeak, biltegiak eta denda batzuk dira. Parean espazio dezente dute, kotxeak sartu eta irteteko.

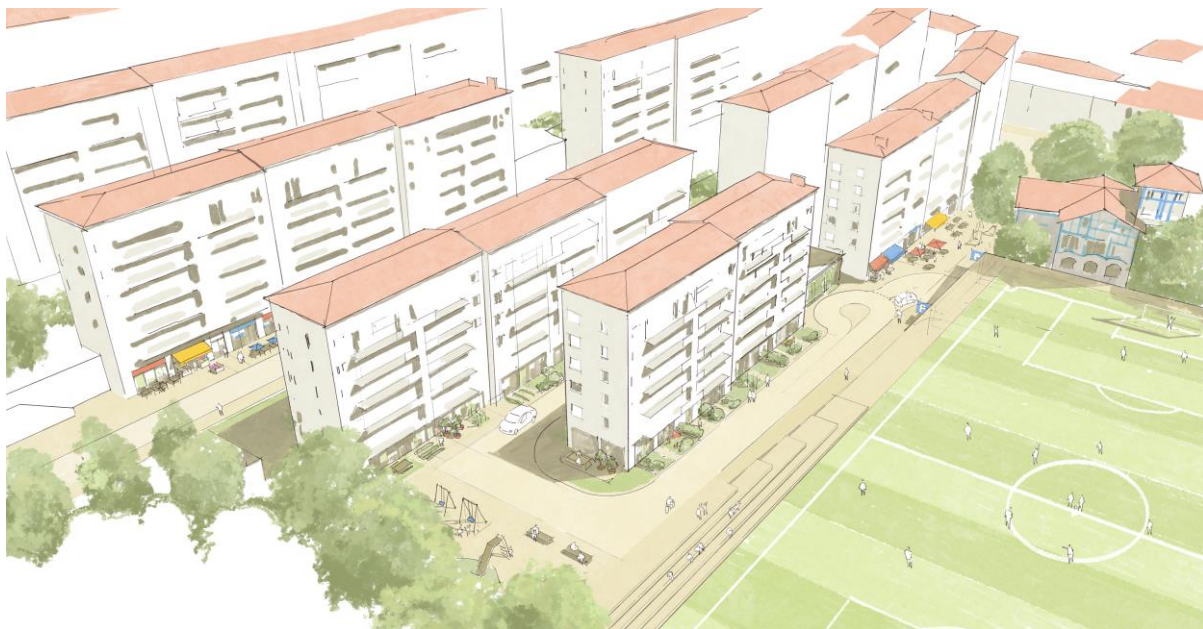
Hego-ekialdera jotzen duten 120 metro inguru dira. Lonja horiek etxebizitza bihurtzeko aukera esploratzea proposatzen da, ezaugarri hauekin:

- Sarbide zuzena kaletik
- Koltxoi-espazio berde bat izango lukete kaleko mugimendutik babesteko (ikus aurreko orrialdeko eta 21. orrialdeko erreferentziak).
- Jarduera ekonomikoei alternatiba bat topatu beharko litzateke, Donibaneko portu eremuan ahal dela.

Ikus bi eremu potentzial hauen marrazkiak hurrengo orrialdean.

---

<sup>16</sup> Opengela Euskadin hirien berroneratzea zabaltzea ardatz duen programa da. Horretarako, auzo-bulegoen sare bat sortu du, lehiatila-bakarra bezala aritzen direnak auzokideak artatzeko. Ikus [opengela.eus](http://opengela.eus).



*Trintxerpeko Andonaegi etxetaldeko eraldaketa aukeraren marrazkia.*



*Donibaneko Bordalaborda 10-24 eraikinaren eraldaketa aukeraren marrazkia.*

### 2.1.3. Etxebizitzen zatiketa

*Erakunde arduraduna: Pasaiaiko Udala*

#### **Testuingurua**

Familia unitateak gero eta txikiagoak dira datu guztiek erakusten dutenaren arabera eta joerak ez du aldatzeko itxurarik. Hori dela eta oraina arte orokortu den etxebizitza ereduak zaharkituta geratu dira etxeen tamaina handia ez datorrelako bat biztanle kopuruarekin.

Beraz, proposatzen da ordenantza berri baten edo plan orokorraren aldaketa baten bidez, 130m<sup>2</sup>tik gorako etxebizitza bat banatzen denean sortzen den etxebizitza berriari izaera babestu bat esleitzea. Etxebizitza hori tasatua izan daiteke.

Neurri justua izanagatik, Pasaiairen kasuan hiru arazo ikusten dizkiogu:

- Pasaian gutxi dira azalera horren gainetik dauden etxebizitzak.
- Gehienak eremu zaharkituetan daude, eta banaketak egiterakoan, 80/2022 Bizigarritasun dekretua bete behar dute etxebizitza berriek. Alde zaharreko etxebizitza tipologia estu eta sarritan konplexuek zaildu egiten dituzte banaketa hauek.
- Banatutako etxeetako bati izaera babestua esleitzeak haren errentagarritasun ekonomikoa murrizten du, eta banaketa horiek egitea desinzentiba dezake. Neurriak jabeek banaketarik egitea bultzatzen badu, ez du eraginkortasunik.

#### **Proposamena**

Edonola ere, 130m<sup>2</sup> baino gehiagoko etxebizitza bat banatzekotan, banaketatik sortutako etxebizitzetako bat (jabearen erabakia) etxebizitza tasatu gisa kontsideratzea.

## 2.2. estrategia: Bizitegi parkearen berritzea

Etxebizitza parkearen zaharkitzea arazo gero eta ohikoagoa da gure gizartean. Pasaiako kasuan, San Pedro eta Donibaneko kasko historikoko eraikin zaharrak begi-bistako adibideak dira. Hauxe gain, 50-70 hamarkadetan eraiki ziren eraikinetako askok 50 urteak gainditu dituzte jada eta honi loturiko arazoak pairatzen dituzte, bai egitura arazoengatik, baita eguneratze faltagatik ere.

Belaunaldi berriek sarritan nahiago izaten dute hirigune kontsolidatutik urrunduta dauden auzo berrietan bizi etxebizitza zahar bat erosi eta honek dakartzan egokitzapen eta mantentze gastuei aurre egitea baino. Honek adinaren arabera segregazio espazial bat ere badakar, aldagai sozioekonomikoen arabera gainjartzen zaiona. Horregatik, bizitegi parkearen egokitzapen eta berritzea ez da soilik beharrezkoa eraikinen beraien mantenua bermatzeko, gizarte-egitura misto eta bizi bat sustatzeko ere beharrezkoa da.

Zaharberitze lanak baina, garesti eta nekosoak izaten dira, eta horregatik garrantzitsua da udal administrazioaren aldetik laguntza eta erraztasunak ematea. Hala ere laguntza hauek arazotsuak izan daitezke zaharberitzeek etxebizitzaren merkatu balioa handitu dezaketelako paradoxa bat sortuz: inbertsio publikoak prezioak igo ditzakete, jada tentsionatutako merkatu batean. Espazio publikoaren hobekuntza politikekin gertatu ohi den bezala, zaharkitutako auzoetan zaharberitzeak bultzatzera bideratutako kanpainak gentrifikazio dinamikak sortu ditzakete, beraz kontuz ibili beharra dago alde kalte hauek kontrolatzeko orduan.

### *2.2.1. Eraikinen berroneratzera bideratutako dirulaguntzak*

*Erakunde arduradunak: Pasaiako Udala, Eusko Jaurlaritza*

#### **Testuingurua**

Eraikin osoekin gertatzen den moduan, badira egoera txarrean dauden etxebizitzak, haien merkaturatzea eragozten dutenak. Etxebizitza hauen bizigarritasuna hobetzeko (irisgarritasuna, instalazioa, eta abar) lanak egitea beharrezkoa da, baina jabeek ez dute horretarako aukerarik izaten maiz. Administrazioak lagun lezake halakoetan, kontraprestazio baten truk.

#### **Proposamena**

Dirulaguntza sistema bat diseinatzea egoera kaxkarrean dauden etxebizitzak zaharberitzeko. Ordainetan, zaharberitutako etxebizitzak dirulaguntzaren arabera babes maila izango luke (etxebizitza tasatu edo babes ofizialeko etxebizitza bihurtuz). Honela administrazioak etxebizitza babestu bat eraikitzen gastatuko lukeena baino gutxiago gastatzen du eta ordura arte librea zen bizitegi batek babes maila bat jasoko luke. Neurri hau udalak berak sustatu dezake ala Eusko Jaurlaritzarekin batera landu.

Bizitegi parkea berritu, eta, aldi berean, alokairua sustatzeko neurri hau Udal-ordenantza bidez arautzea proposatzen da. *Jenderik gabeko etxebizitzaren deklarazioaren eta bizigarritasunik ezaren deklarazioaren administrazio prozedura ezartzeko Udal-ordenantza zirriborroaren arabera:*

*«udalak aukera emango die, hitzarmen bat sinatuz, birgaitze-kostuen %50 ordaintzeko laguntza-programa publiko batean parte hartzeko, jabeak bere gain hartzen duen lehendik dauden edo birgaitzearen ondorio diren etxebizitzaren erabilera Udalaren esku jartzea, 15 urtez alokairu erregimenean kudea ditzan».*

### *2.2.2. Eraikinen berroneratzea sustatzeko hobarien gaineko gogoeta*

*Erakunde arduraduna: Pasaiaiko Udala*

#### **Testuingurua**

Etxebizitzen birgaitzea sustatzeko neurri interesgarri bat EIOZaren (Eraikuntzen, Instalakuntzen eta Obren gaineko zerga) murrizketa da bizigarritasun, irisgarritasun eta efizientzia energetikoa hobetzea helburu duten obrei dagokionean. Herri askotan hobariak eskaintzen dira, eta kasuaren arabera %100era iris daiteke.

Pasaia, hala eta guztiz ere, herri berezia da. Lurzoru gutxi du, ez du jarduera ekonomiko handirik bere lurretan, eta apenas eraikitzen da. Horregatik, ez du EIOZan hobaririk eskaintzen, diru-iturri handi bati uko egitea litzatekeelako. Erabaki honek, ulertzen erraza izanagatik, eraikuntza lan baten prezio finalean eragina du.

#### **Proposamena**

EIOZaren hobaririk ez ematen jarraitzea proposatzen da, salbuespenak salbuespen, diru-iturri garrantzitsu bati uko ez egitearren.

### *2.2.3. Eraikinen handitzeak baimentzea balkoien bidez*

*Erakunde arduraduna: Pasaiaiko Udala*

#### **Testuingurua**

Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Sailaren Bizigarritasunari buruzko Dekretu berriak eraikin berrietan terrazak eta balkoiak eraikitzea sustatzen du. Lehenago aipatutako eraikinen eta etxebizitzaren zaharberritzeari lotuta, balkoi eta terrazak gehitu ahal izatea etxebizitzaren bizigarritasunean eragin positiboa izango du.

#### **Proposamena**

Terraza eta balkoi berrien bidezko bizitegi handipenak ahalbidetzea plangintza modu malguan ulertuz, halakoak onartzen dituzten tipologiaren kasuan. Aukera hau aztertzeke kasu posible hauek identifikatu dira:

- Zumarrakalegi kalea 13, Antxo (Biteri plazako sarrera)
- Salinas kaleko blokeak, San Pedro (Plan Berezia onartua dago jada)

Gai honek ere estetikaren inguruko gogoeta bat merezi du. Efizientzia energetikoaren izenean egin diren fatxaden zaharberritzeek ondorio negatibo bat izan dutela uste dugu: auzoen itxura erabat aldatu dute, eraikinen jatorrizko ezaugarri formal eta kromatikoak ezabatuz eta, oro har, hiri-paisaia okertuz. Balkoia eta terrazak gehitzeko produktu estandarizatuak ondorio bera izan dezakete, eta, hortaz, beharrezkoa izango da gogoeta estetiko bat sistema hauek onartzeko orduan.



*Jonander Agirre arkitektoak Egia Kaleko eraikin batean balkoiak gehitzeko egindako proposamena.*

### 3. ardatza: Alokairurako prestazioen eta diru-laguntzan sistema

#### 3.1. estrategia: Gazteen emantzipazioa

Azken urteetan asko orokortu da alokairuaren inguruko eztabaida, eta nagusiki gazteei eragiten dien arazo gisa ikusten da. Historikoki alokairuan bizitzea pertsona gazteek etxetik irteteko egiten zuten behin behineko hautua zen, bakarrik, lagunekin edo bikotearekin bizitzeko lehenengo esperimendu gisa. Behin behineko aukera merke baten modura ulertzen zen, aurreztu eta hurrengo pausura (jabetzara) salto egiteko aukera ematen zuena. Alokairuaren garestitzeak aurrezte gaitasun hori guztiz ezabatu du eta alokairuan bizitzea behin-behineko egoeratik behin betiko egoera behartu izatera pasatu da, jabetzan bizitegia erosteko behar den hasierako kapitala eskuratzea oso zaila delako.

Honen aurrean administrazio publikoak azken urteetan gazteei bereziki bideratutako neurri sorta bat martxan jartzen hasi dira, lehenengo trantsizio honetan laguntzeko.

#### 3.1.1. *Gaztelagun*

*Erakunde arduradunak: Pasaiaiko Udala eta Eusko Jaurlaritza*

#### **Testuingurua**

Gaztelagun programa Eusko Jaurlaritzak Alokabideren bitartez kudeatzen duen eta errenta ordaintzen laguntzera zuzenean bideratzen den dirulaguntza da. 18 eta 35 urte bitarteko gazteei dago bideratuta eta haren helburua lehen emantzipazioa erraztea da.

Pertsona bakarrek, familiek edota partekatutako pisuetan bizi diren pertsonak eskatu dezaketen laguntza da, eta jasotako kantitatea, errentaren eta soldataren arabera izaten da.

Udalerraren tamaina, hiriburu izatea edo hiriburuekiko hurbiltasuna bezalako faktoreek ezartzen dituzte dirulaguntzak jasotzeko aukera duten alokairuaren gehieneko errentak. Pasaia kasuan, Donostiako eremu metropolitarran egoteagatik, honakoa da:

- Alokairuaren gehieneko errenta: 750€

Dirulaguntza eskatzen dutenek hainbat baldintza bete behar dituzte; urteko irabaziak dira baldintza mugatzaileena.

- Onuradunaren gehieneko irabaziak:
  - Pertsona bakarra: 3.000€ eta 27.687€ artean
  - Familia unitatea: 3.000€ eta 33.902€ artean
  - Familia ugaria: 3.000€ eta 36.163€ artean

Beste baldintza ugari ere badaude, hala nola, etxebizitzarik jabetzan ez izatea, alokatutako etxea babestua ez izatea edota Diru-sarrerak Bermatzeko Errenta edo bestelako gizarteratze-errenten hartzailea ez izatea.

## **Proposamena**

Programaren inguruko informazioa ematen eta jarraipena egiten jarraitzea. Modu berean, dirulaguntza jaso ezin duten eta errenta ordaintzeko zailtasunak dituzten pertsonekin berariazko lanketa egiten jarraitzea. Informazio hau guztia eskualde-eskalan ematea gomendatzen da, Oarsoaldeko Garapen Agentziaren bidez.

### *3.1.2. Emantzipa*

*Erakunde arduradunak: Pasaiako Udala eta Eusko Jaurlaritza*

## **Testuingurua**

25 eta 29 urte bitarteko gazteen emantzipazioa bultzatzeko dirulaguntza zuzena da, bizi proiektua hasten laguntzera bideratua. Dirulaguntza etxebizitza alokairura zein erostera bideratu daiteke eta 300€ dira hilean soldataren arabera aldatzen ez direnak.

Beste dirulaguntza batzuekin bateragarria da (Gaztelagun, etxebizitzarako prestazio osagarria, gizarte-larrialdietarako laguntzak...).

Baldintza nagusia da ohiko etxebizitza ez den bestelako etxebizitzarik ez izatea, eta alokairuan egotekotan, hau ohiko etxebizitza izatea. Baldintza ekonomikoen artean, zerga aitorpenean 3.000 eta 30.000€ bitarteko diru sarrerak izatea aitortpena bakarka egitekotan, eta 3.000 eta 36.500 bitartean zerga aitortpena binaka egitekotan.

## **Proposamena**

Gaztelagunekin bezala, udalak dirulaguntzen inguruko informazioa ematen jarraitzea. Informazioa eskualde-eskalan ematea gomendatzen da, Oarsoaldeko Garapen Agentziaren bidez.

### *3.1.3. Udal dirulaguntzak*

*Erakunde arduradunak: Pasaiako Udala*

## **Testuingurua:**

Udalerrri batzuek alokairuaren ordainketara bideratutako diru-laguntzak dituzte. Pasaiak, aldiz, ez du halakorik, bi arrazoi tarteko. Alde batetik, udal aurrekontua mugatua duelako eta nahiago izan duelako lehentasunak beste toki batzuetan jarri. Bestalde, politikoki kontraesankorrak direla uste delako: diru publikoaren transferentzia gisa ulertzen dira, administrazioarengatik etxejabeengana.

## **Proposamena:**

Ez da alokairurako diru-laguntzarik aurreikusten.

### 3.2. estrategia: Kolektibo zaugarriak

Etxebizitzaren gaia gizarte osoari eragiten dion gaia bada ere kolektibo zaugarrienak bereziki kolpatzen ditu. Horregatik, zaugarritasun egoera mantentzen den bitartean laguntza espezifikoak bideratzea ezinbestekoa da kolektibo hauen bazterketa eta egoera sozioekonomikoaren okertzea ekiditeko. Edonola ere, estrategia honek beste integrazio tresna batzuekin lotura izan beharko luke.

#### 3.2.1. Etxebizitza eskubide subjektiboa

*Erakunde arduradunak: Pasaiaiko Udala eta Eusko Jaurlaritza*

#### Testuingurua

Eusko Jaurlaritzak Etxebizitza eskubide subjektiboaren baitako 34 espediente ditu aktibo Pasaian eta horietako 16ri etxebizitza esleitu zitzairen eta beste 7 eskaeran lehentasunezko egoeran daude. Honetaz gain, 11 pertsonak jasotzen dute Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa.

<i>Mota</i>	<i>Sexua</i>	<i>Orotara</i>
Etxebizitza esleipena	Gizonak	5
	Emakumeak	11
Lehentasunezko esleipena	Gizonak	2
	Emakumeak	5
Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa (EPE)	Gizonak	2
	Emakumeak	9
Orotara		34

#### Proposamena

Pasaiaiko arreta eta gizarte zerbitzuek Etxebizitza eskubide subjektiboaren inguruko informazioa ematen jarraitzea eta onuradunen egoeraren jarraipen bat egitea Eusko Jaurlaritzaren gizarte zerbitzuekin batera.

#### 3.2.2. Laguntzen eboluzioaren jarraipena egitea

*Erakunde arduradunak: Pasaiaiko Udala eta Eusko Jaurlaritza*

#### Testuingurua

EPEaz gain badira bestelako laguntzak kolektibo zaugarrientzat. DSBE edo Diru-Sarrerak Bermatzeko Errentarekin lotuta dagoen Etxebizitzarako Prestazio Osagarria da estaldura handiena ematen duena eta etxebizitza eskuratzeko (zehazki, alokairuko etxebizitza) behar larrienak dituzten kolektiboetara zuzentzen zaie.

Onuradunak dagoeneko alokairu libreko etxebizitza batean bizi diren pertsonak eta familiak dira eta DSBEz gain, hilean 300 euro osagarri jasotzen dituzte alokairuko errenta ordaintzeko. Diagnosi txostenaren arabera, 135 pertsonak jasotzen zuten prestazio hori Pasaian eta horietako 104 emakumezkoak dira.

## **Proposamena**

OGZk EPOren sarbiderako informazioan eta koordinazioan egindako lanarekin jarraitzea eta EPE berriaren eraldaketari eta kudeaketa-aldaketari (Lanbidetik EJko Etxebizitza Sailburuordetzara) buruzko informazioa ematea. Jarraipen hau Udal mailan eta eskualde mailan egitea proposatzen da.

### 3.3. estrategia: Alokairua sustatzeko neurri fiskalak

#### *3.3.1. OHZren hobaria alokairu eskuragarrian jartzen diren etxebizitzetan.*

*Erakunde arduraduna: Pasaiaiko Udala*

#### **Testuingurua**

Pasaiaiko udalak Ondasun Higiezinaren Zergaren murrizketa bakarra du, honakoa:

*Ondasun higieziinei dagokien kuota osoaren gainean, Eusko Jaurlaritzaren programetarako lagatzen bada abenduaren 23ko 466/2013 Dekretuaren bidez araututako «Bizigune» Etxebizitza Hutsen Programa»ren esparruan, «ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa), merkatu libreko etxebizitzaren alokairurako bitartekaritza programa»-ren esparruan (irailaren 17ko 144/2019 Dekretuaren bidez arautua), edo autonomia erkidegoko, foru zein udaletako antzeko beste plan eta programa batzuen barruan..*

Edonola ere, hobari hauek balio sinbolikoa izan ohi dute, etxejabeak aurrezten duen diru kopurua ez delako erabaki bat ala beste hartzeko faktore nagusia.

#### **Proposamena**

Gaur egun ematen diren hobariak mantentzea, eta handitu behar ote diren pentsatzea (ikus 2.2.2 neurriko gogoeta). Hobariok bestelako kasuetan ere aplikatu behar ote diren erabakitzea, betiere errenta merkatu prezioaren azpitik duten alokairuak sarituz.

### 3.4. estrategia: Alokairua sustatzeko bermeak

#### *3.4.1. Etxebizitzaren alokairua sustatzeko, bermeei buruzko informazioa zabaltzea*

*Erakunde arduraduna: Pasaiaiko Udala*

#### **Testuingurua**

Kuantitatiboki oso bazterreko fenomeno bada ere, okupazioaren, alokairua ordaintzeari uztearen edota alokatutako etxebizitzaren kalteak jasatearen beldurra zabaldu da maizter batzuegan azken urteotan.

Euren jabetza besteen esku uzten duten pertsonentzat, ondasunaren integritatea mantendu eta alokairu kontratuan zehaztutakoa betetzea minimo bat dira bizitoki hori alokairuan jartzeko. Bermerik ez dagoen beldurra zabaldua, hainbat etxejabeek bizitokiak alokairuan ez jartzea erabaki dute. Egoera honen aurrean, 2025eko urtarrilaren 29an Errege Dekretua onartu zen, etxebizitzak alokatzen dituzten maizterrei berme juridikoak emateko, besteak beste. Dekretuaren 76. artikulua Estatuak bere gain hartzen duen berme lerro bat irekitzen du: pertsona zaurgarri eta gazteek ordaintzeari uzten badiote, edota etxean kalteak sortzen badituzte, jabea konpentsatu egingo da.

Baldintza hauetako bat bete beharko ditu alokatutako pertsonak, maizterrak abala jaso ahal izateko:

- 35 urte baino gutxiago izatea
- Egoera zaurgarrian egotea

Honez gain, bermea emateko honako hauek ere bete beharko dira:

- Alokairuaren gehieneko errenta estatuak ezarritako alokairuaren erreferentziazko prezioetik behera egotea.
- Alokairuaren derrigorrezko fidantza eta honen eguneratzeak ematea.
- Maizter eta bizilagunak alokairuaren bermearen inguruko konpromiso dokumentua sinatzea.

Berme hauek existituta ere, informazio hau ez da behar beste zabaldu, eta posible da etxejabe batzuek haien berri ez izatea.

### **Proposamena**

Berme honen inguruko informazioa zabaltzea, hutsik dauden etxebizitzetako jabeek hauek alokairuan modu seguruan jar ditzaten bultzatzeko. Informazio hau eskualde-eskalan ematea gomendatzen da, Oarsoaldeko Garapen Agentziaren bidez.

#### **4. ardatza: Gobernantza eta erakundeen koordinazioa**

Administrazio publikoaren zeregina, bere ardura diren zerbitzuak eskaintzetik harago, gizarteak bere kabuz sortu dituen baliabideak modu egokian erabiltzen direla bermatzea da. Bermatze horretarako beharrezkoa da erabilera partikularren inguruko ikuskaritza bat egitea, eta dagozkien erakundeekin harremanetan jarri eta koordinatzea erabilera hauek modu egokian garatu daitezen.

Ardatz honen barruan, estrategia hauek jorratuko dira

- Estrategia zigortzaileak, funtzio soziala betetzen ez duten elementuak mobilizatzea bideratua
- Estrategia interbentzionista, alegia, administrazio publikoak bere gain hartzea bizitegiaren funtzio soziala bermatzera bideratutako baliabideen kontrola eta gestioa.
- Estrategia erregulatzaila, gaur egun baimenduta dauden baina funtzio sozialari begira kaltegarriak izan daitezkeen erabilerak kontrolatzera bideratutakoa.
- Estrategia optimizatzailea, azpierzaitza dauden baliabideek funtzio soziala hobeto betetzera bideratutakoa.
- Gobernantza kolaboratiboa, planaren jarraipen egokia bermatzeko.

Edonola ere, koordinazioaren inguruan ohar bat: Udalerrri bakoitza Eusko Jaurlaritzarekin koordinatzea ez da operatiboa, jaurlaritzak ezin duelako koordinazio-batzorde kopuru hori kudeatu. Gainera, udalerrri baten merkatua ondoko udalerritakoekin nahasten da ezinbestean, eta, beraz, koordinazio tresna horrek eskualde edo eremu funtzional mailako izan beharko luke.

#### 4.1. estrategia: Estrategia zuzentzailea

Estrategia honen helburua gaur egun erabilera faltagatik bere helburuak betetzen ari ez diren aktiboak mobilizatzea da. Politikoki, «hainbat ondasun ezin dira erabili gabe egon» aldarrikatzea esan nahi du, hondakinen gain «ez birziklatzea ez da eskubide bat» aldarrikatzen den moduan. Egun, etxe hutsak ez mobilizatzearen zergati nagusia hutsik eta erabilerarik gabe mantentzeak apenas kosturik ez izatean datza. Zerbait geldirik izateak kostu nahikoa duenean, honekin zer egin pentsatzera derrigortzen gaitu.

Etxebizitza huts bat izateak kosturik ez duenean kezkarik ere ez du sortzen, eta honek urte luzez etxebizitzak hutsik eta mantenurik gabe egotea dakar, ondasunaren egoera ere okertuz.

Ondorioa, beraz, ez da soilik eraikitako etxebizitza parkearen erabilera eza, honen hondatzea baizik. Lege ezberdinek ahalbidetzen dute etxebizitza hutsen gainean zerga gehigarriak ezartzea, jabeak hauek mobilizatzea behartzeko. Helburu soziala duen elementu bat hutsik mantentzeak kostu bat izan behar du jabearentzat. Mota honetako neurriak hartzean askotan kostu oso txikiak, ia sinbolikoak ezartzen dira, baina kostu horiek ez dute inongo gaitasunik mobilizazio helburua betetzeko.

Maiz, «administrazioaren izaera diru-biltzailearen» aurkako jarrera bat bultzatzen dute. Horregatik, kostuak nabaritzeko modukoa izan behar du bi arazoirengatik, lehena, jabeak mobilizatzea behartzeko edo gutxienez mobilizatu beharra serio kontsideratzen hasteko; bigarrenik, mobilizatzen ez bada ere, errekurso propio nahikoak eskuratzeko etxebizitza politikan inbertitzeko.

##### *4.1.1. Etxebizitza hutsen gaineko kanona*

*Erakunde arduraduna: Pasaiaiko Udala*

#### **Testuingurua:**

149/2021 dekretua, ekainaren 8koa, jenderik gabeko etxebizitzetara eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurri buruzkoa da. Etxebizitza huts deklaratu ostean ematen diren aukerak honakoak dira:

- Etxebizitza huts kanona ezartzea
- Derrigorrezko alokairuan ezarri ahalko da, 3/2015 Etxebizitza legearen 59 artikuluan zehaztutakoaren arabera.
- Isunak ezarri ahalko dira.
- Nahitaezko desjabetzea burutu ahal izango du administrazioak, 3/2015 Etxebizitza legearen 72 artikuluan zehaztutakoaren arabera etxebizitza eskaria dagoen eremuetan.

Kanonaren zenbatekoa 10 eurokoa da metro koadro bakoitzeko eta %10 handituko da urteko deklarazioak indarrean dirauen bitartean, hasierako zenbatekoa baino hiru aldiz handiagoa izan arte. OHZren gainkarga ez bezala, diru-kopurua handia izatera iris daiteke kanon hau, eta erabakigarria izan daiteke etxejabeek har ditzaketan erabakietan.

Neurri hau estrategia diru-biltzaile soil gisa ulertu ez dadin, gainkarga hauen bidez eskuratutako dirua zuzenean bideratu beharko da etxebizitza politiken garapenera.

## Proposamena

Etxebizitza huts Kanona aplikatzen hastea, horretarako etxebizitza hutsen erregistro bat eginez legediak ezartzen dituen baldintzetan, bai eta jenderik gabeko etxebizitzaren deklarazioa ere. Zera izan behar da kontuan: batzuetan araudiak hutsa kontsideratzen duen etxebizitza baten atzean egoera eta zailtasun bereziak egon daitezke (herentzia banatuak, familia arazoak...). Kasu batzuk banan-bana landu beharko dira seguruenik.

Neurri hau estrategia diru-biltzaile soil gisa ulertu ez dadin, gainkarga hauen bidez eskuratutako dirua zuzenean bideratu beharko da etxebizitza politiken garapenera, eta, zehazki, udal jabetza publikoaren hazkundera.

Neurri hau ordenantza bidez arautuko da, zehazki, *Jenderik gabeko etxebizitzaren deklarazioaren eta bizigarritasunik ezaren deklarazioaren administrazio prozedura ezartzeko Udal-ordenantza* bidez (ikus 4.3.4 neurria).

### 4.1.2. OHZren gainkarga

*Erakunde arduraduna: Pasaiaiko Udala*

## Testuingurua

12/2023 legearen bidez, OHZri gainkarga ezartzea ahalbidetzen da etxebizitza hutsei dagokienean. Neurri hau oso mugatua da, irismen ekonomikoari dagokionez batez ere:

Zenbait udalerrik esan izan dute 4.1.1 eta 4.1.2 neurriak bateraezinak direla. Hau hala kontsideratuko balitz, eraginkorrena aplikatu beharko litzateke, eta kasu honetan etxebizitza hutsaren kanonaren aplikazioak eraginkorragoa dela uste dugu, tramitazioa konplexuagoa badu ere.

## Proposamena

Etxebizitza hutsen jarraipen bat egin eta OHZaren gainkarga aplikatzen joan. Ahal den neurrian, etxejabeekin hitz egin etxebizitza horiek merkaturatzeko edo alokairuan jartzeko aukeren inguruan hitz egiteko.

### 4.1.3. Alokairu iruzurtiaren egoeraren ikuskaritza zorroztea

*Erakunde arduraduna: Pasaiaiko Udala*

## Testuingurua

Azken urteetan okupazioaren inguruko eztabaidak etxejabeen segurtasun juridiko eza eztabaida politiko eta mediatikoaren erdigunean kokatu badu ere, okupazioaren fenomeno oso bazterreko arazoa da etxebizitza merkatuaren tamaina kontutan hartuta. Errealitateak argi uzten duenez, ohikoagoak dira maizterren babesgabetasun egoerak eta haien aurkako erasoak. Kasurik larrienak infraetxeei dagozkienak diren arren, oso ohikoak dira kontraturik gabeko alokairuak, gehiegizko baldintzak ezartzen dituztenak eta bestelako egoerak, non maizterrik zaurgarrienak izaten diren biktima nagusiak.

Ohikoa da hainbat udalerritan: badira zenbait kasu non etxejabeak maizter batzuen egoera desesperatuaz aprobetxatzen diren egoera duinean ez dauden etxebizitzak alokatzeko.

Honek injustizia bikoitz bat suposatzen du. Batetik bizitegi duin bat izateko eskubidea ez delako bermatzen eta bestetik alokairua legala ez denez, maizterra defentsarik gabe dagoelako beste egoera askoren aurrean: erroldatzeko arazoak, diru laguntzak eskatzekoak, seme alabak eskolaratzeko arazoak...

## Proposamena

Etxejabeen aldetik iruzurra salatzen bide ematen duen zerbitzu bat martxan jartzea modu seguruan egoera ezegokiak salatu ahal izateko.

### 4.1.4. Bizigarritasun eza

*Erakunde arduraduna: Pasaiaiko Udala*

## Testuingurua

Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legeak, besteak beste, infraetxeari, etxebizitzaren erabilera desegokiari eta bizigarritasun-baldintzei buruzko arau-haustekak jasotzen ditu. Horretarako prozedura bat ere markatzen du arauak: bizigarritasun-eza adierazteko baldintzak aipatzen ditu, eta baita bizigarritasun-ezaren adierazpena egiteko pausoak ere. Pasaian, infraetxeen era gainokupatutako etxebizitzaren arazoa sumatzen da zenbait auzotan.

## Proposamena

Lehenik, infraetxebizitza eta gainokupatutako etxebizitzak arautzea, Etxebizitzaren 3/2015 Legeak eta aplikatzekoa den araudi sektorialak zehazten duten moduan. Neurri hau ordenantza bidez arautuko da, zehazki, *Jenderik gabeko etxebizitzaren deklarazioaren eta bizigarritasunik ezaren deklarazioaren administrazio prozedura ezartzeko Udal-ordenantza bidez* (ikus 4.3.4 neurria).

Ondoren, infraetxebizitza eta gainokupatutako etxebizitzekin amaitzeko Bizigarritasunik ezaren deklarazioa egitea, deklarazio honek dakartzan ondorioak aplikatuz. *Jenderik gabeko etxebizitzaren deklarazioaren eta bizigarritasunik ezaren deklarazioaren administrazio prozedura ezartzeko Udal-ordenantza zirriborroaren arabera:*

*Deklarazioa behin betikoa bada, bidezko diren esku-hartze neurriak hartu beharko dira higiezina berriz ere bertan bizitzeko modukoa izateko, sustapen-, birgaitze- eta laguntza-neurriak, besteak beste; eta, bidezko bada, aurri-egoeraren edota nahitaezko ordezte, salmenta edo desjabetzearen deklarazioarekin aurrera jarraitzeko.*

#### 4.2.estrategia: Estrategia interbentzionista

Euskal Lurzoruaren Legeak, 176 artikuluan, ezarritako hirigintza-betebeharrak betetzen ez badira nahitaezko desjabetzeari atea irekitzen dio, interes publikoko arrazoiak argudiatuz. Hirigintza-arrazoiak direla eta, desjabetzea aplikatzeko kasu batzuk aipatzen ditu 177 artikulua. Ekintza plan honen idazleok uste dugu legeak badituela estrategia interbentzionistagoak aplikatzeko bideak; arazoa, inon izatekotan, neurri horiek aplikatzeko beldurrean, ziurgabetasunean eta aurrekaririk ezan dago.

##### *4.2.1. Bizitegi garapen eremuetan kooperazio sistema planteatu*

*Erakunde arduraduna: Pasaiaiko Udala. Eusko Jaurlaritza*

#### **Testuingurua**

Euskal Lurzoruaren Legearen 177 artikulua desjabetzeko eskubidea ematen du, hirigintza-arrazoiak direla eta, zenbait kasutan. Tartean, honako hauek:

- Lursailak eta bestelako ondasunak eta eskubideak eskuratzeko, baldin eta plangintzan babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak eta sustapeneko edo interes publikoko eraikuntza industrialak edo tertziarioak egiteko izendatuta badaude.
- Plangintza osorik edo zati batean egikaritzeko epeak, baita eraikitze eginbeharra ere, betetzen ez direnean.
- Higiezinak kontserbatzeko eta haien mantentze-lanak egiteko legeko eginbeharrak betetzen ez direnean.

Desjabetzea azkeneko tresna izan beharko litzateke hiriko eragile ezberdinen arteko mesfidantza eta ezinikusia sortu dezakeelako, horregatik, garapen urbanistikoak aurrera eramaterakoan, jabeekiko kooperazio sistemak planteatzea komenigarriagoa izaten da.

#### **Proposamena**

Etorkizunean garatzeke dauden lurzoruetan udala parte aktibo gisa sartzea, dela lurzoruetako batzuk eskuratuz, dela bestelako planteamenduak jarraituz. Edozein kasutan, eskubide urbanistikoak dituzten eta udalak garatzea interesa duen eremuetako jabeekin elkarlana sustatu beharko du Pasaiaiko Udalak honako helburuekin:

- Garapen urbanistikoaren diseinuak udal interes eta printzipioak betetzen dituela bermatzea.
- Udalaren beharretara egokitzen direla bermatzea.
- Ahalik eta bizitegi eskuragarri gehien eraikitzea lortzea.
- Udalaren ekipamendu eta espazio libre sarearekin koherenteak direla bermatzea.

Horretarako, proiektuen sustapenean eta garapenean udala parte aktiboa izan behar da, dela bere baliabide propioekin, dela beste administrazio batzuekin lankidetzan.

#### 4.2.2. *Planak aurreikusten dituen eta garatu gabe dauden proiektuak aktibatu*

*Erakunde arduraduna: Pasaiaiko Udala. Eusko Jaurlaritza*

##### **Testuingurua**

Pasaian badira Arau Subsidiarioek antolatuta dituen arren garatu ez diren eremu txikiak, hiri-bilbea amaitzen lagunduko luketenak. Eremu hauek aktibatzea interesgarria da, ez soilik etxebizitzak lortzeko, egoera kaskarrean dauden partzelak txukuntzen laguntzen duelako ere.

Pasaian Estrataldea, Izarra eta Borda Enea dira adibide nagusiak.



Larrabide azpi eremua ere egoera antzekoan dago. Hala ere, kasu honetan eremua herria eta Ulia mendiaren artean kokatua dago. Hiri-bilbea amaitu baino, hiri-bilbea zabaltzen duen garapena litzateke, familia bakarreko dentsitate baxuko etxebizitzaz osatutakoa. Garapena ez dugu apropos ikusten, kokalekua eta tipologia tarteko.

##### **Proposamena**

HAPOaren idazketaren testuinguruan, hiri-bilbea amaitzen lagunduko luketen eremu hauek bideragarri egitea.

### 4.3. estrategia: Estrategia erregulatzaileria

Estrategia honen helburua etxebizitza erabilera duten eraikinetan erabilera hau lehenestea da, eta etxebizitza tipologiako eraikinetan loratzen diren irabazi-asmoko bizitoki erabilera ez direnei mugak jartzea (edo zuzenean debekatzea), etxebizitzaren funtzio soziala bermatze aldera.

#### *4.3.1. Alokairu turistikoaren erregulazioa betearazi*

*Erakunde arduraduna: Pasaiaiko Udala eta Eusko Jaurlaritza,*

#### **Testuingurua**

Gaur gaurkoz, Pasaian ez da onartzen etxebizitza alokairu turistikora bideratzea. Orain arte, Udala bera izan da arau-haustea kontrolatu dituen.

Turismoaren ondorioak Donostian bezain larriak ez badira ere, Donibane eremu hauskorra da, eta Euskotrenen hobekuntzek Pasaiaiko badia oso irisgarriago egingo dute turistentzat.

#### **Proposamena**

Erabilera turistikora bideratutako etxebizitzaren kontrolarekin segitzea. HAP0aren idazketaren testuinguruan, erabilera turistikoko etxebizitzak debekatzeko jarraitzea.

#### *4.3.2. Etxebizitza lehen bizitegi bideratzea*

*Erakunde arduradunak: Pasaiaiko Udala*

#### **Testuingurua**

Erakargarritasun handiko hiri eta herrietan gero eta ohikoagoa den arazo bat zera da: etxebizitza erosten dutenari askok ez dute bertan bizitzeko erosten. Alokairuan jarriz errentagarritasuna ateratzeko edota opor etxebizitza bezala erabiltzeko baliatzen dituzte zenbaitek. Hau Donostia bezalako hiriburuko turistiko batean gero eta gehiago gertatzen ari da eta ez da harrizkoa egoera horren eragina inguruko udalerrietara hedatzea.

Hedatze hau bereziki alokairura bideratzen diren etxeen kasuan gerta daiteke. Hiri oso garestietan alokairuaren errentagarritasuna ez da oso handia izaten, inbertsioa berreskuratzeko oso epe luzea beharrezkoa delako, baina eremu metropolitarran dauden udalerririk askotan prezioak merkeagoak izaten dira, eta eskaria antzekoa izaten da. Ondorioz, errentagarritasuna bilatzen duten espekulatuzaileen jomugan egotea ohikoa da.

Hau ekiditeko, zenbait hiririk erabaki dute etxebizitza ezin dela espekulaziorako erosi, eta bertan bizitzera bideratuta egon behar dela. Horretarako, hiririk erroldatzea edo erosi ostean hainbat urte pasa arte berriro saldu ezin izatea bezalako baldintzak ezartzen dira.

#### **Proposamena**

Udalerririk erosten diren etxebizitzak lehen bizitoki edo alokairu babestura bideratzeko neurri legalak hartzeko aukera aztertu. Honetarako, eroslea udalari erroldatu beharra edo erositako bizitegi alokatzerakoan prezio mugatu batean jartzeko derrigorrezkotasuna bezalako neurriak aztertu daitezke.

### 4.3.3. Alokairu prezioari muga ezartzea

*Erakunde arduraduna: Pasaiaiko Udala eta Eusko Jaurlaritza*

#### Testuingurua

12/2023 Legea Etxebizitza eskubidearena onartu zenetik, etxebizitza-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzek irekitzen duen baliabide garrantzitsuenetariko bat alokairuko errentari muga ezartzea ahalbidetzen duena da. Hau Espainiar estatuan berritasuna izanik ere, Europa osoan oso zabaldua dagoen baliabidea da, eta erreferentziazko prezio baten baitan, etxebizitzaren ezaugarrien baitan alokairuari prezio bat edo bestea ezartzea suposatzen du. Hau da, ezaugarri "objektibo" batzuen batian ezarriko da prezioa, ez merkatuak eragin dezakeen presioak bultzaturik. Etxebizitza eskubidea bermatzeko balio duen tresna ez izan arren, etxebizitzarekin egin daitekeen negozioari muga bat ezartzen dio, prezioak mantendu edota jaistea ahalbidetuz.

12/2023 legeak aldaketak eragin zituen Espainiar estatuko alokairua arautzen duen 29/1994 legean. Lege honen 17.artikuluaren errentaren balioa ezartzen da, eta lehenengo puntuak esaten duenez, alokairuaren errenta libre da, hau da eskari eta eskaintzaren arabera ezarriko da. Oinarri honen baitan, 2 salbuespen nabarmen ezarri zituen 2023ko legeak.

1. Etxebizitza merkatu tentsionatuko eremu izendatzen den eremuetan, alokairu kontratu berriak ezingo du azkeneko 5 urteetan indarrean egon den kontratuaren prezioa gainditu, urteroko errentaren eguneratzea aplikatu ondoren. Prezio hau gehienez %10 igo ahal izango da honako baldintzetako bat betetzekotan:
  - a. Bizitegia birgaitua izan bada.
  - b. Energia ez berriztagarrien %30eko aurrezteak suposatzen duten hobekuntzak egin badira.
  - c. Irisgarritasun baldintzak hobetzen dituzten obrak burutu badira.
  - d. 10 urte baino gehiagorako alokairua sinatzekotan.
2. Etxejabe handien<sup>17</sup> kasuan, alokairu berrien errenta prezio indizearen baitan ezarri beharko da (etxebizitzaren kokapen eta ezaugarriek baldintzatuko dute indize hau).

Honela, etxebizitza merkatu tentsionatuko eremuaren deklarazioak baliabideak ematen ditu egoera horretara eramaten duten alokairuaren prezioaren igoerari muga jartzeko eta arrazoizko balio batzuen baitan mantentzeko. Edonola ere, alokairuarekin gertatzen den moduan, salmentak ere eramaten du eremu tentsionatu izatera, baina legeak ez du arazo honen aurrean baliabiderik ezartzen. Honek sortu dezakeen ondorio bat izango litzateke gaur egun alokairuan dagoen bizitegi parkearen zati bat, errentagarritasun altuago bat bilatuz, salmentara pasatzea. Honek salmenta eskaintza areagotzen badu ere, eskaintza honen balioa mugatuta ez egoteak honen garestitzera eramaten dezake.

---

<sup>17</sup> Etxejabe handiak kontsideratzen dira garaje edo trastelekuak ez diren 10 higiezin baino gehiago dituzten pertsona fisiko edo juridikoak, edo bere higiezin azalera 1.500m<sup>2</sup> gainditzen dituztenak. Irizpide hau etxebizitza merkatu tentsionatuko eremuen deklarazioarekin egokitu ahal izango da, 5 higiezin baino gehiago dituzten pertsonen eraginez, eta hala egiten du plan honek.

## Proposamena

Bizitegi eremu deklarazioarekin batera, etxejabe handiaren definizioari begira, Pasaian 5 ondasun higiezinetik gora dituen pertsona fisiko edo juridikoak kontsideratzea. Ondorioz, haien bizitegietan sinatzen diren alokairu kontratuek prezio indizea betetzen dutela bermatzeko kontrol neurriak ezartzea.

Modu berean, etxebizitza merkatu tentsionatuko eremu deklarazioarekin batera, sinatzen diren alokairu kontratu berriek aurrekoaren prezioa gainditzen ez dutela bermatzeko kontrol neurriak ere ezarri beharko lirateke.

### *4.3.4. Jenderik gabeko etxebizitzaren deklarazioaren eta bizigarritasunik ezaren deklarazioaren administrazio prozedura ezartzeko Udal-ordenantza*

*Erakunde arduraduna: Pasaiaiko Udala.*

## Testuingurua

EAEko etxebizitzaren 3/2015 Legearen 56-64 artikuluek etxebizitzaren funtzio soziala ez-betetzeagatik hartu beharreko neurriak garatzea aurreikusten du; zehazki, jenderik gabeko etxebizitzak arautzea eta bizigarritasunik ezaren deklarazioa arautzea. Era berean, Euskadiko toki-erakundeei buruzko Legearen 17.7 artikuluan onartzen da etxebizitzaren plangintza, programazioa eta kudeaketa udalen eskumen propioak direla.

## Proposamena

*Jenderik gabeko etxebizitzaren deklarazioaren eta bizigarritasunik ezaren deklarazioaren administrazio prozedura ezartzeko Udal-ordenantza* onartzea, zeinak lau atal nagusi izango dituen udala lantzen ari den zirriborroaren arabera:

- Lehen titulua. Etxebizitzaren funtzio soziala
- Bigarren titulua. Jenderik gabeko etxebizitza (ikus 4.1.1. neurria)
- Hirugarren titulua. Alokairua Sustatzeko Politikak (ikus 2.1.1 neurria)
- Laugarren titulua. Bizigarritasunik eza (ikus 4.1.4 neurria)

#### 4.4. estrategia: Estrategia optimizatzailea

Estrategia honen helburua jada eraikita dauden espazio eta eraikinen erabilera intentsoago bat egitea da, espazio berean jende gehiago bizi dadin bultzatuz, erabilerarik gabeko eremuetan erabilera berriak sustatuz eta erabilera ezegokiak lekualdatuz etxebizitzarako egokiak diren eremuetan, besteak beste.

Diagnosi fasean aztertutakoaren arabera, Pasaiaiko familia unitateen %30 inguru pertsona bakarrekoak dira. Kontutan hartzen badugu Pasaiaiko bataz besteko etxebizitzaren azalera 83m<sup>2</sup>koa dela, aldagaiak aldagai, etxebizitza asko eta asko "azpierabilta" daudela kontsidera daiteke. Espazioa bere horretan kalitate bat dela eta bizi kalitate on baten erakusgarri ere badela jakinda, lurzoruaren erabilera optimoak etxebizitza unitateen arrazionalizazio bat ere eskatzen du. Hau guztia kontu handiz, arrazionalizazio eta optimizazio estrategia hau azpi-etxeen apologia bihurtu ez dadin. Bizigarritasun legeak hau ekiditeko nahikoa tresna dituela kontutan hartzen dugu; etxebizitzaren erabilera nola optimizatu planteatu beharra dago.

##### *4.4.1. Etxebizitza trukatzea*

*Erakunde arduraduna: Pasaiaiko Udala*

#### **Testuingurua**

Bizitzako etapa ezberdinetan zehar etxebizitza beharrak ezberdinak dira, familiaren hazkunde eta murrizteek horretara baitaramate, eta etxeak egitura zurrinak direnez, nekez moldatzen dira aldaketa eta behar hauetara. Herri mailan posible da etxebizitza trukaketa sare bat sortzea, non, beharraren arabera, udalak bitartekari lanak egin ditzakeen jabe partikularren artean etxebizitzak trukatzeko, epe zehatz baterako, edo modu definitiboan.

#### **Proposamena**

Bere beharretara hobeto egokitzen den etxebizitza bilatu nahi duten pertsonak elkarren artean harremanetan jartzeko zerbitzu bat martxan jartzeko aukera aztertu. Zerbitzu hau etxebizitzarekin zerikusia duten beste zerbitzu batzuk eskaini ditzakeen zerbitzu berbera izan daiteke.

Burutu beharko liratekeen zenbait ekimen:

- Partekatzea sustatzeko informazio kanpaina.
- Esperientzien balorazioa egin eta hauen partekatzea sustatzea.
- Esperientzietan oinarritutako programaren hobekuntza eta egokitzapen neurriak hartzea.

##### *4.4.2. Adineko pertsonentzako bizitoki alternatibak aztertzea*

*Erakunde arduraduna: Pasaiaiko Udala*

#### **Testuingurua**

Bakarrik bizi diren pertsonetako asko adinekoak izaten dira, ezkongabe edo alargunak, eta hauek sarritan laguntza behar izaten dute, erabateko zaintza behar izan ez arren. Zuzkidurazko etxebizitzek eta adineko pertsonentzako kooperatibek behar hauek asetzerara bideratuta egon ohi dira.

## Proposamena

Adineko pertsonentzako bizitoki alternatibak bi norabidetan aztertu daitezke:

- Zuzkidurazko etxebizitza bat eskaintzeko aukera, haren trukean euren bizitokia alokairu sozialean jartzen badute, Bizilagun programa bidez esate baterako. Truke hauek, edonola ere, juridikoki egoki bermatu behar dira.
- Bakardade ez aukeratu egoeran dauden pertsonak elkarren artean harremanetan jartzeko baliabideak pentsatzea, bizitegia partekatu edo antzerako irtenbideak bilatze aldera.

Honekin lotuta, ikus 1.2.1. neurria (*eraikigarritasun baxuko ekipamenduen intentsifikazio aukerak aztertzea*), eta, bereziki, *Instituto Social de la Marina* eraikinari buruz esaten dena.

### 4.4.3. Adinberri zentroak sortutako aukera aprobeztatzea

*Erakunde arduraduna: Pasaiaiko Udala*

## Testuingurua

Eraikitze bidean da Adinberri zahartze osasungarrirako zentro berria. Gune horretako zerbitzu nagusia zaharren egoitza bat izango da, 124 plazarekin. 18 babespeko etxebizitza egongo dira, eta baita eguneko zentro bat ere. Eraikina Euskadi etorbidean egongo da, toki irisgarri batean, eta 4.4.1 eta 4.4.2 puntuetan aipatzen dien neurriak aurrera eramateko aukera emango du. Hasteko, gaur egun Pasaiaiko Udalak San Pedron dituen etxebizitza tutelatuak bertara lekualdatuko dira.

## Proposamena

Adinberri esker Pasaian zehar libratu daitezkeen etxebizitzak, izan tutelatuak ala ez, gazteen emantzipaziorako bideratzea, errentaren araberako udal alokairu sistemaren bidez.

### 4.4.4. Negozioak kale mailara jaitsi

*Erakunde arduraduna: Pasaiaiko duala*

## Testuingurua

Jarduera ekonomikoek badute funtzio sozial bat gure hiri eta herrietan. Etxebizitzetan jendea bizi den modu berean, merkataritza eta lokaletan jendeak sozializatu eta lan egiten du, gizartearen erreproduzio soziala kale eta dendetan ematen da eta. Merkataritzak, gainera, kaleari bizitasuna eta segurtasuna ematen diote: Jane Jacobs-ek aipatzen zuen "Eyes on the street", alegia, kaleko begiak. Dendaz eta jendez beteriko kale bat atseginagoa da orokorrean, eta segurtasun pertzepzioa handitu egiten da.

Azken hamarkadetan, faktore ezberdinek (bizi ohituren aldaketa, erosketa moduak aldatzea, errentak igotzea edota lan mota batzuen prestigioaren galera) kaleko merkataritzari eragin diote, eta gero eta ohikoagoa da gure hiri paisaian lokal hutsak ikustea.

Honek egoera ezberdinak ekarri ditu, horietako bat, lokal hauetako askoren etxebizitza erabilerarako aldaketa, eta honela, etxebizitza eta merkataritza jardueretarako espazioak nahastu egiten dira. Egoera honek kontrol

neurri batzuk eskatzen dituela uste dugu. Behe oinak etxebizitza bihurtzeko ordenantzaren idazketarekin batera, behe oinak beste modu batera dinamizatu behar direla uste dugu.

Zenbait jarduera ekonomiko etxebizitza arruntetan kokatzen dira. Ohikoenak bulegoak badira ere, ileapaindegi, dentista eta fisioterapia bezalako zerbitzuak ere ematen dira. Hau Antxo eta Trintxerpen gertatzen da bereziki eta, berez, ez dago legez onartua.

Honek, gainera, efektu kaltegarri bikoitz bat sor dezake. Alde batetik, etxebizitza eskaintza murrizten dutelako, eta bestetik, kale mailako bizitasuna murrizten delako. Egoera hau espazio komertzialetarako eskaintza agortuta dagoen eremu batean emango balitz, egoera bestelakoa izango litzateke, baina kontutan hartuta Pasaiaiko behe oin asko hutsik daudela, etxebizitzetako komertzioak kale mailara jaisteak onura bikoitza ekarriko luke, hauek biziberritzea eta etxebizitza eskaintza handitzea.

### **Proposamena**

Ohiko etxebizitzetan dauden negozioak kale mailara jaisteko sustapen neurriak hartzea. Honetarako, berariazko diru laguntzak sustatu beharko lirateke, birgaitzera edo alokairuaren ordainketara zuzenduak. Modu berean, hutsik dauden lokalen erregistro bat ere beharko litzateke, eta haien jabeekin bitartekaritza lanak burutu. Lehenengo neurri hori aplikatzean "lokalen banku" bat egingo litzateke, eta bigarren neurri honetaz baliatu nahi duten negozioekin partekatu.

Zentzu honetan, laguntzak ordenantza bidez arautu daiteke, EIOZ eta OHZ zergen hobarien inguruko hausnarketa orokorraren testuinguruan.

- EIOZaren hobariak behe solairu batera jaisten diren lokalek gauzatu beharko dituzten obretan.
- OHZren gaineko hobariak, lehen urteetan zehar

Edonola ere, ez dugu uste hobari hauek faktore erabakigarriak izango liratekeenik negozio bat kale mailara jaisteko orduan.

Neurri honen eraginez, bizitegi bat libre geratuko da, baina posible da mugitu ostean bizitegiaren jabeek merkatu prezioan saltzea. Bizitegi berri bat gehiago merkaturatu bada ere, honek ez du bere horretan etxebizitza eskuragarrien kopurua handitzen lortzen, eta horregatik komeniko litzateke udalarekiko negoziaketa bidez bizitegi horiek alokairu sozialera bideratzea. Honako neurri hau aztertu daiteke:

- Tanteo-eskubide bidez udalak (edo, bestela, Eusko Jaurlaritzak, udalaren aurrekontu apala kontuan hartuta) erostea libre geratutako bizitegia.

### **Oharra**

Neurri honek ohar berezi bat behar duela uste dugu. Pasaian badira jarduera ekonomikoetarako bideratuak dauden eraikin gutxi batzuk, Gudarien plazako Rederia eraikin razionalista kasu. Auzoetan jarduera ekonomikoa mantentzea funtsezkoa ikusten dugu, eta, beraz, ez dugu hau bezalako eraikinak etxebizitza bihurtzea gomendatzen.



*Rederia eraikina. Irudia: Ezekiel Collantes eta Irati Otamendi*

Duen tipologiatik, Antxoko Bianchi eraikina ere bulego-eraikin moduan (edo bulegoak ere izango dituen eraikin multifuntzional moduan) zaharberritzea interesgarria iruditzen zaigu (ikus 1.3.2. neurria: *Berrikuntza sustatzea lehiaketan bidez*).

## 4.5. estrategia: Gobernantza kolaboratiboa

### *4.5.1. Planaren jarraipen mekanismoak*

*Erakunde arduraduna: Pasaiako Udala*

#### **Testuingurua**

Ekintza planaren jarraipena egitea beharrezkoa da bertan zehazten diren proposamenak betetzen direla bermatzeko, eta esperotako fruituak ematen ari ote diren jakiteko. Bi formula planteatzen dira horretarako.

#### **Proposamena**

Planaren segimendua egiteko bi foro posible proposatzen ditu plan honek:

- Pasaiako Etxebizitza Foroa. Alkatea buru izango duen foro honetan udaleko alderdi politikoek eta Hirigintza eta Ingurumen aholku batzordeko kideek parte hartuko dute, besteak beste.
- Eskualde eskalako koordinazio mahai politiko-tekniko bat, Oarsoaldeko etxebizitzaren merkatuaren eboluzioa aztertzeko helburuarekin (ikus 4. ardatzeko sarrerako azken paragrafoa).

## Kronograma

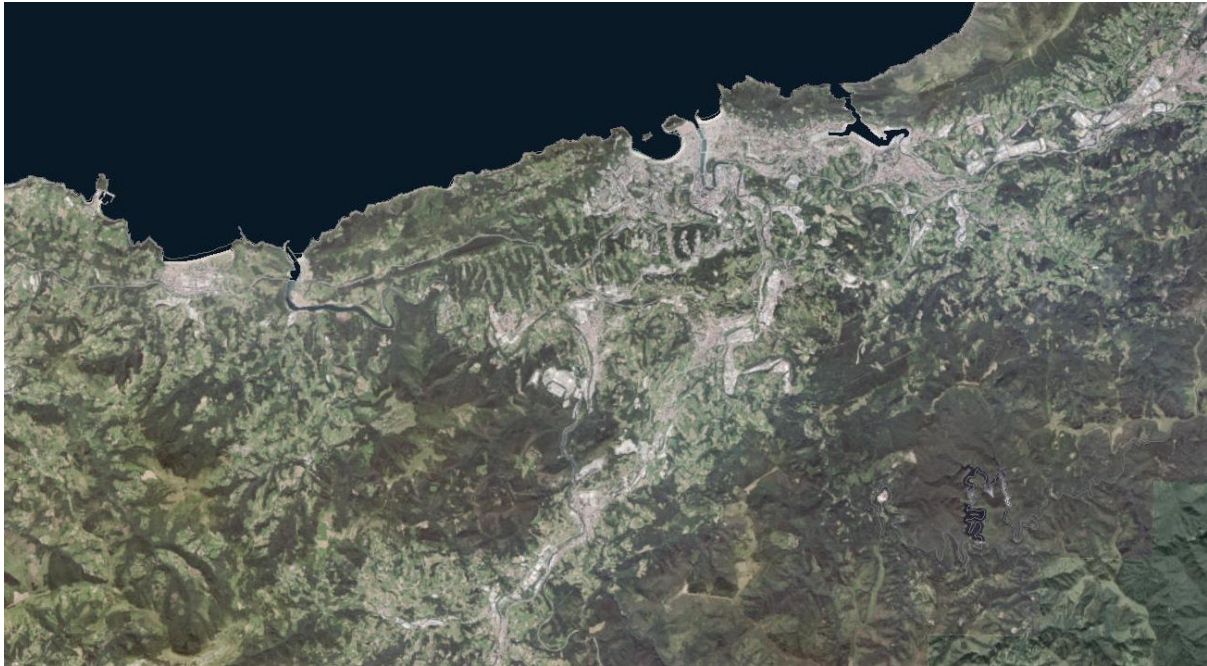
ARDATZA ESTRATEGIA JARDUKETA	2025/ 2026	2026/ 2027	2027/ 2028
<b>1. ARDATZA ALOKAIRU ESKURAGARRIA SUSTATZEA</b>			
1.1 Hiri garapen berriak			
1.1.1 Jabetza publikoko orubeak Etxebizitza sailari eskaintzea	X		
1.1.2 Garapen berrietan belaunaldi arteko bizitegi proiektuak sustatzea	X	X	X
1.2 Zuzkidurazko etxebizitzaren sustapena			
1.2.1 Eraikigarritasun baxuko ekipamenduen intentsifikazio aukerak aztertzea	X	X	X
1.2.2 Eraikin osoen zaharberritzea			X
1.3 Diseinuaren bidez etxebizitzaren sustapena erraztea			
1.3.1 Berrikuntza sustatzea lehiaketen bidez.	X		
1.4. Hiri-eraldaketa aukerak			
1.4.1 Luzuriaga eremua		X	
1.4.2 Erabilera lagapeneko etxebizitza kooperatiba Papinen		X	
1.4.3 Portuko eremu perimetralen eraldaketak aztertzea.	X	X	X
<b>2. ARDATZA BIZITEGI ERAIKINEN PARKEA ETA HIRI BERRONERATZEA</b>			
2.1 Etxebizitza babestuaren kalifikazioaren estrategia lausoa			
2.1.1 Zuzkidurazko jarduketak		X	
2.1.2 Beheko solairuetan etxebizitzak egiteko ordenantza berrikustea	X		
2.1.3 Etxebizitzaren zatiketa		X	
2.2 Bizitegi parkearen berritzea			
2.2.1 Eraikinen berroneratzera bideratutako dirulaguntzak		X	
2.2.2 Eraikinen berroneratzea sustatzeko hobarien gaineko gogoeta	X	X	X
2.2.3 Eraikinen handitzeak baimentzea balkoien bidez		X	
<b>3. ARDATZA ALOKAIRURAKO PRESTAZIOEN ETA DIRULAGUNTZA SISTEMA</b>			
3.1 Gazteen emantzipazioa			
3.1.1 Gaztelagun	X	X	X
3.1.2 Emantzipa	X	X	X
3.1.3 Udal dirulaguntzak	X	X	X
3.2 Kolektibo zaugarriak			
3.2.1 Etxebizitza eskubide subjektiboa	X	X	X
3.2.2 Laguntzen eboluzioaren jarraipena egitea	X	X	X
3.3 Alokairua sustatzeko neurri fiskalak			
3.3.1 OHZren hobaria alokairu eskuragarrian jartzen diren etxebizitzentzat.		X	X
3.4 Alokairua sustatzeko bermeak			
3.4.1 Etxebizitzaren alokairua sustatzeko, bermeei buruzko informazioa zabaltzea	X	X	X
<b>4. ARDATZA GOBERNANTZA ETA ERAKUNDEEN KOORDINAZIOA</b>			
4.1 Estrategia zuzentzailea			
4.1.1 Etxebizitza hutsen gaineko kanona	X	X	X
4.1.2 OHZren gainkarga	X	X	X
4.1.3 Alokairu iruzurtiaren egoeraren ikuskaritza zorroztea	X	X	X
4.1.4 Bizigarritasun eza			X
4.2 Estrategia interbentzionista			
4.2.1 Bizitegi garapen eremuetan kooperazio sistema planteatu		X	

ARDATZA ESTRATEGIA JARDUKETA	2025/ 2026	2026/ 2027	2027/ 2028
4.2.2 Planak aurreikusten dituen eta garatu gabe dauden proiektuak aktibatu	X		
4.3 Estrategia erregulatzailerak			
4.3.1 Alokairu turistikoaren erregulazioa betearazi.	X	X	X
4.3.2 Etxebizitza lehen bizitegi bideratzea	X	X	X
4.3.3 Alokairu prezioari muga ezartzea	X	X	X
4.3.4 Jenderik gabeko etxebizitzaren deklarazioaren eta bizigarritasunik ezaren deklarazioaren administrazio prozedura ezartzeko Udal-ordenantza	X		
4.4 Estrategia optimizatzailea			
4.4.1 Etxebizitza trukitzea	X	X	X
4.4.2 Adineko pertsonentzako bizitoki alternatibak aztertzea	X		
4.4.3 Adinberri zentroak sortutako aukera aprobetxatzea			X
4.4.4 Negozioak kale mailara jaitsi.		X	X
4.5 Gobernantza kolaboratiboa			
4.5.1 Planaren jarraipen mekanismoak	X		

## Epilogoa

---

### Donostialdea hiri jarraia, politika bateratuak



*Donostialdeako hiri egitura dispertsoa*

Proposatzen diren neurrietako zenbaitek udalerri mailan eragina dute soilik, edo udalerri mailako baliabideak erabiltzen dituzte. Bizitegi eremu tentsionatu izendatzeko eremua udala da eta testuinguru horretara mugatzen dira orain arte proposatutako estrategia eta neurriak, edonola ere, ezinbestekotzat jotzen dugu beste eskala bateko irakurketa egiteko beharra.

Pasaia Donostialdeko eremu metropolitarran dago kokatua, eta dinamika ekonomiko eta sozialak testuinguru horretan ematen dira gaur egun, gure herrietan oraindik ere identitate eta lekukotasuna oso elementu garrantzitsuak badira ere bizitza planifikatzerakoan. Proposatutako neurrietako askok udal eskalan oso ibilbide edo eragin laburra izan dezakete, baina lurralde mailako neurriak izanik, haien eragina esponentzialki hazi liteke.

Hori dela eta, ezinbestekoa ikusten dugu etxebizitzaren arazoaren inguruko eztabaida eskualde mailan garatzeko beharra, eta honek udalaz gaindiko gestio eta koordinazio baliabideak beharko ditu. Proiektu bateratu horren eraikuntzak lagunduko dio lurralde osoari eragiten dion problematikari erantzun egituratu eta koherenteak emateari.