



Eremu tentsionatu izendatzeko **Orio**ko etxebizitza plana

2025eko abendua

Egilea:

 **Eikertalde**

AURKIBIDEA

1.- NEURRIEN PLANAREN AURREKARIAK	3
2.- MISIOA ETA BISIOA	5
2.1.- Planaren egitura eta edukia	6
1. ARDATZA- ETXEBIZITZA ESKURAGARRIA SUSTATZEA	7
2. ARDATZA- ERAKITAKO PARKEAREN GAINEKO JARDUKETAK: HIRIAREN BIRGAITZEA ETA BERRONERATZEA	17
3. ARDATZA- PRESTAZIO-SISTEMA, ALOKAIRURAKO LAGUNTZAK ETA KOLEKTIBO KALTEBERAK BABESTEA	20
4. ARDATZA- GOBERNANTZA SISTEMAK ETA ERAKUNDEEN KOORDINAZIOA	26
3.- KRONOGRAMA	29

1.- NEURRIEN PLANAREN AURREKARIAK

Maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak, etxebizitzarako eskubideari buruzkoak, 18. Artikuluan jasotzen duenez, lurralde-eremu bat bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeak berekin ekarriko du Administrazio eskudunak berariazko plan bat idaztea, honako hauek proposatuko dituenak:

- Adierazpenean ikusitako desorekak zuzentzeko beharrezko neurriak.
- Garapen-egutegia

Euskal Autonomia Erkidegoko Etxebizitzaren 3/2015 Legeak, bestalde, etxebizitza-arloko eskumen-araubide bat ezartzen du, bai autonomia-administrazioarentzat, bai toki-administrazioarentzat. Bere idazkeran agerian geratzen da, etxebizitza-politika publikoen garapenean, ezinbestekoa dela erakundeen arteko koordinazioaren eta lankidetzaren beharra.

Kasu batzuetan, gainera, babes publikoko bizitegi-sistemaren garapenean bezala, eskumen-konkurrentzia bat dago, sistema hori osatzen duten etxebizitzak eta bizitokiak sustatu eta arautu baitaitezke, bai autonomia-erkidegoko araudiaren bidez, bai tokiko araudiaren bidez.

Premisa hori jasota dago Eusko Jaurlaritzaren Gobernu Kontseiluak 2019ko ekainaren 25ean onartu eta Eusko Legebiltzarrera bidalitako txostenean, non ondorioztatzen baita euskal legeak "Eusko Jaurlaritzaren eta udalen erantzunkidetasun instituzionaleko esparru bat ezartzen duela etxebizitza babestuen arloan, legearen Arrazoiaren Azalpenean bertan ezarritakoaren arabera.

Horrenbestez, etxebizitza-arloan eskumena duten administrazioen arteko erakunde-erantzukidetasunaren esparru horretan, plan honen helburua estatuko legearen 18.2 artikuluan araututako berariazko planaren oinarri izango diren neurriak garatzea da, udalerria merkatu tentsionatuko bizitegi-eremu izendatzearen ondorioz ezarri baitira.

Legeak hala aginduta, neurri horiek adierazpenean agerian utzitako desorekak zuzentzen lagundu behar dute, Orion bizi diren biztanleentzat etxebizitza-hornidura eskasa izateko arrisku berezia baitago. Hori dela eta, ezinbestekoa da horien irismena, finantzaketa eta gauzatze-egutegia planifikatzea.

Laburbilduz, udalerrian babes publikoko bizitegi-sistemaren garapen-maila handitzea planteatzen da, baita alokairu babestuko beste etxebizitza-mota batzuen ere, honako baliabide hauen bidez:

- Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta garraioetako sailburuaren 2021eko abenduaren 7ko Aginduan jasotako programak, alokairua sustatzeko jarduketei eta etxebizitzak eta bizitegi-eraikinak erabiltzeko beste modu batzuei buruzkoak. Agindu horren bidez, alokairu eskuragarriko etxebizitzak kopurua handitu nahi da, etxebizitza-arloan eskumena duen sailak babestutako alokairu-erregimeneko etxebizitza-politikak bultzatuz, udalekin lankidetzan.

- Zuzkidura-bizitokiak babes publikoko bizitegi-sisteman sartzea, erakundeen arteko lankidetzak sustatzeko, etxebizitza eraikitze eta bereziki etxebizitza eskuratzeko beharra -batez ere gazteak eta adinekoak- ikusten den kolektiboek esleitzeko, eta zuzkidura-bizitokiaren sare publiko bat sortzeko.
- Irabazi-asmorik gabeko elkarrekotasun eta etxebizitza-kooperatibek sustatutako elkarlaneko etxebizitzak sustatzea, erabilera-lagapeneko erregimenean.
- Bizigune eta ASAP programak, biak ere etxebizitza libreen alokairuaren merkatuko bitartekaritzakoak, etxebizitza pribatuak alokairu babestuaren erregimenerantz mugiarazteko, etxebizitza-parkearen hazkundera bultzatuz.

Alokairu eskuragarriko bizitegi-parkea osatzen duten etxebizitzaren kopurua handitzeko programez gain, badira diruz lagundu daitezkeen beste programa eta ildo batzuk, pertsonen etxebizitza libreen merkatuan sartzen laguntzeko, zehazki:

- Etxebizitzarako eskubide subjektiboa, etxebizitzako prestazio osagarriaren (EPO) ordeko etxebizitzarako prestazio ekonomikoa (EPE) ematea aurreikusten duena.
- Gazteentzako alokairuko laguntzen Gaztelagun eta Emantzipa programak.

Azkenik, EAEko araudiak zenbait araudi ditu, batzuk oso berriak, bizitegi—merkatua garatzeko gizarte- eta lurralde-kohesioan edo etxebizitzaren funtzio soziala bermatzean eragiten dutenak:

- Babes publikoko etxebizitzetarako lurzoru-erreserbak, Euskadiko lurzoruari buruzko 2/2006 Legearen 80. Artikuluan eta zortzigarren xedapen gehigarrian aurreikusitakoaren arabera.
- Hutsik dauden etxebizitzak ez okupatzea zigortzen duten neurri fiskal eta parafiskalen arloan indarrean dagoen araudia aplikatzea, hala nola, foru-araudiak gaitzen duten OHZren erreklamo-prozedurak edo jenderik gabeko etxebizitzaren aitortzea, dagokion kanona ezarrita, ekainaren 8ko 149/2021 Dekretua garatzen duena, jenderik gabeko etxebizitzari eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriak buruzkoa.
- Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxiengo bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauek arautzen dituen ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuan aurreikusitako etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak arautzea.

Gainera, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak tentsionatutzat jotzen diren eremuetan berariaz aplikatzekoak diren neurriak ezartzea aurreikusten da.

2.- MISIOA ETA BISIOA

Plana, funtsean, zer arrazoi edo helbururekin egin den azaltzen du **MISIOAK**.

Plan horren helburua da oriotarrek, eta bereziki Orioko gazteek, etxebizitza duin batera sarbidea izatea, arrazoizko prezioetan eta beren beharretara egokitutakoa. Gainera, oriotar guztiek, bereziki zaugarritasun egoeran daudenek, etxebizitza bat eskuratzeko egin behar duten ahalegin ekonomikoa murriztea du helburu. Horrela, herritarrek udalerrian errotzea sustatu nahi da, eta etxebizitza-parkea oriotarren benetako beharretara egokitu.

BISIOAK, bestalde, planean jasotako jarduketak gauzatzen amaitzean Oriok zer egoeratan egotea espero duen definitzen du.

Datozen urteetan, Oriok gazteen emantzipazioa erraztuko duen udalerria izan nahi du, herrian bertan bizi-proiektuak garatzeko aukerak eskainiko dituen eta etxebizitza duinak, egokituak eta eskuragarriak bermatuko dituen. Horretarako, funtsezkoa izango da etxebizitza-parkea herritarren premia sozial eta ekonomikoetara egokitzea, eta, aldi berean, komunitatearen sustraitzea eta kohesioa indartzea.

Bizitegi-merkatuko tentsio-eremuaren izendapena dagokion aldizkari ofizialetan ofizialki argitaratzen denetik aurrera hasiko da Plana inplementatzeko hiru urteko epea.

Bizitegi-merkatuko tentsio-eremuaren indarraldiari dagokionez (3 urte), bai eta ezarritako neurrien plan espezifikoaren indarraldiari dagokionez ere, zenbatetsiak izanez gero, 2026 urtea hasi ondoren abiatuko litzatekeela ulertzen da, Etxebizitza Ministerioak emandako ebazpena argitaratzearekin batera, eta, beraz, haren ondorioak 2029. urtera arte luzatuko lirateke, gutxi gorabehera honako tarte hauetan egituratuta:

- Lehen aldia: 2026-2027
- Bigarren aldia: 2027-2028
- Hirugarren aldia: 2028-2029

Jarraian, tentsio-eremu izendatu osteko hiru urteetan gauzatuko den plana xehe-xehe aurkeztuko da.

2.1.- Planaren egitura eta edukia

Plana, **nagusiki, 4 ardatzetan egituratuta dago:**

- 1. ARDATZA-** ETXEBIZITZA ESKURAGARRIA SUSTATZEA
- 2. ARDATZA-** ERAKITAKO PARKEAREN GAINEKO JARDUKETAK: HIRIAREN BIRGAITZEA ETA BERRONERATZEA
- 3. ARDATZA-** PRESTAZIO-SISTEMA, ALOKAIRURAKO LAGUNTZAK ETA KOLEKTIBO KALTEBERAK BABESTEA
- 4. ARDATZA-** GOBERNANTZA SISTEMAK ETA ERAKUNDEEN KOORDINAZIOA

3.- PLANA

1.

Ardatza

Etxebizitza eskuragarria sustatzea

Helburua

Datozen hiru urteetan arrazoizko prezioko etxebizitza-sustapena sustatzea, etxebizitza babestuen sustapen berriak garatuz, etxebizitza hutsak mugituz eta lokalak etxebizitza bihurtuz.

1.1.

Estrategia

Babes publikoko bizitegi-sistema handitzea, alokairuaren aldeko apustu nagusia eginez.

1.1.1. ekintza.

Bizitegi-merkatuko tentsio-eremuaren aurreikusitako indarraldian, 2026-2029, hasiko diren babes publikoko etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak

Abiapuntuko testuingurua

BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZAK SUSTATZEKO AURREIKUSPENAK

Orioko udalerria bere HAPO berrikusteko prozesu betean dago, eta 2024ko abenduan onartu zen behin-behinean. Ingurumen-adierazpen estrategikoa ere egin da (GAO, 25-07-30). 2026ko lehen hiruhilekoan behin betiko onartzea aurreikusten da.

Plana Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen (EHLAB) 2025eko ekainaren 19ko osoko bilkuran eztabaidatu zen. Batzorde horren dokumentazioan, planteatutako kuantifikazioari eta bizitegi-ereduari buruzko aldeko txostenak daude, Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetako (LAA) aurreikuspenekin bat datozenak.

Illo horretan, eta LAGek bizitegi-ahalmena ia 1.500 etxebizitza gehiagoraino handitzea ahalbidetzen bazuten ere, hazkundeari eustea eta lurraldearen hiri-garapen iraunkorra sustatzea erabaki da. Horrela, ez dira mugatu bizitegi-erabilera duten lurzoru urbanizagarriko sektoreak.

Zehazki, plan berriaren arabera, 532 etxebizitza berri daude, 16 eremutan banatuta, nahiz eta jarduketa batzuk amaituta dauden edo eskatutako lizentzia duten, 2012ko HAPOk jada antolatutako bizitegi-garapenak direlako. Horren adibide dira Muntoko alokairuko 46 etxebizitzaren sustapena, Eusko Jaurlaritzak egindakoak, edo Kaia kaleko etxebizitza libreen sustapena.

532 etxebizitza horietatik 280 zuzkidura-jarduketetan antolatzen dira, eta gainerako 252ak udalerriko jarduketa estrategiko nagusian planteatzen dira, Kofradia-Dike eremuan, finkatu gabeko hiri-lurzoruan. Azken jarduketa horrek aldaketa garrantzitsua dakar udalerrian egin den lurzoruaren erabilera-ereduan, planifikatutako eraikuntza-dentsitate

1.

2.

3.

4.

handiagoa aprobetxatuz, etxebizitza eskuragarrien eskaintza modu irmoan handitzeko eta tokiko zuzkidura-sarea hobetzeko.

Eremua	BSE	ET	EL	
2.1 Aita Lertxundi 48-50	10	10	30	
2.2 Aita Lertxundi 42		8	31	
3.1 Eusko Gudari 36-38-40-42			16	
3.2 Kaia kalea 5			20	
3.3 Arrantzale kalea. Solar 1			7	
3.4 Arrantzale kalea. Solar 2			9	
3.5 Eusko Gudari kalea 26			9	
7.1 Kabi-alay / Uri berri			9	
8.1 Munto P.2	46			Amaituta
12 Dike	43	17	192	Hasiera 2026-2029 epealdian
13.1 Cerámica Arocena		29	44	EJrekin sinatutako zuzkidura-bizitokiaren hitzarmena, 2026-2029 aldia
14.1 Anibarko Portua			2	
GUZTIRA	99	64	369	

Etxebizitza eskuragarriari dagokionez, planak aurreikusten du babes sozialeko 99 etxebizitza (Muntoko alokairuko 46 etxebizitzak barne) eta prezio tasatuko 64 etxebizitza garatzea, hau da, programatutako bizitegi-hazkundearen % 30.

Etxebizitza-eskaintza udalerriaren hiri-berroneratzea hobetzeko erabiltzea ere azpimarratzen da, Oria ibaiaren bi ertzetan dauden Cerámica Arocena eta Mutiozabal jardura ekonomiko degradatuetako lurzuak bizitegi-erabilerarako berreskuratuz, hiriarentzat eraldaketa-maila garrantzitsua izanik.

Aipatutako etxebizitzetaz gain, Arozenako fabrikaren eraikinean 8.125 m² (t) zuzkidura-bizitoki publikoen sustapen bat hartzea proposatzen da. Sustapen hori gauzatzea Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailarekin hitzartuko litzateke.



1.

2.

3.

4.

Ondoren, Euskadiko Etxebizitzari buruzko 3/2015 Legearen 19. artikuluan aurreikusitakoa betez, Orioko Udalak Orioko udalerrian babes publikoko bizitegi-sistema handitzeko esku-hartze publikoaren konpromisoa garatzea helburu duten jarduketaren azalpen zehatzagoa ematen da, hau da:

- a) Babes publikoko etxebizitzak.
- a) Babes sozialeko etxebizitzak
- b) Etxebizitza tasatuak.
- b) Zuzkidura-bizitokiak.

Udalerrian etxebizitza-aurreikuspen handiena duen eremua da, Oria ibaiaren itsasadarrean dago, herrigunetik Usurbilerako irteeran.

Mugatutako eremua indarrean dagoen HAPOtik dator, eta plangintzako aldaketa puntual bat egin zaio (2024/05/17), bizitegi-eraikigarritasuna eta etxebizitza-kopurua handitzeko. Itsasadarraren aldean espazio libreen sistema orokor bat antolatzea eta guztira 252 etxebizitza berri eraikitzea aurreikusten da (43 BSE, 17 ET, 192 EL).

2024an onartutako HAPOn aldaketa puntualaren memorian azaltzen den bezala, norabide aldaketa erradikala dakar Orioko aurreko hirigintza-eredu tradizionalarekiko. Izan ere, DIKE eremuak paradigma-aldaketa bat dakar, dentsitate, trinkotasun eta hiri-komplexutasuneko hirigintza-eredu berri bat ezarri, eta horrek eremu iraunkorrerago batean eragiten du.

Araudi berriak zenbait hobekuntza ezartzen ditu aurreko araudiak eremurako aurreikusitakoarekin alderatuta:

- 7.567 m²-ko (t) guztizko bizitegi-hazkundera
- Etxebizitza babestua 3.027 m² (t) gehiago izatea (% 126,94 gehiago).
- 1.513,50 m² (t) erregimen orokorreko BOEen gehikuntza (% 63,47ko igoera) eta 1.513,50 m² (t) etxebizitza tasatuena.
- Etxebizitza libreetan 4.540,00 m²-ko (t) hazkundera indarrean dagoen plangintzaren % 32,32 da.

Titulartasun publikoko hiri-espazio libreak, bai sistema orokorretarako, bai tokiko sistemarako, 7.969,52 m² dira guztira, eta DIKEko azaleraren %39,48 dira, hau da, titulartasun publikoko hiri-espazio libreen gehikuntza % 22,79koa da.

Tokiko zuzkidura publikoetarako lurzoru-azalera 1.536,31 m²-koa da; horietatik 386,70 m² Kofradian daude, eta 1.149,61 m² DIKEan (azpierrearen % 5,69), indarrean dagoen plangintzaren 375 m²-ekin alderatuta. Horrela, zuzkiduretarako bideratutako azalera 3 aldiz baino gehiago handituko da.

Tokiko sistemen sareko beste zuzkidura batzuetarako Udalari lagatzeko eraikitako sabai-azalera 3.883,82 m² (t) -koa izango da guztira; horietatik 1.500,00 m² (t) KOFRADIAN izango dira eta 2.383,82 m² (t) DIKEan. Aurreko plangintzan ez zen kontzeptu honengatikoa lagapenik aurreikusten.

Kalkuluen arabera, aparkaleku-plaza publikoak sestra azpiko 300 unitate inguru eta hiri-bideen ondoko 52 azalera-unitate izan daitezke, aurreko plangintzan azaleran zeuden 149 unitateen aldean.

DIKE-KOFRADIA eremu etenaren egiturazko antolamendua eta antolamendu xehatua jasotzen dituen aldaketa puntualak Urbanizatzeko Jarduketa Programa, Ituntze Hitzarmena, Hitzarmen Batzordearen Estatutuak eta Kofradia, Urbanizazio Proiektua eta Birpartzelazio Proiektua jabe berri gisa sartzearekin batera aldatutako Hitzarmen Batzordearen Estatutuak eskatzen ditu, dagokionaren arabera.

1.

2.

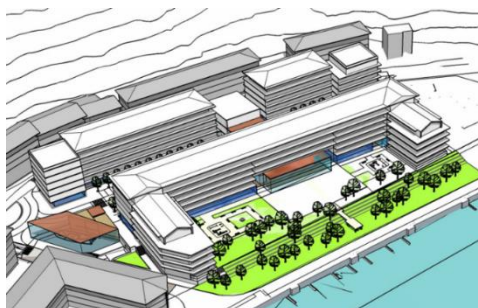
3.

4.

Birpartzelazio-proiektua oso aurreratuta dago, eta urbanizatzeko jarduketa-programa laster aurkeztea aurreikusten da; horrela, 2026ko bigarren sei hilabetekotik aurrera ekin ahal izango zaie jarduketak tokian bertan egiteari.

Jarduketa gauzatzeko 4 etapa aurreikusten dira. Lehenengo hirurak DIKEN:

- **0 etapa:** sestra azpiko lanak egingo dira, garaje publiko eta pribatuak mankomunatzeko beharrezkoak direnak eta azpieremuko urbanizazio obrei lotutakoak. Gutxi gorabehera, hamazortzi hilabeteko exekuzio-epea aurreikusten da.
- **1. etapa:** erdiko kalea, garajeetarako sarbideekin eta arrapalekin; Aita Lertxundi kalea eta Ibai-Ondo kalea, hegoaldean dauden lurzoruak eta lursailak barne, itsasadarrerantz. Fase hori egiteko, gutxi gorabehera 36 hilabeteko epea aurreikusten da.
- **2. etapak** kale nagusiaren iparraldean dauden lurzoruak hartzen ditu. Fase hau egiteko, hogeita hamar hilabete inguruko epea aurreikusten da.
- **3. etapa** KOFRADIA eraikin berria egiteari dagokio.



1.

2.

3.

4.

AROCENA CERAMICAS

Zeramikaren ingurunea berritu behar da, Dike eremuaren ondoan. Bizitegi-erabilera aldatzea aurreikusten da, lehendik dagoen eraikinaren zati bat zuzkidura-bizitokietara bideratuta mantenduz.

Itsasadarren ertzean espazio libreen sistema orokor bat antolatzen da, mugakideekin eta 73 etxebizitzarekin jarraituta. Etxebizitza horien % 40 udal-etxebizitza babestu tasatuaren erregimenari lotzen zaizkio, eta % 60 sustapen libreko etxebizitzari, 8.125 m²-rekin, Eusko Jaurlaritzak sustatutako ekipamendu publiko-zuzkidura-bizitokietarako (30-40 unitate).

Eusko Jaurlaritzak, 2024ko martxoan, Orioko (Gipuzkoa) "Nueva Cerámica de Orio" industria-eraikinean, "14.1 Arocena ceramica" azpieremuan, zuzkidura-bizitokietarako aurretiko azterlana esleitu zuen. Azterlan hori egitea beharrezkoa da industria-eraikinak zuzkidura-bizitokiak hobeto ezartzeko eskaintzen dituen ezaugarriak eta aukerak aztertzeko, ikuspegi tekniko/ekonomikotik, eremu horretarako hirigintza-parametroak eta eraikinaren beraren ondare-balioak kontuan hartuta.

Azterlanak ikusita, eta HAPO behin betiko onartu ondoren (2026ko lehen hiruhilekotik aurrera), Orioko Udalaren eta Eusko Jaurlaritzaren arteko hitzarmenaren baldintzak zehaztea planteatu da.



1.

2.

3.

4.

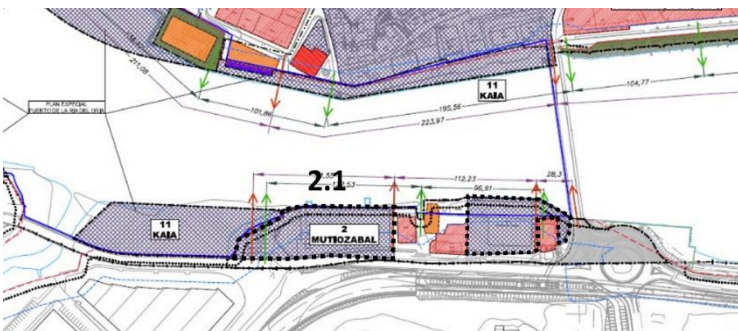
AITA LERTXUNDI 48-50 eta AITA LERTXUNDI 42

Aita Lertxundi 48-50 beritze-azpiero bat da, Mutiozabal eremuan, Gureak enpresaren instalazioek okupatzen dutena. Azpiero horren azalera 4.324 m²-koa da, eta 5.300 m² (t)-ko eraikigarritasuna antolatzea planteatzen da; horietatik, 1.000 m² (t) babes sozialeko etxebizitzakoak izango lirarteke, 1.000 m² (t) etxebizitza babestu tasatukoak, 3.000 m² (t) etxebizitza librekoak eta 300 m² (t) hirugarren sektoreko erabilerakoak.

Horretarako, lehendik dagoen eraikina eraitea eta 50 etxebizitza berri eraikitzea aurreikusten da (10 BSE, 10 ET, 30 EL), itsasora sartzeko zortasunetara egokituta.

1.2 azpieroarekin (Sotoak) batera sustatu beharreko Plan Berezi batera bidali da haren garapena, udal-ekipamendura bideratua.

Aita Lertxundi 42ri dagokionez, Mutiozabal inguruan aurreikusitako berritze azpiero bat da, Arin eta Embil instalazioek okupatzen dutena. Guztira 4.240 m² (t) antolatzea planteatzen da, eta horietatik 788 m² (t) etxebizitza babestu tasatuari dagozkio, 3.152 m² (t) etxebizitza libreari eta 300 m² (t) hirugarren sektoreko erabilerari, eta horien antolamendu xehatua Plan Berezi bati dagokio. Lehendik dagoen eraikina eraitea eta 39 etxebizitza berri eraikitzea aurreikusten da (8 ET, 31 EL).



1.

2.

3.

4.

Ezarpen-aldia

2026/27	2027/28	2028/29
X	X	X

Lehentasuna

Handia

1.2. Bitartekaritza-programak sustatzea alokairu-merkatuan

1.2.1. Ekintza Etxebizitza hutsei buruzko azterlan bat egitea etorkizunean kanonaren ezarpena baloratzeko.

Erakunde arduraduna: Orioko Udala

Abiapuntuko testuingurua

Gaur egun Orion, OHZ (Ondasun Higiezin Zerga)-ren errekarquaren irizpideen baitan, 2025ean errolatutako pertsonarik gabeko 143 etxebizitza daude. Baina ez dago azterketa zehatzik Euskal Autonomia Erkidegoko Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legearen baitan. Lege honek, jenderik gabeko etxebizitzak identifikatzeko eta erregistratzeko aukera eta oinarritzko esparrua ezartzen ditu.

Ekintzaren deskribapena

Orioko etxebizitza-parkearen erabilera-maila eta, bereziki, udalerrian hutsik dauden etxebizitzaren egoera aztertuko dituen azterlan bat egitea planteatzen da. Azterketa horren bidez, etxebizitza mota horien benetako inpaktua eta tipologiak ezagutu nahi dira, baita haien ezaugarri nagusiak ere, etorkizunean hutsik dauden etxebizitzei kanona aplikatzeko aukera baloratu ahal izateko aldez aurreko urrats gisa.

Ezarpen-aldia

2026/27	2027/28	2028/29
x	x	x

Lehentasuna

Handia

1.

2.

3.

4.

1.2.2.
ekintza

Bizigune eta ASAP programak sustatzeko eta dibulgazioaren bidez etxebizitza hutsak mobilizatzeko programa horiek estimulatzeko Eusko Jaurlaritzarekin egindako hitzarmenarekin jarraitzea

Erakunde arduraduna: Eusko Jaurlaritza eta Orioko Udala

Abiapuntuko testuingurua

Bizigune eta ASAP bezalako etxebizitza hutsak mobilizatzeko programek aukera ematen dute etxebizitza horiek alokairu eskuragarriko merkatuan sartzeko eta, aldi berean, etxejabeentzako berme eta pizgarriak eskaintzen dituzte.

Orion gaur egun **15** etxebizitza daude **Bizigune** programan eta **1 ASAP**en. Kopuru txikia dirudien arren, kontuan hartzekoa da udalerriaren tamainarako. Programa hauek baliabide eraginkorrak dira alokairu sozialeko eskaintza zabaltzeko, Etxebiden inskribatutako pertsonen eta familiei gutxienez 5 urtez alokairu libreko etxebizitzetan bizitzeko aukera ematen baitie, Eusko Jaurlaritzak jabeen berme batzuk eskaintzen dizkion bitartean.

Ekintzaren deskribapena

Ekintza honen bidez, Bizigune eta ASAP programen sustapena indartuko da, Orioko etxebizitza huts gehiago alokairu eskuragarri merkatutzeko helburuarekin. Horretarako, Eusko Jaurlaritzarekin dagoen hitzarmenari jarraipena emango zaio, eta jabeentzako pizgarriak eta bermeak zabalduko dira.

Azken urteetan alokairuko merkatu libreko errentek izandako igoera esanguratsuen ondorioz, Eusko Jaurlaritza Bizigune eta ASAP programen birdiseinu prozesuan dago, hauetan ezartzen diren errenta-mugak egokitzeko helburuarekin¹.

Egun izapidetzen ari den neurri urgenteen dekretuarekin, Bizigunek aldaketa garrantzitsuak izango ditu: programa honetan parte hartu ahal izateko errenta-muga maximoa 21.000 eurotik 45.022,57 eurora igoko da, babes ofizialeko etxebizitzetan erregimen orokorarekin parekatuz. Aldaketa honek erantzun hobea eman nahi dio Euskadiko klase ertainen etxebizitza-eskaera handiari.

Bestalde, aldaketa horiek jabeentzako pizgarriak ere hobetzea dakarte, bereziki tentsio eremuetan: Alokabidek ordaintzen duen kanona (alokairua) AMEren %95era igo daiteke, gaur egun gehienez 675 eurokoa den bitartean.

Orioko kasuan, alokairuen batez besteko prezioak ez dira beste udalerri handi batzuetan bezain altuak, baina jada esanguratsuak dira. Hori dela eta, aldaketa hauek jabe gehiagori programa hauetan parte hartzeko pizgarri osagarri bat eman diezaiokete. Ondorioz, oso garrantzitsua da programen jarraipena eta sustapena udalerrian bermatzea, bai etxebizitza hutsak mobilizatzeko, bai herritarrei etxebizitza eskuragarri gehiago eskaintzeko.

1.

Aldaketa

2.

Aldaketa

3.

Aldaketa

4.

Aldaketa

Ezarpen-aldia

2026/27	2027/28	2028/29
x	x	x

Lehentasuna

Handia

¹ Irkia Eusko Jaurlaritza - Gobierno Vasco

1.2.3. **Etxebizitza pribatuen mobilizazioa eta alokairu ekintza sozialaren sustapena sustatzeko zerga-neurriak**

Erakunde arduraduna: Orioko Udala

Abiapuntuko testuingurua

Orioko Udalak etxebizitza hutsen mobilizazioa funtsezkoa helburutzat du, alokairu eskuragarriaren eskaintza handitzeko eta oriotarren etxebizitza beharrei erantzuteko. Orioko Udalak, bere eskumen fiskalen esparruan, aurrerapauso nabarmenak eman ditu norabide horretan azken urteotan.

2025eko otsaileko ordenantza fiskalaren arabera, Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren (OHZ) erreikargua %100eraino igo du etxebizitza hutsei dagokienez. Horrela, ohiko bizileku ez diren eta salbuespen-kasuetan sartzen ez diren etxebizitzek (urteko 9 hilabetetik gorako alokairua, mendekotasun-egoerak, duela gutxiko herentziak, birgaitze integratuko obrak, besteak beste) zergaren kuota likidoaren bikoitza ordaindu beharko dute.

Ekintzaren deskribapena

Orioko Udalak hutsik dauden etxebizitzak mobilizatzeko eta alokairu soziala sustatzeko neurri fiskalak indartuko ditu:

- **OHZren erreikargua handitzea:** 2026tik aurrera salbuespenen baldintzak gogortuko dira. Gainera, jenderik gabeko etxebizitzetan indarrean dagoen %100eko erreikargua mantenduko da, eta 2027an %150era arte handitzea eta salbuespenak berrikustea aurreikusten da.
- **Mobilizazio-programak bultzatzea:** Bizigune eta ASAP programen bidez, Orioko Udalak jabeei berme eta pizgarri gehigarriak eskaintzea aztertuko du: osagarri gisa, programa horietan sartzen diren etxebizitzek OHZren %99rainoko hobaria aplikatzea aztertuko da, beste udalerrri batzuetan ezarritako ereduari jarraituz

Ezarpen-aldia

2026/27	2027/28	2028/29
x	x	x

Lehentasuna

Handia

1.

2.

3.

4.

1.2.4. Lokal hutsten erabilera aldaketarako eta ekintza mobilizazio-estrategietarako ordenantza.

Erakunde arduraduna: Orioko Udala

Abiapuntuko testuingurua

2008an, Orioko Udalak ordenantza bat onartu zuen udalerriko eremu finkatu batzuetan hirugarren sektoreko erabilera zuten beheko solairuko lokalen erabilera bizitegi-erabilerara aldatzea arautzeko.

Prozedurak bizigarritasun-baldintza zorrotzak eskatzen ditu (gutxienez 40 m² erabilgarri, aireztapen eta argiztapen naturala, 2,5 m-ko altuera librea, besteak beste), bai eta lizentziak izapidetzea, hirigintza-kargak ordaintzea (24,04 €/ m²) eta Udalarekin hitzarmen bat sinatzea ere.

Ondorioz, ordenantzak lokaletan etxebizitza berriak gaitzeko esparru juridikoa eskaintzen du, baina orain arte haren aplikazioa mugatua izan da.

Ekintzaren deskribapena

Izapidetzen ari den HAPO berriak aukerak zabaltzen ditu: lokaletan etxebizitzak bilakatzea ahalbidetzen du (kale batzuetan izan ezik), betiere Bizigarritasunari buruzko 80/2022 Dekretuak zehazten duena betez. Era berean, Orioko Udalak lokal hutsten mobilizazioa sustatzeko pizgarriak identifikatzea aurreikusten du.

2007an behin betikoz onartutako Alde zaharreko Plan Bereziak, eraikin bakoitzaren fitxa konkretuak definitzen ditu, eta solairu bakoitzeko erabilerak zehazten ditu. Behe oinen erabilera berraztertzea proposatzen da. Bizitegiko erabilera izan dezaketen eremuak ba ote dauden berrikusteko.

Ezarpen-aldia

2026/27	2027/28	2028/29
X	X	X

Lehentasuna

Handia

1.

Aldaketa

2.

Aldaketa

3.

Aldaketa

4.

Aldaketa

2.

Ardatza

Eraikitako parkearen gaineko jarduketak: hiriaren birgaitzea eta berroneratzea

Helburua

Etxebizitza duin eta egokien eskaintza handitzea, lehendik dagoen parkea birgaitzea sustatuz, egoera okerreanean dauden etxebizitzetan bereziki, haien irisgarritasuna eta energia-eraginkortasuna sustatuz.

2.1. Estrategia **Ostatu turistikoaren kontrola: erregulazioa eta hauen instalazioari sustagarria kentzea.**

2.1.1. ekintza

Ostatu turistikoaren hazkundera kontrolatzeko eta etxebizitza-parkearen bizitegi-erabilera sustatzeko ekintzak

Erakunde arduraduna: Orioko Udala

1.

Ardatza

2.

Ardatza

3.

Ardatza

4.

Ardatza

Abiapuntuko testuingurua

Gaur egun, erabilera turistikoko 53 etxebizitza daude erregistratuta udalerrian, alokairuko etxebizitza guztien %13,1 (Euskadin %4). Gainera, erabilera turistikoko etxebizitzaren %41 Hondartzaldean daude kokatuta.

Gipuzkoako kostaldeko udalerriekin alderatuz, Orioko intzidentzia Donostiakoaren parean kokatzen da, eta beste udalerri batzuetakoa gainditzen du, hala nola, Zumaiakoa, Getariakoa edo Mutrikukoa. Erabilera hauen intzidentziak ondorio kaltegarriak izan ditzake bizitegi-merkatuarengan, batez ere ohiko alokairuko etxebizitzaren eskaintza murriztu dezakeelako.

Egoera horren aurrean, Orioko Udalak erabilera turistikoak arautzen dituen Udal Ordenantza onartu zuen 2025eko otsailean. Ordenantza horren helburua bizitegi-lurzoruan erabilera turistiko berriak ezartzea debekatzea da, etxebizitza-parkearen bizitegi-funtzioa babestuz eta etxebizitzaren gaineko presio turistikoaren hedapena mugatuz.

Ekintzaren deskribapena

Ekintzak turismo-erabilerak arautzen dituen ordenantza berriaren aplikazioan eta jarraipenean jartzen du arreta, helburu hauekin:

- Udal-erri osoan etxebizitza turistikoaren lizentzia berriak ematea etetea.
- Jada baimendutako ostalueten ordenantza betetzen dutela gainbegiratzea eta kontrolatzea, bizitegi-bizitzarekin bateragarria dela bermatuz.
- Udal-ordenantza araudi autonomikoarekin koordinatzea, 2026tik aurrera tentsio eremuetako baimen berrien mugak indartuko dituen.
- Herriarrak sentsibilizatzea jardura turistikoa eta etxebizitzarako eskubidea orekatzearen garrantziaz.

Ezarpen-aldia

2026/27	2027/28	2028/29
x	x	x

Lehentasuna

Handia

2.2. Estrategia

Etxebizitza-parkearen birgaitzea sustatzea

2.2.1. Jabeen komunitateei eta norbanakoei zuzendutako ekintza Eusko Jaurlaritzaren dirulaguntzak

Erakunde arduraduna: Eusko Jaurlaritza eta Orioko Udala

Abiapuntuko testuingurua

Laguntza horien oinarria Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuaren 2021eko uztailaren 21eko AGINDUA da, etxebizitzaren eta eraikinen birgaitzearen, irisgarritasunaren eta energia-efizientziaren arloko jarduketak babesgarrietarako finantza-neurriak buruzkoa.

Ekintzaren deskribapena

Eusko Jaurlaritzak kudeatzen dituen laguntzak eraikina egokitzeko hainbat obra motari lotuta daude:

- Eraikinaren egitura eta eraikuntza egokitzea, eta etxebizitzaren eta merkataritza-lokalen bizigarritasun-baldintzak egokitzea.
- Etxebizitzak eta sarbideak desgaitasun fisikoa duten pertsonentzat indarrean dagoen araudira egokitzea.
- Energia aurrezteko ingurutzailerak termikoan esku hartzea.
- Eraikuntzaren eta etxebizitzaren akabera orokorra eraikuntza onaren printzipioetara egokitzea.

Horretarako, hiru laguntza-ildo ditu:

1. lerroa: Partikularren obretarako finantza-neurriak. Birgaitzeko obrak edo esku-hartzeak familia bakarreko etxebizitzetan edo jabetza horizontaleko edo higiezin-komplexu pribatuko eraikinetako elementu pribatiboetan egiten direnean, bai etxebizitzetan, bai etxebizitzarako erabiltzen diren lokaletan.

2. lerroa: Erkidegoen obretarako finantza-neurriak. Birgaitzeko obrak edo esku-hartzeak bi familiako etxebizitzaren edo etxebizitza atxikien eta nagusiki etxebizitza-erabilera duten bizitegi kolektiboko eraikinen eraikuntzako, instalazioetako edo zerbitzu komunetako elementu komunetan egiten direnean, jabetza horizontaleko, higiezin-komplexu pribatuko edo titulartasun bakarreko araubidean.

3. lerroa: Birgaitze integral eta efizienterako erkidegoen obretarako finantza-neurriak. Birgaitze-obrek batera eta aldi berean energia-efizientzia, irisgarritasuna eta, gutxienez, etxebizitza-erabilera nagusia duen bizitegi-tipologia kolektiboko eraikin oso baten suteetarako segurtasuna hartzen dituen esku-hartze proiektu bati dagokion irismen globala dutenean. Era berean, esku hartzeko proiektuek etxebizitzaren kanpoko bizigarritasuna hobetzeko jarduketak jaso ahal izango dituzte.

Eskaintako laguntza motak:

- Itzuli beharrik gabeko dirulaguntzak.
- Mailegu kualifikatuak.
- Zerga-arintzea PFEZn.

1.

Audata

2.

Audata

3.

Audata

4.

Audata

Ezarpn-aldia

2026/27	2027/28	2028/29
x	x	x

Lehentasuna

Handia

2.2.2. **Eraikinen eta etxebizitzaren birgaitzea estimulatzen ekintza zerga-neurriak**

Erakunde arduraduna: Orioko Udala

Abiapuntuko testuingurua

Orioko Udalak, gaur egun, %40ko hobaria aplikatzen die Ondasun Higiezinak gaineko Zergan (OHZ) eguzki-energiaren aprobetxamendu termiko edo elektrikoko sistemak instalatzen dituzten higieziei, betiere instalazioek dagokien homologazioa badute. Bestalde, 2026ko Ordenantza Fiskaletan EIOZn jada jasota daude birgaitzearekin lotutako hobariak, besteak beste iragarritasuna hobetzeko eta oztopo arkitektonikoak kentzeko obretarako (EIOZ: %95), etxebizitzak desgaitasuna edo mugikortasun murriztua duten pertsonentzat egokitzeko obretarako (EIOZ: %80), eta autokontsumorako eguzki-energiako sistemak ezartzeko obretarako (EIOZ: %95), ordenantzak ezarritako baldintza eta salbuespenekin.

Ekintzaren deskribapena

Ekintza honen bidez, Orioko Udalak EIOZn indarrean dauden hobariak mantendu eta sendotuko ditu, eta horien aplikazioa sustatuko du birgaitze-, iragarritasun- eta energia-trantsizioa jarduketak errazteko. Halaber, aldamioen kasuan, 2026ko Ordenantza Fiskaletan txertatutako hobaria aplikatuko da: udal jabari publikoa teilatu eta fatxaden ezaugarri termikoak hobetzeko birgaitze lanetan okupatzean, tasaren zenbatekoa %50ean hobarituko da.

Ezarpen-aldia

2026/27	2027/28	2028/29
X	X	X

Lehentasuna

Handia

1.

2.

3.

4.

3.

Ardatza

Prestazio-sistema, alokairurako laguntzak eta kolektibo kalteberak babestea

Helburua

Orioko gazteen emantzipazio-prozesuetan laguntzen jarraitzea, alokairurako eta etxebizitza erosteko laguntza-baliabideak hobetuz, eta baliabide gutxien dituzten pertsonen eta familien alokairua ordaintzeko ahalegina arintzen laguntzea.

3.1.

Estrategia

Gazteen emantzipaziorako laguntzak.

3.1.1.

ekintza

Gaztelagun sustatzea

Erakunde arduraduna: Eusko Jaurlaritza eta Orioko Udala

Abiapuntuko testuingurua

Gaztelagun 18 eta 35 urte arteko herritarrei dago zuzenduta, alokairu libreko gazteen emantzipazio-prozesuetan laguntzeko, eta hilean 300 eurora arteko dirulaguntza eskaintzen du. Dirulaguntza hori jasotzeko alokairuaren errentarako ezarritako gehieneko muga hilean 675 eurokoa da Orion.

Guztira alokairuan bizi diren **12** gaztek edo bizikidetzak unitatek jaso dute Gaztelagun programaren laguntza Orion. Ez dago 18 eta 23 urte arteko onuradunik eta, beraz, guztiak 24 urtetik gorakoak dira: **6** pertsona 24 eta 29 urte artekoak, eta beste **6**, 30 eta 35 urte artekoak.

Ekintzaren deskribapena

Gaztelagunen onuradunak izateko, dirulaguntza jasotzen duten pertsonen edo bizikidetzak-unitateen diru-sarrerak tarte hauen azpitik egon behar dute.

- Indibidualki eskatzen duten pertsonak urtean diru-sarrera garbi hauek egiaztatu beharko dituzte:
- Maila indibidualean: 27.687 euro baino baxuagoak eta 3.000 euro baino altuagoak urtean.
- Familia-unitateen kasuan: urteko diru-sarrerak 33.902 euro baino baxuagoak eta 3.000 euro baino altuagoak.
- Familia ugarien kasuan: urteko diru-sarrerak 36.163 euro baino baxuagoak eta 3.000 euro baino altuagoak.

Eusko Jaurlaritzaren premiazko neuriei buruzko dekretuak ekarri dituen hobekuntzen artean, Gaztelaguni lotutakoak daude. Horrela, datozen hilabeteetatik aurrera, programak zenbatekoak eguneratuko ditu, bizitegi-aloairuaren merkatua jasaten ari den prezio igoeraren aurrean, eremu tentsionatuak kontuan hartuta; izan ere, figura horrek ezartzen duen prezioen erregulazioak laguntza hauen igoerak ez duela merkatua berotzea ekarriko bermatzen du.

1.

Ardatza

2.

Ardatza

3.

Ardatza

4.

Ardatza

Orioren kasuan, Gaztelagunen sartzeko gehieneko errentak 675 eurokoak izango dira. Era berean, etorkizunean, eremu tentsionatua izendatu ondoren alokairu prezioa gehiago handitzen bada, gehieneko errenta hori hileko alokairuaren batez besteko prezioaren %95era arte igo ahal izango dira, Alokairuaren Merkatuaren Inkestatik (AME) abiatuta kalkulaturik.

Gainera, premiazko neurriei buruzko dekretu honen bidez, laguntza jasotzeko gehieneko diru-sarrerak handitu nahi dira: 3.000 eurotik 30.000 eurora bitarteko tarteak banakako eskaeratarako, 3.000 eurotik 36.764 eurora bitartekoak baterako eskaeratarako, eta 3.000 eurotik 39.184 eurora bitartekoak familia ugarietarako. Era berean, Gaztelagun aginduaren aldaketari esker, gelen alokairua eta azpierrentamendu-egoerak sartu ahal izango dira.

Gauzak horrela, hiru urteko plan honen barruan, 2026, 2027 eta 2028an estaldura eta irismen mailaren jarraipena egitea planteatzen da, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailak ematen duen informazioaren bidez.

Ezarpen-aldia

2026/27	2027/28	2028/29
X	X	X

Lehentasuna

Handia

3.1.2.
ekintza

Eusko Jaurlaritzako Gazteria Zuzendaritzaren laguntzei buruzko jarraipena eta informazioa. Emantzipa programa

Erakunde arduraduna: Eusko Jaurlaritza eta Orioko Udala

1.

Auditoria

2.

Auditoria

3.

Auditoria

4.

Auditoria

Abiapuntuko testuingurua

Eusko Jaurlaritzako Gazteria Zuzendaritzak kudeatzen duen prestazio berri hori indarrean dago 2024ko urtariletik. Hain zuzen ere, hilean 300 euroko zuzeneko laguntza ekonomikoa ematen zaie bi urtez Euskadin erroldatuta dauden 25 eta 29 urte bitarteko gazteei, baldin eta emantzipazio-prozesu bat hasi badute edo hastekoak badira eta urteko errentak diru-sarreraren muga gainditzen ez badu.

Programa hori Orioko gazteei alokairua zein hipoteka ordaintzen laguntzeko dago pentsatuta eta bateragarriak dira alokairuan edo jabetzan babes publikoko etxebizitza bat izatearekin eta alokairurako Gaztelagun dirulaguntza-programarekin.

Hauek dira dirulaguntzaren baldintzak:

- Dirulaguntza eskatzeko unean 25 eta 29 urte bitartean izatea, urte horiek barne.
- Euskal Autonomia Erkidegoko edozein udalerritan erroldatuta egotea, gutxienez, eskaera egin baino urtebete lehenagotik.
- Urteko diru-sarrerak 3.000 eurotik gorakoak eta 28.000 eurotik beherakoak izatea.
- Enpresa- edo lanbide-izaerarik ez duten 75.000 eurotik gorako ondasunak, eskubideak edo finantza-aktiboak ez izatea, ohiko etxebizitza alde batera utzita.
- Honako hauetakoren baten titularra izatea:
 - Errentamendu-kontratua, banaka edo beste norbaitekin. Etxebizitzak librea izan behar du, Euskal Autonomia Erkidegoan egon behar du kokatuta eta dirulaguntzaren onuradunaren ohiko etxebizitza iraunkorra izan beharko du.
 - Euskal Autonomia Erkidegoan kokatutako etxebizitza libre baten jabea izatea, banaka edo beste norbaitekin batera. Etxebizitzak dirulaguntzaren onuradunaren ohiko etxebizitza iraunkorra izan beharko du eta zerga-autoritate eskudunaren aurrean formalizatutako hipoteka edo mailegu pertsonal bat izan beharko du ordaintzeke.

- Ohiko bizilekua ez den beste etxebizitza baten titularra edo titular-kidea ez izatea, salbu eta dibortzioa edo banaketa dela-eta edo bere borondatearen kontrako beste edozein arrazoi dela-eta etxebizitza hori erabili ezin duela behar bezala egiaztatuz gero.

Ez dago prestazio horri buruzko daturik udalerrien arabera. Prestazio horren onuradunen kopuruari eta profilari buruzko 2024ko ekitaldiko lehen datuak 2025eko Planaren jarraipena egiteko jasotzea dago aurreikusita.

Ekintzaren deskribapena

2026an, 2027an eta 2028an estalduraren eta irismenaren jarraipena egitea planteatzen da, Eusko Jaurlaritzako Gazteria Sailak ematen duen informazioaren bitartez.

Ezarpen-aldia

2026/27	2027/28	2028/29
X	X	X

Lehentasuna

Handia

3.1.3. **Gazteentzako abal-programen jarraipena eta ekintza informazioa**

Erakunde arduraduna: Eusko Jaurlaritza eta Orioko Udala

Abiapuntuko testuingurua

Emantzipazio-prozesuei laguntzeko², Eusko Jaurlaritzak bi programa jarri ditu abian, EAEko gazteei etxebizitza eskuratzeko kostuaren zati bat bermatzera bideratuak, bai erostea aukeratzen badute, bai alokairu-merkatuan sartzen saiatzen badira.

Jakina denez, etxebizitza eskuratzeko zailtasunetako bat emantzipazio-prozesuari ekiteko behar den finantza-gaitasunarekin lotzen da, fidantzei (alokairuaren kasuan) edo hipoteka-finantzaketa eskuratzeari dagokienez eskatzen diren baldintzen arabera.

Ekintzaren deskribapena

Erosketarako abalen lerroari dagokionez, Eusko Jaurlaritzako Gazteria Zuzendaritzak abal-lerro bat onartu berri du Plan hau idazterakoan, gazteei lehen etxebizitza erosten laguntzeko, 18 eta 39 urte bitarteko pertsonen hipoteka finantzatzeko, gazteei lehen etxebizitza erosten laguntzeko abalen lerroan.

Abalak tasazioaren eta salerosketaren arteko gutxieneko balioaren %80tik %100era arte estaliko du, Euskadin kokatutako 340.000 euroko gehieneko erosketa-prezioarekin. Neurri honen onuradun izan ahalko dira azken bost urteetatik gutxienez bi Euskadin bizi izan diren pertsonak, baldin eta haien diru-sarrerak ez badira urteko 50.400 eurotik gorakoak eskatzaile bakarra bada, edo 86.400 eurotik gorakoak bi eskatzaile badira.

Fidantza ordaintzeko abalen lerroaren kasuan, dekretu espezifiko bat onartzeko prozesuan dago. Nolanahi ere, orain arte argitaratutako informaziotik ondorioztatzen da abal-lerro horrek nahitaezko fidantzaren ehuneko bat bermatuko duela, bai eta errentamendu-kontratuan jasotako berme gehigarrien edo gastu osagarrien beste ehuneko bat ere, eta 39 urtera arteko pertsonak hartuko ditu barnean.

Gauzak horrela, hiru urteko plan honen barruan bi ekintza mota egitea planteatzen da:

- Bi programa horiei lotutako zabalkunde- eta informazio-ekintzak, Gaztelagunen eta Emantziparen osagarri gisa.

² <https://www.euskadi.eus/eusko-jaurlaritza/-/albiste/2025/18-eta-39-urte-bitarteko-gazteei-lehen-etxebizitza-erosten-laguntzeko-abalen-dekretua-onartuta/>

- 2026, 2027 eta 2028ko estaldura-mailaren eta irismenaren jarraipena, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailak ematen duen informazioaren bidez.

Ezarpen-aldia

2026	2027	2028
x	x	x

Lehentasuna

Handia

3.2. Estrategia

Eusko Jaurlaritzak zailtasunak dituzten kolektiboentzat alokairua ordaintzeko sustatzen dituen laguntzen dispositiboa

3.2.1. Etxebizitzarako Eskubide Subjektiboa eta ekintza Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa sustatzea

Erakunde arduraduna: Orioko Udala

Abiapuntuko testuingurua

Orion bizi diren 48 bizikidetza-unitatek dute aitortuta Etxebizitzarako Eskubide Subjektiboa

Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoaren kasuan, 47 pertsona onuradunek jasotzen dute laguntza hori. Hamar espedientetik sei emakumeenak dira; zehazki, 29 espediente emakumeenak dira, eta 18, gizonenak.

Ekintzaren deskribapena

Herriarren arreta zerbitzuetan eta Oinarrizko Gizarte Zerbitzuetan arreta ematen duten profesionalak Etxebizitzarako Eskubide Subjektiboari buruzko informazioa indartzea planteatzen da, onuradun izan daitezkeen pertsonak eta familiei informazioa eta orientazioa emateko.

Ezarpen-aldia

2026/27	2027/28	2028/29
x	x	x

Lehentasuna

Handia

1.

2.

3.

4.

3.2.2. **DSBE-EPOren jarraipena egitea eta EPEn eraldatzea** ekintza

Erakunde arduraduna: Orioko Udala

Abiapuntuko testuingurua

Diru-sarrerak bermatzeko errentari lotutako Etxebizitzako Gastuetarako Prestazio Osagarria alokairu-erregimeneko etxebizitzetan bizi diren bizitegi-bazterketatik hurbilen dauden kolektiboetan oinarritzen da. Gaur egun, Lanbide da prestazio hori kudeatzeaz arduratzen den erakundea. Laster, prestazio hori Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak kudeatuko du.

Ekintzaren deskribapena

Orioko pertsona eta familia kalteberen artean prestazio horren irismenaren jarraipena egitea planteatzen da, baita Etxebizitzako Prestazio Ekonomiko berrian duten eraldaketaren jarraipena egitea ere.

Ezarpen-aldia

2026/27	2027/28	2028/29
X	X	X

Lehentasuna

Handia

3.3. **Estrategia**

Alokairua ordaintzeko laguntzak eta bizitegi-alternatibak egoera ekonomiko ahulean eta bazterketa-arriskuan dauden pertsonentzat

3.3.1. **Gizarte Larrialdietarako Laguntzak (GLL)** ekintza

Erakunde arduraduna: Orioko Udala

Abiapuntuko testuingurua

Beste laguntza batzuk ez bezala, Gizarte Larrialdietarako Laguntzak Udalek zuzenean kudeatzen dituzte Gizarte Zerbitzuen bidez. Jakina denez, GLLak, besteak beste, bazterketa-arriskuan dauden kolektiboentzako etxebizitzaren ordainketari lotutako gastuei estaldura ematen dien prestazioa dira. 2024ko datuen arabera, etxebizitza alokatzeko 18 laguntza eman dira, eta hipotekarako GLLei dagokienez, 2 bizikidetza-unitatek jaso dute laguntza hori.

Gainera, etxebizitzarekin zuzenean lotutako beste gastu batzuei aurre egiteko laguntzak daude, hala nola energiarekin (elektrizitatea eta gasa) eta mantentze-lanekin (komunitatea, telefonoa, etxeko aseguruia, etab.) lotutakoak.

Ekintzaren deskribapena

Bizitegi-bazterketa jasateko arriskuan dauden pertsonen etxebizitza ordaintzeko larrialdiko laguntzak kudeatzen jarraitzea planteatzen da. Era berean, Eusko Jaurlaritzak kudeatzen dituen prestazioekiko osagarritasun-maila aztertu nahi da.

Era berean, Orion lehen energia-komunitatea ezarriko da. 100 kw-ko eguzki-panelak jarriko dira, eta harpidetza bidez funtzionatuko duen elkarte bat sortuko da. Harpidedunek energia-pakete bat izango dute eskuragarri, eta, horri esker, energia-

1.

2.

3.

4.

faktura murriztu ahal izango dute. Gizarte Zerbitzuetatik energia-laguntzak jasotzen dituzten familiei doan eskainiko zaie harpidetza. Gainera, Alde Zaharreko biztanleek lehentasuna izango dute, teilatuetan eguzki-panelak jartzeko zailtasunak dituztelako eta udalerrian eremu zaurgarrienetako bat delako.

Ezarpen-aldia

2026/27	2027/28	2028/29
X	X	X

Lehentasuna

Handia

3.4. Estrategia

Eremu tentsionatuaren deklaraziotik, prezioen kontroletik eta kolektibo kalteberen babesetik eratorritako estrategiak eta tresnak

3.4.1. Eremu tentsionatuaren deklarazioari eta maiatzaren 24ko 12/2023 Legeari lotutako ekintzak

Erakunde arduraduna: Eusko Jaurlaritza eta Orioko Udala

Abiapuntuko testuingurua

Etxebizitzarako Eskubidearen maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen arabera, Orioko Udalak udalerrri osoa eremu tentsionatu izendatzeko beharrezkoak diren lanak abiarazi ditu.

Ekintzaren deskribapena

Adierazpen hori, lortzen denean, gutxienez 3 urtez egongo da indarrean, bai maizter berriei kontratu berrietan alokairuaren prezioaren igoera mugatzeko neurriak aplikatu ahal izateko (alokairua aurreko kontratuko errentara mugatzea), bai erreferentziako prezioen indize-sistemen mugak aplikatzeko azken 5 urteetan alokatuta egon ez diren etxebizitzei ere.

Era berean, lege honek beste neurri osagarri batzuk planteatzen ditu, hala nola kontratua amaitu ondoren errentariari aparteko luzapena emateko aukera eta, etxegabetzeen kasuan, errentariaren babes handiagoa, edukitzaile handien etxebizitzaren kasuan.

Ezarpen-aldia

2026/27	2027/28	2028/29
X	X	X

Lehentasuna

Handia

1.

2.

3.

4.

4.

Ardatza

Erakundeen arteko koordinazioa, herritarrei informazioa ematea eta planaren jarraipena

Helburua

Planaren kudeaketa- eta jarraipen-prozesu koordinatu eta partekatua egitea Orioko Udalaren eta Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailaren artean.

4.1.

Estrategia

Etxebizitzaren arloan informazioa emateko eta koordinatzeko sistemak

4.1.1.

Ekintza

Gidaritza-taldea eta jarraipen-batzordea

Erakunde arduraduna: Orioko Udala eta Eusko Jaurlaritza

Abiapuntuko testuingurua

Plan hau ezartzeko, tartean dauden erakunde guztien arteko lan bateratua eta koordinatua behar da. Horrela, Orioko Udala izango da lankidetzaren prozesu iraunkor horren buru. Planak irautean duen hiru urteetan, bai eta haren jarraipenari eta ebaluazioari dagokionez ere.

Ekintzaren deskribapena

Planaren jarraipena eta koordinazioa egiteko, udaleko tekniko eta politikoez osatutako batzordea, 6 hilabeteko maiztasunarekin elkartuko da.

Ezarpen aldia

2026/27	2027/28	2028/29
x	x	x

Lehentasuna

Handia

1.

2.

3.

4.

4.1.2. Herriarrei informazioa emateko zerbitzuak ekintza indartzea

Erakunde arduraduna: Orioko Udala

Abiapuntuko testuingurua

Gaur egun, Herriarrentzako Arreta Zerbitzuak (HAZ) eta udal-zerbitzu teknikoek ematen diete arreta herriarrei etxebizitzaren arloan. Dauden programen eta dirulaguntzen aniztasuna dela eta (Gaztelagun, Bizigune, ASAP, Emantzipa, besteak beste), komenigarritzat jotzen da udal-informazioa eta orientazioa sustatzea, herriarrek baliabide horiek errazago eskura ditzaten.

Ekintzaren deskribapena

Orioko Udalak HAZen informazio-eginkizuna indartuko du, herriarrentzako erreferentzia-puntu gisa jardun dezan etxebizitzarekin lotutako gai guztietan, informazio eguneratua eskainiz, Eusko Jaurlaritzaren programa eta zerbitzuekin koordinatuta.

Hauek izango dira jarduketa nagusiak:

- Etxebizitzari lotutako programa eta dirulaguntzei buruzko informazio integratua ematea.
- HAZeko langileentzako formakuntza etxebizitza programa eta dirulaguntza publiko nagusien inguruan.
- Udaleko zerbitzu teknikoekin eta Etxebiderekkin arreta koordinatzea.
- Hitzordu bidezko arreta-protokolo bat definitzea.
- Informazioa eguneratuta edukitzea udal-kanaleetan.
- Informazio-material fisikoak prestatzea, herriarrentzako zerbitzu berria ezagutarazteko.
- Beharrezkoa ikusiz gero, aurkezpen saio irekiak egitea herriarrentzat, laguntza / aukera ezberdinak zein diren eta nola funtzionatzen duten ezagutarazteko. (Orokorrak, edota gai konkretu bati buruz izan daitezke; Adibidez, "Gazteen emantzipazio laguntzei buruzko saio irekia" Gaztelagun eta Emantzipa programei buruz)

1.

Audatzen

2.

Audatzen

3.

Audatzen

4.

Audatzen

Ezarpen aldia

2026/27	2027/28	2028/29
x	x	x

Lehentasuna

Handia

4.2. Estrategia

Ebaluazio- eta jarraipen-sistema

4.2.1. ekintza

Eremu tentsionatuaren izendapenari lotutako adierazleak eguneratzea

Erakunde arduraduna: Orioko Udala

Ekintzaren deskribapena

Eusko Jaurlaritzak argitaratzen dituen eremu tentsionatuen deklarazio-adierazleen urteko jarraipena egitea.

Ezarpen aldia

2026/27	2027/28	2028/29
x	x	x

Lehentasuna

Handia

4.2.2. ekintza

Plana urtero ebaluatzea

Erakunde arduraduna: Orioko Udala

Ekintzaren deskribapena

Planaren aurrerapen-maila ebaluatuko duen txosten sintetiko bat egitea ekitaldi bakoitzeko lehen hiruhilekoan. Horrela, gutxienez hiru txosten egingo dira 2026ko lehen hiruhilekoetan, 2025arekin alderatuta; 2027an, 2026arekin alderatuta; eta amaierako txostena, 2028ko lehen hiruhilekoan, 2027arekin eta 2026-2028 hirurteko osoarekin alderatuta.

Horrela, Udalak berak egingo du txosten hau, neurri eta ekintza nagusien gauzatze-maila eta Orioko etxebizitzaren merkatuan eta etxebizitza eskuratzeko egoera txarrean dauden pertsona eta familietan duten eragina ebaluatzeko.

Ezarpen aldia

2026/27	2027/28	2028/29
x	x	x

Lehentasuna

Handia

1.

2.

3.

4.

3.- KRONOGRAMA

		2026/27	2027/28	2028/29
1. ardatza	Etxebizitza eskuragarria sustatzea			
1.1. estrategia	Babes publikoko bizitegi-sistema handitzea, alokairuaren aldeko apustu nagusia eginez.			
1.1.1. ekintza	Bizitegi-merkatuko tentsio-eremuaren aurreikusitako indarraldian, 2026-2029, hasiko diren babes publikoko etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak	X	X	X
1.2. estrategia	Bitartekaritza-programak sustatzea alokairuen merkatuan			
1.2.1. ekintza	Etxebizitza hutsei buruzko azterlan bat egitea kanonaren ezarpena baloratzeko.	X	X	X
1.2.2. ekintza	Bizigune eta ASAP programak sustatzeko eta dibulgazioaren bidez etxebizitza hutsak mobilizatzeko programa horiek estimulatzeke Eusko Jaurlaritzarekin egindako hitzarmenarekin jarraitzea	X	X	X
1.2.3. ekintza	Etxebizitza pribatuen mobilizazioa eta alokairu sozialaren sustapena sustatzeko zerga-neurriak	X	X	X
1.2.4. ekintza	Lokal hutsen erabilera aldaketarako eta mobilizazio-estrategietarako ordenantza.	X	X	X
2. ardatza	Eraikitako parkearen gaineko jarduketak: hiriaren birgaitzea eta berronratzea			
2.1. estrategia	Ostatu turistikoen kontrola: erregulazioa eta instalazioari sustagarria kentzea			
2.1.1. ekintza	Ostatu turistikoen hazkundera kontrolatzeko eta etxebizitza-parkearen bizitegi-erabilera sustatzeko ekintzak	X	X	X
2.2. estrategia	Etxebizitza-parkearen birgaitzea sustatzea			
2.2.1. ekintza	Jabeen komunitateei eta norbanakoei zuzendutako Eusko Jaurlaritzaren dirulaguntzak	X	X	X
2.2.2. ekintza	Eraikinen eta etxebizitzaren birgaitzea estimulatzeke zerga-neurriak	X	X	X
3. ardatza	Prestazio-sistema, alokairurako laguntzak eta kolektibo kalteberak babestea			
3.1. estrategia	Gazteen emantzipaziorako laguntzak			
3.1.1. ekintza	Gaztelagun sustatzea	X	X	X
3.1.2. ekintza	Eusko Jaurlaritzako Gazteria Zuzendaritzaren laguntzei buruzko jarraipena eta informazioa. Emantzipa programa	X	X	X
3.1.3. ekintza	Gazteentzako abal-programen jarraipena eta informazioa	X	X	X

		2026/27	2027/28	2028/29
3.2. estrategia	Eusko Jaurlaritzak zailtasunak dituzten kolektiboentzat alokairua ordaintzeko sustatzen dituen laguntzen dispositiboa			
3.2.1. ekintza	Etxebizitzarako Eskubide Subjektiboa eta Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa sustatzea	X	X	X
3.2.2. ekintza	DSBE-EPOren jarraipena egitea eta EPEn eraldatzea	X	X	X
3.3. estrategia	Alokairua ordaintzeko laguntzak eta bizitegi-alternatibak egoera ekonomiko ahulean eta bazterketa-arriskuan dauden pertsonentzat			
3.3.1. ekintza	Gizarte Larrialdietarako Laguntzak (GLL)	X	X	X
3.4. estrategia	Tentsio-eremu izendatzetik eratorritako estrategiak eta tresnak, prezioen kontrola eta kolektibo kalteberen babesak.			
3.4.1. ekintza	Eremu tentsionatuaren deklarazioari eta maiatzaren 24ko 12/2023 Legeari lotutako ekintzak	X	X	X
4. ardatza	Erakundeen arteko koordinazioa, herritarrei informazioa ematea eta planaren jarraipena			
4.1. estrategia	Etxebizitzaren arloan informazioa emateko eta koordinatzeko sistemak			
4.1.1. ekintza	Gidaritza-taldea eta jarraipen-batzordea	X	X	X
4.1.2. ekintza	Herritarrei informazioa emateko zerbitzuak indartzea	X	X	X
4.2. estrategia	Ebaluazio- eta jarraipen-sistema			
4.2.1. ekintza	Eremu tentsionatuaren izendapenari lotutako adierazleak eguneratzea	X	X	X
4.2.2. ekintza	Plana ebaluatzea urtero	X	X	X