



Ekintza plana

bizitegi merkatuko
tentsio eremuen
izendapenerako



ARRASATEKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE MONDRAGÓN

RAZ



Aurkibidea

Aurrekariak.....	100
Diagnosiaren ondorioak.....	100
<i>Joera demografikoa:</i>	100
<i>Bizitegien aprobetxamendua:</i>	100
<i>Bizitegi parkearen ezaugarriak:</i>	100
<i>Etxebizitza babestu eskatzaileen profila:</i>	101
Abiatze-hausnarketa	102
Ekintza planaren oinarriak.....	103
Misioa	103
Bisioa	103
Lehentasunak.....	103
Ekintza planaren neurriak.....	104
1. ardatza: Alokairu eskuragarria sustatzea.....	104
1.1. <i>estrategia: hiri garapen berriak</i>	105
1.1.1. Jabetza publikoko orubeak EJren Etxebizitza Sailari eskaintzea	111
1.1.2. Garapen berrietan tipologia ezberdinen arteko nahasketa orekatu bat sustatzea	111
1.2. <i>estrategia: zuzkidurazko etxebizitzaren sustapena</i>	113
1.2.1. Ekipamendu orubeetan zuzkidurazko etxebizitzak integratzeko aukera aztertzea	113
1.3. <i>estrategia: Landa eremuaren biziberritzea</i>	116
1.3.1 Lurzoru ez urbanizagarrian erabilerak malgutzea	116
1.3.2 Landa eremuko nukleoen bizitegi babestuak sustatu	117
1.3.3 Baserrien birgaitzea ahalbidetzeko bizitegi kooperatibak sustatzea aztertu	118
1.4 <i>estrategia: Etxebizitzaren sustapena erraztea diseinuaren bidez</i>	118
1.4.1 Urbanizazio kargak murriztuz.....	119
1.4.2. Ideia berritzaileak erakartzeko lehiaketak sustatuz.....	123
2. ardatza: Bizitegi eraikinen parkea eta hiri berroneratzea	127
2.1. <i>estrategia: Etxebizitza babestuaren kalifikazioaren estrategia lausoa</i>	127
2.1.1. Birgaitze handiko bizitegi-jarduketak	127
2.1.2. Lokalak bizitegi bihurtzeko ordenantza berritzea	128
2.1.3. Etxebizitzaren banaketaren inguruko ordenantza	131
2.2. <i>estrategia: Dentsifikazio bidezko berroneratzea</i>	132
2.2.1. Gizarte-intentsifikazioa	132
2.2.2. Industriaguneen mixifikazioa	134
2.3. <i>estrategia: Bizitegi parkearen berritzea</i>	136
2.3.1. Eraikinen berroneratzera bideratutako dirulaguntzak	136
2.3.2. Eraikinen berroneratzea sustatzeko hobariak	136



3. ardatza: Alokairurako prestazioen eta diru-laguntzan sistema	138
3.1. <i>estrategia: Gazteen emantzipazioa</i>	138
3.1.1. Gaztelagun	138
3.1.2. Emantzipa	139
3.1.3. Gazteen alokairua ordaintzen laguntzeko Udal dirulaguntzak	139
3.2. <i>estrategia: Kolektibo zaurgarriak.....</i>	141
3.2.1. Etxebizitza eskubide subjektiboaren eskarien jarraipena egitea.....	141
3.2.2. DSBEn eta EPEren eraldaketaren jarraipena	141
3.3. <i>estrategia: Alokairua sustatzeko neurri fiskalak.....</i>	143
3.3.1. EIOZren hobaria alokairu eskuragarrian jartzen diren etxebizitzetan.	143
3.3.2. OHZren hobaria alokairu eskuragarrian jartzen diren etxebizitzetan.	143
4. ardatza: Gobernantza eta erakundeen koordinazioa.....	145
4.1. <i>estrategia: Estrategia zigortzailea</i>	145
4.1.1. OHZren gainkarga	145
4.1.2. Etxebizitza hutsen gaineko kanona	145
4.1.3. Alokairu iruzurtiaren egoeraren ikuskaritza zorroztea	146
4.2. <i>estrategia: Estrategia interbentzionista</i>	148
4.2.1. Bizitegi garapen eremuetan kooperazio sistema planteatu	148
4.3. <i>estrategia: Estrategia erregulatzaileria</i>	150
4.3.1. Alokairu prezioari muga ezartzea.....	150
4.3.2. Alokairu turistikoaren erregulazioa.....	151
4.4. <i>estrategia: Estrategia optimizatzailea</i>	152
4.4.1. Etxebizitza trukitzea	152
4.4.2. Adineko pertsonentzako bizitoki alternatibak aztertu	153
4.4.3. Negozioak kale mailara jaitsi	153
Kronograma.....	155

1 Aurrekariak

Diagnosiaren ondorioak

Joera demografikoa:

Gaur egungo bilakaera demografikoarekin jarraitzekotan 15 urtean Arrasaten 1055 bizikidetzaren unitate (2250 pertsona) gehiago egongo dira. Honek biztanleriaren %9ko hazkundera suposatzen du. Hazkunde hau immigrazio fluxuen ondorioa da eskusiboki, fluxu hau gabe epe berean biztanleriaren %11 galduko bailuke.

Ondorio hau, edonola ere, joera egonkor bat baino, momentu zehatz bateko dinamika batek eragindako proiektzioa bat izan daiteke. Urte gutxian etxebizitza asko eraiki izanak biztanleria berria erakarri ahal izan du, baina ez berez biztanleria hazkunde bat zegoelako baizik eta bizitegia eskuratu ahal izateak jendea erakarri duelako. Hazkunde naturalaren eta presioaren adierazle bat, etxebizitza bakoitzean bizi den pertsona kopuruaren hazkundera da, horrek esan nahi baitu egoera estatiko batean gero eta jende gehiago dagoela, baina Arrasateren kasuan ez da halakorik gertatzen, are gehiago, etxe bakoitzean bizi den pertsona kopuruak behera egiten du.

Bizitegien aprobetxamendua:

Arrasateko bizitegi parkearen %9,7an ez dago inor erroldatuta, 1045 etxebizitzatan zehazki. Honek ez du etxebizitza hutsen irudi erreal bat islatzen, erroldatuta ez dauden etxeetako asko eta askok erabilera erdi egonkorra edo noizbehinkakoa baitute, hortaz ezin dugu pentsatu etxebizitza parkearen %9,7 azpierzarrita dagoenik. Irudi zehatzago bat edukitzeko berariazko azterlanak egin beharko lirateke, etxebizitzaren horniduren kontsumoa begiratu bestea beste.

Noizbehinkako erabilera duten bizitegiez gain, zaharberritze beharra dutenak daude. Haien egoera kaxkarrak bapateko mobilizazioa ekiditen du, eta mobilizazio hau sustatzeko neurriek ere tantakako merkaturatze bat eragingo dute.

Azkenik, etxebizitza parkearen zati bat hutsik egoteak, errotaio eta aldaketa aukerak sortzen ditu, mugikortasuna, bizitza fase ezberdinei egokitzeko gaitasuna eta bestelako beharretara moldatzea ahalbidetuz. Guztiz betetako bizitegi parke batek ez du aukerarik ematen barne aldaketetarako ez eta kanpotik datorren jendeak lehen bizitoki bat aurkitzeko ere.

Bizitegi parkearen ezaugarriak:

Jabetzan bizi direnak nagusi izan arren, alokairuan bizi diren familiak %87 hazi dira azken 13 urteetan. Gaur egun alokairuan dauden etxebizitzak %13.9 dira, Debagoienan baino gehiago (%11.6) baina Gipuzkoako (%16) eta EAEko (%14.8) batzuetan baino gutxiago. Modu berean, hauen prezioa %30.7 igo da tarte berean, Gipuzkoako eta EAEko batzuetan baino gehiago. Hau alokairu merkatuaren baitan dagoen presioaren adierazle da.

Etxebizitzak nagusiki libreak dira baina 868 etxebizitza babestu daude, parkearen %8,07 (beste 287k izaera hori galdu zuten). Plangintzak aurreikusitakoaren arabera, oraindik 500 etxebizitza babestu egin daitezke, guztira eraikitzeke geratzen diren 1.000 etxebizitzaren erdia gutxi gora bera. Hauek guztiak eraikiko balira ere, Arrasateko bizitegi parkearen %11.5 inguru izango litzateke babestua, eta kopuru hau ez da nahikoa etxebizitza merkatuan beheranzko presioa egiteko.



Arrasate soilik aztertzen duten datuen faltan, Debagoiena eskualdeko etxebizitza salmenta prezioa Gipuzkoakoa baino nabarmen baxuagoa, %32 zehazki. Honek ez du esan nahi etxebizitza Arrasaten merkea denik, azken urtean 2.478.8€/m²koa izan zen salmenten bataz bestekoa, baina argi dago gipuzkoar kostan eta bereziki Donostian prezioen garestitzeak probintziako bataz bestekoa asko igotzea dakarrela. Arrasatek Arabako errealtatearekin antza gehiago duela esan genezake.

Etxebizitza babestu eskatzaileen profila:

Eskaeren %65,8 diru sarrera baxu edo baxu-ertaineko pertsonen eginak dira. Era berean, eskaeren %61,9 pertsona bakarreko unitate familiarak dira. Genero ikuspegitik, emakumeen eskaerak %43,8 dira. Azpimarragarria da 36 urtetik beherako pertsonen eskaerak eskaera guztien %36,4a dela, hau da, etxebizitza eskuragarria lortzearen arazoa ez da soilik gazteen kontua, belaunaldi ezberdinei eragiten dion arazo egiturazkoa da. Gainera, oso modu argian ikusten da familiak baino, norbanakoak direla bizitegi eskatzaileak, eta horrek eskaini beharreko bizitegi tipologiaren inguruko gogoeta bat ireki beharko luke, etxe gehienak familia nuklear tradizionalaren beharrei erantzuteko baitaude prestatuta.



Abiatze-hausnarketa

Diagnosi dokumentutik ondorioztatzen da Arrasatek bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzeko baldintzak betetzen dituela. Lehenengo irizpideari dagokionez, 2017-2022 epealdian %23.9 hazi da alokairuaren prezioa, barrutiz barruti begiratuta leku batzuetan igoera handiagoa izan bada ere. Bigarren irizpidea, errentaren %30 baino gehiago alokairura bideratu beharrarena soilik 3. Barrutian betetzen bada ere, %30eko langa hau batz besteko bat besterik ez da, familia eredu tradizionalari erantzuten diona. Pertsona bakarreko familia unitateak gero eta gehiago izanik, hauen kasuan egin beharreko esfortzu ekonomikoa nabarmen handiagoa da.

Abiapuntu bezala, Arrasateko egoera hipotesi hauekin laburtu genezake:

Arrasaten biztanleriaren igoera bat ematen ari da azken urteetan, nagusiki etxebizitza berriak eraiki izanak aukera ematen baitu bertara bizitzera joateko. Mugimendu hau, aurreko hamarkadaren aurkakoa izan da, XXI. mendeko lehenengo hamarkada inguruan Arrasatek biztanleria galdu baitzuen inguruko herrien mesedetan.

Etxebizitza berrien kasuan nagusiki erosketara daude bideratuta, beraz, alokairura bideratutako bizitegien eskaintzan ez da aldaketa handirik egon. Honek prezioen igoera handi bat ekarri du. Erosketari dagokionean ere, bizitegi libre berrien prezioa oso altua da. Arrasateko bizitegiaren prezioa gainerako Gipuzkoakoa baino merkeagoa izatea dakarrena faktore konbinaketa baten ondorio da. Kostaldeko eremu turistikoetatik urrunduta egoteak, jarduera ekonomiko honen presioa murrizten du. Bestetik, bizitegi parke zaharkitu zati bat badu, zeina gero eta garestiagoa izanik ere, obra berria baino nabarmen merkeagoa den. Bizitegi hauetara, errenta baxuko biztanleria mugitu da azken urteetan, horietako pertsona asko etorkinak izanik, eta oraindik oso nabarmena ez izanik ere, segregazio espazialaren lehenengo zantzuak antzematen hasi dira.

Etxebizitza parkearen egiturak ez dio emantzipazio fasean dagoen biztanleriaren zati handi bati erantzuten. Dela berriak direlako, dela handiak direlako, dela bestelako arrazoiengatik, pertsona bakar batek bizitokia aurkitzea oso zaila da, egin beharreko esfortzu ekonomikoa eta aukera eskasia dela eta.

2 Ekintza planaren oinarriak

Planak ikuspegi integrala eta finalista izateko, Misioa eta Bisioa argi izatea eskatzen du Etxebizitzaren Euskal Behatokiak. **Misioak** planaren motibazio eta helburuak zein diren azaltzen du; **Bisioak**, aldiz, planeko neurriak gauzatu ostean (3 urte) Arrasateko etxebizitza merkatuaren egoera zein izatea espero den definituko du.

Misioa

Bizitegi arloko diagnosiek Arrasateko etxebizitza eskariaren egoera errealari erantzutea eta honi egokitutako neurriak hartzea, azken urteetako eman den eta erakartze efektua izan duen hazkunde jarraituaren aurrean, hazkunde neurrikoa sustatuz. Etxebizitza duin eskubidea bermatu nahi da, horretarako etxebizitza parkearen aprobetxamendu, berregokitze eta hobekuntza sustatuz, eta baita alokairu irregular egoerak ekidinez, pertsona zaurgarrienak babestuz.

Bisioa

Arrasaten etxebizitza bilatzen dabilzanen aukerak zabalagoak izatea, egin beharreko esfortzu ekonomikoa bakoitzaren gaitasunaren arabera, arrazoizkoa izatea, eta alokairu eskaintza zabal, seguru eta egonkor bat egotea. Biztanleriaren sektore ekonomiko ahulentzako bizitegi alternatiba bat aurkitzea bilatzen da, bide horretan segregazio eta marginalizazio eremuak sortzea ekidinez, nahaste sozial eta kulturala bultzatuz.

Lehentasunak

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

1. Etxebizitza funtsezko eskubide bat dela eztabaida politiko eta sozialaren erdian kokatzea, eta hortik dinamika espekulatiboek sortzen dituzten gaitzen inguruko gogoeta bultzatzea, hartu beharreko neurriei kontestua jarri eta norbanakoen jarreran eragite aldera.
2. Etxebizitza eskuragarria herritar ororen eskubidea dela azaltzea. Politika publikoen helburua ez da soilik egoera zaurgarrienean daudenei soluzio bat aurkitzea, gizarte osoaren funtzionamendu orekatuago bat bilatzea baizik, norbanako orok bere irabazien zati esanguratsu bat etxebizitza ordaintzera bideratu beharrean bizitza duin, aktibo, osasuntsu eta ase bat bizitzeko errekurtsuak izan ditzaten.
3. Diseinuaren bidez problematika ezberdin askori erantzun ahal zaiela ulertaraztea, eta etxebizitza, mugikortasuna, espazio publikoa eta bestelako gai asko estuki lotuta daudela azaltzea. Diseinuaren bidez barietatea eta dibertsitatea sustatzea, norbanako ororen egoerei erantzungo dien bizitegi merkatu bat sustatuz.
4. Eragileen arteko koordinazioa bermatzea errekurtsoen erabilera optimoa izan dadin.



3 Ekintza planaren neurriak

Ekintza planaren neurriak ardatzen bidez egituratzen dira. Etxebizitzaren Euskal Behatokiak ardatzetan banatutako eskema zehatz bat proposatzen du, baina, funtsean, egitura hori erabiltzea aholkatzen duela ulertzen da lerroartean, hortaz, plan honek egitura bera jarraituko du, naiz eta zenbait neurri atal batekoa baino gehiagokoak izan zitezkeen.

1. ardatza: Alokairu eskuragarria sustatzea

Eremu tentsionatu izendapenaren helburu nagusietako bat alokairuaren prezioei muga jartzea da, eta honekin batera datozen bestelako neurri batzuk abian jarri ahal izatea.

Eremu tentsionatuetan prezioen jaitsiera lortzea ez da erreza, eta lortzeko modu bakarra alokairuan dauden etxebizitzaren eskaintza areagotu eta hobetzea da, alokairuan bizi nahi/behar dutenek aukeratu ahal izan dezaten eskaintza zabalago baten baitan. Eskaintzaren hazkunde honek ere baditu bere arriskuak, sarritan eskaintza librearekin areagotzean, erreferentziaz hartzen den prezioa momentuan ordaintzen dena da, hortaz eskaintza handitu bai, baina prezioa ez da jaisten. Honetarako ezinbestekoa da merkatu librearenak baino baxuagoak diren prezioak dituzten alokairuak sustatzea, direla bizitegi babestuak, direla zuzkidura bizitegiak, eta hauek biztanleriaren sektore handi batentzat erakargarri izatea. Norbanakoek aukera badute bizitegi babestuetara pasatzeko hala egingo dute eta merkatu libreak lehiatzeko prezioak jaitsi beste aukerarik ez du izango.

Ardatz honek 4 estrategia ditu. Lehenengo biek zuzenean eragiten diote parke publikoaren hazkundeari, garapen berrietan alokairuzko bizitegi babestuak sustatzeak eta zuzkidurazko bizitegiak garatzea. Hirugarren neurriak modu induzituan eragingo luke. Landa eremuetan bizitegiak berriak sustatzea du helburu herriguneko presioa murrizte aldera. Azkeneko neurria zeharkako neurria da baina garapen berriei eragiten die bereziki, hirigintzaren eta arkitekturaren bidez eraikuntza kostuak murrizteak promozioak merkeago garatzea ahalbidetzen du, bai alokairu eta baita erosketaren merkatuen gaineko presioa apur bat arinduz.



1.1. estrategia: hiri garapen berriak

Edozein udalek etxebizitza beharrari aurre egiteko duen tresna nagusia bere Plan Orokorra da. Plan Orokorrek bizitegi berriak eraikitzeko eremuak definitu eta haien eskubide eta betebeharrak urbanistikoak ezartzen ditu. Arrasateko Plan Orokorra 2016 urtean onartu zen eta oraindik 100.000m² eraikitzeke geratzen dira 15 eremu urbanistiko ezberdinetan. Eremu hauetako gehienak ez dira 2.000m²ra iristen eta kontsolidazio, ordezkapen eta trinkotze eremuak dira, edo Gesalibar bezalako nukleo batean onartutako proiektu txikiak. Bizitegi kopurua oso txikia da hauetako bakoitzean eta horregatik 5 eremu urbanistiko handienak soilik aztertu dira, haien eragina nabarmenagoa baita.

Bizitegi merkatuaren prezioan eragin ahal izateko, ezinbestekoa da bizitegi babestuen kopurua handitzea, prezio mugatuko bizitegi parke handi bat egoteak beherantz bultzatzen baititu merkatuko prezioak. Hiri kontsolidatuan hau lortzea zaila da, baina hiri garapen berriek, dela lurzoru urbanizagarrian, aukera ematen dute mota honetako bizitegi parkea handitzeko.

Azken urteetan Arrasaten garapen azkar bat eman da, 35.885m² bizitegi eraiki baitira Plan Orokor berria martxan jarri zenetik, aurreko urteetan baino askoz gehiago. Honek erakarpen efektu bat ere sortu du, azken urteetako biztanleria hazkundearekin bat datorrena. Zaila da asmatzea eraikitzen diren bizitegi berriek behar propioei erantzun eta kanpoko demandari erantzuten dioten, eta honek plangintzaren eta behar errealen arteko desorekak sortzen ditu.

Behar ezberdinei erantzuten dien etxebizitza parke bat edukitzeak lagundu dezake tentsio egoerei erantzuten, hauek batzuetan tipologia zehatz baten eskasiaren ondorio baitira. Esate baterako, gazte emantzipaziorako egokiak litezkeen etxebizitza txiki merkeak, logela bat edo bikoak oso urriak dira gure kontestuan, eta horrek botila lepo bat sortzen du non jende gazteak ezin duen pizi proiektu propioa garatzen hasteko lehen bizitegi bat eskuratu. Adi berean, jada baliabide nahikoak lortzen direnean, mundu guztiak garai beretsuan bilatzen du tipologia zehatz bat (3 logela, 2 komun, garajea), honen gaineko presioa areagotuz. Bizitegi parke dibertsifikatu batek aukera ezberdinak eskaintzen ditu norbanako bakoitzak bere egoera eta beharren arabera produktu bat bilatzeko, eta horretarako garapen berriak aukera ona dira dibertsitate hori sortzeko. Dibertsitate hau baina ez da promotoreen eskutik etortzen normalean, hauek produktu estandarizatuak garatzen baitituzte, eta beraz administrazio publikoak, dela planen zehaztapenaren bitartez, dela promotore gisa jardunez, dibertsitate hori sustatu beharko lukete.

Jarraian indarrean dagoen Plan Orokorrek jasotzen dituen eremu urbanistiko nagusien azterketa azkar bat burutu da haien ezaugarri nagusiak aipatuz.

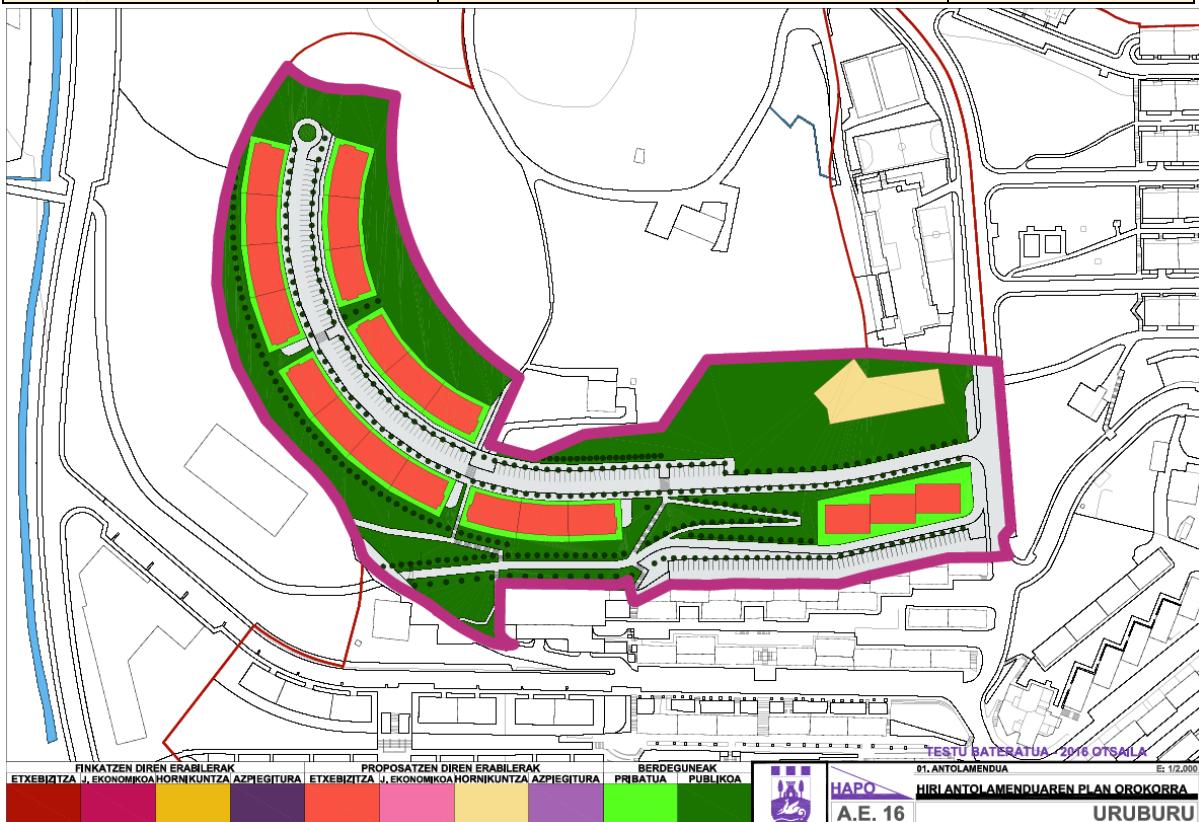
AE.16 URUBURU

Uribarri auzo gainean, Udala auzora doan bidearen mendebaldera luzatzen den eremu bat da, estua eta luzea, mendi maldari paralelo hedatzen dena. 300 etxebizitza eraiki daitezke eta honek Arrasatek duen garapen urbanistiko handiena bihurtzen du.

Datu orokorrak

m²

Eremuaren ezaugarriak	Azalera	43.939
	Sistema orokorrak	-
	Azalera konputagarria	-
Hirigintza eraikigarritasuna		30.000
Eraikigarritasun fisikoa		35.000
Eraikigarritasuna		0.8m ² /m ²



| 106

Eraikigarritasuna		m ²	m ²	m ²	
Sestra gainean	Etxebizitza	Babes Ofizialeko Etxebizitza	16.500	30.000	30.900
		Etxebizitza Babestu Tasatuak	6.000		
		Etxebizitza Librea	7.500		
	Beste	Komertzio	900	900	

Kokapen aldetik eremua herrigunetik aldentuta dago, eta maldan egoteak urbanizazio eta eraikuntza kostuak garestitzea ekarriko luke. Hiri egitura aldetik ere, planteatutako antolakuntzak ez du kale izaerarik sortzen eta jarduera ekonomikoaren urritasunak zaildu egingo du auzoak berak bizitza eta giro propioa garatzea.

Mugikortasunaren ikuspuntutik horrenbeste bizitegi posizio honetan kokatzeak Erguin eta Udalpe kaleetan trafikoko intentsitatearen igoera handi bat eragin dezake, garraio publikorik eta bizikleta bidezko loturarik ez duen eremua izanik.

AE.29 SAN ANDRES BERRI

Arrasate hegoaldean, Aretxabaletara bidean dagoen orubea da, San Andreseko industriagunearen alboan. Plan partzial bidez garatu da eta lehenengo eraikinak jada eraikita daude.

Datu orokorrak		m ²
Eremuaren ezaugarriak	Azalera	16.073
	Sistema orokorrak	602
	Azalera konputagarria	15.473
Aprobetxamendua		23.500
Eraikigarritasuna		1.52m ² /m ²



Eraikigarritasuna		m ²	m ²	m ²	
Sestra gainean	Etxebizitza	Babes Ofizialeko Etxebizitza	6.000	23.500	23.500
		Etxebizitza Babestu Tasatuak	5.500		
		Etxebizitza Librea (gauzatuta)	12.000		
	Beste	0	0		

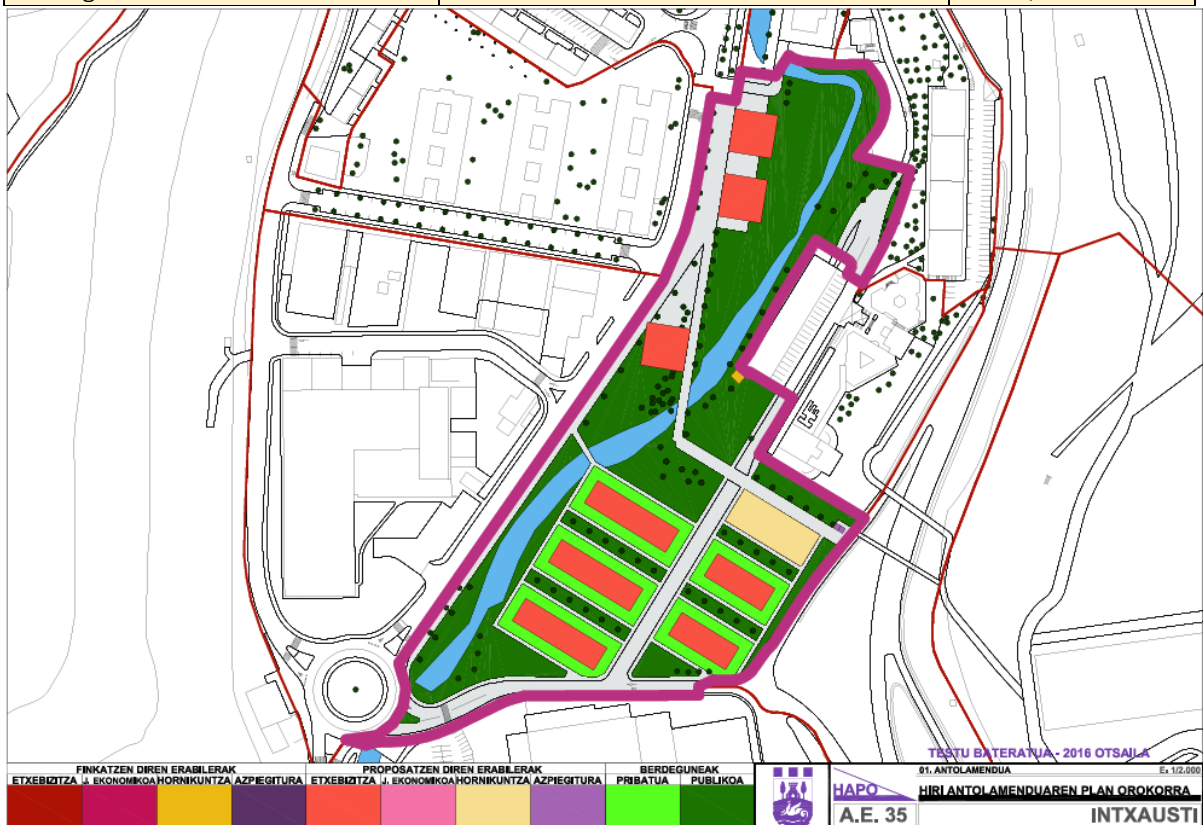
Jada martxan dagoen jarduketa da, urbanizazioa burututa dago eta bizitegi askeak eraiki dira, babestu eta tasatuak falta diren bitartean. Dentsitate altuko operazio bat izan da, tipologia aldetik eraikinek B+8 solairuko altuera hartzen dutelarik. Dentsitatea bai, baina konpazitateari dagokionez ez da batera antolakuntza konpaktua, espazio librearen erdian kokatutako pieza soltez osatutako antolakuntza izanik.

110 bat etxebizitza eraikitzeko aukera ematen du eremuak.

AE.35 INTXAUSTI

Herrigune hegoaldean kokatuta, San Andres berriren ekialdean, eta honekin zuzenean erlazionatuta, ibaiaren alde biak lotzen dituen ardatz bat sortzen du.

Datu orokorrak		m ²
Eremuaren ezaugarriak	Azalera	32.568
	Sistema orokorrak	-
	Azalera konputagarria	32.568
Hirigintza eraikigarritasuna		23.200
Eraikigarritasun fisikoa		29.300
Eraikigarritasuna		0.9m ² /m ²



| 108

Eraikigarritasuna			m ²	m ²	m ²
Sestra gainean	Etxebizitza	Babes Ofizialeko Etxebizitza	>5.100	23.200	24.200
		Etxebizitza Babestu Tasatuak	<5.100		
		Etxebizitza Librea	11.000		
	Beste	1000	1.000		

Herrigune kontsolidatuaren parte den garapen bat da, herrigunea eta Fagor industriagunearen arteko lotura pieza bat izanik. Gaur egun utzikeria egoeran dagoen eremu bat egokitu eta zaharbertzeko aukera ematen du, honekin batera Arizmendi ikastola herri gunearekin hobeto lotuz. Dentsitateari dagokionez, egokia ikusten da, eta eremuaren ingurugiro balioek auzo atsegina bat lortzeko aukera ematen du. Garrantzitsutzat jotzen da urbanizazioaren inguruko gogoeta, ondo komunikatutako eremua izanik, bide azpiegitura beharrak oso mugatuak dira, eta ingurunea natural uzteak urbanizazio kargak murriztu ditzake.

Plan Berezi bidez definitu beharko dira baldintza zehatzak, baina bizitegiak gain, komertzio edo ekipamendu txikiren bat edukitzeko aukera aztertu beharko litzateke.

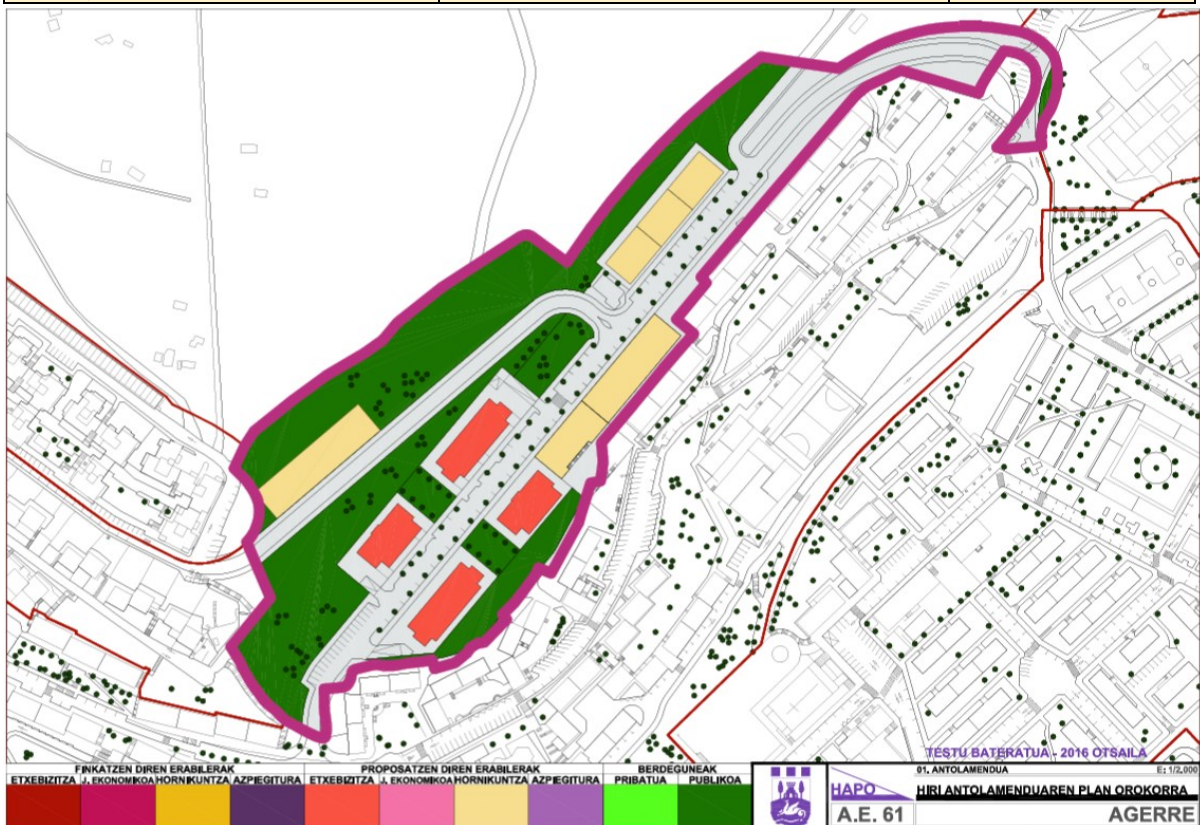
AE.61 AGERRE

Santamaina auzoaren iparraldean mendian gora hedatzen den eremua da Agerre, Elkano kaletik makatzena kalera lotura egitea ahalbideretuko lukeena. Bizitegi erabilerez gain, aparkaleku zentralizatu handi bat proposatzen da.

Datu orokorrak

m²

Eremuaren ezaugarriak	Azalera	35.848
	Sistema orokorrak	0
	Azalera konputagarria	35.848
Hirigintza Eraikigarritasuna		11.260
Eraikigarritasun fisikoa		26.675
Eraikigarritasuna		0.75m ² /m ²



Eraikigarritasuna

m²

m²

m²

Sestra gainean	Etxebizitza	Babes Ofizialeko Etxebizitza	2.500	11.260	18.935
		Etxebizitza Babestu Tasatuak	0		
		Etxebizitza Librea	8.760		
	Beste	Aparkaleku eraikina	7.675	7.675	

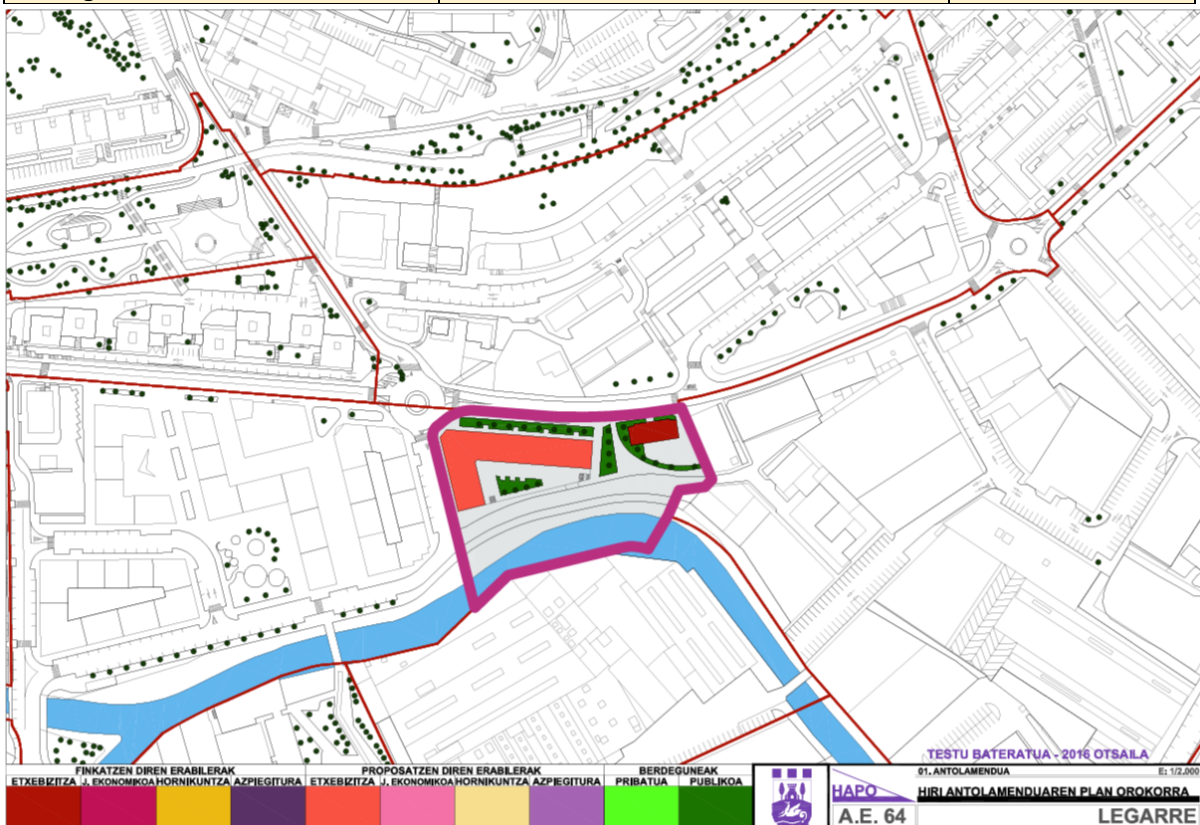
Onartutako plangintzak kale azpiegitura oso handi baten inguruan antolatutako bizitegi kopuru txiki bat proposatzen du, urbanizazio karga oso altuekin, maldan eraikitzearekin batera datozen zailtasun teknikoekin eta gainera herrigunetik urrunduta eta irisgarritasun oso konplexuko eremu batean.

Aurreikusitako bidesarea eraikitzekeo betelan eta hustuketa oso handiak egin beharra dago. Garapenarekin batera aparkaleku zentralizatu bat kokatzea interesgarria den arren eta beste neurri batzuetan halako estrategiak jarraitzea gomendatzen bada ere, eremuaren kokapenak zeharkako trafikoaren areagotze bat ekar dezake Santa Teresa inguruan.

AE.64 LEGARRE

Herri erdigunetik ekialdera dagoen eremua, Deba ibaiaren meandro baten alboan, Musakola auzora bidean. Eraikin industrial bat dago gaur egun nahiko egoera kaxkarrean, eta proiektuak hau eraitsi eta haren ordeztatu eraikin berri bat proposatzen du.

Datu orokorrak		m ²
Eremuaren ezaugarriak	Azalera	7.620
	Sistema orokorrak	-
	Azalera konputagarria	7620
Hirigintza eraikigarritasuna	9.884	9.884
Eraikigarritasuna		1.29m ² /m ²



Eraikigarritasuna		m ²	m ²	m ²	
Sestra gainean	Etxebizitza	Babes Ofizialeko Etxebizitza	0	9.884	9.884
		Etxebizitza Babestu Tasatuak	0		
		Etxebizitza Librea	9.884		

Kokapen eta tamaina aldetik operazio interesgarria izan daiteke, posizio zentral batean bizitegi berriak eraikitzeko aukera ematen duelako. Ibaiertza egokitzea egoki ikusten bada ere, ez da beharrezko ikusten martxoak 8ko etorbideari jarraipena ematea Zigarrola eremuraino. Hau oinezko paseo gisa mantentzeak edo ez egiteak urbanizazio kostuak oso nabarmen murriztuko lituzke



Etxebizitzetarako dagokionez, ez da bizitegi babestu bat bere planteatzen eta hau arazo gisa ikusten da, posizio eta ezaugarrien aldetik bizitegi babestuak eskuratzeko oso aukera interesgarria baita Legarrek eskaintzen duena.

1.1.1. Jabetza publikoko orubeak EJren Etxebizitza Sailari eskaintzea

Erakunde arduraduna: Arrasateko Udala. Eusko Jaurlaritza

Testuingurua

Garapen urbanistiko berrietan etxebizitza babestuak egitera bideratutako orubeak sarri urte luzez hutsik egoten dira. Lurzoruak promotore partikularrenak diren kasuetan bizitegi babestuak egitearen errentagarritasuna txikiagoa delako, eta orube publikoen kasua udalek operazioa garatzeko gaitasun ekonomiko propiorik ez dutelako. Arazo honek EAE mailan programatuta dauden 75.000 etxebizitza babestuetatik asko garatzeko aukerarik ez egotea dakar.

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

Deskribapena

Hiri hazkunde edo eraldaketa prozesuetan sortzen diren eta jabetza publikoa duten orubeak akordio bidez Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Sailari eskaintzea hura izan dadin etxebizitzaren eraikuntzaz arduratuko dena.

Arrasaten momentu honetan ez dago mota honetako orube askorik San Andres Berriko 110 bizitokientzako orubeaz gain baina garapen berriei begira planteatutako neurria da.

1.1.2. Garapen berrietan tipologia ezberdinen arteko nahasketa orekatu bat sustatzea

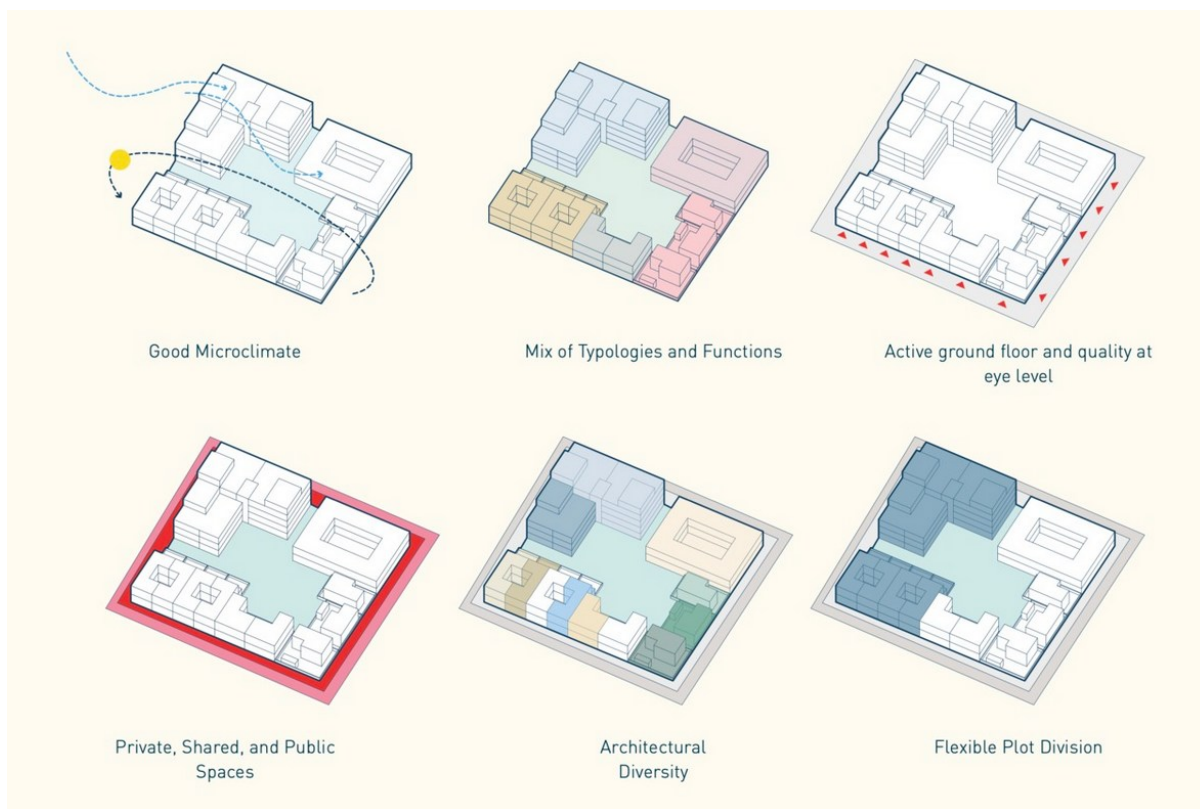
Erakunde arduraduna: Arrasateko Udala. Eusko Jaurlaritza

Testuingurua

Hiri plangintzak jada derrigortzen du etxebizitza babestu, tasatu eta libreen arteko oreka bat edukitzera lurzoru urbanizagarrian edo hiri lurzoru ez kontsolidatuan egiten diren operazioen baitan. Nahasketa hau ezinbestekoa da bertan biziko diren bizilagunen arteko kohesioa sustatu eta segregazio ekonomiko eta soziala ekiditeko, jatorri eta bizimodu ezberdineko pertsonak elkar bizi eta aurrera egin dezaten.

Betebehar hau normalean antolakuntza orube bakoitzari modalitate bat esleituz betetzen da, bizitegi mota ezberdinak bata bestetik bananduz eta izaera homogeneoko eraikinak sortuz. Honek oso distantzia fisiko txikira baina distantzia sozial handira dauden errealitateak sortu ditzake.

Gainera eraikigarritasun txikiko bizitegi jarduketa eta zuzkidura jarduketa askotan ez da etxebizitza babestu minimorik ezartzen, hirigune kontsolidatuan bizitegi babestua lortzeko aukera galduz.



Jah Gehl. Huechuraba hirirako plangintza proiektua. Chile.

Deskribapena

Garapen urbanistiko berrietan ahalik eta nahasketa gehien sortuko duten antolakuntzak bilatzea. Hori tipologia mistoko eraikinen bidez edota eraikin handien ordez tipologia ezberdineko eraikin txikiagoak elkarren artean nahastuz lortu daiteke besteak beste.

1.2. estrategia: zuzkidurazko etxebizitzaren sustapena

Euskal gizarteak etxebizitza ulertzeko nahiko modu betierekoan du, hau da, bizitza (ia) osorako izango den espazio baten modura ikusi ohi du, ez aldakorra den espazio bat. Gero eta mugikorragoa den mundu baten baitan eta bizitzako faseak aldatzen eta luzatzen ari diren honetan, etxebizitza merkatu tradizionalak nekez erantzuten dio gizartearen nahi/beharrak. Emantzipatzeko, epe zehatz baterako lekualdatu behar dutenentzako edo besterik gabe, merkatu tradizionalak eskaintzen dituen bizitegiak bere bizimodura egokitzen ez direnentzako aukera bat ematen dute zuzkidura etxebizitzek. Printzipioz larritasun egoeran dauden pertsonen bizitegi beharrak asetzeko pentsatuta badaude ere, zuzkidurazko bizitegi parke zabal batek beste sektore askori lagundu diezaieke.

- Pertsona gazteei bideratu daitezke emantzipazioaren lehenengo urteak pasa ditzaten eta aurrezte gaitasuna izan dezaten.
- Adineko pertsonen esleitu dakizkieke burujabetza funtzional arazoak dituztenean eta beraien bizitokia bere beharretara egokitzen ez denean.
- Errekurtsu oso baxuko pertsonen esleitu dakizkieke larritasun egoera batetik atera eta behin behineko aterpe seguru bat eman.
- ...

Zuzkidurazko bizitegiak merkatu libreko bizitegiak baino nabarmen txikiagoak izaten dira eta honek aukera ematen du leku gutxian etxe asko sartzeko. Horri esker, kopuru nahikoa sortzekotan, etxebizitza merkatuaren gaineko presioa murrizten lagundu dezakete..

1.2.1. Ekipamendu orubeetan zuzkidurazko etxebizitzak integratzeko aukera aztertzea

Erakunde arduraduna: Arrasateko Udala. Eusko Jaurlaritza

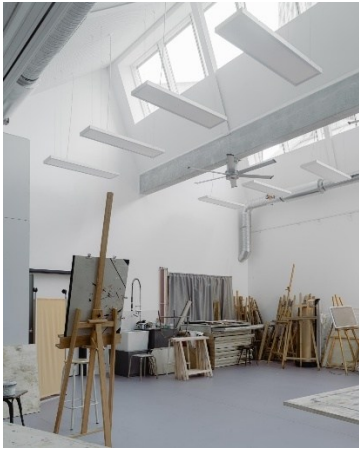
Testuingurua

2006 urtean onartutako lurzoru legeak Zuzkidurazko etxebizitzaren erreserba sortzeko beharra ezarri zien 20.000 biztanletik gorako udalerriei. Bizitegi horiek garapen urbanistiko berrietan erreserba modura planteatzen ziren eta ordutik hona zenbait ekipamendu orubetan modu honetako bizitegiak eraikitzen joan dira. Etxebizitza erabilera badute ere, zuzkidura etxebizitzek ez dute zertan etxebizitza kalifikazioa dute orubeetan egon eta horrek askatasun aukera berriak planteatzen ditu: ekipamendu izaerak beste zuzkidura erabilera batzuekin partekatutako orubeetan kokatzeko aukera ere ematen du, hiri mixto, dinamiko eta konpaktuaren ideian sakonduz.

Zenbait ekipamendu mota (hartzaindegia, ambulatioak edo eguneko zentroak besteak beste...) ez dira oso handiak izaten eta behe solairu batean ondo kabitzen dira, gainerako solairuak bizitegi erabilera bideratzea ahalbidetuz. Gestio eta finantzaketa aldetik konplexutasun geruza berri bat gehitzen bada ere, lurzoria bezain baliabide eskas baten aprobetxamendu hobe bat sustatzeak honelako teknikak garatzea ezinbestekoa bihurtzen da.

Zuzkidurazko etxebizitzak sarri gizarte sektore zehatz batentzako bideratu izan dira, pertsona helduentzako, eskklusio egoeran daudenentzako edo antzeko kasuetarako eta horrek zenbaitetan *gethifikazio* egoerak eragin ditu eraikin berean profil oso homogeneoko familiak pilatuz inguruko

herri ehunarekin apenas harremanik gabe. Egoera horri aurre egiteko, zuzkidurazko etxebizitza hauen kasuan ere, profil ezberdinen nahastea (gazte, adineko, profil zaurgarri...) gizarte mailako interakzio bat eta elkar zaintza eta laguntza sare bat sortzea eragin dezake.



Parisen eraikitzen ari diren bizitegi eta ekipamendu komunitario eraikina. PIOVENEFABI

Zuzkidurazko etxebizitza hauek oso egoera ezberdinetarako balio dezakete, ez soilik kolektibo batzuei merkatuan ez duten bizitegi aukera emateko. Ezbehar baten edo bestelako egoeren ondorioz bere etxea erabili ezin duten norbanakoen kasuan oso komenigarria da administrazio publikoek behin behineko etxegabetasun egoeraren aurrean baliabideak edukitzea etxebizitza bat eskaini ahal izateko.

Deskribapena

Eraikigarritasun gutxi duten edo orubea hobeto aprobetxatu daitekeen ekipamendu orubeak bilatu bertan zuzkidura bizitokiak egiteko. Momentu ona izan daiteke oso zaharkituta dauden ekipamenduak guztiz eraldatu eta berregiteko.



Bartzelonako Santa Caterina merkatua eta pertsona nagusientzako egoitzak. Enric Miralles eta Benedetta Tagliabue



1.3. estrategia: Landa eremuaren biziberritzea

1.3.1 Lurzoru ez urbanizagarrian erabilerak malgutzea

Erakunde arduraduna: Arrasateko Udala

Testuingurua:

Lurzoru ez urbanizagarria historikoki landatar gisa ulertzeko joera egon da eta 2/2006 Lurzoru legeak eta bestelako legedia sektorial askok halako jarrera dute haren aurrean. Honen erakusle da hiri lurzoru eta lurzoru ez urbanizagarrian baimentzen eta sustatzen diren jardueren arteko ezberdintasuna. Helburua ingurune ez urbanizatuaren gehiegizko eraldaketa eragozteak da, eta zentzu ekologikoa duen arren, zenbaitetan huts egiten du ez soilik XXI. Mendeko Euskal Herriaren kontestu Hiper-hurbil eta konektatuarekin, baizik eta landa eremuan garatu diren jardueren irakurketa historikoarekin ere.

Askotan lurzoru ez urbanizagarrian ditugun eraikinek bere jatorrizko erabilera galdu ostean bigarren bitzta bat izateko aukerak asko mugatzen dituzte araudi ezberdinek. Nekazaritza eta abeltzaintza jardueretarako bereziki planteatuta egoten dira erabilera hauek, turismo eta bestelako jardura batzuk bere lekua ere baduten arren.

Arrasateko HAPOak gaur egun lurzoru ez urbanizagarriaren erabilerei buruz honakoa dio lehenengo artikuluan, araudiaren izaera defentsiboa azpimarratuz:

Plan Orokor honetan, lurzoru urbanizaezintzat mugatu da udalerrian hirigintzako eskuhartzeetatik babestu behar den lurraldea. Zenbait arrazoirengatik babestu behar da lur hori. Hona hemen: natura baldintza apartak; ingurumen, paisaia eta ekologia ezaugarriak; eta nekazaritza, abeltzaintza edo baso balioa.

Lurzoru mota horretan, debekatuta dago nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen bati lotuta ez dauden etxebizitzak eraikitzea, Eusko Legebiltzarren ekainaren 30eko 2/2006 Legean, Lurzoru eta hirigintzarenean, ezarritakoaren arabera.

Dorretxeak, errotak, jauregiak... baita fabrikak ere, sarritan kokatu dira herrietatik kanpo, baliabide aldetik egokien zitzaizen tokian eta gaur egungo kontestuan, ondare hori baliatu liteke, besteak beste bizitegi erabilerak sustatzeko. Zenbait etxebizitza mota bereziki ondo egokitzen dira eraikin hauetan, hezkuntzari, zaintzari, osasunari edo bestelako egoerei lotutako zuzkidura bizitokiak esaterako.

Landa munduaren desnaturalizazioa eta gehiegizko antropizazioa arrisku bat direnaren jakitun eta bertan egin daitezkeen jardura gehienak Lurzoruaren legeak, Lurraldearen antolakuntza gidalerroek, edo bestelako Plangintza Sektorialek mugatuta egonik, udal plangintzak izan beharko luke lurzoru ez urbanizagarrian erabilera malgutasun puntu bat sartu lezakeena, honen biziberritzea ahalbidetzeko.

Deskribapena:

HAPOaren berrikusketa prozesuan izaera landatarraren inguruko gogoetan oso kontutan izatea erabilera baimendu eta debekatuak planteatzerakoan. Zentzu honetan, lurzoru ez urbanizagarrian nekazaritza eta abeltzaintzaz gain bestelako jardura batzuk onartu daitezke, hala nola tailerrak, okindegiak, estudioak... Jardura hauek jadanik existitzen diren eraikinetan onargarriak izan litezke, ondare arkitektonikoari erabilera emateko eta hau zaharberritzen laguntzeko.

Bestetik jarduera ekonomikoekin loturiko bizitegien inguruan ere lanketa bat egin liteke. Zentzu honetan, pabilioi edo jardueraren eraikin nagusian bertan, behin behineko eta tamaina minimoko bizitegia egokitzeko aukera zabaldu daiteke, betiere, bizitegi hau jarduerarekin lotuta egotekotan.

1.3.2 Landa eremuko nukleoen bizitegi babestuak sustatu

Erakunde arduraduna: Arrasateko Udala

Testuingurua

Arrasateko nukleo zentraletik at Garagartza, Gesalibar eta Udala hiri lurzoru kontsideratzen dira, baina Arrasate herrigunearen oso izaera ezberdina dute, eta haien artean ere ezberdintasunak dituzte. Berezitasun hori kontutan hartu beharko da HAPOaren berrikuspen fasean, haien garapen endogenoa ahalbidetuz baina suburbanizazioa ekidinez.

Horretaz gain, nukleoetan baserri edo txaletak izaten dira nagusi, etxebizitza eskuragarriak existitzen ez direlarik. Leku hauetan bizitegi babestu kopuru txiki bat sartzeak nahasketa soziala edo nukleoko bertako gazteen hurbileko emantzipazioan lagundu dezake.



Garraldako herrian 4 etxebizitza babestu. Nuñez-Carrasco

Deskribapena

HAPOaren berrikuspen prozesuan landa eremuko nukleo bakoitzaren izaerarekin bat datozen garapenak proposatzea, eta haietan etxebizitza babestu batzuk eraikitzeak aukera aztertzea.

1.3.3 Baserrien birgaitzea ahalbidetzeko bizitegi kooperatibak sustatzea azertu

Erakunde arduraduna: Arrasateko Udala

Testuingurua

Euskal arkitekturaren irudirik sinbolikoena da baserria eta Euskal Herriko paisaia mota honetako eraikinez beteta dago. Ehunka urtean zehar bizitza eta lana uztartu izan dituzten eraikinak dira, familiari sostengua ematen zion nekazaritza, abeltzantza eta baita industria txiki jarduerak biltzen zituelarik eraikin berberean. Azken hamarkadetan nekazaritza eta abeltzantza gero eta jarduera ezohikoagoak bilakatzen joan dira eta baserri hauetako askok jatorrizko erabilera mantendu duten arren, beste batzuk etxebizitza soil izatera pasa dira, eta beste hainbat utzikeria eta galbide egoeran daude.

Eraikin hauen tamaina handiak jabe bakarrak zaharberritzea zaildu egiten du egin beharreko inbertsio ekonomikoagatik eta erabilerarik gabe egoteak hondamena azkartu egiten du. Gero eta ohikoagoa egiten ari da baserriak banatu eta eraikin berberaren baitan 2 etxe egiteko joera, honek gastuak partekatzea ahalbidetzen baitu. Hala izanik ere, baserri handiaren kasuan formula hau ere zaila izaten da.

2019ko EAEko Lurralde antolakuntza gidalerroek II Eranskinean ezartzen duenaren arabera, baserriak horizontalki banatu daitezke jatorrizko bizitegi kopurua bikoiztu arte. Honek kasu gehienetan baserri handi batean soilik 2 etxe egin ahal izatea mugatzen du, eta esan bezala, honek zaildu egin dezake birgaitzearen bideragarritasuna.

Hala ere, baserri osoak modu integralean zaharberritu ahal izateko hainbat lekutan planteatzen ari den aukera bat haietan bizitegi kooperatiba modura hainbat familia elkartzeko da. Antolakuntza moduak asko badira ere, eraikin osoa jabetza banaezin modura ulertu liteke, zeinaren baitan hainbat egoitza eta beste hainbat espazio partekatu dauden edo egon daitezkeen. Honek banaketa horizontalaren muga saihestu dezake eraikin batean familia gehiago bizitzea ahalbidetuz.

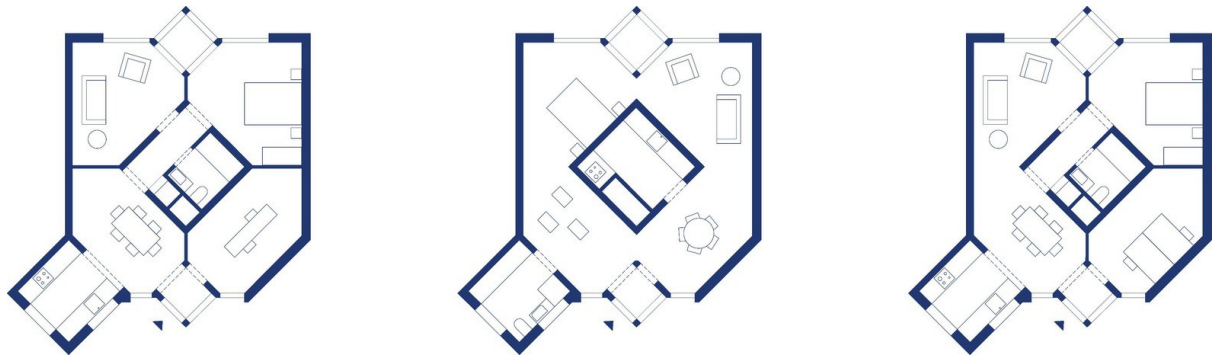
Horrelako ekimenek landagunearen biziberritzea eta gaztetzea sustatu dezakete bertako ondare arkitektonikoa mantentzen laguntzen duten aldi berean, baina albo arazoak ere sortu ditzake, horietako nagusia, mugikortasunarena izanik Landa eremuan mugikortasuna ibilgailu partikularraren bitartez konpontzen da normalean, eta landa gunean gero eta jende gehiago bizitzeak ibilgailu partikularraren erabileran hazkunde bat ere ekarriko du. Edonola ere, esan beharra dago honelako ekimenak araua baino, salbuespena direla eta hortaz apenas egongo da eraginik makro ikuspuntu batetik.

Deskribapena

Baserri eta bestelako eraikinetan bizitegi kooperatibak egiteko sortu daitezkeen inizatibaren inguruko lanketa bat egitea udal mailan halako proiektuekiko udalaren irizpidea definituz.

1.4 estrategia: Etxebizitzaren sustapena erraztea diseinuaren bidez

Neurri honek modu kolateralean eragin nahi dio etxebizitzaren garestitzearen arazoari. Nagusiki operazio urbanistikoen bideragarritasun ekonomikoa erraztea du helburu, hiri formari eragiten diotenak beste albo eragin batzuk ere badituen arren. Bi ildo nagusi jorratzen ditu: urbanizazio kargen murrizketa batetik, eta arkitektura eta hirigintza lehiaketak sustatzeak erakar ditzakeen ideia eta proposamen berrien bidezko sustapena bestetik.



Cierto Estudio katalanak diseinatutako etxebizitza oinplano esperimentalak

1.4.1 Urbanizazio kargak murriztuz

Erakunde arduraduna: Arrasateko Udala

Testuingurua

Etxebizitza babestuak egiterako momentuan, hauek egiteak promotoreei suposatzen dizkien arrisku eta errentagarritasun urriaz hitz egiten da gero eta gehiago. Operazio urbanistiko asko aurrera ez ateratzearen argudioetako bat bizitegi babestu erreserbek hau bideragarri egiten ez dutela izan ohi da. EAE da estatuan bizitegi babestu erreserba handienak dituen autonomia erkidegoa (%75 lurzoru urbanizagarrian eta %40 kontsolidatu gabeko hiri lurzoruan), eta erreserba hauek bermatu egiten dute garatzen diren eremu berrietan etxebizitza babestu kopuru oso garrantzitsu bat egongo dela. Etxebizitza biztanleriaren lehenengo kezka bihurtu den momentu honetan, zenbait administrazio eta agente etxebizitza eraiki beharra azpimarratzen dute eta honetarako estandar altu hauek traba bat direla entzuten da gero eta gehiago. Ikuspuntu honen arabera, estandar hauek etxebizitza bat ere ez egitea dakarte askotan, eta beraz hobe da estandarrak jaitsi eta etxe babestu gutxiago lortzea baina operazioa aurrera ateratzea.

Ikuspuntu honen aurrean, hirigintzak eta arkitekturak badituzte moduak murriztu eta operazioak bideragarriago egiten lortzeko estandarrak murriztu beharrik gabe. Kasuan kasu aztertu behar den arren, azken hamarkadetan orokortu den hirigintza egiteko moduak kostu handiak ditu bai urbanizazioari dagokionez, baita eraikuntza kostuei dagokienean ere. Hiru puntu aipatu genitzake zentzu honetan:

1. Espazio publikoaren gairidimentsionamendua
2. Espazio publikoaren urbanizazio maila oso altua
3. Aparkalekuak sotoan eraikitzeak dakartzan gairinkargak

Badira beste faktore batzuk ere baina neurri honen baitan hiru puntu hauetaz jardungo dugu, hiri garapen berrietan jarraitu daitezkeen irizpideak aipatuz eraikuntza kostuak murriztu eta operazioak bideragarriago egiteko.

Konpaktutasunaren bidezko murrizketa:

Azken hamarkadetan imajinario kolektiboan nagusitu egin da espazio publiko eta ekipamenduen beharra dagoela eta hirigintzak eskari honi erantzuten dio ekipamendu eta espazio publikora bideratutako lurzoru erreserba handiekin. Eskari hau guztiz arrazoizkoa da gure herri eta hirietako asko frankismo garaiko hirigintzaren oinordeko baitira, non bizitegiak eraikitzen ziren apenas zerbitzu edo espazio publikorik gabe kasu askotan.

Edonola ere, kantitatean zentratutako eztabaida izan ohi da eta ez da espazio eta ekipamenduen kalitatean horrenbesteko arreta jartzen. “Gehiago hobe da” premisapean, egiturarik eta identitaterik gabeko espazio publikoak beteriko proiektu urbanistikoak nagusitu dira azken hamarkadetan, honek dakartzan urbanizazio eta mantenu kostu guztiekin. Ekintza plan hau idatzi dugunok uste dugu espazio publiko gehiago ez dela derrigor hobe eta espazio publikoa neurrikoa izatea dela egokiena.



Nuremberg-eko Regensburg Quarter, 400 bizitegi babestuko antolakuntza konpaktuan

Espazio publikoaren gairidimentsionamendu honek bi ondorio ditu. Alde batetik konpaktutasun eta dentsitate faltak bizitarik gabeko espazioak sortzen ditu, hiri eskala eta hiri jarraikortasuna hautsiz. Honek ibilgailu pribatuaren erabilera sustatzen du eta kalean segurtasuna eta bizigarritasuna murriztu. Bestetik, urbanizazio kostua asko garestitzen dira, urbanizatu beharreko azalera handiagoa delako eta hori betirako mantendu behar delako

Esan beharra dago Arrasaten proposatzen diren bizitegi garapen askotan dentsitatea oso altua dela, baina dentsitatea eta konpaktutasuna ez dira gauza bera, dentsio izanik ere konpaktutasun gutxi izan dezakete.

Urbanizazio kostuen murrizketa:

Garapen urbanistiko batean sustatzaileak hartzen du bere gain espazio publikoaren urbanizazioa (ez ordea mantenua). Kostu hori kalkulatu egin daiteke: gutxi gorabehera, 280€ eta 300€ arteko kostuari buruz ari gara, etxebizitza libre bakoitzeko metro karratuko. Hau da, etxebizitza libre baten prezio finalaren 20.000-30.000€ inguru urbanizazio kargei dagokie.

Hau bi faktoreren ondorio da, aurreko puntuan komentatu den konpaktutasun eza, non urbanizatu beharreko azalera oso handia izan ohi den; eta urbanizazioaren beraren eraikuntza maila altua, hau da, kalitatezko baina prezio altuko urbanizazio lanak izatea.

Gastu hauek bi modutara murriztu daitezke:

- Alde batetik, urbanizatutako azalera murriztuz, garapenaren diseinu konpaktu baten bidez.
- Urbanizatzeko modu leunagoak, jasangarriagoak, naturalagoak, lehenetsiz, ohiko urbanizazio gogorrekin konparatuta.



Alemaniaiko Freiburg hiriko Vauban auzoko bizitoki baterako sarrera. Urbanizazio "biguna" eta mantenu gutxikoa

Aparkalekuen antolakuntza aldatzearen bidezko murrizketa:

Eraikuntza kostuen zati esanguratsu bat aparkalekuei dagokie. Hauek lurrazpian egiten dira normalean eta ondorio ezberdinak ditu, batzuk ekonomikoak, besteak sozialak eta besteak urbanistikoak. Lehenik eta behin produktua garestitu egiten du, etxebizitza bakoitzari automatikoki auto bat (edo gehiago) esleitzen zaio eta hau etxebizitzaren prezioari gehitzen zaio. Horren ondorioz, derrigorrezkoa ez den ondasun bat erostea ezinbesteko bihurtzen da.

Bigarrenik, ibilgailua etxean bertan edukitzeak honekiko dependentzia sortzen du, izugarri errazten baitu autoa erabiltzea. Kutsaduraz gain, trafikoa handitzea eta oinezkoak alboratzea

dakar, kalea erabiltzen duten pertsona kopurua murriztuz eta modu kolateralean komertzioetan negatiboki eraginez.

Azkenik hiri paisaian eragin gogorra izaten dute, aparkalekuek horizontalak izan behar baitute eta malda handiko kontestuetan etxebizitza eraikinen zokalo itsuek izugarrizko presentzia hartzen dute, hiri paisaian itxitasun eta hoztasun irudia proiektatuz.



Maldan kokatutako eraikinak modu ezberdinean egokitzen dira lurzoruari, paisaia oso ezberdinak sortuz.

Aparkalekuak etxebizitzatik disoziatzeak aukera ezberdinak irekitzen ditu. Batetik etxea eta garajearen erosketa banatzen ditu, garajea behar ez duenak dirua aurrezten duelarik. Bestetik eraikuntzaren kostu propioak ere murrizten ditu lurgainean eraikitzea merkeagoa baita lurpean eraikitzea baino. Estandarrek eskatutako aparkalekuak zentralizatzeak gainera, jendea bertara mugitzea dakar, kaleko jende fluxua areagotuz eta kale bizitza sortuz. Aparkaleku eraikinek beraiek badute gainera beste erabilera batzuk (komertziala, ekipamendua) uztartzeko gaitasuna.



Aurrefabrikatutako aparkaleku eraikina, Altza auzoan. Vaumm-en proposamena.

Deskribapena

Garapen urbanistiko berrien diseinu prozesuan konpaktutasuna, urbanizazio maila eta aparkalekuen antolakuntza bezalako kontzeptuak kontutan hartzea ez soilik jarduketaren bideragarritasun ekonomikoa bermatze aldera, baita hiri kalitatearen ikuspegitik ere.

| 123

1.4.2. Ideia berritzaileak erakartzeko lehiaketak sustatuz

Erakunde arduraduna: Arrasateko Udala. Eusko Jaurlaritza

Testuingurua

Etxebizitza eskubidea aipatzen dugun moduan “hirirako eskubidea” aldarrikatu zuen Henry Lefebvrek eta beste askok. Frantsesak hiriaren erabilera eta apropiazio sozialari buruz hitz egiten bazuen ere, apropiazio horrek egitura fisiko bat izan behar du eta fisikotasun hori nagusiki herri eta hiri tradizionalaren formak eskaintzen du: hiri konpaktua, dentsoa, mistoa, bizia, aldakorra... Mugimendu modernoaren oinordeko den hirigintzak zonifikazioaren logiketan jarraitzen du eta ulerkera horren eraginez sortu dugun hiriaren produkzio sistema. Bizitokiak hemen, fabrikak hor, komertzioa han, ekipamenduak non. Azken hamarkadetan eraiki diren auzo askok nahiko izaera monofuntzionala eta homogeneoa izatea ekarri du horrek.

Bai hiria eta bai bizitegiak, produkzio sistema estandarizatu baten baitan integratu dira eta egiteko modu hauek definitzen dute hiri garaikidearen izateko eta bizitzeko modua. Aurreko neurrian aipatu diren puntuak (konpaktutasun eza, urbanizazio maila altua eta ibilgailuaren domeinua) dira

hiri forma berri honen sintomak. Gaitza bada batetik etxebizitzaren garestitzea, baina badira baita etxebizitzaren arteko barrietate eskasia, espazioen homogeneotasuna, egitura komertzialak sortzeko ezintasuna...



Gipuzkoako hiri ezberdinetan kolpean eta promotore berberaren eskutik eginiko auzoak, kale bizitza urria eta autoa ardatz izanik.

Honela, hiri produkzio sistema garesti, ez bereziki eder eta monotono bat nagusitu da gurean. Dibertsitateak aukerak zabaltzen ditu behar ezberdinak asetzeko, familia prototipoaren eredutik aldentzen da eta gizarte gero eta pluralago bati erantzuteko tresnak eskaintzen ditu. Hiriaren eta bizitegien eraikuntza ez da bere kabuz aldatuko promotoreek badutelako egiteko modu bat barneratuta eta etxebizitza beharra horren da handia non sortzen den edozer produktu saltzen



den. Aldaketa nahi izatekotan induzitua izan behar da eta horretarako ideia berriak sustatu behar dira.

Hirigintza zein arkitekturak herriaren konfigurazioan betiereko eragina izango du, hortaz haren diseinuak izugarritzko garrantzia du, eta ezin da epe laburrerako etekina bilatzen duten promotoreen esku utzi soilik, haien kontribuzioa ezinbestekoa bada ere garapenak burutu ahal izateko.

Arkitektura eta hirigintza lehiaketek aukera ematen dute mahai gainean arazo berberari erantzuteko modu ezberdinak planteatzeko eta horrek administrazioari ahalbidetzen dio hobekien datorkiona aukeratzeko. Lehiaketa hauen inguruko erabakia herritarrekin partekatzeak hauek hiria eraikuntza proiektuaren parte senti daitezen lagundu dezake.

Gainera, kontutan hartu beharra dago 80/2022 bizigarritasun dekretua bete beharrak zenbait kasutan arazoak sortu ditzakeela arkitektura eta hirigintza lekuaren baldintzei egokitzen disziplinak baitira, eta dekretua praktika onak bermatzeko dokumentu generiko bat baita. Hala ere, dekretuaren 10. Artikuluan aipatu egiten dira dekretua bete behar ez duten salbuespenak, eta Arkitektura eta etxebizitza berrikuntza sustatzen duten ideia lehiaketak salbuespen horietako bat dira. Horrek erraztu egin dezake zenbait kasutan bizitegi edo hirigintza proiektu berezi eta interesgarriak aurrera eramatea.

Deskribapena

Garatzeke dauden hirigintza zein etxebizitza proiektuen diseinuan udalaren parte hartzea indartzea ideia lehiaketa edota bestelako metodoen bitartez, eta hirigintza prozesuan herritarren inplikazioa sustatzea.





2. ardatza: Bizitegi eraikinen parkea eta hiri berroneratzea

Egungo bizitegi parkeari eta hiri berroneratzeari dagokionez ekintza plan honen estrategiak hiru dira.

Alde batetik “etxebizitza babestuaren kalifikazioaren estrategia lausoa” deitu dioguna hiri kontsolidatuan bizitegi babestuak apurka-apurka lortzen joateko aukera eman dezake.

Bigarrenik, bizitegi parkearen berroneratzeak birdentsifikazio bidezko hiri berrantolatze jarduketak proposatzen dira, bizitegi parkea berritzeko. Neurri hau Plan Orokor berriari begira proposatzen da eta bertan zehaztu daitezke jarduketa hauek.

Azkenik eraikinen zaharberritzeko neurri fiskalak eta dirulaguntzak mantendu eta sustatzen dira.

2.1. estrategia: Etxebizitza babestuaren kalifikazioaren estrategia lausoa

Etxebizitza babestuek modu globalean etxebizitza merkatuaren prezioan beherako presioa egiteko gaitasuna duten arren, bizitegiaren problematika oso lekukoa da, auzotik auzora aldatzen da egoera eta desberdintasun oso handiak egon daitezke oso distantzia gutxira. Prezioak jaisten eraginkorra izateko etxebizitza babestuak ahalik eta integratuen egon behar dute ehun osoan, ezin da toki gutxi batzuetan pilatu soilik.

Hiri kontsolidatuan apenas dago bizitegi babesturik eta horrek merkatu librearen logikan funtzionatzera daramatza, albo presiorik gabe. Hori dela eta funtsezkoa da hirigune kontsolidatu horretan ere bizitegi babestuak eskuratzeko politikak garatzea. Neurri horietako batzuk banan-banan edo talde txikitan babestu kalifikazioa duten bizitegiak lortzera daude bideratuta.

2.1.1. Birgaitze handiko bizitegi-jarduketak

Erakunde arduraduna: Arrasateko Udala

Testuingurua

Zenbait hiritan etxebizitza babestuak eskuratzeko eraikin osoen zaharberritzeak egiten direnean etxebizitza babestu kopuru minimo bat ezartzen da eraikinean bertan bete beharko dena. Honi esker hirigune kontsolidatuetan hiriaren berriztearekin batera bizitegi babestu gutxi batzuk agertuz doaz. Sarritan operazio urbanistiko txikietan (zuzkidura jarduketak esate baterako) betebeharrak urbanistikoak monetizazio bidez konpentsatzen dituzte promotoreek, baina bizitegi babestuen kasuan, garrantzitsuagoa da bizitegi babestu bat edukitzea konpentsazioaren dirua edukitzea baino.

Neurri honek zailtasunak ere planteatzen ditu. Batetik, zaharberritze integraleko jarduketak eraikinen jabetza bertikala dagoenean egiten dira normalean, gestioa askoz errazagoa baita. Arrasateko kontestuan jabetza bertikaleko eraikinak ez dira oso ohikoak horrelako jarduketak egiteko aukera asko murriztuz. Bestetik, bizitegi babestu minimo bat ezartzeak, birgaitze operazioaren errentagarritasun ekonomikoa murriztea suposatzen du eta honek are gehiago zailtzen du hau gauzatzea. Honela, neurri honen eragina oso epe luzera eta oso irismen gaitasun mugatua duen neurri gisa ulertu behar da.



Deskribapena

Birgaitze handiak egiten diren kasuetan (adibidez, 600m²tik gorako bizitegi kolektibo eraikinetan) gutxieneko bizitegi babestu kopuru bat arautzeko udal ordenantzak lantzen hastea, edo horretara zuzendutako araudi bat garatzea Plan Orokor berriaren baitan.

2.1.2. Lokalak bizitegi bihurtzeko ordenantza berritzea

Erakunde arduraduna: Arrasateko Udala

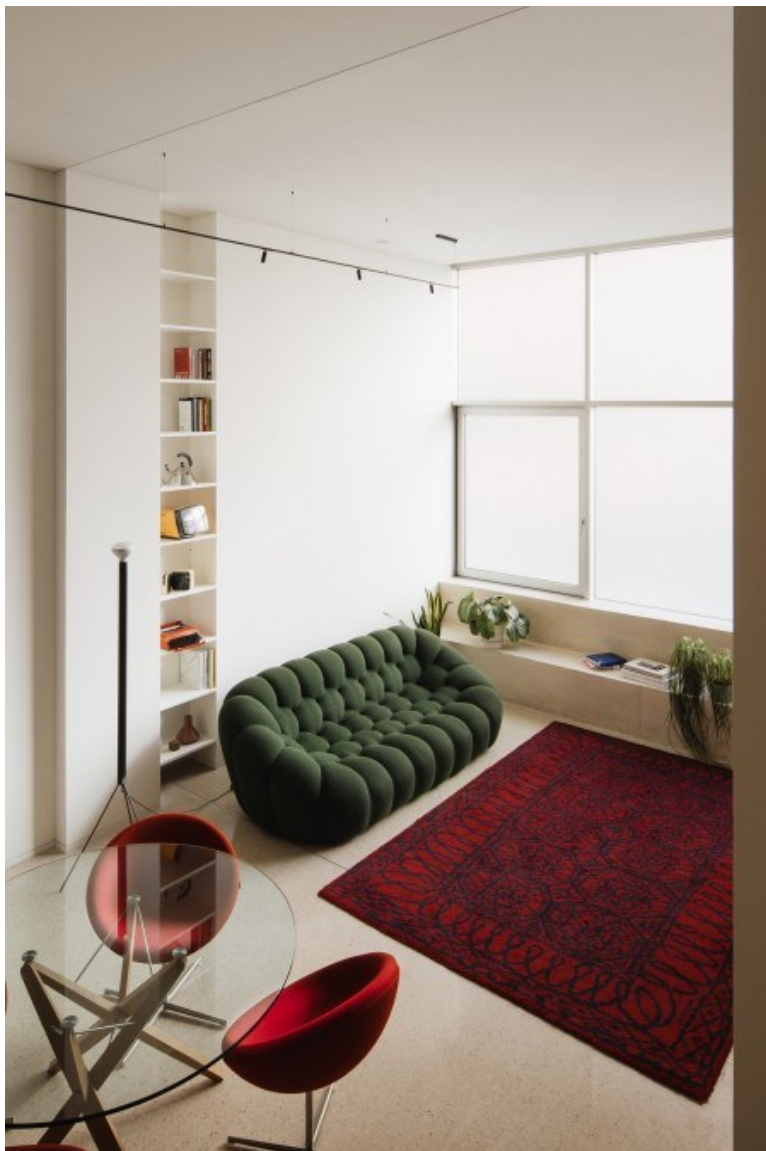
Testuingurua

Arrasateko Udalak 2006 urtean onartu zuen “Udal Ordenantzaren Testu bateratua, hiri lurzoruko bizitegi eremu finkatuetan lokalen erabilera etxebizitzara aldatzeko diren jardunak arautzeko”. Neurri horren bidez etxebizitza bezalako lehen mailako eskubidea bermatze aldera azpi erabilitako behe solairuak etxe bihurtzeko aukera ematen zen. 3/2015 Legea, ekainaren 18koa etxebizitzarena, errealitate honen jakitun, Plan Orokorra aldatu gabe behe solairuetan bizitegirako erabilera aldaketak baimentzeko ordenantzak egin eta egokitzea ahalbidetu zuen, eta hortaz 2018 urtean Arrasateko udalak komenigarri ikusi zuen udal ordenantzaren egokitzapen bat egitea. Egokitzapen hori 2018ko azaroaren 6ko osoko bilkuran onartu zen.

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 berriek izan beharreko gutxieneko baldintzak arautzen ditu hainbat zentzutan, baita erabilera aldaketaren ondorioz sortzen diren bizitegiek ere, hortaz, beharrezkoa ikusi zen Arrasateko udal ordenantzaren egokitzea, baita momentu berriko errealitateari egokitzeko. Azken egokitzapena 2023ko otsailaren 23an egin zuen “Udal ordenantza berria arautzailea, lokalak etxebizitza bihurtzearen gainekoa.” onartzean.

Ordenantzaren I, II eta III eranskinetan zehazten da honen aplikazio eremua. Herrigunearen gehiengoari eragiten dio Alde Zaharra alde batera utzita, edonola ere, II eranskinak eraldatu ezin diren behe solairuak zehazten ditu, eremua nabarmen mugatuz. Saillkapen hau kale hierarkia eta kontzentrazio komertziala sustatzeko irizpide batekin egin da.

Ordenantzaren II kapituluak lokalak bete beharreko baldintzak ezartzen dira. Funtsean 2022ko bizigarritasun baldintzen dekretua bete beharko da baina 3. Artikuluan etxebizitza berriaren sarrera zuzenean kaletik egin ahal izatea debekatzen du. Honek araudiaren aplikazio esparrua asko mugatzen du, lokal komertzial gehienek kalera ematen baitute zuzenean eta sarrera komunikazio nukleotik egiteak portalaren konfigurazioa eraldatu beharra ekar dezake, operazioaren bideragarritasuna asko zailduz.



Verne estudioak diseinatutako Loft bat Iruñako "bajera" batean

Bestalde, ordenantzak ez du barroteak jartzea uzten baina bizigarritasun dekretuak "babes elementuak" jartzea derrigortzen du, bi neurrien arteko bateratzea zailduz, nahiz eta babes elementuek ez duten zertan barroteak izan.

Etxebizitza erabilera aldaketa hau zuzkidura jarduketa gisa ulertzen da eta honek tasen ordainketa bat suposatzen du. Modu berean, ez du erabilera aldaketa hauentzako inongo babes motarik ezartzen eta hortaz etxebizitza libreak sortzeko balio duen arren, ez da parke babestu-tasatua handitzea lortzen, bizitegiaren prezioaren jaitsieran hau funtsezko estrategia izanik.

Deskribapena

Behe solairuen ordenantza berri bat onartzean hainbat gai kontutan hartuz, besteak beste

- Aplikazio eremuaren berrikuspena eremua handituz.
- Eraldatutako etxebizitzak kalera zuzenean irekitzeko aukera ematea.
- Modu honetan eskuratutako bizitegiak bizitegi babestu edo tasatu modura kalifikatzea.

- Estetikaren mantentzearen inguruko araudiaren atala egokitzea, barroteen debekua bezalako neurriak birpentsatuz.

Modu berean, zenbait kaletan udal mailako edo udalaz gaindiko interbentzio estrategikoak proposatu daitezke, behe solairu komertzial ugari erosiz eta eraldatuz. Haietan zuzkidurazko etxebizitzak planteatu litezke. Lehiaketa publiko bidez egingo balira, bizigarritasun dekretua betetzerakoan salbuespenak planteatu litezke, jarduketa aurrera ateratzea erraztuz. Eusko Jaurlaritzak *Loft Studio House* programaren bitartez jada badabil halakoak garatzen, hortaz programara atxikitzea interesgarri ikusten da.



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



Usandizaga estudioak egindako Loft Studio House proiektua Gasteizen.



2.1.3. Etxebizitzen banaketaren inguruko ordenantza

Erakunde arduraduna: Arrasateko Udala

Testuingurua

Arrasateko etxebizitza tentsionatu eremurako deklarazioaren diagnosi dokumentuan ikusi ahal izan den moduan eta beste udalerrri batzuetan eginiko antzerako lanekin kontrastatuz ikusten den bezala, Euskal Herrian familia unitateak gero eta txikiagoak direla ondorioztatzen da. Horrek etxeen tamaina eta erabiltzaile kopuruaren arteko disoziazio bat dakar. Etxeak nagusiki 3 logelakoak dira eta askotan pertsona bakarra bizi da. Modu berean, pertsona gazteek apenas dute emantzipazioaren lehenengo fase baterako tamaina txikiko bizitegi bat eskuratzerik.

Azken urteetan gero eta ohikoagoak dira zenbait kontestutan eta etxebizitzaren garestitzearekin erlazionatuta, etxe handien banaketak, bakoitzetik 2 etxe (edo gehiago) lortuz. Horrek etxebizitza parkearen handitze eta dibertsifikatzea badakar ere, ez du bizitegien merkatzea lortzen, are gehiago, etxebizitza txikien prezioa metro karratuko garestiagoa izaten da handiena baino.

Zenbait lekutan planteatzen hasi da bizitegien banaketatik agertutako etxe berriek babes maila bat edo beste izatea, haiekin espekulatzea ekiditeko. Esate baterako 160m²tik gorako bizitegien banaketatik irtendako bizitegi-tak batak babes ofizialeko kalifikazioa izatera derrigortzen duen ordenantza bat onartu liteke. Neurri hauek familia bezalako faktoreak ere kontutan hartu beharko lituzkete.

Neurri honen aplikazioak zenbait muga ditu. Lehenik eta behin Arrasaten ez direla oso ohikoak 160m²tik gorako etxebizitzak baserri eremuetatik kanpo, eta neurri honek herrigunean eragina izatea du helburu. Bigarrenik, neurriaren helburua bizitegi babestuak eskuratzea izateak banaketaren errentagarritasun ekonomikoa murrizten du etxejabeentzat, eta halako eraldaketak egitea desinzentiba dezake. Azkenik, banaketa hauetatik agertzen den bizitegi berri orok 80/2022 Bizigarritasun dekretua bete behar du, eta hau kasu askotan nahiko konplexua izaten da, argiztapenari eta kanpo espazioei dagokionean bereziki.

Deskribapena

Etxebizitzaren banaketaren bidez sortutako etxe berrien izaera babestua arautuko duen ordenantza bat onartzea edo Plan Orokor berriaren barruan honen inguruko baldintza partikularrak ezartzea.



2.2. estrategia: Dentsifikazio bidezko berroneratzea

2.2.1. Gizarte-intentsifikazioa

Erakunde arduraduna: Arrasateko Udala

Testuingurua

Herri eta hiri bizigarriagoak, mixtoagoak eta dinamikoagoak dentsitatearen, konpazitatearen eta dibertsitatearen bidez lortzen dira. Badira zenbait auzo guztiz monofuntzionalak (bizitegia soilik, eta normalean mota berdineko bizitegia), hiri egitura argirik gabekoak (fatxadek definitutako kaleen ordez, espazio hutsean kokatutako eraikinak) eta dentsitate ertain-baxukoak.

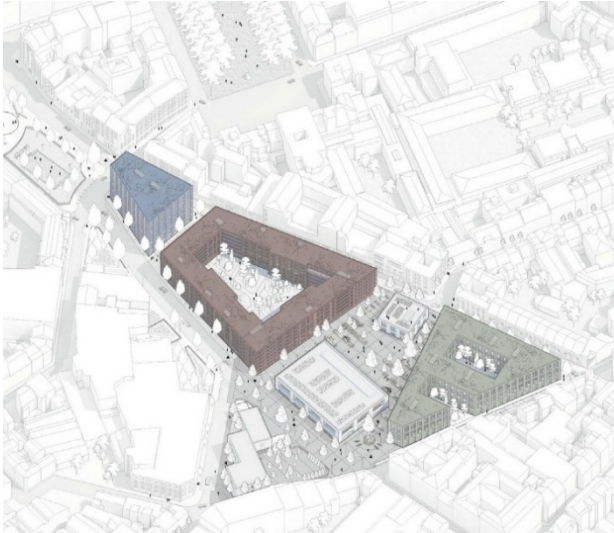
Auzo hauetan plangintza modernoaren oinordekoa izan ohi da. Orubea eraikina bera da eta inguruko espazio hutsa espazio "publikoa" da. Baina espazio publikoaren ubikuitate honek distortsioa sortzen du eta "inoren lurralde" moduko bat izatea dakar. Arkitektura postmodernoren printzipio gidarietako bat hiriaren kale eta plazaz osaturiko konjuntuaren ulerkera zegoen eta formalismoan erori bazen ere, haren borondatea hiri tradizionalaren erabilera aniztasuna, espazioen ulerkeran argitasuna eta giza eskalaren berreskuratzea izan zen. Hiri tradizional hori ORUBEAN dago oinarrituta. Orubeak domeinu pribatuak dira eta orubetik kanpo dagoena publikoa da. Bi eremuen artean banaketa argia da eta bi erreinuek bata bestearen alboan modu orekatuan funtzionatzen dute, kale publikoak barnealde pribatua zerbitzatzen du, eta bizitegi pribatuak kale publikoari bizia ematen dio.

Auzo hauetan eraldaketa prozesuak gauzatu litezke helburu hirukoitz batekin.

1. Auzo degradatuen egoerari buelta ematea
2. Dentsitate igoerarekin bizitegi gehiago eskuratu eta etxebizitza eskasiaren arazoan eragite
3. Hiri mixto, konpaktu eta kohesionatuaren eredian sakontzea

Plan Orokorrari begira planteatu daiteke auzo batzuen eraldaketa urbanistikoa, ez soilik zaharberritze modura, dentsifikazio eta transformazio modura baizik.

Prozesu hau modu ezberdinetan burutu daiteke, gidaritza administratiboko zaharberritze integral modura izaten dira operazio ohikoenak, auzo edo eremu osoa faseka hustu, eraitsi eta berreraiki edo zaharberrituz. Plan berezia izango litzateke erraminta urbanistikoa. Jarduteko modu honen abantaila momentu bakarrean gauzatzen dela da, baina izugarrizko inbertsio publikoa, gestio gaitasuna eta lekualdatzeak burutzeko gaitasuna eskatzen du.



LAN estudioak Des Moines eko etxesailaren berregituratze leihaketa. Bruxelles.

Bigarren aukera bat eraldaketa urbanistikoa indultzzea da eraikigarritasun eskubideen bidez. Partzelazio bidezko jabetzaren berregituraketa bat egin liteke eta partzela bakoitzaren eraikigarritasuna handitu, banan banakako eraldaketak eraginez,. Jabetza bakoitzak nahi edo ahal duen momentuan burutuko luke eraldaketa.

Honek OSO EPE LUZERA begirako transformazio bat habian jar dezake. Auzo batzuen antolakuntzan eraldaketa modura ulertu beharra dago, ez da irudi final bat, trantsizio bat da, zabalguneen eraikuntza eta kontsolidazio prozesuetan ematen zenaren modukoa. Etxebizitzaz gain, zenbait orubetan komertzio edo tailerrak ere ager litezke, dinamismoa eta barietatea sortuz. Gainera, orube bakoitzaren berezko ezaugarriek etxebizitza tipologia ezberdinak sortuko lituzke, gaur egungo homogeneitatearekin alderatuz.

Deskribapena

Plan Orokor berriari begira eta epe luzeko plangintzaren inguruko eztabaida modura Arrasateko auzoren batean dentsifikazio estrategiak planteatzea komenigarria ote den eztabaidatzen hastea, honelako interbentzioek sortu ditzaketen eraginak aztertuz.

Kontutan hartu beharra dago Eusko Jaurlaritzak azken urteetan onartu dituela bizitegi babestuak sustatzera bideratutako etxebizitza erosketa eta birgaitze operazioak. Laguntza horiek mota honetako operazioen bideragarritasuna erraztu dezakete.

2.2.2 Industriaguneen mixifikazioa

Erakunde arduraduna: Arrasateko Udala. Debagoienako mankomunitatea

Testuingurua

Arrasaten azken urteetako (baina ez soilik) erabileren ordezkapen prozesu bat eman izan da hainbat eremutan. Fabrikak ixten zihoazen eta hauek zeuden lurrak bizitoki auzo bihurtuz joan dira. Beste orube batzuetan “industriaguneak” eraiki dira, baina horietako askok ez dute jada izaera industrialik, nagusiki komertzialak baitira. Poligono hauetan zerbitzuak, intentsitate baxuko industria eta baita bizitokiak ere nahastu egiten dira modu naturalean.

Egoera hau araudiaren izaera zonifikatzailearen aurkakoa da. Diskurtsiboki jarduera nahasketaren aldekoa izanik ere, hirigintza legediaren muinean oraindik zonifikazioaren logika dago, bizitegi/jarduera ekonomiko dualitatea nagusi delarik, estandar eta araudi ezberdinekin. Honek asko zailtzen du benetan mixtoak diren eremuen garapen eta kontsolidazioa, errealitate historikoak horrelako hiriguneak sortu baditu ere.



Arrasateko Zerrajera eta Txaeta eremu industrialaren eraldaketa. Jardueren guztizko ordezkapena, kontserbaziorik gabe.

Bai industriagune hauen ezaugarri formalek, bai partzelazioaren forma eta dibertsitateak, baita eraikinek beraiek dituzten kalitate espazialek, auzo bizi, misto, langile eta bizigarriak sortzeko aukera ematen dute. Garai ezberdinetako arkitekturen baitan mota ezberdineko jarduerak ahalbidetzen dituen araudi batek kontsolidatutako eremu batean jarduera ekonomikoekin batera bizitegi berriak agertzea ahalbidetuko luke.

Horren onura bikoitza da. Batetik zuzenean eragiten baitio etxebizitza eskasiari etxebizitza berriak eraikitzea ahalbidetzen baitu hiri kontsolidatuan bertan. Bestetik, bizitegi eta lan eremuak leku berean egotea dakar, laneko mugikortasunak sortzen dituen ondorio kaltegarriak ekiditen lagunduz.

Arrasateko udalak jada kontutan hartzen du errealitate hau, eta etorkizuneko Plan Orokorrari begira mixifikazio honetan sakontzeko aukera planteatu daiteke.



Ambereseko PAKT konplexu multifuntzionala. Bizitegi, komertzio, negozio erabilerak fabrika abandonatu baten egitura baliatuz.

Deskribapena

Arrasateko Plan Orokor berriari begira eta etorkizuneko hirigintza ereduaren inguruko eztabaidaren oinarri modura, industriagune batzuetan erabilera mixifikazio estrategiak mahai gainean jartzea eta honek eragin ditzakeen aldaketen inguruko gogoeta bultzatzea.

2.3. estrategia: Bizitegi parkearen berritzea

Etxebizitza parkearen zaharkitzea arazo gero eta ohikoagoa da gure gizartean. 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 egin baino. Horrek adinaren araberako segregazio espazial bat ere badakar, aldagai sozioekonomikoen araberakoari 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.

2.3.1. Eraikinen berroneratzera bideratutako dirulaguntzak

Erakunde arduradunak: Arrasateko Udala, Eusko Jaurlaritza

Testuingurua

Etxebizitza hutsaren inguruko eztabaidan agertzen den gai nagusietako bat etxebizitza askoren egoera kaxkarra da. Bizigarritasun baldintzak betetzen ez dituzten etxe hauek inbertsio handia behar izaten dute egokitu eta erabilera eman ahal izateko eta sarritan jabeak ez dira gauza izaten edo ez dute urgentziarik lan hauei ekiteko.

Etxebizitza bat egoera txarrean egoteak gainera hondamendi egoeraren areagotzea ekar dezake, filtrazioek, hezetasunek edo bestelako gaitzek eraikinaren integritatea arriskuan jarri baitezakete.

Egoera honen aurrean zaharberritze horiek sustatzeko dirulaguntzak existitzen dira, bai Eusko Jaurlaritzaren aldetik baita udal mailan ere. Arrasatek momentu honetan ez du mota horretako dirulaguntza zuzenik. Aipatu beharra dago dirulaguntza hauek kontraesan egiturazko bat dutela dirulaguntza publikoek jabetza pribatuen hobekuntza eta ondorioz garestitzea eragiten dutelako administrazio publikoak ordainetan ezer jaso gabe. Horregatik eztabaidagai izan daiteke zein puntutaraino dirulaguntza hauek bere horretan jarraitu behar duten edota dirua ematen duen administrazioak ordainetan konpentsaziorik jaso beharko lukeen. Konpentsazio hau ez da diruzkoa izan behar, dirulaguntza bidez konpondutako bizitegiak bere funtzio soziala betetzen duela bermatzera bideratuta egon beharko litzateke, eta hortaz, modu ezberdineko planteamenduak egin daitezke. Esate baterako, bizitegia ezingo da dirulaguntza jaso eta X urtera saldu, edo salmentaren prezioa mugatuta egon beharko da.

Deskribapena

Neurri honek Arrasatek etxebizitzaren zaharberritzera bideratutako dirulaguntza bat garatzea aztertzean datza. Dirulaguntza honek udalerrri osoari eragin diezaiolke edo interes bereziko eremu zehatz batzuetan zentratu daiteke.

2.3.2. Eraikinen berroneratzea sustatzeko hobariak

Erakunde arduraduna: Arrasateko Udala

Testuingurua



Arrasateko udalak Eraikin Instalazio eta Obren Gaineko zerga kobratzen du jabetza publikokoa ez den edozein eraikinetan mantentze, zaharberritze, egokitze edo eraldatze lan. Zerga honek exekuzio materialaren prezioaren %5a balio du. Hala ere badira zenbait salbuespen, horietako batzuk etxebizitzetara eragiten dietelarik.

- Interes berezia edo udal onurakoak izateagatik ematen diren hobariak:
 - a) Baserriak
 - a. Baserriak zaharberritzeko %50eko hobaria etxearen titularra Gipuzkoako Foru Aldundiko Sustapen Ekonomiko, Landa Ingurune eta Lurralde Orekatuko sailean, Nekazal Garapen eta Nekazaritza orokorreko Zuzendaritzan alta emanda badago.
 - b. Baserrien teilatuak konpontzeko lanek %95eko hobaria
 - c. HAPOaren arabera baserri bezala katalogatutako eraikinetan egiten diren birgaitze obrek %50eko hobaria.
 - b) Babestutako etxebizitzetara birgaitzeak %50eko hobaria baldin eta udalak obrak egiteko diru laguntzarik eman ez badu eta Eusko Jaurlaritzaren laguntza ekonomikoa jasotzen ez bada.
 - c) Bizigune programaren barruan eginiko obrek %50eko hobaria
 - d) Alde zaharreko birgaitze lanetarako %50eko hobaria.
- Energia berriztagarriak sustatzeko hobariak
- Kuotaren %50eko hobaria babes ofizialeko etxeak, etxabeak eta garajeak egiteko obretan. Etxe promozio berean eta proiektu berean BOEko etxeak eta etxe, lokal, garaje edo trasteleku libreak daudenean, %40ko hobaria aplikatuko da.

Bestelako etxebizitzetara zaharberritze kasuan ez da hobaririk aurreikusten eta interesgarria izan liteke nolabaiteko hobariak aurreikustea gaur egungo ordenantzak ezartzen dituenetatik at.

Deskribapena

EIOZaren hobariak aplikatzen jarraitzea zaharberritze lanak sustatzeko. Udal ordenantzaren berrikuspenak egitea hobarien zenbatekoa egokitu edota obra mota berriak ere kontutan hartzeko.



3. ardatza: Alokairurako prestazioen eta diru-laguntzan sistema

Ardatz honetan nagusiki jada martxan dauden alokairuaren sustapeneko neurriak jasoko dira eta haiek mantentzeko edo aldatzeko beharrez hitz egingo da.

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, eta honela behin behineko aukera merke baten modura ulertzen zen, bitartean 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 bat izatera pasatu da, ez borondate propioz, 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: Arrasateko Udala eta Eusko Jaurlaritza

Testuingurua

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

Udalerrriaren tamainaren, hiriburu izatearen edo hiriburuekiko hurbiltasuna bezalako faktoreek ezartzen dituzte diru-laguntzak jasotzeko aukera duten alokairuaren gehieneko errentak. Arrasateren kasuan:

- Alokairuaren gehieneko errenta: 750€

Dirulaguntza eskatzen dutenek hainbat baldintza bete behar dituzte, horietan lehena eta esanguratsuena baldintza ekonomikoena da.

- Onuradunaren gehieneko irabaziak:
 - Pertsona bakarra: 3000€ eta 26.725€ artean
 - Familia unitatea: 3.000€ eta 32.724€ artean
 - Familia ugaria: 3.000€ eta 34.906€ artean

Badira beste baldintza ugari ere, esate baterako etxebizitza baten jabe ez izatekoa edo hau erabiltzeko aukerarik ez izatea, alokatutako etxea babestua ez izatea edota ez izatea Diru-sarrerak Bermatzeko Errenta edo bestelako gizarteratze-errenten hartzailea. Horietaz gain ere badira beste zenbait

Arrasaten 2025 urtean 134 pertsonak jasotzen du dirulaguntza hau. Erdia baino gehiago (76) 25-29 urteko adin tartean dago eta sexu aldetiko oso parekatuta dago gizon eta emakumeen artean



Deskribapena

Arrasateko Udalak programaren inguruko informazioa ematen eta jarraipena egiten jarraitzea. Modu berean, dirulaguntza jaso ezin duten eta errenta ordaintzeko zailtasunak dituzten pertsonekin berariazko lanketa egiten jarraitzea.

3.1.2. Emantzipa

Erakunde arduradunak: Arrasateko Udala eta Eusko Jaurlaritza

Testuingurua

Pertsona gazteek bizi proiektu propioa martxan jartzen hasteko duten zailtasunaren aurrean, 191/2023 Dekretuaren bitartez Emantzipa programa abian jarri zen. Programa hau 25 eta 29 urte bitarteko gazteen emantzipazioa bultzatzeko dirulaguntza zuzena da. Dirulaguntza etxebizitza alokairura zein erostera bideratu daiteke eta 300€ dira hilean soldataren arabera aldatzen ez direnak.

Diru laguntza hau eskuratzeko baldintzak oso generikoak dira, emantzipatuta egotea izanik baldintza bakarra.

Deskribapena

Arrasateko Udalak programaren inguruko informazioa ematen eta jarraipena egiten jarraitzea .

3.1.3. Gazteen alokairua ordaintzen laguntzeko Udal dirulaguntzak

Erakunde arduradunak: Arrasateko Udala

Testuingurua:

Arrasateko Udalak 2025ko martxoaren 7an 18 eta 35 urte bitarteko gazteei bideratutako alokairuaren ordainketari laguntzeko dirulaguntzak onartu zituen. Urtean 15.000€ko aurrekontua izaten du eta 45-55 eskaera izaten dira, 2017 urtean programa abian jarri zenetik.

Eskatzaileak bete beharreko baldintzak:

- 18-35 urte bitartean
- Arrasaten erroldatuta egon izana 2 urtez azken 10 urteetan.
- Ez betetzea Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailak Gaztelagun programako alokairurako laguntzak jasotzeko eskubidea ematen duten baldintzak.
- Etxebizitarik jabetzan ez eta 75.000€ko balore katastrala baino gutxiago duen oinordetzen kasuan izan ezik, edota etxebizitza izanik ere, berau erabili ezin badute.
- Erroldatuta egon behar dira.
- 29.000€ arteko diru sarrerak pertsona bakarrarentzat eta 40.000€ artekoak bizikidetzaren unitateen kasuan.
- Urtean 600€tik bera eskuratu kapital errentetatik.
- ...

Etxeak bete beharreko baldintzak



- Modu egokian hornitutako sukaldea izan behar du.
- Dutxa edo bainuontzia duen logela.
- Erabiltzeko egoeran dagoen ur bero sistema
- Erabiltzeko egoeran dagoen 220 volteko instalazio elektrikoa
- Ur edangarriaren hornidura.
- Kalerako aireztatzea.

Baztertzeak

- Babes publikoko etxebizitza.
- Bizigune programaren barruan alokatutakoak
- Logelaka alokatuak
- Etxebizitza erabilera duten lokalak
- Errenta hilean 750€tik gorakoa dutenak
- Urtebeteko iraupena baino laburragoa duten kontratuak

Dirulaguntza hauek antzaldenez bideratuta daude egoera zaurgarriagoan dauden pertsonentzat. Dirulaguntzak bere horretan ez du etxeak bizigarritasun zedula izatea eskatzen, eusko jaurilaritzarenak eskatzen duen derrigorrezko dokumentua, eta hori izango da seguruenik alde nagusietako bat bataren eta bestearen baldintzen artean, erroldatze epeaz gain.

Dirulaguntzaren zenbatekoa errentaren araberakoa da, alokairuaren zati bat ordaintzen lagunduko duena.

Diru sarrerak		Alokairuaren	Gehieneko diru laguntza
Norbanakoa	Bizikidetzaren unitatea		
26.000-29.000€	35.000-40.000€	%20	100
23.000-26.000€	30.000-35.000€	%30	150
20.000-23.000€	26.000-30.000€	%40	200
1.000-20.000€	1-26.000€	%50	250

Esan beharra dago ez dirudiela guztiz errealista ehunekoaren eta gehienez ordainduko denaren arteko harreman honek. Diru laguntzak gehienez 750€arteko alokairuak ordaintzeko balio badu, zentzua izango luke gehieneko diru laguntza horren bueltan egotean. Egun planteatzen diren maximoek 500€ko errenta maximo bat erabiltzen dute hobari maximoa ezartzerakoan.

Deskribapena:

Dirulaguntzak mantentzea eta optimizatzea proposatzen da, neurriaren eraginkortasunaren jarraipena egin, prezioen eguneraketa egiten jarraituz.



3.2. estrategia: Kolektibo zaurgarriak

Gizarteari orokorrean eragiten dion arren etxebizitzaren garestitzeak bereziki eragiten die kolektibo zaurgarriei, etxegabetze arriskuak besteak beste, bizona modu egokian garatzeko oztopo bihurtzen baita. Honela kolektibo horien egoera arintzera bideratutako politika espezifikoak garatu behar dira.

3.2.1. Etxebizitza eskubide subjektiboaren eskarien jarraipena egitea

Erakunde arduradunak: Arrasateko Udala eta Eusko Jaurlaritza

Testuingurua

Eusko Jaurlaritzak Etxebizitza eskubide subjektiboaren baitako 36 espediente ditu aktibo Arrasaten eta horietako 24ri etxebizitza esleitu zitzaizen eta beste 9 eskaeran lehentasunezko egoeran daude.. Honetaz gain, 3 pertsonak jasotzen dute Etxebizitzarako Prestazio ekonomikoa (5).

Mota	Sexua	Orotara
Etxebizitza esleipena	Gizonak	15
	Emakumeak	9
Lehentasunezko esleipena	Gizonak	5
	Emakumeak	4
Etxebizitzarako prestazio ekonomikoak (EPE)	Gizonak	2
	Emakumeak	1
Orotara		36

Deskribapena

Arrasateko 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. DSBEren eta EPEren eraldaketaren jarraipena

Erakunde arduradunak: Arrasateko Udala eta Eusko Jaurlaritza

Testuingurua

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. Lanbidek emandako azken datuen arabera 2024ko maiatzean 137 pertsonak jasotzen zuten prestazio hori Arrasaten eta horietako 73 emakumezkoak dira.



Deskribapena

OGZk EPOren sarbiderako informazioan eta koordinazioan egindako lanarekin jarraitzea eta EPE berriaren eraldaketari eta kudeaketa-aldaketari (Lanbidetik EJko Etxebizitza Sailburuordetzara) buruzko informazioa ematea.



3.3. estrategia: Alokairua sustatzeko neurri fiskalak

3.3.1. EIOZren hobaria alokairu eskuragarrian jartzen diren etxebizitzetan.

Erakunde arduraduna: Arrasateko Udala

Testuingurua

2.3.2 neurrian aipatu den moduan Arrasateko udalak Eraikin Instalazio eta Obren Gaineko zerga kobratzen du eraikinen eraikuntza, mantentze eta birgaitze lanetan. Neurri hauek hobari bereziak dituzte haien artean Bizigune programaren barruan eginiko obren kasuan.

Etxebizitza huts askoren arazo bat haien antzintasuna edo gaur egungo konfort estandarretatik urrun egotea izaten da eta hauek eguneratu eta merkaturatzeko arazo nagusia zaharberritze kostua izaten da.

Birgaitze hau errazteko eta bizitegi hutsak alokairuan jartzea sustatzeko, zaharberritze hori merkeago izan dadin laguntzea izan daiteke. Arrasatek Eraikin Instalazio eta obren gaineko zerga arautzen duen udal ordenantza du eta bertan %95erainoko hobaria eman dakieke "interes berezikoak edo udal onurakoak izendatuta daudenean arrazoi sozial, kultural edo historiko artistikoengatik edo enplegua sustatzeko baliagarriak"

Hau honela, ulertu liteke bizitegi bat berriztu eta alokairu babestuan jartzera bideratutako lanak interes berezikoak izan daitezkeela eta horrela EIOZaren hobari bat ezarri ahalko litzaizkieke.

Deskribapena

Hobarien sistemarekin jarraitzea eta honen noizbehinkako eguneratzea egitea egoera berriei egokitzeko. Hobari sistema honen baitan bizigune programaren parte izango diren etxeen kasuan hobariak dauden moduan, programa horren parte izan gabe ere alokairu babestura bideratzen diren bizitegien zaharberritzei hobari bat ematea proposatzen da.

| 143

3.3.2. OHZren hobaria alokairu eskuragarrian jartzen diren etxebizitzetan.

Erakunde arduraduna: Arrasateko Udala

Testuingurua

Arrasateko udalak Ondasun Higiezinaren Zergaren murrizketak ditu hainbat kasutan, horietako bat honako hau da:

Eusko Jaurlaritzak 466/2013 Dekretuaren babesean bultzatzen duen "Programa vivienda vacía" barruan sartzen diren etxebizitzak %99ko hobaria izango dute lagapen kontratua sinatu eta ondorengo ekitalditik eta lagapena bukatu eta ondorengo ekitaldi arte. Hau da, zergaren sartzapenean, urtarilaren 1ean, lagapen kontratua sinatuta dutenei aplikatuko zaie hobaria.

Neurri honen helburua prezio murriztuan jartzen diren bizitegiak sustatzea da, jabeen onura fiskalak emanik. Kasu honetan Etxebizitza Huts programaren baitan dauden bizitegiek dute soilik hobaria, baina alokairuaren errenta erreferentziazko prezio indizearen azpitik dauden bizitegien kasuan ere hobari hau aplikatu liteke, prezio alokairu merkea sustatzeko baita Eusko Jaurlaritzaren programa propioetatik kanpo.



Testuingurua

Gaur egun ematen diren hobariak mantentzea eta hobari sistema berrikustea bestelako kasuetan ere aplikatu ahal izateko, betiere errenta merkatu prezioaren azpitik duten alokairuak sarituz.



4. ardatza: Gobernantza eta erakundeen koordinazioa

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 erregulatzailerak, gaur egun baimenduta dauden baina funtzio sozialari begira kaltegarriak izan daitezkeen erabilerak kontrolatzera bideratutakoa.
- Estrategia optimizatzailea, azpierzaitza dauden baliabideek funtzio soziala hobeto betetzera bideratutakoa.

4.1. estrategia: Estrategia zigortzailea

Bere helburua betetzen ari ez diren etxebizitzak martxan jartzea du helburu eta hau tasen ordainketaren bidez bultzatzea planteatzen du. Modu berean etxebizitzak bide ilegalak erabiliz alokatzen dituztenen aurrean neurriak ezartzea ere planteatzen du, iruzurra ekidin eta alokairuan bizi diren pertsonen segurtasun juridikoa eta eskubideak bermatzeko.

4.1.1. OHZren gaitasuna

Erakunde arduraduna: Arrasateko Udala

Testuingurua

12/2023 legearen bidez, OHZri gaitasuna ezartzea ahalbidetzen da etxebizitza hutsei dagokienean. Neurriaren eragin gaitasuna oso mugatua da OHZren %100 gaitasuna baimentzen baitu soilik, beste %50 gehitu ahal izanik, etxejabeak udalerrira berean hutsik dauden 2 etxebizitza izatekotan.

Edonola ere, OHZren gaitasuna gaitasuna ezartzeari buruz hitz egite soilak etxe hutsak dituzten norbanakoak hauek mobilizatzea eraman ditzeake, gaitasuna ekiditeko.

Deskribapena

Etxebizitza hutsen jarraipen bat egin eta OHZren gaitasuna aplikatzen hastea. Ahal den neurrian, etxejabeekin hitz egin etxebizitza horiek merkaturatzeko edo alokairuan jartzea errazteko.

4.1.2. Etxebizitza hutsen gaitasuna

Erakunde arduraduna: Arrasateko Udala

Testuingurua:

149/2021 dekretua, ekainaren 8koa, jenderik gabeko etxebizitzari eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriari buruzkoa da. Dekretu honek etxebizitza hutsen definizioa zehazten du eta behin hala deklaratu ostean, interbentzio aukera ezberdinak ematen dira, helburua hauen mobilizazioa izanik:



- 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.

Neurri honek etxebizitza kanonaren aplikazioari buruz jarduten du. 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, metro karratuko 30€ arte hain zuen ere.

Kanona ezarri ahal izateko, lehenik eta behin, etxebizitza hutsen erregistroa egin beharra dago eta hau kontzeptualki konplexua da, etxebizitza askotan behin behineko edo noizbehinkako erabilerak ematen baitira, etxebizitza huts kontsideraziorik ez izatea ekarriko lukeena. Diagnosian aipatzen zen moduan, Arrasateko etxebizitzaren %10 inguruan ez dago inor erroldatuta, baina honek ez du esan nahi hutsik daudenik.

Deskribapena

Etxebizitza huts Kanona aplikatzen hastea, horretarako etxebizitza hutsen erregistro bat eginez legediak ezartzen dituen baldintzetan. Kontua izan behar da kasu batzuetan araudiak etxebizitza hutsa kontsideratzen duenak, egoera berezi bat dela eta, mobilizatzeko zailtasun bereziak izan baititzake (herentzia banatuak, familia arazoak...) eta kasu horietan banaka 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, ahal izanez gero, udal jabetza publikoaren hazkundera zehazki.

4.1.3. Alokairu iruzurtiaren egoeraren ikuskaritza zorroztea

Erakunde arduraduna: Arrasateko 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 eta, 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 zaugarrienak izaten diren biktima nagusiak.

Udalarekiko informazio trukaketan hitz egindakoaren arabera badira zenbait kasu non etxejabeak maizter batzuen egoera desesperatuaz aprobetxatzen diren egoera duinean ez dauden etxebizitzak alokatzeko.



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

Deskribapena

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



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.

4.2.1. Bizitegi garapen eremuetan kooperazio sistema planteatu

Erakunde arduraduna: Arrasateko Udala. Eusko Jaurlaritzza

Testuingurua

Etxebizitza babestua eraikitzeke zailtasuna askotan eraikuntza materialen garestitzeari egozten zaio eta honek azken urteetan garestitze nabarmen bat pairatu duen arren, fokoa sarritan ez da arazoaren muina den lurzoruaren prezioan jartzen. Lurzoru urbanizagarrien kasuan landa izaera duen orubeak urbanizagarri deklaratzeko haien prezioak izugarri egin zuen gora etekin aurreikuspenen arabera. Horrela lurzoruak ez du balio finko bat, etxebizitzak saltzea espero den merkatu prezioaren arabarkoa da lurzoruaren prezioa. Horrek ezinezko egiten du etxebizitzaren prezio finala jaitea, prezio hori ez baita ondorio bat helburu bat baizik. Hiri lurzoru ez kontsolidatuaren kasuan, haien bizi epea guztiz agortuta duten eraikinen (fabrikak dira ohikoenak) eraiste eta berregitea suposatzen duen operazioetan ere lurzoruaren prezioa aurreikusitako salmenta prezioak markatuko du. Kasu horietan urbanizazio kostuak altuagoak badira ere, lurzoruaren prezioa esanguratsua izaten jarraitzen du.

Honela, lurzoruaren balioan eragin ezean ez da posible etxebizitzaren prezioan eragitea. Horretarako, administrazio publikoek eskuratzailer lan hutsa egin ordez, jarduketak promotore pribatuen esku utziz, promotore edo parte aktibo bezala jokatu beharko lukete, haien baldintzak ezarri eta interesak defendatuz.

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 eraikitzeke eginbeharra ere, betetzen ez direnean.
- Higiezinak kontserbatzeko eta haien mantentze-lanak egiteko legezko eginbeharrak betetzen ez direnean.

Desjabetzea tresna drastikoa bada ere, eraikitzea betebeharrak bat da eta legeak eskumena ematen die administrazio publikoei promotore eta lurjabeekiko negoziaketa mahaian indar positibo bat izateko eta interes publikora bideratutako neurriak bultzatzeko.



Deskribapena

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 Arrasateko 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.



4.3. estrategia: Estrategia erregulatzaila

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

4.3.1. Alokairu prezioari muga ezartzea

Erakunde arduraduna: Arrasateko 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 erreferentziatzeko prezio batetik abiatuz etxebizitzaren ezaugarrien arabera alokairuari prezio bat edo bestea ezartzea suposatzen du. Horrela errenta ezaugarri "objektibo" batzuetan oinarrituz ezarriko da, ez merkatuaren nahien arabera. Etxebizitza eskubidea bermatzeko balio ez duen tresna izanik ere, etxebizitzarekin egin daitekeen negoziario muga bat ezartzen dio, prezioak ez igotzea edota jaistea ahalbidetuz.

12/2023 legeak aldaketak suposatu zituen Espainiar estatuko alokairua arautzen duen 29/1994 legean. Lege honen 17.artikuluaren errentaren balioa ezartzen da eta lehenengo puntuak esaten duenez, alokairuaren errenta librea 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 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 handi¹en kasuan, alokairu berrien errenta prezio indizearen baitan ezarri behar da, etxebizitzaren kokapen eta ezaugarriek baldintzatuko duten indizea izanik.

Honela, etxebizitza merkatu tentsionatuko eremuaren deklarazioak baliabideak ematen ditu egoera horretara eraman duten alokairuaren prezioaren igoerari muga jartzeko eta arrazoizko balio batzuen baitan mantentzeko. Esan beharra dago, alokairuarekin gertatzen den moduan, salmentak ere eramaten duela eremu tentsionatu izatera, baina legeak ez du arazo honen aurrean baliabiderik ezartzen. Horrek sortu dezakeen albo kalte bat izango litzateke gaur egun alokairuan dagoen bizitegi parkearen zati bat salmentara pasatzea. Horrek salmenta eskaintza areagotuko

¹ Etxejabe handiak kontsideratzen dira garaje edo trastelekuak ez diren 10 higiezin baino gehiago dituzten pertsona fisiko edo juridikoak, edo bere higiezinaren azalera 1.500m² gainditzen dituenen. Irizpide hau etxebizitza merkatu tentsionatuko eremuen deklarazioarekin egokitu ahal izango da, 5 higiezin baino gehiago dituzten pertsonen eraginez.



balu ere, bizitegi hauek libreak dira eta hortaz ez dute prezio mugarik, erosketa merkatuaren prezioan eragin gutxi izanik.

Deskribapena

Bizitegi eremu deklarazioarekin batera, etxejabe handiaren definizioari begira Arrasaten 5 ondasun higiezinetik gora dauden pertsona fisiko edo juridikoak kontsideratzea eta 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 lirarteke.

4.3.2. Alokairu turistikoaren erregulazioa

Erakunde arduraduna: Arrasateko Udala eta Eusko Jaurlaritza,

Testuingurua

Etxebizitza oinarrizko eskubidea den aldetik haren helburua betetzera bideratu beharreko ondasun urri bat da. Hala ere oinarrizko erabilera honetaz gain, errealitateak erakusten du beste gauza askotarako ere erabili ohi direla etxebizitzak. Bigarren bizitokia, hainbat familia nukleoren artean partekatutako etxea, biltegia, asteburuetakoko etxea... Erabilera asko eta asko ematen zaizkie etxebizitzeari, eta zuzenean etxebizitza beharra asetzera bideratuta ez badaude ere, kasu hauetako askok badute funtzio bat bere jabeentzako.

Azken urteetan turismoaren demokratizazioak eta teknologia berrien orokortzeak errentagarritasun oso handia duen fenomeno baten agerpena sustatu du, bizitegi turistikoena. Etxebizitza turistikoek ez dute funtzio sozialik betetzen aipatu dugun zentzuan eta haien orokortzea etekin ekonomiko azkar bat lortzera dago bideartuta. Honek gainera, etxebizitzaren merkatuan distortsioak sortzen ditu, behar oinarrizko bat inbertsio aktibo bilakatzeko aukera ematen baitu, oinarrizko beharraren prezioan eraginez. Egoera hauek eremu batzuetan eragin askorik ez duen arren, zenbait tokitan prezio jasanezinak eragin ditu, eta apurka-apurka bizitegi ehun tradizionala turismora bideratutako bizitegiek ordezkatuz joan da.

Arrasaten turistifikazioa oraindik ez da arazo bat, are gehiago, sustatu daitekeen jarduera bat da, baina egokia ikusten da bizitegi turistikoen inguruko udal mailako planteamendu bat edukitzea, Autonomia erkidego mailan onartutako araudi generikotik haratago.

Deskribapena

Aukera ezberdinak hartu daitezke etxebizitza turistikoari mugak jartzeko.

- Herrigunean bizitegi turistikoa debekatzea.
- Saturazio indizeak ezartzea
- Noizbehinkako alokairu turistikoa jartzeko etxearen erabilera ohikoa erakustea.

Plan Orokor berriaren bitartez edota udal ordenantza espezifiko baten bitartez etxebizitza turistikoen inguruko erregulazio espezifiko bat ezartzea proposatzen da.

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.

4.4.1. Etxebizitza trukatzea

Erakunde arduraduna: Arrasateko Udala

Testuingurua

Bizitzako etapa ezberdinetan zehar etxebizitza beharrak ezberdinak dira. Familiaren hazkunde eta txikitzeak, banaketek eta antzerako egoerek malgutasuna eskatzen dute eta etxeak egitura zurrunik izanik, nekez moldatzen dira behar berrietara. Etxebidek kaleratutako txosten baten arabera, 2017 urtean EAEko bizitegien %8,4k etxez aldatzeko beharra zuen, hortaz egoera hau ez da inondik inora bazterreko fenomenoa.

Aldaketa hauek asimilatu ahal izateko gero eta ohikoagoak dira etxebizitza malguen inguruko eztabaida arkitektonikoak, edonola ere, honek ez du eraginik jada existitzen den bizitegi parkearen baitan. Horregatik, etxeak egokitu orde, pertsonak beraiek etxebizitzaz aldatzeko aukera mahaigaineratu daiteke.

Herri mailan posible da etxebizitza trukaketa sare bat sortzea, non, beharraren arabera, udalak bitartekari lanak egin ditzakeen jabe partikularren artean etxebizitzak trukatzeko. Hau epe zehatz baterako edo modu definitiboan izan liteke. Truke horien baldintzak modu partikularrean zehaztu litezke, baina baldintza orokorrak, bermeak eta jarraipenak udalak erraztu ditzake, honela bizitegi trukaketa "banku" bat sortu liteke, egoera hauek bideratzeko.

Etxez aldatzeko beharra beste askotan ez dago familia nukleoaren aldaketarekin lotuta, lantokiaren aldaketarekin lotuta baizik, eta honek eskala geografiko zabalago batean du eragina. Horregatik, hau bezalako neurriak eraginkorragoak dira udal mailatik gora koordinatzen direnean, demagun, eskualde, probintzia edo erkidego mailan.

Deskribapena

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 sustatu.
- Esperientzietan oinarritutako programaren hobekuntza eta egokitzapen neurriak hartu.

4.4.2. Adineko pertsonentzako bizitoki alternatibak aztertu

Erakunde arduraduna: Arrasateko Udala eta Eusko Jaurlaritza

Testuingurua

Aurreko puntuan aipatutakoaren bidetik, etxebizitzaren ezaugarrien eta pertsonaren beharren arteko desberdintasun gehienak zahartzaroan agertuz doaz. Bakarrik bizi diren pertsonetako asko adinekoak izaten dira, ezkongabe edo alargunak, eta hauek sarritan laguntza behar izaten dute. Laguntza hau egoera fisiko eta psikologikoaren arabera aldatzen da, eta noizbehinkako asistentziatik erabateko laguntzara iritsi daiteke. Pertsona hauek agian bere etxeetan ez dira gauza behar guzti horiek asetzeko eta bestelako espazioak egokiagoak izan daitezke haientzat.

Honela, bi irtenbide egon daitezke norberaren etxetik kanpo: etxebizitza autonomoak, zainketa zerbitzu minimo batekin, kasu honetan zuzkidurazko etxebizitzak dira ohikoenak, eta pertsona nagusientzako egoitzak, zaintza zerbitzu gehiagorekin.

Planteatu liteke trukaketa sistema moduko bat non bi irtenbide hauetako bat hartzearen trukean zainketak jasoko dituen pertsonaren bizitokia alokairu babestuan jarriko litzatekeen erakunde publikoen bizitegi programen barruan.

Deskribapena

Adineko pertsonentzako bizitoki alternatibak bi norabidetan aztertzea proposatzen da:

- Zuzkidurazko etxebizitza bat eskaintzeko aukera, haren trukean euren bizitokia alokairu sozialean jartzen badute, bizilagun programa bidez esate baterako.
- Pertsona nagusientzako egoitza batekin akordio bat lantzea etxejabea bertan bizitzen geratu dadin, eta trukean honen jatorrizko bizitegia alokairu babestuan jartzea.

Neurri hauek gauzatu ahal izateko hainbat aurrebaldintza izatea komenigarria da. Batetik zuzkidurazko bizitegi egokitu kopuru nahiko bat behar da, eta bestetik zainketa zerbitzuak eskainiko dituzten zentroekin lankidetzak eta akordioak prestatu behar dira.

| 153

4.4.3. Negozioak kale mailara jaitsi

Erakunde arduraduna: Arrasateko Udala

Testuingurua

Komertzioak bere ezaugarri ekonomikoaz gain, badu faktore sozial bat herri eta hirietan. Norbanako partikularrak biltzen eta erlazionatzen diren espazioak dira, zerbitzu eta produktuak eskaintzen dituztenak eta kaleetan dinamismoa, giroa eta orokorrean, bizitza sustatzen dute. Espazio publiko bizi eta errespetuzko bat gizarte heldu baten lorpena da eta komertzioek hori hala izaten laguntzen dute. Kaleetan dendak egoteak gainera hau seguruago egiten laguntzen du. Jane Jacobs-ek aipatzen zuen “*eyes on the street*” kontzeptua, kalean eta komertzioetan jendea egoteak espazio publikoaren bigilantzia kolektibo bat eragiten du, modu pasiboan.

Zenbait jarduera ekonomiko eraikinetako lehen bigarren edo bestelako solairuetan ematen dira (klinikak, ile apaindegiak, abokatuak, arkitektoak). Hau bere horretan txarra ez izanik ere, egoera paradoxiko bat sortzen da non bizitegiak okupatuta dauden bizitegia ez den beste erabileretarako eta ordea behe solairu komertzial asko eta asko hutsik dauden. Espazio komertzial guztia



okupatuta egongo balitz egoera bestelakoa izango litzateke, baina Arrasateko kale asko eta askotan paisaia lokal hutsez beterik dago.

Neurri honen bidez negozio horiek kalera jaitea sustatu nahi da hobari zein dirulaguntza bidez. Interesgarria izango litzateke modu berean, lokal hutsen erregistro bat edukitzea eta jabeak identifikatuta egotea, hauen mobilizazioa sustatzeko tresna gisa.

Deskribapena

Ohiko etxebizitzetan dauden negozioak kale mailara jaisteko sustapen neurriak hartu. Aukera ezberdinak egon daitezke:

- EIOZaren hobariak ezarri behe solairu batera jaisten diren lokalek gauzatu beharko dituzten obretan.
- OHZren gaineko hobariak ezarri, bizitegi bat libratu eta lokal batera jaitsi diren negozioetan.

Neurri honen eraginez, bizitegi bat libre geratuko da baina hau merkatu librearen logikan egongo da eta horrek ez du bere horretan etxebizitza eskuragarrien kopurua handitzen lortzen. Horregatik komeniko litzateke udalarekiko negoziaketa bidez bizitegi horiek alokairu sozialera bideratzea. Honetarako neurri ezberdinak hartu daitezke.

- Tanteo-eskubide bidez udalak edo bestela Eusko Jaurlaritzak erostea libre geratutako bizitegia.

Paraleluki udalak lokal komertzial "banku" moduko bat sortu lezake, lokal hutse jabeak identifikatu eta zentralizatutako zerranda bat aterata, erosle/erabiltzaile potentzialekin harremanetan jarritz.

4 Kronograma

ARDATZA ESTRATEGIA JARDUKETA	2026	2027	2028	WIP ²
1. ARDATZA ALOKAIRU ESKURAGARRIA SUSTATZEA				
1.1 Estrategia: Hiri garapen berriak				
1.1.1. Jabetza publikoko orubeak EJren Etxebizitza Sailari eskaintzea ³	X	X		X
1.1.2. Garapen berrietan tipologia ezberdinen arteko nahasketa sustatzea				X
1.2 Estrategia: Zuzkidurazko etxebizitzaren sustapena				
1.2.1. Ekipamendu orubeetan zuzkidurazko bizitegiak integratzeko aukera aztertzea	X	X		X
1.3 Estrategia: Landa eremuaren biziberritzea				
1.3.1. Lurzoru ez urbanizagarrian erabilerak malgutzea				X
1.3.2. Landa eremuko nukleoetan bizitegi babestuak sustatu				X
1.3.3. Baserrien birgaitzea ahalbidetzeko bizitegi kooperatibak sustatzea aztertu				X
1.4 Estrategia: Etxebizitzaren sustapena erraztea diseinuaren bidez				
1.4.1. Urbanizazio kargak murriztu				X
1.4.2. Ideia berritzaileak erakartzeko lehiaketen sustapenez				X
2. ARDATZA BIZITEGI ERAIKINEN PARKEA ETA HIRI BERRONERATZEA				
2.1 Estrategia: Etxebizitza babestuaren kalifikazio estrategia lausoa				
2.1.1. Birgaitze handiko bizitegi jarduketak				X
2.1.2. Lokalak bizitegi bihurtzeko ordenantza berritzea		X		X
2.1.3. Etxebizitzaren banaketaren inguruko ordenantza		X		X
2.2 Estrategia: Dentsifikazio eta mixifikazio bidezko berroneratzea				
2.2.1. Gizarte intentsifikazioa				X
2.2.2. Industriaguneen mixifikazioa				X
2.3 Estrategia: Bizitegi parkea berritzea				
2.3.1. Eraikinen berroneratzera bideratutako dirulaguntzak		X	X	
2.3.2. Eraikinen berroneratzea sustatzeko hobariak	X	X		
3. ARDATZA ALOKAIRURAKO PRESTAZIOEN ETA DIRU-LAGUNTZA SISTEMA				
3.1 Estrategia: Gazteen emantzipazioa				
3.1.1. Gaztelagun				X
3.1.2. Emantzipa				X
3.1.3. Gazteen alokairua ordaintzen laguntzeko udal dirulaguntzak		X		
3.2 Estrategia: Kolektibo zaugarriak				
3.2.1. Etxebizitza eskubide subjektiboaren eskarien jarraipena egitea				X
3.2.2. DSBEn eta EPEn eraldaketaren jarraipena				X
3.3 Estrategia: Alokairua sustatzeko neurri fiskalak				
3.3.1. EIOZaren hobaria alokairu eskuragarrian jartzen diren etxebizitzetan				X

² WIP. *Work in progress*. Denboran zehar gauzatzen joan behar den jarduketa, ez du hasiera ez amaiera zehatzik, lan eredu bat da, jarraipena egitea, irizpide bat ezartzea eta denboran zehar mantentzea. Neurri zehatz bat baino, hirigintzarekiko eta etxebizitzaren problematikarekiko udalak jarraitu beharreko jarrera modura ulertu beharko litzateke.

Plan Orokor berriraren garapen prozesuan lantzeko gaiak ere zutabe honen barruan azalduko dira.

³ Gaur egun libre dauden orubeak lehenengo fase batean eskaini litezke, gerora garapen berrien baitan lur hauek eskaintzea jarrera modura ulertuta.



ARDATZA ESTRATEGIA JARDUKETA	2026	2027	2028	WIP ²
3.3.2. OHZren hobaria alokairu eskuragarrian jartzen diren etxebizitzetan		X		
4. ARDATZA GOBERNANTZA ETA ERAKUNDEEN KOORDINAZIOA				
4.1 Estrategia: Estrategia zigortzailea				
4.1.1. OHZren gainkarga	X	X	X	
4.1.2. Etxebizitza hutsaren gaineko kanona	X	X	X	
4.1.3. Alokairu iruzurtiaren egoeraren ikuskaritza zorroztea				X
4.2 Estrategia: Estrategia interbentzionista				
4.2.1. Bizitegi garapen eremuetan kooperazio sistema planteatu				X
4.3 Estrategia: Estrategia erregulatzaila				
4.3.1. Alokairu prezioari muga ezartzea	X			
4.3.2. Alokairu turistikoaren erregulazioa	X			
4.4 Estrategia: Estrategia optimizatzailea				
4.4.1. Etxebizitza trukitzea				X
4.4.2. Adineko pertsonetnako bizitoki alternatibak aztertu				X
4.4.3. Negozioak kale mailara jaitsi		X		

