

ASTIGARRAGA

Ekintza plana

bizitegi merkatuko
tentsio eremuen
izendapenerako



RAZ

Tresna digitalak eta hiri berrikuntza

Egia 19, behea

20013 Donostia

Aurkibidea

Aurkibidea	1
Aurrekariak	4
Diagnosiaren iruzkina	4
Abiatze-hausnarketa	5
Ekintza planaren oinarriak	6
Misioa	6
Bisioa.....	6
Lehentasunak	6
Etxebizitza-edukitzailer handitzat hartzeko irizpideak.....	7
Erreferentziazko prezioen indizeen arabera errenta-mugaren justifikazioa	7
Hitzaurrea: Plan orokor berria, alternatibak eta proposamenak	8
Alternatibak.....	8
<i>A alternatiba</i>	8
<i>B alternatiba</i>	8
<i>C alternatiba</i>	9
<i>D alternatiba</i>	9
<i>E alternatiba</i>	9
<i>CD Alternatiba</i>	9
Ondorioak.....	9
<i>Aurrerakinaren garapen proposamenak</i>	11
01 Eremua. Alde zaharra.....	12
02 Eremua. Ergobia	12
03 Eremua. Santiagomendi Auzoa	12
04 Eremua. Murua.....	13
05 Eremua. Erdialdea	13
06 Eremua. Errekalde	13
07 Eremua. Santiagomendi zeharra.....	13
10 Eremua. Oialume	13
13 Eremua. Bidebitarte.....	13
Ekintza planaren neurriak	16
1. ardatza: Alokairu eskuragarria sustatzea	16

<i>1.1. estrategia: Alokairua sustatu hiri garapen berrietan</i>	16
1.1.1. Alokairuaren sustapena hiri garapen berrietan	16
1.1.2. Tipologia txikiagoen bidez alokairu merkeagoak sustatzea	17
<i>1.2. estrategia: Zuzkidurazko etxebizitzaren sustapena</i>	18
1.2.1. Ekipamendu mistoen sustapena	20
<i>1.3. estrategia: Eraikuntza kostuaren murrizketa plangintzaren bitartez</i>	22
1.3.1. Konpaktutasunaren bidez	22
1.3.2. Lurrazpiko aparkalekuak minimizatuz	23
1.3.3. Urbanizazio kostuak murriztuz	23
<i>1.4. estrategia: Aktore pribatuak alokairu eskuragarriko bizitokiaren eraikuntzan</i>	24
1.4.1. Eraikuntza proiektuak finantzatu ditzaketen aktoreen bilaketa	24
2. ardatza: Bizitegi eraikinen parkea eta hiri berroneratzea	26
<i>2.1. estrategia: Etxebizitza babestuen kalifikazioaren estrategia lausoa</i>	26
2.1.1. Lokal komertzialak etxebizitza babestu gisa	26
<i>2.2. estrategia: Industriadunak intentsifikatzeko estrategia</i>	29
2.2.1. Industriadunetan etxebizitza erabileraren baimentzea	29
2.2.2. Astigarragako tren geltokirako ardatz berria	31
2.2.3. Troia-Txalaka intentsifikatzeko diseinu-hausnarketa	31
<i>2.3. estrategia: Landa eremuaren biziberritzea sustatu</i>	32
2.3.1. Baserrien birgaitzea sustatu	32
3. ardatza: Alokairurako prestazioen eta dirulaguntza sistema	35
<i>3.1. estrategia: Gazteen emantzipazioa</i>	35
3.1.1. Gaztelagun	35
3.1.2. Emantzipa	36
3.1.3. Udal dirulaguntza alokairua ordaintzeko	36
3.1.4. Udal dirulaguntza bizitegiak merkaturatzeko	37
<i>3.2. estrategia: Kolektibo zaurgarriak</i>	37
3.2.1. Etxebizitza eskubide subjektiboa	37
3.2.2. DSBEn eta EPEn eraldaketaren jarraipena	38
3.2.3. Etxebizitza behar subjektiboren eskatzaileen jarraipena egitea	38
4. ardatza: Gobernantza eta erakundearen koordinazioa	40
<i>4.1. estrategia: Estrategia zigortzailea</i>	40
4.1.1. Etxebizitza hutsen gaineko kanona	41
4.1.2. IB-laren gainkarga	41
<i>4.2. estrategia: Estrategia interbentzionista</i>	42

4.2.1. Lurzoru urbanizagarriaren jabetza municipala.....	42
4.2.2. Desjabetzen aukera berraztertu	42
4.3 estrategia: Estrategia erregulatzailea.....	43
4.3.1. Alokairu turistikoa debekatu	43
4.3.2. Etxebizitza lehen bizitegi bideratzea	44
4.3.3. Azalera eskubide egoeran dauden etxebizitzaren udal jabetza.....	44
4.4. estrategia: Estrategia optimizatzailea.....	45
4.4.1. Etxebizitza trukatzeko.....	45
4.4.2. Etxebizitza partekatzea	46
4.4.3. Adineko pertsonentzako bizitoki alternatiba	46
Kronograma	47

Aurrekariak

Diagnosiaren iruzkina

Astigarraga azken 20 urteetan Gipuzkoan gehien hazi den udalerria izan da, %126 hazkundearekin 2000-2024 urteen artean. Arrazoi nagusia, alde handiz, migrazio saldo positiboa izan da, nagusiki Donostiatik jaso duena. Biztanleria hazkunde honekin batera udalerriko biztanleria egitura aldatu egin da. Beste udalerrri batzuetan ohikoa izaten da zaharkitze orokortu bat, baina adin tarteetan salto oso argirik gabe. Aldiz, Astigarragan 35-54 urte bitarteko biztanle taldea oso ugaria da, eta baita 0-10 urte bitartekoena ere. Honek erakusten du Astigarragara etorritako biztanleetako asko bikote edo pertsona gazteak izan direla; horietako askok seme alabak ekarri dituzte edo bertan izan dituzte.

Migrazio prozesu hauek bi faktoreri erantzun diote: nagusiki, emantzipatzeko edo familia osatzeko garaian udalerrriak hiriburuko etxebizitzaren garestitzearen aurrean eskaini izan duen bizitoki aukera. Bestetik, Donostiaren metropolizazio prozesuak atzeritik biztanleria erakartzeko duen gaitasuna. Honek azaltzen du Astigarragako estatutik kanpoko biztanleen kopurua %1.6tik %10 era pasa izana. Biztanleria %126 hazi da, baina etorkinen kopurua %613.

Bizikidetzaren unitateen kopuruak ere oso nabarmen egin du gora, biztanleria berriaren etorrera dela eta nagusiki. Beste udalerrri batzuetan bizikidetzaren unitateen tamaina murriztea ere aldagai garrantzitsua izan ohi da, baina Astigarragaren kasua, biztanleria berriaren zati handi bat familia gazteak dira, etxebizitzan 3-4 pertsona egotea ohikoa izanik. Bestalde aldagai honek epe luzera garrantzia hartuko du seguruenera, gaur egungo familien seme alabak emantzipatzen hasten direnean hain zuzen ere.

Astigarragaren aktibitate-tasa bereziki altua da. EAE, Gipuzkoa eta Donostialdean %55 ingurukoa da eta Astigarragan %65a gaintzen du. Lanerako adinean dagoen biztanleria oldearen eragina da berezitasun hau, ez udalerrriaren ezaugarri ezohiko bat. Jende gazte asko etorri izanak langile kopurua handiagoa izatea dakar nahitaez.

Etxebizitza parkearen hazkundeak ahalbidetu du biztanleriaren hazkundeak. Parkea %72 hazi da 2010-2022 aldian; Donostialdean, Gipuzkoan eta EAEn baino askoz ere gehiago. Etxebizitza parkearen erabilera-maila oso intentsiboa da: etxebizitza hutsen tasa %6 ingurukoa da (portzentaje estrukturala %8-10 ingurukoa denean). Honek oso malgutasun gutxi ematen dio bizitegi egiturari, aldaketak zailduz eta eskuragarritasuna asko mugatuz.

Etxebizitza eskaera oso handia da Astigarragan. Eskaeren %82.8 udalerritik kanpo erroldatutako pertsonenak dira eta alokairu eskaerak dira batik bat. Eskatzaileen ezaugarriari dagokionez, diru-sarreraren maila ertaineko eta ertain-altuko pertsonak dira, eta gehienak bakarrik bizitzeko asmoa dute.

Gorabehera handiak izan ditu etxebizitza salerosketak, etxebizitza eraikuntza epekin bat datozen gorabeherak. Ohikoa denaren aurka, 2004-2023 artean erosteketa %65,7 etxebizitza berriak izan dira. Astigarragako erosteketa erregimeneko etxebizitzaren prezioen datuak ez daude eskuragarri. Dena den, Donostiako etxebizitza baten batez besteko prezioa Donostialdeko batena baino 125.000€ garestiagoa da; Astigarragak azken urteetan etxebizitza merkeago erosteko aukera eskaini die eskualdeko herritarrei.

Alokairu erregimeneko etxebizitza merkatuari dagokionez, alokairuan bizi den jende kopurua nabarmen hazi da, %7.8 tik %12.9ra 14 urtean, eta errenten igoera %26-koa izan da 2016-2023 urteen artean.

Udalerriak bizi duen bilakaera demografikoaren eta etxebizitza beharraren aurrean, Eusko Jaurlaritzak indarrean dituen etxebizitza-programen eta politiken eragina oso eskasa da, are gehiago kontutan hartzen bada azken urteetan garatutako bizitegi promozioetako askotan ez dela etxebizitza babestu estandarra bete.

Abiatze-hausnarketa

Bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzeko bi baldintza nagusiak betetzen ditu Astigarragak: Udalerriko familia batek batez beste bere diru sarreraren %31,2a bideratzen du etxebizitza gastuetara, eremu tentsionatu deklaratzeko beharrezkoa den %30aren gainetik. Bestetik, alokairu errentaren hazkundea 2017-2022 epean %23,1 izan da, KPI-aren hazkundea baino 9.1 puntu handiagoa.

Abiapuntu bezala, Astigarragako etxebizitzaren merkatuaren egoera hipotesi bikoitz honekin laburtu genezake:

Azken urteetan emantzipatzeko edo familia osatzeko garaian, Astigarragako etxebizitza parke berrienak (promozio berriek eta azken urtetakoek) bizitoki aukera eskaini izan dio Donostiako etxebizitzaren garestitzeari aurre egin ezin dion profil jakin bati. Profil horrek, errenta maila ertain eta ertain-altukoak, Astigarragaren kokalekua eta ezaugarriak aintzat hartu izan ditu bizitokia aukeratzeko garaian. Ikusteke dago, hala ere, profil horren egoera ekonomikoa hobetuz badoa (diru-sarrera handiagoak, herentziak) udalerrian geratzeko hautua egingo duen ala atzera Donostiara itzultzeko asmoa izango duen; faktore hau esanguratsua izan liteke etxebizitza beharren bilakaeran.

Behin garapen hauek agortuta, Astigarragaren gaineko presioa oso handia da, baina apenas dago etxebizitza berririk eraikitzeiko aukerarik. Etxebizitza berriak eraikitzekotan, horrenbestekoa da beste udalerrietako jendeak eragiten duen presioa non Astigarraga bertako jendearentzat oso zaila izaten den eraikitzen diren promozio horietan sartzea. Donostiaren hurbiltasunak prezioak kutsatu ditu egin ditu gainera, egoera are gehiago zailduz.

Bestetik, esan beharra dago etxebizitzaren egoeraren inguruko diagnosi fasean ikusi dela alokairua ordaintzeko %31,2 bideratzen dela Astigarragan, tentsio eremu deklaratzeko maila %30ean egonik. Bere horretan ikusirik, emango luke arazoa egonik ere, ez dela bereziki larria, baina ezinbestean kontutan hartu behar da 5 urtean %23 hazi dela kopuru hau, eta kopuru horrek nagusiki kontratu berriei eragiten diela, zaharren kasuan igoerak motelagoak izaten ohi baitira. Honek esan nahi du alokairuan sartzen den jende berriak egin beharreko esfortzua askoz handiagoa dela eta prezioen kontrol neurriak ezinbestekoak direla.

Ekintza planaren oinarriak

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

Misioa

Kontraesankorrak izatera iris daitezkeen bi helburu uztartzea. Alde batetik, etxebizitza duin eta egoki bat izateko eskubidea bermatzea Astigarragako herritarrei; bestetik, azken hamarkadan Astigarragak izan duen hazkunde mantsotzea, herriaren kohesioa lehenetsiz. Alegia, udalerriko eskaera endogenoari erantzun ahal izatea eremu metropolitarrako dinamikei etengabe erantzuten jarraitu beharrean.

Bisioa

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

Lehentasunak

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

1. Gaia politikoki kokatzea, «zenbait ondasun ezin direla erabili gabe egon» eta «zenbait ondasunekin ez litzateke espekulatu behar» bezalako ideiak zabalduz, politika ausartak gizarteratzeko aurrebaldintza gisa.
2. Diseinuaren bidez etxebizitza politikan eragitea hainbat tresnaren bidez: konpaktutasuna, tipologia dibertsitatea, aparkalekuaren berpentsatzea, urbanizazioaren diseinua eta abar. Are gehiago HAPOaren berrikusketa prozesua martxan dagoela kontuan hartuta.
3. Etxebizitza eskuragarria Astigarragako herritar ororen eskubide gisa sustatzea, ez soilik etxebizitza eskuratzeko zailtasunak dituzten kolektiboentzako neurri paliatibo gisa (hauek bereziki zainduko diren arren). Gazteak baina baita helduak ere, emantzipatu nahi dutenak baina baita emantzipatuta daudenak ere.
4. Eragileen arteko koordinazioa bermatzea eta burokrazia sinplifikatzea, bai udal barruan, bai herritarrekiko, bai eta bere gainetik dauden erakundeekiko, Eusko Jaurlaritzarekiko bereziki. Lehentasun honek eragina izango du herritarrek jasotzen duten informazioan eta dirulaguntza sistemaren sinplifikazioan.

Etxebizitza-edukitzaile handitzat hartzeko irizpideak

12/23 Legearen 3. artikulua arabera, etxebizitza-edukitzaile handia zera da: bizitegi-erabilerako hamar hiri-higiezin baino gehiagoren edo 1.500 m² baino gehiagoko bizitegi-erabilerako azalera eraikiaren titular den pertsona fisikoa edo juridikoa, garajeak eta trastelekuak alde batera utzita. Legeak definizio hori zehaztea ahalbidetzen du bizitegi-merkatu tentsionatuko inguruneen deklarazioetan, bost hiri-higiezinen mugaraino.

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

Erreferentziazko prezioen indizeen arabera errenta-mugaren justifikazioa

Astigarraga bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzeko irizpideei dagokionez, etxebizitza ordaintzeko egin beharreko ahalegin ekonomikoak udalerrriak tentsio eremu izendatzeko baldintza betetzen du, udalerriko familia batek batez beste bere diru sarreren %31,2a bideratzen duelako etxebizitza gastuetara (irizpideak %30 gaitzartzea eskatzen du).

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

- bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuan kokatutako higiezinen kontratu berrien hasieran, eta
- azken bost urteetan¹ errentamendu-kontraturik indarrean izan ez duten higiezinen kasuan.

¹ bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuan kokatutako higiezinen etxebizitza-errentamenduko kontratuei deklarazioa indarrean jarri aurreko bost urteetan

Hitzaurrea: Plan orokor berria, alternatibak eta proposamenak

Astigarragako Udalak 2023 urtean onartu zuen plan orokor berriaren aurrerakin dokumentua, zeinetan ezartzen diren herriaren etorkizuneko urteetako garapena baldintzatuko duten oinarritzko zutabeak.

Aurrerakin dokumentuan azaltzen diren gaietako zenbait esanguratsuak dira etxebizitzaren garapen ikuspuntutik. Talde idazlearen eta udalaren apustua lurzorua erabilera intentsiboa bultzatzea da, dentsitatea, erabilera aniztasuna eta zerbitzuetarako gertutasuna sustatzen duen hirigintza eredu baten bitartez. Honek lurzoru kontsumoa minimizatzea espero du, eremu naturalak ahal den neurrian bere horretan mantenduz.

Etxebizitzaren inguruan egiten duen diagnosian aipatzen da azken urteetan garatutako etxebizitza programen hiru laurden etxebizitza libreak izan direla. Etxebizitza babestuetatik 2/3 babes ofizialekoak eta beste 1/3 udal etxebizitza tasatua.

Garatu gabeko eremuak honakoak izan dira:

- Santiagomendi auzoa. (AIU-3)
- Murgia. (AIU-4)
- Errelakde. (AIU-6)
- Oialume. (AIU-10)

Aurrerakinak ere onartzen du garatutako eremuetan, bereziki Arrobitxulo eta Ergobia hiribidean ez direla etxebizitza babestu estandarrak bete, eta guztira 12.260m² etxebizitza babestu falta direla, 120 bat etxebizitza hain zuzen ere.

Etorkizunerako garapenari dagokionean, iturri edo neurketa modu ezberdinek etxebizitza beharraren kuantifikazio ezberdina ematen dute:

- Bizitegi kuantifikazioaren arabera (LAG): 1.291 etxebizitza.
- HAPOrako gizarte eta hirigintza azterketaren arabera. 787 etxebizitza.
- Onartutako plangintzan burutu gabe geratzen dena: 342 etxebizitza.

Alternatibak

A alternatiba

Ezer ez egitea. Gaur egun kalifikatutako lurzoru urbanizagarri guztiak desklasifikatuko lirateke eta ez litzateke etxebizitza berririk egingo, banaketetatik datozenek eta bestela sortu daitezkeenez gain (behe solairuak, adibidez). Modelo hau ez da errealistatzat jotzen, oso mugatzailea baita.

B alternatiba

Gaur egungo planarekin jarraitzea. Planak aurreikusten dituen garapenak mantenduko lirateke eta 342 etxebizitza berri egiteko aukera legoke oraindik, banaketa eta gainerako instrumentuekin sortu daitezkeenez gain. Hazkunde ertain bat suposatzen du, gizarte eta hirigintza azterketak beharrezko jotzen dituen 787

etxebizitzetatik urrun. Lurzoru urbanizagarriak herri kontsolidatuaren jarraitasunean daude, kasu batzuetan orografia konplexua bada ere.

C alternatiba

Proposamen honek bizitegi garapen handiena Mendiaundiren magalean proposatzen du, Astigarraga iparraldeko orubeetan. Hazkunde osoa herrigune tradizionaletik gertu ematen da, nahiz eta eremua nahiko malkartsua den orokorrean. Ez da tipologia edo etxebizitza kopuruaren aipamenik egiten.

D alternatiba

Proposamen honek lurzoru urbanizagarria murriztu egiten du eta bizitegi garapenak hiri berrikuntza bidez egitea proposatzen du. Horretarako Bidebitarte poligonoko zenbait pabiloi eraldatu beharko lirateke, Donostia Ibilbideari aurrealde urbano berri bat emanez. Proposamen hau interesgarri eta anbizio handikoa da, baina arazoak ekar ditzake. Lehenik eta behin, eraldatzea proposatzen den pabiloi gehienek oraindik jarduera ekonomikoa dutelako, eta honek operazioa garestitu eta denboran asko luzatuarazi dezake. Pabilioiak botatzeak hauek lekualdatzea edo ixtea suposa lezake; lehenengo kasuan mugikortasun patroien aldaketa bat egongo litzateke, eta beste kasuan lanpostu eta jarduera ekonomikoen galera bat.

E alternatiba

Santiagomendi auzoaren inguruan kalifikatuko lirateke lurzoru urbanizagarri berriak, mendiaren iparraldeko magalean. Lurzoru gehien okupatzen duen proposamena da gaur egun baino 18HA inguru gehiago, eta eremu malkartsuak eta inguruko herri egiturak, dentsitate baxuko garapena dela pentsaraz dezake.

CD Alternatiba

Aurreko proposamenetako batek ere ez ditu betetzen planak ezarritako irizpide eta helburuak, eta horregatik C eta D alternatiben nahasketa bat proposatzen duen eta "CD" deituko den seigarren alternatiba bat planteatzen da. Alternatiba honek industria eremuen transformazioa eta Mendiaundiko magaleko garapena uztartzen ditu (hau murrizten badu ere), eta Oialume inguruko garapena ere mantentzen du. Lurzoruaren okupazio aldetik 3 proposamen egiten dira, CD1 (750 etxebizitza), CD2(566 etxebizitza) eta CD3(338 etxebizitza).

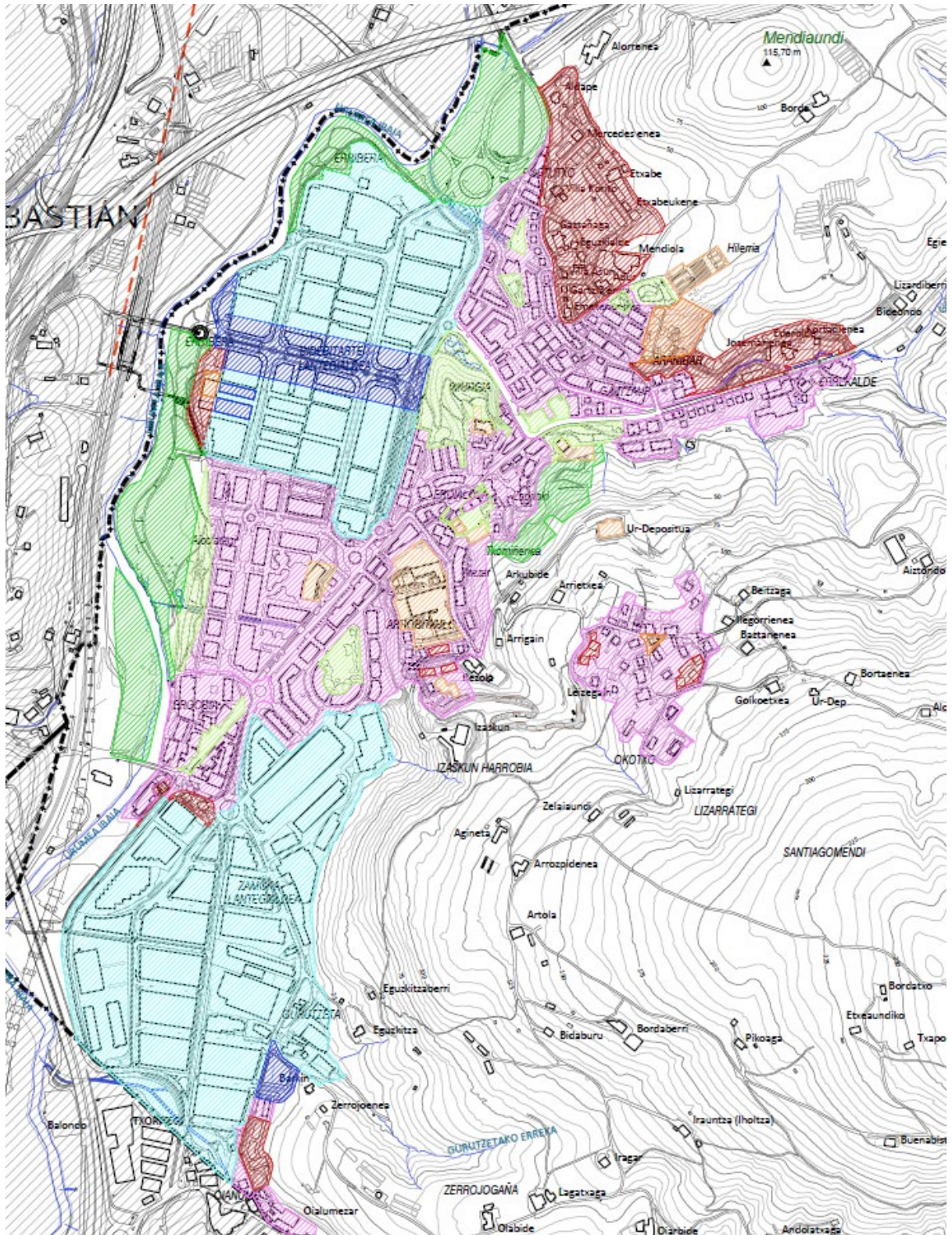
Ondorioak

Parte hartze prozesutik ateratako ondorioak dira C eta D aukerak direla adostasun gehien uztartzen dutenak, eta begi onez ikusten da Bidebitarteko zati bat jarduera ekonomikoei zuzentzea eta beste bat bizitegira bideratzea. Mendiaundin etxebizitzak garapenaren inguruan, bi eremutan banatzen da, Portutxo inguruan eta Iparralde Bidearen baitan. Proposamena interesgarria izanik ere, HAPOaren onarpen prozesuari eta plan partzialen garapenari itxaron beharko dio, honek dakartzan epeekin. Gainera, Portutxo ingurua maldan dagoen eremua izanik, urbanizazio kostuek haren bideragarritasuna kolokan jar dezakete, hortaz tentuz landu beharko den proiektu urbanoa izango da, tipologiek eta kaleen izaerak nabarmen baldintzatuko dutena.

Aurrerakinaren proposamen nagusia etxebizitza beharrei dagokienean 400-500 etxebizitza berri inguru eraikitzea da, 2022-2030 aldirako, eta sustapen hauetan garrantzia berezia izan behar du inizatiba publikoak, eskaintza pribatuaren zurruntasunaren aurrean.

Honekin batera, HAPOaren aurrerakinak beste herrialde batzuetan jarraitzen diren politiken inguruan gogoeta interesgarriak egiten ditu, bertako araudi partikularrak aipatuz. Hemen balio legalik ez izanagatik ere, eredu hauek azpimarratzen dute jada existitzen diren neurri batzuk hartzearen garrantzia, ala nola etxebizitza hutsaren kanona aplikatzea, geroago aipatuko dena.

Aurrerakinaren garapen proposamenak



HAPOaren aurrerapenaren proposamen irudia

Aurrerakinak ontzat ematen duen modeloan Astigarragako zenbait eremutan bizitegi garapenak proposatzen dira, batzuk operazio txikiak, beste batzuk tamaina handiagokoak.

01 Eremua. Alde zaharra

U.E.U. 1.1

Aurreko proposamenaren antzekoa, 4 etxebizitza ordezkatzuz eta beste 6 berri eraikiz, egun dauden beste 3 mantenduta.

U.E.U. 1.3

1920m²ko etxebizitza eraikigarritasuna esleitzen da, eraikigarritasun tertziarioa murriztuz. Honek 18 etxebizitza inguru suposatzen ditu. Eraikigarritasunetik 180m² etxebizitza babestu izan beharko dute (2 etxe), eta beste 180m² etxebizitza tasatu (2 etxe).

02 Eremua. Ergobia

U.E.U. 2.4 (Bortoenea)

Dagoen eraikina mantenduz edo berau ordezkatzuz, 1200m²ko eraikigarritasuna esleitzen zaio, 8 eta 11 etxebizitza berri eraikiz.

U.E.U. 2.5 eta U.E.U. 2.7 (Okindegia eta Krabelin)

Aurrerakinak bi eremuak bateratzea proposatzen du, guztira 13 etxebizitza ordezkatzuko lirateke, 5 mantendu eta beste 11 berri eraiki.

Operazioaren osotasun aldetik interesgarria bada ere, exekuzio unitate ezberdinak bateratzeak gestio arazoak ekar ditzake, jende eta interes gehiago uztartzea baitakar, eta honek garapena zaildu dezake.

Operazio hauek errazteko eta Ergobia eta Txalaka arteko loturari amaiera emateko, kaltetutako familiei ostatu emateko etxebizitzak eraikitzea proposatzen da GI-131 errepidearen trazadura zaharrean eta inguruko pabilioi bat eraitsiz. 2.400-3600m²ko eraikigarritasuna proposatzen da, 30-45 etxebizitza berri lortuz. Hauetatik %20 babes sozialekoak eta beste %20 tasatuak izan beharko dira.

Proposamen hau oso interesgarria da, ekintza beren lortzen baitu etxebizitza berria sortzea eta beste zaharberritze operazioak erraztea. Hiri kontsolidatuan lan egiterako orduan jarraitu beharreko estrategia da.

03 Eremua. Santiagomendi Auzoa

U.E.U. 3.2

Egungo kalifikazioan aldaketak proposatzen dira, eta etxebizitza garapenaren proposamenak egokitu egiten dira bi zuzkidura jarduketa eremutan kontzentratuz. Dentsitate baxuko bizitegiak proposatzen dira, denetara 2500m² eraikigarri ingururekin, 18-20 etxebizitza inguru. Etxebizitza kopuru berri hau, gaur egungo 34 etxebizitzekin konparatuz, hazkunde nabarmen bat suposatzen du, eta honek mugikortasunean bereziki eragina izango du. Maldan eta herrigunetik urrun egonik, auto bidezko mugikortasuna izango da nagusia eremu honetan, eta baliteke kale eta bide azpiegitura horrelako hazkunde baterako behar bezala prestatuta ez egotea.

04 Eremua. Murua

U.E.U. 4.1

Zuzkidura jarduketa mantentzea proposatzen da, 6 etxebizitza zaharberrituz eta 8 berri eraikiz.

05 Eremua. Erdialdea

Galtzaur eremuan ere 9.000m²ko bizitegi garapen bat proposatzen da, 100-110 etxebizitza, erabilera lagungarri eta 800-900m² merkataritza-espaziorekin. Etxebizitza babestu estandarrak bete beharko dira. HAPOaren onarpenaren lehenengo lau urtean garatu beharreko eremua litzateke. Garapen honek eremu malkartsu honetako mugikortasun bertikal arazoak konpontzen lagundu beharko du besteak beste.

06 Eremua. Errekalde

U.E.U. 6.1

2 etxebizitza egiteko aukera dago, 500m² eraikigarriekin. Ez du berebiziko eraginik.

07 Eremua. Santiagomendi zeharra

Hegoalderako hedapena mantentzea proposatzen da aurreko antolakuntza aldatuz. Agustinen komentuarien eraikigarritasun fisikoa aldatzea proposatzen da, eta 1.600/1.900m² bizitegi erabilera pasatzea proposatzen da. Modu berean, kiroldegi hegoaldeko eraikigarritasuna (U.E.U. 7.2) bere horretan mantentzea proposatzen da, 1.200m² bizitokirekin.

Zuzkidurazko lurzoruak eskuratzea ere planteatzen da, zuzkidura bizitegi zein bestelako bizitegi erabileretarako.

Guztira 3.400m² etxebizitza eta 40 bat bizitegi izango dituen jarduketa integratu modura jardutea proposatzen da eremu osoan, Plan Berezi bidez garatuko dena HAPOaren 1. laurtekoan zehar.

10 Eremua. Oialume

Aurreko plangintzak proposatzen zuen bizitegi garapena berregokitu eta txikitu egiten da, 2.400m²eraikigarri izango dituen bizitegi garapen bat proposatuz, gaur egun baino 1.900m² gutxiago.

Udalak eremuaren baitan Oialume ibaiaren baitako espazio berde sistema eta kirol ekipamendu bat integratzeko beharra aurreikusten du.

13 Eremua. Bidebitarte

HAPOaren aurrerakinean Bidebitarte poligonoari izaera hiritarrago bat ematea proposatzen da eta horretarako hainbat jarduera proposatzen dira. Etxebizitzari dagokionez, 100 etxebizitza inguru aurreikusten ditu udalak eremu honetan, Donostia Ibilbidean zehar, kalearen izaera aldaketa partzial eta progresibo baten bidez. Bizitegi hauekin batera eta udalak pairatzen dituen aparkaleku eskasiari lotuta, aparkaleku eraikin bat kokatzea ere aurreikusten da.

Etxebizitza beharra eta etorkizuneko joerak

Astigarraga izan da azken hamarkadetan Gipuzkoan gehien hazi den udalerria, baina hazkunde hau ez da endemikoa izan, Donostialdeako dinamika metropolitarren eragina baizik, eskualde osoko jendea jaso baitu Astigarragak, hiri zentralarekiko hurbiltasuna eta etxebizitza berriak eskuratzeko aukera zela eta. Horren erakusgarri da herrian emandako alden %50 inguru Donostialdeatik datozela, eta horien artean %87 hiriburutik bertatik.

Dinamika hauek hazkunde joera bat aurreikusten dela pentsaraz dezakeen arren, lurzoru eraikigarria ia agortuta izanik, DOTek ezarritako bizitegi kuantifikazio zein hazkunde demografikoaren aurreikuspenek iradokitzen dutena errealtzat jotzea nekeza da. Laburbilduz, Astigarragari apenas geratzen zaio lurrik etxe berriak eraikitzeke, eta eraikita daudenen okupazio maila oso altua da.

Diagnosi fasean aztertutako etxebizitza behararekin alderatzen badugu, Astigarragan 1.000 biztanleko 140 eskari zeuden, eta horietatik %82,8 udalerritik kanpoko jendeak eginak dira, beraz argi geratzen da joera metropolitar horrek eragiten jarraitzen diola. Azkenik eskariak egin dituztenen artean Astigarragan bertan bizi direnen %66k alokairuan eskatu du, eta astigarragatik kanpokoen artean ez da %50 era iristen. Modu berean, pertsona bakarreko familiak %53 inguru dira Astigarraga bertakoak eskatzaileen artean, eta %75 kanpokoen artean.

Hemendik honako ondorioak atera ditzakegu:

1. Astigarragatik kanpokoak diren eta bakarrik bizi nahi duen jendea da eskatzailea nagusiki, eta hauen erdia baino gehiagok jabetzan nahi du etxebizitza.
2. Astigarraga bertako eskatzaileak familiak dira batez ere, ez pertsona bakarrik, eta alokairua nahiago dute. Honen atzean epe ertainean etxez aldatzeko intentzioa egon daiteke, herrira bertara ala atzera haien jatorrizko udalerrira (Donostiara bereziki).

Hipotesi modura, pentsa dezakegu Donostian etxe bat erostea ezinezkoa duten pertsona askok Astigarragan ikusten dutela hirigunetik hurbil etxe bat erosteko aukera. Etxe babestu berri gehienak Erribera auzoan daude, auzo berri bat da, eta, beraz, harekin lotura askorik ez duen jendea erakartzeko gaitasuna du. Herrikoek bertakoek ordea, alokairua behin behineko aukera bezala ulertu dezakete, bizitzan aurrerago ezagutzen duten beste auzoren batera mugitu aurreko behin behineko irtenbide gisa.

Egoera honen aurrean, udalerriko etxebizitza politiken helburuak definitu beharra dago. Aldagai nagusi bat argi dago: etxebizitza eskarien gehiengo oso handi bat udalerriaz kanpoko jendeak egiten du. Eskari horri aurre egiteak etxebizitzak eraikitzen jarraitzea dakar baina lurzoru erabilgarria oso mugatua da.

Erantzun politikoa joeren aurrean

Eskaera guztiari erantzutea beharrezkoa ote den ebaluatu beharra dago. Esan bezala, etxebizitza babestu eskariaren zati oso handi bat Astigarragaz kanpoko da: «lehenetasun gutxiko» eskari gisa kontsidera liteke, eta lehenbizi Astigarragakoei bideratutako eskaintza bermatzea da udalerraren lehenetasuna. Gai hau, hala ere, kudeatzen zaila da politikoki. Kontutan hartu behar da mota honetako diskriminazioak konplexuak izaten direla, eta etxebizitza babestu arruntaren sistema barruan, Eusko Jaurlaritzaren Etxebide zerbitzuaren bidez kudeatzu gero, zaila izango da halakorik planteatzea.

Etxebizitza tasatuen kasuan, hala ere, udalerriko biztanleei lehentasuna ematea errazagoa izan daiteke. Etxebizitza tasatua babes ofizialeko etxebizitzaren eta librearen artean erdibidean dagoen formula da. Tresna aproposa da operazio urbanistikoak bideragarri egiten laguntzen duelako, babestuen prezioetik gora baitaude eta aldi berean salmenta prezioen gaineko kontrol bat ezartzen baitute. «Klase ertaina»-rentzat (izendapen honek sortzen dizkigun zalantzak gorabehera) aproposa den jabetza edo alokairu mota bat da.

Udal etxebizitza tasatuen kasuan, garapen berrietan modelo honen portzentajea handitzea sustatu daiteke (librea murriztuz), eta udalak baldintza gehigarriak ezar ditzake haien adjudikaziorako. 2/2006 legearen zortzigarren xedapen gehigarrietan honakoa esaten da:

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

a) Etxebizitzaren eta erantsien ezaugarriak.

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

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

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

Diskriminazio ezaren gaia justifikatzen konplexua bada ere, hainbat tokitan lortu da etxebizitza tasatu promozioetan lehentasuna hiriko bertako biztanleei ematea, Eusko Jaurlaritzarekin negoziatuz. Hortaz, udalaren negoziaketa gaitasunen esku egongo litzateke baldintza hauek eskuratzeko, politikoki bide zuzena hori dela erabakiz gero.

Edonola ere, arazoaren eskalak udalaz gaindiko gogoeta eta eztabaida baten beharra eskatzen du, eta Donostiak duen izaera metropolitarrari erantzuteko erakunde, baliabide eta plangintza baten lanketa planteatu beharko litzateke.

Plangintzaren eraginkortasun beharra

Plan Orokorrak udalen garapena arautzen duten instrumentuak dira eta ezinbestekoak dira herri eta hirien garapenak modu ordenatu eta koherentean egin daitezen. Etorkizunera begira egiten badira ere, askotan ez dira kapaz izaten egunerokotasunaren beharrei edo momentu zehatzetan kausitutako egoerei erantzuna emateko, eta haietan aldaketak egiteak epe oso luzeak izaten ditu frustrazioa sortuz eta errekurtsio asko xahutzera eramanez. Astigarraga bere Plan Orokorra berrikusten dabilen momentu honetan garrantzitsua da gogoraraztea planek bideragarriak izan behar dutela eta errealitatera egokitze gaitasuna izan behar dutela, behin behinekotasuna, trantsitorietatea eta egokitze beharra aurreikusiz.

Ekintza planaren neurriak

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

1. ardatza: Alokairu eskuragarria sustatzea

Etxebizitza alokairuaren egoeran arazo nagusia haren eskuragarritasun falta da. Hau faktore ezberdinen ondorioa da, baina prezioaren gorakada haren eskaintza urriaren eta eskari handiaren arteko ezberdintasunak dakar, merkatu libre baten barruan. Honen aurrean alokairu eskuragarria sustatzeko modu bakarra mota honetako eskaintza handitzea da, eta eskaintza hori modu ezberdinetan sustatu daiteke.

Sustapena zuzena izan daiteke, alokairura bideratutako bizitegiak sortu edo eskuratzea, baina honek epe eta gastu handiak dakartza. Beste bide bat zeharkakoa da, alokairu sozialera bizitegi libreak bideratzea sustatzea, baina honek norbanakoen borondatea behar du, eta errentagarritasuna aldagai denean, oso gutxi dira etekinei uko egiten dietenak.

Zer da alokairu eskuragarria?

Honela alokairu eskuragarria sustatzeko 4 estrategia planteatzen dira, eskala eta *target* ezberdinak dituztelarik:

- 1 Hiri garapen berrietan alokairua sustatzea, jabetzaren esku.
- 2 Zuzkidurazko etxebizitzak sustatzea, behin behineko egoerak, emantzipazio faseak edo adineko pertsonak bezalako kolektiboei bideratuta.
- 3 Eraikuntza kostuaren murrizketa estrategiak, operazioen bideragarritasuna eta etxebizitza babestu kopurua handitzea ekar baitezakete.
- 4 Etxebizitza babestua sustatzea administrazio publikoa ez diren beste erakunde batzuen laguntzaz, inbertsio publiko berberarekin parke babestu handiagoa eskuratzea lortu daitekeelako. Merkatu libre eta publikoaren arteko zubia, interes publikoak baldintzatua.

1.1. estrategia: Alokairua sustatu hiri garapen berrietan

1.1.1. Alokairuaren sustapena hiri garapen berrietan

Erakunde arduradunak: Astigarragako Udala eta Eusko Jaurlaritzaren etxebizitza saila

Testuingurua

HAPOk gutxieneko etxebizitza babestu portzentaiak ezartzen ditu garapen urbanistiko berrietan, baina normalean ez da zehazten portzentai honetatik zenbat bideratu beharra dagoen alokairura eta zenbat jabetzara. Eusko jaurlaritzaren etxebizitza politika berriaren arabera, beraiek zuzenean kudeatutako eraikinak alokairura bideratuta egongo dira bati. Edonola ere, promozioak txikiak direnean, normalean eusko jaurlaritza ez den beste enpresa batzuk izaten dira sustatzaileak, eta kasu hauetan ohikoena salmentara bideratzea izan ohi da.

Deskribapena

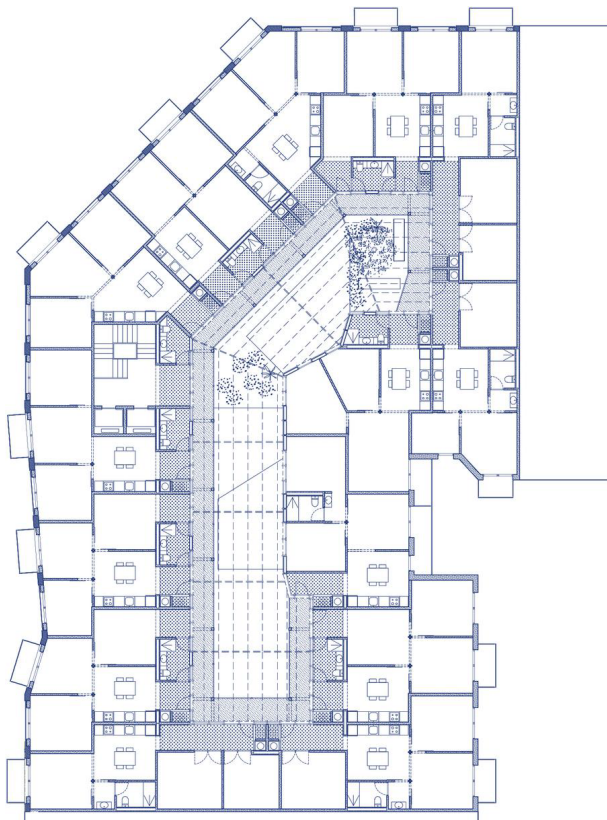
Garapen berrien kasuan, gutxieneko alokairu babestu ehunekoak ezartzea plangintza zehaztuan bertan. Portzentajeaz gain, alokairuzko etxebizitza hauek tamaina eta tipologia kontuan hartuko da, haien *target* naturala emantzipatu berri diren gazteak, behin behineko egoerak eta familia osatzen hasi berri diren pertsonak izan ohi dira eta.

1.1.2. Tipologia txikiagoen bidez alokairu merkeagoak sustatzea

Erakunde arduradunak: Astigarragako Udala eta Eusko Jaurlaritzaren etxebizitza saila

Testuingurua

Etxebizitza bat eskatzen duten pertsonen %66 inguru pertsona bakarreko familia unitateak dira. Orain arte etxebizitza babestuen promozioetan oso ohikoa izan da eraikin tipologia estandarrak soilik garatzea, non etxebizitzetako gehienek 3 logela (85m² erabilgarri inguru) eta garajea izan duten. Etxebizitza tipologia hau familia tradizionalaren ideari zuzenduta dago, etxebizitza politikak martxan hasi ziren garaian egoera soziologikoa ezberdina zelako. Ohikoagoa zen bikotearekin lehenago bizitzera joatea eta familia unitateak ere handiagoak izaten ziren. Gaur egun ordea bakarrik emantzipatu nahi duten pertsonak (eta ez soilik gazteak) dira nagusiki etxebizitza eskaria egiten dutenak eta tipologia tradizional horiek handi geratu dakizkieke. Etxebizitza txikiek gainera bi abantaila dituzte: emantzipazioaren lehen faseetan gutxiago ordaintzea ahalbidetzen dute, eta pertsona heldu edo bakarrik geratu direnei ere aukera ematen diete etxe txikiago batera mugitzeko, gastuak murriztuz eta etxea behar errealelara egokituz.



Batez besteko azalera 75m²an ezarrita, planak aurreikusten duen etxebizitza kopurua, eraikigarritasun berberarekin, 400 unitatetan haz liteke. Honek esan nahi du eraikigarritasun gutxiagorekin ere ase daitezkeela etxebizitza beharrak. Horregatik, plangintzak ematen duen eraikigarritasuna aprobetxatu eta behar zehatzei erantzutera bideratze aldera, tipologia txikiagoak sustatzea gomendatzen da, dela jabetza, dela alokairuko promozioetan. Gainera, eraikin bereborean mota ezberdinetako etxebizitzak nahasteak erabiltzaile mota ezberdinak nahasten lagunduko du, etxebizitza politiken zutarria izan behar duen gizarte kohesionatu eta plurala sustatze aldera.

Azken helburu hori are hobeto lortzeko, kalifikazio ezberdineko etxebizitzak bloke berberetan nahasteak errenta maila ezberdineko pertsonak elkarrekin elkar bizitzea dakar.

Cierto Estudio katalanek diseinaturako etxebizitza-blokea, estudioak eta 1 eta 3 logela arteko pisuak uztartuz.

Tipologiak emantzipatzeko gaitasunean duen eragina islatzeko, erreferentzia gisa Etxebideren etxebizitza salmenta eta alokairuaren taulak hartu ditugu, etxebizitza babestu publiko politika bideragarri baten oinarritzko prezioak ematen dituztenak baitira. Ikus dezakegunez, hileroko alokairuan alde handia dagoela etxebizitza tamainaren arabera, eta garajea izateak edo ez izateak ere eragiten dio errentari.

Bizitegiaren azalera	40m ²		55m ²		70m ²		85m ²	
	Ez	Bai	Ez	Bai	Ez	Bai	Ez	Bai
Garajea								
Maizterraren diru sarrerak urtean:								
0-15.000€	160,88 €	175,99 €	216,47 €	231,58 €	266,62 €	281,73 €	308,15 €	323,26 €
15.000-21.000€	206,40 €	225,77 €	277,70 €	297,07 €	342,03 €	361,40 €	395,31 €	414,68 €
21.000-25.100€	257,58 €	281,77 €	346,57 €	370,76 €	426,87 €	451,06 €	493,35 €	517,54 €
21.000-30.000€	302,28 €	330,66 €	406,70 €	435,08 €	500,92 €	529,30 €	578,95 €	607,33 €
30.000-35.000€	334,77 €	366,21 €	450,43 €	481,87 €	554,79 €	586,23 €	641,20 €	672,64 €
35.000€ +	367,22 €	401,76 €	494,11 €	528,65 €	608,66 €	643,20 €	703,40 €	737,94 €

Babes Ofizialeko Bizitegi batengatik ordaindu beharreko hileroko errentak. Iturria: Etxebideren alokairu eta salmenta prezioen simuladorea.

Emantzipazio beharrean dagoen jende asko gaztea da eta autorik ez du, baina sustatzen den etxebizitza tipologia nagusia aparkalekua duen 85m²ko bizitegia izan da orain arte. Honek esan nahi du bere errealitateari nekez lagunduko dion bizitegi babestu parke bat dugula, eta pertsona horiek aurrezteko gaitasuna sakrifikatu beharko dute bere beharretarako gaindimentisonatuta dagoen bizitegi batean egon ahal izateko.

Esan beharra dago azken urteetan Visesak sustatzen dituen bizitegi promozioek jada tipologia aniztasun hau sustatu egiten dutela: unitate txikiagoak, eraikigarritasun berarekin etxebizitza gehiago eraiki ahal izateko.

Deskribapena

Bizitegi proiektu berrietan tipologia ezberdinen nahasketa eta bizitegi unitate txikiagoak eraikitzea sustatzea, pertsona bakarra edo bikote batentzat eskuragarriak izan daitezten.

1.2. estrategia: Zuzkidurazko etxebizitzaren sustapena

2006ko euskal Lurzoru legeak lehen aldiz sartu zuen, babestutako etxebizitzaz gain, 5.000 biztanletik gorako udalerrietan zuzkidurazko etxebizitzaren sustapenerako lurzoru erreserbak sortzeko beharra. Etxebizitza tipologia honen helburua epe baterako etxebizitza beharra duten kolektiboek irtenbide ematea da, edota behar bereziak dituzten kolektiboentzako bizitegi alternatibak eskaintzea. Bitarteko hau dagoeneko erabiltzen bada ere, hazkunde potentzial handia du, ekipamendu orubeetan etxebizitzak egiteko aukera ematen duelako. Gainera, tipologia bereziei erantzuten dietenez, tamaina txikiko etxebizitzak egitea ahalbidetzen du, ohiko merkatuak produzitu ohi ez dituen etxebizitzak, eta honek espazio gutxian etxebizitza asko biltzea ahalbidetzen du.

Adineko pertsonen eta egoera ekonomiko zaurgarrian dauden pertsonen zuzendu izan zaizkie mota honetako etxebizitzak. Honek behar zehatz bati erantzuten badio ere, nolabaiteko isolamendua sortu dezake lehenengo kasuan, eta *getifikazio* egoera bat bigarrean. Honi aurre egiteko, zuzkidurazko etxebizitzak klasearteko eta adinarteko bizitegi gisa ulertzeak haien funtzio soziala indartu dezake. Honen eredu gisa Usurbilgo Txirikorda kooperatiba dugu, non adineko pertsonentzako zuzkidurazko etxebizitzak emantzipazio beharrean dauden pertsonekin uztartzen diren.



Usurbilgo txirikorda etxebizitza kooperatibaren aurkezpena

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

Arazo honi aurre egiteko, Bartzelonako udala APROP (Allotjaments de proximitat provisionals) programa martxan jarri zuen. Elementu aurrefabrikatuz eginiko eta muntaketa azkarreko eraikinak sustatu zituen Bartzelonako Ciutat Vella auzoan, zaharberritze integralak oso beharrezkoak diren auzoa baita. Bizitoki hauek etxebizitzak zaharberritzen ziren bitartean auzotarren esku jartzen dira diru sarreraren arabera errenta baten truke, deserrotzea ekiditeko eta bizitza komunitarioa mantentzen laguntzeko. Edonola ere, zaugarritasun egoeran dauden pertsonentzako bideratuak daude gaur egun.



Ciutat Vellako APROP etxebizitzak. Straddle 3 eta ERLE arkitektura estudioen lana.

1.2.1. Ekipamendu mistoen sustapena

Erakunde arduradunak: Astigarragako Udala, Eusko Jaurlaritza

Testuingurua

Zuzkidura etxebizitzak, ekipamendu izaera duten aldetik, erabilera mistoko eraikinetan egon daitezke, ez etxebizitza erabilerarako kalifikatutako orubeetan soilik. Ekipamenduak handiak direnean eta kontsolidatuta daudenean, bizitegi erabilera gehitzea zaila izan daiteke, baina zenbait ekipamenduk orube handiak ziaten dituzte oso eraikin txikiekin. Haurtzaindegien kasua ohikoa izaten da, solairu bakarrean antolatzen baitira gehienetan, baina jolastoki beharrak orubeak handiak izatea ekarri ohi du. Beste kasu batzuetan, ekipamenduaren azalera handi bat aparkalekua izan ohi da.

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



Kalkbreite kopertiba. Zurich

Kontutan hartu beharra dago ekipamendu asko (osasun, hezkuntza, segurtasun...) udala ez beste erakunde batzuenak izaten direla eta beraz erakundeen arteko komunikazioa eta lankidetzak ezinbestekoak dira. Era berean, herri guztietan ez da izaten etxebizitza bidez intentsifikatzeko moduko ekipamendurik.

Deskribapena

Eraikigarritasun oso baxuko eta bizitegi erabilerekin bateragarriak izan daitezkeen ekipamendu orubeak bilatzea proposatzen da. Bertan, epe ertainera, intentsifikazio operazioak gauzatu ahal izango dira, ekipamendua zaharberritu eta zuzkidurazko etxebizitzak eskuratuz. Udalaren baliabide ekonomikoak mugatuak direla jakinik, mota honetako operazioetarako Eusko Jaurlaritzaren etxebizitza sailarekin batera proiektuak adostea ezinbestekoa da. Udalak lurra eskainiko luke gerora administrazio zentralak bertan obrak egin ahal izateko.

Bestetik, etxebizitza garapen berrietan hau bezalako soluzioak kontutan hartu beharko, kalifikazio mistoko orubeak erreserbatuz edota ekipamendu orubeetan ekipamendu mistoak (bizitegi+beste) bultzatuz.

Astigarragak, duen tamainagatik, ez du estrategia hau garatzeko adibide esanguratsurik. Gainera, Plan Orokor berria martxan egonda orube batzuen zonifikazioa aldatu egin daiteke. Ekipamendu mistoak sustatzeko aukera gutxi ikusten ditugu, horiek artean, izatekotan, hiru hauek:

- Sagardo etxearen alboko espazioa, indarrean dagoen Plan Orokorrak eta aurrerakinak ekipamendu moduan kalifikatua dutena. Hala ere, ekipamendu berezia da Sagardo etxea: bere singularitasuna eta hazteko aukera bermatzea garrantzitsuagoa izan daiteke.
- Egungo anbulatoria (estrategia hau jada betetzen duen adibidea), plan berriak tokiz aldatzea aurreikusten duela kontuan hartuta. Bideragarritasun azterketa batek behe oinean etxebizitzak egiteak zentzurik duen aztertu dezake.
- Donostia ibilbideko azken bi pabiloiak, ekipamendu izaera dutenak indarrean dagoen plan orokorraren arabera. Industriadunak zaharberritzeko estrategiarekin zerikusi gehiago dute bi partzela hauek.

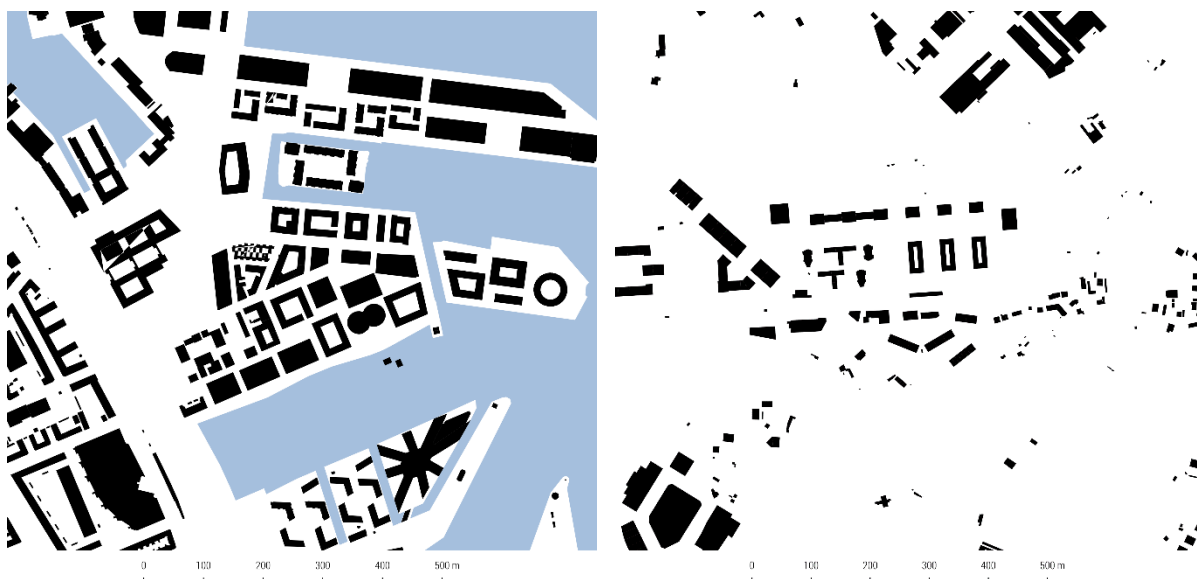
1.3 estrategia: Eraikuntza kostuaren murrizketa plangintzaren bitartez

1.3.1. Konpaktutasunaren bidez

Erakunde arduradunak: Astigarragako Udala

Testuingurua

Historikoki, hirigune oso konpaktuak izan ditugu gurean, eta, agian horregatik, konpentsazio moduan, espazio publiko zabalen ideiak arrakasta handia du orain. Ekintza plan hau idatzi dugunok uste dugu espazio publiko gehiago ez dela derrigor hobe, eta, espazio publikoa, beste hainbat gauzarekin gertatzen den moduan, neurrian izatea dela egokiena. Konparaziorako, Europar egiten ari diren auzo berri puntakoenetan eremu eraikiaren %50 espazio publikoa da; Euskal Herrian ratio hori %75era iritsi daiteke.



Ezkerrena, Copenhagen hiriko Nordhavn auzo berriaren eraikinen azalera; eskuinean, Oiartzungo Arragarako bizitegi-proposamena.

Espazio publikoaren gaindimentsionamendu honek bi ondorio ditu. Alde batetik, bizitarik gabeko espazioak sor ditzakete, hiriguneek berezko duten eskala urbanoa galduz eta hiri-jarraikortasuna hautsiz. Bestetik, urbanizazio (eta mantenu) kostua igo dezakete, eraikitze azalera handiagoa delako (oro har, gainera, urbanizazio maila altu batera ohitutako gizartea garelako esan genezake).

Deskribapena

Garapen urbanistiko berrien diseinu prozesuan konpaktutasuna eta dentsitatea bezalako kontzeptuak kontutan hartzea, ez soilik operazioaren bideragarritasun ekonomikoa bermatze aldera, baita forma urbanoaren kalitatea, mantenu gastuen murrizketa eta espazio publikoaren tamainaren egokitasuna bilatze aldera ere.

1.3.2. Lurrazpiko aparkalekuak minimizatuz

Erakunde arduradunak: Astigarragako Udala

Testuingurua

Aparkalekuen buruzko estandar urbanistikoek eta mugikortasun ohitura garaikideek emaitza espazial bat izan dute: lurrazpiko solairuak ohikoak dira bizitegi-eraikin guztien azpian. Zenbait ondorio izan ditu honek. Alde batetik, mugikortasun ohituretan duen eragin negatiboa, jasangarritasunaren aldeko gaur egungo helburuen kontra doana. Bestetik, etxebizitza blokeetan duen eragin formala: eraikinen forma eta egitura aparkalekuek baldintzatzen dute, eta, maizegi, lurgaineko forma lurrazpiko formaren ondorio zuzena da, kalitate arkitektonikoa kaltetuz. Azkenik, kostua aipatu behar da: sotoak eraikitzea garestia da, are gehiago ibaiertzetik gertu xamar dauden eremuetan, eta eraikin baten eraikuntza-kostuen %15 izatera irits daiteke.

Hirigintza-estandarrak arautzeko dekretu berriak jaitsi egin du eraiki beharreko kotxe aparkaleku kopurua. Gainera, ohituraz, etxebizitza-bloke bakoitzari dagozkion aparkalekuak etxebizitza-bloke horretan bertan eraiki ohi dira, lurrazpian, baina horrek ez du zertan hala izan. Aparkalekuak lurrazpian eraiki ordez lurgainean eraikiko balira, silo-eraikin zentralizatueta, eraikuntza-kostua zertxobait jaisteko aukera legoke, eta kotxeak egun duen erosotasun-ezaugarri bat galduko luke.

Deskribapena

Garapen urbanistiko berrietan aparkaleku estandar berriak kontuan hartzea, eta estandarrak betetzeko modu berriak pentsatzea, eraikuntza-kostuak txikitzeko.

1.3.3 Urbanizazio kostuak murriztuz

Erakunde arduradunak: Astigarragako Udala

Testuingurua

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, 1.3.1 puntuan komentatu den konpaktutasun eza, non eraiki gabeko azalera oso handia izan ohi den eta espazio hori urbanizatu beharra dagoen, 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.



Bachtal eskolaren inguruetako urbanizazioa, elementu naturalak hiri altzariekin konbinatuz. Ennetbaden. Suitza

Deskribapena

Karga urbanistikoak oso kontutan hartzea garapen berrietan eta hauek minimizatzen saiatzea beharrezkoak ez diren heinean. Esleipenetan kontutan hartzeko faktorea izan daiteke.

1.4 estrategia: Aktore pribatuak alokairu eskuragarriko bizitokien eraikuntzan

1.4.1 Eraikuntza proiektuak finantzatu ditzaketen aktoreen bilaketa

Erakunde arduradunak: Astigarragako Udala eta Eusko Jaurlaritza

Testuingurua

Historikoki etxebizitza produkzioa sektore pribatuaren esku geratu izan da, sektore publikoak egiten baititu eskuratzailerak. Azken urteetan etxebizitza eskuragarriaren beharrak agerian utzi du erakunde publikoek etxebizitzaren promozioan lan egin beharra.

Etxebizitza babestuari dagokionean, orain arte jabetza sustatu izan da, bai sektore librean eta baita babestuan ere, baina alokairuen garestitze itzelak etxebizitza politiken aldaketa bat ekarri du. Salmentara bideratutako

etxebizitza babestuen produkzioan enpresa pribatuak sartu izan dira, errentagarritasuna txikia izanik ere, baina alokairu babestuan nekez sartzen dira, honen sustapena errekurtsu mugatuak dituen administrazio baten menpe geratu delarik.

Egoera honen aurrean, beste herrialde batzuetan tresnak bilatu dira alokairu sozialera bideratutako etxebizitzak eraiki eta kudeatuko dituzten enpresekin batera jarduteko. Funtzionamendu asko egon daitezke, baina laburbilduz, aurrez ezarritako etekin baten trukean enpresa pribatuak izango dira eraikinak eraiki eta gestionatzearen arduradunak. Alokairuen prezioak, beraz, kontrolatuak izango dira. Euskal etxebizitza babestuaren araudiak diru-sarreraren arabera errentak ezartzen ditu, eta zenbait kasutan errenta hauek 700€ ingurukoak izatera iritsi daitezke, mota honetako enpresentzat interesgarri izateko modukoak.

Deskribapena

Mota askotan garatu daiteke proposamen hau, baina helburua zera da: etxebizitza garapen berrien kasuan, administrazio publikoaz gain, etekin mugatuko entitateak edo etxebizitza eskuragarri gehien lortuko duten entitateek lehentasuna izatea.

Adibide modura, hiri garapen berrien promoziorako lehiaketan aldagai esanguratsu gisa ezartzea minimoak eskatzen dituenak baino bizitegi babestu gehiago eskuratzea, edo baldintza hobeetan eskuratzea.

2. ardatza: Bizitegi eraikinen parkea eta hiri berroneratzea

Egungo bizitegi parkeari eta hiri berroneratzeari dagokionez, ekintza plan honen estrategiak bi dira. Alde batetik, "etxebizitza babestuaren kalifikazioaren estrategia lausoa" deitu dioguna, hiri finkatuan ere etxebizitza babestua lortzeko. Bestetik, "industriaguneak intentsifikatzeko estrategia", eremu industrialetako toki zehatz batzuetan etxebizitza txertatzeko.

Hirugarrenik eta plan orokor berriari begira, zein honek gerora izan ditzakeen aldaketak aurreikusiz, hiriko eremu zehatz batzuetan etxebizitza parke zaharkitua eta kualifikazio baxuko espazio publiko eremu batzuetan hiri berrantolatze batzuk proposatu daitezke, birdentsifikazio estrategia bidez. Honetarako, lurzoru urbano ez kontsolidatuko eremu gisa kalifikatu beharko lirateke, eraikigarritasun handipen baten baldintzapean.

2.1. estrategia: Etxebizitza babestuaren kalifikazioaren estrategia lausoa

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

Kalifikazioaren tresnaren bidez egin liteke hau, bost neurri nagusirekin:

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

Uste dugu Astigarragak, duen tamainagatik, 2. puntuan soilik duela estrategia hau segitzeko aukera, beste aukeretan etxebizitzak irabazteko aukerak oso txikiak direlako.

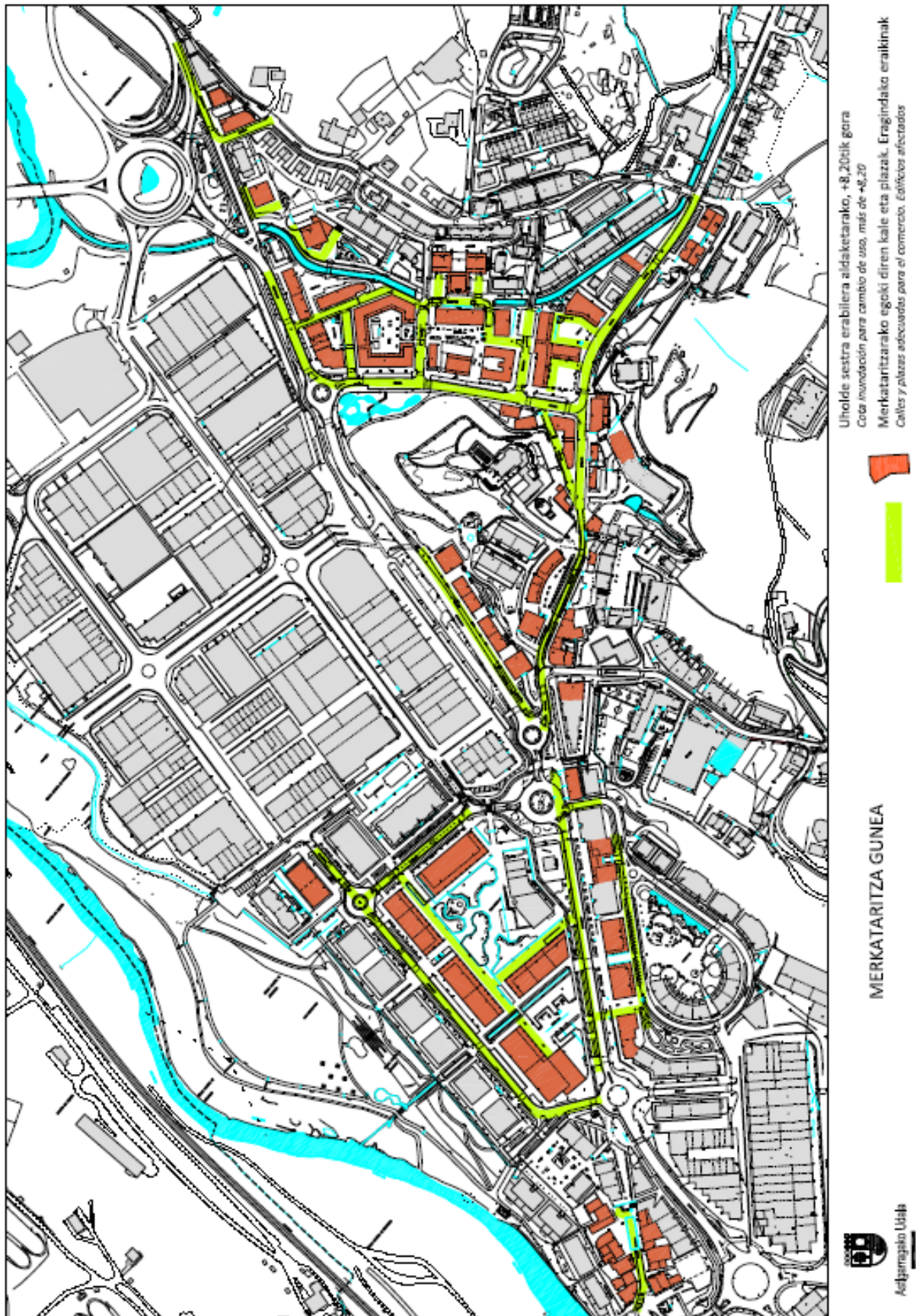
2.1.1. Lokal komertzialak etxebizitza babestu gisa.

Erakunde arduradunak: Astigarragako Udala

Testuingurua

Astigarragako Udalak 2022ko ekainaren 9an behe oin komertzialak etxebizitza bihurtzeko dekretua onartu zuen; bertan, hala sortutako etxebizitzak etxebizitza tasatu izango zirela ezartzen zuen. Modu berean, eraldaketa hauek egin zitezkeen eremuak zehaztu zituen, merkataritza kaleak babeste aldera.

Neurri hau apropos eta egokia da, erabilerarik gabeko espazioak etxebizitza bihurtzea ahalbidetzen baitu, eta, aldi berean, merkataritza lokalak etxebizitza erabilerak sor ditzakeen distortsioetatik babesten dituelako.



Astigarragako ardatz komertzialen mapa, behe oinetan etxebizitzak non egin daitezkeen arautzen duena.

Edonola ere, zenbait ohar azpimarratu nahi genituzke:

- Askoz errazagoa da lokal komertzial bat etxebizitza bihurtzea, etxebizitza bat lokal bihurtzea baino, eta, beraz, ia atzeraezinezko prozesu bat izango da.
- Behe solairuetan etxebizitzak egiten direnean, sarritan elementu oso opakoak izaten dira, eraikinaren gainerako itxurarekin zerikusirik ez dutenak, leiho txiki eta akabera zaindu gabeekin.
- Behe solairua itxi nahi izatekotan (eremu portikatuak, esaterako), auzo elkartearekin adostu beharko dira interbentzioak, lurzoruaren jabetza komunitatearena baita normalean.
- Astigarragan gutxi izango badira ere, jarduera ekonomiko batzuk (abokatuak, dentistak eta abar) goi-solairuetan izan ohi dira. Behe-oinetara erakartzeko estrategiak interesgarriak izan daitezke, goi-solairuak etxebizitzetara bideratzeko.
- Behe-oin batzuk aparkaleku bilakatu dira denboraren poderioz, edo hura zuten hasierako erabilera. Mugikortasun planak aparkaleku zentralizatuen ideia aipatzen du, eta horrek aukera emango luke behe-oin horiek jarduera ekonomikoetara edo etxebizitzetara bideratzeko.



AZAB estudioak egindako Loft Studio House proiektua, La Minan auzoan. Bilbo.

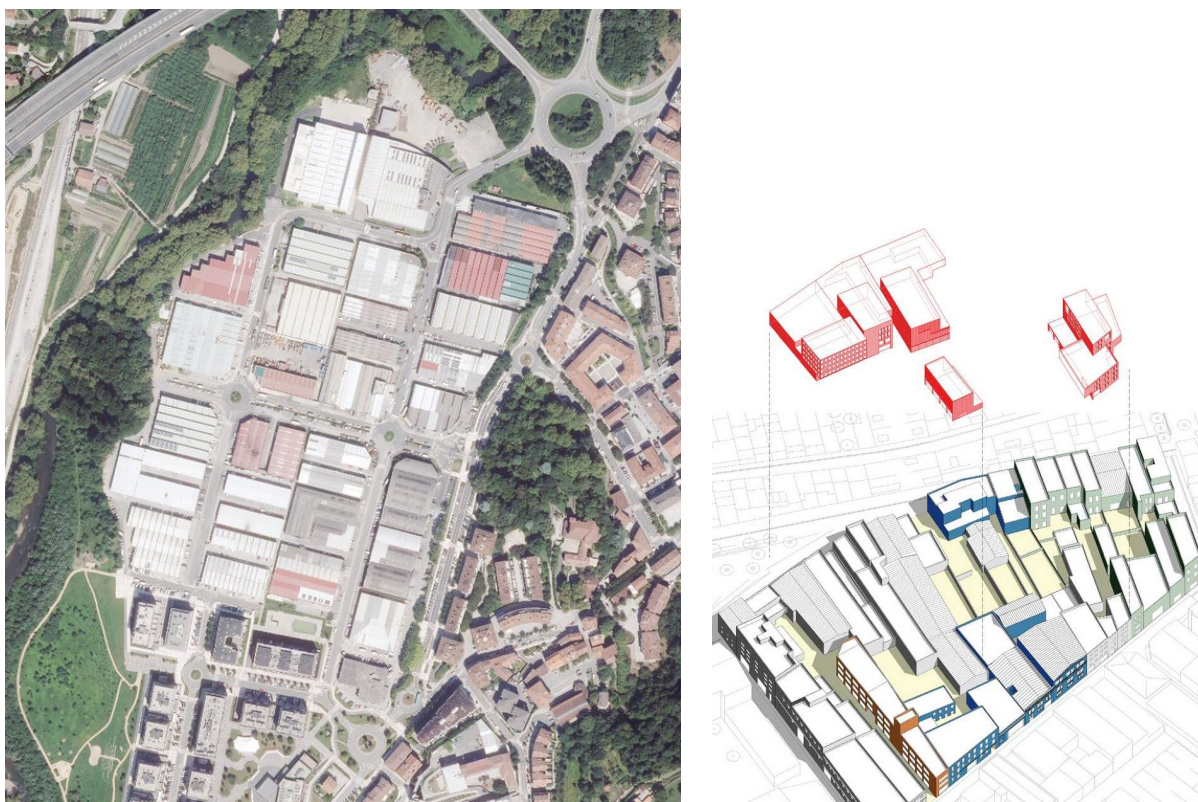
Proposamena

Araudia bere horretan mantentzea eta, behar izatekotan, eta garapen urbanistiko berriak daudenean eremu komertzialaren mugaketa berrikustea.

Era beran, goi-solairuetako jarduera ekonomikoak behe-oinetara bideratzeko eta aparkalekuak zentralizatu eta behe oinetako garajeak beste erabileretarako (jarduera ekonomikoak, etxebizitzak) bideratzearen bideragarritasuna aztertzea.

2.2. estrategia: Industriaguneak intentsifikatzeko estrategia

Hirigintzari buruzko azken urteotako hausnarketek azpimarra berezia jarri dute jarduera ekonomikorako eremuetan. Historikoki, eremu komertzial-industrial hauen ezaugarriengatik (monofuntzionalitatea, urbanizazioaren kalitatea, eta abar) herrietatik at kokatutako bigarren mailako ez-leku moduan ulertu ditugu. Hala ere, egoera aldatzen ari da. Alde batetik, jarduera ekonomikoak ez direlako jada lehen bezain kutsakorrak; bestetik, eremu hauek berez ari direlako jada pixkanaka aldatzen, bestelako funtzioak gero eta ohikoagoak direlako (eliza ebanjelistak, rokodromoak eta *crossfit* gimnasioak, garagardotegiak, hotelak, eta abar).



Ezkerrean, Astigarragako Bidebitarte poligonoa; hiri egitura kontsolidatua du eta bizitegi eremuz inguratuta dago. Eskubian, JPAM estudioaren Igaladako El Rec eremurako proposamena.

Mota honetako proiektuak modu teorikoan zein praktikoan hasi dira garatzen Europa osoan zehar. Ezagutu izan ditugun industriaguneen eraberritze gehienak fabrika huts baten eremuan bizitegi edo ekipamendu proiektuak garatzean oinarritu dira, baina horretarako aktibitatea galtuta zeukan poligonoak beharrezkoak ziren, lurzoruaren balio merkeak birgaitze operazioa ahalbidetzen baitzuen.

Gaur egungo industriaguneek ordea, egungo pabiloi tipologia mantenduta, bizitegi eraikinak eraikitzea ahalbidetzen du, eta tipologia industrialen malgutasunak, etxebizitza eredu alternatiboak garatzeko aukera ematen du, ohiko merkatuan agertzen ez diren etxe motak (loftak, duplexak...) agertzea ahalbidetuz. Tentuz jorratu beharreko estrategia da, poligonoek duten izaera produktiboa eta ekonomikoa gal ez dadin.

2.2.1 Industriaguneetan etxebizitza erabileraren baimentzea

Erakunde arduradunak: Astigarragako Udala

Testuingurua

Jarduera ekonomikoen eremu hauetan diseinutik eragin daitekeela uste dugu, eta, hala, toki zehatz batzuetan gizarte-intentsifikazioaren estrategia aplikatzea proposatzen dugu, auzo-bihotz moduko batzuk sortuz. HAPO berriaren aurrerakina ere bide beretik doa. Posible al da behe oinetan jarduera mantentzea, gainean etxebizitza txertatuz? Posible al da erabilerarik geratu diren partzela berezietan etxebizitzak sartzeara? Nola kudeatu horrek sor ditzakeen talkak? Nola eragingo lioke prozesu honen kudeaketan jarduera ekonomikoen iraupenari? Nola ekidin espekulazioa agertoki berri honetan?



Casa Roja proiektua, Bartzelonako Poblenou auzoan

Deskribapena

Udal ordenantzetan jarduera ekonomiko kalifikazioa duten eremuetan etxebizitza lantegi edo antzerako soluzio tipologikoak baimentzea, poligonoen erabilera intentsoago bat egitea baimentzen dutenak eta etxebizitza tipologia bereziak ahalbidetzen dituztenak. Baldintzak ezarri beharko dira etxebizitza erabilerak jarduera ekonomikoa guztiz ordezka ez dezan, eta baldintza horiek bertan bizitzea (erroldatzea zein erroldatuta egotea), jarduera ekonomikoren bati lotua egotea edo aukeratutako eraikinak urte kopuru minimo bat erabilerarik gabe egotea izan daitezke. Etxebizitza hauekin espekulatzea ekiditeko, Etxebizitza Tasatu izateko baldintza ezarri beharko litzateke.

2.2.2. Astigarragako tren geltokirako ardatz berria

Erakunde arduradunak: Astigarragako Udala

Testuingurua

Abiadura handiko trenaren eraikuntzarekin batera, Renferen trenbidearen egokitzapen bat egiten ari dira Astigarraga inguruan. Orain arte tren geltokirik gabe egon den udalerri hau Aldiriko trenek zerbitzatuko dute, herrigunearen parean izango den tren geltoki berri bati esker. Egoera honek mugikortasun patroien banaketa modalean eragin positiboa izango du, eta aukera emango dio herriari eremu metropolitarrarekiko lotura hobetzeko.

Paraleloki, lehenengo atalean esan dugun moduan, Astigarragako HAPOaren aurrerakinak bizitegi garapen posibleetarako 6 agertoki ezberdin planteatzen ditu. Horietako bitan Bidebitarte eremuan interbentzioak egitea proposatzen du, batean Donostia hiribidera ematen duen frontea bizitegi erabileretara bideratuz eta bestean poligonoko ardatz nagusi den eta etorkizunean Astigarragako tren geltoki berriarekiko lotura izango den kalean, jarduera ekonomikoen intentsifikazio bat burutzea ulertzen da, jarduera tertziarioak sartuaz.

Deskribapena

Plan Orokorren idazketa proiektuan proposatzen diren aukeren artean, Bidebitarte poligonoan etxebizitza zein erabilera tertziarioak iradokitzen dituzten proposamenak aztertzea eta sustatzea, Mugikortasun Planak proposatzen duen ardatzaren eraldaketarekin batera.

2.2.3. Troia-Txalaka intentsifikatzeko diseinu-hausnarketa

Erakunde arduradunak: Astigarragako Udala

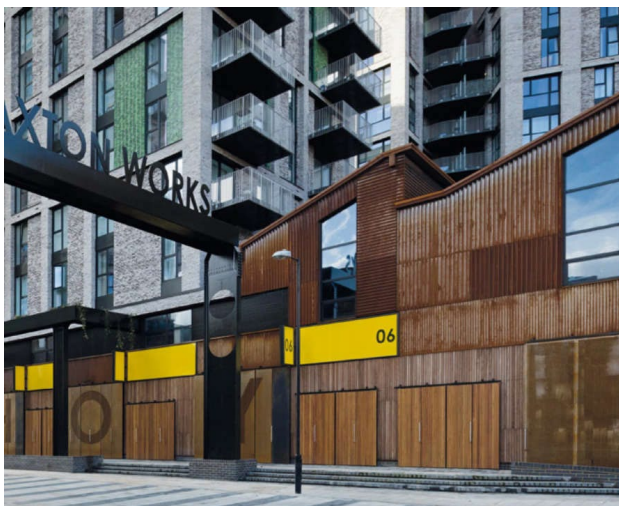
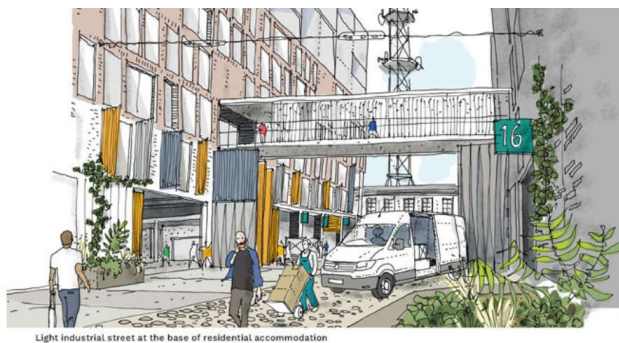
Testuingurua

Troia ibilbidea Astigarraga eta Hernani lotzen dituen ardatz nagusian kokatua dago. Jarduera ekonomikoen eremu bat da, baina erabilerak ez dira bereziki astunak, ezta kutsakorrak ere. Ergobia alboko hotelak eta Troia ibilbideko bidegorri berriak zentralitatea emango dio ardatz honi, eta egokia izan daiteke behe oinetan jarduerak mantendu eta eraikinen gainean bolumen berriak txertatzeko aukerak aztertzea.

Helburua zera litzateke: erabilera ekonomikoetara espazioak baldintzatu gabe, diseinuaren bidez partzela horien dentsitatea handitzea, gainean babes mailaren bat duten etxebizitzak eginez (ikus [Re]working London esperientzia hurrengo orrialdean).

Deskribapena

Plan Orokorren idazketa proiektuan Troia hiribidearen inguruko hausnarketa bat txertatzea, eremu horren eboluzio posibleen inguruan.



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

2.3. estrategia: Landa eremuaren biziberritzea sustatu

2.3.1. Baserrien birgaitzea sustatu

Erakunde arduradunak: Astigarragako Udala.

Testuingurua

Landa eremuetan etxebizitzaren arazoak herriguneetan duenaren izaera ezberdina izaten du. Eremu hauetan, baserrietan bereziki, eraikinak handiegiak izaten dira familia bakarrak mantendu eta zaharberritzeko. Baserrien izaera tradizionala inoiz ez da familia bakarrekoa izan: familia hedatua eta familia negozioa batzen zituen etxebizitza tipologia izan da, baina jabetza eta etxeak partekatzearen inguruko ohitura aldaketek baserri asko txalet bihurtu ditu. Beste askok, izaera produktiboa galdurik, hutsik geratu dira haien jabe originalak hirira joan direnean. Haien tamaina handiak, egitura tradizionalak, egur eta harrizkoak, eta askotan babestuta dauden eraikinak izateak, asko zailtzen du zaharberritze eta berregokitzea, familia bakarrak egin beha badu, batez ere.

Sarritan joera baserria azpibanatzea izan da, zati bat saldu eta familia ezberdinak baserriaren zati batean bizitzea, alegia. 128/2019 dekretuak, EAEko Lurraldearen Antolamendurako Gidalerroak ezartzen dituenak, II. Eranskinean baserrien banaketa horizontala baimentzen du, baina soilik jatorrizko etxebizitza kopurua bikoiztu arte. Baserri handi askok 500 metro karratu eraikitik gora izaten dute, eta neurri honek ahalbidetzen duen banaketak oso etxe handiak utziko lituzke oraindik ere.

Galbidean dauden baserrien biziberritzea errazte aldera, mota honetako eraikinak zaharberritzerakoan, udaletik «lagapen bizitegi kooperatiba» moduko inizatibak sustatzea gomendatzen da. Eraikina eremu partekatuak dituen bizitegi azpiunitatetan banatzeko aukera ematen du honek, ofizialki etxebizitza bakarra izaten jarraitzen duen arren. Proiektu hauek eraikinaren jabetza partikularra izatetik partekatua izatera aldatzen dute, non partaide ezberdinek etxebizitzaren erabiltze eskubidea duten baina ez salmenta eskubidea. Honek etxebizitza hauen erabilera ez espekulatiboa bermatzen du, landa bizitzaz gozatu nahi duten familiei aukera hau eskainiz baserri edo landetxe bat erosteak dakartzan gastu handirik gabe.

Eredu gisa, Gordexolako Ametxe etxebizitza kooperatiba jar liteke, 600 metro karratuko eraikin historiko bat birgaitu zuen familia talde batek sustatutako proiektua. Eraikinaren zaharberritzeaz gain, merkatu espekulatibotik at dagoen etxebizitza batzuk eskuratu dituzte.



Gordexolako Ametxe baserria, birgaitu ostean

Mota honetako proiektuek ekar dezaketen arazorik handiena, baserrien *gentrifikazioa* izango litzateke, hau da, bizitegi ugari egitea ahalbidetzeak, baserrien prezioa igotzea ekartzea, edota etekinaren esperoan, baserrien jardun ekonomiko tradizionala bertatik atera eta baserriak etxebizitza modura saltzen hastea. Hau ekiditeko, argi geratu behar da honelako proiektuak baimenduko direla soilik izaera ez espekulatiboa duten proiektuak izatekotan. Hau nola arautu tentuz aztertu beharreko zerbait da.

Azkenik, gero eta ohikoagoa da baserrietan erabilera turistikora bideratutako landetxeen agerpena. Honek landa eremua dinamiza dezakeen eta sarritan «kalitatezko turismo» gisa definitua izan dena erakarri ohi duen arren, baserri eta landa eremuen nekazaritza eta abeltzaintza bokazioaren eraldaketa bat dakar, erabilera turistikoko errentagarriago baina ez produktiboen mesedetan.

Deskribapena

Baserrien zaharberritzeak eta eguneratzeak sustatzeko neurriak garatzea udal mailan. Neurri hauek ikuspuntu ezberdinak izan ditzakete.

- Neurri fiskalak: Bizitegi edo ustiapen erabilera duten baserrietan burutzen diren zaharberritze eta egokitzen proiektuei hobari fiskalak ematea, kostua murriztu eta jarduera hauek sustatze aldera.
- Hirigintza neurriak: Baserri askoren eguneratzerako araudi urbanistikoa bera izan daiteke traba. Baserriak jatorriz, modu organikoan hazten zihoazen eraikinak izan dira, beharren arabera egokituz joan direnak, eta beraz hazkundera eta berregitea naturalak dira baserriaren izaerari dagokionez. Udal hirigintza araudiak nolabait ahalbidetu beharko luke behar berriei bideratutako aldaketak egitea eraikinean, dela bolumen handipenak, direla eraikin atxikiak edo osagarriak eraikitzea... Kontuz ibili behar da baina neurri hauen malgutasunarekin, espekulaziorako eta lukurreriarako bidea ere ireki baitezakete.
- Neurri komunikatiboak: Gordexolako Ametxe etxebizitza kooperatiba bezalako kasuak publizitatzea, eta herrian antzeko proiektuak sustatzea animatzeko kanpainak martxan jartzea.

3. ardatza: Alokairurako prestazioen eta dirulaguntza sistema

Prestazioak eta dirulaguntzak ohiko tresnak dira momentuko behar puntualak dituzten pertsonen laguntza emateko, dela etxebizitza lortzeko, lana bilatzen segitzeko edo oinarritzko beharrak asetzeko. Pobrezia «konpartimentatu» egiten da (pobrezia energetikoa, etxerik gabekoak, elikadura-pobrezia...), eta berariazko laguntza-paketeak diseinatu dira behar bakoitzaren hartzaileentzat.

Honek kudeaketa-karga handia suposa diezaioke administrazioari. Komeni da aztertzea laguntza hauen diseinu, kudeaketa eta jarraipen egokia egiteko behar diren baliabideen eta amaieran ematen den laguntzaren artean dagoen aldea. Disfuntzio hauen eta beste batzuen inguruan teorizatu dute Oinarritzko Errenta Unibertsalaren edo Errentaren Gaineko Zerga Negatiboaren egileek. Dirulaguntza eta prestazio sistema udal mailaren gainetik diseinatu bada ere, komeni da marko orokor horri buruz hausnartzea.

3.1. estrategia: Gazteen emantzipazioa

Etxebizitzaren bilaketan dabilzanen artean, gazteak izaten dira kolektibo nagusia eta normalean, errekurtso ekonomiko urrien izaten duena. Jabetzan bizitzera ohitutako gizarte batean, emantzipazioko lehen etapa honetan alokairuan egon behar izaten da jende asko, eta horrek hilerro errenta ordaintzera behartzen ditu, aurrezki gaitasuna murriztuz, dela etorkizunean etxebizitza erosteko, dela egunerokotasunean inbertitzeko. Emantzipazioko lehen garai honetan alokairua ordaintzera bideratutako laguntzek nabarmen arindu dezakete karga hau eta bizitza erosoago bat izaten lagundu.

Edonola ere, kontutan eduki behar da alokairuan bizitzeara ez dela emantzipatzen dabilzan gazteen egoera soilik. Gero eta orokortuago dagoen egoera da, eta bereziki eragiten die etorkin eta baliabide urriko pertsonen, gazteak izan edo ez. Beraz, alokairu prezioen garestitzeak gizartearen sektore handi bati eragiten diola kontuan hartuta, birplanteatu beharko litzateke laguntzak gazteei soilik bideratuta egon behar ote duten, edo segmentu zabalagoi ireki behar ote zaizkien.

Diru-laguntzek badute, gainera, berariazko kontraesan bat. Nahiz eta gehieneko errenta bat dagoen dirulaguntza programetan parte hartu ahal izateko, dirulaguntza hauek etxejabeek alokairuaren prezioa jaisteko etxekalte dira, laguntzen bidez alokairua «ordaingarria» delako. Honen ondorioa da administrazio publikoak urtero milioika euro bideratzen dituela gazteak lagundu bai, baina baita etxejabeen etekinak bermatzera.

3.1.1 Gaztelagun

Erakunde arduradunak: Astigarragako Udala eta Eusko Jaurlaritza

Testuingurua

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

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

Astigarragari dagokionean diru laguntza jaso ahal izateko baldintzak honakoak dira:

- Alokairuaren gehieneko errenta: 750€
- Onuradunaren gehieneko irabaziak:
 - Pertsona bakarra: 3.000€ eta 26.725€ artean
 - Familia unitatea: 3.000€ eta 32.724€ artean
 - Familia ugaria: 3.000€ eta 34.906€ artean

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

Deskribapena

Astigarragako Udalak programaren inguruko informazioa ematen eta jarraipena egiten jarraitzea. Dirulaguntza jaso ezin duten eta errenta ordaintzeko zailtasunak dituzten pertsonekin berariazko lanketa burutu beharko litzateke egoerari irtenbide bat ematen laguntzeko.

3.1.2 Emantzipa

Erakunde arduradunak: Astigarragako Udala eta Eusko Jaurlaritza

Testuingurua

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

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

Baldintza nagusiak, ohiko etxebizitza ez den bestelako etxebizitzarik ez izatea, eta, alokairuan egotekotan, ohiko etxebizitza izatea hau. Baldintza ekonomikoen artean, zerga aitorpenean 3.000 eta 28.000€ bitarteko diru sarrerak izatea aitorpena bakarka egitekotan, eta 3.000 eta 34.000 bitartean baterako zerga aitorpena egitekotan.

Deskribapena

Gaztelagunekin bezala, udalak dirulaguntzen inguruko informazioa ematen jarraitzea.

3.1.3 Udal dirulaguntza alokairua ordaintzeko

Erakunde arduradunak: Astigarragako Udala

Testuingurua

Astigarragako Udalak, 2015eko azaroaren 21ean, «alokairu sozialeko erregimenean etxebizitza libreen errentamendua bultzatzeko dirulaguntzen ordenantza» onartu zuen, non maizterrak errenta ordaintzeko laguntzak azaltzen diren:

- Modalitate orokorreko errentamendua (dirulaguntza-poltsaren %50)
- Gazteentzako modalitateko errentamendua (dirulaguntza-poltsaren %50)

Deskribapena

Programaren efizientzia eta gaurkotasuna ebaluatzea, dirulaguntza honetan gazteen lehentasunaren inguruko hausnarketa egitea, kontuan izanda badirela gazteentzako berariazko beste bi programa. Era beran, ordenantzaren idazketa berrikustea, ulergarriagoa izan dadin.

3.1.4 Udal dirulaguntza bizitegiak merkaturatzeko

Erakunde arduradunak: Astigarragako Udala

Testuingurua

Astigarragako Udalak, 2015eko azaroaren 21ean, «alokairu sozialeko erregimenean etxebizitza libreen errentamendua bultzatzeko dirulaguntzen ordenantza» onartu zuen. II. tituluan, ordenantza honek hobariak eskaintzen dizkie etxebizitza hutsen jabeek, etxea alokairuan jar dezaten gehieneko merkatu prezio batean:

- Ondasun higiezinaren gaineko zergari dagokion kuotaren hobaria
- Alokatu ahal izateko obra behar duten etxebizitza hutsetan lanak egiteko dirulaguntzak

Udalak beste gastu batzuk hartzen ditu bere gain, hala nola:

- Energia-eraginkortasuneko ziurtagiria eskuratzeko ordainsarien kostua.
- Errentak ez ordaintzea estaliko duen arrisku anitzeko etxeko aseguruia.

Deskribapena

Programaren efizientzia eta gaurkotasuna ebaluatzea, eta ordenantzaren idazketa berrikustea, ulergarriagoa izan dadin.

3.2. estrategia: Kolektibo zaurgarriak

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

3.2.1 Etxebizitza eskubide subjektiboa

Erakunde arduradunak: Astigarragako Udala eta Eusko Jaurlaritza

Testuingurua

2023 urtean Eusko Jaurlaritzak Etxebizitza eskubide subjektiboaren baitako 8 espediente kudeatu zituen eta horietako 4ri etxebizitza esleitu zitzaion. Honetaz gain, 4 pertsonak jasotzen dute Etxebizitzarako Prestazio ekonomikoa (EPE).

<i>Egoera</i>	<i>Sexua</i>	<i>Adin tartea</i>			<i>Orotara</i>
		<i>24-29 urte</i>	<i>30-35 urte</i>	<i>>35 urte</i>	
Amaituta	Gizonak	0	1	1	2
	Emakumeak	0	0	1	1
Amaitu gabe	Gizonak	0	0	2	2
	Emakumeak	0	1	2	3
Guztira		0	2	6	8

Astigarragako EPE onuradunen espediente kopurua. Iturria: Eusko Jaurlaritza

Deskribapena

Datozen urteetarako, herritarren arretarako zerbitzuek eta Oinarrizko Gizarte Zerbitzuek dagoeneko ezagunak diren onuradunei eta balizko onuradunei Etxebizitza Eskuratzeko Eskubide Subjektiboari buruzko eta horrek dakartzan inplikazioei buruzko informazioa ematen jarraitzea eta, hala badagokio, indartzea planteatu da, baita Erreterian duen irismenari eta estaldurari buruzko jarraipen espezifiko egitea ere.

3.2.2 DSBEren eta EPEren eraldaketaren jarraipena

Erakunde arduradunak: Astigarragako 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 kolektiboek zuzentzen zaie.

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 83 pertsonak jasotzen zuten prestazio hori, eta horietako 55 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.

3.2.3 Etxebizitza behar subjektiboren eskatzaileen jarraipena egitea

Erakunde arduradunak: Astigarragako Udala eta beste erakundeak

Testuingurua

Zaurgarritasun egoera egiturazko gaitz bat da gizarte garaikidean eta orokorrean hiriaren historian. Akumulazioan oinarritutako sistema ekonomiko baten batian, ekidinezina da pertsona desjabetuak, baliabide urriagokoak eta baztertuak egotea, sistema ekonomikoari berariazkoa zaiolako. Estatu garatuen baitan babes sozialerako politikak mugako egoera hauek ekidin edo leuntzeko daude pentsatuta, baina eszenatoki desiragarriena laguntza mota hauen beharrik ez egotea izango litzateke, norbanakoak bere kabuz edota

besterekin elkarlanean bizi proiektuak aurrera eramateko gaitasuna dutela suposatuko bailuke. Bide honetan laguntzeko, enplegu egonkorra eskuratzeak asko laguntzen du, eta horretarako formakuntza beharrezkoa izan ohi da.

Administrazio publikoak saiatu beharko lirateke egoera zaurgarrian dauden eta gizarte laguntzak jasotzen dabiltzen pertsonekin lanketa berezi bat egitea egoera horren kronifikazioa ekidin eta gizarteratze egoki bat lortzeko.

Deskribapena

Astigarragako udalaren eta Eusko Jaurlaritzaren gizarte zerbitzuen arteko hartu-emanak sustatu egoera zaurgarrienean dauden pertsonekin lanketa berezia egin eta egoera sozioekonomikoa hobetzen laguntzeko.

4. ardatza: Gobernantza eta erakundeen koordinazioa

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

Ardatz honen barruan, estrategia hauek jorratuko dira

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

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

4.1. estrategia: Estrategia zigortzailea

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

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

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

Maiz, "dirua biltzeko beste helbururik ez duen" administrazioaren aurkako jarrera bat bultzatzen dute. Horregatik, kostuak nabaritzeko modukoa izan behar du bi arrazoiengatik:

- Jabeak mobilizatzea behartzeko edo gutxienez mobilizatu beharra serio kontsideratzen hasteko
- Mobilizatzea lortzen ez den kasuetan, baliabide propio nahikoak eskuratzeko etxebizitza politikan inbertitzeko.

4.1.1. Etxebizitza hutsen gaineko kanona

Erakunde arduradunak: Astigarragako Udala eta Eusko Jaurlaritza

Testuingurua

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

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

Kanonaren zenbatekoa 10 eurokoa da metro koadro bakoitzeko eta %10 handituko da urteko, etxebizitzaren deklarazioak indarrean dirauen bitartean, hasierako zenbatekoa baino hiru aldiz handiagoa izan arte. Prezio hauek jada karga nabarmen bat ezartzen dute etxebizitza hutsak mantendu nahiez gero, eta parkea mobilizatzeko pizgarriak dira.

Deskribapena

Etxebizitza huts Kanona aplikatzen hastea, horretarako etxebizitza hutsen erregistro bat eginez legediak ezartzen dituen baldintzetan. Kontua izan behar da araudiak etxebizitza hutsa kontsideratzen dituen kasu batzuen atzean egoera bereziak egon daitezkeela, eta mobilizatzeko zailtasun bereziak izan ditzaketela (herentzia banatuak, familia arazoak...). Kasu horietan banaka landu beharko dira seguruena.

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.

4.1.2 IBlaren gainkarga

Testuingurua

12/2023 legearen bidez, IBI-ari gainkarga ezartzea ahalbidetzen da etxebizitza hutsei dagokienean, eta Astigarragako Udalak urteak daramatza berau aplikatzen.

Neurri honen helburua etxebizitza parkearen mobilizazioa da, eta eragina izan dezakeen arren, hau oso mugatua da hainbat zentzutan, aplikatu ahal izateko etxejabeak 4 jabetza edo gehiago izan behar dituelako. Honek lehenengo muga handi bat jartzen du, oso jende gutxi baita 4 etxebizitzaren jabe. Bestetik, oso mugatua da neurriaren irismen ekonomikoa, IBlaren %100 garestitzea baimentzen baitu soilik (beste %50 gehitu ahal zaio, etxejabeak udalerrri berean hutsik dauden 2 etxebizitza izatekotan).

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

Deskribapena

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

4.2 estrategia: Estrategia interbentzionista

Etxebizitza politiken garapenean, interes publikoa bermatzeko modurik argiena lurzoruaren jabetza publikoa izatea da. Honek administrazioa jartzen du garatu beharreko prozesu urbanistikoaren zuzendaritzan eta bera da “jokoa banatu” dezakeena, beste aktoreei itxaron gabe edota berariazko baldintzak ezarriz. Botere honek ardura batzuk dakartza, eta operazioen bideragarritasuna oso kontutan hartzera behartzen du administrazioa.

Lurzoruaren jabetza hori metodo ezberdinen bitartez eskuratu daiteke, erosketa bidez: akordioetara iritsiz, edota desjabetze bidez, beste biderik ez dagoenean eta interes orokorrak hala justifikatzen duenean.

4.2.1. Lurzoru urbanizagarriaren jabetza munizipala

Erakunde arduradunak: Astigarragako Udala

Testuingurua

Astigarragak baditu zenbait lurzoru urbanizagarri, eta Plan Orokor berriak hauen behin betiko hedapena zehaztuko du. Lurzoru hauetan udalak jada baditu zenbait jabetza, bertan garatuko diren operazioetan

Arau berberean oinarrituz, udalak hartu dezake promozioak garatzeko inizatiba eta honetarako berak erosi promotore edo jabeen lurzoru urbanizagarri guztia, akordio prezio merkean. Honek lurrarekiko espekulazioa ekidin beharko luke, hau da, ezin da lurra *lurzoruaren hondar balioa* delakoaren arabera ordaindu, ahalik eta merkeen baizik, salmenta prezioan eragin minimoa izan dadin.

Deskribapena

Leku estrategikoetan kokatutako lurzoru urbanizagarria erosten jarraitzea, bertako garapen urbanistikoetan interes publikoa bermatzea eta bizitegi babestu estandarrak minimoa baino gehiago izan daitezela bultzatzea.

4.2.2. Desjabetzen aukera berraztertuta

Erakunde arduradunak: Astigarragako Udala edo/eta Eusko Jaurlaritzak

Testuingurua

Euskal Lurzoruaren Legeak, 176 artikuluan, ezarritako hirigintza-betebeharrak betetzen ez badira nahitaezko desjabetzeari atea irekitzen dio, interes publikoko arrazoia argudiatuz. 177 artikulua desjabetzeko eskubidea ematen du, hirigintza-arrazoia direla eta, zenbait kasutan. Tartean, honako hauek:

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

- Higiezinak kontserbatzeko eta haien mantentze-lanak egiteko legezko eginbeharrak betetzen ez direnean.

Ekintza plan honen idazleok uste dugu legeak badituela estrategia interbentzionistagoak aplikatzeko bideak; arazoa, inon izatekotan, neurri horiek aplikatzeko beldurrean, ziurgabetasunean eta aurrekaririk ezan dago.

Deskribapena

Udalak herriko egungo egoeraren azterketa bat egitea, goian aipatutako egoerak identifikatu eta desjabetzeko eskubidea aplikatzeko (edo, gutxienez, eskubide hori jabeen aurrean presio-tresna gisa erabiltzeko).

4.3 estrategia: Estrategia erregulatzailea

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

4.3.1. Alokairu turistikoa debekatu

Erakunde arduradunak: Astigarragako Udala

Testuingurua

Etxebizitza betebeharrak sozial bat duen elementua den aldetik, dela merkatu librean dela babestuan, bizitegi izaera bati bideratu beharra dago. Erabilera turistikoek epe laburrean etekin oso handiak eskuratzea ahalbidetzen dute, eta etxebizitzetan erabilera hauek sartzea ahalbidetzen bada, izugarritzko distortsioa sortzen da merkatuan, ondasun berberak errentagarritasun oso ezberdinak baititu erabiltzen den moduaren arabera. Honek nahitaez eragiten dio etxebizitzaren balio orokorrari, eta merkatua orokorrean garestitzeaz gain, haren parte bat erabilera turistikoetara bideratzea darama, merkatua bera murriztuz.

Honek egoera oso larriak sortzen ditu zenbait eremutan, eta Astigarragan oraindik arazoa ohikoa ez bada ere, Donostia bezalako hiri turistiko baten aldirietan eta ondo konektatuta egonik, gerta daitekeen fenomeno bat da. Horregatik, arazo bilakatu aurretik moztu beharreko gaitz bat dela ulertzen dugu.

Auzotar komunitateei banan bana honen inguruan erabakitzeak aukera ematen bazaie, epeek edota auzokoekin liskarretan hasi nahi ez izateak etxebizitza turistikoak loratzea ekar dezake. Beraz, gestio eta eraginkortasun aldetik errazagoa da erabilera turistikoko etxebizitzak debekatzea, ez bada nekazar-turismo edo antzerako negozioen kasua.

New York bezalako hirietan Airbnb bezalako plataformak debekatu dituzte, ez badira epe luzeko egonaldietarako bideratutako etxebizitzak, edota maizterrak alokatzailearekin etxea partekatzen ez badute. Hau bezalako neurriek etxebizitza turistikoen gaineko kontrol zorrotza ezartzen laguntzen dute.

Hainbat lekutan ematen ari den albo kalte bat alokairu arrunta eta turistikoa, aldi baterako alokairu formatuarekin ordezkatzeko da. Aldi baterako alokairua egonaldi laburretarako pentsatuta dago, ikasleak, lekualdatu behar duten profesionalak eta antzerako kolektiboen beharrei erantzuteko. Gero eta tertziarizatuago eta zerbitzuei zuzenduago dagoen ekonomia likido batean, gero eta handiagoa da denboraldi bat kanpoan igaro behar duten langileen kopurua, eta hortaz aldi baterako alokairu hauek gero eta ohikoagoak dira hiri askotan.

Arazoa zera da: ohiko alokairuak ez bezala, erregulazioa lausoagoa dela eta baldintzak oso ezberdinak direla. Azkenaldian, ohiko alokairuaren gainean ezarri nahi diren kontrol neurriak saihesteko eta etekin gehiago ateratzeko asko orokortzen ari den tresna bat da. Edonola ere, etxebizitzaren erabilera espekulatibo bat da, bizitegi behar errealetik at dagoena eta errenta gehigarriak eskuratzera bideratuta dagoena, onartu behar den arren existitzen den behar (txiki) bati erantzuten diola. Hau kontutan hartu beharreko faktore bat da epe ertainera, erregulazio neurrien ondorioz egoera hau ematekotan, aldi baterako alokairuen inguruan ere neurriak hartzea beharrezkoa izan baitaiteke.

Deskribapena

Erabilera turistikora bideratutako etxebizitzaren kontrola zorroztea, eta, prebentzio neurri modura, erabilera turistikoko etxebizitzak debekatzen dituen udal ordenantza bat ezartzea.

4.3.2. Etxebizitza lehen bizitegira bideratzea

Erakunde arduradunak: Astigarragako Udala

Testuingurua

Erakargarritasun handiko hiri eta herrietan gero eta ohikoagoa den arazo bat etxebizitza erosten dutenentziko askok ez dutela bizitegi bezala erabiltzeko baliatzen. Alokairuan jarritako errentagarritasuna ateratzeko edota bigarren, hirugarren edo opor etxebizitza bezala erabiltzeko baliatzen dituzte zenbaitek. Hau Donostia bezalako hiriburu turistikoko batean gero eta gehiago gertatzen ari da eta ez da harritzekoa egoera horren eragina inguruko udalerrietara hedatzea.

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

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

Deskribapena

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

4.3.3. Azalera eskubide egoeran dauden etxebizitzaren udal jabetza

Erakunde arduradunak: Astigarragako Udala eta Eusko Jaurlaritzak

Testuingurua:

Astigarragan badaude azalera eskubide egoeran dauden 160 etxebizitza, lurzoruen jabetza udalarena delarik. Etxebizitza guzti horien prezioa murriztuz doa denboran aurrera, lagapena bukatzean (eraiki zirenetik 75 urtera)

haien jabetza udal eskuetara itzuliko delarik. Lurzoruaren jabetza udalarena izanik, bizitegi horiek eskuratzea tanteo-eskubideaz baliatuz bideragarria izango litzateke udalarentzat edo Eusko Jaurlaritzarentzat, eta bizitegien jabetza publikoak haien gaineko kontrol eta gestioa udalaren beharretara egokitzeko aukera emango luke. Behar horietako nagusia Astigarragako bertako biztanleriari alokairu babestu bat eskaintzeko aukera dago, eta horretarako ezinbestekoa da udal bizitegi parkea areagotzea.

Inbertsioa udala

Deskribapena:

Eusko Jaurlaritzarekin adostea Astigarragan dauden eta azalera eskubidean dauden bizitegiak gestio publikora bideratzeko beharra eta hori lortzeko tanteo-eskubidea baliatzea.

Eusko Jaurlartizaren bizitegi sailari lehentasuna emango litzaioke bizitegiak eskuratzeko orduan, eta haiek eskubideaz ez baliatzekotan Astigarragako udalak egingo luke inbertsio hori.

Neurriaren bideragarritasun ekonomikoa eta epe luzerako onurak aztertu behar dira.

4.4. estrategia: Estrategia optimizatzailea

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

Diagnosi fasean aztertutakoaren arabera, Astigarragako familia unitateen %27 inguru pertsona bakarrekoak dira. Kontutan hartzen badugu udalerrian batz besteko etxebizitzaren azalera 89m²koa dela, aldagaiak aldagai, etxebizitza asko eta asko "azpierabilia" daudela kontsidera daiteke. Espazioa bere horretan kalitate bat dela eta bizi kalitate on baten erakusgarri ere badela jakinda, lurzoruaren erabilera optimoak etxebizitza unitateen arrazionalizazio bat ere eskatzen du.

Optimizazio honetarako bi proposamen nagusi planteatzen dira, etxebizitzaren trukatzeko eta etxebizitza partekatzea. Bi neurri hauek etxebizitzaren erabilera optimizatzen dute. Hirugarren neurri batek adineko pertsonen zuzkidurazko etxebizitzetara mugitzea eskaintzea eta libre geratzen diren etxebizitzak alokairu babestuan jartzea proposatzen du. Astigarragako Udalak jada egin ditu saiakera batzuk norabide honetan, adineko pertsonak birkokatu eta haren bizitokia udalerriko gazte batzuei eskainiz. Ideia zerbitzu honetan sakontzen jarraitzea da.

4.4.1. Etxebizitza trukatzeko

Erakunde arduradunak: Astigarragako Udala

Testuingurua

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

Deskribapena

Bere beharretara hobeto egokitzen den etxebizitza bilatu nahi duten pertsonak elkarren artean harremanetan jartzeko zerbitzu bat martxan jartzeko aukera aztertzea. Zerbitzu hau etxebizitzarekin edo higiezinekin (lokalak kasu) zerikusia duten beste zerbitzu batzuk eskaini ditzakeen zerbitzu berbera izan daiteke.

4.4.2. Etxebizitza partekatzea

Erakunde arduradunak: Astigarragako Udala

Testuingurua

Era berean, bakarrik bizi nahi ez duen jendea edo, besterik gabe, etxebizitza partekatu nahi duena ere egon badago. 4.4.1 neurrian bezala, etxebizitza partekatu nahi duten pertsonak harremanetan jartzeko udal sare bat ere antolatu liteke. Sistema honen bitartez jabetzan bizitegi bat duen pertsona bat beste etxe batera bizitzera joatekotan, bere etxea Bizilagun sistemaren bitartez alokairuan jartzea bilatuko litzateke, etxe baten erabilera optimizatzeaz gain, beste bat merkatu babestuan jarritz.

Deskribapena

Etxebizitza partekatu nahi duten pertsonak elkarren artean harremanetan jartzeko zerbitzu bat martxan jartzeko aukera aztertu. Zerbitzu hau etxebizitzarekin edo higiezinekin (lokalak kasu) zerikusia duten beste zerbitzu batzuk eskaini ditzakeen zerbitzu berbera izan daiteke.

4.4.3. Adineko pertsonentzako bizitoki alternatiba

Erakunde arduradunak: Astigarragako Udala eta Eusko Jaurlaritza (Bizilagun programa)

Testuingurua

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

Udalaren zuzkidurazko etxebizitzak sustatzeko estrategiarekin batera egindako proposamena da honakoa. Beharrezkoa da horretarako zuzkidurazko etxebizitzak egotea udalerrian, edo eraikitze asmoa izatea (badirudi HAPO berriak San Bartolomeko monasterioaren inguruan gisa honetako zuzkidurazko etxebizitzak proposatzen dituela).

Deskribapena

Astigarragako Udalak zuzkidurazko etxebizitzak eskaini diezazkieke bakarrik bizi diren adineko pertsonari. Trukean, pertsona hauen etxebizitzak alokairu sozialeko programetara bidera daitezke.

Kronograma

Etxebizitza plana 2025 urtean onartzekotan 2028 urtera bitartean garatu beharko litzateke. Aipatutako neurrietako askok gogoeta izaera dute eta epe luzerako borondatea dute, Astigarragako Udalak etxebizitzaren arazoaren aurrean hartu ditzakeen estrategia edota sustatu ditzakeen jarrerak azaltzera bideratuta daudelako. Hortaz, ezin dira kronograma batean ohiko moduan txertatu, *work in progress* modura ulertu beharko liratekeelako.

Bestetik, neurri guztiak ez dute eremu tentsionatuaren izendapenak (TEI) dakartzan neurriekin zerikusi zuzenik (batik bat, alokairuaren igoerei muga ezartzea) eta hortaz honekiko duten lotura definituko da.

ARDATZA ESTRATEGIA JARDUKETA	2025	2026	2027	TEIrekin lotura: Handia Ertaina Work in progress
1. ARDATZA ALOKAIRU ESKURAGARRIA SUSTATZEA				
1.1 Alokairua sustatu hiri garapen berrietan				
1.1.1 Alokairuaren sustapena hiri garapen berrietan				WIP
1.1.2 Tipologia txikiagoen bidez alokairu merkeagoak sustatzea				WIP
1.2 Zuzkidurazko etxebizitzaren sustapena				
1.2.1 Ekipamendu mistoen sustapena				WIP
1.3 Eraikuntza kostuaren murrizketa plangintzaren bitartez				
1.3.1 Konpaktutasunaren bidez				WIP
1.3.2 Lurrazpiko aparkalekuak minimizatuz				WIP
1.3.3 Urbanizazio kostuak murriztuz				WIP
1.4. Aktore pribatuak alokairu eskuragarriko bizitokiaren eraikuntzan				
1.4.1 Eraikuntza proiektuak finantzatu ditzaketen aktoreen bilaketa		X	X	Ertaina
2. ARDATZA BIZITEGI ERAIKINEN PARKEA ETA HIRI BERRONERATZEA				
2.1 Etxebizitza babestuaren kalifikazioaren estrategia lausoa				
2.1.1 Lokal komertzialak etxebizitza babestu gisa				WIP
2.2 Industriaguneak intentsifikatzeko estrategia				
2.2.1 Industriaguneetan etxebizitza erabileraren baimentzea			X	
2.2.2 Astigarragako tren geltokirako ardatz berria			X	Ertaina
2.2.3 Troia-Txalaka intentsifikatzeko diseinu-hausnarketa		X	X	Ertaina
2.3 Landa eremuaren biziberritzea sustatu				
2.3.1 Baserrien birgaitzea sustatu	X	X		Ertaina
3. ARDATZA ALOKAIRURAKO PRESTAZIOEN ETA DIRULAGUNTZA SISTEMA				
3.1 Gazteen emantzipazioa				
3.1.1 Gaztelagun	X	X	X	Handia
3.1.2 Emantzipa	X	X	X	Handia
3.1.3 Udal dirulaguntza alokairua ordaintzeko	X	X	X	Handia
3.1.4 Udal dirulaguntza bizitegiak merkaturatzeko	X			Handia
3.2 Kolektibo zaugarriak				

ARDATZA ESTRATEGIA JARDUKETA	2025	2026	2027	TElrekin lotura: Handia Ertaina Work in progress
3.2.1 Etxebizitza eskubide subjektiboa	X	X	X	Handia
3.2.2 DSBEn eta EPEn eraldaketaren jarraipena	X	X	X	Ertaina
3.2.3 Etxebizitza behar subjektiboren eskatzaileen jarraipena egitea		X	X	
4. ARDATZA GOBERNANTZA ETA ERAKUNDEEN KOORDINAZIOA				
4.1 Estrategia zigortzailea				
4.1.1 Etxebizitza hutsen gaineko kanona	X			Handia
4.1.2 IBlaren gainkarga	X			Handia
4.2 Estrategia interbentzionista				
4.2.1 Lurzoru urbanizagarriaren jabetza munizipala				WIP
4.2.2 Desjabetzen aukera berraztertu		X	X	Ertaina
4.3 Estrategia erregulatzaileria				
4.3.1 Alokairu turistikoa debekatu	X			Handia
4.3.2 Etxebizitza lehen bizitegi bideratzea		X		Handia
4.3.3 Lurzoru eskubide egoeran dauden etxebizitzaren udal jabetza	X	X		Handia
4.4 Estrategia optimizatzailea				
4.4.1 Etxebizitza trukatzeari				WIP
4.4.2 Etxebizitza partekatzea				WIP
4.4.3 Adineko pertsonentzako bizitoki alternatiba				WIP