

HERNANI

Ekintza plana

bizitegi merkatuko
tentsio eremuen
izendapenerako



RAZ

Aurkibidea

Aurkibidea	2
Aurrekariak	5
Diagnosiaren iruzkina	5
Abiatze-hausnarketa	6
Ekintza planaren oinarriak	7
Misioa	7
Bisioa	7
Lehentasunak	7
Etxebizitza-edukitzaile handitzat hartzeko irizpideak	8
Erreferentziazko prezioen indizeen arabera errenta-mugaren justifikazioa	8
Ekintza planaren neurriak	9
1. ardatza: Alokairu eskuragarria sustatzea	9
1.1. <i>estrategia: hiri garapen berriak</i>	9
(HI)FL.08	10
(HI)FL.09	11
(UB)MA.03	12
(HE)HS.03	13
(HH)EL.02	15
(UE)PK.03	16
(UE)PK.06	17
(UE)OS.02	18
(HI)AN.07	19
(HI)SG.06	20
(HK)SB.04	21
(HH)LI.03	23
Laburpen orokorra	24
1.1.1. Jabetza publikoko orubeak Etxebizitza Sailari eskaintzea	26
1.1.2. Garapen berrietan belaunaldi arteko bizitegi proiektuak sustatzea	27
1.2. <i>estrategia: zuzkidurazko etxebizitzaren sustapena</i>	28
1.2.1. Eraikigarritasun baxuko ekipamenduen intentsifikazio aukerak aztertzea	30
1.2.2. Eraikin osoen zaharberritzea	31
1.3. <i>estrategia: Landa eremuaren biziberritzea</i>	31
1.3.1. Landa eremuko bizitegien aprobetxamendua sustatu	31

1.3.2. Landa eremuko nukleoen biziberritzea sustatu	32
1.4. estrategia: Urbanizazio kargen minimizazio-estrategia	33
1.4.1. Konpaktutasunaren bidez	33
1.4.2. Lurrazpiko aparkalekuak lurgaineko aparkaleku zentralizatuekin ordezkatzuz	34
1.4.3. Urbanizazio kostuak murriztuz	35
2. ardatza: Bizitegi eraikinen parkea eta hiri berroneratzea	37
2.1. estrategia: Etxebizitza babestuen kalifikazioaren estrategia lausoa	37
2.1.1. Birgaitze handiko bizitegi-jarduketak	37
2.1.2. Beheko solairuetan etxebizitzak egiteko ordenantza berritzea	38
2.1.3. Etxebizitzen zatiketa	41
2.1.4. Gizarte-intentsifikazioa	41
2.2. estrategia: Bizitegi parkearen berritzea	43
2.2.1. Eraikinen berroneratzera bideratutako dirulaguntzak	43
2.2.2. Eraikinen berroneratzea sustatzeko neurriak	44
2.2.3. Eraikinen handitzeak baimentzea	44
3. ardatza: Alokairurako prestazioen eta diru-laguntzan sistema	46
3.1. estrategia: Gazteen emantzipazioa	46
3.1.1. Gaztelagun	46
3.1.2. Emantzipa	47
3.1.3. Udal dirulaguntzak	47
3.2. estrategia: Kolektibo zaugarriak	48
3.2.1. Etxebizitza eskubide subjektiboa	48
3.2.2. DSBEren eta EPEren eraldaketaren jarraipena	49
3.2.3. Etxebizitza behar subjektiboren eskatzaileen jarraipena egitea	49
3.3. estrategia: Alokairua sustatzeko neurri fiskalak	50
3.3.1. OHZren hobaria alokairu eskuragarrian jartzen diren etxebizitzetan	50
3.4. estrategia: Alokairua sustatzeko bermeak	50
3.4.1. Etxebizitzen alokairua sustatzeko, bermeei buruzko informazioa zabaltzea	50
4. ardatza: Gobernantza eta erakundearen koordinazioa	52
4.1. estrategia: Estrategia zigortzailea	52
4.1.1. Etxebizitza hutsen gaineko kanona	53
4.1.2. OHZren gainkarga	53
4.2. estrategia: Estrategia interbentzionista	54
4.2.1. Bizitegi garapen eremuetan kooperazio sistema planteatu	54
4.3. estrategia: Estrategia erregulatzailea	55

4.3.1. Alokairu turistikoaren erregulazioa betearazi	55
4.4. estrategia: Estrategia optimizatzailea.....	56
4.4.1. Etxebizitza trukatzeara.....	56
4.4.2. Adineko pertsonentzako bizitoki alternatibak aztertzea	57
4.4.3. Negozioak kale mailara jaitsi	57
Kronograma	60
Epilogo.....	62
Donostialdea hiri jarraia, politika bateratuak	62

Aurrekariak

Diagnosiaren iruzkina

Hernaniko biztanleria %9,3 hazi da 2000-2024 urteen artean, hiru arrazoi tarteko: 2000-2013 epealdiko jaiotza tasa altua, bizi-itxaropenaren handitzea eta, bereziki, migrazio saldo positiboa, nagusiki Donostiatik jaso duena. Biztanleria hazkunde honekin batera udalerriko biztanleria egitura aldatu egin da: 50 urtetik gorako pertsonak dira nagusi; bitartean, Hernanin bizi diren atzerritarren ehunekoa nabarmen igo da azken urteetan, nahiz eta ez den Donostialdeko edo Gipuzkoako portzentajeetara iristen.

Hernanik 2010-2023 tartean pertsonen joan-etorri esanguratsua izan du. Migrazio prozesu hauek bi faktoreri erantzun diote: batetik, emantzipatzeko edo familia osatzeko garaian Hernanik Donostiako etxebizitzaren garestitzearen aurrean bizitegi merkeagoak eskaini izan dituelako; bestetik, Donostiaren metropolizazio prozesuak atzerritik biztanleria erakartzeko duen gaitasunak Hernaniri ere alboz eragiten diolako. Dinamika hauek mantenduz gero, Hernaniko biztanleria hurrengo 15 urteetan %5,5 inguru haztea aurreikusten da, eta aipatutako ezaugarri demografikoak areagotuko dira adin egitura zaharkituz eta atzerritarren tasa igoz.

2009-2024 urteen artean bizikidetza-unitateen kopuruak %12,8 egin du gora. Alde batetik, biztanleria igo delako; bestetik, bizikidetza-unitateen batez besteko kide kopurua txikitu delako. Azken faktore honek etxebizitza parkearen gaineko presioa handitu egin du, biztanle kopuru berarentzat etxebizitza kopuru handiagoa behar baita. 2024-2039 epealdian bizikidetza-unitateak beste %9,6 inguru haziko direla aurreikusten da (biztanleria %5,5 bakarrik), etxebizitza parkearen gaineko presioa handituz.

Hernanik izaera desberdineko auzo ugari baditu ere, bere biztanleriaren gehiengoa udalerriaren erdiguneko auzoetan bizi dira. Azken bi hamarkadetan eraiki diren bizitegi eremu berriek joera hori indartu dute. Udalerriko 18-34 urte bitarteko gazteen %33,4 emantzipatuta dago, Gipuzkoako ratioaren pare. Portu, Zentroa, Antziola, Lizeaga eta Elizatxo dira gazteen emantzipazio maila altuena duten auzoak.

Hernaniko aktibitate-tasa eta langabezia-tasa eskualdekoaren, herrialdekoaren edota erkidegokoaren parekoak edo hobeak izan arren, herritarren erosketa ahalmena, oro har, inguruko eremuetako herritarrena baino apalagoa da.

Udalerriko etxebizitza parkea %12,0 hazi da 2010-2022 aldian; Donostialdean, Gipuzkoan eta EAEn baino nabarmen gehiago. Etxebizitza parkearen erabilera-maila oso intentsiboa da: etxebizitza hutsen tasa %5,8 da (portzentaje estrukturala %8-10 ingurukoa denean). Erabilera-mailak, hala ere, auzoaren arabera gorabehera handiak ditu Etxe hutsak gehiago dira landa-eremuan eta etxebizitza parke zaharragoa duten auzoetan.

Etxebizitza eskaera handia da Hernanin. Eskaeren %44,7 udalerritik kanpo erroldatutako pertsonenak dira eta alokairu eskaerak dira batik bat. Eskatzaileen ezaugarriak dagokionez, diru-sarrera maila ertaineko eta ertain-altuko pertsonak dira, eta gehienak bakarrik bizitzen jartzeko asmoa dute.

Epealdi zehatz batzuen salbuespenarekin, biztanleko etxebizitza salerosketa ratioak Donostialdearen, Beterri-Buruntzaren, Gipuzkoaren zein EAEn azpitik egon dira. 2004-2023 urteen artean erregistratu diren salerosketen bi heren bigarren eskukoak izan dira, eta hamarretik bederatzi etxebizitza libreak. Hernaniko erosketa erregimeneko etxebizitzaren prezioen datuak ez daude eskuragarri. Dena den, Donostiako etxebizitza

baten batez besteko prezioa Donostialdeko batena baino 125.000€ garestiagoa da; Hernanik azken urteetan etxebizitza merkeago erosteko aukera eskaini die eskualdeko herritarrei.

Alokairu erregimeneko etxebizitza merkatuari dagokionez, jaso diren Hernaniko alokairu libreko fidantzen gordailu kopuruak nabarmen egin du behera azken bi urteetan. Errenten igoera %22,3-koa izan da 2016-2023 urteen artean, altua. Edonola ere, alokairu errenta baxuena eta igoera txikiena izan duen udalerria da, bere testuinguruarekin konparatuta.

Udalerriak bizi duen bilakaera demografikoaren eta etxebizitza beharraren aurrean, Eusko Jaurlaritzak indarrean dituen etxebizitza-programen eta politiken eragina oso eskasa da.

Abiatze-hausnarketa

Bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzeko, etxebizitza ordaintzeko egin beharreko ahalegin ekonomikoaren irizpidea soilik betetzen du Hernanik, eta gutxigatik. Udalerriko familia batek batez beste bere diru sarreraren %30,5a bideratzen du etxebizitza gastuetara, eta irizpideak %30 gainditzea eskatzen du.

Abiapuntu bezala, Hernaniko egoera hipotesi hauekin laburtu genezake:

Emantzipatzeko edo familia osatzeko garaian, Hernaniko etxebizitza parke berrienak (promozio berriek eta azken urtetakoek) bizitoki aukera eskaintzen dio Donostiako etxebizitzaren garestitzeari aurre egin ezin dion profil jakin bati. Profil horrek, errenta maila ertain eta ertain-altukoak, Hernaniren kokalekua eta ezaugarriak aintzat hartzen ditu bizitokia aukeratzeko garaian.

Era berean, Hernanik badu etxebizitza parke zaharkitu bat ere, errenta maila ertain eta ertain-altukoaren interesekoa ez dena oro har; eskaintza honek Donostiaren metropolizazio prozesuak erakarritako biztanleria atzeritarrari erantzun dio nagusiki.

Testuinguru honetan, emantzipatzeko edo familia osatzeko asmoa duen Hernaniko herritar profil batek (Donostiakoa eta Donostialdekoa baino errenta pertsonal eta familiar txikiagokoa) etxebizitza-eskaintza udalerritik kanpo bilatzen du, bi arrazoiengatik: etxebizitza parke berria garestiegia zaiolako, eta etxebizitza parke merkeena ez dela bere espektatibetara egokitzen.

Bestetik, esan dugun moduan, diru sarreraren %30,5 bideratzen dute Hernaniarrek alokairua ordaintzera. Tentsio eremu deklaratzeko maila %30ean egonik emango luke arazoa egonik ere, ez dela bereziki larria, baina kontutan hartu beharra dago herritar gehienak jabetzan bizi direla eta hauen prezioa ere %28 igo dela azken 7 urteetan, alokairuak baino gehiago. Egoeraren larritasunak beraz alor guztietan du eragina eta bata bestea kutsatzen du, jabetzan bizi ezin izateak alokairura bultzatzen du jendea eta alokairuen prezioen igoerak bizimodu duin bat eramateko aukera mugatzen du aurrezki eta inbertsio gaitasuna ezeztatzen baititu.

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

Misio nagusia udalerriko eskaera endogenoari erantzun ahal izatea da, eremu metropolitarrako dinamikei etengabe erantzuten jarraitu beharrean. Horretarako, alde batetik, etxebizitza duin eta egoki bat izateko eskubidea bermatzea Hernaniko herritarrei; bestetik, eskubide horri hazkunde mantso baten bidez erantzun ahal izatea, etxebizitza-garapen berrien programazioaren gaineko kontrola galdu gabe.

Bisioa

Hernaniko 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. Etxebizitza politikan eragitea diseinuaren bidez, dela garapen berrietan (konpaktutasuna, tipologia dibertsitatea, aparkalekuaren birpentsatzea, urbanizazioaren diseinua eta abar) zein egungo etxebizitza-parkean (zaharberritzeak, irisgarritasuna, energia-eraginkortasuna eta abar).
3. Etxebizitza eskuragarria Hernaniko 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 higiezin 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 elkarten esku daude. Bolumen txikia da, inondik ere, eta zentzuzkoa dirudi etxebizitza-edukitzaile handitzat hartzeko irizpideak legeak eskaintzen duen muga kokatzea, alegia, edukitzaile handia bizitegi-erabilerako bost hiri-higiezinen baino gehiagoren titular den pertsona fisikoa edo juridikoa dela ulertzea.

Erreferentziazko prezioen indizeen arabera errenta-mugaren justifikazioa

Hernani bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzeko irizpideei dagokionez, etxebizitza ordaintzeko egin beharreko ahalegin ekonomikoak (alokairu-errenta eta hornidura gastuak) udalerrriak tentsio eremu izendatzeko baldintza betetzen du, udalerriko familia batek, batez beste, bere diru sarreren %30,5a bideratzen duelako etxebizitza gastuetara (irizpideak %30 gainditzea eskatzen du).

Diagnosiaren arabera, 2018-2023 aldiko alokairu-errentaren igoera (%16,3) ez da udalerrria tentsio eremu izendatzeko baldintzaren irizpideetara iristen. Nolanahi ere, diagnosiak ere dio alokairuen prezioak erregulatu ezean prezioek handitzen jarraituko dutela, dagoen etxebizitza eskaintza urriaren eta eskari handiaren ondorioz.

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

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

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

Ekintza planaren neurriak

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

1. ardatza: Alokairu eskuragarria sustatzea

Etxebizitza merkatu eremu tentsionatu izendapenak alokairuaren prezioa mugatzeko aukera irekitzen du, eta helburua prezio igoera hori eragin duten faktoreak zuzendu eta prezioen jaitsiera ahalbidetzea da. Horretarako ezinbestekoa da alokairu kopurua areagotzea, eskaintzaren handitzeak eskaria asetu ahal izan dezan. Edonola ere, presio demografiko handia jasaten duten eremuetan, eskaintzaren hazkundeak ez du bere horretan prezioen igoera konpontzen, errenta ahalik eta altuenak eskuratzera bideratzen baita eskaintza berria. Horregatik, eskaintza babestua edo mugatua izatea ezinbestekoa da. Hori egiteko modurik zuzenena alokairuzko bizitegi babestuen promozioa da, prezio mugatuko etxebizitza parke handi bat sortzea. Hirigune kontsolidatuetan baina oso zaila izaten da halako estrategiak aurrera eramatea, lurzoru urbanizagarri eskasia handia baita, hortaz normalean hiri garapen berrien baitan egin behar dira operazio horiek.

Edonola ere, badira bestelako mekanismo batzuk alokairu kontrolatuko eskaintza sustatu eta prezioen jaitsiera bultzatu dezaketenak. Ekipamendu orubeetan zuzkidurazko etxebizitzak sustatu daitezke behin behineko edo kolektibo zehatz batzuei bideratutako etxebizitzak sortzeko, eta landa eremuko baserrietan bizitzea sustatzeak ere eraikin handien aprobetxamendua dakar.

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

1.1. estrategia: hiri garapen berriak

Soilik kontutan hartu dira garapen nagusiak, badira beste zenbait garapen etxebizitza indibidualen ordezkatzeko eta antzeko operazioak zeintzuetan ez den etxebizitza babesturik lortzen apenas (edo apenas gabe).

Hernaniko Udalak onartutako jarduketa programaren arabera honakoak dira:

- Lehentasunezkoak: (HI)FL.08
- Lehen laurtekorako programatuak: (HI)FL.9, (UB)MA.03 eta (HE)HS.03
- Bigarren laurtekorako programatuak: (HM)VI.06, (HH)EL.02, (UE)PK.03, (UE)PK06 eta (UE)OS.02
- Programatu gabeak baina baldintza batzuk betez: (HI)AN.07, (HI)SG.06, (HK).SB.04 eta (HH)LI.03

(HI)FL.08

Onartuta eta martxan dagoen Plan Berezia. Hasiera batean urbanizazio kargak oso altuak ziren eta operazioa ez da bideragarria izan urte luzez, trenbidearen azpitik pasabide bat egin beharra zegoelako. Gaur egun, ordea, egoera aldatu dela dirudi eta kargak murriztu egin dira. Dentsitate altua du.

Datu orokorrak

		m ²
Eremuaren ezaugarriak	Azalera	24.782
	Sistema orokorrak	2.666
	Azalera konputagarria	22.116
Aprobetxamendua		29.920
Eraikigarritasuna		1,53m ² /m ²



Eraikigarritasuna

			m ²	m ²	m ²
Sestra gainean	Etxebizitza	Babes Ofizialeko Etxebizitza	15.840	27.720	29.920
		Etxebizitza tasatua	11.880		
	Beste	2.200	2.200	2.200	
	Aprobetxamendu gabeak	600	600	600	600
Sestra azpian	Aparkalekua	Babes Ofizialeko Etxebizitza	8.710	15.688	15.688
		Etxebizitza tasatua	6.978		

Sestra gainean vs sestra azpian ratioa 1,95

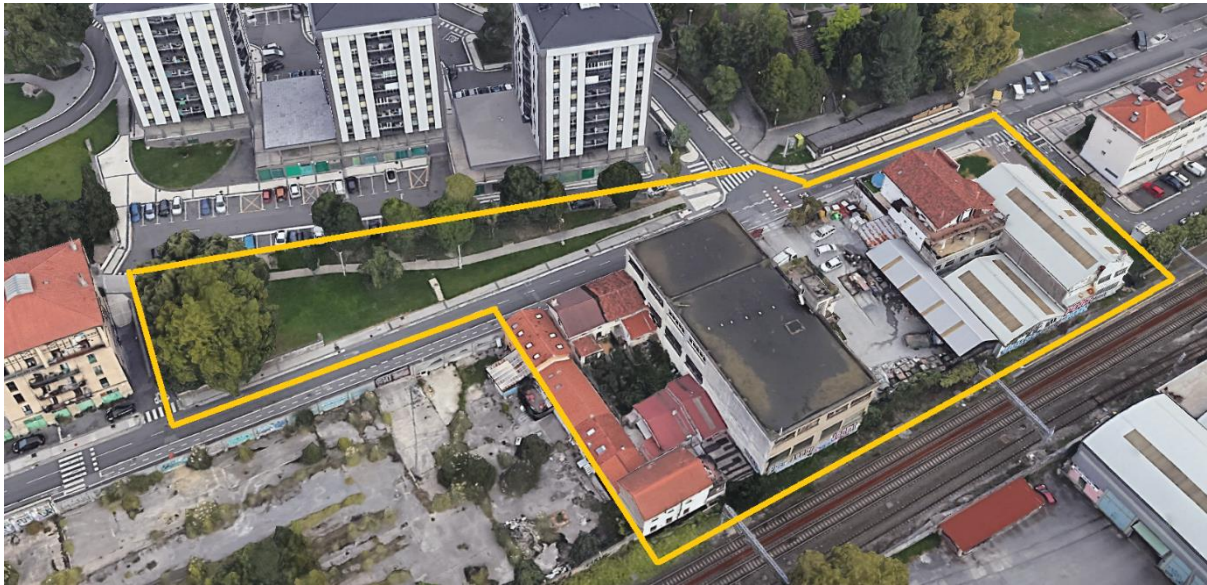
Udalak Visesari garapen honetako 1 lursaila lagako dio, Alokabidek kudeatuko dituen babes publikoko alokairuzko etxebizitzak eraikitzeko (ikus 1.1.1 neurria).

(HI)FL.09

Aurreko atalean aztertutako (HI).FL.08 eremuaren jarraipena da, ekialdera. Dentsitate altua du, eta herrigunea eta Florida auzoko punta lotzeko gaitasuna izan dezake.

Datu orokorrak

		m ²
Eremuaren ezaugarriak	Azalera	7.258
	Sistema orokorrak	0
	Azalera konputagarria	7.258
Aprobetxamendua		10.560+1600
Eraikigarritasuna		1.68m ² /m ²



Eraikigarritasuna

			m ²	m ²	m ²
Sestra gainean	Birkokatzeak	Birkokatzeak	1.600	1.600	1.600
	Etxebizitza	Babes Ofizialeko Etxebizitza	1.692	10.060	10.560
		Etxebizitza Babestu Tasatuak	1.692		
		Etxebizitza Librea	7.076		
	Beste		500	500	
	Aprobetxamendu gabeak	Aprobetxamendu	300	300	300
Sestra azpian	Aparkalekua	-	4.700	4.700	4.700

Sestra gainean vs sestra azpian ratioa 2,6

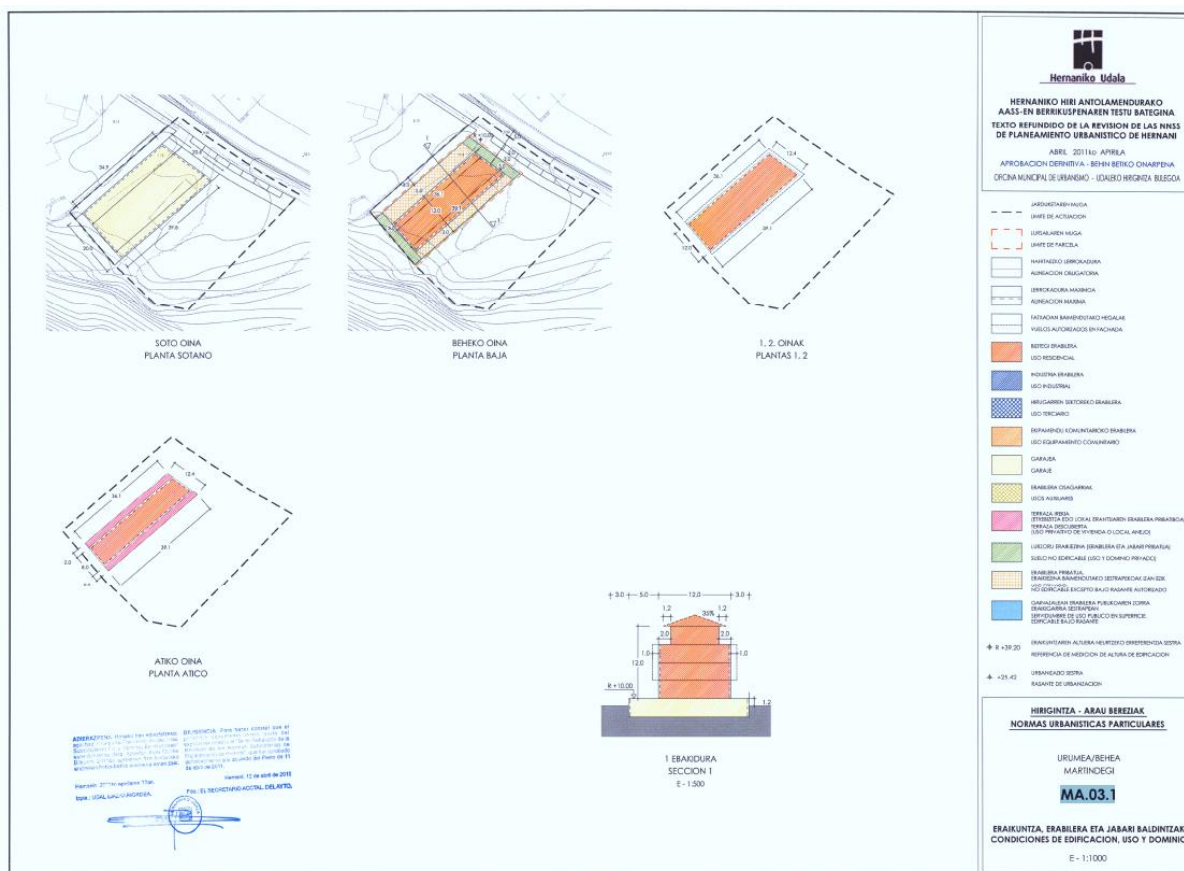
Plan Bereziaren idaztea esleitze bidean dago. Diseinuak garrantzia handia du auzo egitura trinko eta egoki bat sortzeko orduan, herrigunea eta Florida auzoa tratatuz.

(UB)MA.03

Oialume auzoan Martindegira bidean dagoen orube batean proposatzen da, Zelaia sagardotegiaren alboan. Auzoaren eskala txikiari jarraipena emango dion garapen urbanistikoa gisa planteatzen da.

Datu orokorrak

		m ²
Eremuaren ezaugarriak	Azalera	10.825
	Sistema orokorrak	692
	Azalera konputagarria	10.133
Aprobetxamendua		1.440
Eraikigarritasuna		0.14m ² /m ²



Eraikigarritasuna

			m ²	m ²	m ²
Sestra gainean	Etxebizitza	Babes Ofizialeko Etxebizitza	252	1.260	1.440
		Etxebizitza Babestu Tasatuak	252		
		Etxebizitza Librea	756		
	Beste		180	180	
Sestra azpian			720	720	720

Sestra gainean vs sestra azpian ratioa 2

Operazio hau auzoan dauden defizit urbanistikoak konpontzeko irtenbide gisa planteatzen da, adibidez, Oialume auzorako erreferentziazko plaza bat egiteko, 400 bat metro karratukoa. Modu berean, gaur egungo arboladia aprobetxatuz 1.000m²ko parke bat egitea proposatzen du. Astigarragako udalak ere badu proiektu bat eremu honetan, irizpideak bat ote datozen begiratu beharko litzateke.

(HE)HS.03

Elizatzko auzoaren eta Alde zaharraren artean kokatutako garapen proposamena da, dentsitate ertainekoa. Kota aldaketa handia konpontzeko mugikortasun elementuak barneratzen ditu proiektuak.

Datu orokorrak

		m ²
Eremuaren ezaugarriak	Azalera	36.179
	Sistema orokorrak	26.423
	Azalera konputagarria	9.756
Aprobetxamendua		4.270+561
Eraikigarritasuna		0,44m ² /m ²



Eraikigarritasuna

			m ²	m ²	m ²
Sestra gainean	Birkokatzeak	Birkokatzeak	561	561	
	Etxebizitza	Babes Ofizialeko Etxebizitza	810	4.050	4.270
		Etxebizitza Babestu Tasatuak	810		
		Etxebizitza Librea	2.430		
	Beste		220	220	
Sestra azpian	Aparkalekua	-	3.200	3.200	3.200

Sestra gainean vs sestra azpian ratioa 1,3

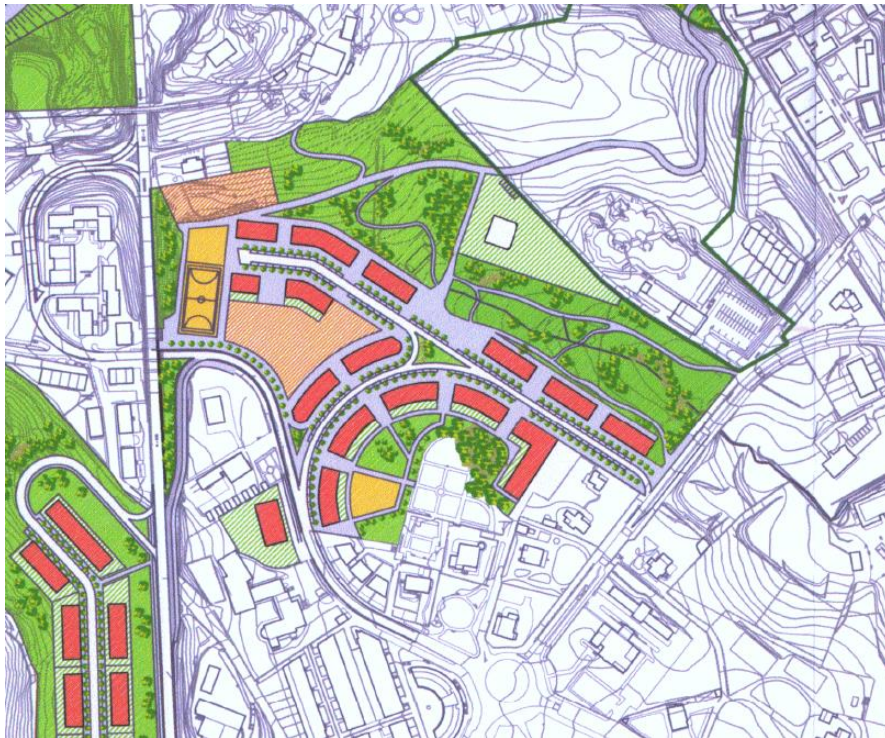
Plan Berezi bat mahai gainean dago, eta proiektu honek mugikortasun bertikala ere konpondu behar du, Elizatzko auzoaren eta Alde zaharrarekiko lotura hobetuz. Aparkaleku ratioa oso altua duen operazioa da, autoz iristea konplexua den eremu batean, kargak garestituz.

(HM)VI.06 Alemanak

Hernaniko herriguneko ipar-mendebaldeko puntan kokatutako dentsitate ertaineko garapena da, interes natural handiko eremu batean.

Datu orokorrak

		m ²
Eremuaren ezaugarriak	Azalera	61.825
	Sistema orokorrak	25.421
	Azalera konputagarria	36.404
Aprobetxamendua		26.000
Eraikigarritasuna		0.71m ² /m ²



Eraikigarritasuna

			m ²	m ²	m ²
Sestra gainean	Etxebizitza	Babes Ofizialeko Etxebizitza	13.200	24.000	26.000
		Etxebizitza Babestu Tasatuak	4.800		
		Etxebizitza Librea	6.000		
	Beste		2.000	2.000	
Sestra azpian	Aparkalekua	Babes Ofizialeko Etxebizitza	5.700	13.000	13.000
		Etxebizitza Babestu Tasatuak	2.000		
		Etxebizitza Librea	5.300		

Sestra gainean vs sestra azpian ratioa 2

Plan Partzial baten proposamena mahai gainean dago, baina hura berrikusten ari da udala, tipologia barietatea, ardatz naturalen babes eta urbanizazio kargen eta autoen presentzia murrizteko.

(HH)EL.02

Lizeaga kalearen eta alboko muinotxoaren artean kokatutako dentsitate ertaineko garapena da. Elizatxo auzoaren mugikortasuna hobetzeko aprobetxatzen du garapenak, Victor Hugo kaleari jarraipena emanez.

Datu orokorrak

		m ²
Eremuaren ezaugarriak	Azalera	18.190
	Sistema orokorrak	0
	Azalera konputagarria	18.190
Aprobetxamendua		11.300+450
Eraikigarritasuna		0,62m ² /m ²



Eraikigarritasuna

			m ²	m ²	m ²
Sestra gainean	Birkokatzeak	Birkokatzeak	450	450	450
	Etxebizitza	Babes Ofizialeko Etxebizitza	2.150	10.500	11.300
		Etxebizitza Babestu Tasatuak	2.900		
		Etxebizitza Librea	5.450		
	Beste		800	800	
Sestra azpian	Aparkalekua	-	8.000	8.000	8.000

Sestra gainean vs sestra azpian ratioa 1,4

Lurrazpiko eraikigarritasuna oso altua du. Kokalekua ez da ona autoen ikuspegitik, trafiko intentsitatea areagotuko bailuke herriko sarreran, baina ona da mugikortasun jasangarriaren ikuspegitik, herrigunean bertan baitago. Horregatik, dentsitatea zertxobait igotzea posible litzateke. Bestetik espazio libre bat artifizializatzea dakar, parke estu bat besterik geratzen ez delarik. Plan Berezia garatzen hasi beharko litzateke.

(UE)PK.03

Portu eta Elizatxo auzoen inguruko dentsitate ertain-altuko garapen berria. Trenbidearen azpiko pasabide berri bat aurreikusten du, eta biribilgune bat Karabel aldera doan errepidearekin lotzeko.

Datu orokorrak

		m ²
Eremuaren ezaugarriak	Azalera	12.111
	Sistema orokorrak	0
	Azalera konputagarria	12.111
Aprobetxamendua		9.500
Eraikigarritasuna		0.78m ² /m ²

Eraikigarritasuna

			m ²	m ²	m ²
Sestra gainean	Etxebizitza	Babes Ofizialeko Etxebizitza	4.675	9.500	10.500
		Etxebizitza Babestu Tasatuak	1.700		
		Etxebizitza Librea	2.125		
	Beste		1.000	1.000	
Sestra azpian			5.000	5.000	5.000

Sestra gainean vs sestra azpian ratioa 2,1



Trenbidearen azpiko pasabide berriak kargak asko handitzen ditu, eta mugikortasun aldetik arazoak sortzen ditu erdialderanzko ibilgailu fluxua handitzen baitu, hau eskola paretik pasatzen delarik. Ez da beharrezkoa eremu honetatik herrigunerako kotxe bidezko mugikortasuna hobetzea oso hurbil baitago eta irteera naturala Karabel eremutik eta A-15etik izan beharko luke.

Modu berean Karabeleko ortuen alboan dagoen baso helduaren suntsipena dakar operazioak Hernaniko bihotzeraino sartzen den ardatz berdea etenda. Espazio publikoaren gain dimentsionaketa bat ikusten dugu, eraikin pribatu eta espazio publikoaren artean desoreka handia dago, gehiegizko espazio publiko ez oso definitua sortuz. Hobe da espazio publiko gutxi eta ona, asko eta txarra baino. Plan partziala planteatu beharko litzateke faktore hauek kontutan hartuta.

(UE)PK.06

Portu auzo hegoaldean dagoen urbanizatu gabeko orubean kokatuta dago, erreka toaren iparraldean.

Datu orokorrak

m²

Eremuaren ezaugarriak	Azalera	2.823
Aprobetxamendua		3.000
Eraikigarritasuna		1.06m ² /m ²



Eraikigarritasuna

m²m²m²

	Etxebizitza	Babes Ofizialeko Etxebizitza	540	2.700	3.000
		Etxebizitza Babestu Tasatuak	540		
		Etxebizitza Librea	1.620		
	Bizitegia ez diren erabilerak		300	300	
Sestra azpian edo behe solairuan	Aparkalekua eta trastelekuak	Guztira	1.400	1.400	1.400

Sestra gainean vs sestra azpian ratioa 2,14

Herrigunetik hurbil dagoen pieza da, auzoari itxiera ematen lagundu diezaiokeena, eta operazio txiki batean bizitegi babestu, tasatu eta libreak bateratzen dituen. Garatzeko interesgarria da, izaera mistoa duelako eta hazkunde kontrolatua ahalbidetzen duelako. Kontuz ibili beharra dago espazio publikoaren gaindimentsionamenduarekin halako kasuetan.

(UE)OS.02

Olazagirre zerrategiaren eremuetan dago kokatuta, Osinaga auzorako bidean, erdibidean sortzen den bloke txikiz osatutako auzotxo batean.

Datu orokorrak		m ²
Eremuaren ezaugarriak	Azalera	5.506
Aprobetxamendua		2700(3.900)+100 ez lukratibo
Eraikigarritasuna		0.58(0.72)m ² /m ²

1.200m² aparkaleku eta gainerako zerbitzu lagungarriei dagozkienak behe solairuan edo sotoan eraiki daitezke, beraz sestra gainean edo azpian egon daitezke.



Eraikigarritasuna		m ²	m ²	m ²
	Etxebizitza	Babes Ofizialeko Etxebizitza	540	2.700
		Etxebizitza Babestu Tasatuak	540	
		Etxebizitza Librea	1.620	
	Zuzkidura publikoak		100	100
Sestra azpian edo behe solairuan	Aparkalekua eta trastelekuak	Guztira	1200	1200

Sestra gainean vs sestra azpian ratioa 2.33

Herrigunetik urrundutako eta lotura txarra duen eremu batean kokatuta dagoen garapena da, bera zez da lehentasunezkoa kontsideratzen. Osinaga auzoaren hazkundeari erantzuteko balio dezake, paisaian eta kontestuan integratutako arkitektura bat proposatzea interesgarria litzateke.

(H1)AN.07

Hernaniko herriguneko ipar-mendebaldeko puntan, Antziola auzoaren ondoren, kokatuta dagoen dentsitate ertain-baxuko garapena da.

Datu orokorrak		m ²
Eremuaren ezaugarriak	Azalera	25.334
	Sistema orokorrak	8.557
	Azalera konputagarria	16.777
Aprobetxamendua		7.300+440
Eraikigarritasuna		0.44m ² /m ²



Eraikigarritasuna		m ²	m ²	m ²
Sestra gainean	Baserría	440	440	7.740
	Etxebizitza	Babes Ofizialeko Etxebizitza	3.685	
		Etxebizitza Babestu Tasatuak	1.340	
		Etxebizitza Librea	1.675	
	Beste	600	600	
Sestra azpian	Aparkalekua	Babes Ofizialeko Etxebizitza	1.500	3.000
		Etxebizitza Babestu Tasatuak	600	
		Etxebizitza Librea	900	

Sestra gainean vs sestra azpian ratioa 2,6

Lehen proposamen honetan izaera autonomoko auzo gisa ulertzen da, etxe kopurua txikia bada ere. Iturmendi auzoak duen deskonexio-ezaugarri berbera izan dezake. Plan partziala garatzeko ezaugarri eta aurrebaldintzak lantzen hasi liteke.

(H)SG.06

Laiztiaga auzoaren atzean proposatzen den dentsitate baxuko garapen lineala da. Hark bezala, cul-de-sac diseinua luke, eta Florida auzotik luke sarrera-irteera.

Datu orokorrak

		m ²
Eremuaren ezaugarriak	Azalera	34.330
	Sistema orokorrak	0
	Azalera konputagarria	34.330
Aprobetxamendua		12.016
Eraikigarritasuna		0.35m ² /m ²



Eraikigarritasuna

			m ²	m ²	m ²
Sestra gainean	Etxebizitza	Babes Ofizialeko Etxebizitza	5.462	10.916	12.016
		Etxebizitza Babestu Tasatuak	1.986		
		Etxebizitza Librea	2.468		
	Beste		1.100	1.100	
Sestra azpian	Aparkalekua	Babes Ofizialeko Etxebizitza	2.450	5.000	3.000
		Etxebizitza Babestu Tasatuak	600		
		Etxebizitza Librea	1.650		

Sestra gainean vs sestra azpian ratioa 2,4

Laiztiaga auzoan jarraitutako tipologiaren antzekoa planteatzen da, baina jada eraikitako auzotik urrunduta. Auzoaren diseinua berpentsatzea proposatzen da, jada existitzen den errepidea aprobetxatuz karga urbanistikoak murrizteko, bidesarea aprobetxatzeko eta kaleari konpaktutasuna emateko.

(HK)SB.04

Santa Barbara auzoko magalean proposatzen den dentsitate ertain-baxuko garapen lineala da, GI-2132 errepidearen beste aldean. Saihesbide berri bat aurreikusten da tunel formatuan, A-15 errepidearekin lotzeko.

Datu orokorrak

		m ²
Eremuaren ezaugarriak	Azalera	61.393
	Sistema orokorrak	9.095
	Azalera konputagarria	52.298
Aprobetxamendua		25.800
Eraikigarritasuna		0.49m ² /m ²

Eraikigarritasuna

			m ²	m ²	m ²
Sestra gainean	Etxebizitza	Babes Ofizialeko Etxebizitza	12.925	23.500	25.800
		Etxebizitza Babestu Tasatuak	4.700		
		Etxebizitza Librea	5.875		
	Beste		2.300	2.300	
Sestra azpian	Aparkalekua	Babes Ofizialeko Etxebizitza	4.800	9.300	9.300
		Etxebizitza Babestu Tasatuak	2.600		
		Etxebizitza Librea	1.900		

Sestra gainean vs sestra azpian ratioa 2,8



Proposamen honetan oso konpaktutasun baxuko antolakuntza aurkezten da, paisaia asko hedatzen dena eta ingurumen inpaktu handia duena, Santa Barbara auzoko basoaren zati handi baten suntsipena dakarrelako.

Antolakuntza larre eremuetan zentratu beharko litzateke, tipologia ezberdinak erabiliz, nahiz eta oso eremu malkartsua den. GI-2132aren "hiritartze" bat lortu liteke agian, zeharkatzeko bideak sortuko balira. Zeharkako trafikoa herrigunetik pasatzea ekiditen duen tunela eraikitzea beharrezkoa ote den erabaki beharko litzateke, kontuan harturik azpiegitura horrek sor ditzakeen kargak. Hau errepide sailarekin eztabaidatu beharreko kontua da.

Plan partzialaren inguruko gogoetak egiten hastea gomendatzen da.

(HH)LI.03

Urumea ikastola zenaren eremuan proposatzen den garapen konpaktu bat da. Azterketan sartu den arren, bertan auditorioa egiteko erabakia hartua du udalak.

Datu orokorrak		m ²
Eremuaren ezaugarriak	Azalera	4.393
	Sistema orokorrak	288
	Azalera konputagarria	4.105
Aprobetxamendua		3.240+610
Eraikigarritasuna		0,94m ² /m ²



Eraikigarritasuna			m ²	m ²	m ²
Sestra ganean	Birkokatzeak	Birkokatzeak	610	610	610
	Etxebizitza	Etxebizitza Librea	2.340	2.340	3.240
	Beste		900	900	
Sestra azpian	Aparkalekua	-	4000	4.000	4.000

Sestra ganean vs sestra azpian ratioa 1

Oso posizio zentrolean dagoen eremua da, eta eraikigarritasuna handitu liteke oraindik. Aparkaleku ratio oso altua du, ulertzen baita eraikina berari baino gehiagori zerbitzua ematera bideratuta dagoela, auzo osoari, hain zuzen ere. Eraikigarritasun gehigarria ematekotan, jarduera ekonomikoak sartu litezke, bizitegi/bulego eraikin misto bat sortuz.

Laburpen orokorra

Ikusi dugunez, Hernaniren plangintzak 1.400-1.700 etxebizitza berri eraikitzeko gaitasuna du. Plan orokorrak 8 urtera egiten badira ere, 20 urteko etxebizitza beharrak aurreikusi behar izaten dituzte, nahiz eta esperientziak argi erakusten duen hirigintzaren garapena plangintzak aurreikusitakoa baino askoz ere geldoago doala normalean. Honek desfaseak sortzen ditu, bai behar eta eskaintzaren artean, baina baita eskaintza planteatu zen moduaren eta behar egokituaren artean ere.

Diagnosi fasean aztertutako etxebizitza beharrek alderatzen badugu, Hernanin 1.871 eskari inguru zeuden; horietatik %66 pertsona bakarrak egineko eskaerak dira, 1200 inguru. Modu berean, eskarien %45 Hernanitik kanpoko jendeak eginiko eskariak izan ziren, Donostialdeako eremu metropolitarrak Hernanin eragiten duen presioaren erakusle.

Honen aurrean etxebizitza politiken aldetik posizionamendu bat beharrezkoa ikusten dugu, gutxienez, bi puntutan:

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

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

1. Eskariari erantzuna. Kudeaketa.

Hernanik duen etxebizitza eskaera guztiari erantzuteko, gaur egungo baldintzetan, etxebizitza parkea handitu beharra dagoela ezin da zalantzan jarri. Proiektzioek ere esaten dute udalerriaren hazkundea mantendu egingo dela, eta, beraz, eskaria murriztea ez dago aurreikusita.

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

Ebaluatu behar dena da eskari guztiari erantzutea beharrezkoa ote den. Eskariaren %45 Hernani kanpokoa da: "lehenetasun gutxiko" eskari gisa kontsidera liteke, eta lehenbizi hernaniarrei bidertutako eskaintza bat sortzean zentratu. Gai hau, hala ere, kudeatzen zaila da politikoki. Kontutan hartu behar da mota honetako diskriminazioak konplexuak izaten direla, eta etxebizitza babestu arruntaren sistema barruan, Eusko Jaurlaritzaren Etxebide zerbitzuaren bidez kudeatuz gero, seguruenik ezingo da halakorik planteatu.

Edonola ere, etxebizitza tasatu kopuru oso handi bat sustatuko da Hernaniko garapen berrietan, nagusiki Florida auzoan. Etxebizitza tasatua babestu eta librearen artean erdibidean dagoen formula da, gaur egungo etxebizitza librearen prezioek babestutik hurbilago uzten badute ere. Oso tresna aproposa da operazio urbanistikoak bideragarri egiten laguntzen duelako, babestuen prezioetik gora baitaude eta aldi berean salmenta prezioen gaineko kontrol bat ezartzen baitute. Klase ertainarentzat (izendapen honek sortzen dituen zalantzak gorabehera) aproposa den jabetza edo alokairu mota bat da.

Udal etxebizitza tasatuen kasuan, eta Hernaniko garapenetan ezarritakoaren arabera, udal etxebizitzak dira garapen berrietan aurreikusten direnak. 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.

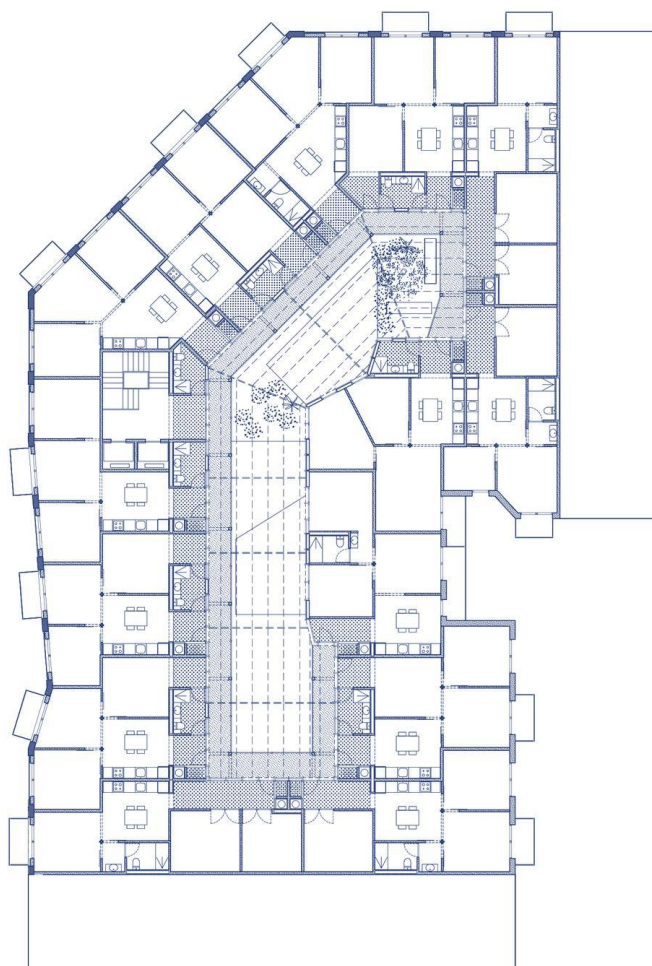
c) Etxebizitzon eskuratzailerak, eta etxebizitzok esleitzeko prozedura. Horri dagokionez, publikotasunaren, lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak bete beharko dira nahitaez.

Salbuespen gisa, sustapen bakoitzetik etxebizitza kopuru bat bereiztea erabaki daiteke, tokiko administrazioek beharizan 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.

Honela, udalak garatzen dituen BOE zein Etxebizitza tasatuen kasuan, baldintza gehigarriak ezar ditzake bizitegi hauek udalerriko eskariari erantzuten diotela bermatzeko.

2. Unitate txikien eskariari erantzuna. Tipologia.

Ikusi dugunez, etxebizitza babestu eskarien %66 inguru pertsona bakarreko familia unitateak dira; emantzipazio beharrari lotu dakioken eskaria da seguruenik. Orain arte etxebizitza babestuaren promozioetan oso ohikoa izan da eraikin tipologia estandarrak soilik garatzea, non etxebizitzetako gehienek 3 logela (85m erabilgarri inguru) eta garajea izan duten. Etxebizitza tipologia hau familia tradizionalaren ideari zuzenduta dago, agian, etxebizitza politikak martxan hasi ziren garaian egoera soziologikoa ezberdina zelako. Ohikoagoa zen bikotearekin bizitzera joatea gaur egun baino lehenago eta familia unitateak ere handiagoak izaten ziren. Gaur egun ordea bakarrik emantzipatu nahi duten pertsonak (eta ez soilik gazteak) dira nagusiki etxebizitza eskaria egiten dutenak, eta eskari hau asetzeko ez dira beharrezkoak orain artekoak bezain bizitegi handiak. Etxebizitza txikiek gainera bi abantaila dituzte: emantzipazioaren lehen faseetan gutxiago ordaintzea ahalbidetzen dute, baina pertsona heldu edo bakarrik geratu direnei ere aukera ematen diete etxe txikiago batera mugitzeko, gastuak murriztuz eta etxea behar errealetera 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 ere egitea gomendatzen da, dela jabetza, dela alokairuko promozioetan. Gainera, eraikin berberean 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.
Estudioak eta 1 eta 3 logela arteko pisuak uztartuz.*

1.1.1. Jabetza publikoko orubeak Etxebizitza Sailari eskaintzea

Erakunde arduraduna: Hernaniko Udala. Eusko Jaurlaritza

Testuingurua

Garapen urbanistiko berrietan etxebizitza babestuak egitera bideratutako orubeak sarri urte luzez hutsik egoten dira, promotore partikularrenak diren kasuetan errentagarritasuna mugatua izaten delako, eta orube publikoen kasuan udalek sarri hauek garatzeko gaitasun ekonomiko propiorik ez dutelako. Arazo honek EAE mailan programatuta dauden 75.000 etxebizitza babestu inguru egotea dakar, baina horietako asko ez dira garatzen.

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

Proposamena

Hiri hazkunde edo eraldaketa prozesuetan sortzen diren eta jabetza publikoa duten orubeak akordio bidez Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Sailari eskaintzea berau izan dadin bertako etxebizitzaren eraikuntzaz arduratuko dena. Prozesu honetan etxebizitza babestuko orubeen jabe pribatuekin ere negoziaketa bat gauzatzea komenigarria da, beraien esku dauden orubeetan ere ahalik eta azkarren eta modu egokienean gauzatu daitezken bizitegiak.

Hernaniko Udalak honako lursaila Eusko Jaurlaritzari lagatzea aurreikusten du:

- **Florida auzoko FL.08 eremuko 1 lursaila.** FL.08 eremuan bost lursail daude: 4 eta 5 lursailetan udal etxebizitza tasatuak egingo dira; 1, 2 eta 3 lursailetan, aldiz, babes ofizialeko etxebizitzak. Hernaniko Udalak 1 lursaila jasoko du Etorlurrekin egin duen permuta bati esker², eta lursail hori Visesari lagako dio, urbanizatua, babes publikoko alokairuzko etxebizitzak eraikitzeke, gero Alokabideren bitartez kudeatzeko.

1.1.2. Garapen berrietan belaunaldi arteko bizitegi proiektuak sustatzea

Erakunde arduraduna: Hernaniko Udala. Eusko Jaurlaritza

Testuingurua

Hirien eraikuntza askotan prozesu jarraitu bat izan ordez momentu zehatzetan kolpeka aurrera doan prozesu bat izaten da, auzo berriak urte gutxian eraikiz, eta epe luzeetan mugimendurik gabe geldirik egonda. Honek belaunaldi zehatzen emantzipazio beharrei erantzuten die sarri, eta horrela, auzo berri bat eraikitzean profil gazte zehatz bat izaten duten pertsonak joaten dira bertara bizitzera. Bestalde, auzo kontsolidatuetan haien gurasoak geratzen dira, auzo hauek apurka apurka zaharkituz.

Nahasketa soziala, kulturala eta generazionala ezinbestekoak dira hiritartasun sentimendu partekatu eta hiri bizi bat sortzeko, eta horregatik, belaunaldikako segregazio hau kaltegarria da hirien osasunerako. Pertsona nagusi eta gazteen bizitokiak uztartzen dituzten auzoak eraikitzeak modu bikoitzean laguntzen du kohesio sozial honetan. Batetik, auzo berrietan hasieratik sortzen da nahasketa sozial hori, eta auzo hauek pertsona nagusiak etortzeak, hiri kontsolidatuan etxeak libre uzten ditut pertsona gazteak haiek mugitu eta auzo zaharkituak biziberritzen laguntzeko.

Proposamena

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

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

² FL.08 garapenean, Hernaniko Udalari 5 etxebizitza, lokal komertzial bat eta ekipamenduetarako lokal bat dagokzio. Etorlurrekin adostutako permutan, udalak 5 etxebizitza horiei eta lokal komertzialari uko egiten die, eta, horren truke, 1 lursaila jasotzen du.

1.2. estrategia: zuzkidurazko etxebizitzaren sustapena

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

Adineko pertsonen eta egoera ekonomiko 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 bigarreanean. Honi aurre egiteko, zuzkidurazko etxebizitzak eraikin intergenerazional eta interklasista gisa ulertzeak haien funtzio soziala indartu dezake. Honen eredu gisa Usurbilgo Txirikorda kooperatiba dugu, non adineko pertsonentzako zuzkidurazko etxebizitzak emantzipazio 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. Eredu gisa, interbentzio urbanistiko edo zaharberritze integralak egiten direnean bizilagunak etxetik irten behar izaten diren hilabete edo urte batzuetarako. Kasu hauetarako behin behineko egonaldia auzoan bertan (hiri handien kasuan) edo udalerrian bertan (herrien kasuan) eskuratzea zaila izaten da, eta prozesu hauek deserrotzeak 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.

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

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

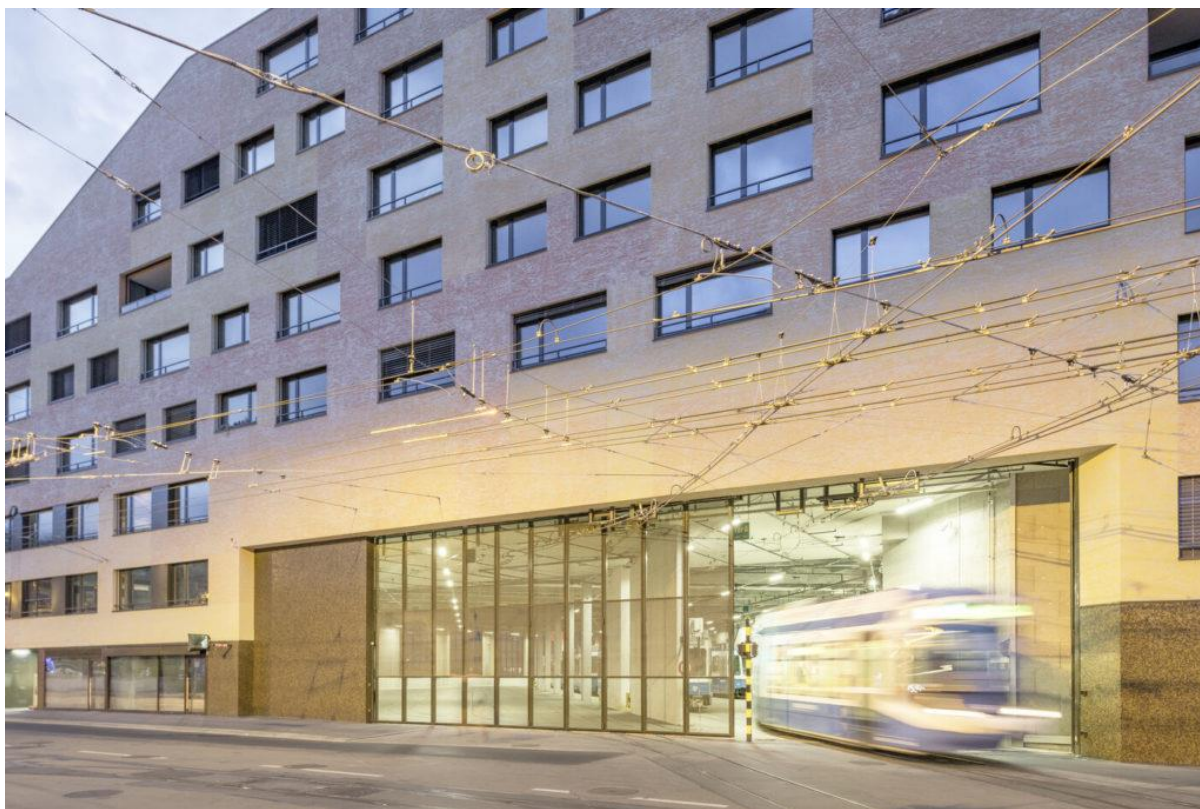
1.2.1. Eraikigarritasun baxuko ekipamenduen intentsifikazio aukerak aztertzea

Erakunde arduraduna: Hernaniko Udala. Eusko Jaurlaritza

Testuingurua

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

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



Kalkbreite kopertiba. Zurich

Proposamena

Planak eraikigarritasun oso baxuko eta bizitegi erabilerekin bateragarriak izan daitezkeen ekipamendu orubeak bilatzea proposatzen du, haietan intentsifikazio operazioak egingarri ote diren aztertzeko. Edonola ere, estrategia hau egitekotan, martxan dauden bizitegi-proiektuak garatu ondoren egitea proposatzen da. Udalaren baliabide ekonomikoak mugatuak direla jakinik, mota honetako operazioetarako Eusko Jaurlaritzaren

etxebizitza sailarekin batera proiektuak adostea ezinbestekoa da. Udalak lurra eskainiko luke gerora Jaurlaritzak lanak egin ahal izateko.

1.2.2. Eraikin osoen zaharberritzea

Erakunde arduraduna: Hernaniko Udala. Eusko Jaurlaritza

Testuingurua

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

Proposamena

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

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

1.3. estrategia: Landa eremuaren biziberritzea

1.3.1. Landa eremuko bizitegien aprobeitxamendua sustatu

Erakunde arduraduna: Hernaniko 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 asko, izaera produktiboa galdurik, hutsik geratu dira haien jabe originalak hirira joan direnean. Tamaina handiak, egur eta harrizko egiturak, 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 500metro karratu eraikitik gora izaten dute, eta neurri honek ahalbidetzen duen banaketak oso etxe handiak utziko lituzke oraindik ere.

Beste batzuetan, baserriak lurzoru ez urbanizagarrian egonik, zenbait arauditan hainbat motatako jarduerak bertan garatzea ez dago baimenduta, esate baterako, izaera industrial gisa ulertu daitezkeen zenbait, aroztegiak, burdinaren artisauak... Hauekin batera, teknologia berriei loturiko jarduera asko burutu litezke landa eremuan, telelana gero eta ohikoagoa den garaiotan bereziki eta Euskal herria bezalako eremu hiperkonektatu baten baitan.

Proposamena

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 sustatzeko 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.
- Erabilera malgutasuna: Lurzoru ez urbanizagarrian baimentzen eta debekatzen diren jardueren inguruko gogoeta bat zabaldu, araudia aldatu edo egokitu behar den erabakitzeko.

1.3.2. Landa eremuko nukleoen biziberritzea sustatu

Erakunde arduraduna: Hernaniko Udala

Testuingurua:

Hernani udalerriak errealitate urbanistiko ezberdinak ditu plangintza beraren baitan, eremu oso hiritar bat batetik, dela bizitegi dela industriaguneei dagokienean, eta eremu landatarrago bat bestetik. Nukleo landatar nagusia Ereñotzu auzoa da, herrigunetik 5-6 kilometro ingurura. Azken hamarkadetan hirigintza ikuspegi oso hiritar batetik planteatu izan da, eta honek landa eremuaren ulerkera ia bukoliko eta estatiko bat gailentzea ekarri du maiz. Gainera, lurzoru urbanizagarria minimizatzeke joera gailendu da plangintza askotan, ingurugiroaren babesa argudiatuta. Hiri ikuspegitik zentzua duen arren, zenbaitetan nukleo txikien garapen organikoa mugatzen du honek. Ondorioz nukleo horietan bizitzeko prest legokeen jende gazteak zailtasunak ditu etxebizitza aurkitzeko.

Lurzoru urbanizagarriaren muga honek badu zentzurik Donostia bezalako hiri baten eremu metropolitarran. Landa eremuko nukleoetan, sarritan, "tipologia mantentzearen" logika zalantzarri baten eraginez, etxebizitza familia bakarrekoak edo txaletak eraikitzeke joera egon da. Honek udalaz gailentzeko merkatu bati erantzuten dio, eta beti izango du eskaria ondo konektatutako eremu metropolitarr batean (Ereñotzutik Donostia erdigunera

esaterako, 16 minutu daude autoz). Hori dela eta, landa eremuko nukleo hauetan hazkundeak planteatzerakoan kontutan izan behar da aukeratutako tipologiaren arabera biztanleria erakarriko dutela, eta etxebizitza eskaintzaren hazkundeak ez diola zertan nukleoko etxebizitza behar propioei zuzenean erantzun.

Proposamena

Hernaniko hiri antolakuntza eta etxebizitza estrategiaren barruan, Ereñotzuren izaera partikularra kontutan hartzea eta bere beharretara egokitzen diren soluzio sozio-urbanistikoak planteatzea.

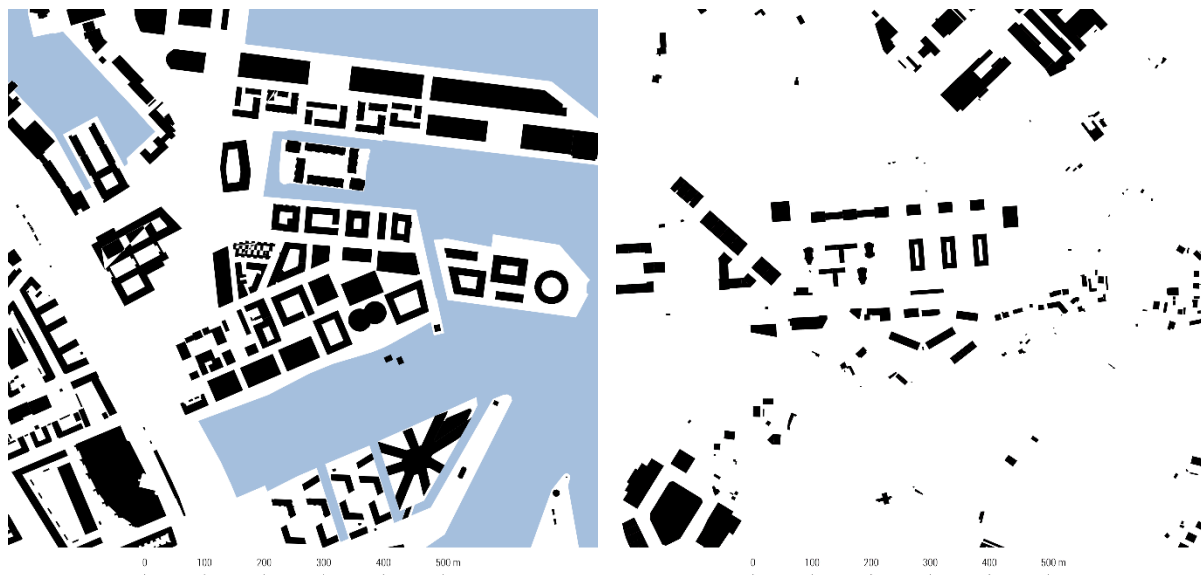
1.4. estrategia: Urbanizazio kargen minimizazio-estrategia

1.4.1. Konpaktutasunaren bidez

Erakunde arduraduna: Hernaniko Udala

Testuingurua

Frankismo garaiko hirigintzak etxebizitza eskasari erantzutea izan zuen ardatz, eta ondorioz espazio publikoa eta ekipamenduak bigarren planoan geratu ziren. Honek zuzkidura publiko gutxiko hiri bat sortu zuen, eta demokrazia garaiko hirigintzak eskasia honi erantzun nahi izan zion estandar urbanistikoen bitartez. Estandar hauek zuzkiduren ulerkera kuantitatibo bat egiten dute, ez kualitatiboa. "Gehiago hobe da" premisapean, egiturarik eta identitaterik gabeko espazio publikoak beteriko proiektu urbanistikoak nagusitu dira azken hamarkadetan, honek dakartzan urbanizazio eta mantenu kostu guztiekin. Ekintza plan hau idatzi dugunok uste dugu espazio publiko gehiago ez dela derrigor hobe eta espazio publikoa neurrikoa eta ulergarria izatea dela egokiena. Konparaziorako, Europar egiten ari diren auzo berri puntakoenetan eremu eraikiaren %50 espazio publikoa da; Euskal Herrian ratio hori %75era iristen da sarri.



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

Espazio publikoaren gaindimentsionamendu honek bi ondorio ditu. Alde batetik konpazitate eta dentsitate faltak bizitarik gabeko espazioak sor ditzakete, hiri eskala eta hiri jarraikortasuna hautsiz. Honek ibilgailu

pribatuaren erabilera sustatzen du eta kalean segurtasuna eta bizigarritasuna murriztu. Bestetik, urbanizazio kostua asko garestitzen dira, urbanizatu beharreko azalera handiagoa delako (oro har, gainera, urbanizazio maila altu batera ohitutako gizartea garela esan genezake).

Proposamena

Garapen urbanistiko berrien diseinu prozesuan konpaktutasuna eta dentsitatea bezalako kontzeptuak kontutan hartu ez soilik jarduketaren bideragarritasun ekonomikoa bermatze aldera, hiri forma kalitatea, mantenu gastuen murrizketa eta espazio publikoaren tamainaren egokitasuna bilatze aldera baizik.

1.4.2. Lurrazpiko aparkalekuak lurgaineko aparkaleku zentralizatuekin ordezkatzuz

Erakunde arduraduna: Hernaniko Udala

Testuingurua

Aparkalekuen estandar urbanistikoek eta mugikortasun ohitura garaikideek emaitza espazial bat izan dute: lurrazpiko solairuak ohikoak dira bizitegi-eraikin guztien azpian eta honek ondorio ezberdinak dakartza. Batetik, mugikortasun ohituretan duen eragin negatiboa dago ibilgailu pribatua erabiltzera bultzatzen baitu haren hurbiltasun eta erosotasunagatik. Bestetik etxebizitza blokeen diseinuan duen eragina dago: 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. Soto hauek eraikin baten eraikuntza-kostuen %15 izatera irits daitezke.

Hirigintza-estandarrek arautzeko onartze bidean dagoen dekretu berriak jaitsi egin du eraiki beharreko kotxe aparkaleku kopurua ia erdira jaitsez. Gainera, ohituraren poderioz etxebizitza-bloke bakoitzari dagozkion aparkalekuak etxebizitza-bloke horretan bertan eraiki ohi dira baina araudiak bestelako soluzioak ere ahalbidetzen ditu. Aparkalekuak lurrazpian eraiki ordez lurgainean eraikiko balira, silo-eraikin zentralizatuetan, eraikuntza-kostua zertxobait jaisteko aukera legoke, eta kotxeak egun duen hurbiltasun-ezaugarri bat galduko luke.

Hortaz, aparkaleku estandarren murrizketak eta hauek etxebizitza eraikinaren behe solairuetatik kentzearekin batera aukera ematen dute etxebizitza eraikinen kostu totala murrizteko. Ordainetan aparkalekuak lur gainean eraiki litezke silo eraikinetan, operazioaren kostu totala murriztuz. Honek gainera aukera ematen du aparkalekua soilik nahi dutenek erosi ahal izateko, etxebizitzaren erosketa aparkalekuaren erosketatik bananduz.



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

Proposamena

Garapen urbanistiko berrietan aparkaleku estandarrek betetzerakoan kontutan hartu araudiak aukera ematen duela aparkalekuen antolakuntza beste modu batean planteatzeko. Etxebizitza eta aparkalekua eraikin berean jartzea ez da derrigorrezkoa, ezta etxebizitza bati aparkaleku bat esleitu beharra ere. Honek irtenbide alternatiboak ematen ditu aparkaleku guztia zentralizatzeko, etxebizitza eraikinaren kostu indibiduala murriztuz.

1.4.3. Urbanizazio kostuak murriztuz

Erakunde arduradunak: Hernaniko 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.

Proposamena

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



Ezkerrean, Bachtal eskolaren inguruetako urbanizazioa, elementu naturalak hiri altzariekin konbinatuz (Ennetbaden, Suitza). Eskubian, Alemaniako Freiburg hiriko Vauban auzoko bizitoki baterako sarrera. Urbanizazio "biguna", naturalizazio maila altukoa eta mantenu gutxiakoa.

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 kontsolidatuan bizitegi babestuak

Bigarrenik birdentsifikazio bidezko hiri berrantolatze jarduketak proposatzen dira, bizitegi pareka berritzeko. Neurri hau plan orokor berriari begira proposatzen da, bertan zehaztu daitezke jarduketa hauek. Jarduketa hauek dentsifikazio eremuak hiri lurzoru ez kontsolidatuko eremu gisa kalifikatzea dakarte, eta horrek dakartzan gestio eta segurtasun juridiko arazoak kontutan hartu beharko dira.

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 babestu gehienak hiri hazkunde eremuetan eraikitzen dira, hiri zentralaren eta periferiaren arteko desoreka sortuz. Estrategia honek etxebizitza babestuak eremu zentraletan eskuratzea bilatzen du.

Baldintza zehatz batzuek ematen diren kasuan sortzen diren bizitegiak bizitegi babestu gisa kalifikatzeko aukera ematen da. Honetarako, hirigintza plangintza egokitu behar da baldintza horiek zehaztu ditzan. Azpibanaketetan, behe solairu hutsetan etxebizitza egitean... Hauetako neurri batzuk jada barneratuta daude udal jardueran, baxu komertzialak bizitegi bihurtzean udal etxebizitza tasatu bihurtzeko baldintza esaterako, onartuta dago gaur egun indarrean dagoen HAPOan. Jarraian azaltzen diren lau hirigintza-neurri osatzen dute estrategia hau:

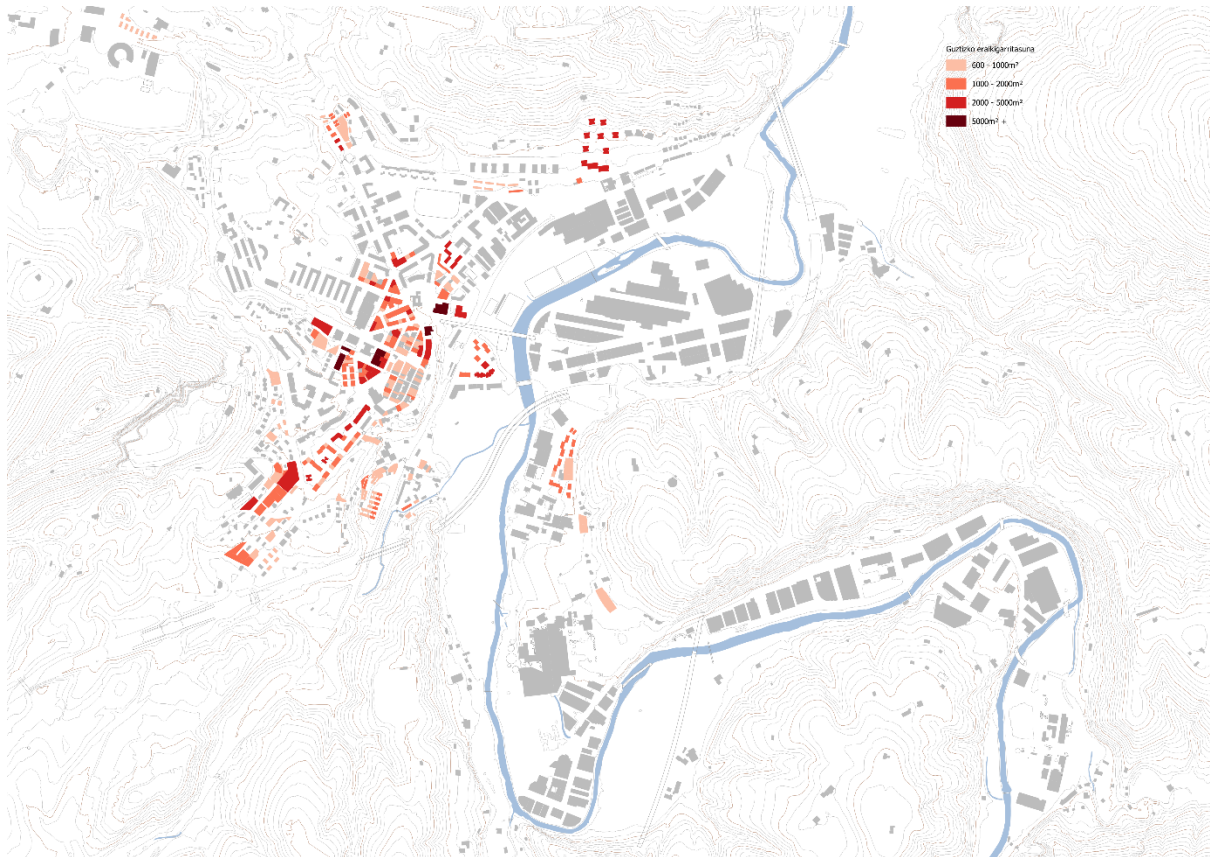
2.1.1. Birgaitze handiko bizitegi-jarduketak

Erakunde arduraduna: Hernaniko Udala

Testuingurua

Birgaitze handiko bizitegi-jarduketa kontsideratuko dira 600 m² baino gehiagoko sabai potentziala duten etxebizitzetarako partzeletan egiten diren birgaitze integralak. Kasu hauetan, eraikigarritasun osoaren ehuneko bat (30 hasierako proposamen gisa) babestutako bizitoki motaren batera bideratu beharko da. Neurri honen helburua hiri birgaitzeak egiten diren kasuetan, normalean salmenta edo errenta altuagoak eskuratzera bideratuta doazen interbentzioak izanik, gizarteari itzuleran etxebizitza babestu batzuk eskaintzea da. Mota honetako operazioak kontsolidatutako eremuetan egiten dira etxebizitza babestua eskuratzeko aukera gutxien dagoen tokietan hain zuzen ere, eta horregatik da garrantzitsua haietatik bizitegi babestuak eskuratzeko aukera izatea.

Jarduketa urbanistiko txikietan joera egoten da udalari dagozkion esleipenak monetizatu eta dirutan ordaintzeko, lurzoru edo etxebizitzetan egin ordez. Beharrezko jotzen dugu, hiri misto, plural eta kohesionatu bat lortze aldera, birgaitze handiko jarduketa bidez eskuratuko eraikigarritasuna etxebizitza babestu publikora bideratzea eta (salbuespenak salbuespen) ez monetizatzea.



600m²tik gorako eraikigarritasun totala duten bizitoki orubeak Hernanin

Jarraian azalduko dena neurriaren irismenaren inguruko gogoeta da, eta ez du helburu normatiborik. Irudia ariketa hau irudikatzeko proba bat da eta ez da modu itxian ulertu behar.

Hurbilketa modura, birgaitze handi beharreak egon litezkeen eta 600m² eraiki baino gehiago duten bizitegi eraikinen lehen zerrenda egin dugu, katastroko informazioa baliatuz. Hauetatik, 50 urtetik gorako eraikinak soilik aztertuko dira, zaharberritze integral baten beharreak egon litezkeenak direlako; berriagoen kasuan, zaharberritze integral bat egiteko aukerak oso urriak direla kontsideratzen dugu. Mota honetako 314 orube inguru daude Hernanin, guztira.

Argi utzi nahi dugu neurri honekin bizitegiak eskuratzea nekeza dela: birgaitze handiak normalean eraikin osoa jabetza bertikalean daudenean ematen dira, pertsona edo erakunde bakarrak hartzen baitu zaharberritzeko erabakia. Jabetza horizontala deneko kasuetan etxeak banan bana birgaitu ohi dituzte jabeek. Honela, ez dugu uste errealista denik pentsatzea operazio guztien %5 baino gehiagotan halakorik gerta daitekeenik. Honek 5.000m²sabai edo 50-60 etxebizitza babestu lortzea suposatuko luke, oso epe luzera gainera.

Proposamena

Birgaitze handiak egiten diren kasuetan gutxieneko bizitegi babestu kopuru bat arautzeko udal ordenantzak ezartzea, edo horretara zuzendutako araudi bat garatzea Plan Orokor berria garatzeko anean.

2.1.2. Beheko solairuetan etxebizitzak egiteko ordenantza berritza

Erakunde arduraduna: Hernaniko Udala

Testuingurua

Behe solairuak normalean jarduera ekonomikoetara bideratuta egon ohi dira baina erabilera hauen beherakada dela eta, azken urteotan gero eta ohikoagoa da behe solairu hauetako asko etxebizitza erabileretara eraldatzea. Honek etxebizitzaren arazoaren aurrean erantzun autonomo bat erakusten du eta interesgarria da baina kontrolik ezean ehun komertzialaren galera dakar zenbaitetan bi merkatu ezberdinen arteko distortsioak sor ditzakeelako. Behe solairuetan etxebizitzak egitea ahalbidetzen bada, lokalen prezioa etxebizitzen prezioarekin kutsatuko da, eta honek merkataritzari kalte egiten dio, alokairu eta erosketa asko garestitzen baitira.

Hau ekiditeko baina etxebizitza erabilerak baimentzeko, etxebizitza babestuaren estrategia lausoak etxebizitza bihurtzen diren lokal horiek babes mailaren bat izatea proposatzen dugu, dela babes ofizialeko, dela tasatutako etxebizitza modura. Honek operazioaren errentagarritasuna mugatu egiten du eta behe solairu komertzialen gaineko espekulazioa murriztu egiten du.

Hernaniko Udalak 2013an onartu zituen Udal Ordenantzetan jasotzen du etxebizitza erabilera ez duten eremuetan bizitegiak egiteko aukera, III.2 Kapituluaren hain zuzen ere. Ordenantza honek bizitegiak bete beharreko baldintzez gain, zein kaletako zein portaletan egin daitezkeen zehazten du. Modu honetan sortutako bizitokiak etxebizitza tasatu izendapena izango dute orokorrean eta babes ofizialeko bizitegi eraikin baten behe solairuan egitekotan, etxebizitza babestu izaera izango dute.

Bizitegi tasatuekin gertatzen den moduan salmenta prezioa Udal Ordenantzetan zehaztuta ageri da eta kasu honetan ezingo du 1.7 aldiz gainditu Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzen salmenta prezioa.

Proposamena

Behe solairuak etxebizitza bihurtzea ahalbidetzen duen udal ordenantza aplikatzen jarraitzea eta jarraipena egitea aldaketak beharrezkoak ote diren gainbegiratzeko. Informazio honekin beheko solairuetan etxebizitzak egiteko ordenantza berritzea ondorengoak kontuan hartuz:

- Egoera auzoz auzo aztertzea
- Etxebizitza bihurtu daitezkeen lokalen zerrenda eguneratzea
- Etxebizitza horiek bete beharko lituzketen baldintzak berraztertzea (estetika, argiztapena, irisgarritasuna, eta abar).
- Etxebizitzek izango duten babes maila erabakitzea (babes ofizialekoak, tasatuak).
- Gehieneko salmenta prezioa berraztertzea. (babes ofizialeko etxebizitzen prezioa 1.7 aldiz biderkatzea oraindik ere oso prezio altua izan daiteke).



Goian, koltxoi-espazioa behe oinezko etxebizitza baten aurrean (Brusela, Belgika). Behean, AZAB estudioak egindako Loft Studio House proiektua Bilboko La Mina auzoan.

2.1.3. Etxebizitzaren zatiketa

Erakunde arduraduna: Hernaniko Udala

Testuingurua

Familia unitateak gero eta txikiagoak dira datu guztiek erakusten dutenaren arabera eta joerak ez du aldatzeko itxurarik. Hori dela eta oraina arte orokortu den etxebizitza ereduak zaharkituta geratu dira etxeen tamaina handia ez datorrelako bat biztanle kopuruarekin. Etxe handiak joan zen mende hasiera eta erdialdean eginak dira nagusiki eta hiri eta herrien erdigunean egoten dira kokatuta, etxebizitza babestu gutxien duten eta berau eraikitzeke orubeak eskuratzea zaila den eremuetan. Bartzelona eta Donostia bezalako hirietan, HAPO berriaren estrategietako bat zera da: eremu hauetan egiten diren etxebizitza banaketen ondorioz sortzen den etxebizitzetako bati izaera babestua ematea.

Beraz, proposatzen da ordenantza berri baten edo plan orokorraren aldaketa baten bidez, 160m²tik gorako etxebizitza bat banatzen denean sortzen den etxebizitza berriari izaera babestu bat esleitzea. Etxebizitza hori tasatua izan daiteke, 1.1.3.1 atalean esaten denari jarraiki.

Neurri honek 3 arazo planteatzen ditu. Lehenengoa da Hernanin 160m²tik gorako etxebizitza gehiegi ez dagoela. Katastrofik ateratako datuen arabera, 120 etxebizitza inguruk beteko lukete baldintza hau, eta horietako gehienak baserri eremuetan daude. Eremu horietarako estrategia partikular bat beharrezkoa da (ikus 1.3 neurria) haien izaera tipologikoagatik, beraz, neurri hau ez litzateke aplikagarria izango. Honela, herrigunean gutxi gora behera, 20 bat etxebizitza babestu izango lirateke neurri honek lor ditzakeenak.

Bigarren arazoa neurriaren funtsa bera da, alegia, banatutako etxeetako bati izaera babestua esleitzeak haren errentagarritasun ekonomikoa murrizten du eta honek banaketa horiek egitea desinzentiba dezake.

Azkenik, herriguneko 160 metrotik gorako etxebizitzetako gehienak Alde Zaharrean kokatzen dira, eta banaketak egiterakoan, 80/2022 Bizigarritasun dekretua bete behar dute etxebizitza berriek. Alde zaharreko etxebizitza tipologia estu eta sarritan konplexuek zaildu egiten dituzte banaketa hauek.

Proposamena

160m² baino gehiagoko etxebizitza bat banatzekotan (herrigunean), banaketatik sortutako etxebizitzetako bat (jabearen erabakia) etxebizitza tasatu gisa kontsideratzea 1.1.3.1 atalean esaten denari jarraiki.

2.1.4. Gizarte-intentsifikazioa

Erakunde arduraduna: Hernaniko Udala

Testuingurua

Gizarte-intentsifikazio deituriko neurriaren ideia zera da: dentsitate baxuko eremu zehatz batzuetan, eraikigarritasunaren handipen bat sustatzea. Gaur egun 2.000m² sabai edo 20 etxebizitzatik behera garatzen

dituzten jarduketa unitateek ez dute zertan bizitegi babestuen erreserbarik gorde behar³, horregatik, neurri hau aplikatzerakoan ezinbestekoa da bizitegi babestuak garatzeko konpromezua ezartzea.

Mota honetako proposamenak herrien hazkundearen ondorioz posizio zentraletan geratzen joan diren dentsitate baxuko eremuetan arrazoizkoak izan daitezke. Bizitegi berriak herrigunetik urrunduta dauden eremuetan egin baino, jada antropizatuta dauden eremuetan lurzoruaren aprobetxamendu altuago bat egitea ahalbidetzen du honek, hiri konpaktu eta kohesionatuaren ideian sakonduz. Estrategia hau garraio publiko zerbitzu ona duten eremuetan egitea gomendatzen da, biztanleriaren hazkundeak mugikortasun pribatuaren hazkundera eragitea ekidin dezakeelako.

Eraikigarritasunaren aldaketa bat proposatzen den heinean, Plan Orokorren aldaketa puntual bat beharrezkoa izango da neurri honek proposatzen duena gauzatzeko, hortaz, epe ertain edo luzera begirako neurria da. Eraikinen ordezkapenak gainera, denboran zehar luzatzen diren prozesuak dira, Laburbilduz herri konpaktu eta kohesionatu bat sustatzera bideratutako neurri gisa ulertu beharra dago etxebizitzaren arazoaren aurreko erantzun azkar gisa baino. Datozen 3 urteotan lehen pausoak ematea da neurri honen asmoa.

Etxebizitzaren ordezkapena egitea lehengo etxebizitzaren eraistea dakarrenez, bertan bizi direnen onespina eta borondatea ezinbestekoa da, eta hau lortzea oso zaila izan ohi da. Azkenik, hiri ehunaren izaera aldatzen duen neurria ere bada tipologia aldaketa dakarrelako, eta eremuaren arabera, espazioen identitatea aldatzea ekar dezake.

Hernaniren hiri egitura kontutan izanik eta eraikinen antzintasuna kontutan hartuta, leku gutxi dira guztiz aproposak mota honetako estrategiak aurrera eramateko. Hala ere, herri ardatz nagusietan dauden esparru batzuk proposatzen dira lehenengo hurbilketa modura egin litezkeen tipologia aldaketak kontutan hartzeko. Mota honetako proposamenek adostasun zabala behar dute eta plano batean eremu zehatz batzuk identifikatzeak arazoak sor ditzake, beraz ez da erabaki gisa hartu behar, ideia gisa baizik.



Sergison Bates estudio britainiarrak eginiko 2 proiektu. Zurichen eta Londresen

³ 123/2012 DEKRETUA, uztailaren 3koa, hirigintzako estandarrei buruzkoa.

Dentsifikazioek izaera ezberdina izan dezakete egiten diren eremuaren arabera eta ez dute zertan hiri ehunaren desagertze edo suntsitze bat ekarri, haren eguneratze bat izan dezakete. Irudietan bi dentsifikazio mota ikus daitezke, lehena dentsitate baxuko eremu batean dentsitate ertaineko blokeak sartzean ematen da, "villa" tipologiako eraikinak sortuz. Hauek espazio berde batean integratu daitezke, eta etxebizitza familia bakarreko eremuertarako aproposagoak izan daitezke. Bigarrena dentsitate ertaineko eremuetan hau areagotzeko erabili daitekeen estrategia da, kale izaera mantentzen laguntzen duelarik. Kasu hauek egokiagoak dira posizio zentralagoetan eta jada hiri kontsolidatuta dagoen eremuetan.

Estrategia hau ere kontutan hartu beharko litzateke proposatzen diren hazkunde berrietan, dentsitate eta tipologia egokiak aukeratzeko orduan.

Proposamena

Intentsifikazioa egokia izan daitekeen eremuak aurreikusi eta plan orokorraren aldaketa puntualak lantzen hasia. Intentsifikazio bat bere horretan zuzkidura jarduketara bat izango litzateke, eta hiri lurzoru ez kontsolidatu bihurtuko litzateke zehaztutako eremua. Honek arazoak ekar ditzake eraikinen mantenu edo eraldaketa txikiei begira eta ezjakintasunean utz ditzake bertako herritarrak, horregatik, intentsifikazioa egiten ez den bitartean segurtasun eta gestiorako erraztasuna bermatu behar dira.

2.2. estrategia: Bizitegi parkearen berritzea

Etxebizitza parkearen zaharkitzea arazo gero eta ohikoagoa da gure gizartean. 50-70 hamarkadetan eraiki ziren eraikinetako askok 50 urteak gainditu dituzte jada eta honi loturiko arazoak pairatzen dituzte, bai egitura arazoengatik, baita eguneratze faltagatik ere. Belaunaldi berriek sarritan nahiago izaten dute hirigune kontsolidatutik urrunduta dauden auzo berrietan bizi etxebizitza zahar bat erosi eta honek dakartzan egokitzapen eta mantentze gastuei aurre egin baino. Honek adinaren araberrako segregazio espazial bat ere badakar, aldagai sozioekonomikoen araberrakari gainjartzen zaiona. Horregatik, bizitegi parkearen egokitzapen eta berritzea ez da soilik beharrezkoa eraikinen beraien mantenua bermatzeko, gizarte-egitura misto eta bizi bat sustatzeko ere beharrezkoa da.

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

2.2.1. Eraikinen berroneratzera bideratutako dirulaguntzak

Erakunde arduradunak: Hernaniko Udala, Eusko Jaurlaritz

Testuingurua

Eraikin osoekin gertatzen den moduan, badira egoera txarrean dauden etxebizitzak, haien merkaturatzea eragozten dutenak. Etxebizitza hauen bizigarritasuna hobetzeko (irigarritasuna, instalazioa, eta abar) lanak

egitea beharrezkoa da, baina jabeek ez dute horretarako aukerarik izaten maiz. Administrazioak lagun lezake halakoetan, kontraprestazio baten truk.

Proposamena

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

2.2.2. Eraikinen berroneratzea sustatzeko neurriak

Erakunde arduraduna: Hernaniko Udala

Testuingurua

Etxebizitzaren birgaitzea sustatzeko neurri interesgarri bat EIOZaren (Eraikuntzen, Instalakuntzen eta Obren gaineko zerga) murrizketa da bizigarritasun, irisgarritasun eta efizientzia energetikoa hobetzea helburu duten obrei dagokionean.

EIOZa Hernaniren kasuan %4-5 bitartekoa da obra gehienetan, eta baditu zenbait hobari %95erainokoak izan daitezkeenak, kasuaren arabera.

Modu berean Hernaniko Udalak OHZn (Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga) ere hobariak eskaintzen ditu plaka fotovoltaikoak borondatez instalatu dituzten eta 250.000€tik beherako balio katastrala duten eraikinen kasuan. Hobari honek 2 eta 4 urte bitarteko iraupena du instalakuntza egin den unetik.

Proposamena

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

2.2.3. Eraikinen handitzeak baimentzea

Erakunde arduraduna: Hernaniko Udala

Testuingurua

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

Proposamena

Terraza eta balkoi berrien bidezko bizitegi handipenak ahalbidetzea plangintza modu malguan ulertuz, halakoak onartzen dituzten tipologiaren kasuan.



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

3. ardatza: Alokairurako prestazioen eta diru-laguntzan sistema

3.1. estrategia: Gazteen emantzipazioa

Etxebizitzaren bilaketan dabiltzan artean, gazteak izaten dira behar gehien duen kolektiboa eta normalean baliabide ekonomiko gutxien izaten duena. Jabetzan bizitzera ohitutako gizarte batean, emantzipazioko lehen etapa honetan alokairuan egon behar izaten da jende asko eta horrek hilero errenta ordaintzera behartzen ditu, aurrezki gaitasuna murriztuz, dela etorkizunean etxebizitza erosteko, dela eguneroko bizitzan gastatzeko. Hau honela, 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 bizitzearena ez dela emantzipatzen dabiltzan gazteen egoera soilik. Gero eta orokortuago dagoen egoera da eta bereziki eragiten die etorkin eta errekurtso urriko pertsonen, gazteak izan edo ez. Alokairu prezioak horren garestiak diren honetan, gizartearen sektore handi bati eragiten dion arazo honek birplanteamendu bat beharko luke, laguntzak gazteei soilik bideratuta egon behar ote duten edo segmentu zabalagoi ireki behar zaizkien zehazteko.

Modu berean, dirulaguntzek badute berariazko kontraesan bat. Naiz eta dirulaguntza programetan parte hartu ahal izateko alokairuek gehieneko prezio bat duten (750-800€), maximo hori existitzeak berak alokairu gehienak maximo horretan jartzea dakar, ia inoiz ez haren azpitik. Dirulaguntza egoteak berak prezio "maximo" hori ordaingarri bihurtzen du maizterrentzat eta beraz ez da presiorik sortzen ugazabak berau jaisteko. Bestetik, baldintza gabeko diru laguntzek onuradunei diru sarrera zuzen bat ematen badie ere, alokairu merkatua berotu dezakete, desiratu gabeko ondorioak eraginez.

Honela administrazio publikoak urtero milioika euro bideratzen ditu gazteak lagundu bai, baina baita etxejabeen etekinak bermatzera.

3.1.1. Gaztelagun

Erakunde arduradunak: Hernaniko 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.

Udalerriaren tamainaren, hiriburu izatearen edo hiriburuetik hurbiltasuna bezalako faktoreek ezartzen dituzte diru-laguntzak jasotzeko aukera duten alokairuaren gehieneko errentak. Hernaniren kasuan:

- Alokairuaren gehieneko errenta: 750€

Dirulaguntza eskatzen dutenek hainbat baldintza bete behar dituzte, mugatzaileena agian irabaziak izanik.

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

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. Besteak beste.

Proposamena

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

3.1.2. Emantzipa

Erakunde arduradunak: Hernaniko Udala eta Eusko Jaurlaritza

Testuingurua

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

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

Baldintza 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.

Proposamena

Gaztelagunekin bezala, udalak dirulaguntzen inguruko informazioa ematen jarraitzea.

3.1.3. Udal dirulaguntzak

Erakunde arduradunak: Hernaniko Udala

Testuingurua:

Hernaniko Udalak 2024ko uztailaren 2an alokairuaren ordainketari laguntzeko dirulaguntzak onartu zituen. Dirulaguntza hauek urtero argitaratzen dira eta 2 modalitatetan banatzen dira.

- a) 18-35 urte bitarteko pertsonentzat

b) 35 urtetik gorako pertsonentzat.

Dirulaguntza hauetara 2024 urtean 210.000€ bideratu ziren %50ean banatuta 2 modalitateen artean. Hauek jasotzeko baldintzak Eusko Jaurlaritzaren Gaztelagun dirulaguntzen oso antzekoak dira eta hilean 750€ko gehieneko alokairua eduki daiteke gehienez. Eskatzaileen diru sarrerak urtean 28.000€koak izango dira pertsona bakarren kasuan eta 39.000€ bi pertsonatik gorako bizikidetzaren unitateen kasuan.

Diru sarreraren arabera izango da ordainduko den dirulaguntza, errentaren %20 eta %50 bitartekoa, gehienez, betiere, hilean 300€ak gainditu gabe, diru sarrera gutxien dutenen kasuan.

Dirulaguntza hauek ez dira bateragarriak Gaztelagun bezalako edo DBSE bezalako beste dirulaguntza batzuekin.

Proposamena:

Dirulaguntzak mantentzea eta optimizatzea proposatzen da, neurriaren eraginkortasunaren jarraipena egin, prezioen eguneraketa egiten jarraituz eta Gaztelagun dirulaguntza jasotzeko baldintzak betetzen dituzten kasuetan, hartara bideratzen jarraituz.

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 sozioekonomikoaren okertzea ekiditeko. Edonola ere, estrategia honek beste integrazio tresna batzuekin lotura izan beharko luke.

3.2.1. Etxebizitza eskubide subjektiboa

Erakunde arduradunak: Hernaniko Udala eta Eusko Jaurlaritza

Testuingurua

2023 urtean Eusko Jaurlaritzak Etxebizitza eskubide subjektiboaren baitako 63 espediente kudeatu zituen Hernanin eta horietako 35i etxebizitza esleitu zitzairen. Honetaz gain, 30 pertsonak jasotzen dute Etxebizitzarako Prestazio ekonomikoa (EPE).

<i>Egoera</i>	<i>Sexua</i>	<i>24-29 urte</i>	<i>Adin tartea 30-35 urte</i>	<i>>35 urte</i>	<i>Orotara</i>
Amaituta	Gizonak	0	0	7	7
	Emakumeak	0	0	4	4
Amaitu gabe	Gizonak	1	0	4	5
	Emakumeak	1	2	11	14
Orotara		2	2	26	30

Proposamena

Hernaniko arreta eta gizarte zerbitzuek Etxebizitza eskubide subjektiboaren inguruko informazioa ematen jarraitzea eta onuradunen egoeraren jarraipen bat egitea eusko jaurlaritzaren gizarte zerbitzuekin batera.

3.2.2. DSBEren eta EPEren eraldaketaren jarraipena

Erakunde arduradunak: Hernaniko 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.

Onuradunak dagoeneko alokairu libreko etxebizitza batean bizi diren pertsonak eta familiak dira eta DSBEz gain, hilean 300 euro osagarri jasotzen dituzte alokairuko errenta ordaintzeko. Lanbidek emandako azken datuen arabera 2024ko maiatzean 137 pertsonak jasotzen zuten prestazio hori Hernanin eta horietako 73 emakumezkoak dira.

Proposamena

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

3.2.3. Etxebizitza behar subjektiboren eskatzaileen jarraipena egitea

Erakunde arduradunak: Hernaniko Udala eta beste erakundeak

Testuingurua

Zaurgarritasun egoera egiturazko gaitz bat da gizarte garaikidean eta orokorrean hiriaren historian. Akumulazioan oinarritutako sistema ekonomiko baten batian ekidin ezina 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 agertoki 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 eskuratzeko asko laguntzen du, eta horretarako formakuntza beharrezkoa izan ohi da.

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

Proposamena

Hernaniko Udalaren eta Eusko Jaurlaritzaren gizarte zerbitzuen arteko hartu-emana sustatu egoera zaurgarrienean dauden pertsonekin lanketa berezia egin eta egoera sozioekonomikoa hobetzen laguntzeko.

3.3. estrategia: Alokairua sustatzeko neurri fiskalak

3.3.1. OHZren hobaria alokairu eskuragarrian jartzen diren etxebizitzetan.

Erakunde arduraduna: Hernaniko Udala

Testuingurua

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

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

Proposamena

Hutsik dauden eta zaharberritu nahi diren bizitegien kasuan, udalak etxejabearekin adostu daiteke epe zehatz batez bizitegia alokairu sozialean jartzeko konpromezupean EIOZaren %95eko hobaria ezar dakiokela zaharberritze obrari. Zaharberritzea eta hutsik dagoen bizitegi parkearen mobilizazioa sustatzeko mota honetako neurriak aztertzea proposatzen da.

3.4. estrategia: Alokairua sustatzeko bermeak

3.4.1. Etxebizitzaren alokairua sustatzeko, bermeei buruzko informazioa zabaltzea

Erakunde arduraduna: Hernaniko Udala eta Eusko Jaurlaritza eta Espainiako estatua

Testuingurua

Azken urteetan alokairuaren eta orokorrean etxebizitzaren aferak gizarte mailan hartu duen garrantziak modu askotan eragin dio gizarteari, eta kuantitatiboko oso bazterreko fenomenoak bada ere, okupazioaren, alokairua ordaintzeari uztearen edota alokatutako etxebizitzan kalteak jasatearen beldurra zabaldu da maizter batzuegan.

Euren jabetza besteren esku uzten duten pertsonentzat ondasunaren integritatea mantendu eta alokairu kontratuan zehaztutakoa betetzea minimo bat dira bizitoki hori alokairuan jartzeko eta azken aldia zabaldu den beldur honek hainbat etxejabearengan eragin du bizitokiak alokairuan ez jartzera eramanez. Egoera honen aurrean eta eskaintzaren hazkunde batek prezioen jaitsiera bat ekar dezakeenaren logikapean, 2025eko urtarrilaren 29an Errege Dekretua onartu zen, etxebizitzak alokatzen dituzten maizterrei berme juridikoak ematen dizkiena besteak beste. Dekretuaren 76. Artikuluan Estatuak bere gain hartzen duen berme lerro bat

irekitzen du pertsona zaurgarri eta gazteek ordaintzeari uzten badiote edota etxean kalteak sortzen badituzte, jabea konpentsatzeko.

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

- 35 urte baino gutxiago izatea
- Egoera zaurgarrian egotea

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

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

Proposamena

Hernaniko Udalak etxebizitza zerbitzuaren bidez berme honen inguruko informazioa zabaltzea hutsik dauden etxebizitzaren jabeek hauek alokairuan modu seguruan jar ditzaten animatzeko.

4. ardatza: Gobernantza eta erakundeen koordinazioa

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

Ardatz honen barruan, estrategia hauek jorratuko dira

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

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

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

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

4.1.1. Etxebizitza hutsen gaineko kanona

Erakunde arduraduna: Hernaniko Udala

Testuingurua:

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

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

Kanonaren zenbatekoa 10 eurokoa da metro koadro bakoitzeko eta %10 handituko da urteko deklarazioak indarrean dirauen bitartean, hasierako zenbatekoa baino hiru aldiz handiagoa izan arte.

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

Proposamena

Etxebizitza huts Kanona aplikatzen hastea, horretarako etxebizitza hutsen erregistro bat eginez legediak ezartzen dituen baldintzetan. Kontua izan behar da kasu batzuetan araudiak etxebizitza hutsa kontsideratzen duenak, egoera berezi bat dela eta, mobilizatzeko zailtasun bereziak izan baititzake (herentzia banatuak, familia arazoak...) eta kasu horietan banaka landu beharko dira seguruenik.

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

4.1.2. OHZren gaitzaren

Erakunde arduraduna: Hernaniko Udala

Testuingurua

12/2023 legearen bidez, OHZri gaitzaren ezartzea ahalbidetzen da etxebizitza hutsei dagokienean. Neurri hau oso mugatua da hainbat zentzutan, aplikatu ahal izateko, etxebizitza 4 jabetza edo gehiago izan behar dituelako. Honek lehenengo muga handi bat jartzen du, oso jende gutxi baita 4 etxebizitzaren jabea. Bestetik, oso mugatua da neurriaren irismen ekonomikoa, OHZaren %100 gaitzaren baimentzen baitu soilik, beste %50 gehitu ahal izanik, etxebizitza udalerri berean hutsik dauden 2 etxebizitza izatekotan.

Zenbait udalerri esan izan dute 4.1.1.1 eta 4.1.1.2 neurriak bateraezinak direla. Hau hala kontsideratuko balitz, eraginkorra aplikatu beharko litzateke, eta kasu honetan etxebizitza hutsaren kanonaren aplikazioak eraginkorragoa dela uste dugu, tramitazioa konplexuagoa izanik ere.

Proposamena

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

4.2.estrategia: Estrategia interbentzionista

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

4.2.1. Bizitegi garapen eremuetan kooperazio sistema planteatu

Erakunde arduraduna: Hernaniko Udala. Eusko Jaurlaritza

Testuingurua

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

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

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

Proposamena

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

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

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

4.3. estrategia: Estrategia 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 turistikoaren erregulazioa betearazi

Erakunde arduraduna: Hernaniko Udala eta Eusko Jaurlaritza,

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 modu batean edo bestean erabili. 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 Hernanin oraindik arazo 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, eta ordenantza bidez, erabilera turistikoak etxebizitza arruntetan debekatzea proposatzen da.

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 etxejabearekin etxea partekatzen ez badute. Hau bezalako neurriek etxebizitza turistikoaren 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 baten baitan, 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 eskuratzea bideratuta dagoena, onartu behar den arren gizartearen zati (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.

Hernaniko Plan Orokorrak bizitegi erabilerako eraikinetan erabilera bateragarriak arautzen ditu 55 artikuluan, eta horren arabera erabilera turistikoak (9. Artikuluan zehaztuak) orube edo eraikin osoa hartu behar dute, edo bestela lehen solairuan egon behar dira kokatuta. Beste solairu batean egotekotan sarrera independentea izan behar dute.

Proposamena

Etxebizitza turistikoak ezartzen direnean araudia zorrotzasunez betetzen dela bermatu eta erabilera turistiko ilegalak jazarri.

Herrigunean bizitegi turistikoak debekatzen dituen ordenantza baten ezartzearen inguruko eztabaida abiatu.

4.4. estrategia: Estrategia optimizatzailea

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

Diagnosi fasean aztertutakoaren arabera, Hernaniko familia unitateen %30 inguru pertsona bakarrekoak dira. Kontutan hartzen badugu Hernaniko batz besteko etxebizitzaren azalera 83m²koa dela, aldagaiak aldagai, etxebizitza asko eta asko "azpierzarabilta" daudela kontsidera daiteke. Espazioa bere horretan kalitate bat dela eta bizi kalitate on baten erakusgarri ere badela jakinda, lurzorua erabilera optimoak etxebizitza unitateen arrazionalizazio bat ere eskatzen du. Hau guztia kontu handiz, arrazionalizazio eta optimizazio estrategia hau azpi-etxeen apologia bihurtu ez dadin. Bizigarritasun legeak hau ekiditeko nahikoa tresna dituela kontutan hartzen dugu, etxebizitzaren erabilera nola optimizatu planteatu beharra dago.

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.

4.4.1. Etxebizitza trukatzeko

Erakunde arduraduna: Hernaniko Udala

Testuingurua

Bizitzako etapa ezberdinetan zehar etxebizitza beharrak ezberdinak dira, familiaren hazkunde eta murrizteek horretara baitaramate, eta etxeak egitura zurrunka 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.

Proposamena

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

Burutu beharko liratekeen zenbait ekimen:

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

4.4.2. Adineko pertsonentzako bizitoki alternatibak aztertzea

Erakunde arduraduna: Hernaniko Udala

Testuingurua

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

Proposamena

Adineko pertsonentzako bizitoki alternatibak bi norabidetan aztertu daitezke:

- Zuzkidurazko etxebizitza bat eskaintzeko aukera, haren trukean euren bizitokia alokairu sozialean jartzen badute, bizilagun programa bidez esate baterako.
- Bakardade ez aukeratu egoeran dauden pertsonak elkarren artean harremanetan jartzeko baliabideak pentsatzea, bizitegia partekatu edo antzerako irtenbideak bilatze aldera.

4.4.3. Negozioak kale mailara jaitsi

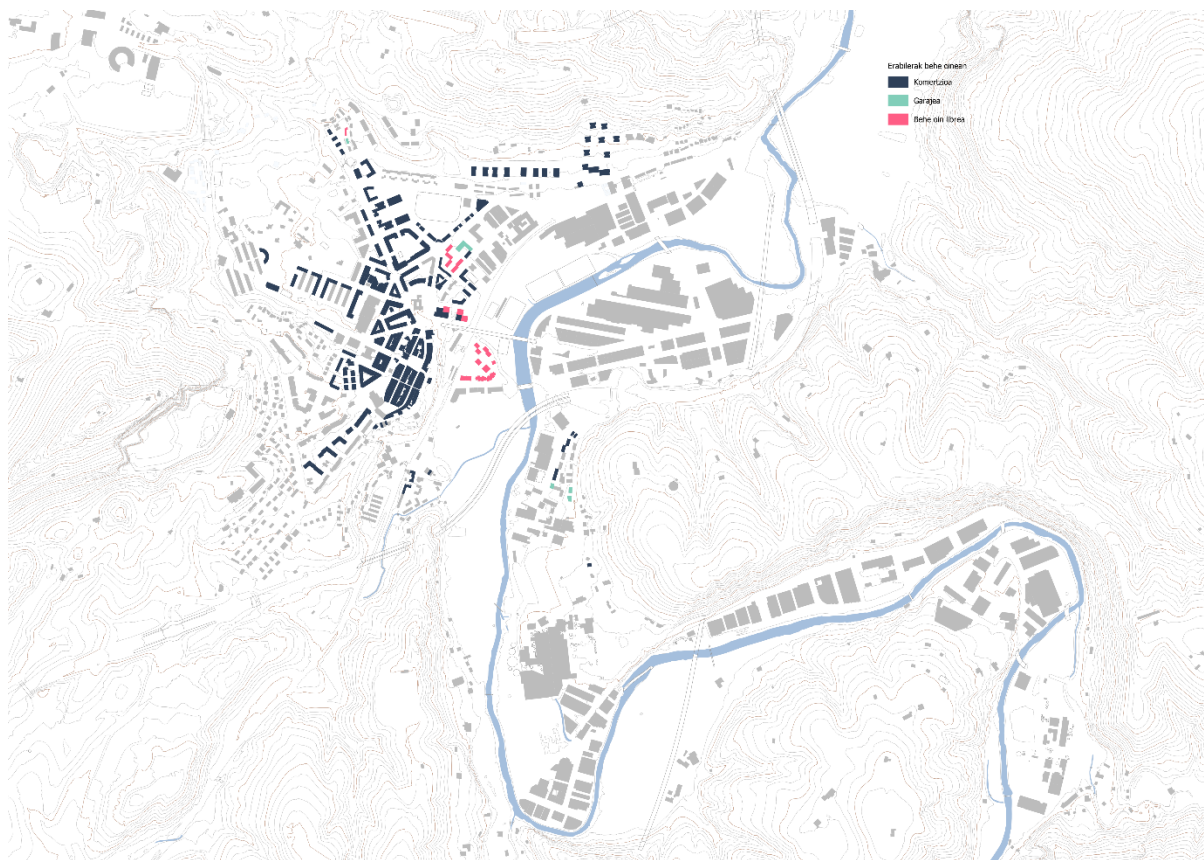
Erakunde arduraduna: Hernaniko duala

Testuingurua

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

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

Honek egoera ezberdinak ekarri ditu, horietako bat, lokal hauetako askoren etxebizitza erabilerarako aldaketa, eta honela, etxebizitza eta merkataritza jardueretarako espazioak nahastu egiten dira. Egoera honek kontrol neurri batzuk eskatzen dituela uste dugu. Behe oinak etxebizitza bihurtzeko ordenantzaren berrikuspenarekin batera, behe oinak beste modu batera dinamizatu behar direla uste dugu.



Hernaniko behe oinen erabilerak, bizitegi eta industria erabilerak dituztenak salbu

Zenbait jarduera ekonomiko etxebizitza arruntetan kokatzen dira. Ohikoenak bulegoak badira ere, ileapaindegia, dentista eta fisioterapia bezalako zerbitzuak ere ematen dira. Hau bere horretan txarra ez bada ere, efektu kaltegarri bikoitz bat sortzen du zenbaitetan. Alde batetik, etxebizitza eskaintza murrizten dutelako, eta bestetik, kale mailako bizitasuna murrizten delako. Egoera hau espazio komertzialetarako eskaintza agortuta dagoen eremu batean emango balitz, egoera bestelakoa izango, baina kontutan hartuta Hernaniko zabalgunea eta auzo berrietan baxu asko eta asko hutsik daudela, etxebizitzetako komertzioak kale mailara jaisteak onura bikoitza ekarriko luke, hauek biziberritzea eta etxebizitza eskaintza handitzea.

Neurri honek goi solairuetan dauden jarduera ekonomikoak behe komertzialetara jaitea sustatu nahi du. Honetarako, berriazko diru laguntzak sustatu beharko lirateke, birgaitzera edo alokairuaren ordainketara zuzenduak. Modu berean, hutsik dauden lokalen erregistro bat ere beharko litzateke, eta haien jabeekin bitartekaritza lanak burutu. Honetarako, 4.1.2 neurria, hutsik dauden lokalak mobilizatzen bideratutakoa erabilgarria da eta elkarrekin landu beharrekoak lirateke. Lehenengo neurri hori aplikatzean "lokalen banku" bat egingo litzateke, eta bigarren neurri honetaz baliatu nahi duten negozioekin partekatu.

Proposamena

Ohiko etxebizitzetan dauden negozioak kale mailara jaisteko sustapen neurriak hartu. Zentzu honetan, mota ezberdinekoak izan daitezke laguntzak ordenantza bidez arautuz.

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

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

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

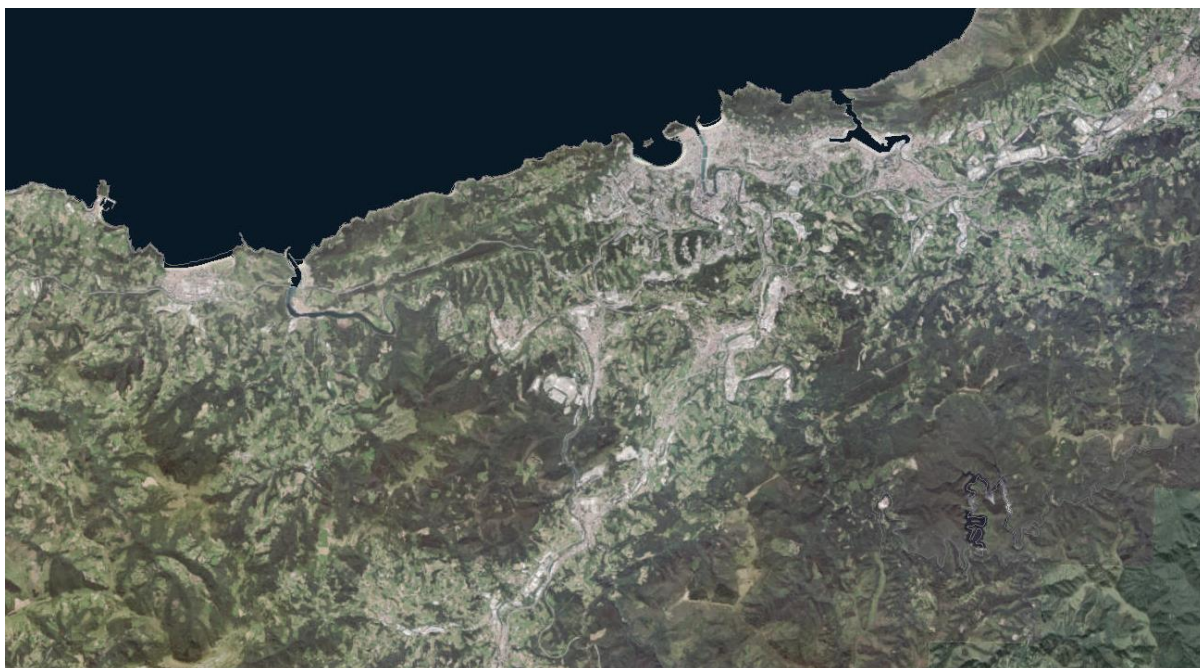
Kronograma

ARDATZA ESTRATEGIA JARDUKETA	2025	2026	2027
1. ARDATZA ALOKAIRU ESKURAGARRIA SUSTATZEA			
1.1 Hiri garapen berriak			
1.1.1 Jabetza publikoko orubeak Etxebizitza sailari eskaintzea	X	X	X
1.1.2 Garapen berrietan belaunaldi arteko bizitegi proiektuak sustatzea	X	X	X
1.2 Zuzkidurazko etxebizitzaren sustapena			
1.2.1 Eraikigarritasun baxuko ekipamenduen intentsifikazio aukerak aztertzea	X	X	X
1.2.2 Eraikin osoen zaharberritzea			X
1.3 Landa eremuaren biziberritzea			
1.3.1 Landa eremuko bizitegien aprobetxamendua sustatu		X	
1.3.2 Ereñotzuko nukleoaren biziberritzea sustatu			X
1.4. Urbanizazio kargen minimizazio-estrategia			
1.4.1 Konpaktutasunaren bidez	X	X	X
1.4.2 Lurrazpiko aparkalekuak lurgaineko aparkaleku zentralizatuekin ordezkatuz.	X	X	X
1.4.3 Urbanizazio kostuak murriztuz	X	X	X
2. ARDATZA BIZITEGI ERAIKINEN PARKEA ETA HIRI BERRONERATZEA			
2.1 Etxebizitza babestuen kalifikazioaren estrategia lausoa			
2.1.1 Birgaitze handiko bizitegi-jarduerak		X	
2.1.2 Beheko solairuetan etxebizitzak egiteko ordenantza berritzea	X		
2.1.3 Etxebizitzaren zatiketa		X	
2.1.4 Gizarte intentsifikazioa			X
2.2 Bizitegi parkearen berritzea			
2.2.1 Eraikinen berroneratzera bideratutako dirulaguntzak		X	
2.2.2 Eraikinen berroneratzea sustatzeko neurriak	X	X	X
2.2.3 Eraikinen handitzeak baimentzea			X
3. ARDATZA ALOKAIRURAKO PRESTAZIOEN ETA DIRULAGUNTZA SISTEMA			
3.1 Gazteen emantzipazioa			
3.1.1 Gaztelagun	X	X	X
3.1.2 Emantzipa	X	X	X
3.1.3 Udal dirulaguntza	X	X	X
3.2 Kolektibo zaugarriak			
3.2.1 Etxebizitza eskubide subjektiboa	X	X	X
3.2.2 DSBEn eta EPEren eraldaketaren jarraipena	X	X	X
3.2.3 Etxebizitza behar subjektiboren eskatzaileen jarraipena egitea		X	X
3.3 Alokairua sustatzeko neurri fiskalak			
3.3.1 OHZren hobaria alokairu eskuragarrian jartzen diren etxebizitzentzat.		X	
3.3 Alokairua sustatzeko bermeak			
3.3.1 Etxebizitzaren alokairua sustatzeko, bermeei buruzko informazioa zabaltzea	X		
4. ARDATZA GOBERNANTZA ETA ERAKUNDEEN KOORDINAZIOA			
4.1 Estrategia zigortzailea			
4.1.1 Etxebizitza hutsen gaineko kanona	X		
4.1.2 OHZren gainkarga	X		
4.2 Estrategia interbentzionista			

ARDATZA ESTRATEGIA JARDUKETA	2025	2026	2027
4.2.1 Bizitegi garapen eremuetan kooperazio sistema planteatu		X	
4.3 Estrategia erregulatzaileria			
4.3.1 Alokairu turistikoaren erregulazioa betearazi.	X		
4.4 Estrategia optimizatzailea			
4.4.1 Etxebizitza trukatzearia	X		
4.4.2 Adineko pertsonentzako bizitoki alternatibak aztertzea	X		
4.4.3 Negozioak kale mailara jaitsi.	X		

Epilogo

Donostialdea hiri jarraia, politika bateratuak



Donostialdeako hiri egitura dispertsoa

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

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

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