



ERRETERIA
UDALA

BIZITEGI MERKATUKO TENTSIO EREMUAREN IZENDAPENAREKIN LOTUTAKO NEURRIEN BERARIAZKO PLANA

ESKU833b918a-7a18-415f-a3f2-543cbc3f143b

Egilea:

 **Eikertalde**

AURKIBIDEA

1.-	NEURRIEN PLANAREN AURREKARIAK	3
2.-	NEURRIEN BERARIAZKO PLANAREN ESKEMA OROKORRA	5
	2.1.- Misioa eta bisioa	5
	2.2.- Nortasun-ezaugarriak/lehentasun estrategikoak	6
	2.3.- Planaren egitura eta edukia	7
3.-	KRONOGRAMA	41

1.- NEURRIEN PLANAREN AURREKARIAK

Etxebizitza-eskubideari buruzko maiatzaren 24ko 12/2023 legearen 18. artikulua jasotzen duen moduan, lurralde eremu bat bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatuz gero, administrazio eskudunak berariazko plan bat idatzi beharko du, eta honakoak proposatu:

- Izendapenean jasotako desorekak zuzentzeko beharrezko neurriak.
- Neurri horiek garatzeko egutegia.

Bestetik, EAEko Etxebizitzaren 3/2015 Legeak eskumenen erregimen bat ezartzen du etxebizitza arloan, bai administrazio autonomikoari dagokionez, bai tokiko administrazioei dagokienez. Idatziak argi uzten du etxebizitza arloko politika publikoak garatzeko ezinbestekoa dela instituzioen arteko koordinazioa eta elkarlana.

Kasu batzuetan, gainera, eskumenen aldiberekotasuna gertatzen da, hala nola babes publikoko bizitegiatarako sistema garatzean. Izan ere, sistema hori duten etxebizitzak eta ostatuak erkidegoko zein tokiko araudien bidez sustatu eta erregulatu daitezke.

Premisa hori islatzen da Eusko Jaurlaritzako Gobernu Kontseiluak 2019ko ekainaren 25ean onartutako eta Eusko Legebiltzarrari bidalitako txostenean. Txosten horrek ondorioztatzen duenez, EAEko legeak "Eusko Jaurlaritzaren eta udalen arteko erantzunkidetasun instituzionaleko esparru bat ezartzen du etxebizitza babestuen arloan, legearen beraren zioen azalpenetan adierazten den moduan".

Hori dela eta, etxebizitza arloan aldibereko eskumenak dituzten administrazioen arteko erantzunkidetasun instituzionalaren esparru honetan, Estatuko legearen 18.2. artikuluan araututako berariazko planaren oinarri gisa balioko duten neurrien sorta bat garatzea da plan honen helburua. Udalerrri bat bizitegi merkatuko tentsio eremu izendatzen denean ezarriko dira neurri horiek.

Legearen aginduz, izendapenean agerian geratu diren desorekak zuzentzen lagundu behar dute neurri horiek, Errenterian bizi den biztanleriaren etxebizitza beharrak asetzeko adinako eskaintza ez izatearen arrisku bereziaren aurrean. Hortaz, ezinbestekoa da neurrien irismena, finantzaketa eta gauzatze-egutegia planifikatzea.

Laburtuz, udalerrrian babes publikoko bizitegiatarako sistemaren garapen maila handitzea proposatzen da, baita alokairu babestuko beste etxebizitza mota batzuen ere, honako baliabideen bidez:

- Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio sailburuaren 2021eko abenduaren 7ko AGINDUAREN baitako programak. Alokairua eta etxebizitzak eta bizitegi-eraikinak erabiltzeko beste modu batzuk sustatzeko jardueri buruzkoa da agindua, eta alokairu eskuragarriko etxebizitzaren kopurua handitzea du helburu. Horretarako, alokairu babestuko etxebizitza-politikak bultzatzen ditu etxebizitza-gaietan eskumena duen sailak, beste udal batzuekin elkarlanean.

- Zuzkidura-bizitokiak babes publikoko bizitegiatarako sisteman sartzea, instituzioen arteko elkarlana sustatzeko eta, hala, horiek eraikitze eta etxebizitza bat eskuratzeko behar berezia duten kolektiboak esleitzeko –batez ere, gazteak eta adinekoak–. Modu horretan, zuzkidura-bizitokiaren sare publiko bat sortuko litzateke.
- Irabazi-asmorik gabeko elkarteak eta etxebizitzaren kooperatibek sustatutako etxebizitza kolaboratiboak sustatzea, lagatze-erregimenean.
- Bizigune eta ASAP programak. Etxebizitza libreen alokairu-merkatuan esku hartzeko programak dira biak, etxebizitza pribatuak alokairu babestuko erregimenera mobilizatzea bideratuak. Hala, etxebizitza-parkearen hazkundera bultzatzen dute.

Alokairu eskuragarriko bizitegi-parkea osatzen duten etxebizitzaren kopurua haztera bideratutako programa horiez gain, badira dirulaguntzetan oinarritutako beste programa eta ildo batzuk ere, pertsonen etxebizitza libreen merkatuan sartzea erraztu nahi dietenak. Honako hauek dira:

- Etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboa. Horretan oinarrituta, Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa (EPE) ematen da, Etxebizitzarako Prestazio Osagarriaren (EPO) ordezkioa.
- Gaztelagun programa, alokairurako laguntzena, 18 eta 35 urte arteko pertsonen zuzendua.

Azkenik, EAEko araudiak askotariko arauak ditu, batzuk oso berriak. Horiek kohesio soziala eta lurralde-kohesioa nabarmentzen dituzte, bizitegi-merkatua garatzeko. Era berean, etxebizitzaren gizarte-funtzioa bermatzeko beharra azpimarratzen dute:

- Babes publikoko etxebizitzak egiteko lurzorua gordetzea, EAEko lurzoruari buruzko 2/2006 Legearen 80. artikuluan eta zortzigarren xedapen gehigarrian aurreikusitakoaren arabera.
- Etxebizitza hutsak zigortzen dituzten neurri fiskalen eta parafiskalen arloan indarrean dauden arauak aplikatzea. Esaterako, OHZri errekaruak ezartzeko prozedurak, foru-araudiaren bidez. Edo etxebizitza huts izendatzea eta, hortaz, ekainaren 8ko jenderik gabeko etxebizitzari eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriei buruzko 149/2021 Dekretuak garatzen duen kanona ezartzea.
- Euskal Autonomia Erkidegoko zuzkidura-bizitokiak eta etxebizitzak diseinatzeko neurriak eta gutxienezko bizigarritasun-baldintzak arautzen dituen 2022ko ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuan aurreikusitako etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak arautzea.

Aipatu dugun guztia aintzat hartuta, honako neurrien plana proposatzen dugu, bi jomugarekin: 2026 eta epe luzeko bat. Hala, planaren garapena bat etorriko da Estatuko legearen 18.2. artikulua eskatzen duen hiru urteko berariazko planarekin eta udal-gobernuak hiritarren aurrean hartutako konpromisoekin.

2.- NEURRIEN BERARIAZKO PLANAREN ESKEMA OROKORRA

Plangintzarako tresna gisa balioko duen dokumentu honen helburua eta funtzio nagusiak modu zehatzagoan azaltzeko helburuz, haren misioarekin eta bisioarekin lotutako definizioak sortu ditugu.

2.1.- Misioa eta bisioa

Plana, funtsean, zer arrazoi edo helbururekin egin den azaltzen du **MISIOAK**. Kasu honetan, etxebizitza arloko udal-zerbitzu publikoen garapenarekin lotuta dago.

Errenteriako bizilagunek etxebizitza bat arrazoizko prezioan eskuratu ahal izatea bermatuko duten udal-politikak garatzea eta, horretarako, honakoak bermatzen saiatzea: etxebizitza duin eta egoki bat izateko eskubidea, eraikitako parkearen birgaitze jasangarria eta Errenteriaren gizarte eta hirigintza arloko berroneratzea.

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

Errenteriako biztanleek etxebizitza eskuragarri bat eskuratu ahal izatea eta etxebizitza ordaintzeko egin beharreko ahalegin ekonomikoa arrazoizkoa izatea (diru-sarreraren % 30 baino txikiagoa). Eta, hala, udalerriko kohesio soziala hobetzea, honakoen ondorioz: askotariko etxebizitza moten ezarpen orekatua, eraikitako parkearen birgaitze jasangarria eta hiriko berroneratze-eta biziberritze-prozesuak.

2.2.- Nortasun-ezaugarriak/lehentasun estrategikoak

5 nortasun-ezaugarri edo lehentasun estrategikoren gainean antolatu dugu Plana.

1. LEHENTASUNA

Etxebizitza eskuragarriaren sustapenaren aldeko apustua indartzea, dagoeneko emantzipatuta dauden biztanleen ahalegin ekonomikoa murrizten lagunduta.

2. LEHENTASUNA

Gazteen emantzipazioa bultzatzea, alokairurako laguntzak indartzearen eta alokairu babestuko etxebizitzak eta bizitokiak sustatzearen bidez, etxebizitza eskuratzeko zailtasun handienak dituzten kolektiboek arreta berezia eskainiz; bereziki, emakumeek.

3. LEHENTASUNA

Errenteriako biztanleei eskainitako arreta hobetzea eta, horretarako, informazioa ematea eta izapideak erraztea honako hauetarako: alokairua ordaintzeko laguntzak eta prestazioak eskuratzeko eta, era berean, lan, prestakuntza edo gizarte-politika arloan etxebizitza eskuragarri bat eskuratzeko oinarritzko baliabideak eskuratzeko.

4. LEHENTASUNA

Egungo etxebizitza-parkea birgaitzearen bidez, etxebizitza duin eta egokien eskaintza handitzea, egoera txarrean dauden etxebizitzek arreta berezia eskainita, eta haien irisgarritasuna eta energia-eraginkortasuna sustatuta.

5. LEHENTASUNA

Udalaren barneko sailen arteko gobernantza-sistemak eta koordinazioa indartzea, baita beste erakunde eta instituzio batzuekiko ere, esaterako, Eusko Jaurlaritzarekiko.

2.3.- Planaren egitura eta edukia

Egindako diagnostikoan oinarrituta, tokiko errealitaterako egokienak iruditu zaizkigun ardatzen, estrategien eta jarduketa ildoen multzo batek osatzen dute Plan hau.

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

- 1.- ALOKAIRU ESKURAGARRIA SUSTATZEA**
- 2.- ERAIKITAKO PARKEAREN GAINEKO JARDUKETAK: HIRIAREN BIRGAITZEA ETA BERRONERATZEA**
- 3.- ALOKAIRURAKO PRESTAZIOAK ETA LAGUNTZAK**
- 4.- GOBERNANTZA**

Ardatz estrategiko bakoitzaren barruan estrategia eta jarduketa-ildo at hedatzen, **jomuga batekin: 2026 arte (3 urte)**, Estatuko Etxebizitza Lege berriak bizitegi-merkatuko tentsio eremuak izendatzeko markatzen duen indarraldiaren arabera.

Epe laburreko eta ertaineko (2026) estrategia plan bakar batean konbinatzean datza, Estatuko Etxebizitza Legearen baldintzen arabera, epe luzeko begiradarekin. Hala, estrategien egonkortasuna eta iraunkortasuna lortzeko akordioak eta itunak eskuratzea erraztea da helburua, horien eraginkortasuna eta inpaktua handiagoak izan daitezen.

Azkenik, **HAPOren aurrerapenean proposatutako helburuekin koherenteak izango diren neurrien multzo bat sortu** nahi du plan honek. Dagoeneko modu publikoan eman dute HAPOren berri, eta honako helburuak nabarmentzen dira:

- Errenteriako etxebizitza-parkearen birgaitzeari mesede egitea.
- 1.200 etxebizitza inguruko bizitegi-eskaintza berri bat proposatzea eta horietako zati handi bat babes publikoko etxebizitzetara bideratzea, hainbat erregimenetan, beste ostatu mota batzuen antolamendu gehigarriari kalterik eragin gabe.
- Hirigune historikoari balioa ematea, eta hura biziberritzen saiatzea.
- Hiri-berroneratzerako eremuak mugatzea.

1. ALOKAIRU ESKURAGARRIA SUSTATZEA

1.1. ESTRATEGIA Babes publikoko bizitegiatarako sistema handitzea, eta alokairuari lehentasuna ematea

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Babes publikoko bizitegiatarako sistemaren eskaintza eta administrazio publikoek sustatutako bitartekaritza-programei lagatuko etxebizitzaren eskaintza handitzea proposatzen da.

Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren berrikuspenaren garapenaren arabera da, funtsean, babes publikoko etxebizitzaren sustapena. Dokumentu horretan honako aurreikuspen hauek zerrendatzen dira.

Etxebizitza-parkearen hazkundeari buruzko aurreikuspenak, HAPOn jasoak

ÁMBITO	VPP -nº viv.-	VPL -nº viv.-	TOTAL -nº viv.-
Altzate	39	150	189
Esnabide	54	27	81
Gamongoa	440	157	597
Perutxene/Sagasti	0	0	0
Palaziozarra/Larretxipi	0	0	0
Tolare Berri	0	2	2
Zamalbide Berri	0	0	0
Basanoaga	20	0	20
Galtzaraborda	16	24	40
Cocheras	24	36	60
Agustinas	0	20	20
Loidi	56	56	112
Otras en suelo urbano	6	63	69
TOTAL	655	535	1.190

Iturria: HAPOn aurrerapena

Dena den, aurreikuspen horiek datozen 15 urteetan gauzatzekoak dira; hortaz, beharrezkoa da horien denbora-banaketa jomuga bikoitzera egokitzea: 2026 eta 2030.

EKINTZEN DESKRIBAPENA

Honako ekintzek osatuko dute estrategia hau:

1.1.1. ekintza. Etxebizitza babestuak sustatzea

Erakunde arduradunak: Errenteriako Udala (Hirigintza, Ingurumen eta Jasangarritasun Saila) eta Eusko Jaurlaritza

Etxebizitza babestuen parkea handitzea da helburua, datozen urteetan Errenteriako biztanleen beharrei erantzuna emateko; bereziki, gazteen eta adinekoen beharrei.

Horretarako, babes publikoko etxebizitzak esleitzeko prozeduren arloan indarrean dagoen araudia aprobetxatu nahi da, eratzen den parke eskuragarriak bi kolektibo horietan inpaktu esanguratsua izan dezan.

- Gazteen kasuan (36 urtetik beherakoak), alokairuko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokien sustapenen % 40ko kuota aplikatuko da.
- Adinekoen kasuan
 - 60 urtetik gorakoak, etxebizitza-behar berezia duten pertsonen kupoan sartuko dira alokairuko sustapenetan.
 - Babes publikoko bizitegiatarako sistemarako sarbide orokorra 65 urte baino gehiago dituzten eta irisgarritasun-baldintzak betetzen ez dituzten etxebizitzetan (eraikinari edo hiri-inguruneari dagokionez) bizi diren adinekoentzat.

Aurreko orrialdeko taulan deskribatutako eraikuntza-aurreikuspen batzuk gauzatzen ari dira dagoeneko, hainbat garapen mailarekin. Hala, azken urte hauetan planteamenduan egindako askotariko aldaketek aukera ematen dute **2024-2026 HIRURTEKORAKO** honako jarduketa hauek martxan jartzeko:

ESNABIDE¹

Planteamenduaren aldaketa puntual baten bidez eta 2020ko uztailaren 21ean behin betiko onartutako xehetasun-azterketa baten bidez², sektore honetan hiru lurzati gaitu dira etxebizitza kolektiboak egiteko (A-1, B-1 eta B-2).

Hala, 81 etxebizitza berri egin ahal izango dira: 27 etxebizitza libre eta babes publikoko 54 etxebizitza (27 jabetza pribatuko lurretan eta 27 Errenteriako Udalaren jabetzako lurretan). 27 etxebizitza libreak eginda daude, eta babes publikokoak egitea falta da.

¹Eusko Jaurlaritzari lagatako lurzatia, Udaleko osoko bilkuran onartutako hitzarmenaren arabera. Lurzatia eskuragarri dago fisikoki. Hitzarmena, hemen: <https://errenteria.eus/udala/hitzarmenak/>

² <https://errenteria.eus/udala/planak-eta-proiektuak/hirigintza-garapenerako-planeamendua/>

Udalaren jabetzako lurzatiari dagokionez (B-2), Eusko Jaurlaritzari dohainik lagatzea adostu du Udalak, 2022an sinatutako hitzarmenaren bidez (EHAA, 2022-10-26), alokairu-erregimeneko babes sozialeko 27 etxebizitzak egiteko.

Horren bidez, eremu honetan askotariko etxebizitza eta erabilera-erregimen motak nahastea da helburua, profilen eta kolektiboen aniztasun handiagoa eta kohesio sozial handiagoa lortzeko.



Lurzatia lagatzeaz gain, hitzarmenarekin udalak eremu horretako eskubideen % 15 Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioari doan lagatzea eta EIOZren % 95eko hobaria (obra interes edo erabilgarritasun berezikoa baita) eta hainbat jarduera-, instalazio- eta obraren-lizentziekin lotutako udal-tasak ematea aurreikusten da.

ALTZATE

Dentsitate baxuko bizitegi-eremua da. Dagokion Plan Berezia tramitatuta dago dagoeneko (aurreikusita zegoen moduan).

189 etxebizitza, hirugarren sektoreko jardueretako merkataritza-lokalak eta ekipamendu publikoetara bideratutako lurzatiak izango ditu. Iztiari dagokionez dentsitate txikiagoa duenez (50 etxebizitza hektarea bakoitzeko batek eta 200 besteak), hobekuntza ekarriko du multzo urbanoarentzat. Gainera iparraldean Lezorekin eta portuaren eremuarekin lotzen den eremua antolatu eta bizigarriago egingo du.

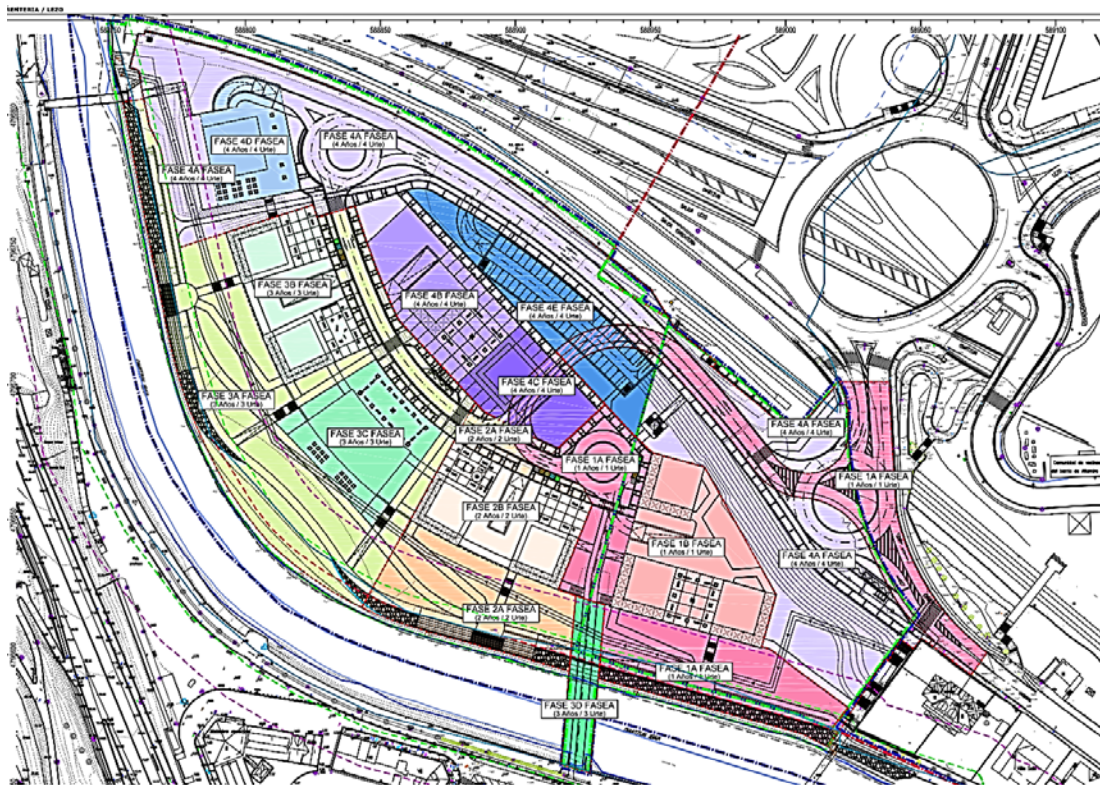
UNIDADES APROXIMADAS ORIENTATIVAS

	ERRETERIA Ud.	LEZO Ud.	TOTAL Ud.
UNIDADES DE VIVIENDA			
Vivienda Protegida de Régimen General (VPO)	39	17	56
Vivienda de Promoción Libre	150	72	222
TOTAL UNIDADES DE VIVIENDA	189	89	278

Iturria: Aldaketa puntualaren laburpen exekutiboa

Altzateko JUPk (Jarduketa Urbanizatzailaren Programa) garapenaren fase batzuk ezartzen ditu eta horren arabera aurreikusten da Errenteriako (PUR 3/7) udal-lurzatia 3A fasean egongo litzatekeela eskuragarri (3 urteko aurreikuspena jarduketa hasten den unetik).

2. fasea abian dago dagoeneko eta aurreikusitakoaren arabera ari da garatzen.





GAMONGOA, hiriaren hegoaldeko auzo berria

GAMONGOA 56. SEKTOREARI (ERRETERIA) DAGOKION HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRAREN 6. ALDAKETA PUNTUALA behin betiko onartzeko jarduketa.

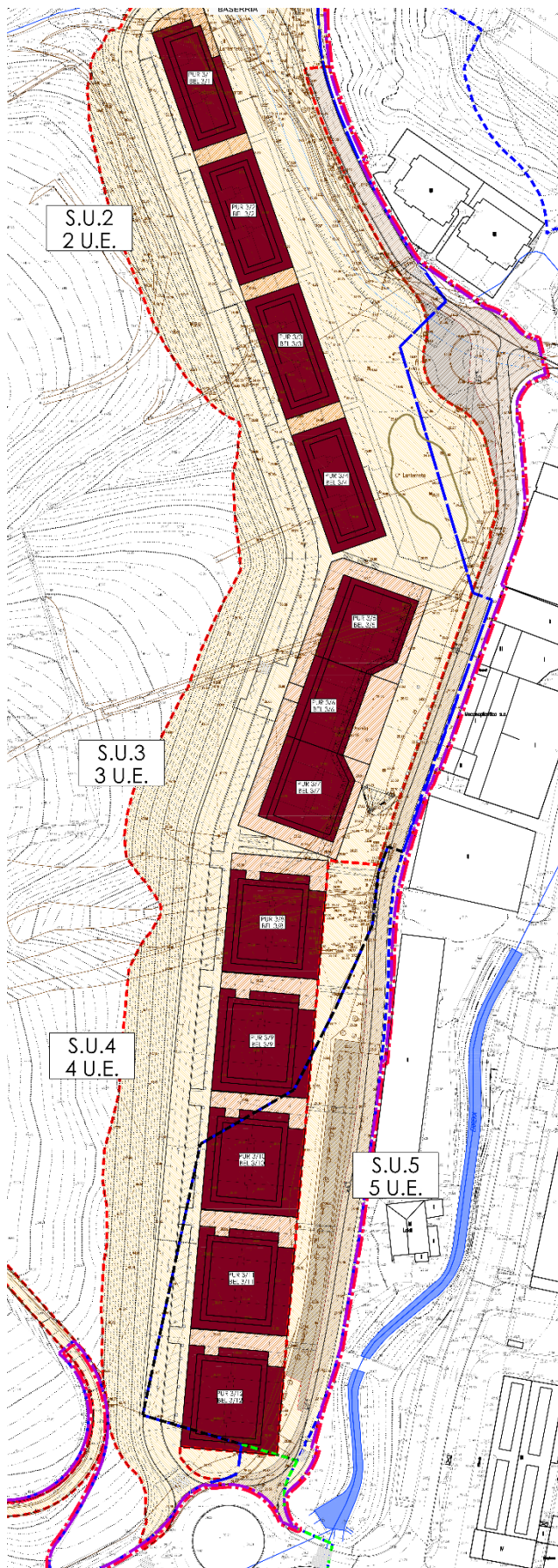
Aztertutako beste alternatiba batzuen aurrean, HAPOk honako hau proposatzen du:

- Arramendi pasealekuko hegalarren goiko eta erdiko aldearen gehieneko eraikigarritasuna lekualdatzea.
- Babestutako etxebizitzaren eraikigarritasuna sortzea (Babes Ofizialeko Etxebizitzak % 79,71ean), sustapen libreko etxebizitzekin batera.
- Espazio pribatu horren librantza udal-parke publikora bideratzeko baliatzea eta Gamongoa parke berde handi bihurtzea.

	ALTERNATIVA C	
	m ² t	Nº
VPO	35.800	378
VPT	5.750	62
Total VPP	41.550	440
Viv. Libre Colectiva	11.432	112
Viv. Libre Bifamiliar	3.634	22
Total Vivienda Libre	56.616	574
Viviendas Existentes	3.600	36
TOTAL GAMONGOA	60.216	610

Régimen de Uso:

- Viviendas de Protección Oficial 378 VPO
- Viviendas de Protección Tasada 62 VPT
- Viviendas de Promoción Pública 440 VPP
- Viviendas de Promoción Libre Colectiva 108 VL
- Viviendas de Promoción Libre Aislada 4 VL
- Viviendas Existentes y Reposiciones 22 VL
- Viviendas U.I. 18/03 (PUR 3/1) 36 VL
- **TOTAL** **610 Viviendas**



2026rako, planak aurreikusten du lizentziak, eta hortaz behin-behineko kalifikazioak, esleituta egotea Gamongoa sektoreko exekuzio-unitate guztiei dagozkien babes ofizialeko etxebizitzentzat

S.U. U.E.	PARCELA PARTZELA	LICENCIA BAIMENA	EN EJECUCION GAUZATZEN	FIN DE OBRA OBRA-AMAIERA	FINALIZADO AMAITUTA
2	PUR 3/1 BEL 3/1	2024	2024-2027	2027	2027
2	PUR 3/2 BEL 3/2	2024	2024-2027	2027	2027
2	PUR 3/3 BEL 3/3	2024	2024-2027	2027	2027
2	PUR 3/4 BEL 3/4	2024	2024-2027	2027	2027
3	PUR 3/5 BEL 3/5	2025	2025-2028	2028	2028
3	PUR 3/6 BEL 3/6	2025	2025-2028	2028	2028
3	PUR 3/7 BEL 3/7	2025	2025-2028	2028	2028
4	PUR 3/8 BEL 3/8	2026	2026-2029	2029	2029
4	PUR 3/9 BEL 3/9	2026	2026-2029	2029	2029
4	PUR 3/10 BEL 3/10	2026	2026-2029	2029	2029
4	PUR 3/11 BEL 3/11	2026	2026-2029	2029	2029
4	PUR 3/12 BEL 3/12	2026	2026-2029	2029	2029

GAINERAKO ARLOAK (2026TIK AURRERA) EPE ERTAIN ETA LUZEKO PROPOSAMENAK

HAPO behin betiko onarpena izango da oro har etxebizitzaren aurreikuspenak eta zehazki babes publikoko etxebizitzak jasoko dituen esparrua, baita zuzkidura-bizitokienak ere.

Dokumentua prestatze-fasean dagoen arren, proposamenak zehaztuko dituen esparruak adostasun handia du gizartearen partetik.

Prozesuaren hurrengo faseetan zehazten diren alderdiak alde batera utzi gabe, orain arte aurrerakinean proposatu diren eta helburuen, irizpideen eta irtenbide orokorraren bitartez berretsi diren arloak atal honetan jasotzen direnak dira. Proposamen horiek 2026. urtetik aurrerako epe luze-ertainerako estrategia markatzeko funtsezko elementuak dira.

Loidi

Gamongoaren garapenarekin batera, Aurrerakinak pabiloi industrial batzuk eraistea eta horren ordez bizitegien eta zuzkiduren garapena aktibatzea proposatzen du, Gamongoa auzo berriaren "Auzo Bihotza" izango den plaza antolatzeko.

Merkataritzarako lokalak eta aipatutako plaza horretarako ekipamendua antolatu beharko lirakeke. Gainera, sestra azpiko garajeak izango dituzten 112 etxebizitza inguru egingo dira. Horietatik 56 babes publikokoak izango dira eta 56 etxebizitza libreak. Aurreikuspen horiek aldaketak izan ditzakete.

Basanoaga

Aurrerapenak babes publikoko 20 etxebizitza egiteko aukera proposatzen du.



1.1.2. ekintza. Zuzkidura-bizitokien sustapena

Erakunde arduradunak: Errenteriako Udala (Hirigintza, Ingurumen eta Jasangarritasun Saila), Eusko Jaurlaritza eta Gipuzkoako Foru Aldundia.

Gazteentzako zuzkidura-bizitokiak

Errenteriako gazteentzako zuzkidura-bizitokien sustapena egitea da asmoa, haien emantzipazio-beharrei erantzuteko, bizitza-ibilbidea Errenterian egin dezaten bermatzeko eta beste udalerrri batzuetara lekualdatu beharrik ez izateko.

2021ean Arramendi sektorean, Lousada kalean, entregatu ziren 51 zuzkidura-bizitegiak bezalakoak eraikitzen jarraitzea da asmoa. Eusko Jaurlaritzak exekutatu zuen obra hori udal-lurzuaren gainean, bi erakundeen artean sinatutako hitzarmenean oinarrituta. Gehienek logela 1 dute eta 36 urtetik beherako gazteei bideratuta daude.



Adinekoentzako bizitza osorako etxebizitzak

Errenteriako Udala, Matia Fundazioarekin eta zainketen arloari lotutako eragileen sare batekin batera, adinekoentzako etxebizitzaren proiektu bat sustatzen ari da. Adindunak bertan bizi ahal izango dira, baita zainketak behar dituztenean ere.

Proiektuak eraikin bat eraikitzea aurreikusten du, Oarso eraikinaren egungo espazioan, 24 departamentutarako edukierarekin.



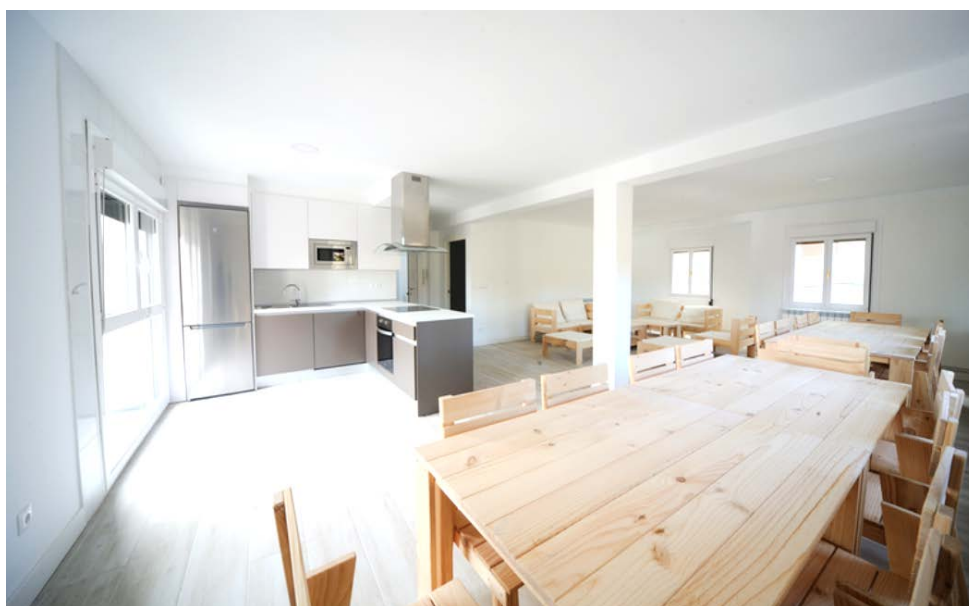
1.1.3. ekintza. Etxebizitza eskuratzeko formula alternatiboen sustapena

Errenteriako Udala (Hirigintza, Ingurumen eta Jasangarritasun Saila) eta Eusko Jaurlaritza

Egun, gazteen emantzipazioa sustatzeko proiektu komunitario bat dago dagoeneko. Beste gazte batzuekin partekatutako etxebizitza bateko logela baten alokairua eskaintzen du, komunitatera bideratutako eta bizikidetza eta lankidetza sustatzeko ekintzak garatzeko konpromisoa hartzen badute.

Horretarako, Galtzaraborda auzoko Urbia 2 plazan dagoen eraikina egokitu da, udalerriko 26 gazte bertan bizi daitezen. Baldintza hauek betetzen dituzten pertsonak parte hartu ahal izango dute gazteentzako etxebizitzaren esleipenean:

- a) Errenteriako udalerrian erroldatuta egotea eta, hain zuzen ere, plaza eskatu baino sei hilabete lehenago udalerrian bizitzea.
- b) Gutxienez 18 urte izatea, eta gehienez 30, eskaera egiten den egunean, bai eta esleipenean ere.
- c) Errenteriako Udalarekiko zerga-betebeharrak edo bestelakoak ordainduta izatea.
- d) Etxebizitzarik ez edukitzea jabetzan (edo jabekidetzan, % 50eko edo gehiagoko portzentajea), ezta gozamenean edo errentamenduan ere.
- e) Gehieneko diru-sarrera: 26.000 €-tik beherako diru-sarrera gordinak jaso beharko ditu urtean, eskaeraren aurreko urteko zerga-ekitaldiari dagokionez.
- f) Hilean gutxienez 90 €-ko alokairuari aurre egin ahal izatea.



1.1.4. ekintza. Etxebizitza kolaboratiboen sustapena

Erakunde arduradunak: Errenteriako Udala (Hirigintza, Ingurumen eta Jasangarritasun Saila) eta Eusko Jaurlaritza

Tokiko araudia Euskal Autonomia Erkidegoko zuzkidura-bizitokiak eta etxebizitzak diseinatzeko neurriak eta gutxieneko bizigarritasun-baldintzak arautzen dituen 2022ko ekainaren 28ko 80/2022 Dekretura egokitzea planteatzen da.

Dekretuak berak lehen xedapen iragankorrean ezartzen du Dekretua indarrean sartu ondoren onartzen diren hirigintzako plangintza eta ordenantza guztiak dekretuan ezarritako gutxieneko bizigarritasun-baldintzetara egokitu behar direla. Halaber, amaierako xedapenean, ezartzen du udalek udal-eraikinen ordenantzak arau horretan ezarritako aurreikuspenetara egokitu beharko dituztela hiru urteko epean.

Errenteriako HAPO berrikuspen-prozesuan dagoenez, eta etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak egungo HAPOren hirigintzako arauen eraikuntzaren eta lurzorua erabileraren ordenantza orokorretan presente daudenez, aintzat hartzen da egingarria dela 80/22 Dekretuak ezartzen duen 3 urteko epean berrikusitako HAPO berriaren onarpenarekin egokitzea.

1.1.5. Baserrien banaketa horizontala

Erakunde arduradunak: Errenteriako Udala (Hirigintza, Ingurumen eta Jasangarritasun Saila)

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren (HAPO) Hirigintza Informazioko Dokumentuak, gaur egungo berrikuspenean, identifikatzen du Errenteriako landa-ingurunean etxebizitza hutsen ehunekoa handiagoa dela hiri-inguruneko auzoetan baino, %19 baino pixka bat gehiagorekin.

Beste auzo batzuekin alderatuta, etxebizitza hutsen kopuru absolutua txikiagoa bada ere eta 2007. urteaz geroztik joera aldatuta izan bada ere, neurri motaren martxan jartzeko beharra antzematen da, alde batetik, abandonatzeko eta pixkanaka hondatzeko arriskuan dauden baserriak kontserbatu ahal izateko, eta, bestetik, ingurune horretan bizi diren edo bizi nahi duten pertsonentzako bizileku-aukera izateko.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren berrikuspenaren testuinguruan, lurzoru urbanizaezinari buruzko araudia aztertzei aukera planteatzen da, Lurralde Antolamenduaren Gidalerroek (LAG) ezartzen duten esparruan banaketa horizontala ahalbidetzeko helburuarekin.

1.1.6. Lursail eta lurzoru erabilgarrien identifikazioa

Erakunde arduradunak: Errenteriako Udala (Hirigintza, Ingurumen eta Jasangarritasun Saila)

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

1. ardatz honetan identifikatutako sustapenez gain, udalerrian erabilgarri dauden lursail urbanizagarrien zerrenda bat egitea planteatzen da, Eusko Jaurlaritzari lagatzeko lurzoria identifikatuta, etxebizitza babestuak eta zuzkidura-bizitokiak sustatzeko.

1.2. ESTRATEGIA. Bitartekaritza-programak sustatzea alokairuen merkatuan

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Alokairuen merkatuko bitartekaritza-programen bidez jabe txikiek beren etxebizitzak lagatzen dizkiete administrazio publikoei, eta garapen-maila handia dute programa horiek Euskadin.

Programa horien artean Bizigune Etxebizitza Hutsa programa bereizten da. Kudeaketa autonomikoa du eta titulartasun pribatua duten etxebizitzak atxikitzen ditu Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroan izena emanda dauden pertsonen edo bizikidetza-unitateen errentamendu-eskaerei erantzuteko.

21.100 eurotik beherako diru-sarrerak dituzten eta alokairuko etxebizitzaren eskatzaileak diren pertsona edo bizikidetza-unitate guztiak automatikoki geratzen dira programari atxikita Etxebiden izena emateko garaian, baita etxebizitzarako eskubide subjektiboa duten onuradun guztiak ere. Horregatik, kolektibo horiei bideratutako eskaintza hobetzeko, programara egokitutako etxebizitza hutsak atzemateko jarduera indartzea planteatu da.

Gainera, udalek alokairuko etxebizitzaren esku-hartzea gauzatzeko tokiko programak gara ditzakete, bai modu autonomoan, bai hutsik dauden etxebizitzaren 24. artikulua aplikatuz. Hala, adierazpen administratibo horren xede izandako etxebizitzak txertatuko dira.

Honako ekintzek osatuko dute estrategia hori:

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

Erakunde arduradunak: Errenteriako Udala (Hirigintza, Ingurumen eta Jasangarritasun Saila) eta Eusko Jaurlaritza

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

2019an, hitzarmena sinatu zen Alokabiderekin³. Ordutik, hainbat neurri ezarri dira arlo horretan. 2021ean, gutun bat bidali zitzaion udalerriko etxebizitza huts guztien titularrei. Bertan, hutsik dauden etxebizitzak mobilizatzeko Bizigune eta ASAP programak zabaltzeko eskatzen zen.

³ <https://errenteria.eus/udala/hitzarmenak/>

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Urtero jarraituko da programa horiek zabaltzeko eta komunikatzeko jarduerak egiten, gutunen bidalketa masiboen bidez, udalak eskaintzen dituen dirulaguntza osagarrien berri izateko.

Halaber, Bizigune edo ASAP programaren esparruan, etxebizitza hutsak alokairu-merkatura sartzeko zerga-neurriak edo bestelako neurri batzuk abian jartzea planteatu da, hala nola hobariak OGZn edo beste zerga batzuetan, birgaitzeko laguntzak, etab.

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

Erakunde arduradunak: Errenteriako Udala (Ogasun eta Garapen Ekonomikorako Saila eta Hiri-gintza, Ingurumen eta Jasangarritasun Saila) eta Gipuzkoako Foru Aldundia.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Onartu berri diren zerga-ordenantzak 2024tik aurrera sartuko dira indarrean, eta alokairu eskuragarria sustatzeko eta etxebizitzaren funtzio soziala babesteko hainbat neurri izango dituzte. Udalak berak iragarri duen moduan, neurri horiek bat datoz Errenteria Tentsio Eremu Izendatzeko ekindako bidearekin.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren kuotak zehazteko ezinbesteko elementuak arautzen dituen Zerga Ordenantzari dagokionez, aldaketa hauek egin dira.

- Etxebizitza hutsen mobilizazioa sustatzea, Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren (OHZ) % 150eko gainordaina aplikatuz. Horrela, subjektu pasiboaren edo hirugarrenen ohiko bizitegia ez diren bizitegi-erabilerarako ondasun higiezinak kuota likidoaren gaineko %150eko gainordainaren mende geratuko dira, errentamenduari edo erabilerarako lagatzeari jarraikiz.
- OHZren hobaria etxebizitza pribatuaren bitartekaritzarako programa publiko gehiagotara zabaltzea, alokairu soziala sustatzeko.
Zergaren kuota osoaren % 50eko hobaria Eusko Jaurlaritzak 2022ko abenduaren 30eko 316/2002 Dekretuaren bidez arautzen duen "Etxebizitza Hutsen Programa", "Bizigune" esparruaren barruan lagatako ondasun higiezinentzat edo ASAP programaren edo aldundi edo udaletako antzeko beste programa batzuen esparruan lagatako ondasun higiezinentzat.
- Alokairu sozialera bideratutako babes ofizialeko etxebizitzaren eraikuntzari dagozkion OHZren hobariak 5 urtera luzatzea. Eraikuntza berriko babes ofizialeko etxebizitzaren eta etxebizitza horiekin lotutako garaje eta trastelekuen gaineko zergaren kuota osoaren % 50, proiektuan eta erregistroari dagokionez, behin betiko kalifikazioa esleitzen den unetik aurrera, baina alokairura bideratutako etxebizitza sozialen kasuan soilik.
Iraupena: 5 urte behin betiko kalifikazioa esleitzen den unetik zenbatzen hasita.

1.2.3. ekintza. Etxebizitza hutsetan egin beharreko egokitzapenentarako dirulaguntzak, Erreterian alokairu soziala sustatze aldera

Erakunde arduradunak: Erreteriko Udala (Hirigintza, Ingurumen eta Jasangarritasun Saila) eta Eusko Jaurlaritza

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Dirulaguntza jaso dezaketen jarduketak dira obrak gauzatzea, ekipamenduak erostea eta/edo efizientzia energetikoaren ziurtagiria egitea. Obrak amaitu eta/edo hornikuntzak erosi eta/edo efizientzia energetikoaren ziurtagiria egin ostean, dirulaguntza ordainduko da, oinarri hauetan aurreikusitako tramitazioak egin ondoren.

Haien etxebizitza Bizigune edo ASAP programan sartzeko asmoa duten eta programa horietan sartu ahal izateko beharrezko obrak egiten dituzten etxebizitza hutsen jabeek jaso dezakete dirulaguntza hori.

Udalak 3.500 eurora bitarteko dirulaguntzak emango ditu etxebizitza bakoitzarentzat, kontzeptu hauetarako:

- Birgaitze-lanak gauzatzeko
- Ekipamenduak erosteko edo instalatzeko
- Ziurtagiri energetikoa egiteko

Etxebizitza hutsek baldintza hauek bete beharko dituzte:

- Erreterian kokatuta egotea.
- ASAP edo Bizigune programaren barruan egotea edo horietara atxikitze konpromisoa hartzea.
- Etxebizitza hutsa gutxienez 3 urtez alokatuta izateko konpromisoa hartzea, etxebizitza ASAP programari atxikita baldin badago, eta 6 urtekoa Bizigune programari atxikita baldin badago.

Dirulaguntzen lerro horrek 50.000 euroko esleipen-aurrekontua du eta 2023ko azaroaren 30era arte egongo da zabalik. 2020an jarri zen abian lerro hori, eta aurrekontuen esleipen hauek bideratu zituen (2020: 100.000 € 2021, 2022, 2023: 50.000). Hortaz, aurrekontu hau izan du guztira: 250.000 € 4 urtetan.

Dirulaguntza mantentzen jarraitzea eta dirulaguntzaren komunikazioan eta hedapenean sakontzen jarraitzea planteatu da. Era berean, Bizigunen/ASAPen izena eman duten jabe berrientzat (urte horretan bertan) bidalketa pertsonalizatuagoa egin ahal izatea planteatu da, dirulaguntza horren berri emateko.

Eusko Jaurlaritzaren kasuan gainera, etxebizitza horiek birgaitzeko 4.000 euroko dirulaguntza jaso dezakete Bizigune edo ASAP programara sartzen badira, eta 3.500 eurokoa Udalak helburu horretarako kudeatzen dituen dirulaguntzetatik.

Alokabidek ere interesik gabeko aurrerakina eskaintzen du etxebizitzan beharrezkoak diren egokitza-pen-lanak egiteko. Aurrerakin hori ordaindu beharreko errentatik deskontatuko da.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Dirulaguntza mantentzen jarraitzea eta dirulaguntzaren komunikazioan eta hedapenean sakontzen jarraitzea planteatu da. Halaber, dirulaguntza indartzea aztertuko da, etxebizitza hutsen jabeentzako bidalketa espezifikoak eginez.

Udalaren diru-laguntza deialdiaren oinarriak ere berrikusiko dira, Eusko Jaurlaritzaren diru-laguntzekin bateragarriak izan daitezen.

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

Erakunde arduradunak: Errenteriako Udala (Hirigintza, Ingurumen eta Jasangarritasun Saila eta Ekonomiaren Garapen Saila) eta Eusko Jaurlaritza

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Errenteriako Udalak merkataritza-lokalak etxebizitza bihurtu ahal izateko ordenantza bat du 2001etik. Auzo askotan, ordenantza horrek aukera eman du itxita zeuden merkataritza-lokalak etxebizitza bihurtzeko. Ordenantza sortu zenetik egin diren berrikuspenetan, aldaketa hori ahalbidetzeko eremuak handitzen joatea izan da politika.

Ordenantzaren azken berrikuspenean (zazpigarren eguneraketa) eremuak murriztu egin dira, AuzoBihotzak proiektuaren eta HAPOren aurrerakinean definitutako Merkataritza Biziberritzeko Plan Bereziaren (PERCO) kontsiderazioari erantzunez. Merkataritza eta Ostalaritzako Batzorde Aholkulariak berretsi du erabaki hori, herritarrentzat ikuspegi sozioekonomikotik interesekoak diren eremuak babesteko beharra dagoela ikusi delako, auzo mailan elkartzeko eta erlazionatzeko espazioak direlako (ikuspegi komertzialetik harago).

Ordenantzak erabilera-aldaketa hori egitea aurreikusten ez duen espazioetan, merkataritza-jarduerak kontserbatzeko aukera dago (merkataritza, zerbitzuak, ostalaritza). Ordenantza indarrean sartu zenetik gaur egunera arte, 620 etxebizitza eraikitze baimena eman da.

Aldi berean, udalak dirulaguntzen lerro bat jarri zuen abian eremu horietako merkataritza-lokal hutsak mobilizatzeko, egun idazten ari diren proiektuekin batera (merkataritza-jardueren mintegia, garapen-fasean dago). Garapen Ekonomikorako Sailak abian jarritako dirulaguntzen lerroa merkataritza-lokal edo -espazio hutsak mobilizatzetik harago doa, eraikinetako goiko solairuetan instalatutako ekonomia-jarduerak beheko solairuetara jaiste estimulatzen baitu, hiri-espazioarekin kontaktuan egon daitezen.

Liberatutako merkataritza-jarduerei esker, ondasun higiezinak etxebizitza gisa erabil daitezke, hiri-bilbeko erabilerak berrordenatuz. Dirulaguntza horiek 2022an jarri ziren abian eta gaur egunera arte mantendu dira. 2023an izan da dirulaguntzen bigarren edizioa. Orain arte, 30 lokal mobilizatu dira eta 300.000 €-ko aurrekontua ezarri da gutxi gorabehera. Goiko solairuetan libratu ahal izan diren etxebizitzak 6 izan dira oraingoz.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Datozen urteetan jarduketa- eta dirulaguntza-mota horiekin jarraitzea planteatzen da, ordenantza horren bitartez lokalak etxebizitza bihur daitezen lortzeko.

1.2.5. ekintza. Etxebizitza hutsen azterketa egitea

Erakunde arduradunak: Errenteriako Udala (Hirigintza, Ingurumen, eta Jasangarritasun Saila)

Udalerriko etxebizitza hutsen egoeraren azterketa egitea, etxebizitza horiek merkatura ateratzea eragozten duten kasuistika desberdinak eta gauzatu beharreko neurriak islatuz.

2. ARDATZA ETXEBIZITZEN ERAIKINEN PARKEAREN ETA HIRI BIRGAITZEAREN GAINKO JARDUKETAK

2.1. ESTRATEGIA Ostatu turistikoen kontrola: erregulazioa eta instalazioari sustagarria kentzea.

2.1.1 ekintza. Ostatu turistikoen hazkundera kontrolatzeko eta etxebizitza-parkearen bizitegi-erabilera sustatzeko ekintzak.

Erakunde arduradunak: Errenteriako Udala (Ogasun eta Garapen Ekonomikorako Saila eta Hiri-gintza, Ingurumen eta Jasangarritasun Saila).

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Nazioartean eta estatuan gero eta adostasun handiagoa dago turismoaren hazkundera mugatzeko beharrari dagokionez, eremu saturatuetan bereziki, esaterako, Donostia inguruan. Kasu horretan, Donostiako Udalak duela urte batzuk iragarri zuen ordenantzak inguruko udalerrietara zabaltzeko efektua izan dezake.

Alde horretatik, etxebizitza turistikoen kopurua igo izana da identifikatutako faktorerik negatiboenetako bat; izan ere, bizitegi-erabilerarako etxebizitzaren parkea murriztu egiten da eta ostatuaren eskaintza saturatu egiten da. Horren ondorioz, tokiko enpleguaren gaineko inpaktu positiboa murriztu egiten da.

Horregatik, hainbat herrialde eta hiritan araudiak garatzen ari dira apartamentu turistikoak abian jartzeko baimenak mugatzeko edo are debekatzeko, esaterako, Florentzian, Bartzelonan, Nueva Yorken edo Amsterdamen. Portugalen, bestalde, lurralde osoan ezarri dute debekua berriki.

Plan hau egiteko unean, Espainiako Auzitegi Gorenak baimena eman die jabeen komunitateei beren eraikinean pisu turistikoak instalatzea debekatzeko. Estatu osoan aplikagarria da neurria⁴.

Eusko Jaurlaritzaren etxebizitza turistikoen erregistroari eta eskaintza-plataformei buruz egindako lehen azterketaren arabera, Errenterian oso pisu turistiko gutxi hauteman dira oraingoz.

⁴ <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Poder-Judicial/Noticias-Judiciales/El-Tribunal-Supremo-avala-el-veto-de-los-apartamentos-turisticos-en-las-comunidades-de-vecinos-que-prohiben-el-uso-de-actividades-economicas>

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Hiru ekintza mota egitea planteatu da:

1. Udalerriko pisu turistikoen etengabeko jarraipena eta zaintza egitea, zabal daitezen ekiditeko.
2. Bizilagunen komunitateek pisu turistikoak instalatzea debekatzea erabaki ahal izateko ereduari buruzko informazioa jakinaraztea. Planaren eranskinean txertatzea, herritarren eskura jarri ahal izateko tresna izan dadin.
3. Ordenantza bat eta/edo HAPOren arau urbanistiko orokorren aldaketa bat egiteko aukera aztertzea.

2.2 ESTRATEGIA Etxebizitza-parkearen birgaitzea sustatzea

2.2.1 Ekintza. Jabeen komunitateei eta norbanakoei zuzendutako Eusko Jaurlaritzaren dirulaguntzak

Erakunde arduradunak: Eusko Jaurlaritza/Oarsoalde/Gipuzkoako Foru Aldundia

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Eusko Jaurlaritzaren lurralde-ordezkaritzen eta Oarsoaldearen bidez kudeatutako dirulaguntza mota horiek etxebizitzaren parkea birgaitzeko obra mota guztietara egongo dira bideratuta, betiere, bizigarritasuna hobetu, desgaitasuna duten pertsonen sarbidea ahalbidetu eta energia-kontsumoa murrizte aldera. Dirulaguntza horientzako araudi-euskarria Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio sailburuaren 2021eko uztailaren 21eko AGINDUA da, etxebizitzaren eta eraikinen birgaitzearen, irisgarritasunaren eta efizientzia energetikoaren arloan babestu daitezkeen jarduketetarako neurri finantzarioei buruzkoa.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Xede horretarako lankidetzazko hitzarmena sinatu duten Birgaitzeko Sozietate Urbanistikoak edo sozietateak dauden Birgaitze Integraturako Eremuetan edo Narriatutako Eremuetan garatu beharreko jarduketan arabera aipatutako aginduak ezartzen du obra partikularretarako (1. lerroa) eta obra komunitarioetarako (2. lerroa) neurri finantzarioen kasuan eskaerak aipatutako sozietatearen aurrean aurkeztu beharko direla.

Horretarako sinatutako hitzarmenaren bidez, eskaerak beste erakunde batzuen aurrean ere aurkeztu ahal izango dira, prozedura berdinen bidez.

Garrantzitsua da adieraztea ordenaren LEHEN XEDAPEN GEHIGARRIAK ezartzen duela Birgaitze Integraturako Eremuetarako edo Narriatutako Eremuetarako ezarritako neurrien erregimena aplikagarria izango dela Lehentasunezko Jarduera Zonaldeen (LJZ) barruan dauden udalerrietan egiten diren babestu daitezkeen jardueretarako. Hori dela eta, eta orientazio gisa soilik, gaur gaurkoz Oarsoaldeako eskualdea LJZ izendatu da, hau da, Errenteria, Lezo, Oiartzun eta Pasaia udalerriak.

Onura horiek zortzi urteko iraupena izango dute, agindua indarrean sartzen denetik aurrera.

Integratutako Birgaitzearen kasuan, eskaerak OARSOALDEAREN aurrean aurkeztu beharko dira (<https://www.oarsoalde.eus/pertsonei-zerbitzuak/etxebizitza-birgaitzeko-zerbitzua>) eta erakunde horrek egin beharko du egindako eskaerari dagokion txostena. Halaber, hilabete bateko epean espedientea igorri beharko dio dagokion Lurralde Ordezkaritzari, eta, hala ezarrita baldin badago, bere dirulaguntza propioak eman ahal izango ditu aldez aurretik.

- **Babestutako jarduketak**

- Eraikinaren egitura eta eraikuntza bera egokitzeko obrak eta etxebizitzaren eta merkataritza-lokalen bizigarritasun-baldintzak egokitzekoak.
- Etxebizitzak eta sarbideak desgaitasun fisikoak dituzten pertsonentzako indarreko araudira egokitzea.
- Bilgarri termikoan esku-hartzea, energia aurrezteko.
- Eraikuntzaren eta etxebizitzaren akabera orokorra eraikuntza onaren printzipioetara egokitzea.

- **Laguntza mota**

- 1. lerroa: Obra partikularretarako neurri finantzarioak. Birgaitzeko obrak edo esku-hartzeak familia bakarreko etxebizitzetan edo jabetza horizontalaren erregimeneko eraikinen edo higiezinaren gune pribatuaren elementu pribatiboetan gauzatzen direnean, bai etxebizitzetan, bai etxebizitzetara bideratutako lokaletan.
- 2. lerroa: Obra komunitarioentzako neurri finantzarioak. Birgaitzeko obrak edo esku-hartzeak bi familiako etxebizitzetako edo elkarri atxikitakoetako eta bizileku-erabilerarako bizitegi-eraikin kolektiboetako eraikuntzaren, instalazioen edo zerbitzu komunaren elementuetan egiten badira, betiere eraikin horiek jabetza horizontalaren, higiezinaren gune pribatuaren edo titulartasun bakarraren erregimenean baldin badaude.
- 3. lerroa: Birgaitze integralerako eta eraginkorrerako obra komunitarioentzako neurri finantzarioak. Birgaitze-lanek gutxienez etxebizitza-erabilera nagusia duen bizitegi-tipologia kolektiboko eraikin oso bateko efizientzia energetikoa, irisgarritasuna eta sute-kasuetarako segurtasuna modu bateratuan eta aldi berean jorratzen duen esku-hartze proiektuaren berezko irismen globala dutenean. Halaber, esku-hartze proiektuen barruan etxebizitzaren kanpoko bizigarritasuna hobetzeko jarduketak egon daitezke.

Eskainitako laguntza motak

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

2.2.2 Ekintza. Hirigune historikoan dauden jabeen eta norbanakoen komunitateei bideratutako Errenteriako Udalaren laguntzak

Erakunde arduradunak: Errenteriako Udala (Hirigintza, Ingurumen eta Jasangarritasun Saila) eta Gipuzkoako Foru Aldundia.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Hirigune Historikoak duen garrantzia eta hiri-ondare berezi eta aldi berean delikatu gisa duen aberastasuna kontuan hartuta, duela urte batzuetatik Udalak Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezia (BEPB) onartu zuen.

Dokumentu hau tokiko administrazioaren eta partikularren esku-hartzeen ibilbide-orria da, kontserbazio eta berritze eraginkorrak lortzeko.

EKINTZEN DESKRIBAPENA

Datozen urteetan, Hirigintza, Ingurumen eta Jasangarritasun Sailaren bidez kudeatutako Plan honen jarduera-ildo nagusiak ezartzen jarraituko da.

Ildo horretan, nabarmentzekoa da sail honek birgaitze-arloan partikularrei laguntza eta aholkularitza emateko egiten duen lan teknikoa.

Modu osagarrian, Errenteriako etxebizitza-parkearen birgaitzea bultzatzeko, Udalak dirulaguntzak ematen dizkie jabeen erkidegoei eta higiezinaren titularrei eraikinen ikuskapen teknikoa (EIT) egiteko, bai eta Errenteriako Hirigune Historikoan egindako ikuskapenaren emaitzetatik eratorritako obrak egiteko ere.

2.2.3. ekintza. Eraikinen eta etxebizitzaren birgaitzea estimulatzeko zerga-neurriak

Erakunde arduradunak: Errenteriako Udala (Ogasun eta Garapen Ekonomikorako Saila eta Hirigintza, Ingurumen eta Jasangarritasun Saila) eta Gipuzkoako Foru Aldundia.

a. ERAIKUNTZEN, INSTALAZIOEN ETA OBREN GAINEKO ZERGA (EIOZ)

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

2024rako, Eraikuntzen, Instalazioen eta Obren gaineko Zerga (EIOZ) izoztea onartu da, eraikinen birgaitzea estimulatzeko jarraitu ahal izateko.

Etxebizitzaren birgaitze osoaren arloko hobariak eta Eraikinen Ikuskapen Teknikoetan (EIT) jasotako obren hobariak igotzea:

- EIOZren hobariaren % 95era arte, ustekabeko edo halabeharrezko gertakarien ondorioz izandako kalteak konpontzeko (suteak, uholdeak, leherketak...).

- Hobariaren % 95era arte eraikinen ikuskapen teknikoetan (EIT) identifikatutako obrentarako.
- % 95era arte Birgaitze Integralerako Eremu (BIE) edo Bizitegi Eremu Narriatu (BEN) izendatutako eremuetan eraikitako ondare urbanistikoa birgaitzeko edo Eusko Jaurlaritzaren birgaitze integralerako proiektuen esparruan egindako obretarako. Neurri horrekin Erdigune Historikoa, Gaztaño, Iztietia, Galtzaraborda eta Beraun auzoetako birgaitzea sustatuko da.
- Hobariaren % 60ra arte fatxadei eta/edo estalkiei eragiten dieten konponketa integralen obretarako eta efizientzia energetikoa hobetzeko sistemak barne hartzen dituzten obretarako.
- Hobariaren % 50era arte nekazaritza- eta abeltzaintza-jardueretarako ustiapenekin lotutako obrak egiteko etxebizitzetan.
- Hobariaren % 90ra arte A ziurtagiria lortzen duten birgaitze energetikoaren obretarako eta % 75era arte b kalifikazioa lortzen duten obretarako.

Hala, zerga-neurri horien aplikazioaren eta efizientziaren mailaren jarraipena egingo da, aldaketak aplikatzeko egokitasuna baloratze aldera, foru araudiaren aldaketekin lotuta sor daitezkeen eskaeren edo aukeren bilakaeraren arabera.

b. ONDASUN HIGIEZINEN GAINEKO ZERGA (OHZ)

Erakunde arduradunak: Errenteriako Udala (Ogasun eta Ekonomia Garapen Saila)

% 50era arteko hobaria mantenduko da eraikinek higiezinaren kontsumo propiora bideratutako energia sortzeko aprobetxamendu termiko edo elektrikorako sistemak instala ditzaten, berogailu-sistema efizienteagoak ezartzeko.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

OHZn % 50era arteko hobaria mantenduko da autokontsumorako edo komunitate energetikoen parte izateko aprobetxamendu termikoaren edo elektrikoaren sistemak instalatzen dituzten etxebizitzetarako.

2.3 ESTRATEGIA Programen eta dirulaguntzen komunikazioa eta hedapen integrala indartzea, birgaitzekoena barne

2.3.1 Ekintza Etxebizitza alokairu eskuragarri bideratzeari eta birgaitzeko dirulaguntzak koordinatzeari buruzko informazioa jasotzen duen etxebizitzari buruzko bulego edo informazio-puntu INTEGRALA

Erakunde arduradunak: Errenteriako Udala

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Etxebizitza hutsak mobilizatzeko eta birgaitzeko laguntza eta programei buruzko informazioa indartzea planteatu da.

Lehenengo ekintza gisa, etxebizitzari buruzko informazioa ZU!n (herritarren arretarako zerbitzua) zentralizatzea proposatzen da, arreta berezia eskainiz premia handiena duten pertsonen eta kolektiboen, hala nola gazteen, dagoeneko alokairuko etxebizitza batean bizi direnen eta etxebizitza ordaintzeko finantza-ahalegin handiegia egiten dutenen, iritsi berriei (kasu honetan, harrera-protokolo bat dago, Errenteriara bizitzera datozen pertsonen dokumentazioa ematen diona, eta etxebizitza-aukeren buruzko informazio espezifiko erantsiko litzaieke).

Gainera, Oarsoaldea SAK kudeatzen duen Birgaitze Bulegoak eskaintzen dituen zerbitzuak zabaltzea planteatzen da, jabeen erkidegoen eta partikularren etxebizitzaren arloan aholkularitza emateko zerbitzua gehituz. Eremu honetan, ahalegin berezia egingo litzateke pertsona eta etxe zaurgarriaren aholkularitza eta informazio emateko.

2.4 ESTRATEGIA Hiri-berroneratzearen jarduketa integralak sustatzea.

2.4.1 ekintza. Birgaitze Integraturako Eremuen eta Narriatutako Bizitegi Eremuen egoera berrikustea eta eguneratzea

Erakunde arduradunak: Errenteriako Udala (Hirigintza, Ingurumen eta Jasangarritasun Saila) eta Eusko Jaurlaritza

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Gaur egun, Eusko Jaurlaritzaren inbentarioaren arabera, eremu hauek aitortu dira:

BIRGAITZE INTEGRATURAKO EREMUAK

Errenteriako Erdigune Historikoa, 1999ko azaroaren 24ko (EHAA, 1999/12/16) eta 2005eko ekainaren 3ko aginduen arabera (EHAA, 2005/07/14 eta akatsak zuzentzea 2005/07/27).

Errenteria (Gaztaño), Errenteriako Gaztaño Zaharra UI 13/01 Birgaitze Integraturako Eremu (EHAA 2008/10/01) izendatzeko Etxebizitza eta Gai Sozialen Sailburuaren 2008ko irailaren 2ko AGINDUAren bidez.

NARRIATUTAKO BIZITEGI EREMUAK

Errenteria (Galtzaraborda auzoa) eta Errenteria (Iztietako auzoa), 2001eko maiatzaren 28tik agindu bidez aitortuak.

Agindu horiek orduko Lurralde Antolaketa, Etxebizitza eta Ingurumen Kontseilaritzatik datoz. Kontseilaritza horretan lehiaketa bidez arautzen zen dirulaguntzen esleipena, Erdigune Historikoen barruan ez dauden Bizitegi Eremu Narriatuen azterketa sozio-urbanistikoak idazteko.

Alde horretatik, IZTIETA eta GALTZARABORDA auzoetako azterketa sozio-urbanistikoak garatu dira 2001eko martxoaren 30ean egin zen Udalbatzaren Osoko Bilkuraren akordioaren bidez. Akordio horretan, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolakuntzarako Sailari eskatu zitzaion Birgaitze Integraturako Eremuari dagozkion espedienteak hasteko.

Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Antolaketarako Batzordearen 2001eko maiatzaren 28ko Aginduaren bidez, Integraturako Birgaitzearen Eremuetarako ezarritako dirulaguntza finantzarioen esleipena ezarri zen, "Iztietako Auzoa" eta "Galtzaraborda Auzoa" Narriatutako Eremuetan egiten diren babestutako birgaitzearen jardueretarako.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

HAPOn berrikuspenean aurreikusitakoaren arabera, Birgaitze Integraturako Eremuen eta Narriatutako Bizitegi Eremuen egoera berrikustea eta aztertzea planteatzen da, auzoak modernizatzeko jarduketak integralak eta jaso ditzaketen dirulaguntzen programak berrezartzeko.

Helburua da hiri-berroneratzearen eremuei buruzko inbentario eguneratua egitea:

Eremu berriak: azterketa sozio-urbanistiko berriak

Eremuak: egungo egoera eta programaturako jarduketak egiteko finantzaketa-bide berrien eskaerak ebaluatzea.

2.4.2 ekintza. Eusko Jaurlaritzaren auzoetara bideratutako dirulaguntzak kudeatzea

Erakunde arduradunak: Errenteriako Udala (Hirigintza, Ingurumen eta Jasangarritasun Saila) eta Eusko Jaurlaritza

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

2023ko irailean, Errenteriako Udalak etxebizitzaren eraikinak birgaitzeko dirulaguntzen lerroa ezarri zuen Beraungo Hiri Berroneratzearen Planaren barruan, Eusko Jaurlaritzarekin lankidetzan.

Eraikinak birgaitzeko dirulaguntzak Errenteriako Udalak Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailari aurkeztu zion 3,2 milioi euroko proposamenaren barruan sartzen dira. Proposamen horren helburua 2022-2025 aldian zehar Beraun auzoan hiri-berroneratze integrala sustatzea da.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Proiektua 2023ko martxoan aurkeztu zuten auzoan, aurkeztutako berriz urbanizazio-proiektuak azaltzeko eta eraikinetan birgaitzeko proiektuak egin ahal izateko aukera aurkezteko egin zen bilera informatiboan. Aldi berean, hurbileko bulego bat jarri zen abian eta auzoko 60 bizilagun-komunitate inguru artatu zituzten bertan, birgaitze-proiektuak sustatzeko eta dirulaguntzekin lotutako zalantzak argitzeko helburuarekin.

Guztira, 63 etxebizitzak jasoko dituzte dirulaguntza horiek eta gainerako proposamenak itxaron-zerrendan geratuko dira, etorkizunean aurrekontua handitzeko aukera sortzen bada. Guztira, 1.160.382 euro jasoko dituzte laguntzatan.

Aurrekontuko 3,2 milioi eurotik 1,2 milioi bizilagunen komunitateak birgaitzeko ekintzetarako izango dira (dirulaguntzak jaso ditzaketen pertsona zaurgarrien profila zabaldu egin da, ez da Eusko Jaurlaritzaren irizpide ekonomikora soilik mugatzen; hortaz, helburua da horretarako diru gehiago izatea).

Gainerako diru-laguntza espazio publikoak eta ekipamenduak hobetzeko proiektuetara bideratuko da, birgaitze osoa bermatze aldera.

3. ARDATZA

ALOKAIRURAKO PRESTAZIOEN ETA DIRULAGUNTZEN SISTEMA ETA KOLEKTIBO ZAURGARRIEN BABESA

3.1. ESTRATEGIA Gazteen emantzipaziorako dirulaguntzak

3.1.1. ekintza. Gaztelagunen sustapena

Erakunde arduradunak: Errenteriako Udala (Hirigintza, Ingurumen eta Jasangarritasun Saila) eta Eusko Jaurlaritza

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Gaztelagun 36 urtetik beherako herritarrei dago zuzenduta, alokairu libreko gazteen emantzipazio-prozesuetan laguntzeko, eta hilean 300 eurora arteko dirulaguntza eskaintzen du. Dirulaguntza hori jasotzeko alokairuaren errentarako ezarritako gehieneko muga hilean 750 eurokoa da.

Pertsona eta bizikidetzak-unitate onuradunek ezin dute izan antzeko beste laguntza batzuen onuradunak. Gainera, prestazio honen onuradunak izateko, dirulaguntza jasotzen duten pertsonen edo bizikidetzak-unitateen diru-sarrerek tarte hauen azpitik egon behar dute.

- Eskatzailea bakarra denean, urteko diru-sarrera gordinak 3.000 eta 24.500 euro artekoak direla egiaztatu behar du.
- Eskatzailea bizikidetzak-unitate bat denean, bizikidetzak-unitate osoaren urteko diru-sarrera gordinak 3.000 eta 30.000 euro artekoak direla egiaztatu behar du.
- Familia ugarien kasuan, urteko diru-sarrera gordinak 3.000 eta 32.000 euro artekoak direla egiaztatu behar da.

Estaldura-maila 124 bizitegi-unitatekoa izan da 2022an.

Onuradunak, generoaren eta adinaren arabera. 2022

	18 eta 23 urte artean		24 eta 29 urte artean		30 eta 35 urte artean		Guztira Espedienteak	Guztira Zenbatekoak
Gizona	2	11.681,60 €	30	95.800,32 €	15	45.593,00 €	47	153.074,92 €
Emakumea	13	43.215,20 €	43	128.718,12 €	21	54.871,76 €	77	226.805,08 €
Guztira, orokorra	15	54.896,80 €	73	224.518,44 €	36	100.464,76 €	124	379.880,00 €

Iturria: Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Estaldura biztanleriaren beharren eta eskarien arabera denez, ezin da helburu bat ezarri. Nolanahi ere, Errenteriako gazteen artean Gaztelagun programaren irismenari eta estaldurari buruzko informazioa emateko eta jarraipena egiteko prozesuekin eta sistemekin jarraitzea planteatu da.

Halaber, aldizkako harremana izango da dirulaguntza horren emaitzen jarraipena egiteko, Gaztelagunen dirulaguntza jaso ezin duten eta beharrak dituzten kolektiboentzako Errenteriako Udalak dituen berezko dirulaguntzak egokitu ahal izateko.

3.1.2. ekintza. Eusko Jaurlaritzako Gazteria Zuzendaritzaren dirulaguntzen jarraipena eta informazioa. Emantzipa Programa

Erakunde arduradunak: Errenteriako Udala (Hirigintza, Ingurumen eta Jasangarritasun Saila) eta Eusko Jaurlaritza

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Dirulaguntza hori 2024tik aurrera egongo da indarrean. Egun, gazteen emantzipaziorako dirulaguntzak arautzen dituen dekretuaren proiektua egiteko prozedura hasteko 2023ko maiatzaren 2ko Lehendakariaren 15/2023 dekretua dago argitaratuta⁵.

Programaren helburua da Euskadin erroldatuta dauden eta emantzipazio-prozesua hasi duten edo hasiko duten 25 eta 29 urte bitarteko gazteei 300 euroko dirulaguntza zuzena ematea hilean, bi urtez gutxienez. Horretarako, gazte horiek ezingo dute diru-sarreraren muga jakin bat gainditzen duten urteko errenta izan.

Programa hori Eusko Jaurlaritzako Gazteria Zuzendaritzak kudeatuko du eta alokairuaz gain, hipoteka ordaintzeko ere izango dira laguntza horiek. Hala, behin betiko onartzean, programaren baldintzak betetzen dituzten Errenteriako gazteek jaso ahal izango dute laguntza. Hasiera batean, hauek dira aurreikusita dauden baldintzak:

- 28.000 eurotik beherako diru-sarrerak dituzten 25 eta 29 urte bitarteko gazteei zuzenduta egongo da.
- Onuradunek Euskadin egon beharko dute erroldatuta eskaera egin aurreko urtean eta azken hamar urteetan hiru urtez bertan erroldatuta egon direla egiaztatu beharko dute.
- Dirulaguntza hori ez da izango bateragarria alokairuko edo jabetzako babes publikoko etxebizitza batekin.
- Bateragarria izango da Gaztelagun Programaren alokairurako dirulaguntzarekin.
- DSBeri edo BGERi dagokionez, pertsona onuradunaren diru-sarreratzat hartuko dira.
- Bikotekidearekin edo beste bizikide batzuekin emantzipatzen diren gazteen kasuan, bereizita dagokien zenbatekoaren minorizazioa aplikatuko da.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Errenteriako Udalak dirulaguntza horien gaineko azterketa bat egitea planteatzen da, ondoren, Errenteriako gazteen sarbidea sustatzeko informazioan eta komunikazio-kanpainetan txertatzeko.

⁵ https://www.euskadi.eus/jendeaurreko_erakustaldia/dekretu-proiektua-emantzipa-laguntza-programako-gazteen-emantzipazioa-errazteko-laguntzak-arautzen-dituena/web01-tramite/eu/

3.1.3. ekintza. Alokairua ordaintzeko Udalak sustatzen dituen emantzipaziorako dirulaguntzak

Erakunde arduradunak: Errenteriako Udala (Hezkuntza, Gazteria eta Kirol Saila)

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Udalak sustatzen dituen dirulaguntza hauen helburua da errentamenduaren edo alokairuaren erregimenean etxebizitza batera sartzean sortzen diren gastuak ordaintzen laguntzea.

Dirulaguntzen lerro hori iragarri aurreko 6 hilabetetan gutxienez Errenterian erroldatuta egon diren eta 18 eta 35 urte bitarte dituzten (biak barne) edo 18 urte izan ez arren emantzipatuta bizi diren gazteei zuzenduta dago.

Onuradunek (norbanakoa edo bizikidetza-unitatea bateko kidea) Errenterian errentamendu-erregimenean dagoen etxebizitza batean bizi behar dute ezinbestean. Bi dirulaguntzen lerro daude:

- Dirulaguntzak argitaratu diren urtean etxebizitzan sartu izana.
- Dirulaguntzak argitaratu diren urteko urtarilaren eta abenduaren artean ordaindutako hileko errenta.

Bi kasuetan, bizikidetza-unitatearen urteko diru-sarrerak gordinak 3.000 eurotik gorakoak eta 26.000 eurotik beherakoak izan beharko dira kide bakar batek osatzen badu eta 30.250 eurokoak bi kide edo gehiago baldin badira.

2022an, programa horrek 50.000 euroko esleipena izan zuen hasieran. 23 eskari erregistratu ziren. Onartutako 22 eskaeratik, 18k jaso zuten amaierako zenbatekoa 30.164 eurokoa izan zen oro har.

2023ko dirulaguntzen deialdia orain itxi berri da, eta 34 eskaera izan dira, 2022an baino 11 gehiago.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Datozen urteetan udalaren dirulaguntza propio horiek sustatzen jarraitzea, Errenteriako gazteei alokairua ordaintzen laguntzeko. Era berean, Eusko Jaurlaritzako Gazteria Zuzendaritzaren laguntza berriekiko eta, oro har, gainerako laguntzekiko osagarritasuna aztertzeke egokitzapen posibleak aztertzea planteatzen da, bikoiztasunak saihesteko, arrazoi batzuegatik edo besteengatik baztertuta gera daitezkeen kolektiboak babestera bideratu ahal izateko.

3.1.4. ekintza. Emantzipazioa sustatzeko kanpaina informatiboak

Erakunde arduradunak: Errenteriako Udala, Hezkuntza, Gazteria eta Kirol Saila

TESTUINGURUA

Azken urteotan, Udalak 18 eta 35 urte bitarteko gazteei zuzendutako kanpaina informatiboak egin ditu, Errenterian emantzipazioa sustatzeko jaso ditzaketen etxebizitzarako dirulaguntzen berri izan dezaten. Kanpaina horien barruan, jaso ditzaketen dirulaguntzen eta abian dauden babestutako etxebizitzaren sustapenei buruzko informazioa jaso dute.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Datozen urteei begira, Udalak orain arte egin dituen informazio-kanpainekin jarraitzea planteatu da, Errenteriako gazteen emantzipazioa sustatzeko informazioa eskaintzeko.

Zehazki, urtero Errenterian erroldatzen diren pertsonen informazioa ematea planteatu da.

3.2. ESTRATEGIA Eusko Jaurlaritzak zailtasunak dituzten kolektiboentzako alokairua ordaintzeko sustatu dituen dirulaguntzak: Udalak egindako jarraipena eta koordinazioa

Erakunde arduradunak: Eusko Jaurlaritza/Errenteriako Udala (Gizarte Zerbitzuen, Dibertsitatearen, Kulturaren eta Berdintasunaren Saila).

3.2.1. ekintza. Etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboa sustatzea

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Errenterian erroldatutako 98 pertsonak dute aitortuta Etxebizitza Eskuratzeko Eskubide Subjektiboa, eta horien artean, 25ek jasotzen dute Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa. Prestazio horren barruan, laster Etxebizitzarako Prestazio Osagarria alokairurako laguntza bakarra izango da etxebizitza behar handiena duten kolektiboentzat.

Etxebizitza Eskuratzeko Eskubide Subjektiboari lotutako espedienteak 2022an

	Esleitzeko lehentasuna	EPE	Etxebizitza-esleipena	Guztira, orokorra
Emakumea	16	20	21	57
Gizona	9	20	12	41
GUZTIRA	25	40	33	98

Iturria: Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

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

3.2.2. ekintza. DSBE-EPOren eta EPEren eraldaketaren jarraipena egitea

Erakunde arduradunak: Eusko Jaurlaritza/Errenteriako Udala (Gizarte Zerbitzuen, Kulturaren, Dibertsitatearen eta Berdintasunaren Saila).

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Diru-sarrerak bermatzeko errentarekin lotuta dagoen Etxebizitzarako Prestazio Osagarria da estaldura handiena ematen duena, eta etxebizitza eskuratzeko (zehazki, alokairuko etxebizitza) behar larrienak dituzten kolektiboek zuzentzen zaie.

Dagoeneko alokairu libreko etxebizitza batean bizi diren pertsonak eta familiak dira, eta DSBEz gain, hilean 300 euro osagarri jasotzen dituzte alokairuko errenta ordaintzeko. **Udalak emandako azken datuen arabera, 2023ko irailean 384 bizikidetza-unitatek jasotzen zuten prestazio hori.**

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

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

3.3. ESTRATEGIA Egoera ekonomiko zaurgarrian eta bazterkeria-arriskuan dauden pertsonentzako alokairua ordaintzeko dirulaguntzak eta bizitzeko alternatibak

3.3.1. ekintza. Gizarte Larrialdietarako Laguntzak (GLL)

Erakunde arduradunak: Eusko Jaurlaritza/Errenteriako Udala

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

237 pertsonak jasotzen dituzte etxebizitzarekin lotutako Larrialdietarako Laguntzak guztira:

Errenteriako Udalak apustu garrantzitsua egin du pertsonarik zaurgarrienei ekonomikoki laguntzeko. Alde horretatik, Eusko Jaurlaritzak EJk ezarritako irizpideen arabera eskubidea duten pertsonentzako dirulaguntzak kudeatzeko Euskadiko udalerrri guztiei aurrekontua esleitzen dien arren, funts horiek urtea amaitu aurretik amaitzen dira beti.

Errenteriako Udalak, beste Udal askok ez bezala, pertsona horiei ekonomikoki laguntzen jarraitzeko funts propioak ditu. 2022an, esaterako, Eusko Jaurlaritzak 954.038 euro eman zizkion Errenteriari GLLrako eta udalak 268.371 euro jarri zituen.

2023an, dirulaguntza horiek handitu egin dira beharrak handitu ahala, eta Errenteriako Udalak egingo duen gastua 556.361 eurokoa izango da. Eusko Jaurlaritzak murriztu egin du 2023ko Errenteriako zenbatekoa; 843.639 eurokoa izan da (-% 11,63).

- GLL, alokairua-alokairu partekatua-azpialokairua-ostatu hartzea edo apopilotza ordaintzeko: 164 pertsona
- GLL, hipotekari dagokionez: 73 pertsona.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Etxebizitza ordaintzera bideratutako Larrialdietarako Dirulaguntzen kudeaketarekin jarraitzea eta EPE berriarekin eta EJren gazteentzako beste dirulaguntza batzuekin duen osagarritasunaren maila aztertzea planteatu da.

3.3.2. ekintza. Bazterkeria-arriskuan eta egoera zaurgarrian dauden pertsonentzako bizitzeko alternatibak

Erakunde arduradunak: Errenteriako Udala

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Etxebizitzaren irisgarritasuna zailtasun gehigarria da egoera ekonomiko zaurgarrian eta bazterkerian dauden profilentzat. Horregatik, Errenteriako Udalak hainbat bizitegi-baliabide ditu. Baliabide horiek etxerik gabe geratzea ekiditeko azken babes-sarea dira. Gizarte Zerbitzuen Sailak zuzenean kudeatzen dituen baliabideak eta zuzeneko esku-hartze edo laguntza-prozesuak egiten dituztenak:

- 39 plaza daude guztira Belabartzeko udal-aterpetxeetan hotz egiten duen garaian (azaroa-apirila). Urteko gainerako hilabeteetan 36 daude.
- 18 plaza daude Aldi Baterako Etxebizitzetan, Urdaburu 2 kaleko eraikin berean dauden 3 etxebizitzatan.
- 12 plaza daude Alaberga auzoko bi etxebizitzatan adineko pertsonentzat eta adingabeen kargura dauden amentzat.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

OGZetatik etxebizitza horien okupazioa maximizatzeko, helburu horretarako beste etxebizitzaren bat artikulatzeko eta baliabide horietan txandakatzea sustatzeko egin duten lanarekin jarraitzea, erabiltzaileek normalizatutako etxebizitzetara joateko gaitasunak eta konpetentziak lortzeko eta egoera zaurgarriagoan dauden profilek aprobetxatu ditzaketen hutsuneak sortzeko.

ESTRATEGIA 3.4. Tentsio eremu izendatzetik eratorritako estrategiak eta tresnak, prezioen kontrola eta kolektibo zaurgarrien babesa

3.4.1. ekintza. Tentsio eremuaren izendapenari eta maiatzaren 24ko 12/2023 Legeari lotutako ekintzak

Erakunde arduradunak: Eusko Jaurlaritza/Errenteriako Udala

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Etxebizitza Eskubideari buruzko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen arabera, Errenteriako Udalak udalerri osoa tentsio eremu izendatzeko beharrezko lanak jarri ditu abian.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Izendapen hori, lortzen denean, gutxienez 3 urtez egongo da indarrean, alokairuaren prezioaren igoera mugatzen duten neurriak aplikatu ahal izateko, bai errentari berriei kontratu berriak egiten zaizkienean (alokairua aurreko kontratuko errentara mugatzea), bai azken 5 urteetan alokatuta egon ez diren etxebizitzei erreferentziazko prezio-indizeen sistemen mugak aplikatzeko.

Era berean, lege honek beste neurri osagarri batzuk planteatzen ditu, hala nola kontratua amaitu ondoren errentariarentzat urtero aparteko luzapena ezartzeko aukera, eta etxegabetzeen kasuan, errentaria gehiago babesteko aukera, edukitzailerien etxebizitzaren kasuan.

4. ARDATZA

GOBERNANTZA SISTEMAK ETA ERAKUNDEEN KOORDINAZIOA

4.1. ESTRATEGIA Ebaluazio- eta jarraipen-sistema.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Ardatz honetan, labur azalduko dugu ekintzen artikulazioaren hasierako testuingurua. Laugarren ardatz horren esparruan, Planaren jarraipena egin ahal izateko ekintzak eta batez ere planarekin lotutako adierazleak ezarriko ditugu.

Horretarako, jarraipena egiteko eta tentsio-eremu izendatzeko adierazlerik esanguratsuenak Eusko Jaurlaritzarekin alderatzeko zain gaude. Nolanahi ere, planaren jarraipena egiteko erabilgarriak eta praktikoak izan behar dute, eta beste udalerrri batzuekin eta EAE osoarekin alderatu ahal izatea sustatu behar dute.

4.1.1. ekintza. Tentsio-eremu izendatzearekin lotutako adierazleak eguneratzea

Erakunde arduradunak: Errenteriako Udala (Presidentzia Saila eta Hirigintza, Ingurumen, Jasangarritasun Saila)

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Adierazpena sustatu duten baldintzek irauten ote duten egiaztatu ahal izateko metodologia edo adierazleen sistema ezartzea. Dokumentuaren amaieran aginte-koadro bat dago eta horren barruan gehituko dira udalerrriaren izaera tentsionatua identifikatzeko bi irizpide nagusiak eta bestelako irizpide osagarriak.

Hala, Eusko Jaurlaritzak argitaratzen duen informazioarekin planteatzen dira urtero adierazle horiek. Alde horretatik, erabilgarria izan daiteke bi urtean behin herritarrei plan horren alderdiei buruz egiten zaien inkestaren barruan sartzea.

4.1.2. ekintza. Plana ebaluatzea urtero

Erakunde arduradunak: Errenteriako Udala (Presidentzia Saila eta Hirigintza, Ingurumen, Jasangarritasun Saila)

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Planaren aldizkako ebaluazioa egitea eta, espezifikoki, ezarritako neurriek eta ekintza publikoek egoera aldatzen edo hobetzen lagundu duten ebaluatzea, aurreko adierazpenarekin alderatuta. Urteko jarraipen horretan atzerapenak eta zailtasunak hauteman dira eta neurri berriak txertatu edo ebaluatu dira.

Hala, helburua da abian jarri diren ekintzen edo ekintza horien egoeraren jarraipena eta urteko ebaluazioa egitea. Urteko jarraipen horretatik, atzerapenak eta zailtasunak hautemango dira eta neurri berriak ezartzeko beharra txertatu edo ebaluatuko da. Horretarako, 4.3.2 Ekintzak Planaren Jarraipen Batzordea sortzea planteatzen du. Plan horretan alkatetzak eta Hirigintza Sailak parte hartzeaz gain, Planean jasota dauden ekintzetan inplikaturako beste sail batzuek ere parte hartuko dute.

4.2. ESTRATEGIA Babes publikoko bizitegi-sistema garatzeko zerga-eta finantzaketa-politika

4.2.1. ekintza. 3 urtera (2026) begira Planak finantzaketarako duen potentziala aztertzea

Erakunde arduradunak: Errenteriako Udala (Presidentzia Saila eta Hirigintza, Ingurumen, Jasangarritasun Saila eta inplikaturako beste sail batzuk)

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Neurrien plan espezifikoa garatzeko egokiak diren dirulaguntza eta neurri finantzario guztiak definitzea eta administrazio eskudunek egutegian ezartzea.

4.3. ESTRATEGIA Etxebizitza-politikak koordinatzeko eta parte hartzeko sistemak

4.3.1. ekintza. Koordinazioa Eusko Jaurlaritzarekin

Erakunde arduradunak: Errenteriako Udala (Presidentzia Saila eta Hirigintza, Ingurumen, Jasangarritasun eta Hiri Mantzentze Saila) eta Eusko Jaurlaritza

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Eusko Jaurlaritzarekin adostutako koordinaziorako tresna-multzoa ezartzea, plan espezifikoan planteatutako neurri guztiak modu koordinatuan garatzeko (jarraipen-batzordea, hitzarmenak, etab.).

4.3.2. ekintza. Planaren jarraipena egiteko jarraipenerako eta koordinaziorako batzordea sortzea

Erakunde arduradunak: Errenteriako Udala (Presidentzia Saila eta Hirigintza, Ingurumen, Jasangarritasun Saila eta inplikaturako beste sail batzuk) eta Eusko Jaurlaritza.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Lantalde hori arduratuko da Planaren jarraipena eta ebaluazioa egiteaz. Alkatea eta hirigintzako zinegotzia izango dira buruak eta beste zinegotzigo batzuetako eta, hala badagokio, ekintzetan erantzukizun zehatzak dituzten erakunde eta instituzio publiko edo pribatuak sartuko dira beharren arabera.

Hasieran, plana aurkezteko eta talde hori osatzeko bilera bat egitea planteatzen da. Bilera horretan, bilera politiko-teknikoen urteko egutegia ezarriko da.

Halaber, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Sailburuari urteko jarraipena egiteko bilera bat proposatzea planteatu da, Plan honetan jasota dauden ekintzen zati handi batean esanguratsua baita.

Horrez gain, alderdi politiko guztiekin Etxebizitza Mahai espezifiko bat abiaraztea planteatzen da, urteko informazio eta jarraipenerako eta planaren aurrerapen-mailari eta emaitzei buruzko ekarpenak biltzeko.

4.3.3. ekintza. Herritarrentzako informazio publikoa eta parte hartzeko sistema irekiak

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Etxebizitza- eta birgaitze-programen betetze-mailari buruzko informazioa zabaltzea eta parte hartzeko tresnak ezartzea, herritarrek proposamenak egin ahal izateko eta Plana hobetzeko elementuak iradoki ahal izateko, indarrean dagoen bitartean.

Arlo horren barruan, funtsean, bi ekintza egitea planteatzen da:

- a) Plana sozializatzea: planaren irismena ezagutarazteko hainbat informazio-ekintza egitea aurreikusten da; besteak beste, dibulgazio-dokumentu bat editatzea eta horri buruzko informazio-bilerak egitea.
- b) Herritarren parte-hartzea: planaren jarraipena egingo da udaleko Aholku Batzorde batean.

3.- KRONOGRAMA

Planaren ardatza 2026ko denbora-muga da, estrategiak eta jarduketa-lerroak garatzeko.

Nolanahi ere, ekintza eta neurri batzuek, bereziki 1. ardatzean, gaintitu egiten dute muga hori, eta etxebizitza-politika egonkor eta iraunkor baten parte dira. Politika horiek estrategien eraginkortasun handiagoa eta inpaktu positiboagoa errazten dute Errenteriako herritarrengan, eta, bereziki, kolektibo zaurgarrienetan.

ESKU833b918a-7a18-415f-a3f2-543cbc3f143b

ARDATZA/Estrategia/Jarduketa-lerroa	2024	2025	2026	Tentsio eremu izendapenarekin lotura (Handia-Ertaina)
1. ARDATZA ALOKAIRU ESKURAGARRIA SUSTATZEA				
1.1. ESTRATEGIA Babes publikoko bizitegietarako sistema handitzea, eta alokairuari lehentasuna ematea				
1.1.1. ekintza. Etxebizitza babestuen sustatzea	■	■	■	
1.1.2. ekintza. Zuzkidura-bizitokiaren sustapena	■	■	■	
1.1.3. ekintza. Etxebizitza eskuratzeko formula alternatiboen sustapena	■	■	■	
1.1.4. ekintza. Etxebizitza kolaboratiboen sustapena		■	■	
1.1.5. ekintza. Baserrien banaketa horizontala	■	■	■	
1.1.6. ekintza. Lursail eta lurzoru erabilgarrien identifikazioa	■	■		
1.2. ESTRATEGIA Bitartekaritza-programak sustatzea alokairuen merkatuan				
1.2.1. ekintza. Bizigune eta ASAP programak sustatzeko eta dibulgazioaren bidez etxebizitza hutsak mobilizatzeko programa horiek estimulatzeko Eusko Jaurlaritzarekin egindako hitzarmenarekin jarraitzea	■	■	■	
1.2.2. ekintza. Etxebizitza pribatuen mobilizazioa eta alokairu sozialaren sustapena sustatzeko zerga-neurriak	■	■	■	
1.2.3. ekintza. Etxebizitza hutsetan egin beharreko obretarako dirulaguntzak, Errenterian alokairu soziala sustatze aldera	■	■	■	
1.2.4. ekintza. Lokal hutsen erabilera aldaketarako eta mobilizazio-estrategietarako ordenantza.	■	■	■	
1.2.5. ekintza. Etxebizitza hutsen azterketa egitea	■	■		

ARDATZA/Estrategia/Jarduketa-lerroa	2024	2025	2026	Tentsio eremu izendapenarekin lotura (Handia-Ertaina)
2. ARDATZA ETXEBIZITZEN ERAIKINEN PARKEAREN ETA HIRI BIRGAITZEAREN GAINEKO JARDUKETAK				
2.1. ESTRATEGIA Ostatu turistikoen kontrola: erregulazioa eta instalazioari sustagarria kentzea.				
2.1.1 ekintza Ostatu turistikoen hazkundea kontrolatzeko eta etxebizitza-parkearen bizitegi-erabilera sustatzeko ekintzak.	■	■	■	
2.2 ESTRATEGIA Etxebizitza-parkearen birgaitzea sustatzea				
2.2.1 ekintza Jabeen komunitateei eta norbanakoei zuzendutako Eusko Jaurlaritzaren dirulaguntzak	■	■	■	
2.2.2 ekintza Hirigune historikoan dauden jabeen eta norbanakoen komunitateei bideratutako Errenteriako Udalaren laguntzak	■	■	■	
2.2.3. ekintza. Eraikinen eta etxebizitzaren birgaitzea estimulatzeko zerga-neurriak	■	■	■	
2.3 ESTRATEGIA Programen eta dirulaguntzen komunikazioa eta hedapen integrala indartzea, birgaitzekoena barne				
2.3.1. ekintza. Etxebizitza alokairu eskuragarri bideratzeari eta birgaitzeko dirulaguntzak koordinatzeari buruzko informazioa jasotzen duen etxebizitzari buruzko bulego edo informazio-puntu INTEGRALA		■	■	
2.4 ESTRATEGIA Hiri-berroneratzearen jarduketa integralak sustatzea.				
2.4.1 ekintza Birgaitze Integraturako Eremuen eta Narriatutako Bizitegi Eremuen egoera berrikustea eta eguneratzea		■	■	
2.4.2 ekintza Eusko Jaurlaritzaren auzoetara bideratutako dirulaguntzak kudeatzea	■	■		

AR DATZA/Estrategia/Jarduketa-lerroa	2024	2025	2026	Tentsio eremu izendapenarekin lotura (Handia-Ertaina)
3. AR DATZA ALOK AIRURAKO PRESTAZIOEN ETA DIRULAGUN-TZEN SISTEMA ETA KOLEKTIBO ZAURGARRIEN BABESA				
3.1. ESTRATEGIA Gazteen emantzipaziorako dirulaguntzak				
3.1.1. ekintza. Gaztelagunen sustapena	■	■	■	
3.1.2. ekintza Eusko Jaurlaritzako Gazteria Zuzendaritzaren dirulaguntzen jarraipena eta informazioa. Emantzipa Programa		■	■	
3.1.3. ekintza. Alokairua ordaintzeko Udalak sustatzen dituen emantzipaziorako dirulaguntzak	■	■	■	
3.1.4. ekintza. Emantzipazioa sustatzeko kanpaina informatiboak	■	■	■	
3.2. ESTRATEGIA Eusko Jaurlaritzak zailtasunak dituzten kolektiboentzako alokairua ordaintzeko sustatu dituen dirulaguntzak:				
3.2.1. ekintza. Etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboa sustatzea	■	■	■	
3.2.2. ekintza. DSBE-EPOren eta EPEren eraldaketaren jarraipena egitea	■	■	■	
3.3. ESTRATEGIA Egoera ekonomiko zaurgarrian eta bazterkeria-arriskuan dauden pertsonentzako alokairua ordaintzeko dirulaguntzak eta bizitzeko alternatibak				
3.3.1. ekintza. Gizarte Larrialdietarako Laguntzak (GLL)	■	■	■	
3.3.2. ekintza. Bazterkeria-arriskuan eta egoera zaurgarrian dauden pertsonentzako bizitzeko alternatibak	■	■	■	
3.4. ESTRATEGIA Tentsio eremu izendatzetik eratorritako estrategiak eta tresnak, prezioen kontrola eta kolektibo zaurgarrien babesa				
3.4.1. ekintza. Tentsio eremuaren izendapenari eta maiatzaren 24ko 12/2023 Legeari lotutako ekintzak	■	■	■	

ARDATZA/Estrategia/Jarduketa-lerroa	2024	2025	2026	Tentsio eremu izendapenarekin lotura (Handia-Ertaina)
4. ARDATZA GOBERNANTZA SISTEMAK ETA ERAKUNDEEN KOORDINAZIOA				
4.1. ESTRATEGIA Ebaluazio- eta jarraipen-sistema.				
4.1.1. ekintza. Tentsio-eremu izendatzearekin lotutako adierazleak eguneratzea			■	
4.1.2. ekintza. Plana ebaluatzea urtero	■	■	■	
4.2. ESTRATEGIA Babes publikoko bizitegi-sistema garatzeko zerga- eta finantzaketa-politika				
4.2.1. ekintza. 3 urtera begira Planak finantzaketarako duen potentziala aztertzea	■			
4.3. ESTRATEGIA Etxebizitza-politikak koordinatzeko eta parte hartzeko sistemak				
4.3.1. ekintza. Koordinazioa Eusko Jaurlaritzarekin	■	■	■	
4.3.2. ekintza. Planaren jarraipena egiteko jarraipenerako eta koordinaziorako batzordea eta Etxebizitza Mahaia sortzea	■	■	■	
4.3.3. ekintza. Herritarrentzako informazio publikoa eta parte hartzeko sistema irekiak	■	■	■	



Egiaztapen Kode Segurua/Código Seguro de Verificación: **ESKU833b918a-7a18-415f-a3f2-543cbc3f143b**

Dokumentu elektroniko honen paperezko kopiaren osotasuna eta sinadura egiaztatzeko, sar ezazu egiaztapen kode segurua egoitza elektronikoan: <https://uzt.gipuzkoa.eus?De=06710>

Compruebe la integridad y firma de la copia en papel de este documento electrónico, introduciendo el código seguro de verificación en la sede electrónica: <https://uzt.gipuzkoa.eus?De=06710>



**ERRETERIA
UDALA**
Hirigintza / Urbanismo

Espediente zk. / N° expediente: 2024ZUAD0003
Erreg. data / Fecha reg: Ofizioz/De oficio
Gaia / Asunto: ERRETERIA ETXEBIZITZA TENTSIOPEKO EREMU IZENDATZEA. **Dokumentazio osagarria//DECLARACION DE ERRETERIA COMO ZONA TENSIONADA DE VIVIENDA. Documentación complementaria.**
Eskatzailea / Solicitante: ERRETERIAKO UDALA
IFZ / NIF: P2007200E
Hartzailea/ Destinatario: EUSKO JAURLARITZA-GOBIERNO VASCO
IFK/NIF: S4833001C
Kokalekua / Emplazamiento: ERRETERIA
Dekretu zk./N° Decreto: 1056

JAKINARAZPENA

Jakinarazten dizut, Hirigintzako zinegotzi delegatuak, 2024ko apirilaren 16an, ondorengo dekretua eman duela:

NOTIFICACIÓN

Pongo en su conocimiento que el concejal delegado de Urbanismo, con fecha 16 de abril de 2024, ha dictado el siguiente decreto:

AURREKARIAK

I. Tokiko Gobernu Batzarrak, 2024ko otsailaren 6an egindako ohiko bilkuran, erabaki zuen Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailari eskatzea Errenteriako udalerria bizitegi-merkatuko gune tentsionatu izendatzeko.

Eskaerarekin batera, Neurrien Plan Espezifiko bat bidali zen, tentsionatutako zona izendatzeko eskaera justifikatzeko dokumentazioan agerian geratu ziren desorekak zuzentzeko. Plan honek Eusko Jaurlaritzak eta Udalak berak hartu beharreko neurriak zehazten ditu.

II 2024ko martxoaren 15ean, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen zuzendariaren ebazpena sartu zen udaletxean. Ebazpen horren bidez, Udalari 30 eguneko epea eman zitzaion Udalbatzak egindako eskaeran borondatezko aldaketak edo hobekuntzak aurkezteko.

ANTECEDENTES

I La Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria de fecha 6 de febrero de 2024 acordó solicitar al Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes la declaración del municipio de Errenteria como zona de mercado residencial tensionado.

Junto a la solicitud se remitió un Plan Específico de Medidas a adoptar para corregir los desequilibrios evidenciados en la documentación justificativa de la petición de declaración de zona tensionada. Este Plan pormenoriza las medidas a adoptar por el Gobierno Vasco y el propio Ayuntamiento.

II Con fecha de 15 de marzo de 2024 ha tenido entrada en el Ayuntamiento la Resolución del Director de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda del Gobierno vasco, por la que se concede al Ayuntamiento el plazo de 30 días para presentar modificaciones o mejoras voluntarias a la solicitud realizada por esta Corporación.



ERRENTERIA
UDALA
Hirigintza / Urbanismo

Zehazki, 1. ardatzean (Alokairu eskuragarria sustatzea) sartutako hiru neurri xehatzeko eskatu du:

- 1.1.1 ekintzari dagokionez. Etxebizitza babestua sustatzeko, beharrezkoa da lurzoruaren lagapenak eta beste ekintza-konpromiso batzuk 2024-2026 hiru urtekoan zehaztea.
- 1.1.5. ekintzari dagokionez, baserrien banaketa horizontala ahalbidetzeko plangintza orokorrean sartuko diren irizpideak zehaztea eskatzen da, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak indarrean dituen lankidetzak-eta etxebizitzak sustatzeko neurriekin errazago bat etor daitezen.
- Jenderik gabeko etxebizitzari buruzko ekainaren 8ko 149/2021 Dekretuan jasotako jenderik gabeko etxebizitzak mobilizatzeko neurriak Planean ez egoteari buruzko azalpenak eskatzen dira, eta, zehazki, jenderik gabeko etxebizitzaren kanona ez ezartzeari buruzkoak.

Ikusirik Hirigintzako aholkularitza juridikoak espedientearen dagoen ebazpen-proposamenari emandako onepena.

HORREGATIK GUZTIAGATIK, Udal honetako Alkatetzak eskuordetu dizkidan eskumenak baliatuz, eta Hirigintzako aholkulari juridikoak espedientearen jasotako dekretu-proposamenari emandako adostasunarekin.

Concretamente solicita que se pormenorizen tres de las medidas incorporadas en el Eje 1 Fomento del alquiler asequible:

- Respecto de la acción 1.1.1. Promoción de vivienda protegida requiere que se concreten las cesiones de suelo y otros compromisos de acción en el trienio 2024-2026.
- Respecto de la acción 1.1.5. se solicita que se concreten los criterios que van a ser introducidos en el planeamiento general para permitir la división horizontal de los caseríos, con el fin de facilitar su encaje con las medidas de fomento de viviendas colaborativas del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes en vigor.
- Se requieren explicaciones sobre la ausencia en el Plan de las medidas de movilización de viviendas deshabitadas contenidas en el Decreto 149/2021, de 8 de junio, sobre vivienda deshabitada, y concretamente sobre la no previsión de la imposición del canon de vivienda deshabitada.

En respuesta a dicho requerimiento, y vista la conformidad dada por la asesoría jurídica de Urbanismo a la propuesta de resolución que consta en el expediente.

POR TODO ELLO, en ejercicio de las competencias que me han sido conferidas en virtud de delegación efectuada por la Alcaldía de este Ayuntamiento, y con la conformidad dada por la asesora jurídica de Urbanismo a la propuesta de decreto que consta en el expediente.



**ERRETERIA
UDALA**
Hirigintza / Urbanismo

Honen bidez,

Por la presente,

EBATZI DUT

RESUELVO

Lehenengoa.- Errenteriako udalerria merkatu-gune tentsionatu izendatzeko eskaerarekin batera aurkeztu den neurrien plan espezifiko osatzea, ekarpen hauekin:

Primero.- Complementar el Plan Específico de medidas que se ha acompañado a la solicitud de declaración del municipio de Errenteria como zona de mercado tensionado con las siguientes aportaciones:

1) 1.1.1 ekintzari dagokionez:

1) En relación a la acción 1.1.1.:

Lehengo sektorearen hirigintza-kudeaketa amaituta dago. Urbanizazioaren exekuzioa amaitzeko prozesuan dago (azken fasearen zain soilik).

a) ESNABIDE (27 VPO)

La gestión urbanística del antes sector está ya finalizada. La ejecución de la urbanización está en proceso de finalización (pendiente de su última fase únicamente).

27 BOEak dauden lursaila Eusko Jaurlaritzari laga dio Udalak, eta, gaur egun, Eusko Jaurlaritza da lursailaren jabea.

La parcela en la que se ubican las 27 VPO ha sido cedida por el Ayuntamiento al Gobierno Vasco, quien ha día de hoy es ya propietario de la misma.

Eraikuntza-lizentzia 2024 honetan bertan lor daiteke.

Es posible la obtención de la licencia de edificación en este mismo 2024.

b) ALTZATE (39 BOE)

b) ALTZATE (39 VPO)

Eremuaren hirigintza-kudeaketa amaituta dago. Urbanizazio-prozesuan dago, eta, beraz, 2024an amaituko dira programatutako 1. eta 2. faseak, eta sektoreko 3. faseko lan batzuk aurreratu dira.

La gestión urbanística del área está finalizada. Se halla en proceso de urbanización, de forma que este año 2024 se finalizarán las fases 1 y 2 programadas, habiéndose adelantado algunos trabajos de la fase 3 del sector.

Udalak proposamen bat egin du Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailaren artean lankidetzeta-hitzarmen bat sinatzeko,

El Ayuntamiento ha realizado una propuesta para la suscripción de un Convenio de Colaboración entre el



**ERRENTERIA
UDALA**
Hirigintza / Urbanismo

udal-partzela hori Eusko Jaurlaritzari doan lagatzeko. Proposamen hori 2024ko apirilean aurkeztu zitzaion Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailari.

Etxebizitza babestuak kokatuta dauden udal-lurzatiak 2024an bertan izan lezake eraikitzeko lizentzia.

c) GAMONGOA (39 BOE, gutxi gorabehera)

Sektoreak behin betiko onartutako Urbanizatzeko Jarduketa Programa du. Urbanizazio Proiektua eginda dago (2023ko abenduko datarekin) eta Hitzarmen Batzordeak Udalean aurkeztu du, oraindik izapidetzeke.

Hitzarmen Batzordeak ez du aurkeztu Sektorearen Birpartzelazio Proiektua, eta eremuaren jabetza nagusiak bere jabetzak saltzeko kudeaketak egiten ari dira.

Espero dugu laster konponduko dela gorabehera hori, 2024an behin betiko onartutako hirigintza-kudeaketako dokumentuak eskuratu ahal izateko.

2024-2026 hirurtekoan garatzea aurreikusten diren hiru sektoreen barruan, horietako bitan, Esnabiden eta Altzaten, Udalak erabaki du Eusko Jaurlaritzak lurzorua lagatzea etxebizitza publikoak eraikitzeko, horien egikaritze-maila handia dela eta.

Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes con el fin de proceder a la cesión gratuita de esta parcela municipal al Gobierno Vasco. Esta propuesta ha sido presentada en este mes de abril de 2024 ante el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes.

La parcela municipal en la que se ubican las viviendas protegidas podría tener licencia de edificación en este mismo 2024.

c) GAMONGOA (39 VPO aprox.)

El Sector cuenta con Programa de Actuación Urbanizadora definitivamente aprobado. El Proyecto de Urbanización está elaborado (con fecha de diciembre de 2023) y presentado ante el Ayuntamiento por la Junta de Concertación pendiente de tramitación.

La Junta de Concertación no ha presentado el Proyecto de Reparcelación del Sector, y las propiedades mayoritarias del ámbito se hallan realizando gestiones para proceder a la venta de sus propiedades.

Confiamos que en breve se resuelva dicha circunstancia con el propósito de poder disponer de los documentos de gestión urbanísticos definitivamente aprobados a lo largo de 2024.

Dentro de los tres sectores que se prevén desarrollar en el trienio 2024-2026, en dos de ellos Esnabide y Altzate, el Ayuntamiento ha dispuesto su voluntad de conveniar la cesión de suelo para la construcción de vivienda pública por parte de



ERRETERIA
UDALA
Hirigintza / Urbanismo

Gamongoa sektoreari dagokionez, aurreikusten da hirigintza-kudeaketako dokumentuak 2024rako izatea, eta, onartzen diren unetik, Eusko Jaurlaritzari etxebizitza publikoak sustatzeko lagapena egiteko lurzorua izatea, 2025erako.

Horregatik, 2025erako, Errenteriako Udalak udal-lurzorua izan dezake Eusko Jaurlaritzan, udalerrian gutxi gorabehera 105 etxebizitza publiko eraiki ahal izateko. Nolanahi ere, Eusko Jaurlaritzak titulartasun pribatuko lurzoru gehiago erosi ahal izango du Gamongoa bezalako sektoreetan.

2) 1.1.5 ekintzari dagokionez, adierazi behar da Udalak bere plangintza orokorrean (gaur egun berrikuste-prozesuan dago) baserriak jabetza horizontalean zatitu ahal izatea bultzatuko duela, lurraldearen eta hirigintzaren antolamenduari buruzko araudiak baimentzen duen modurik zabalenean. Gaur egun, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak uztailaren 30eko 128/2019 Dekretuaren bidez onartutako Lurraldearen Antolamendurako Gidalerroak eta irailaren 16ko 177/2014 Dekretuaren bidez onartutako Lurraldearen Arloko Plana eta Nekazaritza eta Basogintzako Lurralde Plan Sektoriala onartzen ditu.

Horri dagokionez, indarrean dauden LAG gidalerroek hirigintza-plangintzarako izaera loteslea ezartzen dute (aplikazio-arauen 2.3.c) artikulua eta horien II.1.b.3.d.1 eranskina), besteak beste:

d. Baserriak:

1. Lurzoru urbanizaezinean dauden baserriek beren egungo morfologia atxiki

Gobierno Vasco, debido al alto grado de ejecución de los mismos. En cuanto al sector de Gamongoa, se prevé disponer de los documentos de gestión urbanística en 2024, pudiéndose desde el momento de su aprobación, disponer de suelo que posibilite la cesión a Gobierno Vasco para la promoción de vivienda pública, y que podría materializarse en 2025.

Por ello, para 2025 el Ayuntamiento de Errenteria podría disponer a Gobierno Vasco suelo municipal para que éste pudiera construir en el municipio un total aproximado de 105 nuevas viviendas públicas, sin perjuicio de que Gobierno Vasco en sectores como Gamongoa pueda optar a la compra de más suelo de titularidad privada.

2) En relación a la acción 1.1.5. es necesario señalar que el Ayuntamiento va a propiciar en su planeamiento general (actualmente en proceso de revisión) que los caseríos puedan ser divididos en propiedad horizontal en los términos más extensos que la imperativa normativa de ordenación del territorio y urbanística se lo permita, actualmente Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, las Directrices de Ordenación del Territorio (DOT) aprobadas por Decreto 128/2019, de 30 de julio y Plan Territorial Sectorial y Plan Territorial Sectorial Agroforestal, aprobado por Decreto 177/2014, de 16 de septiembre.

A este respecto, las vigentes DOT establecen con carácter vinculante para el planeamiento urbanístico (art.2.3.c) de las Normas de Aplicación y Anexo II.1.b.3.d.1 de las mismas), entre otras cuestiones:

d. Caseríos:

1. Los caseríos existentes en el suelo no urbanizable debieran mantener su



ERRENTERIA
UDALA
Hirigintza / Urbanismo

beharko lukete. Egungo ondare arkitektonikoa aprobetxatzearren, zatiketa horizontala ahalbidetuko da etxebizitza kopurua bikoitzeko, baserri bakoitzeko lau etxebizitzaren kopurua ezein kasutan ere gainditu gabe.

Hala ere, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak gaiari heltzeko irtenbide egokiagoak baditu, Errenteriako Udalak horiek plangintza orokorrean sartzea aztertuko luke.

3) Hutsik dauden etxebizitzaren mobilizazioari dagokionez, Udalak duela 10 urtetik hona hainbat neurri hartu ditu, hala nola deklarazio-eskaerarekin batera doan etxebizitzaren arloko neurrien Plan Espezifikoaren 1.2.1 ekintzetan jasotakoak (Bizigune eta ASAP programa sustatzeko Eusko Jaurlaritzarekin egindako hitzarmena, programa horren zabalkundea, etab.), 1.2.2 (OHZren errenergia, mobilizatutako etxebizitzaren kasuan OHZ hobariak, etab.), eta horien emaitzak nahiko onak izan dira.

Deklarazio-eskaerarekin batera doan diagnostikoak adierazten du egindako ahaleginari esker 2010ean zeuden bigarren mailako etxebizitzaren eta etxebizitza hutsen % 9,6tik 2022an % 7,7ra jaitsi ahal izan dela. Gaur egun, errolda-datuen arabera, etxebizitza hutsen kopurua Errenteriako etxebizitza-parkearen % 5,5 da.

morfología actual. En aras a un aprovechamiento de patrimonio arquitectónico existente se permitirá la división horizontal posibilitándose duplicar el número de viviendas existentes sin sobrepasar, en ningún caso, el número de cuatro viviendas por caserío.

No obstante, si el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, dispone de soluciones más oportunas para abordar la materia, el Ayuntamiento de Errenteria estudiaría la incorporación de las mismas al planeamiento general.

3) En relación a la movilización de viviendas vacías, el Ayuntamiento viene desde hace 10 años adoptando medidas como las recogidas en las acciones 1.2.1 del Plan Específico de medidas en materia de vivienda que acompaña a la solicitud de declaración (Convenio con el Gobierno Vasco para el impulso del programa Bizigune y ASAP, difusión del mismo, etc...), 1.2.2 (medidas fiscales como el recargo del IBI, bonificaciones IBI para el caso de viviendas *movilizadas*, etc...), cuyos resultados han sido bastante satisfactorios.

El Diagnóstico que acompaña a la solicitud de declaración, hace referencia a que el esfuerzo realizado ha posibilitado reducirse del 9,6% de las viviendas secundarias y vacías que existían en 2010 a un 7,7% en 2022. Actualmente el número de vivienda vacía, de acuerdo con los datos de padrón se encuentra en un 5,5% del parque de vivienda de Errenteria.



**ERRETERIA
UDALA**
Hirigintza / Urbanismo

Une honetan, hala ere, aurkeztutako neurrien planarekin bat etorritz, Udalak 1.2.5 ekintza jarriko du abian, eta orain arte mobilizatzea lortu ez den etxebizitzaren inguruko zirkunstantziei eta kasuistikari buruzko azterlan bat egiteko aginduko du.

Azterlan honen bidez lortzen diren ondorioek jardun-ildo egokienak ezarriko dituzte, gaur egun jenderik gabe dauden etxebizitzaren kopurua murrizteko.

Nolanahi ere, ondorio horiek ere baliagarriak izango dira etxebizitza hutsen kanona ezartzeko aukera baloratzeko, baldin eta ondorioetatik ondorioztatzen bada neurriak bizio horien mobilizazioa susta dezakeela.

Bigarrena.- Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailari eskatzea aipatutako Berariazko Plana osatutzat har dezala eta Errenteriako udalerria bizitegi-merkatuko gune tentsionatu deklaratzeko Agindua eman dezala, udalerri horrek aurretik eskatutako erabakiak barne.

No obstante, de acuerdo con el Plan de medidas presentado, el Ayuntamiento va a poner en marcha la acción 1.2.5 procediendo a encargar la elaboración de un estudio sobre las circunstancias y casuística que rodean a las viviendas que no se ha logrado hasta la fecha movilizar.

Las conclusiones que se alcancen a través de este estudio establecerá las líneas de actuación más oportunas para hacer descender el número de viviendas que, a día de hoy, están deshabitadas.

En todo caso, estas conclusiones servirán, igualmente, para valorar la oportunidad de establecer el canon de vivienda vacía, si de aquéllas se desprendiera que la medida pudiera fomentar la movilización de estas viviendas.

Segundo.- Solicitar al Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco que tenga por complementado el referido Plan Específico y emita Orden en la que se declare zona de mercado residencial tensionado al municipio de Errenteria, comprensiva de los pronunciamientos solicitados anteriormente por este municipio.

Errenterian, sinaduran agertzen den datan

Errenteria, en la fecha de la firma

Hirigintzako Aholkulari Juridikoa / La asesora Jurídica de Urbanismo.

Stua. Arantza Arrazola Iturbe



Sinaduren laburpena / Resumen de firmas	
Titulua / Título:	2024ZUAD0003-JAKINARAZPENA II/NOTIFICACIÓN II (EUSKO JAURLARITZA-