BASAURIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE BASAURI

Basauriko Bizitegi Merkatuko Tentsio Eremuaren izendapenarekin lotutako neurrien berariazko **plana**

2025eko azaroa

Egilea:

Eikertalde

AURKIBIDEA

1. Neurrien planaren aurrekariak 3

2. Planaren misioa eta bisioa 5

3. Plana 6

Ardatza 1 Etxebizitza eskuragarriaren sustapena 6

Ardatza 2 Etxebizitzen eraikinen parkearen eta hiri-birgaitzearen gaineko jarduketak 25

Ardatza 3 Prestazio-sistema, alokairurako laguntzak eta kolektibo kalteberak babestea 31

Ardatza 4 Erakundeen arteko koordinazioa, herritarrei informazioa ematea eta planaren jarraipena 39

1. Neurrien planaren aurrekariak

Etxebizitza-eskubideari buruzko 2023ko maiatzaren 24ko 12/2023 legeak, 18. artikuluan zehazten duenez, lurralde eremu bat Bizitegi Merkatuko Tentsio Eremu (BMTE) izendatuz gero, administrazio eskudunak berariazko plan bat idatzi beharko du, eta honakoak proposatu:

- bizitegi-merkatuko tentsio-eremu izendapenean jasotako desorekak zuzentzeko beharrezko neurriak.
- neurri horiek garatzeko egutegia.

Legezko agindu hori betetzeko, Eusko Jaurlaritzako etxebizitzaren arloko sail eskudunak protokolo bat definitu du Euskal Autonomia Erkidegoan BMTE izendatzeko prozedura garatzeko, aurrez Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitzaren Euskal Behatokiak definitutako hainbat baldintza betetzen dituzten udalen proposamenez.

Erkidegoko administrazioak zein tokiko administrazioek dituzte etxebizitzaren arloko eskumenak. Azken horien artean, Tokiko Erregimenen Oinarriari buruzko 1985eko apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 25.2 a) artikuluan eta Euskadiko etxebizitzari buruzko 3/2015 Legearen 10. artikuluan aurreikusitakoak dira adierazgarrienak.

Hortaz, aurretik aipatutakoa dela eta, Plan honetan jasoko ditugu Basauri udalerriko BMTEan etxebizitzari dagokionez aplikatu beharreko politika publikoak bideratzeko neurriak eta jarduketak. Hasiera batean 3 urteko indarraldia izango dute.

Laburtuz, udalerrian babes publikoko bizitegietarako sistemaren garapen maila handitzea proposatzen da, baita alokairu babestuko beste etxebizitza mota batzuena 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 jarduerei buruzkoa da agindua, eta alokairu eskuragarriko etxebizitzen kopurua handitzea du helburu. Horretarako, alokairu babestuko etxebizitza-politikak bultzatzen ditu etxebizitza-gaietan eskumena duen sailak, beste udal batzuekin elkarlanean.
- Zuzkidura-bizitokiak babes publikoko bizitegietarako sisteman sartzea, instituzioen arteko elkarlana sustatzeko eta, hala, horiek eraikitzeko eta etxebizitza bat eskuratzeko behar berezia duten kolektiboei esleitzeko –batez ere, gazteak eta adinekoak–. Modu horretan, zuzkidura-bizitokien sare publiko bat sortuko litzateke.

- Irabazi-asmorik gabeko elkarteek eta etxebizitzen 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 mobilizatzera bideratuak. Hala, etxebizitza-parkearen hazkundea bultzatzen dute.

Alokairu eskuragarriko bizitegi-parkea osatzen duten etxebizitzen kopurua haztera bideratutako programa horiez gain, badira dirulaguntzetan oinarritutako beste programa eta ildo batzuk ere; horiek sustatu nahi dira pertsonei etxebizitza libreen merkatuan sartzea errazteko. Honako hauek dira:

- Etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboa. Horretan oinarrituta, Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa (EPE) ematen da, Etxebizitzarako Prestazio Osagarriaren (EPO) ordezkoa.
- Gaztelagun eta Emantzipa programak, gazteei alokairua ordaintzen laguntzeko.

Programa horietako batzuk berritze- eta egokitze-prozesuan daude oraintxe, EAEko egungo etxebizitza-merkatuaren errealitatea dela eta. Batez ere, alokairuaren gehieneko prezioei dagokienez, araudi erregulatzailean jaso baitira. Era horretan, muga handiagoak jar daitezke, tentsio-eremuei begira bereziki.

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 errekarguak ezartzeko prozedurak, foru-araudiaren bidez. Edo etxebizitza huts izendatzea eta, hortaz, ekainaren 8ko jenderik gabeko etxebizitzei eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriei buruzko 149/2021 Dekretuak garatzen duen kanona ezartzea.
- Euskal Autonomia Erkidegoko zuzkidura-bizitokiak eta etxebizitzak diseinatzeko neurriak eta gutxieneko bizigarritasun-baldintzak arautzen dituen 2022ko ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuan aurreikusitako etxebizitzen bizigarritasun-baldintzak arautzea.

Gainera, etxebizitzaren eskubideari buruzko maiatzaren 24ko 12/2023 legearen arabera tentsio-eremuetarako espezifikoki aplikatzea aurreikusten diren neurriak aplikatuko dira.

2. Planaren misioa eta bisioa

Etxebizitza Plan hau funtsean zer arrazoi edo helbururekin egin den azaltzen du MISIOAK:

> Basauriko herritarrek etxebizitza arrazoizko prezioan eskuratzea sustatzeko beharrezkoak diren udal-zerbitzuak eta -politikak garatzea. Hartara, Basauriko gazteak emantzipa daitezen lagunduko da, eta etxebizitza ordaintzeko ahalegin handiagoa egin behar duten pertsona eta familiei ere lagunduko zaie.

BISIOAK, bestalde, zehazten du zer egoeratan egongo den Basauri, planeko jarduerak egiteko hiru urteak igarotzen direnean.

> Basauriko herritarrek etxebizitza lortu ahal izatea arrazoizkoagoa den prezio baten truke. Horregatik, gazteen emantzipazioa sustatuko da, Basaurin bizi ahal izateko. Halaber, hurbileko udalerrietako gazteak ere erakar daitezke, eta, aldi berean, udalerri honetako kohesio soziala hobetu, hainbat etxebizitza-mota modu orekatuan ezarririk. Orobat, jada eraikita dagoen parkea jasangarritasunez birgaitzea bultzatuko da.

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

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

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

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

3. Plana

Ardatza 1

Etxebizitza eskuragarriaren sustapena

Helburua

Datozen hiru urteotan, etxebizitzen sustapena arrazoizko prezioan bultzatzea, etxebizitza babestuen sustapen berriak eginez, hutsik dauden etxebizitzak mobilizatuz eta lokalak etxebizitza bihurtuz.

Estrategia 1.1. Babes publikoko bizitegietarako sistema garatzea, eta alokairuari lehentasuna ematea

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



Imagen 1: Identificación de ámbitos urbanísticos.

	Estado	Denominación	Promotor
	Concluido	Uribarri yParque Pozokoetxe	Gobierno Vasco
		C.D. Basozelai	
		Sarratu	
	En gestión	Azbarren	
		San Miguel Oeste	Ayuntamiento de Basuri
		San Fausto – Bidebieta – Pozokoetxe	
	En proyecto	La Baskonia	SEPES

Fuente: BIDEBI BASAURI SL

BASAURIN AURREIKUSITAKO BPEak ETA ZBak						
	Etxebizitza Librea	**Etxebizitza tasatua**	**Babes Sozialeko Etxebizitzak**	**Zuzkidura-bizitokiak**	**Erakunde sustatzaile a**	**Egoera**
Hasiera 2026-2029 aldian						
AR 01 AZBARREN			242	24	Udala/ EAE	Kudeatzen
AR 02 SAN FAUSTO	18	18			Udala	Kudeatzen
AR 03 SAN MIGUEL MENDEBALDEA	24			18		Kudeatzen
AI.02	36		24		Pribatua	
	78	**18**	**266**	**42**		
2029 ondoren hasteko						
AR 01 AZBARREN			174		Udala/EAE	Kudeatzen
AR 02 SAN FAUSTO	40		32	20		
AR 03 SAN MIGUEL MENDEBALDEA	27	48				
AR 05 BASKONIA IPAR-EKIALDEA			392		SEPES	Plan Berezia
AR 05 BASKONIA HEGO-EKIALDEA	110	33	39		Pribatua	Plan bereziaren zain
AI.01	46	29	19			
AI.03	43		8			
AI.07	16		16			
	282	**110**	**680**	**20**		

2026-2029 aldian, bizitegi-merkatuko tentsio-eremua indarrean egon litekeen ekitaldiekin bat etorriz, 362 etxebizitza (horietatik % 73 babes publikokoak) eta 42 zuzkidura-bizitoki egiten hastea aurreikusten da.

Alokairura bideratutako ehunekoa, Eusko Jaurlaritzarekin Azbarrengo eremuan koordinatutako jardunaren eta zuzkidura-bizitokien sustapenaren bidez, aldi horretako etxebizitza-eskaintza osoaren % 46 izango da gutxienez.

2029tik aurrera, eta Udalaren egungo plangintzaren barruan, 1.072 etxebizitza gehiago hastea aurreikusten duten hainbat eremu kudeatzen jarraituko da. Hori horrela, babes publikoko etxebizitzen eskaintzak aurreikusitako etxebizitza guztiekiko duen pisua % 73ra arte igoko da, eta horri San Faustoko 20 zuzkidura-bizitokiak gehitu behar zaizkio.

Eusko Jaurlaritzarekin Azbarren eremuan eta Etxebizitza Ministerioarekin (SEPES) La Basconian koordinatutako jardunaren bidez alokairura bideratutako ehunekoari aipatutako zuzkidura-bizitokiak gehitzen badizkiogu, etxebizitza-eskaintza osoaren % 53 bideratuko da alokairura.

NEURRIEN PLANAREN INDARRALDIAREN BARRUAN HASTEA AURREIKUSTEN DIREN SUSTAPENAK (2026-2029)

AZBARREN

Eremu hori Euskotrenen trenbidearen ondoan dago, Sarratu auzoaren ondoan. Eusko Jaurlaritzak eta Basauriko Udalak sinatutako hitzarmenetan oinarrituta, etxebizitza babestuak sustatzen dira etxebizitzen % 100ean (babes publikoko 416 etxebizitza eta 24 zuzkidura-bizitoki).

Eremua bi egikaritze-unitatetan eratzen da (34.1 EU eta 34.2 EU), hurrenez hurren. Bi egikaritze-unitate daude, 1. egikaritze-unitatean ostatu emateko etxebizitzak eraiki behar direlako, 2. egikaritze-unitatean antolamenduz kanpo dauden eraikinak eraitsi ahal izateko.

Basauriko Udalak doan laga zion Euskal Autonomia Erkidegoari hirigintza-aprobetxamenduaren % 15, urbanizazio-kargarik gabe, bai eta 1. egikaritze-unitateko partzela ere, 24 zuzkidura-bizitoki sustatzeko. Era berean, J Azbarren Eremuari atxikitako udal-lursail guztiak trukatu zituen, eta, ordainetan, NJ1 lurzatia jaso zuen, urbanizazio-kargarik gabe.

«J-Azbarren» 34. egikaritze-unitatea urbanizatzeko jarduketa-programa behin betiko onartu zen 2019ko apirilaren 5eko 1545/2019 Alkatetza Dekretuaren bidez, eta 2019ko apirilaren 24ko «Bizkaiko Aldizkari Ofizialean», 77. zenbakian, argitaratu zen. 34.1 egikaritze-unitaterako jarduketa-sistema pribatu bat, hitzarmen-sistema bidezkoa, eta 34.2 egikaritze-unitaterako egikaritze-sistema publiko bat, desjabetze-sistema bidezkoa, onartu ziren.

1. EUren Birpartzelazio Proiektua 2024ko apirilaren 12an onartu zen behin betiko, eta Urbanizazio Proiektua 2025eko urriaren 16an onartu da behin betiko.

NJ 3, NJ 4 (1. FASEA), NJ 5 eta NJ 6 (2. FASEA) lurzatietan aurreikusitako etxebizitza guztiak eta zuzkidura-bizitokiak (NJ-AD) errentamendu babestura bideratuko dira.

Planaren indarraldian hasteko

Sustatzailea	Lursaila	ZB	ES	BOE	BET	EL
1. FASEA	1			**48**		
	2			**48**		
	3			**86**		
	4			**60**		
2ºFASE	5			70		
	6			104		
1. FASEA (EJ)	ZB	**24**				
		24	0	416	0	0

Planaren indarraldian 242 etxebizitza hastea aurreikusten da, 1. FASEAREKIN bat etorriz.

1. Basauriko Udala: 48 BOE
2. Harri Iparra: 48 BOE
3. EJ: 86 BOE
4. EJ: 60 BOE
5. EJ: 24 ZB







SAN FAUSTO - POZOKOETXE - BIDEBIETA EREMUA

Hiri-lurzoruko eremu hori dator K-San Fausto Pozokoetxe izenarekin. Hiri-berroneratze Plan Berezi baten bidez garatu eta behin betiko onartu zena 2018ko otsailean, 2009ko maiatzeko planeamendu-aldaketaren arabera.

Hiru eremuk osatzen dute: San Fausto, Bidebieta eta Pozokoetxe. Antolamenduaren helburua da Pozokoetxeko trenbidean parke gisako espazio bat lortzea, trafikoa hobetuz, eta udalerriko parkeen eta espazio publikoen arteko loturak hobetuz, lubakia estaltzea eta San Fausto plaza eta geltoki berria eraberritzea, bai eta ekialdea eta mendebaldea lotzea eta San Fausto kaleko hiri-sarea berroneratzea ere.

Plan Bereziak 254 etxebizitza finkatu zituen bere garaian; horietatik **48 babes publikokoak** dira, eta finkatu diren 23 etxebizitzei gehitu behar zaizkie. Guztira 277 etxebizitza dira. Gainera, lurzati bat gordeko da 20 zuzkidura-bizitokitarako.

Dagoeneko egin dira 6., 7. eta 8. bizitegi-lurzatiei dagozkien obrak.

Planaren indarraldirako, 2026-2029 aldirako, babes publikoko 18 etxebizitza (18 LPE) eta 18 etxebizitza libre garatzea aurreikusten da.

Zuzkidura-bizitokien sustapenari dagokionez, Eusko Jaurlaritzarekin adostu nahi den jarduera dela ulertzen da. Hala ere, lehendik dagoen eraikina desjabetu eta eraitsi behar denez, bertan bizi diren bizikidetza-unitateei ostatu ematea bermatuz, ulertzen da sustatzaile bat prozesuan sartzea ahalbidetuko duen prozesua berariazko neurrien plan hau aplikatzeko denboralditik harago luzatuko dela.

Planaren indarraldian hasteko

Sustatzailea	Lursaila	ZB	ES	BOE	BET	EL
	1				**18**	
	10					**18**






CO-2
RE-7
EL-4
RE-8
SG-EL-1
RE-9
EQ-4
FE-1
EQ-3
RE-1
EQ-2
RE-10
EQ-1
RE-2
EL-1

SAN MIGUEL MENDEBALDEA

SR-1- San Migel Mendebaldea izeneko eremuari dagokio. Eremu horren erabilera orokorra bizitegi-erabilera da, eta 221 etxebizitza antolatzen dira sektore horretarako. Horietatik % 23,07 etxebizitza libreak dira, eta **gainerakoak etxebizitza sozialetarako dira (148).**

Planaren indarraldian hasteko

Sustatzailea	Lursaila	ZB	ES	BOE	BET	EL
Indibisoa	G					**24**
Eusko Jaurlaritza	EP	**18**				

51 etxebizitza libre sustatzea falta da (24 eta 27 unitateko 2 sustapenetan). Laster judizialki lizitatuko da G lurzatia (VL 24), eta, beraz, baliteke eraikuntza neurri espezifikoen planean jasotako epearen barruan hastea.
Eremuan jasotako babes publikoko etxebizitzari dagokionez, 48 BET garatu behar dira (24 eta 24 unitateko 2 sustapenetan), baina ez da aurreikusten neurrien planaren 3 urteko epearen barruan hastea.

Aurreikusitako epean hasiko da geratzen diren 18 unitateetako zuzkidura-bizitokien sustapena, dagoeneko amaituta dauden 36 ZBen sustapenaren mugakide izango dena. Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila ari da horien garapena kudeatzen, dagozkion obra-dokumentuak idazteko fasean: oinarrizko proiektua eta egikaritze-proiektua.





Iturria: Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Eusko Jaurlaritza.

Aplikazio-aldia			Lehentasuna
2026-27	2027-28	2028-29	Altua
x	x	x	

1.1.2. ekintza. Neurrien planaren indarralditik haratago (2026-2029) hasiko diren sustapenak

LA BASCONIA

AOR Basconia Ipar-ekialdea



Iturria: SEPES

Baskonia Iparraldea bat dator indarrean dagoen AUI-3 AHV planeamenduan dagoen eremuarekin. Indarrean dagoen planeamenduan industria-erabileratzat jotzen den eremua da.

Eremua, era berean, Ipar-ekialdean eta Ipar-mendebaldean banatzen da; horrela, Ipar-ekialdeak bizitegi-erabilera hartzen du, eta Ipar-mendebaldeak, berriz, industria-erabilera eta hirugarren sektoreko erabilera. Horietako bakoitza Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Sailaren informazio-fasean dauden **plan berezien** arabera antolatzen da.[1]

Ipar-ekialdeko eremuan 392 etxebizitza berri garatzea proposatzen da, guztiak alokairu eskuragarriko erregimenean, Etxebizitza Ministerioaren Alokairu Eskuragarrirako Etxebizitza Planaren barruan.

[1] Enlace al avance el plan especial de ordenación del área residencial 05 Basconia Noreste. BASC_PESP22_DB_20240723_residencial-avance_SF.pdf

Basauriko Udalaren eta SEPESen arteko lankidetza-hitzarmena

2009ko irailaren 15ean, lankidetza-hitzarmena sinatu zuten Basauriko Udalak eta SEPES Lurzoruaren Enpresa Erakunde Publikoak, OPCSren esparruan bizitegi-izaerako hirigintza-jarduera bat garatzeko. Hitzarmen horren bidez, Udalak, sustatzaile gisa, SEPESen esku utzi du Basconia eremuan bizitegi-lurzorua sortzeko hirigintza-jarduketa publikoa egikaritzea.

Jarduketa desjabetze-sistemaren bidez garatuko da, eta udala izango da administrazio jardulea eta SEPES desjabetzearen onuraduna.

Udalak konpromisoa hartzen du beharrezko jarduera-eremua mugatzeko, eta SEPESek jarduera finantzatu, kudeatu eta egikaritzeko, urbanizatutako orubeak itundutako baldintzetan besterenduz egindako inbertsioa berreskuratuz.

2022ko martxoaren 31n, Basauriko Udalak 2009/09/15eko Hitzarmenaren eranskin bat onartu zuen, 2020ko Plan Orokorrean ezarritako antolamendu baldintzetara egokitzeko beharrezkoak diren aldaketak txertatuz, jarduketaren mugaketa eta baldintza egituratzaileak jasotzen dituena, orain bi eremutan banatuta:

- 05 "Basconia Ipar-ekialdea" Bizitegi Antolamendu Erantsiko Eremua, bizitegi-erabilerakoa.
- "Ipar-mendebaldeko Baskonia" 01 Antolamendu Erantsiko Eremua, ekoizpen-erabilerakoa.

Eranskinaren arabera, hau ezartzen da:

*"Bizitegi-eremuari dagokionez (AOR Ipar-ekialdea), alokairu eskuragarrira bideratutako etxebizitzen sustapenak berezko duen interes soziala dela eta, lursailak gaur egun **Alokairu Eskuragarrirako Etxebizitzen Plana** prestatzen ari den programara bideratu beharko dira, programa hori ordeztuko duen programara, edo, halakorik ez badago, babes-araubideren bati lotutako etxebizitzara".*

Gaur egun, Etxebizitza Ministerioaren webgunean, La Basconiako 392 etxebizitzak daude Alokairu Eskuragarriko Programaren barruan.

EUSKADI: 1.532 etxebizitza alokairu eskuragarrian		
Bizkaia: **868 etxebizitza**	**Gipuzkoa:** **244 etxebizitza**	**Araba:** **420 etxebizitza**
Sepes: 392 Suspertze-plana: 476	Suspertze-plana: 244	Suspertze-plana: 420

Bizitegi-eremua antolatzeko **plan bereziaren aurrerapenean** ezarritakoaren arabera, egikaritze osoak, hirigintza-kargak kentzearekin batera, lurzorua hiri-izaera finkatura igarotzea ekarriko du, plangintza-tresna berriak onartu beharrik gabe, etorkizunean onar daitezkeen plangintza-aldaketak alde batera utzi gabe.

Egikaritzea SEPES Etxebizitza eta Hiri Agenda Ministerioari atxikitako Lurzoruaren Enpresa Erakunde Publikoari dagokio, eta Basauriko Udalaren erakunde laguntzaile gisa Bizitegirako AOR 05 Basconia Ipar-ekialdea hiri-lurzoru finkatugabearen sektorearen garapenean jarduten duen administrazioa da, sinatutako hitzarmenaren arabera.

Bizitegi-eremua antolatzeko plan bereziaren onarpena behin betiko onartu eta argitaratu ondoren, dagozkion proiektu teknikoak izapidetuko dira (urbanizazio-proiektua eta, hala badagokio, obren proiektu tekniko osagarriak). Urbanizazioaren egikaritze materialaren obrak hasi ahal izango dira obra horiek definitzen dituen tresna teknikoa behin betiko onartu ondoren (eta, hala badagokio, onarpena argitaratu ondoren).

Sektorea egikaritzeko epea, dagozkion tresna teknikoen behin betiko onarpena argitaratzen denetik, hiru urtekoa izango dela kalkulatzen da. Beharrezkoa da, obrak egin aurretik, dagokion urbanizazio-proiektua formulatzea eta onartzea, antolamendu xehatuaren eta dokumentu honetan jasotako azpiegituren eta zerbitzu publikoen sare publikoen egikaritze materialerako behar diren obrak zuzenean egin daitezen diseinatu eta antolatzeko. Eremua egikaritzeko, birpartzelazio-proiektu bat izapidetu beharko da, EHLLren 43. artikuluaren arabera.

Izapideak aurrera egiten ari diren arren, eta, ziurrenik, SEPESek Basauriko Udalari Plan Berezia laster aurkeztuko dion arren, behin betiko onarpenaren ondorengo izapideek (proiektuak, lurzoruen deskontaminazioa, urbanizazio prozesuak, etab.) arrazoiz ondorioztatzen dute eraikuntzarako egokiak diren lurzatiak ez direla eskuragarri egongo neurri espezifikoen plan hau indarrean dagoen bitartean.

AOR Basconia Hego-ekialdea
Basconiak Hegoaldeak, gaur egun, ARCELORren instalazioak hartzen ditu, eta indarrean dagoen planeamenduan AUI- 2 Laminados Velasco eremuarekin bat dator. Arau Subsidiarioen egitura orokorrean erabilera industrialtzat jotzen den eremua da. Eremua, era berean, hego-ekialdetik hego-mendebaldera banatzen da; hala, hego-ekialdeak bizitegi-erabilera hartzen du, eta hego-mendebaldeak industria-erabilera.

Hegoalde-ekialdeko eremuan 182 etxebizitza garatzea proposatzen da (110 etxebizitza libre, 39 BSE eta 33 ET), lehendik zegoen erabilera tertziarioa eta industriala mantentzen da, eta ondare-elementuak integratzen dira, zuzkidura-bizitokietara bideratuz.

ARCELOR MITTAL, eremuaren jabe nagusia, arduratuko da Udalari HAPB aurkezteaz. Plan hori izapidetzeari eraikitzeko egokiak diren orubeak izan arte beharrezkoak diren gainerako jarduketak garatzeko behar den denbora gehituz gero, hasiera batean ondorioztatzen da ezin izango direla osatu neurrien plan espezifikoaren indarraldiaren barruan.

JARDUKETA INTEGRATUAK
2025eko maiatzaren 29an behin betiko onartu da Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren aldaketa, AI-0 jarduketa integratuari dagokion hirigintza eremuan.

Aldaketa puntual horren bidez, babes publikoko etxebizitzen garapena indartzen da AI 01 (etena)eta AI.02 jarduketa integratuetan.

HAPO ERABERRITUA

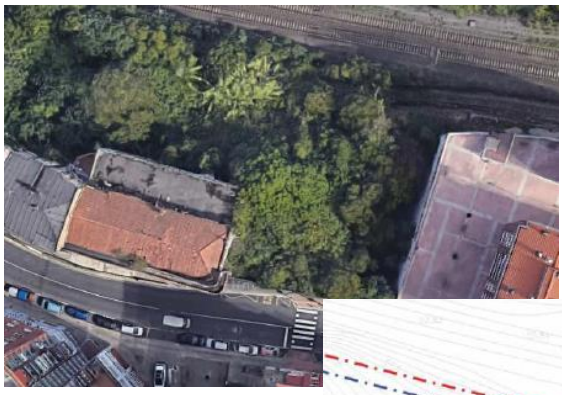
BE ESTANDARRA 0 EREMUA	Eskatutako estandarra		Proposatutako estandarra		Soberakina/defizita		Konpentsazioak	
Eremua	BSE	ET	BSE	ET	BSE	ET	BSE	ET
AI 01*	1.518,07	1.518,07	2.092,58	3.208,26	-943,58	3.208,26	AI-02n	Ikusi oharra
AI 02	989,97	989,97	2.138,06	0	1.148,09	-989,97	Ez du behar	AIn 01
AI 03	839,91	839,91	712,72	0	-127,19	-839,91	AI-02n	AIn 01
AI 04	131,48	131,48	0	0	-131,48	-131,48	AI-07n	AIn 01
AI 05	276,45	276,45	0	0	-276,45	-276,45	AI-07n	AIn 01
AI 06	446,08	446,08	0	0	-446,08	-446,08	AI-07n	AIn 01
AI 07	524,37	524,37	1.467,66	0	943,29	-524,37	AI-07n	AIn 01
Guztira	**4.726,33**	**4.726,33**	**6.410,50**	**3.208,26**	**166,10**	**0,00**		

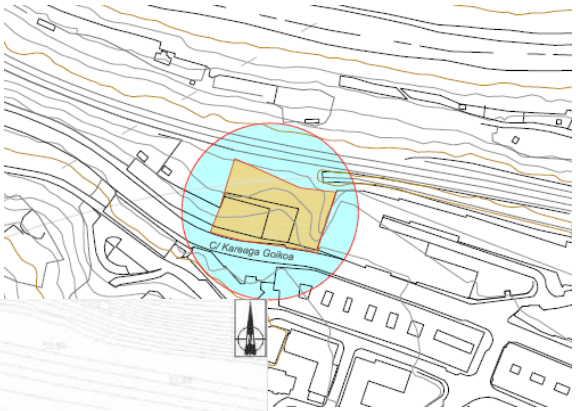
OHARRA: ET gisa zenbatutako eraikitako 4.726,23 m²c horietatik, beste AI batzuen defizitak estaltzeko ET azalera (3.208,26 m²c) eta eraikigarritasunaren gehikuntzatik ateratzen den azalera (1.518,07 m²c) batuta ateratzen direnak, azken horiek ES izango dira, orain 2/2006 Legearen 80. artikuluak ematen duen aukera dela-eta, EAEko Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 7. azken xedapenak emandako erredakzioan.

Eremua	Lehendik dagoen etxebizitza azalera (m²)	Bizitegi-gehikuntza (m²)	Etxebizitza guztira	Etxebizitza libre kop.	Babes Sozialeko Etxebizitza kop.	Etxeb. Tasatu kop.	Modulua:	Gaur egungo etxebizitza kopurua	Etxebizitzen gehikuntza
AI 01	2.629,65	7.590,35	94	46	19	29	109,00	39	55
AI 02	392,39	4.949,85	60	36	24	---	89,04	3	57
AI 03	706,36	4.199,57	51	43	8	---	96,19	13	38
AI 04	246,05	657,41	10	10	---	---	90,35	4	6
AI 05	566,46	1.382,25	24	24	---	---	81,20	9	15
AI 06	617,68	2.230,40	28	28	---	---	101,72	8	20
AI 07	287,75	2.621,87	32	16	16	---	90,93	3	29

AI 02

Indarrean dagoen planeko 02 EU eta 03 EU unitateak Kareaga Goikoa kalean daude, eta aurrealdeetako bat kale horretan dute.
Unitate honetan dauden 60 etxebizitzetatik 24 etxebizitza sozialera bideratzea aurreikusten da.
Gaur egun, eremua kudeatzen ari dira, eta aurreikuspenen arabera, laster hasiko dira eraikitzen.









AI 01 (etena) Kareaga Goikoa-Bizkotxalde

Kareaga Goikoako zatia udalerrira sartzeko hiri-bazter bat da, XX. mende hasierako etxebizitza kolektiboen tipologiarekin. Iparraldean trenbidea du mugakide, hegoaldean Kareaga Goikoa kalea, mendebaldean espazio libreak eta ekialdean 9. zk. eraikina, AI-02 jarduketa integratuaren zati dena.

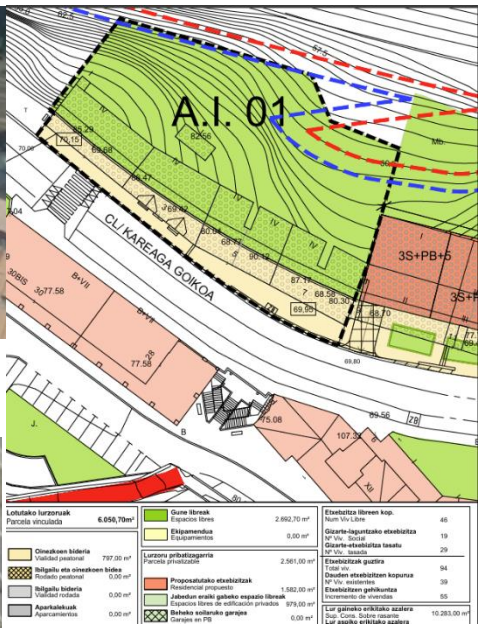
Bizkotxaldeko zatia Azbarren auzoaren ondoan urbanizatu berri den eremuarekin bat dator.

AI-01ek, orain HAPOn antolatuta dagoen bezala, Bizkotxalden 80 etxebizitza tasatu eraikitzeko aukera aurreikusten zuen. Aldaketa puntualarekin onartutako antolamendu berriak aurreikuspen horri beste 14 etxebizitza gehitzen dizkio, guztira 94 etxebizitza izanik (46 EL, 19 BSE eta 29 BET).

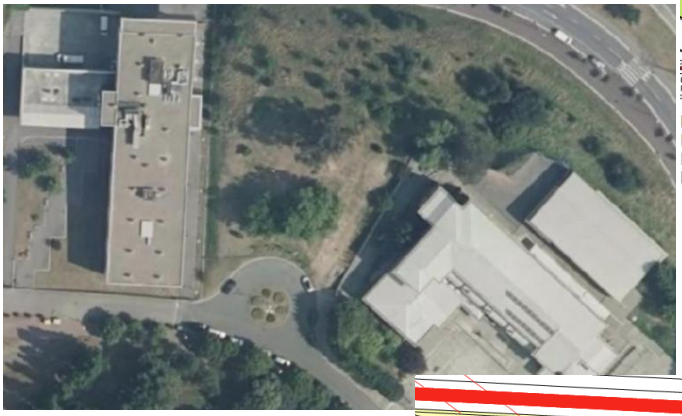
Aurreikuspen hori jarduerari bideragarritasun ekonomiko handiagoa emateko egiten da. Eremu horretan bertan berrantolaketa bat egitea ere aurreikusten da, lurzatian eraikuntzaren ezarpena berrantolatuz eta sestra azpiko azaleraren aprobetxamendu handiagoa ahalbidetuz. Hori guztia, jendearen joan-etorrirako espazioak murriztu gabe.

Kareaga Goikoa





Bizkotxalde





AI 03

Unitate honek 10. EUaren zati bat hartzen du, eraikita dagoen lurzatia eta indarrean dagoen planeko 12. EUa kanpo utzita. Etxadi-egitura eratu eta osatzen duen eraikin bat planteatzen da, Ramon y Cajal kalea Juan Ramón Jimenez kaleraino luzatzeko aukera ematen duena.

Unitate honetan kokatzen diren etxebizitzen zati bat, 8 etxebizitza, etxebizitza sozialetara bideratzea aurreikusten da.

Haren HAPB behin betiko onartu zen 2024ko azaroaren 28an.

AI 07

Unitate hori indarrean dagoen POaren 20. EUari dagokio, eta Segovia kaleak, Kareaga Goikoa kaleak eta trenbide ondoko sistema lokalak mugatzen dute.

Unitate honetarako proposatutako 32 etxebizitzetatik 16 etxebizitza sozialera bideratzea aurreikusten da.

SEKTOREAK

Uriarte sektorea

Indarrean dagoen planeko Uriarteko BS-4 sektorea San Migelen dago, Eleuterio Villaverde etorbidearen ondoan. Eremu horretan, indarrean dagoen plangintzako bizitegi-erabilerari eustea proposatzen da, eta beheko solairua eta bizitegi-erabilerarako bi solairu dituzten 70 etxebizitzako antolamendua planteatzen da. **(BSE 42, BET 16)**

HAPB 2024ko maiatzaren 30ean onartu zen behin betiko.

BIZITEGI-SEKTOREAK

	EL	ET	ES	ZB		
URIARTE	12	16	42		Pribatua	Kudeaketa*

* Batzarraren hitzarmena

Aplikazio-aldia		
2026-27	2027-28	2028-29
	x	X

Lehentasuna

Altua

Estrategia: 1.2. Bitartekaritza-programak sustatzea alokairuen merkatuan

1.2.1. ekintza. Etxebizitza hutsei buruzko azterketa bat egitea etxebizitza hutsen erregistroa abian jarri ahal izateko

Erakunde arduradunak: Basauriko Udala

Abiapuntuko testuingurua

OHZren gainkargua aplikatzeko beharrezko informazioa erroldatutako pertsonarik gabeko etxebizitzei buruzkoa da, jakina den moduan. Nabarmendu beharrekoa da etxebizitza batean pertsona bakar bat ere erroldatuta ez egoteak ez duela esan nahi halabeharrez hutsik dagoenik, baina beste udalerri batzuetan egindako azterketek erakusten dutenez, horien ehuneko handi bat hutsik daudela ondoriozta daiteke.

Ekintzaren deskribapena

Beraz, Basauriko etxebizitzen parke osoaren erabilera mailari eta zehazki udalerriko etxebizitza hutsen egoerari buruzko azterketa egitea planteatzen da, halako etxebizitza moten eta tipologia ugarien intzidentzia eraginkorra zein etxebizitza hutsen ezaugarriak aztertzeko.

Horretarako, uraren kontsumoak erabiliko dira etxebizitza-parkearen erabilera-adierazle gisa, erkidegoko araudian ezarrita dagoen moduan. Hala, hutsik dauden etxebizitzak hautemango dira. Azterlanaren emaitzak ikusita, inor bizi ez den etxebizitzen erregistroa martxan jartzeko aukera planteatuko da, hutsik dauden etxebizitzen kanona aplikatzeko aukerari lotuta, EAEko araudiari jarraituz.

Aplikazio-aldia

2026-27	2027-28	2028-29
x	x	X

Lehentasuna

Altua

1.2.2. ekintza. Bizigune eta ASAP programak sustatzea eta dibulgazioaren bidez etxebizitza hutsak mobilizatzeko programa horiek estimulatzea

Erakunde arduradunak: Eusko Jaurlaritza, Basauriko Udala eta BIDEBI

Abiapuntuko testuingurua

Etxebizitza hutsak mobilizatzeko programek (adibidez, Bizigune eta ASAP) aukera ematen dute etxebizitza hutsak alokairuko etxebizitza eskuragarrien parkearen parte bihur daitezen, aldi batez. Egun, 52 etxebizitza daude Basaurin ASAP programan eta 207 etxebizitza Bizigune programan. Nabarmendu behar da ASAP programako eragile homologatua dela BIDEBI.

Alokairu eskuragarriaren merkatura mobilizatutako etxebizitzen kopurua handia da, beste udalerri batzuetan mobilizatu diren etxebizitzen kopuruarekin alderatuz gero, hala nola Euskadiko hiriburuekin eta Bilborekin berarekin. Programa horiei esker Etxebiden inskribatuta dauden pertsonak eta familiak alokairu libreko etxebizitzetan bizi daitezke gutxienez 5 urtez, eta Eusko Jaurlaritzak berme guztiak eskaintzen dizkie trukean etxejabeei.

Ekintzaren deskribapena

Eusko Jaurlaritza programa horiek birdiseinatzeko prozesuan dago, baimendutako errenta-mugak egokitzeko eta Euskadiko udalerrietako errenta librearen mailetara egokitzeko, azken urteetan izandako hazkunde handiaren ondorioz[2].

Gaur egun izapidetzen ari diren premiazko neurriei buruzko dekretua onartzen denean, Bizigune aldatu egingo da. Zehazki, bitartekaritza publikoko alokairu-programa horretan dauden etxebizitzak lortu ahal izateko, gehieneko errenta 21.000 eurotik 45.022,57 eurora pasatuko da, babes ofizialeko etxebizitzen araubide orokorrarekin bat. Helburua da Euskadiko erdiko klaseek adierazten duten eskari handiari erantzutea.

Aldi berean, aldaketa horiekin, etxebizitza Eusko Jaurlaritzaren eskura jartzen duten jabeei Alokabidek ordaintzen dien kanona (errenta) handitu ahal izango da tentsio-eremuetan. Kanona AMEren % 95 izan arte ere igoko da, kontuan izanik orain 675 euro direla gehienez. Basauriren kasuan, aldaketa horrek ez du kanona askorik igotzea ekarriko, epe laburrean behintzat: 2024an, alokairu-errentak 730 eurokoak izan ziren batez beste, AMEri jarraituz. Nolanahi ere, etorkizunean igotzeko aukera emango du, AMEn erregistratzen den batez besteko errenta handituz gero.

Horrenbestez, mobilizazio-programa horiei eustea planteatzen da, baita indartzea ere, ahal den heinean. Dena den, azpimarratu behar da bi programak sartu samar daudela Basaurin. Hortaz, programek estaldura-maila berean edo maila handixeagoan jarraituko balute, emaitza ona izango litzateke berdin-berdin.

[2] Irekia Eusko Jaurlaritza - Gobierno Vasco

Aplikazio-aldia			Lehentasuna
2026-27	2027-28	2028-29	Altua
x	x	x	

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

Erakunde arduradunak: Basauriko Udala

Abiapuntuko testuingurua

Basaurik hainbat zerga-neurri ditu dagoeneko udalerriko etxebizitza eskuragarrien eskaintza handitzen laguntzeko. Neurri horiek Biziguneren eta ASAP programaren parte diren etxebizitzentzako % 50eko pizgarria eta erroldatutako pertsonarik gabeko etxebizitzentzako gainkargua uztatzen dituzte.

- Pizgarriak OHZn: OHZ arautzen duen ordenantzari jarraikiz, «Eusko Jaurlaritzaren abenduaren 30eko 316/2002 Dekretuak arautzen duen "Etxebizitza Hutsaren Programa"-ren esparruan edo etxebizitza librea alokatzeko merkatuko bitartekaritza programen esparruan, beste foru edo udal programa batzuekin, lagatzen diren ondasun higiezinek zergaren kuota osoaren % 50eko hobaria jasotzeko eskubidea izango dute».
- Gainkargua OHZn: halaber, indarrean dagoen ordenantzan xedatzen da zergaren kuota likidoaren % 50eko gainkargua aplikatuko dela subjektu pasiboaren edo besteren baten (alokatuta edo erabiltzeko lagata) ohiko bizilekua ez den bizitokiko ondare higiezinetan. Hartara, hona hemen zer jasotzen den OHZri buruzko ordenantzaren 11. artikuluan:

  «Subjektu pasiboaren edo besteren baten (alokatuta edo erabiltzeko lagata) ohiko bizilekua ez den bizitokiko ondare higiezinak zergaren kuota likidoaren % 50eko errekarguaren mende geratuko dira. *(...) Bizitegi erabilera duen higiezina ohiko egoitzatzat joko da, zerga sortzen denean Udal honen biztanleen erroldan pertsona bat edo gehiago inskribatuta daudenean». Halarik ere, salbuespen batzuk daude:*

  a) Ostatu-jarduerekin loturik dauden higiezinak, pentsioak, ostatuak eta abar direnean, baldin agintari eskudunei gisa horretakoak direla aitortu bazaie.
  b) Erakunde publiko bati lagatzen zaizkion higiezinak direnean, baldin eta lagapenaren xedeetako bat higiezinok alokatzea bada.
  c) Hirugarren adinekoen egoitzetan erroldatuta dauden pertsonen titulartasuneko etxebizitzak.
  d) Udalaren eta horren menpe dauden erakunde publikoen jabetzako etxebizitzak direnean.

e) *Alokairuzko etxebizitzak, baldin eta jabeek fidantza gordailatu badute Eusko Jaurlaritzan eta diru-sarrerak alokairu gisa aitortzen badituzte PFEZn.*
f) *Udalarengandik aurri-adierazpena jaso duten etxebizitzak.*
g) *Oso-osorik eraberritu beharreko etxebizitzak, baldin eta Udalak emandako obra-lizentzia badute eta zerga ordaintzeko obligazioa sortzen den datan ezinezkoa bada bertan bizitzea.*

Ekintzaren deskribapena

Basauriko Udalak duela urte batzuk ezarritako neurri fiskalak mantentzea eta, hala badagokio, indartzea planteatzen du (OHZren bidez), baita Bizigune Programaren edo zuzkidura-bizitegien esparruan etxebizitzak alokairu-merkatura bideratzeko beste neurri mota batzuk ere.

Zehazki, OHZren hobaria zergaren kuota likidoaren % 100era igotzeko aukera aztertzea planteatzen ari da, etxebizitza hutsak mobilizatzeko programetan parte hartzen duten etxebizitzetarako. Gainkarguaren kasuan, Ondasun Higiezinen Zergaren gaineko kuota likidoaren % 150era arte handitzea eta datozen hilabeteetan aplikatzea planteatzen da, kanona indarrean sartzen den arte.

Aplikazio-aldia

2026-27	2027-28	2028-29
x	x	x

Lehentasuna

Altua

1.2.4. ekintza. Lokalak etxebizitza bihurtzeko ordenantza

Erakunde arduradunak: Basauriko Udala

Abiapuntuko testuingurua

2021az geroztik, behe solairuko lokalen eta beste batzuen erabilera aldatzeko jarduerak arautzen dituen ordenantza bat du Basaurik, lokal horiek bizitoki-eremu kontsolidatuetan daudenean.

Ordenantzan arautzen den erabilera-aldaketa aplikagarri zaie behe solairuetan eta beste batzuetan (solairuarteak edo plangintzatik erabilera tertziarioetara bideratzen ziren solairu-zatiak) kokatzen diren lokalei, zeinak hiri-lurzoruko bizitoki-eremu kontsolidatuetan dauden eraikinetan kokatzen diren. Halaber, erabilera-aldaketa baimendu daitekeen kaleetan egin behar dira, I. eranskinean jasotakoarekin bat (planoak), eta ordenantza horretan adierazitako ezaugarriak bete behar dira.

Lokal horiek etxebizitza bihurtzeko egin behar diren obrek eskakizun jakin batzuk dituzte loturik. Alde horretatik, 2. motako obratzat jotzen dira, eta ondoriozko etxebizitza babes publikoko etxebizitza gisa kalifikatu behar da. Gainera, salmenta-prezioa ezingo da izan araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzen salmenta-prezioa baino 1,5 bider handiagoa.

Ordenantza horretan xedatzen den moduan, beheko solairuko lokalak etxebizitza bihurtzeko baimen horren xedea da, besteak beste eta funtsean, kasu honetan, Ordenantza horrek eragindako lokalek osatutako hiriko ondare eraikia modu erreal eta eraginkorrean erabiltzea, garapen jasangarrirako printzipioarekin bat etorriz. Printzipio horrek existitzen denaren erabilera optimizatzea eskatzen du, modu eraginkor eta errealean erabiliz.

Edonola ere, lokalek aplikagarriak diren xedapenetan ezarritako bizigarritasuneko baldintzak, eraikuntzaren kalitatearenak, instalazioen funtzionalitatea, irisgarritasuna, intsonorizazioa eta isolamendua eta abar bete behar dituzte. Horiek horrela, bizigarritasunari buruzko dekretuan aldaketak egingo direla iragarri du Eusko Jaurlaritzak duela gutxi. Hartara, lokalak etxebizitza bihurtzeko aukera ziurtatu nahi da, saneamenduari, orientazioei eta barruko banaketari buruzko baldintzetatik salbuetsirik. Beraz, gaikuntza-jarduerekin parekatuko dira, baldintzak ez baitira hain zorrotzak.

Orain arte, merkataritza-lokalen erabilera aldatu eta etxebizitza-erabilera lortzeko 113 baimen eman dira.

Ekintzaren deskribapena

Asmoa da ordenantzaren irismena eta eraginkortasuna aztertzea eta, beharrezkoa izanez gero, aldatzea, lokalak etxebizitza bihurtzeko inpaktua are gehiago handitzeko, Eusko Jaurlaritzak Bizigarritasunari buruzko Dekretuan txertatutako aldaketekin bat etorriz.

Aplikazio-aldia

2026-27	2027-28	2028-29
x	x	x

Lehentasuna

Altua

Ardatza
2

Etxebizitzen eraikinen parkearen eta hiri-birgaitzearen gaineko jarduketak

Helburua

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

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

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

Erakunde arduradunak: Basauriko Udala

Abiapuntuko testuingurua

Basauri ezin da udalerri turistikotzat hartu. Hala eta guztiz ere, Basaurik oso komunikazio arina du Bilborekin eta, are, Bizkaiko kostaldeko beste udalerri turistiko batzuekin. Gainera, Loiuko aireportutik nahiko gertu dago. Horrenbestez, Basauri erakargarri samarra izan daiteke ostatuari dagokion gastuan arrazoizko prezioa bilatzen duten turistentzat.

Etxebizitza turistikoen iragarkiak lehen begiratuan azterturik ikusi da hamabost pisu turistiko inguru agertzen direla web-plataforma nagusietan. Kopuru txikia da, hein batean. Bestalde, Udalak bi logela turistiko eta zortzi etxebizitza ditu erregistraturik, eta beste lau etxebizitza turistiko izapidetze bidean daude.

Aldez aurretik azpimarratu behar da Eusko Jaurlaritzako Turismo Sailak iragarri berri duena: opor-erabilerako etxebizitzak edo logelak zabaltzea automatikoki ukatuko du 2026an, baldin eta tentsio-eremuetan badaude. Hortaz, Basaurin ezingo dira lizentzia berriak lortu datozen hiru urteotan.

Ekintzaren deskribapena

Zuhurtziagatik, interesgarria da turismo-ostatuen presentzia monitorizatzen saiatzea, bizitegi-erabilerako etxebizitzak murrizten baitituzte. Alde horretatik, Espainiako Auzitegi Gorenak baimena eman die jabeen komunitateei beren eraikinean pisu turistikoak instalatzea debekatzeko. Estatu osoan aplikagarria da neurria[3].

Hiru ekintza mota egitea planteatu da:

1. Udalerriko pisu turistikoen etengabeko jarraipena eta zaintza egitea, zabal daitezen ekiditeko.
2. Jabeen komunitateei komunikatzeko eta informatzeko jarduera motaren bat egiteko aukera planteatzea, pisu horiek ezartzea mugatu edo debekatu ahal izateko.
3. Ordenantza bat eta/edo HAPOren arau urbanistiko orokorren aldaketa bat egiteko aukera aztertzea, turismo-ostatu berriak irekitzea mugatu edo eragozteko.

Aplikazio-aldia

2026-27	2027-28	2028-29
x	x	x

Lehentasuna

Batezbestekoa

Estrategia: 2.2. Etxebizitza-parkearen birgaitzea sustatzea

2.2.1. ekintza Jabeen komunitateei eta norbanakoei zuzendutako Eusko Jaurlaritzaren laguntzak

Erakunde arduradunak: Eusko Jaurlaritza eta BIDEBI

Abiapuntuko testuingurua

Dirulaguntza horientzako araudi-euskarria Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio sailburuaren 2021eko uztailaren 21eko AGINDUA da, etxebizitzen eta eraikinen birgaitzearen, irisgarritasunaren eta efizientzia energetikoaren arloan babestu daitezkeen jarduketetarako neurri finantzarioei buruzkoa.

BIDEBI egiten ari den lan handia nabarmendu behar da, informazioa eta aholkularitza eskaintzen ari baita Basaurin laguntzak lortzea errazteko. Modu horretan, BIDEBIk Basauriko eraikinen birgaikuntza kudeatzen du, indarrean dauden tresna eta laguntza-ildo guztiak erabiliz. Orobat, datozen urteotan aktiba daitezkeen finantzazio-ildo berriei buruzko informazioa ematen du, tentsio-eremu izendatzeari lotutako etxebizitza-plana indarrean dagoen artean.

[3] 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

Eusko Jaurlaritzak kudeatzen dituen dirulaguntzak eraikina egokitzeko hainbat obra motarekin daude lotuta.

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

Horretarako, hiru dirulaguntzen lerro daude:

- **1. lerroa: Obra partikularretarako neurri finantzarioak.** Birgaitzeko obrak edo esku-hartzeak familia bakarreko etxebizitzetan edo jabetza horizontalaren erregimeneko eraikinen edo higiezinen gune pribatuaren elementu pribatiboetan gauzatzen direnean, bai etxebizitzetan, bai etxebizitzetara bideratutako lokaletan.
- **2. lerroa: Obra komunitarioetarako finantza-neurriak**. Birgaitzeko obrak edo esku-hartzeak bi familiako etxebizitzetako edo elkarri atxikitakoetako eta bizileku-erabilerarako bizitegi-eraikin kolektiboetako eraikuntzaren, instalazioen edo zerbitzu komunen elementuetan egiten badira, betiere eraikin horiek jabetza horizontalaren, higiezinen gune pribatuaren edo titulartasun bakarraren erregimenean baldin badaude.
- **3. lerroa: Birgaitze integralerako eta eraginkorrerako obra komunitarioetarako finantza-neurriak**. 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 etxebizitzen kanpoko bizigarritasuna hobetzeko jarduketak egon daitezke.

Eskainitako laguntza motak

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

Aplikazio-aldia

2026-27	2027-28	2028-29
x	x	x

Lehentasuna

Batezbestekoa

2.2.2. ekintza Eraikinen eta etxebizitzen birgaitzea estimulatzeko zerga-neurriak

Erakunde arduradunak: Basauriko Udala

Abiapuntuko testuingurua

Basauriko Udalak hainbat zerga-neurri aurreikusten ditu. Horiek udalerriko etxebizitzen eta eraikinen parkea birgaitzea sustatzen dute. Bereziki erreparatzen zaie energia-eraginkortasuna sustatzen duten neurriei. Zehazki, bi hobari-mota daude EILZn:

- 100eko 95era arteko hobaria, bereziki interesgarritzat edo udal-onuratzat hartzen diren eraikuntza, instalazio edo lanen alde, baldin eta izendapen hori justifikatzen duten inguruabar sozial, kultural, historiko-artistiko edo enplegua sustatzekoak badaude. Aldez aurretik, Zergen Kudeaketa eta Ikuskaritzarako Atalaren aldeko izendapena beharko da.

- 100eko 95erainoko hobaria eguzki-energiaren aprobetxamendu termikorako edo elektrikorako sistemak ezartzen dituzten eraikuntzetarako, instalazioetarako edo lanetarako. Hobari hori jasotzeko, instalazioek Administrazio eskudunaren dagokion homologazioa izan beharko dute. Hobaria xede horretara bideratzen den zenbatekoari soilik egingo zaio, ondoriozko kuotari, hain zuzen ere, baldin eta lanak obra berrien proiektu baten barruan ez badaude eta eraikinarekin zerikusia izan gabe egiten badira.
  a. % 95eko hobaria ur bero sanitariorako eguzki-sistema termikoetan (laguntzeko eguzki-energia), potentzia 5 KW bada gutxienez.

  b. % 95eko hobaria eguzki-energia fotovoltaikoko sistemetan, banaketa elektrikoko sareetara konektatuta badaude.

- % 90eko hobaria desgaitasuna duten pertsonen irisgarritasuneko eta bizigarritasuneko baldintzak betetzen dituzten eraikuntzetarako, instalazioetarako edo obretarako. Hobaria xede horretara bideratzen den zenbatekoari soilik egingo zaio, ondoriozko kuotari, hain zuzen ere, baldin eta lanak obra berrien proiektu baten barruan ez badaude eta eraikina egiteko lanekin zerikusia izan gabe egiten badira.

OHZren kasuan, ordenantzaren 10. artikuluak % 50eko hobaria dakar zergaren kuota osoan, bost zergalditan zehar energia-aprobetxamendurako sistemak instalatu eta biharamunetik aurrera zenbatzen hasita, eguzki-energiaren aprobetxamendu termiko edo elektrikorako sistemak instalatu diren higiezinetan.

Ekintzaren deskribapena

Helburua da OHZtan eta EIOZn dagoeneko indarrean dauden hobariak mantentzea, eta hobari horiek beste jarduketa mota batzuetara eta birgaitze-obretara zabaltzea.

Aplikazio-aldia

2026-27	2027-28	2028-29
x	x	x

Lehentasuna

Batezbestekoa

2.2.3. ekintza. Efizientzia energetikoaren eta irisgarritasunaren arloko Basauriko Udalaren dirulaguntzak eta kolektibo zaurgarriak

Erakunde arduradunak: Basauriko Udala

Abiapuntuko testuingurua

Basauriko Udalak, BIDEBIren bidez, dirulaguntzen zenbait lerro ditu udalerriko eraikin eta etxebizitzetan efizientzia energetikoa, irisgarritasuna eta eraikinen birgaitzea sustatzeko.

EITak egiteari begira, laguntza ekonomiko bat jasotzen da horrelako txostenak arautzen dituen ordenantzan, eraikinak birgaitu, berritu, konpondu eta/edo hobetzeko obrak egiten dituzten jabekideen komunitate guztientzat, eraikinaren ikuskaritza teknikoari buruzko txostenaren ondorioz. Udalaren laguntza horiek itzuli beharrik gabeko dirulaguntzak dira. Zenbatekoa zehazteko, obraren exekuzio materialaren aurrekontua (EMA) aintzakotzat hartzen da, honela banakatua:

- 10.000,00 €-ra arteko EMA duten obrek ez dute dirulaguntzarik jasoko.
- 10.000,01 €-tik 40.000,00 €-ra bitarteko EMA duten obrek 1.000,00 €-ko dirulaguntza jasoko dute.
- 40.000,01 €-tik gorako EMA duten obrek 1.500,00 €-ko dirulaguntza jasoko dute.

Igogailuak instalatzeko laguntzei dagokienez, laguntza bat jasotzen da horrelako obrak arautzen dituen ordenantza espezifikoan. Zehatz-mehatz, laguntzaren xedea instalazio berri hauek dira: igogailuak, eskailera-igogailuak, plataforma jasotzaileak eta/edo gailuetan sartzeko kota jaistea, instalazio edo obra horiek ez dituzten bizitoki-higiezinetan. Laguntza ekonomikoa itzuli beharrik gabeko dirulaguntza bat da, zehazki, aurrekontu osoaren % 20, BEZik gabe. Igogailu berria instalatzen denean, laguntzaren gehieneko zenbatekoa ezingo da izan hamar mila zortziehun eta hemezortzi euro eta hogeita bi zentimo (10.818,22 €) baino handiagoa.

Ekintzaren deskribapena

Horrelako laguntzak mantentzea planteatzen da, eta, hala badagokio, planaren helburuei lotutako laguntza berriak aztertzea, zer premia detektatzen diren udalerrian.

Aplikazio-aldia

2026-27	2027-28	2028-29
x	x	x

Lehentasuna

Batezbestekoa

Ardatza
3

Prestazio-sistema, alokairurako laguntzak eta kolektibo kalteberak babestea

Helburua

Basauriko gazteak emantzipatzeko prozesuetan laguntzen jarraitzea, alokairurako eta etxebizitza erosteko laguntza-dispositiboan hobekuntzak eginez. Halaber, baliabide gutxi dituzten pertsonek eta familiek alokairua ordaintzeko egin behar duten ahalegina arintzen laguntzea.

Estrategia: 3.1. Gazteen emantzipaziorako dirulaguntzak

3.1.1. ekintza. Gaztelagunen sustapena

Erakunde arduradunak: Eusko Jaurlaritza eta Basauriko Udala

Abiapuntuko testuingurua

Gaztelagun 36 urtetik beherako herritarrei dago zuzenduta, alokairu libreko gazteen emantzipazio-prozesuetan laguntzeko, eta hilean 300 eurora arteko dirulaguntza eskaintzen du.

Gaur egun, Basaurin alokairuko etxebizitza libre batean bizi diren 188 gaztek jasotzen dute laguntza. Gehienek 24 eta 29 urte artean dituzte, eta hori bereziki garrantzitsua da, kolektibo horren emantzipazio-tasa nabarmen txikiagoa baita, diagnostikoari jarraituz.

Gaztelagunen onuradunak, generoaren eta adinaren arabera. 2025

	18 eta 23 artean	24 eta 29 artean	30 eta 35 artean	Guztira, orokorra
Emakumea	8	61	26	95
Gizona	11	51	31	93
Guztira	19	112	57	188

Iturria: Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Eusko Jaurlaritza

Ekintzaren deskribapena

Eusko Jaurlaritzak premiazko neurriei buruz egin duen dekretuan, hobekuntzetako batzuk Gaztelaguni lotuta daude. Hala, datozen hilabeteotan, programaren zenbatekoak eguneratu egingo dira, bizitoki-alokairuaren merkatuko prezioak asko igo baitira, eta tentsio-eremuak ere aintzakotzat hartu dira.

Basauriren kasuan, tentsio-eremu izendatu ostean, alokairuaren prezioa are gehiago igotzen bada, gehieneko errenta hileroko alokairuaren batez besteko prezioaren % 95era ere irits daiteke, Alokairu Merkatuaren Estatistikatik (AME) abiatuta kalkulaturik. Esan bezala, 730 euro dira orain.

Bestalde, premiazko neurriei buruzko dekretuan, laguntza lortzeko gehieneko diru-sarrerak handitu nahi dira, eta tarte berriak txertatu dira horretarako: 3.000 eurotik 30.000 eurora bitarte banakako eskaeretan; 3.000 eurotik 36.764 eurora bitarte baterako eskaeretan; eta 3.000 eurotik 39.184 eurora bitarte familia ugarien artean. Orobat, Gaztelaguni buruzko agindua aldatzen denean, logelen alokairua eta azpierrentamendua sartu ahal izango dira.

Horrela, hiru urteko planaren baitan, 2026an, 2027an eta 2028an estalduraren eta irismenaren jarraipena egitea planteatzen da, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak ematen duen informazioaren bitartez.

Aplikazio-aldia

2026-27	2027-28	2028-29
x	x	x

Lehentasuna

Altua

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

Erakunde arduradunak: Basauriko Udala, BIDEBI eta Eusko Jaurlaritza

Abiapuntuko testuingurua

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

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

Hauek dira dirulaguntzaren baldintzak:

- Dirulaguntza eskatzeko unean 25 eta 29 urte bitartean izatea, urte horiek barne.
- Euskal Autonomia Erkidegoko edozein udalerritan erroldatuta egotea, gutxienez, eskaera egin baino urtebete lehenagotik.
- Urteko diru-sarrerak 3.000 eurotik gorakoak eta 28.000 eurotik beherakoak izatea.
- 75.000 eurotik gorako ondasunik, eskubiderik edo aktibo finantzariorik ez izatea, jarduera enpresarial edo profesional baterako ez badira, eta ohiko etxebizitza alde batera utzita.
- Honako hauetakoren baten titularra izatea:
  - Errentamendu-kontratua, banaka edo beste norbaitekin. Etxebizitzak librea izan behar du, Euskal Autonomia Erkidegoan egon behar du kokatuta eta dirulaguntzaren onuradunaren ohiko etxebizitza iraunkorra izan beharko du.
  - Euskal Autonomia Erkidegoan kokatutako etxebizitza libre baten jabea izatea, banaka edo beste norbaitekin batera. Etxebizitzak dirulaguntzaren onuradunaren ohiko etxebizitza iraunkorra izan beharko du eta zerga-autoritate eskudunaren aurrean formalizatutako hipoteka edo mailegu pertsonal bat izan beharko du ordaintzeke.
- Ohiko bizilekua ez den beste etxebizitza baten titularra edo titular-kidea ez izatea, salbu eta dibortzioa edo banaketa dela-eta edo bere borondatearen kontrako beste edozein arrazoi dela-eta etxebizitza hori erabili ezin duela behar bezala egiaztatuz gero.
- Prestazio hau eta gainerako guztiak bateragarriak dira.

Ez dago prestazio horri buruzko daturik udalerrien arabera. Prestazio horren onuradunen kopuruari eta profilari buruzko 2024ko ekitaldiko lehen datuak 2026ko Planaren jarraipena egiteko jasotzea dago aurreikusita.

Azpimarratzekoa da BIDEBI etengabe aritzen dela bi programei buruzko informazioa eta orientabideak ematen Basauriko gazteentzat.

Bestalde, Udala gazteentzako informazio-saioak antolatzen aritu da. Zehazki, Basauriko Udalak hainbat orientazio-saio antolatu zituen gazteentzat, emantzipazio-prozesuaren gainean; 2025eko martxoaren 10ean, 17an, 24an eta 31n izan ziren, 17:00etatik 18:30era. Udalaren Zirt Zart lokalean egin ziren Autonomia kaleko 2. zenbakian. Hartzaileak 16 eta 30 urte arteko gazteak izan ziren, eta helburua gai hauei buruzko informazioa ematea izan zen: etxebizitzak erosi eta alokatzea, zer laguntza dauden, etxeko ekonomiaren kudeaketa eta etxeko hornidurari buruzko oinarrizko kontzeptuak.

Ekintzaren deskribapena

2026an, 2027an eta 2028an estaldura- eta irismen-mailaren jarraipena egitea planteatzen da, Gaztelagunen kasuan Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak eta Emantziparen kasuan Eusko Jaurlaritzako Gazteria Sailak ematen duten informazioaren bidez.

Era berean, informazio- eta hedapen-saioekin jarraitzea planteatzen da, Basauriko gazteei emantzipazio-prozesuetan laguntzeko.

Aplikazio-aldia		
2026-27	2027-28	2028-29
x	x	X

Lehentasuna

Altua

3.1.3. ekintza. Gazteentzako bermeen programen jarraipena eta horiei buruzko informazioa

Erakunde arduradunak: Basauriko Udala eta Eusko Jaurlaritza

Abiapuntuko testuingurua

Emantzipazio-prozesuetan lagundu nahian, Eusko Jaurlaritzak bi programa abiarazi ditu etxebizitza lortzeko kostuaren zati bati abala emateko EAEko gazteentzat, nola erostea erabakitzen badute hala alokairu-merkatura sartu nahi badute.

Jakina denez, etxebizitza lortzeko zailtasunetako bat da emantzipazio-prozesuari heltzeko behar den finantza-ahalmena, fidantzetan (alokairua) edo hipoteka-finantzazioa lortzeko eskatzen diren baldintzen ondorioz.

Ekintzaren deskribapena

Erosteko berme-lineari dagokionez[4], Eusko Jaurlaritzako Gazteria Sailak plan hau idazten den unean onartua dauka gazteei laguntzeko berme-linea bat, lehen etxebizitza erosteari begira. Helburua 18 eta 39 urte arteko herritarrei hipoteka-finantzazioan laguntzea da.

Bermeak gutxieneko balioaren % 80tik % 100era artean estaliko du tasazioaren eta salerosketaren artean, Euskadin dauden eta gehienez 340.000 euroko prezioa duten etxebizitzetarako. Neurri hau baliatu ahal izango dute Euskadin azken bost urteetatik gutxienez bi bizi izan diren pertsonak, baldin eta haien diru-sarrerak urtean 50.400 eurotik gorakoak ez badira, eskatzailea bakarra bada, edo 86.400 eurotik gorakoak, bi eskatzaile badira.

[4] https://www.euskadi.eus/eusko-jaurlaritza/-/albistea/2025/18-eta-39-urte-bitarteko-gazteei-lehen-etxebizitza-erosten-laguntzeko-abalen-dekretua-onartuta/

Fidantza ordaintzeko berme-lineari buruz, dekretu espezifiko bat onartze bidean dago. Dena den, orain arte kaleratu den informazioa ikusita, berme-linea horren xedea izango da Eusko Jaurlaritzaren estaldura ziurtatzea, alokairuko etxebizitza lortzea errazteko. Gauzak horrela, hiru urteko plan honen barruan hiru ekintza-mota planteatzen dira:

- Hedapen- eta informazio-ekintzak, bermeak eta fidantzak ordaintzen laguntzeko lineei lotuta.
- Estalduraren eta irismenaren jarraipena, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Sailak ematen duen informazioaren bitartez.

Aplikazio-aldia		
2026-27	2027-28	2028-29
X	x	x

Lehentasuna
Altua

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

3.2.1. ekintza. Etxebizitzarako Eskubide Subjektiboa eta Etxebizitzaren Prestazio Ekonomikoa sustatzea

Erakunde arduradunak: Basauriko Udala

Abiapuntuko testuingurua

Guztira, Basaurin bizi diren 443 bizikidetza-unitatek dute aitortuta Etxebizitzarako Eskubide Subjektiboa.

Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoaren kasuan, 135 pertsonak jasotzen dute dirulaguntza. Espediente horien erdia baino gehiago emakumeenak dira, zehazki 79 espediente, eta 56 gizonenak.

Ekintzaren deskribapena

Planteamendua da Etxebizitzaren Eskubide Subjektiboari buruzko informazioa indartzea herritarren arreta-zerbitzuetan eta Oinarrizko Gizarte Zerbitzuetan lan egiten duten profesionalei, balizko onuradunak izango diren pertsonei eta familiei informazioa eta orientazioa eskaintzeko.

Aplikazio-aldia

2026-27	2027-28	2028-29
X	x	x

Lehentasuna

Altua

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

Erakunde arduradunak: Lanbide / Eusko Jaurlaritza/ Basauriko Udala eta BIDEDI

Abiapuntuko testuingurua

Etxebizitzarako Prestazio Osagarria lotuta dago Diru-Sarrerak Bermatzeko Errentarekin eta alokairuan bizi diren eta etxebizitza-bazterkeriatik hurbilen dauden kolektiboei dago zuzenduta. Lanbide da egun prestazio horren kudeaketaz arduratzen den erakundea. Laster Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak kudeatuko du prestazio hori. Era berean, BIDEBIk prestazioari lotutako izapideekin laguntzen du eta ordaindutako errenten sei hilez behingo justifikazioa ere egiten du.

Ekintzaren deskribapena

Prestazio horrek Basauriko pertsona eta familia zaurgarrien artean duen irismenaren jarraipena egitea planteatzen da, baita Etxebizitzaren Prestazio Ekonomiko berriaren eraldaketaren jarraipena egitea ere.

Aplikazio-aldia

2026-27	2027-28	2028-29
x	x	x

Lehentasuna

Altua

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

3.3.1. ekintza. Gizarte Larrialdietarako Laguntzak (GLL)

Erakunde arduradunak: Basauriko Udala

Abiapuntuko testuingurua

Beste dirulaguntza batzuk ez bezala, Gizarte Larrialdietarako Laguntzak udalek kudeatzen dituzte zuzenean Gizarte Zerbitzuen bidez. Jakina da larrialdietarako laguntzek, besteak beste, etxebizitza ordaintzeari lotutako gastuak estaltzen dituela, bazterkeria-arriskuan dauden kolektiboei begira. 2023ko datuen arabera, 135 dirulaguntza eman dira alokairua ordaintzeko. Hipoteka ordaintzeko larrialdietarako laguntzen kasuan, 97 bizikidetza-unitate izan dira onuradunak.

Gainera, etxebizitzarekin zuzenean lotuta dauden beste gastu batzuk ordaintzeko dirulaguntzak ere badaude, hala nola energiarekin lotutakoak (elektrizitatea eta gasa) eta mantentze-lanetakoak (komunitatea, telefonoa, etxeko asegurua, etab.).

Zaurgarritasun ekonomikoko egoeran eta bazterkeria-arriskuan dauden pertsonen baliabideak direla eta, Basauriko Udalak bi etxebizitza ditu San Migelen:

- Gizarte-larrialdietarako pisua: bizikidetza-unitate bat eta hiru artean egon daitezke. Gehienez sei pertsonari eman diezaieke estaldura.
- Indarkeria matxistaren biktimentzako pisua: hiru bizikidetza-unitate egon daitezke.

Ekintzaren deskribapena

Basauriko Udala etxebizitza komunitario bat sortzeko prozesuan dago (14 leku), 1 mendekotasun-maila duten 65 urtetik gorakoentzat. Halaber, bazterkeria-egoeran dauden pertsonentzat ere izango da, lehen aipatu den betekizuna betetzen badute.

Gainera, planteamendua da etxebizitza-bazterkeriaren arriskuan dauden pertsonen artean etxebizitza ordaintzera bideratutako Larrialdietarako Dirulaguntzen kudeaketarekin jarraitzea. Halaber, Eusko Jaurlaritzak kudeatzen dituen prestazioekin zer nolako bateragarritasun-maila duten aztertzea da xedea.

Aplikazio-aldia

2026-27	2027-28	2028-29
x	x	x

Lehentasuna

Altua

Estrategia 3.4. Tentsio-eremu izendatzetik eratorritako estrategiak eta tresnak, prezioen kontrola eta kolektibo kalteberen babesak.

3.4.1. ekintza. Tentsio-eremu izendatzearekin eta 2023ko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearekin lotutako ekintzak

Erakunde arduradunak: Eusko Jaurlaritza/Basauriko Udala

Abiapuntuko testuingurua

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

Ekintzaren deskribapena

Adierazpen hori gauzatzean, 3 urtez egongo da indarrean gutxienez, alokairuen prezioaren hazkundea mugatzeko neurriak ezarri ahal izateko, bai maizter berriei egindako kontratu berrietan (alokairua aurreko kontratuaren errentara mugatzea), bai erreferentziazko prezioen indizeen sistemen mugak aplikatzeko azken 5 urteetan alokairuan egon ez diren etxebizitzei.

Halaber, lege horrek beste neurri osagarri batzuk planteatzen ditu, besteak beste, kontratua amaitu ondoren errentariak urtebeteko ezohiko luzapena ezartzeko aukera izatea, eta etxegabetzeen kasuan, errentariek babes handiagoa izatea, edukitzaile handien etxebizitzen kasuan.

Aplikazio-aldia

2026-27	2027-28	2028-29
x	x	x

Lehentasuna

Altua

Ardatza
4

Erakundeen arteko koordinazioa, herritarrei informazioa ematea eta planaren jarraipena

Helburua

Udaleko arloen arteko koordinazio-mekanismoak indartzea, baita Eusko Jaurlaritzarekiko mekanismoak ere. Eta BIDEBIk eta Udalak berak herritarrei informazioa eta aholku emateko zerbitzu eraginkorra eskaintzea, planaren barruko hainbat ekintzaren harira.

Estrategia 4.1. Etxebizitzaren arloan informazioa emateko eta koordinatzeko sistemak

4.1.1. ekintza. Pilotatze-taldea eta jarraipen-batzordea

Erakunde arduradunak: Basauriko Udala, BIDEBI eta Eusko Jaurlaritza

Abiapuntuko testuingurua

Plan hau inplementatzeko, tartean dauden erakunde guztiek batera eta modu koordinatuan lan egin behar dute. Era horretan, helburua da Basauriko Udala izatea prozesuaren burua, BIDEBIren laguntzarekin. Eta hala behar du planak dirauen hiru urteetan, bai eta jarraipena eta ebaluazioa egiten direnean ere.

Ekintzaren deskribapena

Helburua da Planaren jarraipen- eta koordinazio-batzorde bat sortzea, Basauriko Udalak zein Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailak parte har dezaten, baita barneko Pilotatze Talde batek ere. Pilotatze Taldearen kasuan, alkateak eta hirigintza-sailak parte hartzeaz gain, planeko neurri eta ekintza batzuez arduratzen diren gainerako sailek eta departamentuek ere hartu ahal izango dute parte, esaterako, Gizarte Zerbitzuek.

Aplikazio-aldia

2026-27	2027-28	2028-29
x	x	x

Lehentasuna

Altua

4.1.2. ekintza. Herritarrentzako informazio-zerbitzuak indartzea

Erakunde arduradunak: Basauriko Udala/BIDEBI

Abiapuntuko testuingurua

Badira hainbat hamarkada BIDEBI sozietate publikoa jardunean aritu dela Basaurin, zerbitzuak eta esperientzia eskainiz. Basauriko Udalaren sozietate bat da, haren kapital osoa publikoa da, eta hirigintzako plangintzaren osotasuneko garapenaz eta exekuzioaz arduratzen da. BIDEBIk ibilbide egiaztatua du, Basauriko plangintza eta kudeaketa sustatzen aritu baita hirigintzan, etxebizitzaren sustapenean —babestua bereziki— eta hiri-berroneratzean laguntzeko.

Ekintzaren deskribapena

Datozen hiru urteotan, Basauriko Udaleko arduradunekin koordinatuta, BIDEBIk aholkularitza- eta izapidetze-lanetan jarraituko du, etxebizitzak birgaitu eta alokatzeko, eta dagozkion izapideak egiteko. Zehatz-mehatz, herritarrentzako informazio- eta orientazio-zerbitzuetan sakonduko du, plan honetako ekintza nagusiei lotuta.

- Programa eta laguntza guztiei buruzko informazioa ematea: birgaikuntza, alokairua ordaintzea (Gaztelagun, etxebizitzarako prestazio ekonomikoa, etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboa...) eta erostea (Emantzipa).
- Etxebizitzak lortzea, Biziguneren eta ASAPen esparruan alokatzeko.
- Etxebizitzari eta birgaikuntzari buruzko programak eta laguntzak ezagutzera ematea.

Aplikazio-aldia

2026-27	2027-28	2028-29
x	x	x

Lehentasuna

Altua

Estrategia 4.2. Ebaluazio- eta jarraipen-sistema

4.2.1. ekintza. Tentsio-eremu izendatzearekin lotutako adierazleak eguneratzea

Erakunde arduradunak: Basauriko Udala

Ekintzaren deskribapena

Eusko Jaurlaritzak argitaratzen dituen tentsio handiko eremu izendatzeko adierazleen urteko jarraipena egitea.

Aplikazio-aldia

2026-27	2027-28	2028-29
x	x	x

Lehentasuna

Altua

4.2.2. ekintza. Plana ebaluatzea urtero

Erakunde arduradunak: Basauriko Udala

Ekintzaren deskribapena

Ekitaldi bakoitzeko lehen hiruhilekoan, planaren aurrerapen-maila ebaluatzeko txosten sintetiko bat egitea. Hala, hiru txosten egingo dira gutxienez: 2026ko lehen hiruhilekoan 2025i dagokiona, 2027an 2026ri dagokiona eta 2028ko lehen hiruhilekoan amaierako txostena (2027ri dagokiona eta 2026-2028 hirurteko osoari dagokiona).

Hala, Udalak berak egingo du txostena. Bertan, neurri eta ekintza nagusien egite-maila eta neurri horiek Basauriko etxebizitza-merkatuan eta etxebizitza bat eskuratzeko egoerarik zaurgarrienean dauden pertsonengan eta familiengan duten eragina aztertuko ditu.

Aplikazio-aldia

2026-27	2027-28	2028-29
x	x	X

Lehentasuna

Altua

		2026-27	2027-28	2028-29
1. ardatza	**Etxebizitza eskuragarriaren sustapena**			
1.1. estrategia	Babes publikoko bizitegietarako sistema garatzea, eta alokairuari lehentasuna ematea			
1.1.1. ekintza	Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuaren indarraldian (2026-2029) hasi beharreko babes publikoko etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak	X	X	X
1.1.2. ekintza	Neurrien planaren indarralditik (2026-2029) harago hasiko diren sustapenak	X	X	X
1.2. estrategia	Bitartekaritza-programak sustatzea alokairuen merkatuan			
1.2.1. ekintza	Etxebizitza hutsei buruzko azterketa bat egitea etxebizitza hutsen erregistroa abian jarri ahal izateko		X	X
1.2.2. ekintza	Bizigune eta ASAP programak sustatzea eta dibulgazioaren bidez etxebizitza hutsak mobilizatzeko programa horiek estimulatzea	X	X	X
1.2.3. ekintza	Etxebizitza pribatuen mobilizazioa eta alokairu sozialaren sustapena sustatzeko zerga-neurriak	X	X	X
1.2.4. ekintza	Lokalak etxebizitza bihurtzeko ordenantza	X	X	X
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.	X	X	X
2.2. estrategia	Etxebizitza-parkearen birgaitzea sustatzea			
2.2.1. ekintza	Jabeen komunitateei eta norbanakoei zuzendutako Eusko Jaurlaritzaren laguntzak	X	X	X
2.2.2. ekintza	Eraikinen eta etxebizitzen birgaitzea estimulatzeko zerga-neurriak	X	X	X
2.2.3. ekintza	Efizientzia energetikoaren eta irisgarritasunaren arloko Basauriko Udalaren dirulaguntzak eta kolektibo zaurgarriak	X	X	X
3. ardatza	**Prestazio-sistema, alokairurako laguntzak eta kolektibo kalteberak babestea**			
3.1. estrategia	Gazteen emantzipaziorako dirulaguntzak			
3.1.1. ekintza	Gaztelagunen sustapena	X	X	X
3.1.2. ekintza	Eusko Jaurlaritzako Gazteria Zuzendaritzaren dirulaguntzen jarraipena eta informazioa. Emantzipa Programa	X	X	X
3.1.3. ekintza	Gazteentzako bermeen programen jarraipena eta horiei buruzko informazioa	X	X	X

		2026-27	2027-28	2028-29
3.2. estrategia	Eusko Jaurlaritzak zailtasunak dituzten kolektiboentzako alokairua ordaintzeko sustatu dituen dirulaguntzak: Basauriko Udalak egindako jarraipena eta koordinazioa			
3.2.1. ekintza	Etxebizitzarako Eskubide Subjektiboa eta Etxebizitzaren Prestazio Ekonomikoa sustatzea	X	X	X
3.2.2. ekintza	DSBE-EPOren eta EPEren eraldaketaren jarraipena egitea	X	X	X
3.3. estrategia	Gizarte Larrialdietarako Laguntzak (GLL)			
3.3.1. ekintza	Gizarte Larrialdietarako Laguntzak (GLL)	X	X	X
3.4. estrategia	Tentsio-eremu izendatzetik eratorritako estrategiak eta tresnak, prezioen kontrola eta kolektibo kalteberen babesak.			
3.4.1. ekintza	Tentsio-eremu izendatzearekin eta 2023ko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearekin lotutako ekintzak	X	X	X
4. ardatza	**Erakundeen arteko koordinazioa, herritarrei informazioa ematea eta planaren jarraipena**			
4.1. estrategia	Etxebizitzaren arloan informazioa emateko eta koordinatzeko sistemak	X	X	X
4.1.1. ekintza	Pilotatze-taldea eta jarraipen-batzordea	X	X	X
4.1.2. ekintza	Herritarrentzako informazio-zerbitzuak indartzea	X	X	X
4.2. estrategia	Ebaluazio- eta jarraipen-sistema			
4.2.1. ekintza	Tentsio-eremu izendatzearekin lotutako adierazleak eguneratzea	X	X	X
4.2.2. ekintza	Plana ebaluatzea urtero	X	X	X