



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

HIRI ERAIKIARI BALIOA EMATEA

5. ARDATZA BIRGAITZEA ETA HIRI-ERABERRITZEA

5.1 HELBURU NAGUSIAK

- Arreta handiagoa eskaintzea etxebizitzaren birgaitzeari eta hiri-eraberritzeari, horretarako giza baliabideak eta baliabide ekonomikoak handituz.
- Birgaitze integratuko areetan eta eremu degradatueta birgaitze-jardunen garapenari lehentasuna ematea.
- Iraunkortasuna eta energiaren aurrekia kontuan izanik egindako etxebizitza birgaitzeko jardunei lehentasuna ematea.
- Eraikinen Azterketa Teknikoen Sistema ezartzea, Udalerriekin eta Elkargo Profesionalekin lankidetzan.
- Eraikinaren Azterketa Teknikoan (EAT) gomendatu diren birgaitze-jardunak positiboki diskriminatzea.
- Birgaitze Sozietateekin eta Udalekin lankidetzak hobetzea, eta premia hori ikusten den udalerrietan edo eskualdeetako hiri nagusietan Sozietate horien sorkuntza bultzatzea.
- Programa berriak bultzatzea eraikinetan eta hirietan irisgarritasuna hobetzeko.

5.2 JARDUN ILDOAK

Hiri berria sustatu eta sortzeko eragiketak eta egungo hiriaren gainean birgaitze- eta eraberritze-eragiketak bateratzeko beharrezko prozesuetan aurrera egitea

- 2006-2009ko Etxebizitza Bideratzeko planak duen helburuetako bat babes publikoko etxebizitza berria sustatu eta sortzea da, eta funtsezkoa da EAEko biztanleen etxebizitza-premiari erantzuteko. Hala ere, Eusko Jaurlaritzak konpromiso handia hartu du dagoeneko sendotuta dagoen hiri-bilbearen eraberritzearekin, uste baita horrelako jardunek balio erantsi dutela ingurumenaren iraunkortasunaren ikuspuntutik, eta inguru degradatuena gizarte-susperketaren ikuspuntutik.
- 2006-2009ko Etxebizitza Bideratzeko Planak zentzuzko oreka bat bilatu nahi du bi kontzeptu horien artean, etxebizitzaren produkzioa alde batetik, eta eraberritzea eta birgaitzea bestetik, EAEko lurzoru erabilgarritasuna ere kontuan izanik.



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

Hiri-eraberritzerako jardunak bultzatzea Eremu degradatuetan eta Birgaitze Integratuko Areetan (BIA). Eraberritzeko esparru berezietan jarduteko apustua: Sestao, Pasaia, Bilbo Zaharra, eta abar.

- Eusko Jaurlaritzak uste du gizartearentzat balio erantsirik handiena sortzeko aukera duen jardun-ildoetako bat Eremu degradatuetan eta BIAetan birgaitze eta hiri-eraberritzeko eragiketak sustatzea dela.
- Jardun horiek, oso konplexuak direnez (teknikoki, sozialki, eta abar) eta errentagarritasun ekonomiko txikia dutenez, ez dira batere erakargarriak agente pribatuentzat. Hala ere, gizartearen eta hirigintzaren ikuspuntutik proiektu horien balioa ukazina da, hirigintza-ekarpenari normalki gizarte-eragin handia gaineratzen zaiolako, eta auzo osoei balioa ematea ere ekar dezake. Horrela, eragiketa horiek helburu bikoitza dute: alde batetik, egungo hirigintza- eta gizarte-arazoak konpontzea, eta bestetik, etorkizunean gizarte-arazo larriagoak prebenitzea.
- Izan ere, hiri-eraberritzearen kontzeptua zentzu zabalean hartuz, jardun mota horietan ere sar daitezke beren baldintza bereziengatik (orografikoak, sozialak, eta abar) agente sustatzaileentzat batere erakargarriak ez diren etxebizitzak sustatzeko eragiketak.
- Horregatik, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak, Planaren kudeaketa-ereduaren barruan, **proiektu horien martxan jartzean eta garapenean** aktiboki parte hartzeko erronka bere gain hartzen du, ekarpen espezifikoak eginez kudeaketari eta baliabide ekonomikoei dagokienez, eta beste agente batzuekin (bereziki Udalekin) lankidetzan sustatuz, inolako zalantzarik gabe jardun horietan protagonismo berezia izaten jarraituko baitute.
- Zehazki, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak bere konpromisoa sendotuko du Sestao, Bilbo Zaharra eta Pasaia jardunetan, baita beste udalerrri batzuetako auzo degradatuetako jardun txikiagoetan ere.

Landa-ingurunean etxebizitzaren birgaitzeari tratamendu berezia ematea

- 2006-2009ko Planak, Landa garapen Iraunkorraren Planean bildutakoari jarraiki, birgaitzearen esparruan oro har ezarritako jardunak landa-ingurunearen baldintza berezietara egokitu nahi ditu.
- Horretarako, Eusko Jaurlaritzak aurreikusi du Udal Etxebizitza Tasatuen tipologiak ahalbidetzen duen malgutasunaren barnean landa-inguruko Udalek beren ordenantzetan landako etxebizitzaren birgaitzea sustatzeko ohiz kanpoko neurriak aplikatzen diren kasuetan tratamendu egokia ematea ahalbidetzen duten baldintzak arautzea, etxebizitza horien salmentari mugak eta baldintzak ezarriz.
- Jardun horiek Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren babes espezifikoak izango dute, etxebizitza libre erabilia eskuratzeko laguntzen programa landa-inguruko etxebizitzari bereziki zuzendutako laguntzen programa bihurtzea aurreikusten baita.



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

Agente-sare baten sorkuntza sustatzea birgaitze eta hiri-eraberritze eragiketarako

- Eusko Jaurlaritzaren barnean hiri-eraberritzeari lotutako funtzioak Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren eta Ogasun eta Herri Administrazio Sailaren artean banatuta daude. Ogasun Sailak esparru horretan egin dituen jardunak Izartu Programan duen erantzukizunaren ondorio dira, hirigintzaren esparruan dituen eraginengatik azpimarragarria izanik. Bestalde, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak egiten dituen birgaitze-jardunak bereizten dira Eremu degradatuen eta Birgaitze Integratuko Areen kudeaketa integralagoa egiten dutelako, jardun horietan gizarte-osagaia oso garrantzitsua izanik.
- Bereziki, udaletako eta eskualdeetako Birgaitze Sozietateekin harremana estutzeko beharra nabarmena da. Sozietate horiek oso jarduera positiboa egin dute orain arte, birgaitzeko eta eraberritzeko jarduera pribatuan dinamizazio-paper garrantzitsua betez. Ildo horretan, Etxebizitza Sailaren babesa argiagoa eta hobeto koordinatuagoa baldin bada, emaitzak ere positiboagoak izango dira Sozietate horien lanean.
- Ildo beretik, Birgaitze Sozietateek egindako lanaren eragin ona kontuan izanik, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak birgaitze-sozietate berrien eraketa sustatzea aztertuko du (hala badagokio, horien kapitalean zuzenean parte hartuz), agente horietako baten jarduna komenigarria dela ikusten den udalerrietan edo eskualdeetako hiri nagusietan.
- Sailaren zuzeneko esku-hartzearen eredua, hiri-eraberritzeko eragiketetan interes publikoa bermatzeko sistema gisa planteatzen da, eta horretarako baliozkotzat jotzen da Sestao Berri 2010eko kudeaketa-eredua (Sailak eta Sestaoko Udalak kapitalaren % 50a dute bakoitzak) edo antzekoren bat.
- Aldi berean, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak, Gizarte Gaien alorrean dituen eskumenetan oinarrituz, eta toki-erakundeekin lankidetzan, gizarteratzeko jarduerak bultzatuko ditu baztertuta geratzeko arriskuan dauden pertsonen prozesu horietan arreta osoa jaso dezaten.
- Eta, azken finean, jardun-ildo horiek birgaitze eta hiri-eraberritze prozesuetan jarduteko agenteen sare egituratua sortzen lagunduko dute.

EATetan gomendatutako elementu komunen birgaitzea eta energiari loturiko irizpideak dituen birgaitzea positiboki diskriminatzea

- Etxebizitzak birgaitzeko laguntza-sistemak oso emaitza onak izan ditu 2002-2005eko Etxebizitza Bideratzeko Planean. Horregatik, 2006-2009ko Etxebizitza Bideratzeko Plan berriak egokitzat jo du laguntza-sistema horren oinarritzko egiturari eustea, baina hala ere aldaketa txikia batzuk aurreikusten dira, jardunik kritikoenetan laguntza publikoen erabilgarritasuna bermatzeko.



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

- Horretarako, Eraikinaren Azterketa Teknikoa (EAT) egiterakoan urgentziakotzat kalifikatu diren eraikinaren elementu komunen birgaitzera bideratutako jardunetan jaso beharreko laguntzak handitzen dituen sistema bat ezarriko da. Gainera, horrela, Eraikinaren Liburuan adierazten diren praktikak sartzen lagunduko da, eta bereziki, honako ideia hau: jabeek eta erabiltzaileek etxebizitza-eraikinen erabilera onaz eta mantentze egokiaz arduratu behar dutela.
- Era berean, egokitzen jotzen da ingurumenaren iraunkortasunari laguntzen dioten birgaitze-jardunentzat laguntza espezifikoak ezartzea, eta zehazkiago energiaren aprobetxamendua hobetzen duten birgaitze-eragiketak. Horrela, iraunkortasuna etxebizitza berriaren eraikuntzan agertzea lortzeaz gain (Ikus 4. ARDATZA), birgaitzean lehentasunezko presentzia ematen zaio, eta jardun-mota horrekin konsubstanziala da.
- Azkenik, Eusko Jaurlaritzak egokitzen jotzen du Jabeen Komunitateek kontserbazioaren eta mantentzearen ikuspuntutik beren etxebizitzarekin eta bizitegi-ingurunearekin duten konpromisoa indartzeko jardun berriak martxan jarri nahi ditu. Horrela, Plan honen testuinguruan herritarrek parte hartzeko prozesuak ezarriko dira, beren eraikinen edo/eta etxebizitzaren birgaitze-prozesuei buruz herritarrek dituzten iritziak eta balorazioak biltzeko.

Eraikinetan oztopo arkitektonikoak ezabatzeko programa espezifikoak bultzatzea (igogailuak ipintzea, arrapalak, eta abar), eta udalentsako laguntzak ezartzea udalerrietan irisgarritasuna hobetzeko neurriak sartzeko

- Eusko Jaurlaritzak, 2006-2009ko Etxebizitza Bideratzeko Planean, EAEn irisgarritasuna sustatzeko helburuarekin duen konpromisoa berretsi behar du, abenduaren 4ko 20/1997 Legean ezarritakoaren arabera.
- Horrela, eraikinen irisgarritasuna hobetzeri dagokionez, eta EAEn igogailurik ez duten eraikinen kopuru handia kontuan izanik, igogailuak ipintzeko birgaitze-jardunei tratamendu espezifikoak ematea komenigarria dela adierazi da. Horretarako, etxebizitza-eraikin batean igogailu bat ipintzea helburu duten birgaitze-eragiketarako laguntza espezifikoaren lerro bat gaitzeko aukera baloratuko da.
- Bestalde, etxebizitza babestuko sustapen guztietan motrizitate-ezintasunak dituzten kolektiboentzat legez gordetzen diren etxebizitzetara eman dakiekeen trataera aztertzeko beharra ikusten da (Irisgarritasunari buruzko Legea kontuan izanik), gero denbora batez hutsik geratzen baitira eskatzaileek ez dagoelako. Edonola ere, etxebizitza-premiarik handiena duten kolektiboek eta motrizitateari lotu gabeko ezintasunei lehentasuna emango zaie.
- Azkenik, eta 2002-2005eko Etxebizitza Bideratzeko Planean jadanik hasitako lan-ildoari jarraituz, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak laguntza-programa berriak martxan jarriko ditu Udalentsat eta Toki Erakundeentzat, udalerrietako



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

irisgarritasuna hobetzeko planak eta obrak egiteko, baita hiri-inguruan eta eraikinetan irisgarritasuna bermatzeko ekipamendua erosteko ere.

Etxebizitza libre erabilia erosteko eta hutsik dauden lokalak etxebizitza gisa erabil daitezen eraldatzeko laguntzen izaera soziala azpimarratzea

- Etxebizitza libre eraikia erosteko laguntzen programaren izaera erabat soziala izango da, eta behin orientatu ondoren egoera txarrean eta hutsik dauden etxebizitzak erosteko erabiliko da, BIAetan eta zona degradatuetan edo landa-inguruetan, eta betiere prezioan mugak ezarriz.
- Eusko Jaurlaritzak hutsik dauden lokalak etxebizitza gisa erabiltzeko aprobetxatzea sustatzen jarraituko du, birmoldatze-obretarako laguntzen bitartez, betiere oinarrizko irizpide sozial batzuk betetzen badira.