



ETXEBIZITZAREN
DIAGNOSTIKOA ETA PLANA
IRUN

Irun bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendapenarekin
lotutako neurrien berariazko plana

2024ko iraila

Egilea:

 **Eikertalde**

AURKIBIDEA

1.- NEURRIEN PLANAREN AURREKARIAK	3
2.- NEURRIEN BERARIAZKO PLANAREN ESKEMA OROKORRA	5
2.1.- Planaren misioa eta ikuspegia	5
2.2.- Planaren egitura, edukia eta helburuak	5
1. ARDATZA ALOKAIRU ESKURAGARRIA SUSTATZEA	7
2. ARDATZA BIZITEGI ERAIKINEN PARKEAREN ETA HIRI BIRGAITZEAREN GAINEKO JARDUKETAK	23
3. ARDATZA PRESTAZIO SISTEMA, ALOKAIRURAKO LAGUNTZAK ETA KOLEKTIBO KALTEBERAK BABESTEAK	28
4. ARDATZA GOBERNANTZA SISTEMAK ETA ERAKUNDEEN KOORDINAZIOA	34

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 dagokionez. 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 bizitegiarako 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, Irunen bizi den biztanleriaren etxebizitza beharrak asetzeko adinako eskaintza ez izatearen arrisku bereziaren aurrean. Hortaz, ezinbestekoa da neurrien irismena, finantzaketa eta gauzatze-egutegia planifikatzea.

Laburtuz, udalerrian 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 eraikitzeko 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 mobilizatzerantz 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) ordezkoa.
- 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 errekarguak ezartzeko prozedurak, foru-araudiaren bidez. Edo etxebizitza huts izendatzea eta, hortaz, ekainaren 8ko jenderik gabeko etxebizitzetako etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriak 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.

Aurreko guztia kontuan hartuta planteatuko da 2027rako neurrien plana, plan horren garapena bat etor dadin estatuko legearen 18.2. artikulua eskatzen duten hiru urteko berariazko planarekin.

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.

Irungo pertsonen eta familien etxebizitza duina lortzeko eskariari erantzutea, babestutako etxebizitzaren sustapenak garatuz eta kudeatuz, efizientzia energetikoaren eta jasangarritasunaren irizpideekin. Hala, etxebizitza-parkearen bizigarritasuneko, kalitateko eta jasangarritasuneko baldintzak hobetuko dira eta egoerarik zaurgarrienean dauden pertsoneri eta familiei etxebizitza ordaintzeko prestazioen eta dirulaguntzen sistema zabala eskaini ahal izango zaie.

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

Irunen bizi diren pertsonak eta familiek etxebizitza ordaintzeko egin behar duten ahalegina murriztea, bai erosi ahal izateko, bai alokairua ordaindu ahal izateko.

2.2.- Planaren egitura, edukia eta helburuak

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

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

1. ARDATZA.- ALOKAIRU ESKURAGARRIA SUSTATZEA

Helburua: Babes publikoko etxebizitza-parkea handitzea eta hobetzea, Irungo herritarrek etxebizitza prezio ordaingarrian eskuratu ahal izateko eta, batez ere, lehen etxebizitzarako sarbidea behar duten gazteek.

2. ARDATZA.- ERAIKITAKO PARKEAREN GAINEKO JARDUKETAK: HIRIAREN BIRGAITZEA ETA BERRONERATZEA

Helburua: Irungo eraikinen eta etxebizitzaren parkea birgaitzea eta hobetzea, bere bizigarritasun-, irisgarritasun- eta jasangarritasun-baldintzak hobetzeko, eta irundarren beharrei erantzun ahal izateko.

3. ARDATZA.- PRESTAZIO-SISTEMA, ALOKAIURAKO LAGUNTZAK ETA KOLEKTIBO KALTEBERAK BABESTEA

Helburua: Etxebizitza ordaintzeko zailtasunik handienak dituzten pertsonentzat eta familientzat dirulaguntzen eta prestazioen dispositibo handia eta bizileku-bazterkeriaren arriskuan dauden kolektiboentzako baliabideak eta dirulaguntzak eskaintzen jarraitzea.

4. ARDATZA.- GOBERNANTZA

Helburua: Erakundeen arteko koordinazio-sistemak indartzea, planean integratuta dauden ekintzak modu eraginkor eta efizientean ezartzeko, baita herritarrei informazioa eta aholkularitza eskaintzeko tresnak eta baliabideak ere, besteak beste, Irunvi eta Irungo Udalaren informazio- eta gizarte-zerbitzuak.

Ardatz estrategiko bakoitzaren barruan, estrategia bat eta jarduketa-lerro bat dago, muga batekin: 2027ra arte (3 urte), hori baita Etxebizitzaren Estatuko Legeak tentsio handiko merkatu-eremu izendatzeko ezartzen duen epea.

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 eskuratzeko erraztea da helburua, horien eraginkortasuna eta inpaktua handiagoak izan daitezen.

Azkenik, planak bat etorri behar du **HAPOn planteatutako helburuekin**, batez ere, 1. ardatzeko ESTRATEGIAK eta EKINTZAK atalekoekin.

ESTRATEGIA bakoitzean, egindako diagnostikotik abiatutako HASIERAKO TESTUINGURUA eta planteatzen diren EKINTZEN DESKRIBAPENAK deskribatuko dira. Halaber, EKINTZAZ arduratzen diren erakundeen xehetasuna ere gehituko da.

1. **ARDATZA** **ALOKAIRU ESKURAGARRIA SUSTATZEA**

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

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Irungo HAPO 2015eko urtarrilaren 28an onartu zen behin betiko eta helburu nagusien artean dago babes publikoko etxebizitzaren aldeko apustua egitea, eta, horretarako, lurzoru urbanizagarriaren hainbat sektoretako etxebizitza-eskaintza Euskadiko lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko 2/2006 Legean ezarritako xedapenetara egokitzea.

HAPO onartzeko garaian, 7.353 etxebizitzako bizitegi-gaitasuna ahalbidetu zuen; horietatik % 48 sustapen librekoak eta % 52 babes publikokoak. Babes publikoko barruan, % 41 Erregimen Orokorreko Babes Ofizialekoak izan ziren eta % 11 Tasatutako Babes Publikoko etxebizitzak. Aurreikuspen horiek aldatuz joan dira antolaketarako tresnak onartu ahala.

Plangintza horren emaitza gisa, gaur egun, babestutako 2.800 etxebizitza baino gehiago garatu daitezke. UDALPLAN 2022k emandako datuen arabera beste udalerri batzuekin alderatuz gero, Irun etxebizitza eskuragarriaren gaitasunik handiena duen 4. hiria da, Gasteizen, Bilboren eta Donostiaren atzetik.

Garatu beharreko arloei dagokienez, bi mugarriko sailkapena egin da: hemendik 3 eta 10 urtera. Hala, neurrien planean jasotako denbora-tartearen barruan exekututzea aurreikusten direnak bereizi ahal izan dira. Hauek dira arlo horiek:

EREMUAREN IZENA	BABES PUBLIKOKO BIZITEGIETARAKO SISTEMA			MARTXAN JARTZEA
	BPE		ZB	
	BOE	ET		
3.1.01: SAN MIGUEL - ANAKA	612			3 urte
5.3.13: KORROKOITZ	63			3 urte
6.2.08: ALEI	60			3 urte
8.3.04: LASTAOLA POSTETXEA	99			3 urte
8.3.05: MENDIPE	36			3 urte
3.1.01: SAN MIGUEL - ANAKA	268			5 urte
8.3.05: MENDIPE		6	6	10 urte
0.2.01: GELTOKI INGURUA	111		24	10 urte
1.2.13: KATEA ERDIGUNEA	18	18		10 urte
4.2.03: IPARRALDE - GAL	155	135		10 urte
5.1.01: LOPEZ DE BECERRA	48	48		10 urte
--5.2.16: ALDAPETA	13	13		10 urte
6.2.06: TXENPERENEA	667			10 urte
7.2.08: MATXALAGAIN	237	86		10 urte
8.2.05: BLAIA	241	88		10 urte
8.2.06: GAZTELUBERRI	8			10 urte
HAPO-REN BOE, GUZTIRA	2.636	394	30	10 urte

Guztira 3.060 etxebizitzak osatzen dute babes publikoko etxebizitzaren sistema, babes publikoko etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak kontuan hartuta. Horien barruan, 872 eskatutako tentsio-eremuaren izendapena onartu eta hurrengo 3 urteetan hasia aurreikusten da.

Aurreikusitako etxebizitza horiez gain, plana aplikatzeko berariazko aldian (3 urte) beste 96 zuzkidura-bizitoki hasiko dira, eta udal-titulartasuneko beste 34 etxebizitza birgaituko dira alokairu babestuan jartzeko, Lucas de Berroa eta Kale Nagusia 7 kaleetan. Horrenbestez, datozen 3 urteetarako aurreikusitako etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak 1.000 izango dira guztira. Informazio hori 1.1.1 ekintzan zehazten da.

1.1.1. ekintza. Babestutako etxebizitzaren sustapena 2024-2027 aldian

1.1.1.A.- SAN MIGUEL ANAKA

San Miguel-Anaka eremua funtsezkoa da Irungo etorkizuneko hiri-garapenean.

Bertan egingo den hirigintzako eraldaketak hirigintzako berrikuntzak eta ingurumenaren hobekuntza ekarriko ditu, eta funtsezkoa da hori udalerrientzat, bi auzoren arteko kokapen estrategikoarengatik (San Miguel dentsitate handikoa eta gabezia handiekin eta Anaka dentsitate txikiagoarekin, baina periferian kokatua eta gainerako hiri-eremuarekin lotura handirik gabea), 13,8 Ha inguruko azalerarengatik eta proiektatutako etxebizitzaren garapenean duen garrantzia kuantitatiboarengatik.

Horri dagokionez, eremu horretako etxebizitzaren eraikigarritasuna 100.459 m²(t)koa da, eta horrek 1.175 etxebizitza garatzeko aukera ematen du gehienez ere. Horietatik % 75 babes publikoko etxebizitzak izango dira, 887 inguru.



Iturria: HOPBren bigarren aldaketa (memoria - 2016ko otsaila)

2024an zehar, urbanizazio-obrak lizitatzea aurreikusten da, 2022an behin betiko onartutako urbanizazio-proiektuaren arabera.

Halaber, urte honetan zehar birpartzelazio-proiektua behin betiko onartzea aurreikusten da, babes publikoko etxebizitzaren sustapenerako lursailak esleitu ahal izateko. "RV.1", "RV.2", "RV.3", "RV.5" eta "RV.6" lursailak dira, 75.344 m²(t)ko azalera dute, eta 887 etxebizitzak honela daude banatuta:

LURSAILA	TITULARRA	ETXEBIZITZA KOP.
----------	-----------	------------------

RV.1 (BOE)	IRUNVI	147
RV.2 (BOE)	Irungo Udala/IRUNVI	92
RV.3 (BOE)	Irungo Udala	201
RV.5 (BOE)	EAEko administrazioa	216
RV.6 (BOE)	EAEko administrazioa	231

Hala, tokiko eta erkidegoko administrazioak dira eremua garatzeko erakunde traktoreak, eta, gainera, sektorean etxebizitza eskuragarriak sortzea sustatzeko lurzorua dituzte. Gainera, haiek dira ezar daitezkeen sarbide-erregimenak zuzenean planifikatu ditzaketenak (bai jabetzan, bai alokairuan).



Iturria: HOPBren bigarren aldaketa (memoria - 2016ko otsaila)

1.1.1.B.- KORROKOITZ

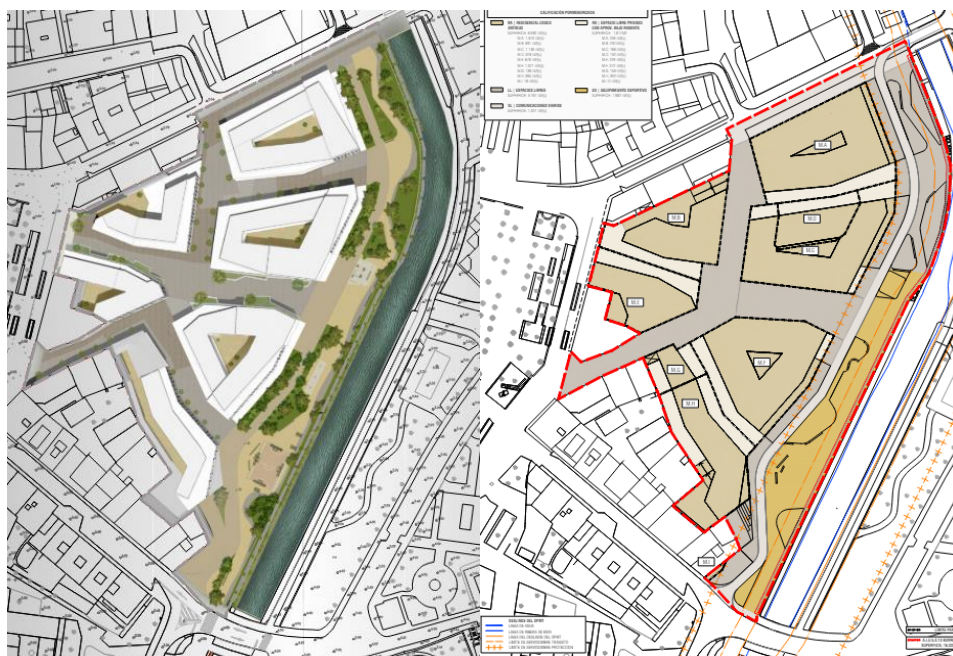
Eremu horretan, Irungo alde zahar historikoaren ehunduraren araberako bizitegi-eremu bat xedatuko da.

1999an onartutako HAPOk mugatzen duen eremuan dagoeneko ezarrita zegoen hirigintzako eraikigarritasunaren % 20 babestutako etxebizitzaren eraikuntzara bideratzeko betebeharra, eta bere antolamendu xehea Plan Berezi batera igorri zen. 2008ko irailaren 12an egin eta onartu zen behin betiko plan hori.

Ondoren, 2015eko HAPO berriak exekuzio-eremu gisa aitortu zuen "Korrokoitz", 1999ko HAPOren aurreikuspenak garatuz, eta 2022ko azaroaren 25ean, HOPBren aldaketa onartu zen behin betiko. Bertan, handitu egin da aurreikusitako etxebizitzaren kopurua. Plangintzak definitutako etxebizitzaren kopuruaren aldaketa onartu egin da eta definitutako kalifikazio xehe bakoitzarentzako ezarritako gutxienezko batez besteko tamaina berrietara egokitu da. Halaber, % 20an mantendu da babestutako etxebizitzaren eraikuntzara bideratutako hirigintzaren eraikigarritasuna.

Lursailak	Azalera (m2s)	Sestra gaineko eraikigarritasuna (m2t)					Sestra azpiko eraikigarritasuna (m2t)	Etxebizitza kop. (*)
		Zuzkidurako lokala	Tertziario komertziala	Bizitegi-erabilera				
				Librea	Ostatu ematera bideratua	BOE		
M.A	1.729	--	--	5.737	--	--	3.631	73
M.B	1.138	--	385	2.186	--	--	3.414	27
M.C	1.311	--	475	4.461	--	--	2.757	57
M.D	520	--	--	--	1.492	--	1.087	20
M.E	867	--	407	1.869	-	--	2.601	23
M.F	1.643	--	421	5.273	--	--	3.447	68
M.G	294	--	--	--	607	--	589	8
M.H	1.237	282,50	--	--	--	2.788	2.475	35
M.I	18	--	--	--	--	--	--	0
			1.688	19.525	2.099	2.788		
					4.887		20.000	311
				26.100				

Iturria: 5.3.13 KORROKOITZ eremuko HOPBren aldaketa (memoria - 2022ko azaroa)



Iturria: 5.3.13 KORROKOITZ eremuko HOPBren aldaketa (Planoak - 2022ko azaroa)

2023ko irailaren 28an onartu zen Jarduketa Urbanizatzalearen Programa eta, berriki, 2024ko otsailaren 26an, Adostasun Hitzarmena eta eremu horretako Adostasun Batzordearen Estatutuen Proiektua onartu dira.

Lursailak	Azalera (m2s)	Sestra gaineko eraikigarritasuna (m2t)		Etxebizitza gehieneko kopurua	Sestra azpiko eraikigarritasuna (m2t)	
		Ekipamendua	Bizitegi-erabilera			
M.D	Ostatu ematera bideratutako lursaila	520	--	1.492	20	1.092
M.G	Ostatu ematera bideratutako lursaila	294	--	607	8	589
M.H	Lagatzera bideratutako lursaila	1.237	200	2.788	35	2.475

Iturria: 5.3.13 KORROKOITZ eremuko JUPren aldaketa (Planoak - 2023)

Horrela, aurreikusitako hirigintza-jarduketaren esparruan, Korrokoitz 5.3.13 eremuko egikaritze-unitateko aprobetxamenduaren % 15 babes publikoko etxebizitzetarako MH eta MG ondoriozko lurzati eraikigarrietan lagako da.

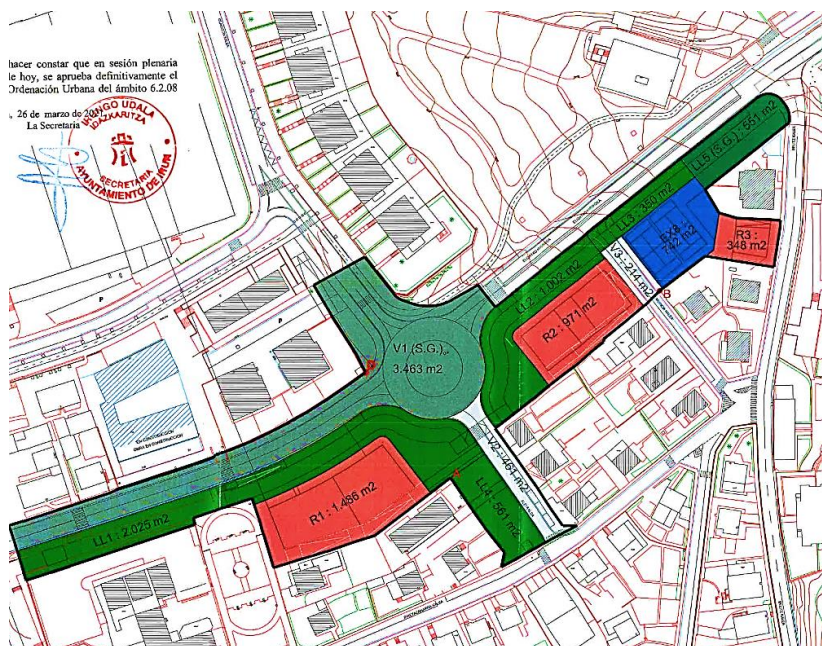
Kontuan izan behar da eremuaren barruan 8 birkokatze aurreikusita daudela.

1.1.1.C.- ALEI

Lurzoruei buruzko 2/2006 Legean eta bere garapen-araudian aurreikusitakoa betetzeko (hirigintzako estandarren 123/2012 dekretua), HAPOk ALEI eremua definitu zuen beste eremu batzuetatik datozen eraikigarritasuneko transferentzien hartzaille gisa. Beste eremu horietan ezin ziren babes publikoko etxebizitzak eraiki, fisikoki txertatzea zaila zelako edo antolamenduan zailtasunak zeudelako (Almirante Arizmendi, Ikust-Alai eta Papinea)

Hortaz, eremu horretan babes publikoko etxebizitzak izango dira garatuko diren guztiak, 59 inguru, eta Hiri Antolamendurako Plan Berezia 2021eko martxoaren 26an onartu zen.

Bestalde, Eusko Jaurlaritzako eta Irungo Udaleko Etxebizitzaren arloko sailek eremua garatzeko hitzarmena sinatu zuten eta 2022/12/29ko osoko bilkuran onartu zen. 2027ko otsailaren 23an iraungiko da hitzarmena eta administrazio sinatzaileek konpromisoa hartzen dute R1 (35 etxebizitza), R2 (22 etxebizitza) eta R3 (3 etxebizitza) lursailetan alokairuko babes sozialeko etxebizitzaren sustapena exekutatzeko. Guztira, 60 etxebizitza, hau da, hirigintzako eraikigarritasunaren % 100.



Iturria: 6.2.08 ALEI eremuko Hiri Antolamendurako Plan Berezia

Hitzarmenean aurreikusitakoaren arabera, Eusko Jaurlaritzak 2024ko apirilaren 23an esleitu du Hirigintzako Jarduketa eta Urbanizazio Proiektuaren Programa idaztea. Gainera, etxebizitza-lursailak EAeri eta gainerako lursailak Irungo Udalari esleituko zaizkion eremu osoko Birpartzelazio Proiektua idazteko konpromisoa hartu dute.

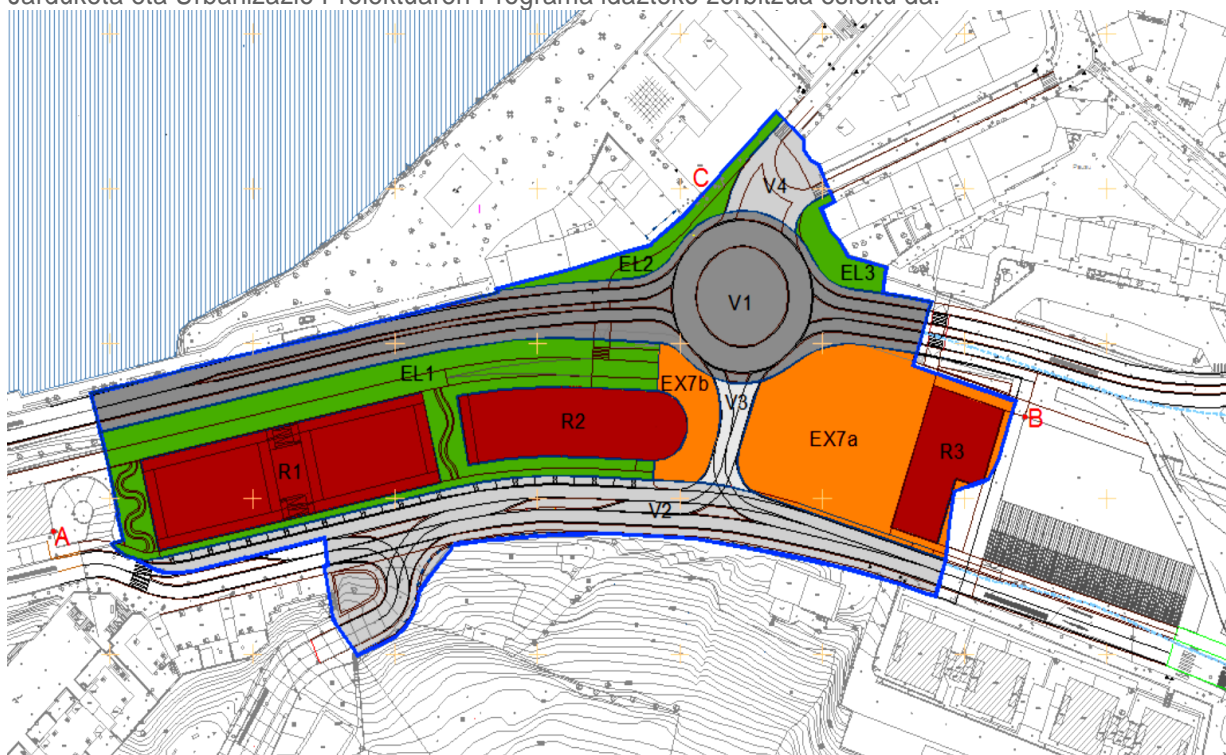
1.1.1.D.- LASTAOLA POSTETXEA

Irungo Udala da eremuko ondare-izaerako lurzorua jaberik handiena, % 34 baino gehiagorekin. Horri IRUNVI Udal Etxebizitza Sozietatearen jabetzako lurzoria gehitzen bazaio, udalen esku dagoen eremuko lurzoria % 60tik gorakoa da.

8.3.04 LASTAOLA POSTETXEA eremuaren Hiri Antolamendurako Plan Berezia 2023ko urtarrilaren 27an onartu zen behin betiko. Planaren helburua da babestutako etxebizitzak eta etxebizitza libreen bizitegi-garapena antolatzea, eremutik igarotzen den GI-636 errepidearen trazadura eta izaera aldatzeko eta hobetzeko, eta Behobia auzoaren eta eraikitako gainerako hiriarren arteko beharrezko hiri-jarraipena bermatzeko.

Plan Bereziak deskribatzen duen moduan, etxebizitza libreak R1en egongo dira eta babestutako etxebizitzak R2 eta R3 lursailetan. Etxebizitzak kopuruari dagokionez, 99 BOE eraikitzea kalkulatu da.

Lastaola eremuaren garapenean aurrerapausoak emate aldera, 2024ko ekainean, Hirigintzako Jarduketa eta Urbanizazio Proiektuaren Programa idazteko zerbitzua esleitu da.



Etxebizitzak, lokal komertzialak eta aparkaleku-plazak kopuruaren koadroa

Zonifikazio xehea		Etxebizitzak (m ² T)		Lokal	Aparkaleku-plazak (gutxienez)		
Lursaila	Azalera	BOE	Libreak	komertzialak	BOE	Libreak	Lokalak
R1	1.944 m ²	0	6.000	0	0	113	0
R2	1.106 m ²	5.500	0	500	60 (*)	0	7 (**)
R3	675 m ²	3.000	0	0	30 (*)	0	0
		8.500	6.000	Lokaletako	90(*)	113	7 (**)
	3.725 m²	14.500 m²t etxebizitzetan		500 m²	210 aparkaleku-plaza gutxienez		

(*) Araudiak ezartzen du definitu beharrezko aparkaleku-plazak kopuruak gauzatzen diren etxebizitzak kopuruaren berbera izan behar duela, baina ezin direla inolaz ere 60 eta 30 baino gutxiago izan (baita 60 eta 30 etxebizitza baino gutxiago zehazten badira ere).

Iturria: 8.3.04 LASTAOLA eremuko Hiri Antolamendurako Plan Berezia.

Jarduketa integratu horren hirigintza-garapena egikaritze publikoko araubidean kudeatuko da, 2/2006 LHLren 140.2 artikulua ahalbidetzen duen moduan, eta Lankidetzaren Sistemaren bidez jardungo da.

Babes publikoko etxebizitzak sustatzeko gauzatzen diren bi lurzatiak Eusko Jaurlaritzari lagatzea planteatzen da.

1.1.1.E.- MENDIPE

Eremuaren antolamendurako 2018ko maiatzaren 24an behin betiko onartutako Hiri Antolamendurako Plan Berezia aldatuko da, Mendipereren Barne Erreformatarako aurreko Plan Berezia (2007) 2015eko HAPOren hirigintzako xedapenei egokitu ahal izateko.

1999ko Plan Orokorrak ezartzen zuen hirigintzako eraikigarritasunaren % 20 soilik bideratu behar zela babeseko etxebizitzetara. 2015eko HAPO berriarekin, beste % 40 gehigarri bat gorde daiteke babestutako etxebizitzentzat, aurretik esleitutakoaren gainean izandako eraikigarritasunaren hazkundetik zenbatzen hasita.

2020ko ekainaren 2an onartu zen aurreko dokumentu urbanistikoen antolamendu orokorra eta lerrokatzeak jasotzen dituen hirigintza-proiektua, eta ezaugarriak zehazten dira, bazterreko izaera markatua duten hiri-eremua konfiguratzeko. 2022ko abuztuaren 5ean, birpartzelatzeko proiektua onartu zen.

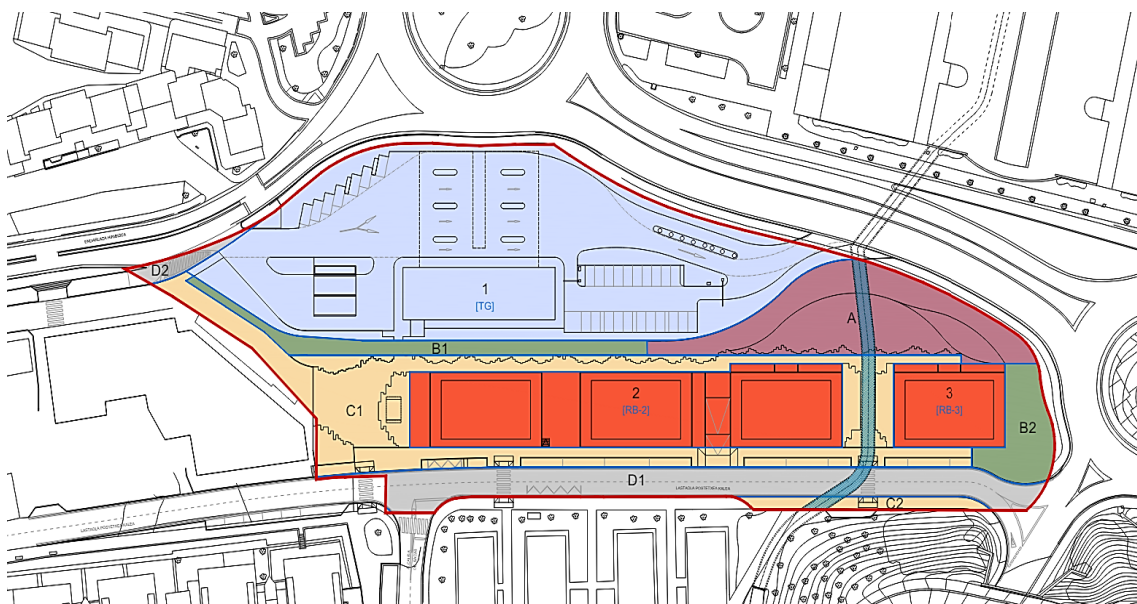
Eremua hitzarmen-jarduketaren sistema bidez kudeatzen da eta, hala, hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan erkidegoak duen partaidetzari dagokion lurzoruaren lagapena (urbanizazio-kargarik gabeko eraikigarritasun haztatuaren % 15) Irungo Udalarik "RB-3" lurzati eraikigarria esleitzean gauzatzen da (edo hari dagokion ehunekoa). Partzela horretan dago etxebizitza-erabilerekin eta babes publiko sozialeko beste produktu batzuekin lotutako eraikigarritasun urbanistikoa.

Etxebizitzen sustapen-erregimena

Lursaila	Sustapen Librea		Sustapen Ofiziala	
	Etxebizitzen eraikigarritasun urbanistikoa (m2t)	Etxebizitzen kopurua (orientatiboa)	Etxebizitzen eraikigarritasun urbanistikoa (m2t)	Etxebizitzen kopurua (orientatiboa)
RB-1	2.968,44	32	1.304,42	12
RB-2	6.670,43	71	--	--
RB-3	--	--	3.154,34	32
Guztira	9.638,87	103	4.458,76	44



Iturria: Hiri Antolamendurako Plan Berezia - Antolamenduren Planoa



Iturria: "Mendipe" Exekuzio Unitatea Birpartzelatzeko Proiektua

2024ko maiatzaren 31n, Irungo Udalaren Osoko Bilkurak kredituak aldatzeko proposamena onartu zuen, eta Mendipe eremuan dagoen alokairuko babes ofizialeko 38. eraikinaren proiektuak eta obra-zuzendaritza idatzeko zerbitzua kontratatzeko kreditua barne hartzen du.

2024ko maiatzaren 31n, Irungo Udaltzarak kredituak aldatzeko proposamena onartu du, Mendipe eremuan alokairuko 38 babes ofizialeko etxebizitzaren proiektuak idatzeko eta obrak zuzentzeko zerbitzua kontratatzeko.

1.1.2. ekintza. Zuzkidura-bizitokiak sustatzea

2015eko HAPOk Lurzoruei buruzko 2/2006 Legearen 81. artikulua ezarritakoa jasotzen du eta bizitegi-erabilera nagusia duten eremuetan zuzkidura-bizitokietarako lurzoru-azalera 1,5 metro koadrotik beherakoa ez izatea kalifikatzen du bizitegi-erabilerako sabaiko 100 metro koadroko gehikuntza bakoitzeko.

Hala ere, xedapen horren ondorioz, eremu askotan azalera eskaseko aprobetxamenduak gauzaten dira, hortaz, kokapena bi eremutara transferitzea erabaki da. Proposamena Enpleguaren eta Gizarte Politiken Kontseilariaren 2015eko urtarrilaren 8ko AGINDUAREN bitartez onartu da, eta agindu horrek baimena ematen du Irungo Hiri Antolamendurako Plan Orokorrean aurrez existitzen ziren erreserbetan zuzkidura-bizitokiaren estandarra betetzeko:

1.1.2.A.- ALBERTO LARZABAL

- Lartzabal (995 m²s eta eraikigarritasuna 2.928 m²t). Lursail horretan hitzarmena sinatu da Eusko Jaurlaritzarekin zuzkidura-bizitokiak eraikitzeke. 2023ko ekainean, eremu horretan 43 zuzkidura-bizitoki eraikitzeke kontratazioa sinatu zen, eta udalerriko herritarrek lehentasuna izango dute.

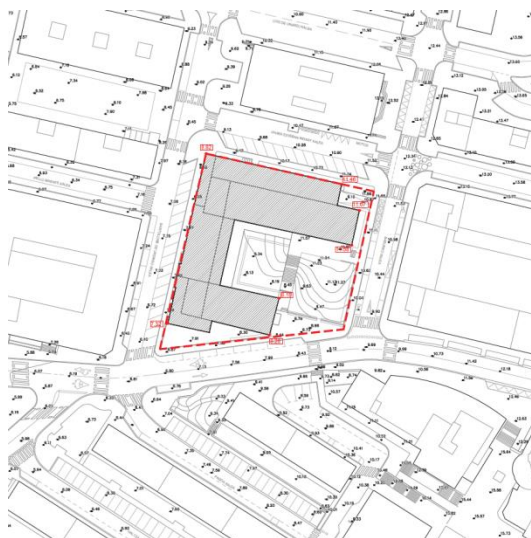
1.1.2.B.- AD.02 LARREAUNDI

- AD-02 Larreaundi, 1.150 m²ko azalera duen lursaila, 22 zuzkidura-bizitoki eraikitzea aurreikusten da.
Hori garatzeko, Eusko Jaurlaritzarekin hitzarmen eredu bat proposatzen da, Alberto Lartzabalena bezalakoa.



1.1.2.C.- EMIGRAZIO ERAIKINA - 3. FASEA

- Emigrazio-eraikina: 3.2.09 San Miguel Ekipamendua Eremuko 2.179,96 m²ko azalerako lurzoruan 31 zuzkidura-bizitoki edo espazio komunak dituzten gazteentzako apartamentu ezartzea aurreikusten da, emigrazio-eraikin zaharra birgaitzeko proiektuari esker. Alejandro de la Sotak diseinatu zuen eraikina eta 1963an eraiki zen. C formako eraikina Hegoalde-Ekialdea orientazioa duen patio baten inguruan dago eraikita eta zuzkidura-bizitegiez gain, auzorako ekipamendu sozial bat eta gizarte-etxe bat izango ditu.
- Hiru fase ditu proiektuak: 1) auzoarentzako erabilera sozialak, 2) gizarte-etxea eta 31 zuzkidura-bizitoki.
- Egun, auzoarentzako erabilera sozialerako proiektuaren lehen fasea exekutatzen ari dira eta zuzkidura-bizitokiak proiektuaren hirugarren fasea dira. Bigarren eta hirugarren fasea egiteko, LANBIDE eta SEPE atera egin behar dira, egun haiek okupatzen baitute eraikina.

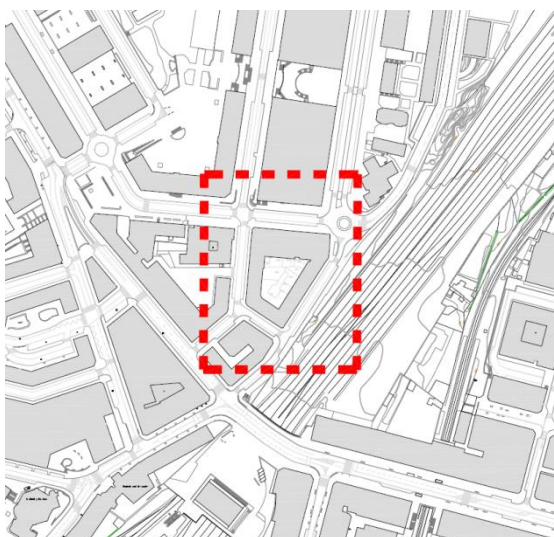


Iturria: Emigrazioko eraikinaren birgaitze ekonomikorako exekuzio-proiektua.

1.1.3. ekintza. Eskuragarri dauden partzelak eta lurzoruak identifikatzea

1.1.3.A.- LUCAS DE BERROA KALEA, 18 ZK.

- Lucas de Berroa kalea 18: Lucas de Berroa kaleko 18. zenbakian irakasleen etxebizitzak zeuden udal-eraikina birmoldatzea, alokairuko etxebizitza publikoak egiteko. Eraikina hiri-lurzoru finkatuan dago, RV-2 kalifikazio xehekatuko lurzatian, bide-erabilerarako bizitegi gisa, Irungo Hiri Antolamendurako Plan Orokorren arabera. Proiektuak aurreikusten du babes publikoko alokairuko 20 etxebizitza, 20 trasteleku eta 2 lokal komertzial gaitzea eta, egun, exekuzio-proiektua idazteko fasean dago. 2024ko maiatzaren 31n, Irungo Udalaren Osoko Bilkurak kredituak aldatzeko proposamena onartu zuen, eta alokairuko babes ofizialeko 20 etxebizitza merkaturatzeko aukera ematen duen birgaitze-proiektu hori exekutatuzera bideratutako hainbat urtetarako 2.000.000 euroko partida barne hartzen du.



Iturria: Udal-eraikina birmoldatzeko eta babes publikoko etxebizitza bihurtzeko exekuzio-proiektua.

1.1.3.B.- KALE NAGUSIKO 7. ETA 9. ZENBAKIAN KOKATUTA DAUDEN UDALAREN TITULARTASUNEN HIGIEZINAK

- Kale Nagusiko 7. eta 9. zenbakian kokatuta dauden udal-titulartasuneko higiezinetan jarduketa bat egitea aztertzen ari dira, babestutako etxebizitzak egiteko. Irungo alde zaharrean kokatuta dagoen proiektua da eta 9. zenbakian dagoen eraikina eta 7. zenbakian egun hutsik dagoen orubea barne hartuko ditu. Kale nagusiko 9. zenbakian kokatuta dagoen eraikina elementu arkitektonikoen katalogoaren barruan dago, eta kontserbazio-maila partziala dauka, egungo eraikineko bilgarria babesten duena.
- HAPOren arabera, 7. orubeak “Alde Zaharreko Bizitokia” hirigintzako kalifikazio xehea du, eta eraikin berri bat eraikitzeak aukera ematen du, PB+3 profilarekin. Aldiz, Kale Nagusiko 9. zenbakian kokatuta dagoen higiezina “Alde Zaharreko Bizitokia” hirigintzako kalifikazioa duen eraikin finkatua da. Hortaz, indarrean dagoen araudiak eraikinaren egungo eraikigarritasuna finkatzen du, PB+3 profila mantenduz.
- Hala, ezaugarriak eta eskuragarri dauden azalera kontuan hartuta, 14 etxebizitza eta bi lokal konfiguratu daitezke guztira, honela banatuta: 7 etxebizitza 7. zenbakian eta 9. zenbakian beste 7 alokairuko babes sozialeko etxebizitzentzat.
- Aurki, IRUNVIk lursailen bideragarritasun-azterketa eta dagokion oinarritzko proiektua eta exekuzio-proiektua idaztea sustatuko du.



Iturria: Kale Nagusiko 7. zenbakiko eta Kale Nagusiko 9. zenbakiko lurzorua gaineko amaierako gehigarria.



Iturria: Kale Nagusiko 7. zenbakiko eta Kale Nagusiko 9. zenbakiko lurzorua gaineko amaierako gehigarria.

3 URTERA BEGIRAKO JARDUKETEN HASIERAREN LABURPENA

LEKUA	BPE KOP.	TIPOLOGIA
SAN MIGUEL ANAKA	612	BOE
KORROKOITZ	63	BOE
ALEI	60	BOE
LASTAOLA-POSTAETXEA	99	BOE
MENDIPE	36	BOE
ALBERTO LARZABAL	43	ZB
LARREANDI	22	ZB
EMIGRAZIOKO ERAIKINA	31	ZB
LUCAS DE BERROA	20	BOE
KALE NAGUSIA 7,9	14	BOE
GUZTIRA	1.000	BPE

FINANTZAKETARAKO PROPOSAMENA

LEKUA	FINANTZAKETA
SAN MIGUEL ANAKA	440 EUSKO JAURLARITZA – 172 IRUNVI BESTERENTZEA - UDALAREN KAPITALAREN GAINERAKO TRASFERENTZIA + EJ-REN ALOKAIURAKO DIRULAGUNTZEN SUSTAPENA
KORROKOITZ	EUSKO JAURLARITZAREN LAGAPENA(8 birkokatze izan ezik)
ALEI	EUSKO JAURLARITZA LAGATA
LASTAOLA-POSTAETXEA	EUSKO JAURLARITZAREN LAGAPENA
MENDIPE	EUSKO JAURLARITZAREN LAGAPENA
ALBERTO LARZABAL	EUSKO JAURLARITZA LAGATA
LARREANDI	EUSKO JAURLARITZAREN LAGAPENA
EMIGRAZIOKO ERAIKINA	UDALAREN KAPITALAREN TRANSFERENTZIA + EUSKO JAURLARITZAREN ALOKAIURUA SUSTATZEKO DIRULAGUNTZAK
LUCAS DE BERROA	UDALAREN KAPITALAREN TRANSFERENTZIA + EUSKO JAURLARITZAREN ALOKAIURUA SUSTATZEKO DIRULAGUNTZAK
KALE NAGUSIA 7,9	UDALAREN KAPITALAREN TRANSFERENTZIA + EUSKO JAURLARITZAREN ALOKAIURUA SUSTATZEKO DIRULAGUNTZAK
GUZTIRA	-

1.2. estrategia Bitartekaritza-programen sustapena alokairu-merkatuan eta babeseko etxebizitzaren sustapena

1.2.1. ekintza. Etxebizitzak mobilizatzea sustatzeko neurri fiskalak

Erakunde arduradunak: Irungo Udala

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Irungo Udalak % 150eko gainkargua aplikatzen die egun titularraren edo beste pertsona batzuen ohiko bizileku ez diren etxebizitzari Ondasun Higiezinaren gaineko Zergan (OHZ). Nolanahi ere, hainbat salbuespen daude gainkargu horrentzat eta erantsitako estekan daude xehatuta¹. Salbuespenen barruan dago, esaterako, etxebizitzak honelakoak izatea:

- Enpresa sustatzaileen jabetzen salmentara bideratutako sustapen berriko etxebizitzak, lehen okupazioko lizentzia lortzen dutenetik bi urtera bitarteko epean.
- Herentzia baten parte diren etxebizitzak, titularrak hiltzen denetik 2 urtera bitarteko epean.
- Etxebizitza alokairuan jartzeko asmoa duen erakunde publiko baten esku jarritako etxebizitza.
- Bizigarritasuneko gutxieneko baldintzak betetzen ez dituen etxebizitza: Bizigarritasuneko gutxieneko baldintzak
- Hirugarren Adinekoen Egoitza batean errolatuta dauden pertsonen titulartasunekoak diren etxebizitzak.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Gainkargu hori mantentzea planteatzen da eta, hala badagokio, gainkargu hori aplikatzeko esperientziaren ostean egokia ez den salbuespenen bat kentzea.

1.2.2. ekintza. Babestutako etxebizitzaren sustapenerako neurri fiskalak.

Erakunde arduradunak: Irungo Udala

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Eraikuntzen, Instalazioen eta Obren gaineko zergei buruzko 1989ko uztailaren 5eko 15/1989 Foru Arauko 5. artikuluan, % 50eko hobaria jasotzen da babes publikoko etxebizitzaren eraikuntzentzat, instalazioentzat edo obrentzat, betiere, Administrazio Publikoak sustatzen baditu.

Hala ere, eta sustapen publikoko etxebizitzaren eraikuntza sustatze aldera, Irungo Udalak Eusko Jaurlaritzak sustatutako etxebizitza publikoak eraikitzeke obrei (Oñaurre, Alei) %95erainoko hobaria aplikatu izan die, 15/1989 Foru Arauaren 5.1.a) artikuluan aurreikusitako egoera sozial,

¹ <https://www.irun.org/es/tramites/8-impuesto-sobre-bienes-inmuebles-ibi-recargo-a-viviendas-no-habituales-presentacion-de-alegaciones?id=650>

kultural, historiko-artistiko edo enplegu-sustapenagatik interes berezikotzat edo udal-onurakotzat jotzen diren eraikuntza, instalazio edo obretarako.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Irungo Udalak sustapen publikoko etxebizitzaren eraikuntzari, Eraikuntzen Instalazioen eta Obren gaineko Zergari buruzko 15/1989 Foru Arauaren 5.1.a) artikuluan aurreikusitako %95eko hoberia aplikatzeko politikari eutsiko dio

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

Erakunde arduradunak: Irungo Udala, Irunvi eta Eusko Jaurlaritza

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Gaur egun, Irungo 108 etxebizitza daude Bizigune programaren barruan, eta beste 5 etxebizitza ASAP programan. Era berean, Irungo Udalak zergaren kuota osoaren % 50eko hoberia du abenduaren 23ko 466/2013 Dekretuak araututako «Bizigune» Etxebizitza Hutsen Programaren esparruan edo antzeko beste foru edo udal programa batzuen esparruan lagatzen diren ondasun higiezinentzat.

Maiatzaren 10eko 1/2024 Foru Arauak, azken maiatzaren 17ko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratuak, 12/1989 Foru Arauaren 15.1.e) artikulua aldatu du, eta hoberi-ehunekoa 100eko 99ra arte handitu du abenduaren 23ko 466/2013 Dekretuak araututako "Bizigune" Etxebizitza Hutsen Programaren esparruan edo irailaren 17ko 144/2019 Dekretuak araututako "ASAP (alokairu segurua, arazoizko prezioa) merkatu libreko etxebizitzaren alokairurako bitartekaritza-programaren" esparruan edo antzeko beste autonomia, foru edo udal plan eta programa batzuen esparruan Eusko Jaurlaritzaren programetan lagatzen diren ondasun higiezinetarako.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Irungo Udalak konpromisoa hartzen du abenduaren 23ko 466/2013 Dekretuak araututako "Bizigune" Etxebizitza Hutsaren Programaren esparruan Eusko Jaurlaritzaren programetan lagatzen diren ondasun higiezinetarako Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren kuota osoaren hoberiaren gehikuntza izapidetzeko, 12/1989 Foru Arauaren 15.1.e) artikuluan aurreikusitako gehienekora arte

Halaber, Irunvi-rako Eusko Jaurlaritzarekin hitzarmen bat sinatzeko aukera planteatzen da, udalaren ekarpenen batekin programa hori sustatzeko, betiere programan jartzen diren etxebizitzak gutxienez kide batek Irunen errolatuta urtebete daraman bizikidetz-unitateetara bideratzearen baldintzapean.

1.2.4. ekintza. Etxebizitza hutsak alokairu eskuragarriak sustatzeko helburura egokitzeko dirulaguntzak

Erakunde arduradunak: Irungo Udala

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Eusko Jaurlaritzak etxebizitza horiek birgaitzeko 4.000 euroko dirulaguntza eskaintzen du Bizigune edo ASAP programara sartzen badira. Alokabidek interesik gabeko aurrerakina ere eskaintzen du programa horiek osatzen dituzten etxebizitzetan egin beharreko egokitze-lanetarako. Aurrerakin hori ordaindu beharreko errentatik deskontatuko da.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Irunik Eusko Jaurlaritzarekin hitzarmen bat sinatu ahal izatea planteatu da, etxebizitza hutsen jabeek beren etxebizitza Bizigune edo ASAP programan sar dezaten eta programa horietan sartu ahal izateko beharrezko obrak egin ditzaten sustatzeko, Eusko Jaurlaritzarena osatuko duen dirulaguntza eskainiz. Hau guztia betiere programan jartzen diren etxebizitzak gutxienez kide batek Irunen erroldatuta urtebete daraman bizikidetza-unitateetara bideratzearen baldintzapean.

1.2.5. ekintza Eraikinetako behe solairuetako lokalak etxebizitza bihurtzeko ordenantza.

Erakunde arduradunak: Irungo Udala

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Irungo udalerriak badu ordenantza bat 2006az geroztik, beheko solairuan dauden lokalak etxebizitza bihurtzea arautzen duena. Ordenantza horren izena honako hau da: Etxebizitzaren erabilera ezartzea lehendik dauden beheko solairuetan eta solairuarteetan. Halaber, 2015eko HAPOk hori bera arautzen du araudian, 2006ko Ordenantzaren 3.2.4 artikuluan ezarritako termino berdinetan.

Ordenantza horren arabera, erregimen komunitarioko eraikin batean dagoen edozein lokalen xedea aldatzean komunitatearen baldintzak aldatu egiten dira eta, hortaz, komunitateak baimendu beharko du. Erabilera-aldaketaren edozein eskaera egiteko, komunitatearen akta erantsi beharko da eta akta horretan berariaz adierazi beharko da instalazio horren aldeko botoa, Jabetza Horizontaleko Legean ezarritakoaren arabera.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

HAPOn eta ordenantzan xedatutakoa indarrean mantentzen da.

2. ARDATZA **ETXEBITZEN ERAIKINEN PARKEAREN ETA HIRI BIRGAITZEAREN GAINEKO JARDUKETAK**

2.1. estrategia **Ostatu turistikoek kontrola: erregulazioa eta instalazioari sustagarria kentzea.**

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

Erakunde arduradunak: Irungo Udala

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Egun, Irunen ez dago pisu turistikoek presentzia handirik. Eusko Jaurlaritzaren datuen arabera, 30 etxebizitza daude erregistratuta Eusko Jaurlaritzaren jardura turistikoek erregistroan. Hala ere, badirudi webeko atarietan dauden etxebizitza turistikoek iragarkien kopurua altuagoa dela, BIDASOA ACTIVAK egindako azterketen arabera.

Hori dela eta, zuhurtziagatik, interesgarria da negozio horien presentzia monitorizatzen saiatzea, bizitegi-erabilera etxebizitzak murrizten baitituzte.

Era berean, duela gutxi, Espainiako Auzitegi Gorenak baimena eman die jabeen komunitateei beren eraikinean pisu turistikoak instalatzea debekatzeko. Estatu osoan aplikagarria da neurria². Hala, jabeen komunitateek erabilera horiek mugatzeko edo debekatzeko ekintzak ere planteatu daitezke.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Hiru ekintza mota egitea planteatu da:

1. Udalerriko pisu turistikoek etengabeko jarraipena eta zaintza egitea, zabal daitezen ekiditeko.
2. Jabeen komunitateei komunikatzeko eta informatzeko jardura 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.

² <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>

2.2 estrategia Etxebizitza-parkearen birgaitzea sustatzea

2.2.1 ekintza Jabeen komunitateei eta norbanakoei zuzendutako Eusko Jaurlaritzaren dirulaguntzak

Erakunde arduraduna: Eusko Jaurlaritza

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

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.

IRUNVI alde zaharreko birgaitze integraturako eremuetan kokatutako etxebizitzetarako soilik da bitartekaria.

Halaber, IRUNVI Eusko Jaurlaritzaren Erakunde Kolaboratzailea da, eta *Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuaren 2022ko ekainaren 21eko AGINDUAN* jasotako Europako funtsen birgaitzeko dirulaguntzak tramitatzeko dituen. Agindu horrek *eraikinen eta etxebizitzaren energia-efizientzia sustatzea xede duen birgaitzeetarako laguntza-programen oinarriak zehaztu eta deialdi publikoa arautzen du (laguntza horiek Europar Batasunak finantzaturako NextGenerationEU Suspertze, Eraldatze eta Erresilientzia Planeko bizitegien birgaitzearen eta etxebizitza sozialen arloko 3., 4. eta 5. programak arautzen dituen urriaren 5eko 853/2021 Errege Dekretuan jasota daude).*

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

- Eraikinen 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.

Horretarako, hiru dirulaguntzen lerro daude:

- 1. lerroa: Obra partikularretarako neurri finantzarioak. Birgaitzeko obrak edo esku-hartzeak familia bakarretako 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.

Eskaintako laguntza motak

- Itzuli beharrik gabeko dirulaguntzak.
- Mailegu kualifikatuak.
-

Dirulaguntza horiek Irunviren eta Eusko Jaurlaritzaren bidez kudeatzen dira.

Egun, IRUNVIK bitartekaritza-zerbitzua eskaintzen du alde zaharreko birgaitze integraturako eremuan kokatuta dauden etxebizitzentzako laguntzentzat eta Erakunde Kolaboratzailea da udalari osoko eraikinak eta etxebizitzak birgaitzeko Next Generation Europako Funtsen dirulaguntzak tramitatzeko.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Birgaitzeko dirulaguntza guztien tramitazioan IRUNVI Eusko Jaurlaritzaren erakunde kolaboratzailea izateko hitzarmena sinatzea aztertu daiteke.

2.2.2 ekintza Jabeen komunitateei eta norbanakoei zuzendutako Irungo Udalaren dirulaguntzak

Erakunde arduradunak: Irungo Udala

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Irungo Udalak birgaitzeko dirulaguntza batzuk eskaintzen dizkie jabeen komunitateei, Eusko Jaurlaritzak eskaintzen dituen gain. Indarrean dauden dirulaguntzarik esanguratsuenak hauek dira

a- Bizitegi-eraikinen egitura birgaitzeko dirulaguntzak

Hauek dira diruz lagundu daitezkeen jarduketak

- Bizitegi-eraikinetako egurrezko egiturek duten eusteko gaitasuna bermatzeko beharrezkoak diren jarduketak egitea, egurrezko egiturazko elementuak konpontzeko, indartzeko, finkatzeko eta/edo ordezkatzeko.
- Oro har, dirulaguntzen xede diren bizitegi-eraikinek 50 urte izan beharko dituzte gutxienez.

Dirulaguntzen zenbatekoak ezingo du gainditu aurrekontu babesgarriaren % 30 eta ezingo da 20.000 €-tik gorakoa izan. Aurrekontu babesgarria izango da obra zibila kontratatzeko aurrekontua.

b- Bizitegi-eraikinetako irisgarritasuna hobetzeko dirulaguntzak: proiektuak

- Hauek dira diruz lagundu daitezkeen jarduketak
- Bizitegi-eraikinetako irisgarritasuna hobetzeko proiektu teknikoak:
- Igogailuak, 0 kotarako jaitsierak, altxatzeko aparailu bereziak, plataforma bertikalak, eskailerak ekiditeko plataformak, eskailerak ekiditeko aulkiak edo antzeko beste edozein aparailu lehen aldiz instalatzeko proiektuak.
- Dirulaguntzen xede-eraikinak 2000 baino lehen eraikiak izan behar dute eta, oro har, beheko solairua gehi bi pisu baino altuagoak: BS+2 (mugikortasun murriztua duten pertsonak edo 70 urtetik gorakoak bizi diren eraikinetan, ez da antzinasunik eta gutxieneko solairurik eskatuko).
- Familia bakarreko edo bi familiako etxe isolatu zein atxikietarako ez dira diruz lagunduko irisgarritasuneko obrak edo proiektuak.

Dirulaguntzen zenbatekoak ezingo du gainditu aurrekontu babesgarriaren % 30 eta ezingo da 2.000 €-tik gorakoa izan. Aurrekontu babesgarria izango da fakturan aurkeztutako proiektuaren kostuaren zenbatekoa.

c- Bizitegi-eraikinen efizientzia energetikoa hobetzeko dirulaguntzak (bilgarri termikoa - fatxaden/teilatuen isolamendua):

Hauek dira diruz lagundu daitezkeen jarduketak:

- Eraikinaren bilgarri termikoa hobetzeko diruz lagundu daitezkeen jarduketak dira berogailuaren edo hozte-sistemaren eskari energetikoa murrizteko jarduketak, fatxadan, estalkian edo bilgarri horren edozein parametrotan jarduketak eginez. Jarduketa horiek bizitegi-eraikin kolektiboetan, familia bakarreko etxebizitza isolatuetan edo ilaran atxikitakoetan egindakoak izan daitezke.
- Aurretik adierazitako jarduketak diruz lagundu ahal izateko, jarduketa horiek egin aurreko ziurtagiri energetikoan adierazitako eraikineko berogailuaren urteko eskari energetikoa gutxienez % 30 murriztu beharko dute

Dirulaguntzen zenbatekoak ezingo du gainditu aurrekontu babesgarriaren % 30 eta ezingo da 30.000 €-tik gorakoa izan.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Indarrean dauden dirulaguntzak mantentzea planteatzen da.

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

Erakunde arduradunak: Irungo Udala

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Irunen EIOZ arautzen duen araudian energia-eraginkortasuna hobetzeko bi hoberi daude:

- % 95eko hoberia dute eguzki-energiaren edo beste energia berriztagarri batzuen aprobetxamendu termiko edo elektrikorako sistemak dituzten eraikuntza, instalazio edo obrek. Hoberi hori aplikatzeko, beroa sortzeko instalazioetan kolektoreak edo berotzeko eta ur bero sanitarioko sistemak (UBS) egon beharko dira, administrazio eskudunak homologatuta. Horri dagokionez, birgaitze energetikoaren xedeak izan beharko du energia-eraginkortasunaren A edo B etiketa lortzea.
- Halaber, beste hoberi bat dago A (% 95eko hoberia) edo B (% 85eko hoberia) etiketa energetikoak lortzeko ondasun higiezinetan egindako eraikuntzentzat, instalazioentzat eta obrentzat.

OHZren kasuan, ordenantza arautzaileak bi zerga-pizgarri ditu eraikinen eta etxebizitzaren energia-eraginkortasunarekin lotuta.

- Eguzkitik edo beste energia berriztagarri batzuetatik datorren aprobetxamendu termiko edo elektrikorako sistemak instalatu dituzten ondasun higiezinentzako zergaren kuota osoaren % 50eko hoberia, betiere, indarrean dagoen araudiaren arabera derrigorrezko jarduketak ez badira. Hoberi hori 3 urterako izango da, instalatzen denetik hasita, eta aplikatzeko, beroa sortzeko instalazioetan kolektoreak edo berotzeko eta ur bero sanitarioko sistemak (UBS) egon beharko dira, administrazio eskudunak homologatuta.
- Zergaren kuota osoaren hoberia, A edo B motako eraginkortasun energetikoaren etiketa duten ondasun higiezinentzat, ehuneko hauen arabera:
 - A mota: % 50eko hoberia.
 - B mota: % 40ko hoberia.

Hoberi horren iraupena 3 urtekoa izango da, efizientzia energetikoaren etiketa lortzen denetik hasita.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

OHZn eta EIOZn dagoeneko indarrean dauden hoberiak mantenduko dira.

3.

ARDATZA

PRESTAZIO SISTEMA, ALOKAIRURAKO LAGUNTZAK ETA KOLEKTIBO KALTEBERAK BABESTEA

3.1. estrategia Gazteen emantzipaziorako dirulaguntzak

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

Erakunde arduradunak: Irungo Udala (Gazteria Saila) 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 errolatuta dauden 25 eta 29 urte bitarteko gazteei, baldin eta emantzipazio-prozesu bat hasi badute edo hastekoak badira eta urteko errentak diru-sarrereren muga gainditzen ez badu.

Programa hori Irungo 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 errolatuta 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 finantzarioz 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.

Ez dago prestazio horri buruzko daturik udalerrien arabera. Prestazio horren onuradunen kopuruari eta profilari buruzko 2024ko ekitaldiko lehen datuak 2025eko Planaren jarraipena egiteko jasotzea dago aurreikusita.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Eusko Jaurlaritzak informazio-kanpaina sendoa egin duen arren, Eusko Jaurlaritzarekin hitzarmen bat sinatzeko aukera planteatu da, IRUNVIK dirulaguntza horiei buruzko informazioa emateko.

3.1.2. ekintza. Gaztelagunen sustapena eta koordinazioa Emantziparekin

Erakunde arduradunak: Irungo Udala (Gazteria 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. Hala ere, Irungo alokairuaren prezioa batezbesteko hori baino altuagoa da auzo batzuetan.

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

- Indibidualki eskatzen duten pertsonak urtean diru-sarrera garbi hauek egiaztatu beharko dituzte:
- Maila indibidualean: 25.921 euro baino baxuagoak eta 3.000 euro baino altuagoak urtean. *
- Familia-unitateen kasuan: urteko diru-sarrerak 31.740 euro baino baxuagoak eta 3.000 euro baino altuagoak. *
- Familia ugarien kasuan: urteko diru-sarrerak 33.856 euro baino baxuagoak eta 3.000 euro baino altuagoak.

Hauek dira eskakizun orokorrak

- 18 eta 35 urte bitartean izan behar dira.
- Euskal Autonomia Erkidegoan gutxienez sei hilabetez jarraian bizi izan behar da.
- Ezin da etxebizitzarik izan jabetzan, etxebizitza hori ezin duzula erabili egiaztatu ezean (banatu edo dibortziatu egin zaretelako edo beste arrazoi batzuegatik).
- Errenta-kontratu baten titularra izan behar duzu, modu indibidualean edo beste norbaitekin batera (etxebizitza partekatzea).
- Etxebizitzak dirulaguntza eskatzen duten pertsonen ohiko etxebizitza eta iraunkorra izan behar du.
- Ezin da familia-loturarik izan (hirugarren mailara arte) etxebizitza alokatzen duen pertsonarekin edo haren familia-unitatearekin.

Oraingoz, 170 dirulaguntza ematen ditu Gaztelagunek eta 43 tramitatzen ari dira.

Gaztelagunen esleipenarekin lotutako espedienteak

Egoera	Sexua	18 eta 23 artean	24 eta 29 artean	30 eta 35 artean	35 urtetik gorakoak	Daturik ez	Espedienteak, guztira
Emandakoak	Gizona	6	47	17			70
	Emakumea	7	68	25			100
Emandakoak, guztira		13	115	42			170
Tramitazioan	Gizona	3	8	9			20
	Emakumea	2	13	7			22
	Daturik ez					1	1

Tramitazioan dauden guztiak	5	21	16		1	43
-----------------------------	---	----	----	--	---	----

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Planaren barruan, 2024an eta hurrengo urteetan Irunen dirulaguntza horiek izan duten irismenaren jarraipen espezifikoa egitea planteatzen da. Halaber, ahal bada, onuradunen profila aztertuko da eta baita Gaztelagunen onartzen diren mugak baino alokairu altuagoa duten tentsiorik handieneko auzoetan etxebizitza bat eskuratu nahi duten zenbat gazte geratzen ari diren ere dirulaguntzarik gabe.

3.1.3. ekintza. Emantzipazioa sustatzeko kanpaina informatiboak

Erakunde arduradunak: Irungo Udala

TESTUINGURUA

Diagnostiko-txostenean aztertu dugun moduan, Emantzipa dirulaguntza indarrean sartu denez, lehen etxebizitza bat eskuratzen saiatzen ari diren edo dagoeneko Irunen alokairuan bizi diren gazteentzako dirulaguntza eta prestazio asko egongo dira.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Eusko Jaurlaritzak informazio-kanpaina sendoa egin duen arren, Eusko Jaurlaritzarekin hitzarmen bat sinatzeko aukera planteatu da, IRUNVIk dirulaguntza horiei buruzko informazioa emateko.

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

Erakunde arduradunak: Eusko Jaurlaritz/Irongo Udala

3.2.1. ekintza. Etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboa sustatzea

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Irunen erroldatuta dauden 180 pertsonak dute aitortuta guztira Etxebizitzarako Eskubide Subjektiboa. Orain arte, 74 kasuri babestutako etxebizitza bat esleitu zaie, 64 kasuri EPE eman zaie eta 42k lehentasuna izango dute babestutako etxebizitzaren hurrengo esleipenean.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Planteamendua da Etxebizitzaren Eskubide Subjektiboari buruzko informazioa indartzea herritarren arreta-zerbitzuetan eta Oinarrizko Gizarte Zerbitzuetan lan egiten duten profesionali, balizko onuradunak izango diren pertsonari eta familiei informazioa eta orientazioa eskaintzeko. Horrez gain, Plan horren barruan, Irongo Etxebizitzarako Eskubide subjektiboaren irismenaren eta estalduraren gaineko jarraipen espezifikoak egingo da.

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

Erakunde arduradunak: Eusko Jaurlaritz/Irongo Udala (Gizarte Ongizateko Unitate Teknikoa)

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Etxebizitzarako Prestazio Osagarria lotuta dago Diru-Sarrerak Bermatzeko Errentarekin eta alokairuan bizi diren eta etxebizitza-bazterkeriatik hurbilen dauden kolektiboak dago zuzenduta (ez die estaldurarik ematen jabetzako etxebizitza batean bizi diren pertsonari). Dagoeneko alokairu libreko etxebizitza batean bizi diren pertsonak eta familiak dira, eta DSBEz gain, hilean 300 euro osagarri jasotzen dituzte alokairuko errenta ordaintzeko.

Etxebizitzarako Prestazio Osagarria (EPO) jasotzen dutenak dagoeneko alokairu libreko etxebizitza batean bizi diren pertsonak eta familiak dira, eta DSBEz gain, hilean 300 euro osagarri jasotzen dituzte alokairuko errenta ordaintzeko. Lanbidek emandako azken datuen arabera, 2023ko irailean 182 bizikidetz-unitatek jasotzen zuten prestazio hori.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Lanbidek kudeatzen du gaur gaurkoz hori, baina Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailak kudeatzera igaroko da.

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/Irungo Udala

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Irungo Udalak eskaintzen dituen larrialdietarako dirulaguntzen hedapena eta estaldura oso handia da. 2023an, etxebizitzara bideratutako larrialdietarako laguntzen kopurua 1.000 laguntzako kotara iritsi da. 2023an tramitatutako Gizarte Larrialdietarako Laguntza guztietatik, % 88 Irungo etxebizitzaren gozameneko eta mantentze-lanetarako izan dira.

Etxebizitzara bideratutako gizarte-larrialdietarako dirulaguntzen kopurua

ETXEBIZITZA ERABILTZEA ETA MANTENTZEA	2023	2022
Hipoteka-kredituak.	52	50
Alokairurako laguntza, ostatua, berrakuratzea, elkarrekin akuratzea eta apopilotza.	145	168
Etxebizitzaren mantentze-lanak.	734	773
Bizigarritasuna eta etxebizitzaren oinarritzko ekipamendua.	6	12
Konponketak eta instalazioak	0	2
Zorpetzea (alokairua, etxebizitzaren sarrera: 18 / mantentze-lanen gastuak: 8).	26	91
GUZTIRA	972	1.096

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Irungo Udaleko Gizarte Zerbitzuek kudeatzen dituzten Larrialdietarako eta etxebizitza ordaintzeko Dirulaguntzen aurrekontu-zuzkidurak mantendu egingo dira, urtetik urtera Irunen hautematen diren bizitegi-bazterkeria egoerei erantzuteko.

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

Erakunde arduradunak: Eusko Jaurlaritza/Irungo Udala (Gizarte Ongizateko Unitate Teknikoa)

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Irungo Udalak hainbat zuzkidura-baliabide ditu, etxebizitza-bazterkeriaren egoerarik larrienei erantzuteko, eta Gizarte Zerbitzuek kudeatzen dituzte.

1. Larrialdi-egoerarako udaleko harrera-pisuak (gehienez ere 8 hilabeteko egonaldia).
 7 etxebizitza daude guztira, etxebizitza bat-batean galtzeagatik sortutako behin behineko gizarte-larrialdi egoerei erantzuteko Udaleko Harrera Pisuak izateari buruzko Gizarte Zerbitzuen 185/2015 Dekretu Zorroak markatzen dituen eskakizunak betetzeko. Etxebizitza horietako bat genero-indarkeriaren biktima diren emakumeei soilik dago bideratuta. Udaleko 7 Harrera Pisu horietan, 48 plaza daude guztira, eta egungo beharrak direla eta, hainbat familia-unitatek partekatzen dituzte. Guztira 14 familia daude etxebizitza horietan.

2. Larrialdietako ostatua hoteletan. Halaber, aurrekontu-partida bat dago hoteletan larrialdietako ostatua eskaintzeko, baita etxebizitza-galerei behin-behinean erantzuteko ere. 2023an, 33 pertsonari eman zaie ostatu.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Udaleko Gizarte Zerbitzuek kudeatutako baliabide mota horien eskaintzarekin jarraitzea planteatzen da.

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

Erakunde arduradunak: Eusko Jaurlaritza/Irungo Udala

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

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

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Adierazpen hori gauzatzean, 3 urtez egongo da indarrean gutxienez, alokairuen prezioaren hazkundera mugatzeko neurriak ezarri ahal izateko, bai maizter berriei egindako kontratu berrietan (alokairua aurreko kontratuaren errentara mugatzea), bai erreferentziatzko 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, errentariak babes handiagoa izatea, edukitzaile handien etxebizitzaren kasuan.

4. ARDATZA **GOBERNANTZA SISTEMAK ETA ERAKUNDEEN KOORDINAZIOA**

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Estrategia honetan jasotzen dira Planaren jarraipena egiteko eta Irungo Udalak (baita Irunvi Sozietateak er) eta Eusko Jaurlaritzak planaren aplikazioa bultzatzeko egiten dituzten ahaleginak koordinatzeko aukera ematen duten ekintzak.

4.1. estrategia **Jarraipenerako eta hedapenerako sistemak**

4.1.1. ekintza. **Plana ebaluatzea urtero**

Erakunde arduradunak: Irungo Udala eta Irunvi

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Planaren urteko jarraipena eta ebaluazioa egitea planteatzen da, abian jartzen denetik hamabi hilabete igarotakoan.

Txostenak neurri eta ekintza nagusien egite-maila eta neurri horiek Irungo etxebizitza-merkatuan eta etxebizitza bat eskuratzeko egoerarik zaurgarrienean dauden pertsonen eta familiengan duten eragina aztertuko ditu.

4.1.2. ekintza. **Planaren eta espero diren emaitzen hedapena**

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Planaren garapena eta ezarpenetik espero diren emaitzak hedatzeko ekintzak egingo dira.

Horretarako, hainbat informazio-ekintza egitea aurreikusten da planaren irismena ezagutarazteko, tartean, dibulgazio-dokumentu bat editatzea eta horri buruzko bilera informatiboak antolatzea.

4.1.3. ekintza. **Tentsio-eremu izendatzearekin lotutako adierazleak eguneratzea**

Erakunde arduradunak: Irungo Udala eta Irunvi

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Irunviren bidez Eusko Jaurlaritzak argitaratutako tentsio handiko eremu izendatzeko adierazleen urteko jarraipena egitea planteatzen da, baita interesekoak izan daitezkeen beste adierazle batzuen ere, auzoz auzo zehaztuta.

4.2. estrategia Planaren gobernantza eta koordinazioa

4.2.1. ekintza. Planaren jarraipena egiteko jarraipenerako eta koordinaziorako batzordea

Erakunde arduradunak: Irungo Udala, Irunvi eta Eusko Jaurlaritza

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Planaren hasieran, Planaren jarraipena egiteko talde bat abian jartzea proposatzen da, hiru urtetan zehar planaren ezarpenaren gaineko monitorizazioa egiteko.

Horretarako, Irungo Udalak, Irunviren bitartez, jarraipen-taldearen esku jarriko ditu planaren jarraipenari buruzko urteko txostenak. Txosten horiek urteko bilera presentzialak edo telematikokoak egiteko oinarria izan daitezke, balioesteko eta, hala badagokio, planaren edukiari hobekuntzak eta birbideratze-elementuak gehitzeko.

4.2.2. ekintza. Irunvi da etxebizitza-politiken erreferentziazko erakundea

Erakunde arduradunak: Irungo Udala, Irunvi eta Eusko Jaurlaritza

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Sozietatea 2000an sortu zen Irungo etxebizitza publikoei bultzada emateko, babes ofizialeko etxebizitzari (BOE) batez ere. Horretarako, udalak egitura bat sortu zuen etxebizitzaren eraikuntza ahalik eta gehien azkartzeko.

Gerora, bere funtzioak zabaldu ditu IRUNVIK eta itunpeko etxebizitzak, adineko autonomoentzako apartamentuak (APMA), aparkalekuak, Irungo alde zaharreko birgaitze-espeditenteak (ARI), Eraikinen Ikuskapen Teknikoen tramitazioa (EIT) eta irisgarritasunerako dirulaguntzen edo emantzipaziorako dirulaguntzen espeditenteak sustatzen ditu.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Hala, Plan horren barruan IRUNVIK Eusko Jaurlaritzarekin hitzarmena sinatzeko aukera aztertzea planteatzen da, pixkanaka erreferentziazko informazio- eta aholkularitza-puntua bihurtu dadin etxebizitza-politiken arloan. Horretarako, bere gain hartuko du programen eta dirulaguntzen difusioa, herritarrekiko, jabeen komunitateekiko eta/edo finen administrazioekiko harremana.

Horren helburua da Irungo herritarrek erreferentziazko puntu integral bat izatea, zuzenean artatu ahal izateko edo, hala badagokio, baliabide edo zerbitzu egokietara bideratzeko (Gizarte Zerbitzuak, Eusko Jaurlaritza, Gipuzkoako Foru Aldundia, etab.).

4.2.3. ekintza. Eusko Jaurlaritzari lurzoruak lagatzea

Erakunde arduradunak: Irungo Udala, Irunvi eta Eusko Jaurlaritza

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Udalak hainbat lurzoru eta lurzati ditu, eta, hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan komunitateak duen partaidetza-lagapen gisa jasoko ditu, eta IRUNVIk hainbat propietate ditu plan honetan adierazitako eremuetan.

EKINTZAREN DESKTRIBAPENA

Eusko Jaurlaritzari zenbait lurzoru eta emaitza-partzela lagatzea planteatzen da.

4.2.4. ekintza. Babes ofizialeko etxebizitzaren sustapenak finantzatzea, Udalak IRUNVIri kapitala transferituz eta Eusko Jaurlaritzaren alokairua sustatzeko dirulaguntzen bidez. Exekutatu diren etxebizitzak publikoak IRUNVIk esleituko ditu, etxebizitzak eskatzaileen bere erregistroaren bidez.

Erakunde arduradunak: Irungo Udala, Irunvi eta Eusko Jaurlaritza

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Udalak ekintza urbanistikoak sortutako gainbalioetan komunitatearen parte-hartzea lagatzegatik jasoko dituen hainbat lurzoru eta partzela ditu.

Berriki, Irunvik sustapen bat egin du Elizatxo hiribideko 3. zenbakian eta Alarde kaleko 9. zenbakian, eta Eusko Jaurlaritzako alokairua sustatzeko dirulaguntzekin finantzatu da.

Aitortza horren ondorioz, Eusko Jaurlaritzak baimena eman dio berriki IRUNViri Elizatxo Hiribideko 3. zenbakian eta Alarde kaleko 9. zenbakian 52 BOE esleitzeko prozedura sustatu eta kudeatzeko. Esleipen-prozedura horretan, "Etxebide" Babestutako Etxebizitzen Alokairuko Eskatzaileen Erregistroan izena emanda dauden eskatzaileak sartu dira, eta esleipenaren emaitza asebetegarria izan da bi aldeentzat.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Irungo Udalak egin beharreko sustapenak Irunviren bidez finantzatzea planteatzen da, Eusko Jaurlaritzaren Alokairua Sustatzeko Dirulaguntzekin. Sustapen horien esleipen-prozesua Irunvik egingo du, bere eskatzaileen erregistroaren bidez eta "Etxebiden" izena emanda dauden eskatzaileak prozeduran sartuko dira.

ARDATZA/Estrategia/Jarduketa-lerroa	2025	2026	2027	Tentsio eremuaren adierazpena (Altua - Ertaina)
1. ARDATZA ALOKAIRU ESKURAGARRIA SUSTATZEA				
1.1. ESTRATEGIA Babes publikoko bizitegiatarako sistema handitzea, eta alokairuari lehentasuna ematea				
1.1.1. ekintza. Babestutako etxebizitzaren sustapena 2024-2027 aldian				
1.1.1.A.- SAN MIGUEL ANAKA	■	■	■	
1.1.1.B.- KORROKOITZ	■	■	■	
1.1.1.C.- ALEI	■	■	■	
1.1.1.D.- LASTAOLA POSTETXEA	■	■	■	
1.1.1.E.- MENDIPE	■	■	■	
1.1.2. ekintza. Zuzkidura-bizitokiak sustatzea				
1.1.2.A.- ALBERTO LARZABAL	■	■	■	
1.1.2.B.- AD.02 LARREAUNDI	■	■	■	
1.1.2.C.- EMIGRAZIO ERAIKINA - 3. FASEA	■	■	■	
1.1.3. ekintza. Eskuragarri dauden partzelak eta lurzoruak identifikatzea				
1.1.3.A.- LUCAS DE BERROA KALEA, 18 ZK.	■	■	■	
1.1.3.B.- KALE NAGUSIKO 7. ETA 9. ZENBAKIAN KOKATUTA DAUDEN UDALAREN TITULARTASUNEN HIGIEZINAK	■	■	■	

ARDATZA/Estrategia/Jarduketa-lerroa	2025	2026	2027	Tentsio eremuaren adierazpena (Altua - Ertaina)
1. ARDATZA ALOKAIRU ESKURAGARRIA SUSTATZEA				
1.2. ESTRATEGIA Alokairu-merkatuako bitartekaritza-programen sustapena eta babestutako etxebizitzaren sustapena				
1.2.1. ekintza. Etxebizitzak mobilizatzeko neurri fiskalak	■	■	■	
1.2.2. ekintza. Babestutako etxebizitzaren sustapenerako neurri fiskalak.	■	■	■	
1.2.3. ekintza. Bizigune eta ASAP programak sustatzea eta dibulgazioaren bidez etxebizitza hutsak mobilizatzeko programa horiek estimulatzea	■	■	■	
1.2.4. ekintza. Etxebizitza hutsak alokairu eskuragarriak sustatzeko helburura egokitzeko dirulaguntzak	■	■	■	
1.2.5. ekintza. Eraikinetako behe solairuetako lokalak etxebizitza bihurtzeko ordenantza.	■	■	■	

ARDATZA/Estrategia/Jarduketa-lerroa	2025	2026	2027	Tentsio eremuaren adierazpena (Altua - Ertaina)
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 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 Jabeen komunitateei eta norbanakoei zuzendutako Irungo Udalaren laguntzak.				
2.2.3. ekintza Eraikinen eta etxebizitzaren birgaitzea estimulatzeko zerga-neurriak				

ARDATZA/Estrategia/Jarduketa-lerroa	2025	2026	2027	Tentsio eremuaren adierazpena (Altua - Ertaina)
3. ARDATZA- PRESTAZIO SISTEMA, ALOKAIRURAKO LAGUNTZAK ETA KOLEKTIBO KALTEBERAK BABESTEA				
3.1. ESTRATEGIA Gazteen emantzipaziorako dirulaguntzak				
3.1.1. ekintza. Eusko Jaurlaritzako Gazteria Zuzendaritzaren dirulaguntzen jarraipena eta informazioa. Emantzipa Programa	■	■	■	
3.1.2. ekintza. Gaztelagunen sustapena eta koordinazioa Emantziparekin	■	■	■	
3.1.3. ekintza. Emantzipazioa sustatzeko kanpaina informatiboak	■	■	■	
3.2. ESTRATEGIA Eusko Jaurlaritzak zailtasunak dituzten kolektiboentzako alokairua ordaintzeko sustatu dituen dirulaguntzak: Udalak egindako jarraipena eta koordinazioa				
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 kalteberen babesak.				
3.4.1. ekintza. Tentsio-eremu izendatzearekin eta 2023ko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearekin lotutako ekintzak	■	■	■	

ARDATZA/Estrategia/Jarduketa-lerroa	2025	2026	2027	Tentsio eremuaren adierazpena (Altua - Ertaina)
4. ARDATZA GOBERNANTZA SISTEMAK ETA ERAKUNDEEN KOORDINAZIOA				
4.1. ESTRATEGIA Jarraipenerako eta hedapenerako sistemak				
4.1.1. ekintza. Plana ebaluatzea urtero		■	■	
4.1.2 Ekintza Planaren eta espero diren emaitzen hedapena	■	■	■	
4.1.3. ekintza. Tentsio-eremu izendatzearekin lotutako adierazleak eguneratzea	■	■	■	
4.2. ESTRATEGIA Planaren gobernantza eta koordinazioa				
4.2.1. ekintza. Planaren jarraipena egiteko jarraipenerako eta koordinaziorako batzordea	■	■	■	
4.2.2. ekintza. Irunvi da etxebizitza-politiken erreferentziatzko erakundea	■	■	■	
4.2.3. ekintza. Eusko Jaurlaritzari lurzoruak lagatzea, baina exekutatzaren diren etxebizitza publikoak IRUNVIk bere etxebizitza-eskatzailen erregistroaren bidez esleitzeko baldintzarekin.	■	■	■	
4.2.4. ekintza. Babes ofizialeko etxebizitzaren sustapenak finantzatzea, Udalak IRUNVIri kapitala transferituz eta Eusko Jaurlaritzaren alokairua sustatzeko dirulaguntzen bidez. Exekutatu diren etxebizitza publikoak IRUNVIk esleitu dituzte, etxebizitza-eskatzailen bere erregistroaren bidez.	■	■	■	