

JABEEN ERKIDEGOAREN FITXA BEKO KALE 21-23

PROPOSAMENAK AZALTZEKO
DOSIERRA
IGOGAILUAK INSTALATZEA
ITSASONDO

1. IRISGARRITASUN AZTERLANAREN PLANA

SARRERA

Itsasondo udalaren eskariz, ARRETXE Zerbitzuak SL-k ondorengo azterlana garatu du, Itsasondoko etxebizitza eraikinetan igogailuak kokatzeko proposamenak garatuz. Horrekin, eraikinen irisgarritasuna hobetu eta oztopo arkitektonikoak ezabatzeko lanketa egin da. Prozesuan zehar, udalak aztertu eta balioztatu dituen hainbat aurreproiektu idatzi dira. Azterlanaren helburuetako bat izango da antzekotasunak dituzten eraikinak hartu eta oinarri gisa erabili, komunitate desberdinei soluzio azkarrago eta homogeenagoak emateko.

Planak, alde batetik, izapideei, kostuei, epeei, laguntzei eta finantzaketa-modu posibleei buruzko informazio argia biltzen du, eta, bestetik, igogailuak instalatzeko oinarriko proposamenak biltzen dituzten azterlan tekniko zehatzak. Xehetasunez aztertutako eraikinak gutxi batzuk izan arren, irtenbide horiek antzeko eraikinen erreferentzia izan daitezke.

Garrantzitsua da azpimarratzea dokumentu honek ez duela behartzen obrarik egitera; aitzitik, gida bat da, komunitateek erabakiak informazio gehiagorekin hartu ahal izan ditzaten, eta, aurrera jarraituz gero, prozesua arinagoa eta errazagoa izan dadin.

AZTERLANAREN EGILEA

Azterlan hau garatzeko, Itsasondoko Udalak ARRETXE ZERBITZUAK S.L.ren departamentu teknikoa kontratatu du. Lan honen idazketaren arduraduna behean sinatzen duen arkitektoa da, Patricia Celaya Reoyo, Euskal Herriko Elkargo Ofizialean kolegiatua 518931 zenbakiarekin, eta arkitekturaren graduatutako Josu Benito Maiztegiren laguntzarekin.

AZTERLANAREN HELBURUA

Itsasondoko bizitegi-eraikin asko irisgarritasun-irizpiderik eskatzen ez zen garaian eraiki ziren. Horren ondorioz, gaur egun benetako zailtasunak dituzte honako sektore sozialek:

- Adineko pertsonak.
- Mugikortasun murriztua edo desgaitasuna duten pertsonak.
- Haur-orgatxodun familiak.
- Ezgaitasunik gabe, egunerokoan mugikortasuna mugatua duten pertsonak

Itsasondoko Udalak alde zuzeneko azterketa-plan bat bultzatu du, egoera horiei erantzuteko

2. BIDERAGARRITASUN TEKNIKOA

PROPOSAMENA

Beko Kale 21-23. zenbakiei dagokion jarduketa gaur egun eraikinak okupatzen duen eremutik kanpo igogailu bat jartzean datza, ataritik zuzeneko sarbidea edukiko duena.

Eraikinaren barnetik instalatzeko proposamena aztertu eta baztertu da, bideragarritasun ezagatik. Zehazki, eraikin bakarra osatzen duten bi atariak erdiko eskailera bat dute, eta alde bateko eta besteko etxebizitzaren artean altuera desberdintasun bat dago. Horrek zaildu egiten du soluzioa teknikoki eta bai ekonomikoki bideragarria izatea eta ondorioz irisgarritasuna eta igogailu irisgarri bat bermatzea.

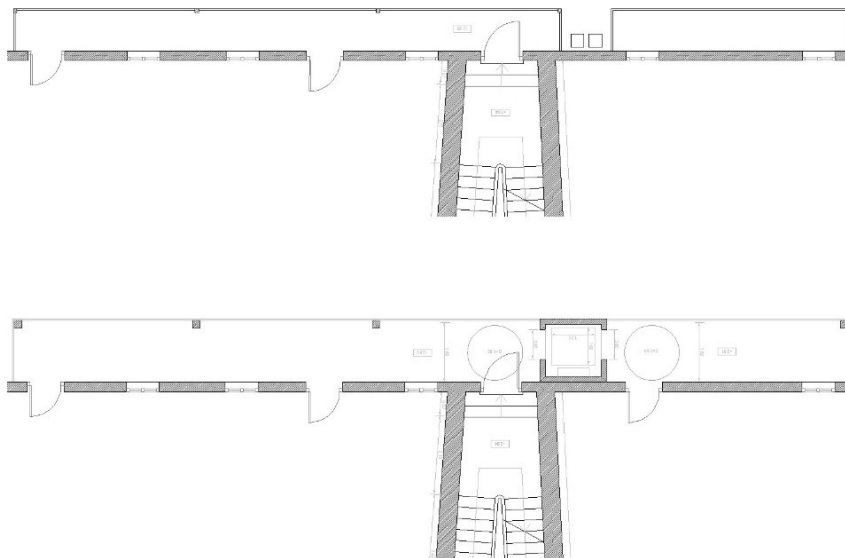
Etxebizitza gehienetako sarrerak egun galerietatik egiten direnez, igogailuak atariarekin kanpoko galerietatik lotzea proposatzen da, etxebizitza guztiei irisgarritasuna bermatuz. 21. atariaren kasuan, kanpoko galeria partekatua izango da, gaur egun bezala, eta 23. atariaren kasuan, etxebizitza bakoitzak bere galeria izango du.

Gaur egungo hondatze-egoera dela eta, komunitateak dagoeneko badu galeria horietarako birgaitze-proiektu bat. Proposamena egungo proiektuarekin bat datorrenez, proposamena proiektu horretara egokitzeko ahalegina egin da, igogailuaren kastiletea galerietan integratzeko eta horien zabalera irisgarritasun-baldintzek eskatzen dituzten gutxieneko neurrietara egokitzeko soilik aldatzeko.

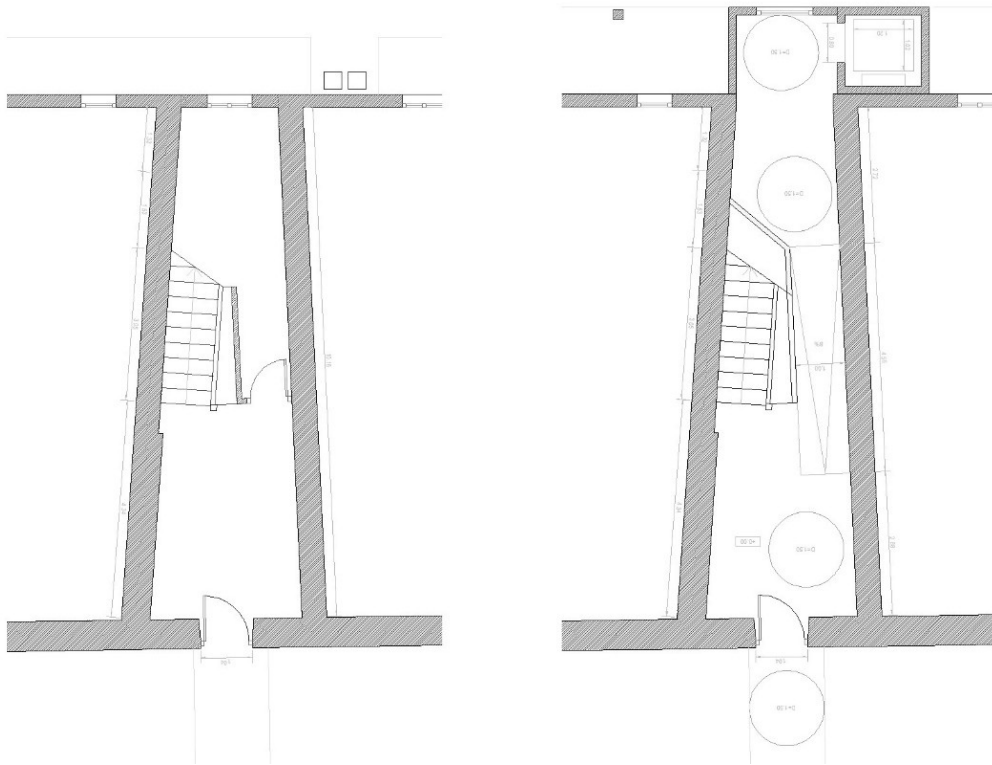
Beheko solairuari dagokionez, atarian eta eskaileraren azpiko lokal batean esku hartuko da, eta haren zati txiki bat hartuko da igogailurako sarbidea sortzeko.

Proposamen honek eraikinaren irisgarritasun unibertsala bermatzen du, egungo egituraren gaineko eraginak minimizatzen ditu eta eraikina osatzen duten etxebizitza guztiei irtenbide komun bat ematen zaie.

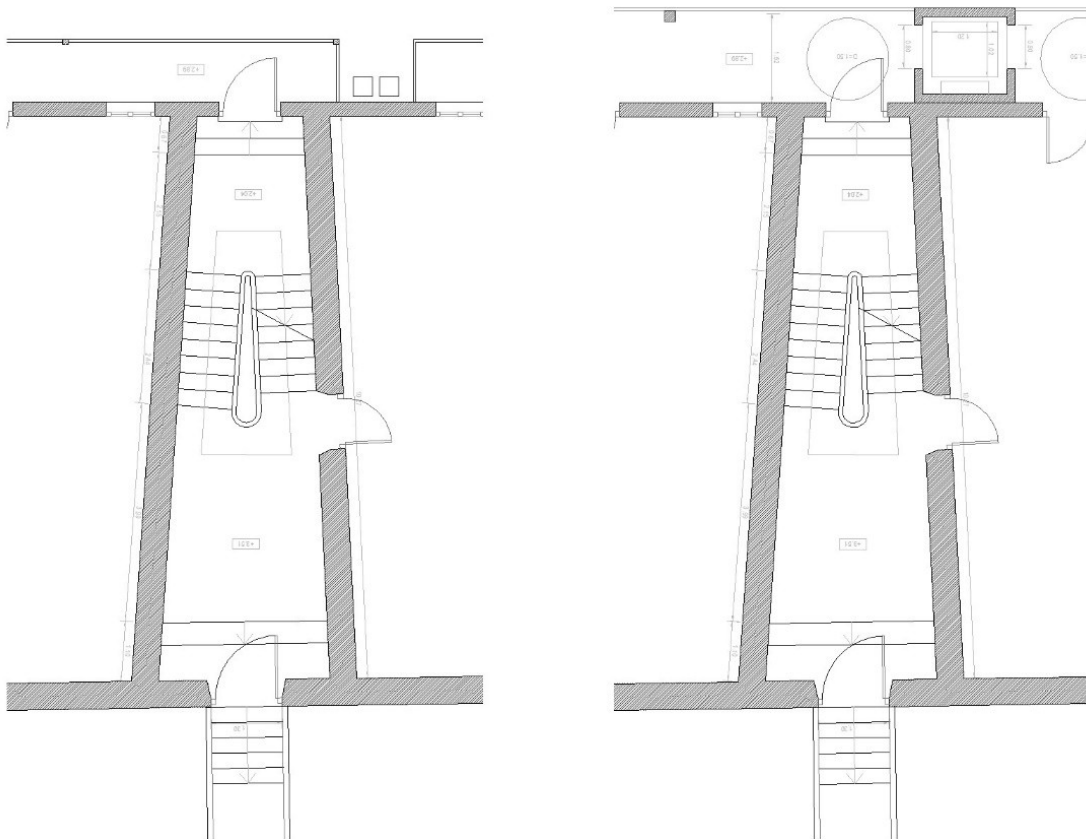
Jarraian, eraikinaren egungo egoerari dagozkion planoak eta esku-hartzearen proposamena aurkezten dira:



GALERIAK egungo egoera / proposamena



BEHE SOLAIRUA egungo egoera / proposamena



LEHEN SOLAIRUA egungo egoera / proposamena



ATZEKO FATXADA egungo egoera / proposamena

3. BIDERAGARRITASUNA ETA KUDEAKETA EKONOMIKOA

AURREKONTUAREN HURBILKETA

Aurkeztutako proposamenaren esku-hartzean aurreikusitako gastuen hurbilketa bat egin da. Aurrekontua hiru multzo bereizitan egituratuta dago: lehenik, lan teknikoari lotutako kostuak, esku-hartzea gauzatu bitarteko aurretiazko azterlanak eta jarraipena barne; bigarrenik, obra izapidetzeari, baimentzeari eta gauzatzeari lotutako udal-tasak eta -zergak; eta, azkenik, igogailua eraiki, instalatu eta abiarazteari dagozkion gastuak.

	OINARRIA (€)		BEZa (€)
LAN TEKNIKOA			
Bigeragarritasun azterlana (Udala)	0,00	21%	0,00
Proiektu teknikoaren idazketa	8.000,00	21%	1.680,00
Obra zuzendaritza	3.800,00	21%	800,00
Segurtasun eta osasun koordinazioa	3.600,00	21%	755,00
TASAK ETA UDAL ZERGAK			
Lizentzia tasa (PEM>30.051 €)	302,00		
ICIO (igogailuen obrak salbuetsita)	0,00		
OBRA			
Exekuzio aurrekontua (kontrata)	199.395,00	10%	19.939,50
Legeztatzea eta abian jartzea	500,00	10%	50,00
GUZTIZKO ESTIMAZIOA	215.597,00		23.224,50
GUZTIZKOA	238.821,50		

* Oharra: Itsasondoko Udalean, ICIOa salbuetsita dago igogailuen obretan.

* Oharra: 1.700€ inguru ordaindu beharko dira hondakinak kudeatzeko fidantza gisa, eta zenbateko hori hondakinen kudeaketa zuzenarekin itzuliko da.

4. LAGUNTZAK, DIRULAGUNTZAK ETA FINANTZAKETA-SISTEMAK

Laguntza publikoak (Eusko Jaurlaritzaren Erkidegoaren obrak. 2. lerroa)

Zer barnebiltzen du

- Irogailuen instalazioa
- Barrerak deuseztatzea (arrapalak, plataformak)
- Sarreraren hobekuntza

Zenbat ematen du

- Kostuaren %40a
 - Muga: etxebizitzako 3.000 € irisgarritasunean + 2.500 € bizigarritasunean
- Kostuaren %70-80a ondorengoetan: 65 urtetik gorako pertsonak dituztenak
Desgaitasuna dituzten pertsonak
 - Mugak: Errenta-maila <25.000€/urtean

Bestelako baldintzak

- Etxebizitza- eraikina (gutxienez etxebizitzen %50)
- Antzintasuna (>20 urte, normalean)
- Irisgarritasuna benetan hobetuko duten jarduerak
- Lizentzia eta proiektu teknikoa

*Oharra: Egun indarrean dauden laguntzak dira. Hona kontsultarako esteka:

https://www.euskadi.eus/web01-a2acces/eu/contenidos/informacion/cvpa_ayudas/eu_cvpa/index.shtml

	B. integratua	B. isolatua
1. mota. Kontserbazio-, segurtasun- eta bizigarritasun-obra:	aurrekontu babesgarriaren % 50. Dirulaguntzaren gehienekoa zenbatekorik apalenaren arabera kalkulatu da; 3.000 € etxebizitzako eta 30.000 € atariko	aurrekontu babesgarriaren % 40. Dirulaguntzaren gehienekoa zenbatekorik apalenaren arabera kalkulatu da; 2.500 € etxebizitzako edo 25.000 € atariko
2. mota. Energia-efizientzia hobetzeko obra:	Eraikinaren egungo adierazle globalarekin alderatuta, CO ₂ isuriak % 30 baino gehiago murriztea lortzen duten edo lor dezaketen jarduerak, eta, gutxienez E letrako edo hortik gorako adierazle orokor bat lortzen badute, aurrekontu babesgarriaren % 40ko laguntza jaso ahal izango dute, gehieneko mugarekin, txikiagoa denaren arabera: 5.000€ etxebizitza bakoitzeko edo 50.000€ atari bakoitzeko. Halaber, eraikinaren gaurko adierazle globalarekin alderatuta, isurketa globalak % 50 baino gehiago murriztea lortzen duten edo lor dezaketen jarduketek, eta, gutxienez D letrako edo hortik gorako adierazle orokor bat lortzen badute, aurrekontu babesgarriaren % 50eko laguntza jaso ahal dute, gehieneko mugarekin, txikiagoa denaren arabera: 6.500€ etxebizitza bakoitzeko edo 65.000€ atari bakoitzeko.	
3. mota. Irisgarritasuna hobetzeko obra:	aurrekontu babesgarriaren % 50. Dirulaguntzaren gehienekoa zenbatekorik apalenaren arabera kalkulatu da; 3.500 € etxebizitzako eta 35.000 € atariko	aurrekontu babesgarriaren % 40. Dirulaguntzaren gehienekoa zenbatekorik apalenaren arabera kalkulatu da; 3.000 € etxebizitzako eta 30.000 € atariko

Salbuespenezko laguntza osagarriak

- Hobariak:
 - ICIO (obren gaineko zerga)
 - Lizentzia tasak

Laguntza hauek Eusko Jaurlaritzak emandakoei gehituko zaizkie.

Kenkari fiskalak (IRPF)

Bizilagun bakoitza onuradun izan daiteke:

- Ordainutakoaren % 15 – % 20ko kenkaria (kasu batzuetan % 60rainokoa)
- Urteko mugekin (gutxi gorabehera 5.000 – 7.000 €urtean)

Eusko Jaurlaritzaren mailegu kualifikatuak

Birgaitzerabideratutako diru-laguntzak.

Ez ditu zuzenean Eusko Jaurlaritzak ematen. Bankuek ematen dituzte (Kutxabankek, Laboral Kutxak, etab.), baina adostutako baldintzekin.

Zertarako balio dute?

Diruz lagundu GABEKO zatia finantzatzea (dirulaguntza + mailegu kualifikatua = finantzaketa osoa)

Baldintzak

- Interes-tasa merkatua baino baxuagoa bada → Euriborra + % 0,5 – % 1,5
- Kasu batzuetan, partzialki diruz lagundutako interesa
- 15-20 urte arteko epea
- Kapitalik amortizatu gabe egoteko 1 – 2 urte arteko aukera, (interesak bakarrik)
- Komisio oso txikia

Nork jaso ditzake?

- Bizitegi-eraikinetako jabeen erkidegoek
- Babestutako jarduketak(haien artean irisgarritasuna)
- Onartutako birgaitze-espiediente baten barruan egon behar du
- GARRANTZITSUA: Laguntzarekin batera tramitatu behar da (ez da independentea)

Mugak

- Administrazio-baldintzak bete behar dira
- Banku-mailegu zuzen bat baino motelagoa da
- Espedientea onartuta egon behar da
- Ez da berehalakoa, baina bai onuragarriagoa

Banku-finantzaketa (jabe-erkidegoentzako maileguak)

Zehazki jabe-erkidegoentzako maileguak (bankuak, eraikitzaileak)

- Epeak: 5–15 urte
- Interesak: 3%–6% gutxi gora behera

Ohiko bankuak

- Laboral Kutxa
- Kutxabank
- Caja Rural / Rural Kutxa
- BBVA / Santander (neurri txikiagoan)

Ezaugarriak

- Ez da banakako abalik behar izaten (kasuaren arabera)
- Erkidegoko ordainagiriaren bidez hilero ordaintzen da

Finantzaketa konbinatua (ohikoena)

Diru-laguntza publikoa + erkidegoko mailegua

- Kostua asko gutxitu
- Hilabetez hilabete ordaintzea

5. EGUTEGIA ETA CASH FLOWA

Noiz hasi dirua jartzen

Erkidegoko kontuen egoera aztertzea:

- Oan badago, eman beharreko kantitateen kalkulua eta zein epetan
- Dirurik egon ezkeru, baloratu nola edo zenbat eman
- Hasteko epea baloratu

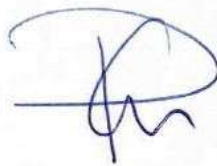
Ohiko urratsak eta gutxi gorabeherako epeak

- Azterlan teknikoko dokumentazioa garatuko duen (arkitektoa edo antzekoa) aukeratzea
- Bideragarritasun azterketaren idazketa EGINDA
- Proiektuaren idazketa 1 hilabete
- Erkidegoarekin azalpen bilera
- Obra-lizentziaren eskaera eta ebazpena 1-3 hilabete
- Obrarako aurrekontuen eskaera (≥ 3 laguntzetarako) 1 hilabete
- Kontrataren aukeraketa
- Laguntzen eskaera eta onartzea 3-6 hilabete
- Obra hasiera data (laguntza eskaerekin paralelo) 3-6 hilabete
- Obra exekuzioa 6-12 hilabete
- Obra amaierako dokumentazioa 1 hilabete
- Dokumentazioa aurkeztea eta laguntza-ordainketak jasotzea 12-24 hilabete

Egin beharreko ordainketak

- Dokumentazio teknikoa: normalean fase bakoitzaren hasieran eta bukaeran.
- Obra gauzatzea: kontratak hasierako ekarpen bat eskatu ohi du, eta, hortik aurrera, ohiko bi aukera:
- Obraren kostua, hileroko balio bereko ziurtagirietan edo obraren aurrerapenean zehar hainbat ehunekotako ziurtagirietan zatituta

BEASAIN, apirilak 2026



Patricia Celaya Reoyo.

Arkitekto kolegiatua nº 518931

