

**JABEEN ERKIDEGOAREN FITXA  
GOIKO KALE 5-7-9-11-13**

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 posiblei buruzko informazio argia biltzen du, eta, bestetik, igogailuak instalatzeko oinarrizko 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 arkitekturan graduatutako Josu Benito Maiztegiaren 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

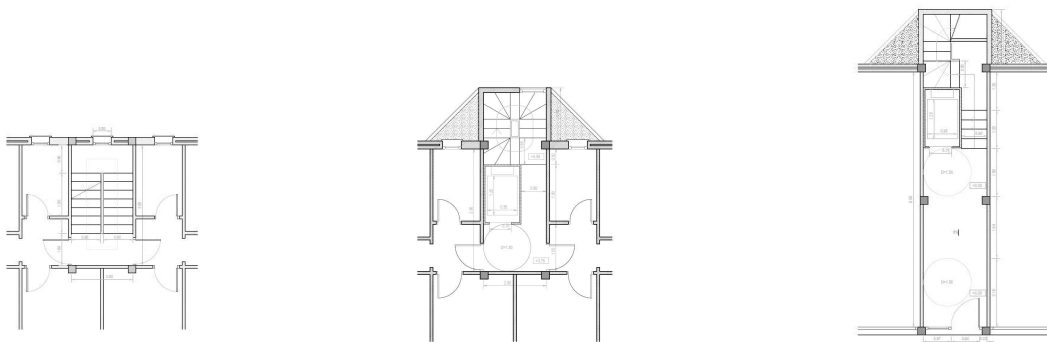
Itsasondoko Udalak alde zuzeneko azterketa-plan bat bultzatu du, egoera horiei erantzuteko

## 2. BIDERAGARRITASUN TEKNIKOA

### PROPOSAMENA

Goiko kale 5-7-9-11-13. zenbakiei dagokion jarduketa gaur egun eraikinak okupatzen duen eremutik kanpo igogailu bat jartzean datza, kaletik zuzeneko sarbidea edukiko duena.

Etxebizitza eraikin multzoan igogailuak jartzeko esku-hartzearen proposamena aldez aurreko bideragarritasun-azterlan batetik abiatu da. Azterlan horretan hainbat aukera aztertu dira, bai ikuspuntu teknikitik, bai ikuspegi urbanotik eta baita ekonomikitik ere. Lehenengo fasean, eraikin-tipologia bakoitzerako soluzio bat planteatu zen, eskaileren egungo espazioa okupatuz igogailua barruan kokatzea lehenetsiz. Proposamen horrek baina egungo eraikinean eragin handia izango luke, gehienbat eskaileran zein fatxada zati batean, biak eraitsi beharko lirateke eta. Gainera esku- hartzeak ez luke ahalbidetuko igogailu irisgarri bat instalatzea eta eskailera justuegiak izango lirateke, irisgarritasun minimoak nekez beteta.. Horrez gain, bide publikoa nabarmen okupatu behar litzateke, oinezkoen eta ibilgailuen zirkulazioa zailduz. Arrazoi horientatik, aukera hori baztertu zen.

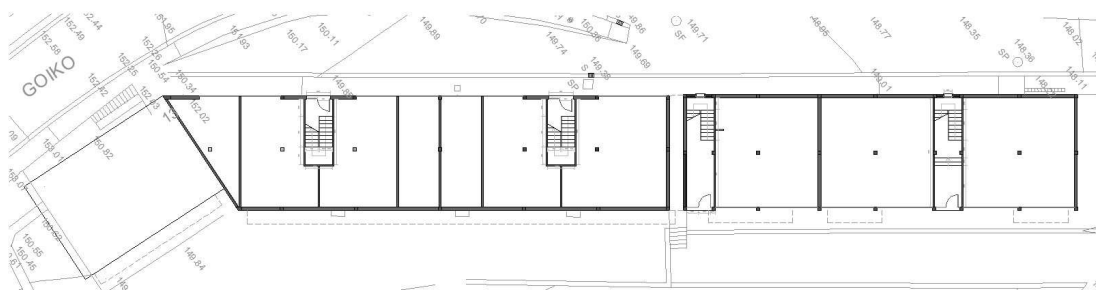
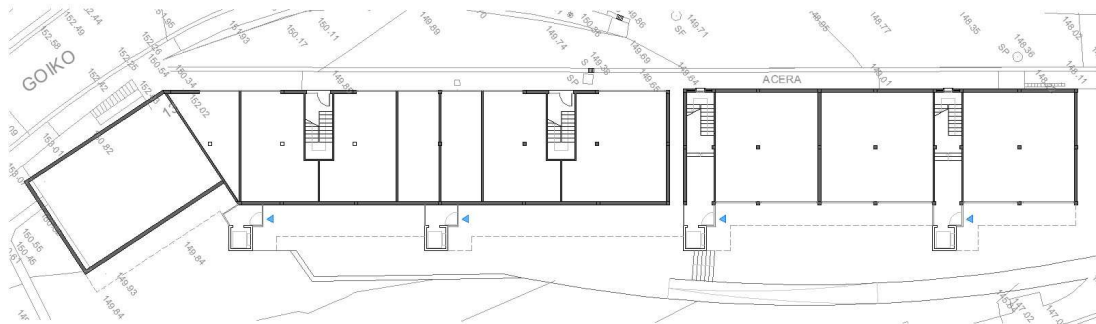


BAZTERTUTAKO PROPOSAMENA egungo egoera / proposamena

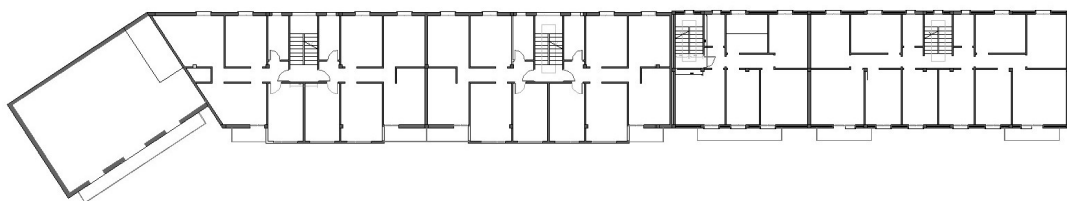
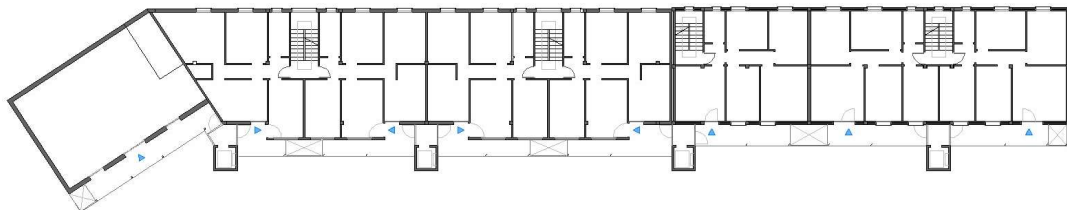
Bigarren proposamena, berriz, proposamen bateratu bat da, eraikin guztiei irtenbide bakar, argi eta errepikagarri baten bidez erantzungo diona. Horren bidez, lau igogailu jarriko dira kanpoaldean, fatxadei atxikita, eta bost komunitateri emango diete zerbitzua. Esku-hartzea kanpoko ingurutzailerako edo "azal" berri bat gehituz gauzatuko da. Bertan, igogailuak ez ezik, etxebizitza bakoitzerako galeria pribatuak ere integratuko dira. Galeria horiek sarbide-espazio gisa, terraza gisa, instalazioetarako eta erropak txintxilikatzeko azalera erabilgarri gisa erabili ahaliko da. Proposamen honek, eraikinen barnealdean irisgarritasuna bermatzeaz gain, ataria eta igogailua irisgarria izatea ahalbidetu beharko dute, beraz, urbanizazioan ere, esku hartu beharko da, egun dauden bi altuera maila desberdinen artean arrapala bat sortuz eta irisgarritasuna bermatuz.

Ikuspegi teknikitik begiratuta, proposamen honekin eraikinen barruko esku-hartzea oso txikia da. Igogailuetarako sarbideak atari zein etxebizitzetako sarrera nagusiekiko modu independentean egingo dira, eta etxebizitzetik lotura galeria berrien bidez. Sarbide hauek sukaldetan egokitzea izango da lehentasuna. Soluzio honek, multzoaren irisgarritasuna modu eraginkorrean konpontzeaz gain, etxebizitzaren bizigarritasuna eta balioa ere nabarmen hobetzen ditu, gaur egun ez dituzten kanpo-espazio berriak ematen baitizkie.

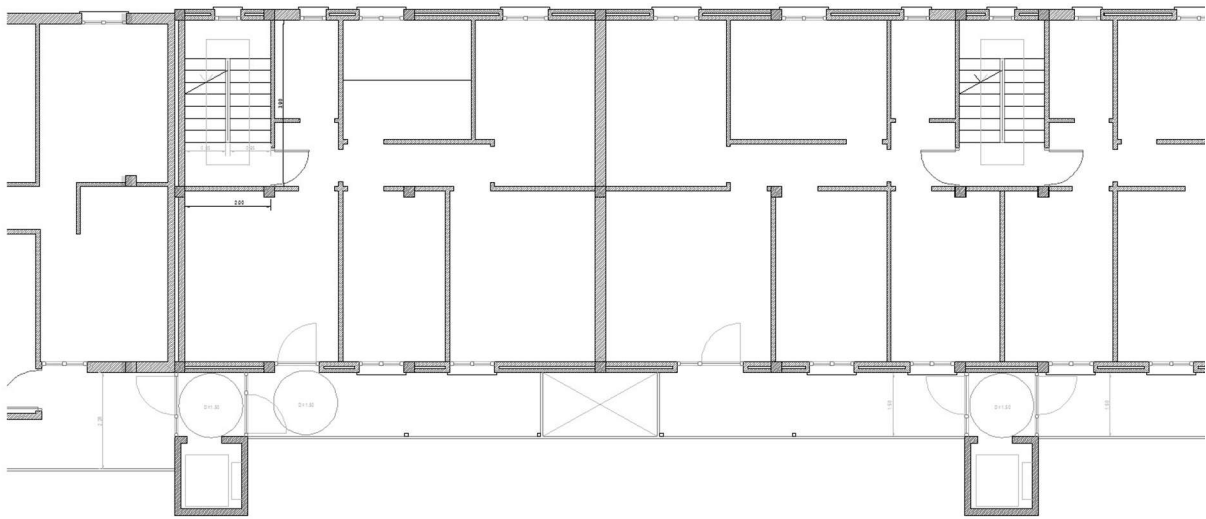
Jarrian, eraikinaren egungo egoerari dagozkion planoak eta esku-hartzearen proposamena aurkezten dira:



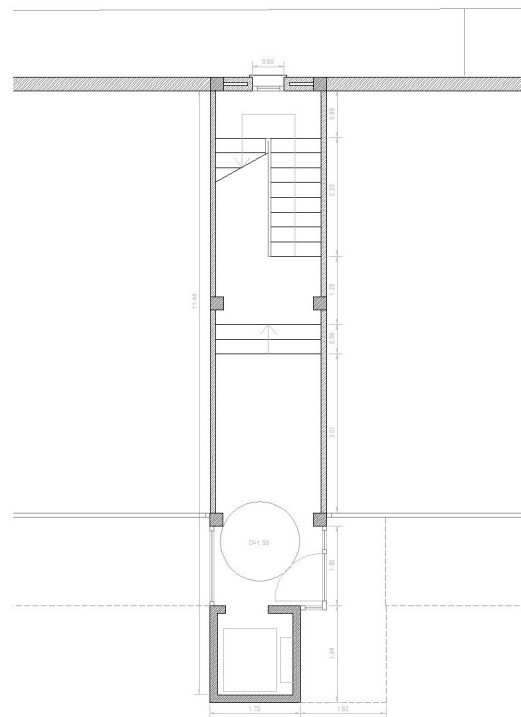
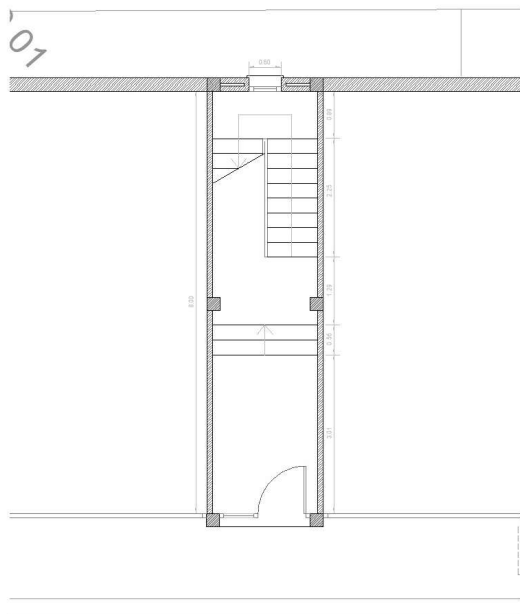
ANTOLAMENDU OROKORRA BEHE SOLAIRUA egungo egoera / proposamena



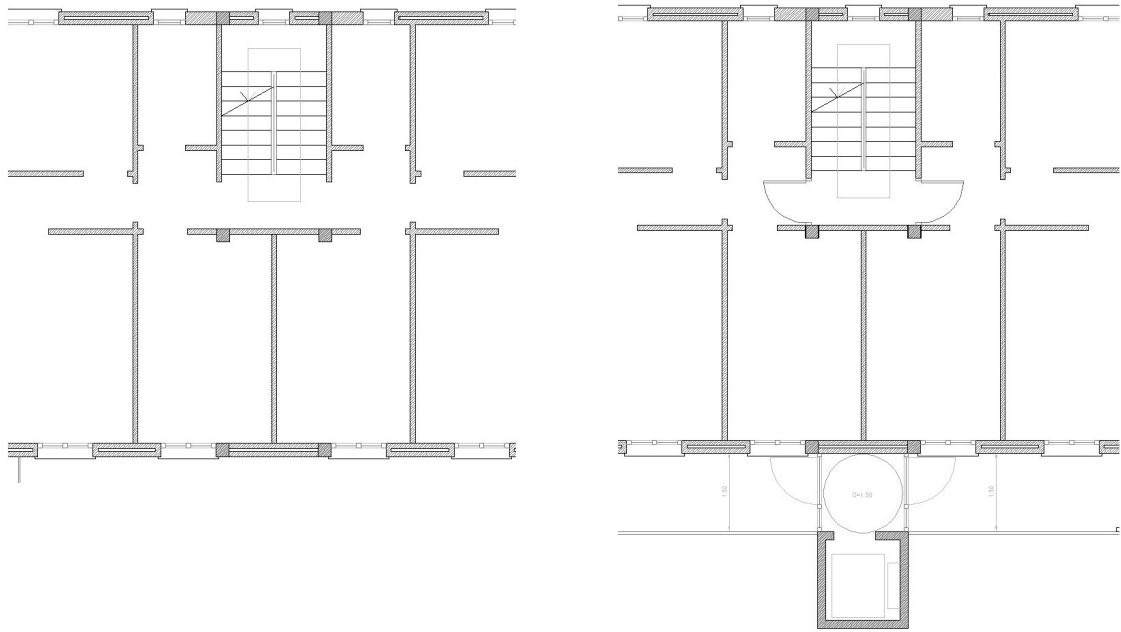
ANTOLAMENDU OROKORRA SOLAIRU MOTA egungo egoera / proposamena



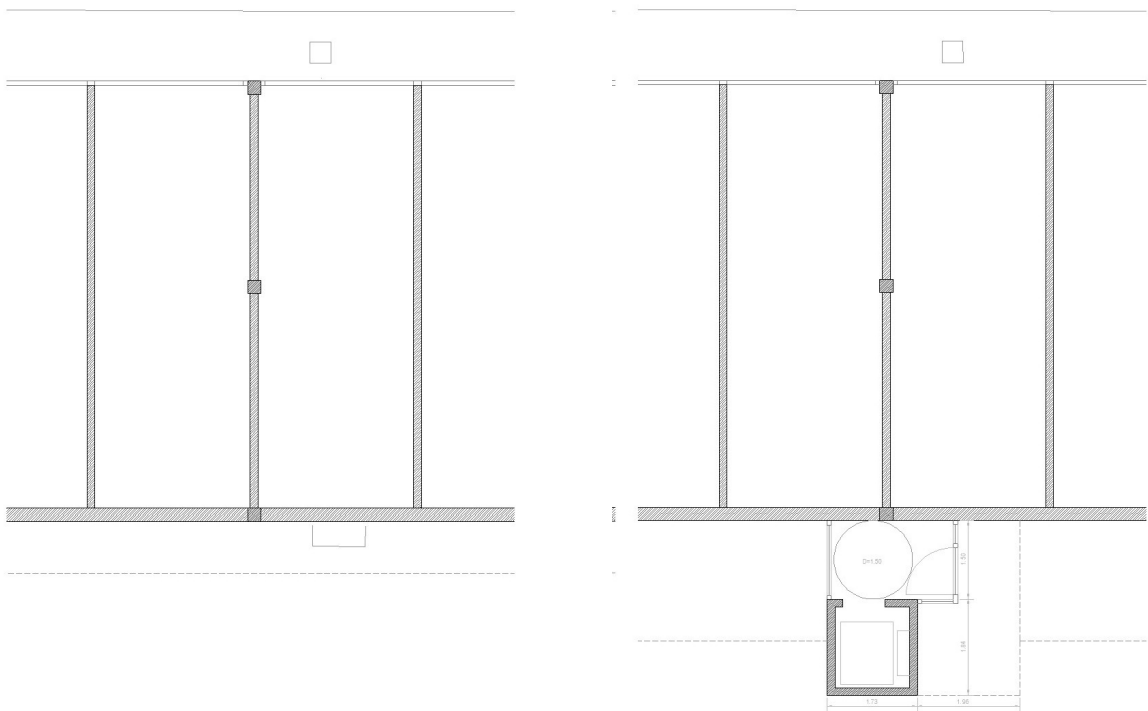
GALERIA PROPOSAMENA proposamen egoera



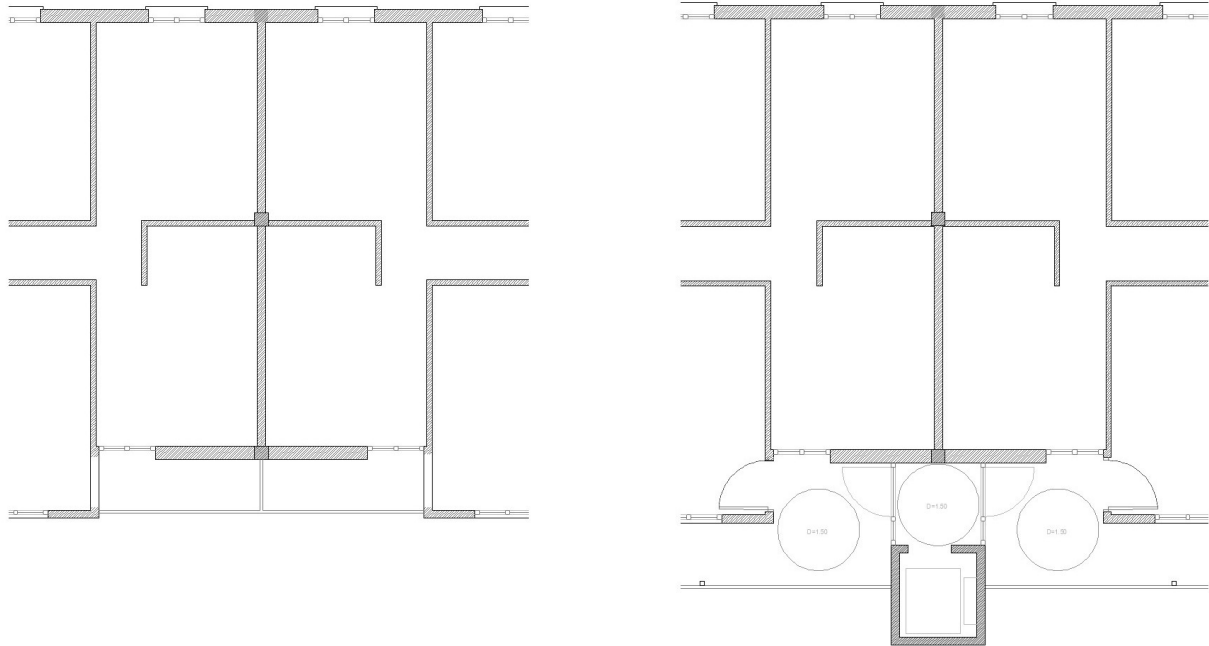
GK 5 eta GK 7-9 - BEHE SOLAIRUA egungo egoera / proposamena



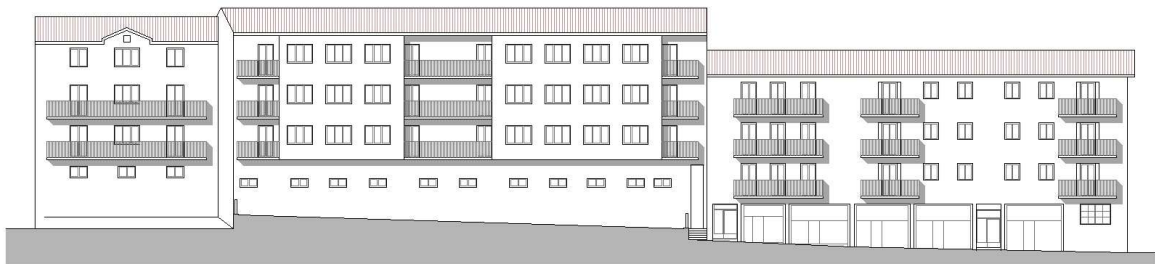
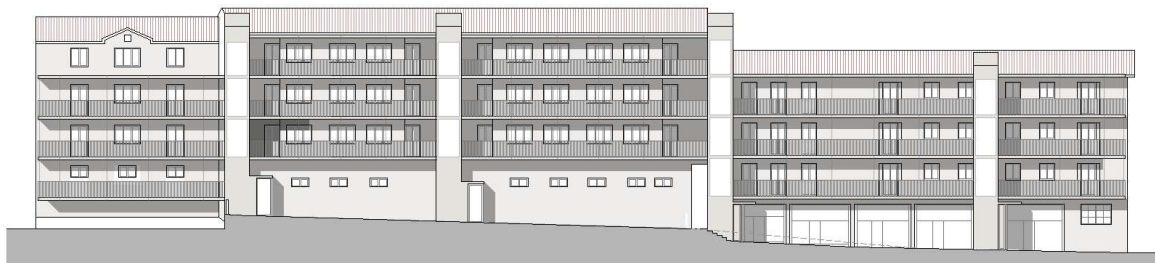
GK 5 eta GK 7-9 - SOLAIRU MOTA egungo egoera / proposamena



GK 9-11 eta GK 11-13 - BEHE SOLAIRUA egungo egoera / proposamena



GK 9-11 eta GK 11-13 - SOLAIRU MOTA egungo egoera / proposamena



FATXADA OROKORRA egungo egoera / proposamena



### 3. BIDERAGARRITASUNA ETA KUDEAKETA EKONOMIKOA

#### GUZTIZKO AURREKONTUAREN HURBILKETA

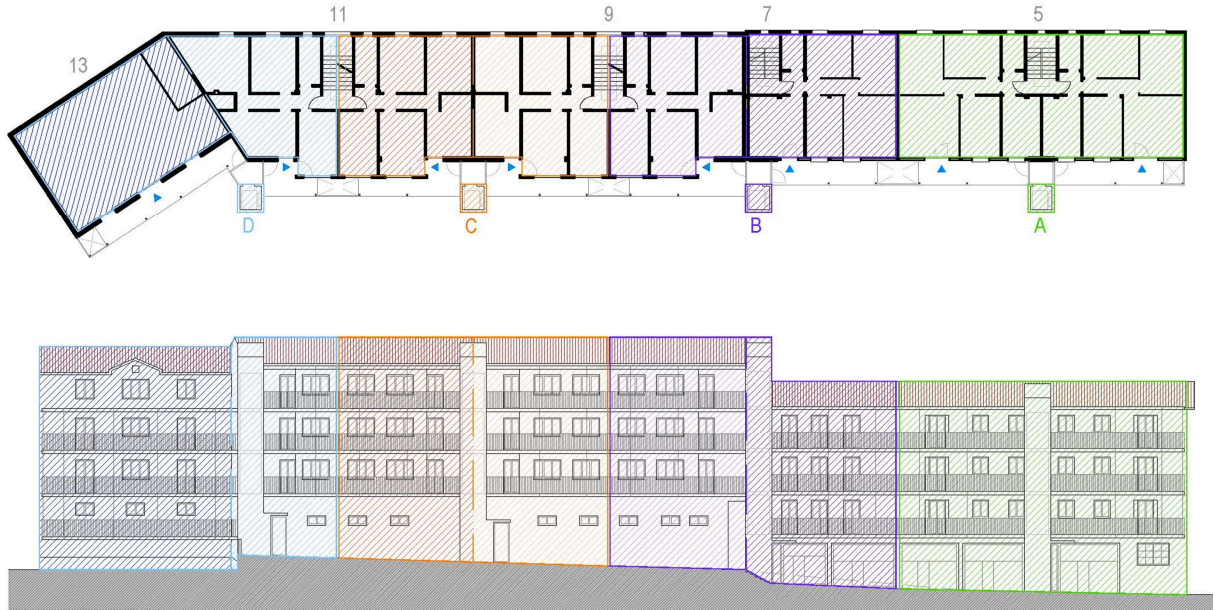
Aurkeztutako proposamenaren esku-hartzean aurreikusitako gastuen hurbilketa bat egin da. Aurrekontua hiru multzo bereizitan egituratuta dago: lehenik, lan teknikoari lotutako kostuak, esku-hartzea gauzatu bitarteko aurretiazko azterlanak eta jarraipena barne; bigarrenik, obra izapidetzeari, baimentzeari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

	OINARRIA (€)		BEZa (€)
<b>LAN TEKNIKOA</b>			
Bigeragarritasun azterlana (Udala)	0,00	21%	0,00
Proiektu teknikoaren idazketa	20.000,00	21%	4.200,00
Obra zuzendaritza	9.500,00	21%	1.995,00
Segurtasun eta osasun koordinazioa	3.600,00	21%	755,00
<b>TASAK ETA UDAL ZERGAK</b>			
Lizentzia tasa (PEM>30.051 €)	302,00		
ICIO (igogailuen obrak salbuetsita)	0,00		
<b>OBRA</b>			
Exekuzio aurrekontua (kontrata)	759.950,00	10%	75.995,00
Legeztatzea eta abian jartzea	2.000,00	10%	200,00
<b>GUZTIZKO ESTIMAZIOA</b>	<b>795.352,00</b>		<b>83.145,00</b>
<b>GUZTIZKOA</b>	<b>878.497,00</b>		

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

\* Oharra: 6.800€ inguru ordaindu beharko dira hondakinak kudeatzeko fidantza gisa, eta zenbateko hori hondakinen kudeaketa zuzenarekin itzuliko da.

## IGOGAILUKO BANAKETA



### 5. ATARIKO AURREKONTUAREN HURBILKETA

	OINARRIA (€)		BEZa (€)
<b>LAN TEKNIKOA</b>			
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
<b>TASAK ETA UDAL ZERGAK</b>			
Lizentzia tasa (PEM>30.051 €)	302,00		
ICIO (igogailuen obrak salbuetsita)	0,00		
<b>OBRA</b>			
Exekuzio aurrekontua (kontrata)	196.950,00	10%	19.695,00
Legeztatzea eta abian jartzea	500,00	10%	50,00
<b>GUZTIZKO ESTIMAZIOA</b>	<b>213.152,00</b>		<b>22.980,00</b>
<b>GUZTIZKOA</b>	<b>236.132,00</b>		

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

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

## 7-9. ATARIKO AURREKONTUAREN HURBILKETA

	OINARRIA (€)		BEZa (€)
<b>LAN TEKNIKOA</b>			
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
<b>TASAK ETA UDAL ZERGAK</b>			
Lizentzia tasa (PEM>30.051 €)	302,00		
ICIO (igogailuen obrak salbuetsita)	0,00		
<b>OBRA</b>			
Exekuzio aurrekontua (kontrata)	202.185,00	10%	20.219,00
Legeztatzea eta abian jartzea	500,00	10%	50,00
<b>GUZTIZKO ESTIMAZIOA</b>	<b>218.387,00</b>		<b>23.504,00</b>
<b>GUZTIZKOA</b>	<b>241.891,00</b>		

\* 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.

**9-11. ATARIKO AURREKONTUAREN HURBILKETA**

	OINARRIA (€)		BEZa (€)
<b>LAN TEKNIKOA</b>			
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
<b>TASAK ETA UDAL ZERGAK</b>			
Lizentzia tasa (PEM>30.051 €)	302,00		
ICIO (igogailuen obrak salbuetsita)	0,00		
<b>OBRA</b>			
Exekuzio aurrekontua (kontrata)	187.100,00	10%	18.710,00
Legeztatzea eta abian jartzea	500,00	10%	50,00
<b>GUZTIZKO ESTIMAZIOA</b>	<b>203.302,00</b>		<b>21.995,00</b>
<b>GUZTIZKOA</b>	<b>225.297,00</b>		

\* 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.

**11-13. ATARIKO AURREKONTUAREN HURBILKETA**

	OINARRIA (€)		BEZa (€)
<b>LAN TEKNIKOA</b>			
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
<b>TASAK ETA UDAL ZERGAK</b>			
Lizentzia tasa (PEM>30.051 €)	302,00		
ICIO (igogailuen obrak salbuetsita)	0,00		
<b>OBRA</b>			
Exekuzio aurrekontua (kontrata)	189.700,00	10%	18.970,00
Legeztatzea eta abian jartzea	500,00	10%	50,00
<b>GUZTIZKO ESTIMAZIOA</b>	<b>205.902,00</b>		<b>22.255,00</b>
<b>GUZTIZKOA</b>	<b>228.157,00</b>		

\* 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

- Igoailuen instalazioa
- Barrerak deuseztatzea (arrapalak, plataformak)
- Sarreren 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 etxebizitzaren %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](https://www.euskadi.eus/web01-a2acces/eu/contenidos/informacion/cvpa_ayudas/eu_cvpa/index.shtml)

	B. integratua	B. isolatua
<b>1. mota.</b> Kontserbazio-, segurtasun- eta bizigarritasun-obrak:	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 eta 25.000 € atariko
<b>2. mota.</b> Energia- efizientzia hobetzeko obrak:	Eraikinaren egungo adierazle globalarekin alderatuta, CO <sub>2</sub> 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.	
<b>3. mota.</b> Irisgarritasuna hobetzeko obrak	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:

- Ordaindutakoaren % 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-espeditente 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

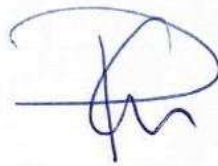
### Ohiko urratsak eta gutxi gorabeherako epeak

- |   |                |
|---|----------------|
| • 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 ( $\geq 3$ 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 ziurtagirietan zatituta, adostutako epean.

BEASAIN, apirilak 2026



Patricia Celaya Reoyo.

Arkitekto kolegiatua nº 518931

