

# JABEEN ERKIDEGOAREN FITXA KALE NAGUSIA 23-25

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 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 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

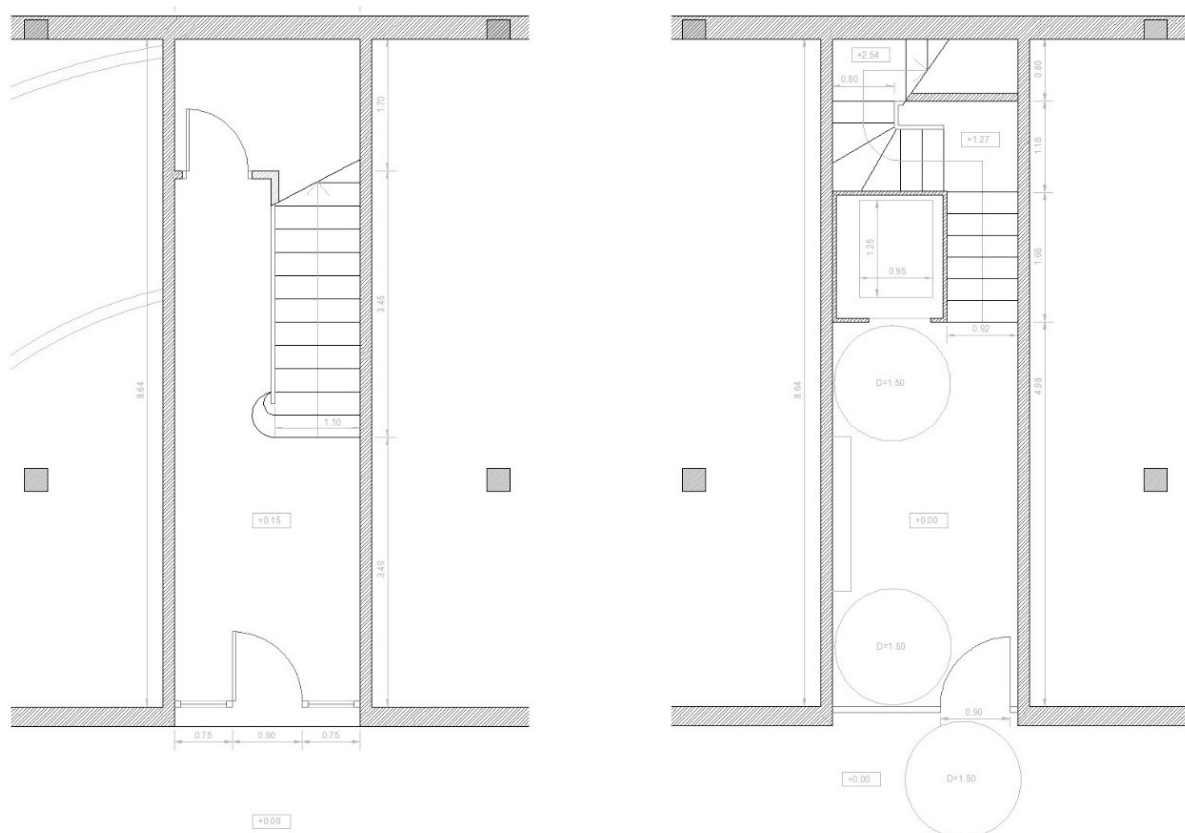
## 2. BIDERAGARRITASUN TEKNIKOA

### PROPOSAMENA

Kale Nagusiko 23. zenbakiko 25. zenbakiko atariei dagokien jarduketa gaur egun eskailerak okupatzen duen eremuaren barruan igogailu bat jartzean datza, eskailera eraitsiko da eta solairu bakoitzean dauden eskailera-buruak mantenduko . Eskailera-kaxaren neurriek, , eraikinaren solairu guztiak komunikatuko dituen igogailu irisgarri bat instalatzea ahalbidetzen du. Ataritik sartzeko, egungo koxka kendu eta bide publikoa eta ataria maila berean jarriko dira. Igogailuak sakonera txikiko hobi bat izango du, sotoko garajeei partzialki eragingo diena.

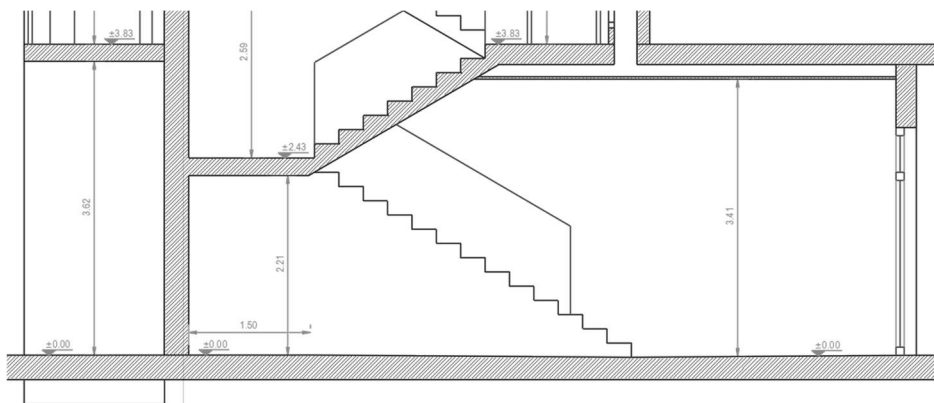
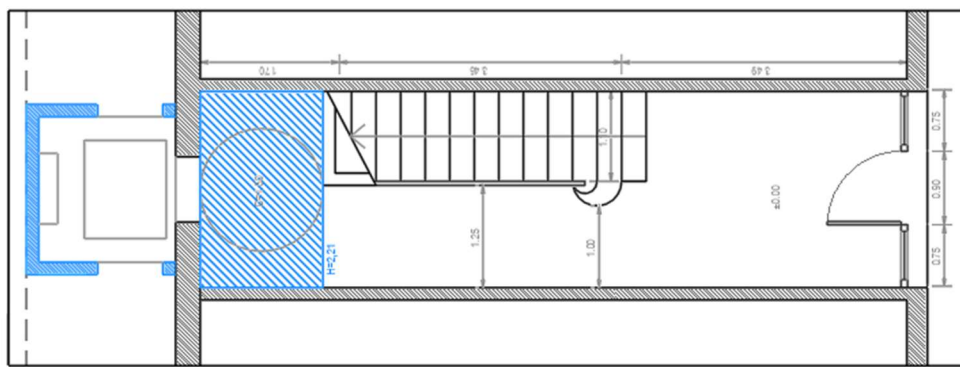
Horrez gain, eraikinaren estalkian esku hartu beharko da igogailuko beharrak bermatzeko, indarreak dagoen araudiaren arabera. Horrez gain, fatxadaren esku-hartze bat egitea proposatzen da, eraikinaren alde egokienean balkoiak sortuz etxebizitzaren bizigarritasuna hobetuz. Irsigarritasunaren eta fatxadaren jarduketa proposamen desberdinak dira eta ez dute bata bestea baldintzatzen.

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

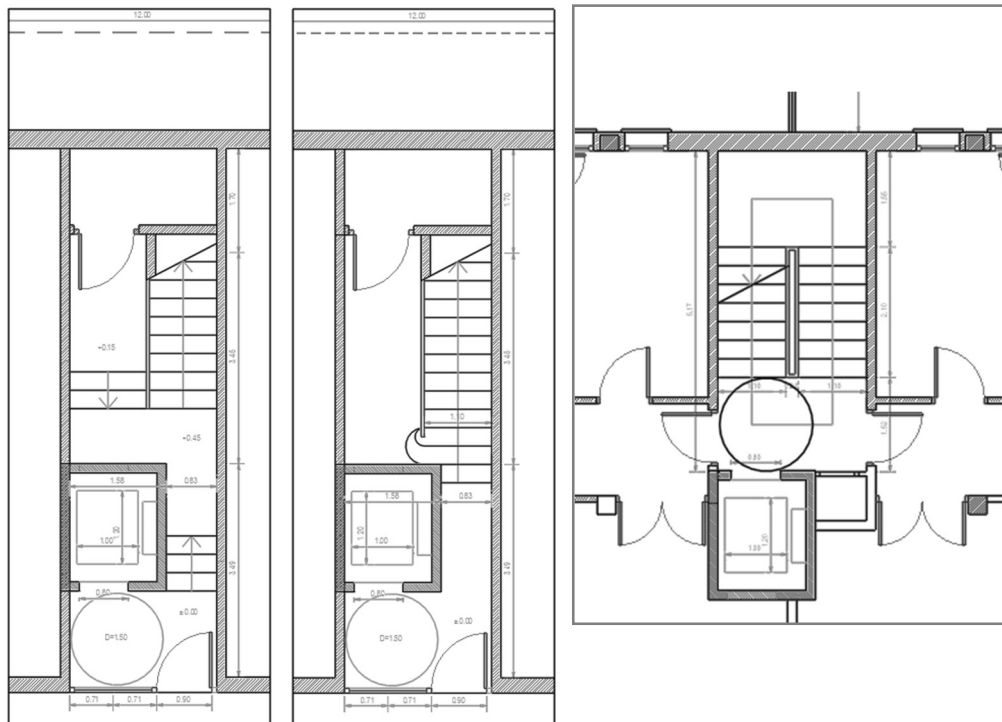


BEHE SOLAIRUA egungo egoera / proposamena





AZTERGAI DIREN BESTE PROPOSAMENAK



### 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 (€)
<b>LAN TEKNIKOA</b>			
Bigeragarritasun azterlana (Udala)	0,00	21%	0,00
Proiektu teknikoaren idazketa	8000,00	21%	1680,00
Obra zuzendaritza	3800,00	21%	800,00
Segurtasun eta osasun koordinazioa	3600,00	21%	750,00
<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)	192.780,00	10%	19.278,00
Legeztatzea eta abian jartzea	500,00	10%	50,00
<b>GUZTIZKO ESTIMAZIOA</b>	<b>208.982,00</b>		<b>22.558,00</b>

#### **GUZTIZKOA 231.540,00**

\* Oharra: 1700€ inguru ordaindu beharko dira hondakinak kudeatzeko fidantza gisa, eta zenbateko hori hondakinen kudeaketa zuzenarekin itzuliko da.

\* Oharra: ICIOren hobari posiblea, desgaitasuna duten pertsonak edo 70 urtetik gorakoak 2005 baino lehenagoko eraikinetan sartzeari errazten duten obren gaineko, kasu batzuetan % 90 arte.

\* Oharra: Balkoiak eraiki nahi izanez gero, **obrak** 33.000€ inguruko igoera bat izango luke. Kontuan izan proiektuak egitura horren kalkulak jaso beharko dituela.

#### 4. LAGUNTZAK, DIRULAGUNTZAK ETA FINANTZAKETA-SISTEMAK

##### Laguntza publikoak (Eusko Jaurlaritza. 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 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](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 edo 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 ahalko 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-espeditate 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

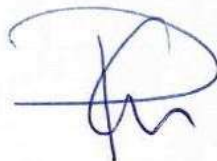
### Ohiko urratsak eta gutxi gorabeherako epeak

- 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.
  - Obraren zehar portzentai desberdinetako ziurtagiriak

BEASAIN, apirilak 2026



Patricia Celaya Reoyo.

Arkitekto kolegiatua nº 518931

