TENTSIO EREMU IZENDATZEKO URDULIZKO ETXEBIZITZA PLANA

2025eko abendua

Egilea:

Eikertalde

Sinatzaile / Firmante: URDULIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE URDULIZ Data: 2026-02-05 11:09:31(UTC) Fecha: 05/02/2026 11:09:31 (UTC)
Dokumentu honen paperezko kopia inprimatua kopia kautotutzat hartuko da. / La impresión en papel de este documento tendrá la consideración de copia auténtica.
Egiaztapen Kodea / Código de Verificación {7a51e7cd-677c-49b2-af51-4a9d9974ded7c} Elektronikoki sinatutako dokumentua / Documento firmado electrónicamente.

AURKIBIDEA

1.- NEURRIEN PLANAREN AURREKARIAK 3

2.- MISIOA ETA BISIOA 5

2.1.- Planaren egitura eta edukia 6

1. ARDATZA- ETXEBIZITZA ESKURAGARRIA SUSTATZEA 7

2. ARDATZA- ERAIKITAKO PARKEAREN GAINEKO JARDUKETAK: HIRIAREN BIRGAITZEA ETA BERRONERATZEA 17

3. ARDATZA- PRESTAZIO-SISTEMA, ALOKAIRURAKO LAGUNTZAK ETA KOLEKTIBO KALTEBERAK BABESTEA 20

4. ARDATZA- GOBERNANTZA SISTEMAK ETA ERAKUNDEEN KOORDINAZIOA 27

3.- KRONOGRAMA 30

Sinatzaile / Firmante: URDULIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE URDULIZ Data: 2026-02-05 11:09:31(UTC) Fecha: 05/02/2026 11:09:31 (UTC)
Dokumentu honen paperezko kopia inprimatua kopia kautotutzat hartuko da. / La impresión en papel de este documento tendrá la consideración de copia auténtica.
Egiaztapen Kodea / Código de Verificación (7a51e7cd-677c-49b2-af51-4a9d974ded7c) Elektronikoki sinatutako dokumentua / Documento firmado electrónicamente.

1.- NEURRIEN PLANAREN AURREKARIAK

Maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak, etxebizitzarako eskubideari buruzkoak, 18. Artikuluan jasotzen duenez, lurralde-eremu bat bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeak berekin ekarriko du Administrazio eskudunak berariazko plan bat idaztea, honako hauek proposatuko dituena:

- Adierazpenean ikusitako desorekak zuzentzeko beharrezko neurriak.
- Garapen-egutegia

Euskal Autonomia Erkidegoko Etxebizitzaren 3/2015 Legeak, bestalde, etxebizitza-arloko eskumen-araubide bat ezartzen du, bai autonomia-administrazioarentzat, bai toki-administrazioarentzat. Bere idazkeran agerian geratzen da, etxebizitza-politika publikoen garapenean, ezinbestekoa dela erakundeen arteko koordinazioaren eta lankidetzaren beharra.

Kasu batzuetan, gainera, babes publikoko bizitegi-sistemaren garapenean bezala, eskumen-konkurrentzia bat dago, sistema hori osatzen duten etxebizitzak eta bizitokiak sustatu eta arautu baitaitezke, bai autonomia-erkidegoko araudiaren bidez, bai tokiko araudiaren bidez.

Premisa hori jasota dago Eusko Jaurlaritzaren Gobernu Kontseiluak 2019ko ekainaren 25ean onartu eta Eusko Legebiltzarrera bidalitako txostenean, non ondorioztatzen baita euskal legeak "Eusko Jaurlaritzaren eta udalen erantzunkidetasun instituzionaleko esparru bat ezartzen duela etxebizitza babestuaren arloan, legearen Arrazoien Azalpenean bertan ezarritakoaren arabera.

Horrenbestez, etxebizitza-arloan eskumena duten administrazioen arteko erakunde-erantzukidetasunaren esparru horretan, plan honen helburua estatuko legearen 18.2 artikuluan araututako berariazko planaren oinarri izango diren neurriak garatzea da, udalerria merkatu tentsionatuko bizitegi-eremu izendatzearen ondorioz ezarri baitira.

Legeak hala aginduta, neurri horiek adierazpenean agerian utzitako desorekak zuzentzen lagundu behar dute, Urdulizen bizi diren biztanleentzat etxebizitza-hornidura eskasa izateko arrisku berezia baitago. Hori dela eta, ezinbestekoa da horien irismena, finantzaketa eta gauzatze-egutegia planifikatzea.

Laburbilduz, udalerrian babes publikoko bizitegi-sistemaren garapen-maila handitzea planteatzen da, baita alokairu babestuko beste etxebizitza-mota batzuena ere, honako baliabide hauen bidez:

- Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta garraioetako sailburuaren 2021eko abenduaren 7ko Aginduan jasotako programak, alokairua sustatzeko jarduketei eta etxebizitzak eta bizitegi-eraikinak erabiltzeko beste modu batzuei buruzkoak. Agindu horren bidez, alokairu eskuragarriko etxebizitzen kopurua handitu nahi da, etxebizitza-arloan eskumena duen sailak babestutako alokairu-erregimeneko etxebizitza-politikak bultzatuz, udalekin lankidetzan.

Sinatzaile / Firmante: URDULIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE URDULIZ Data: 2026-02-05 11:09:31(UTC) Fecha: 05/02/2026 11:09:31 (UTC)
Dokumentu honen paperezko kopia inprimatua kopia kautotuzat hartuko da. / La impresión en papel de este documento tendrá la consideración de copia auténtica.
Egiaztapen Kodea / Código de Verificación (7a51e7cd-677c-49b2-af51-4a9d9974ded7c) Elektronikoki sinatutako dokumentua / Documento firmado electrónicamente.

- Zuzkidura-bizitokiak babes publikoko bizitegi-sisteman sartzea, erakundeen arteko lankidetza sustatzeko, etxebizitza eraikitzeko eta bereziki etxebizitza eskuratzeko beharra -batez ere gazteak eta adinekoak- ikusten den kolektiboei esleitzeko, eta zuzkidura-bizitokien sare publiko bat sortzeko.
- Irabazi-asmorik gabeko elkarteek eta etxebizitza-kooperatibek sustatutako elkarlaneko etxebizitzak sustatzea, erabilera-lagapeneko erregimenean.
- Bizigune eta ASAP programak, biak ere etxebizitza libreen alokairuaren merkatuko bitartekaritzakoak, etxebizitza pribatuak alokairu babestuaren erregimenerantz mugiarazteko, etxebizitza-parkearen hazkundea bultzatuz.

Alokairu eskuragarriko bizitegi-parkea osatzen duten etxebizitzen kopurua handitzeko programez gain, badira diruz lagundu daitezkeen beste programa eta ildo batzuk, pertsonei etxebizitza libreen merkatuan sartzen laguntzeko, zehazki:

- Etxebizitzako eskubide subjektiboa, etxebizitzako prestazio osagarriaren (EPO) ordezko etxebizitzarako prestazio ekonomikoa (EPE) ematea aurreikusten duena.
- Gazteentzako alokairuko laguntzen Gaztelagun eta Emantzipa programak.

Azkenik, EAEko araudiak zenbait araudi ditu, batzuk oso berriak, bizitegi-merkatua garatzeko gizarte- eta lurralde-kohesioan edo etxebizitzaren funtzio soziala bermatzean eragiten dutenak:

- Babes publikoko etxebizitzetarako lurzoru-erreserbak, Euskadiko lurzoruari buruzko 2/2006 Legearen 80. Artikuluan eta zortzigarren xedapen gehigarrian aurreikusitakoaren arabera. .
- Hutsik dauden etxebizitzak ez okupatzea zigortzen duten neurri fiskal eta parafiskalen arloan indarrean dagoen araudia aplikatzea, hala nola, foru-araudiak gaitzen duten OHZren errekargu-prozedurak edo jenderik gabeko etxebizitzen aitorpena, dagokion kanona ezarrita, ekainaren 8ko 149/2021 Dekretua garatzen duena, jenderik gabeko etxebizitzei eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriei buruzkoa.
- Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitzen eta zuzkidura-bizitokien gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuan aurreikusitako etxebizitzen bizigarritasun-baldintzak arautzea.

Gainera, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak tentsionatutzat jotzen diren eremuetan berariaz aplikatzekoak diren neurriak ezartzea aurreikusten da.

Sinatzaile / Firmante: URDULIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE URDULIZ Data: 2026-02-05 11:09:31(UTC) Fecha: 05/02/2026 11:09:31 (UTC)
Dokumentu honen paperezko kopia inprimatua kopia kautotutzat hartuko da. / La impresión en papel de este documento tendrá la consideración de copia auténtica.
Egiaztapen Kodea / Código de Verificación (7a51e7cd-677c-49b2-af51-4a9d9974ded7c) Elektronikoki sinatutako dokumentua / Documento firmado electrónicamente.

2.- MISIOA ETA BISIOA

Plana, funtsean, zer arrazoi edo helbururekin egin den azaltzen du **MISIOA**k.

MISIOA

Urdulizko biztanleek etxebizitza duin eta eskuragarria lor dezaten lagunduko duten politikak garatzea, gazteen emantzipazioa eta biztanleriaren sustraitzea sustatuz, eta etxebizitza-parkea udalerriko bizilagunen benetako beharretara egokitzea bultzatuz.

BISIOAk, bestalde, planean jasotako jarduketak gauzatzen amaitzean Urdulizek zer egoeratan egotea espero duen definitzen du.

BISIOA

Urdulizen etxebizitza-eredu inklusibo eta jasangarri bat finkatzea, non etxebizitza egoki bat lortzea arrazoizko ahalegina izango den udalerriko familientzat (diru-sarreren % 30 baino gutxiago), eta herritar guztientzako egonkortasun, sustraitze eta bizi-kalitatea bermatuko diren.

Bizitegi-merkatuko tentsio-eremuaren izendapena dagokion aldizkari ofizialetan ofizialki argitaratzen denetik aurrera hasiko da Plana inplementatzeko hiru urteko epea.

Bizitegi-merkatuko tentsio-eremuaren indarraldiari dagokionez (3 urte), bai eta ezarritako neurrien plan espezifikoaren indarraldiari dagokionez ere, zenbatetsiak izanez gero, 2026 urtea hasi ondoren abiatuko litzatekeela ulertzen da, Etxebizitza Ministerioak emandako ebazpena argitaratzearekin batera, eta, beraz, haren ondorioak 2029. urtera arte luzatuko lirateke, gutxi gorabehera honako tarte hauetan egituratuta:

- Lehen aldia: 2026-2027
- Bigarren aldia: 2027-2028
- Hirugarren aldia: 2028-2029

Jarraian, tentsio-eremu izendatu osteko hiru urteetan gauzatuko den plana xehe-xehe aurkeztuko da.

Sinatzaile / Firmante: URDULIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE URDULIZ Data: 2026-02-05 11:09:31(UTC) Fecha: 05/02/2026 11:09:31 (UTC)
Dokumentu honen paperezko kopia inprimatua kopia kautotutzat hartuko da. / La impresión en papel de este documento tendrá la consideración de copia auténtica.
Egiaztapen Kodea / Código de Verificación (7a51e7cd-677c-49b2-af51-4a9d9974ded7c) Elektronikoki sinatutako dokumentua / Documento firmado electrónicamente.

2.1.- Planaren egitura eta edukia

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

1. ARDATZA- ETXEBIZITZA ESKURAGARRIA SUSTATZEA

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

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

4. ARDATZA- GOBERNANTZA SISTEMAK ETA ERAKUNDEEN KOORDINAZIOA

Sinatzaile / Firmante: URDULIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE URDULIZ Data: 2026-02-05 11:09:31(UTC) Fecha: 05/02/2026 11:09:31 (UTC)
Dokumentu honen paperezko kopia inprimatua kopia kautotutzat hartuko da. / La impresión en papel de este documento tendrá la consideración de copia auténtica.
Egiaztapen Kodea / Código de Verificación (7a51e7cd-677c-49b2-af51-4a9d9974ded7c) Elektronikoki sinatutako dokumentua / Documento firmado electrónicamente.

1. Ardatza

Etxebizitza eskuragarria sustatzea

Helburua

Datozen hiru urteetan, etxebizitza eskuragarriaren eskaintza indartzea, sustapen publiko berrien bidez, eta etxebizitza hutsak mobilizatuz.

1.1. Estrategia

Babes publikoko bizitegi-sistema handitzea, alokairuaren aldeko apustu nagusia eginez

1.1.1. ekintza. Babes Publikoko Etxebizitzen sustapenen aurreikuspena

Erakunde arduraduna: Urdulizko Udala eta Eusko Jaurlaritza

Udalerriko Arau Subsidiarioak lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko 2/2006 Legera egokitzeko dokumentua idazten ari dira egun, Urdulizko Hiri Antolamenduaren Plan Orokor berriaren bitartez.

URDULIZko Plangintzaren Arau Subsidiarioen testu bategina 2000ko martxoaren 31ko 180/2000 Foru Aginduan onartu zen behin betiko eta 2002ko uztailaren 24ko 142. Bizkaiko Aldizkari Ofizialean (aurrerantzean, BAO) argitaratu zen. Arau Subsidiario horiek Euskadiko Lurzoruari buruzko 2006ko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen xedapenetara eta Euskal Autonomia Erkidegoan indarrean dauden eta aplikagarriak diren xedapenetara eta garapen-araudietara egokitu behar dira.

Lanak hasi dira dagoeneko eta une honetan herritarren parte-hartze programarekin lotutako jarduketak egiten ari dira, Aurrerakina idazteko fasean sartuz.

Aurrekoari dagokionez, etxebizitza-merkatuaren tentsio eremua izendatzeko fasea indarrean dagoen bitartean, hau da 2026-2029 aldian, eskaera egitea estimatuz gero, udalerriaren plangintza orokorra berrikuspen-fasean geratuko da eta ez da beranduagora arte behin betiko onartuko.

Egungo etxebizitza gaitasuna

UDALPLANek 2024an jasotako aurreikuspenen arabera, Eusko Jaurlaritzaren plangintzaren informazio-sistemak dio Urdulizen 1.019 etxebizitza daudela egiteke, hau da, egungo etxebizitza-parkea % 38 handituko litzateke.

Sinatzaile / Firmante: URDULIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE URDULIZ Data: 2026-02-05 11:09:31(UTC) Fecha: 05/02/2026 11:09:31 (UTC)
Dokumentu honen paperezko kopia inprimatua kopia kautotuzat hartuko da. / La impresión en papel de este documento tendrá la consideración de copia auténtica.
Egiaztapen Kodea / Código de Verificación (7a51e7cd-677c-49b2-af51-4a9d9974ded7c) Elektronikoki sinatutako dokumentua / Documento firmado electrónicamente.

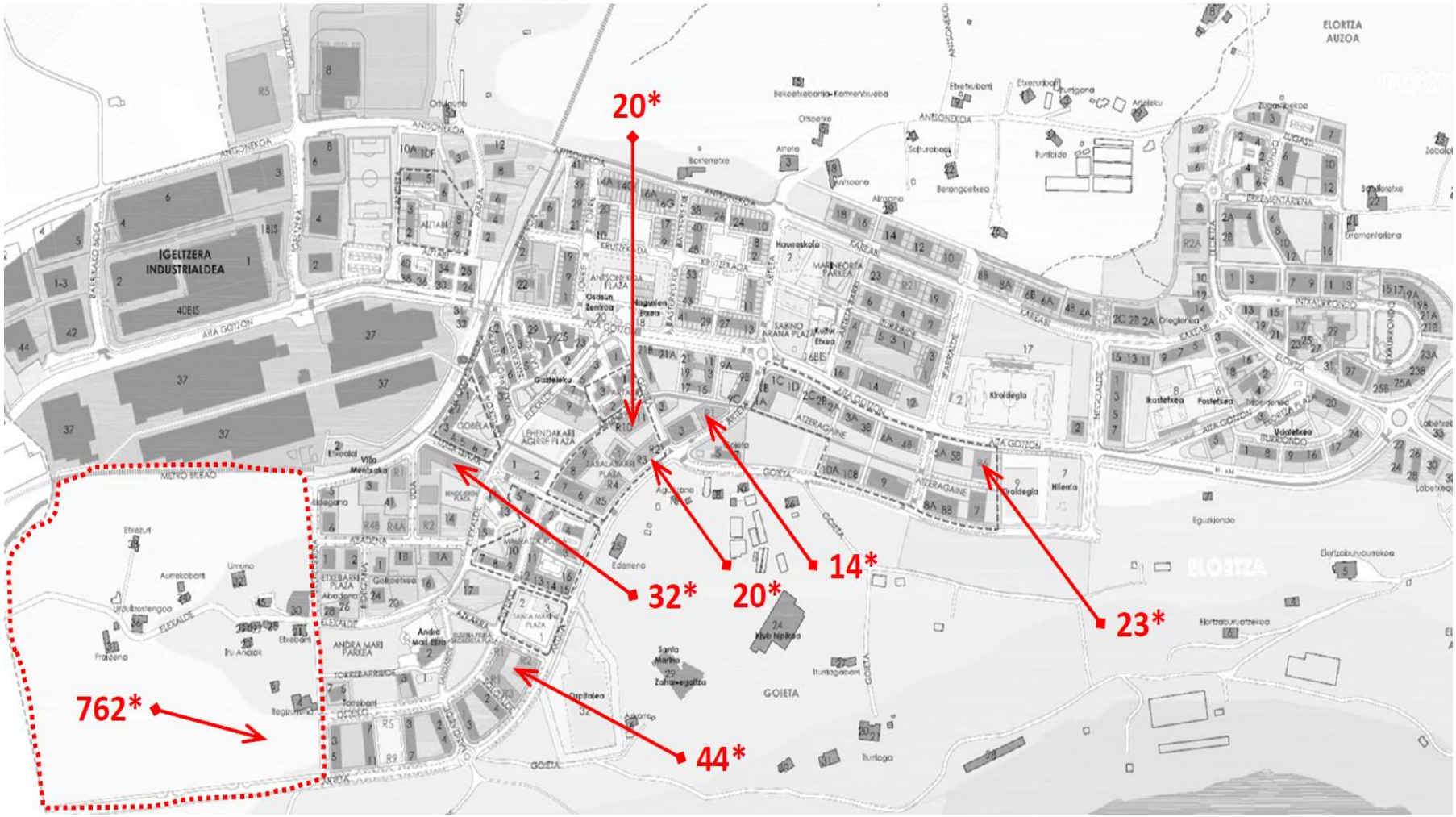
Aurreikuspen horiek Bilboko Metropoliaren Lurralde Plan Partzialean (2025eko apirilaren 8ko 84/2025 Dekretuan behin betiko onartua) 8 urtera begira aurreikusitako gehieneko etxebizitza-gaitasuna gainditzen dute, 948 etxebizitzakoa baita.

Babes publikoko etxebizitza-sustapenari dagokionez, babes sozialeko 386 etxebizitza eta tasatutako 50 etxebizitza inguru garatzea aurreikusten da. Hortaz, planifikatutako etxebizitza-eskaintza osoaren % 43 izango litzateke.

Eremu hauetan aurreikusten dira babes publikoko etxebizitzen jarduketak:

Sinatzaile / Firmante: URDULIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE URDULIZ Data: 2026-02-05 11:09:31(UTC) Fecha: 05/02/2026 11:09:31 (UTC)
Dokumentu honen paperezko kopia inprimatua kopia kautotutzat hartuko da. / La impresión en papel de este documento tendrá la consideración de copia auténtica.
Egiaztapen Kodea / Código de Verificación (7a51e7cd-677c-49b2-af51-4a9d9974ded7c) Elektronikoki sinatutako dokumentua / Documento firmado electrónicamente.

Sinatzaile / Firmante: URDULIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE URDULIZ Data: 2026-02-05 11:09:31(UTC) Fecha: 05/02/2026 11:09:31 (UTC)
Dokumentu honen paperezko kopia inprimatua kopia kautotuzat hartuko da. / La impresión en papel de este documento tendrá la consideración de copia auténtica.
Egiaztapen Kodea / Código de Verificación (7a51e7cd-677c-49b2-af51-4e8d974ded7c) Elektronikoki sinatutako dokumentua / Documento firmado electrónicamente.



*Kasu batzuetan, zifrek sustatu beharreko etxebizitza guztiei egiten diete erreferentzia (babestuak eta libreak)

41. EREMUA. OSTEIKO (ez dago 2026-2029ko planaren indarraldiaren barruan)

41.E OSTEIKO sektorea da termino kuantitatiboan aurreikusitako etxebizitza garapen-nagusia. Eremu hori Urdulizko Plangintzako Arau Subsidiarioen aldaketa, Bilboko Metropoliko Eremu Funtzionalaren Lurralde Plan Partzialaren aurreikuspenetara egokitzeko eta hainbat alderdi zuzentzeko xedapenera egokitu da. Udal Harremanen eta Hirigintzaren Foru Sailaren 2007ko ekainaren 28ko 881/2007 Foru Aginduaren bitartez onartu da behin betiko xedapen hori (2007/07/24ko 145. BAO).

Osteikoko Plan Partzialak, hasiera batean, 777 etxebizitzako bizitegi-garapen handia aurreikusten zuen, lehendik zeuden 15 etxebizitza finkatzen zituen eta babes publikoko 374 etxebizitzako erreserba ezartzen zuen sustatu beharreko 762 etxebizitzen barruan.

Hala ere, sektorean eragina duten xedapen berriak barne hartzeko eta 2024ko urriko Lurzoruaren Legearen 80. artikulura egokitzeko, eremu horren antolaketarako Plan Partziala aldatzeko zirriborroa idatzi da eta ingurumen-ebaluazioa egiteko dagokion prozedura gauzatu da.

Horri dagokionez, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Administrazioaren Zuzendaritzaren Ebazpena igorri da dagoeneko, Urdulizko (Bizkaia) 41. Eremua Osteikoren Plan Partziala aldatzeko, ingurumen-azterketa estrategikoaren irismen-dokumentua formulatzen duena[1].

Bizitegitarako aurreikuspenei dagokienez, Plan Partzial berriaren zirriborroak babes publikoko etxebizitzen erreserbak zehazten ditu, bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 75era zabaltzen baitira. Horrela, 762 etxebizitza berrietatik, gutxienez 572 babes publikoko etxebizitzetara bideratu beharko dira, eta gainerako % 25a 190 etxebizitza libretara.

Zirriborroa aurretikoa denez, babes publikoko erregimenen bateko eraikin horientzako lursailen kokapena Plan Partzialaren hasierako onespenaren aurretik zehaztu beharko da eta udalbatzan adostutako irizpideak kontuan izan beharko dira.

Prozesu horren ondorioz, sektorea erregulatzeko antolamendu xehe berria eta eremua urbanizatzeko eta lursailak berrezartzeko planak eta programak garatu behar direnez, ezin da esan etxebizitzen sustapena neurri espezifikoen planaren indarraldiaren barruan (2026-2029) hasiko denik.

[1] Plan Partzialaren Aldaketa. Ingurumeneko administrazioaren ebazpenaren irismen-dokumentua https://www.euskadi.eus/contenidos/informacion/eaed_253_plan_osteko_urduliz/es_def/adjuntos/EAED-253INET-2025-03-31-Resolucion.pdf

Sinatzaile / Firmante: URDULIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE URDULIZ Data: 2026-02-05 11:09:31(UTC) Fecha: 05/02/2026 11:09:31 (UTC)
Dokumentu honen paperezko kopia inprimatua kopia kautotutzat hartuko da. / La impresión en papel de este documento tendrá la consideración de copia auténtica.
Egiaztapen Kodea / Código de Verificación {7a51e7cd-677c-49b2-af51-4a9d9974ded7c} Elektronikoki sinatutako dokumentua / Documento firmado electrónicamente.

Indarrean dagoen antolamenduaren eta plan partzialaren aldaketak planteatutako antolamendu alternatiboaren alderaketa.





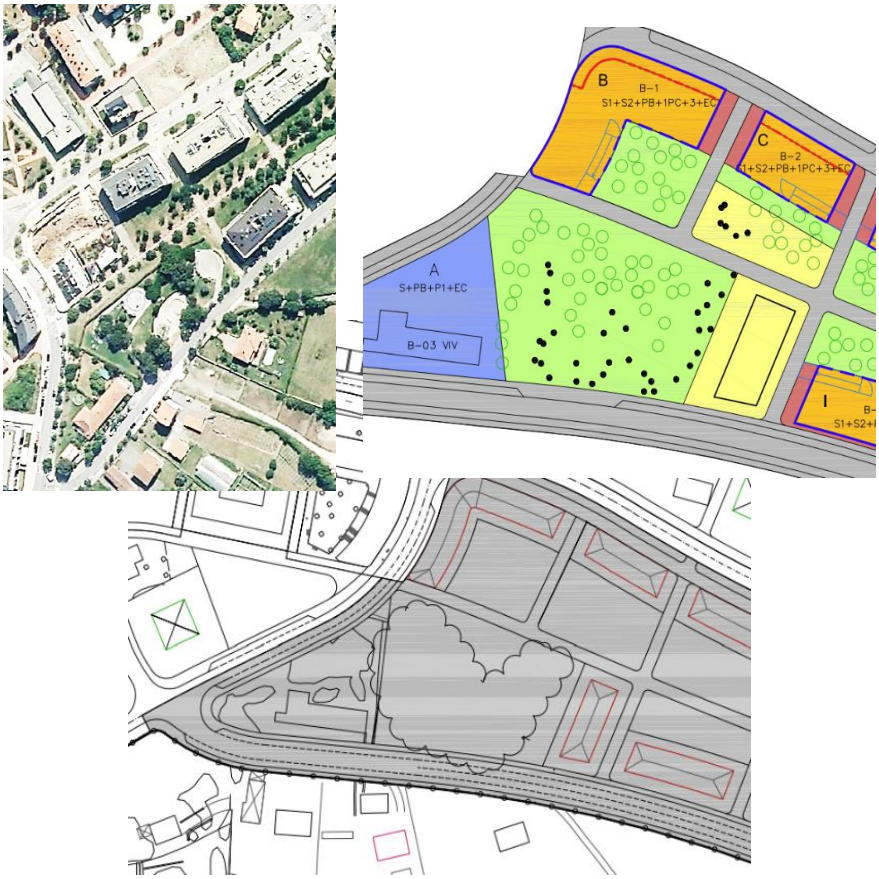
Sinatzaile / Firmante: URDULIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE URDULIZ Data: 2026-02-05 11:09:31(UTC) Fecha: 05/02/2026 11:09:31 (UTC)
Dokumentu honen paperezko kopia inprimatua kopia kautotuzat hartuko da. / La impresión en papel de este documento tendrá la consideración de copia auténtica.
Egiaztapen Kodea / Código de Verificación (7a51e7cd-677c-49b2-af51-4a9d974ded7c) Elektronikoki sinatutako dokumentua / Documento firmado electrónicamente.

Zuzkidura-bizitokiak

Hiriko etxebizitzen garapen nagusiak antolatzen dituen plangintza berrikusten ari direnez, 2026-2029 aldian Urdulizko babes publikoko etxebizitzen sistema handitu ahal izateko, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailari udalerriko 2 lursail lagatzeko aukera proposatu da, zuzkidura-bizitokiak egiteko. Bi lursailek hezkuntza-funtzioa betetzen dute.

Beste udal batzuek egin izan dituzte halako lursail moten hitzarmenak berriki[2]; hortaz, zuzkidura-bizitokiak garatzeko bideragarritasuna aztertzea proposatzen da, gazteei zuzenduta egon daitezen ahal den heinean, eremu horiek finkatzeko.

- **36. Eremua. Atzeragaine.** Plan Berezia onartuta eta garatuta dago hein handi batean. 1.896 metro karratuko lursaila eta 930 metro karratuko lurzoru eraikigarria da.



[2] Arrankudiaga – Zollo . Hezkuntza-erabilerako P-2 lursaila Elexalden (10 zuzkidura-bizitoki). https://www.contratacion.euskadi.eus/webkpe00-kpeperfi/es/contenidos/anuncio_contratacion/expjaso570024/es_doc/index.html?ruta=informacionAmpliadaAnuncios&busquedaAvanzada=

Sinatzaile / Firmante: URDULIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE URDULIZ Data: 2026-02-05 11:09:31(UTC) Fecha: 05/02/2026 11:09:31 (UTC)
Dokumentu honen paperezko kopia inprimatua kopia kautotutzat hartuko da. / La impresión en papel de este documento tendrá la consideración de copia auténtica.
Egiaztapen Kodea / Código de Verificación (7a51e7cd-677c-49b2-af51-4a9d9974ded7c) Elektronikoki sinatutako dokumentua / Documento firmado electrónicamente.

- **33. Eremua. Torrebarri.** Dagokion Plan Partzialean CD-1 gisa identifikatutako hezkuntza-lursaila da. 1.988 metro karratuko lursaila eta 596,47 metro karratuko azalera eraikigarria.





Ezarpen-aldia		
2026/27	2027/28	2028/29
X	X	X

Lehentasuna
Handia

Sinatzaile / Firmante: URDULIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE URDULIZ Data: 2026-02-05 11:09:31(UTC) Fecha: 05/02/2026 11:09:31 (UTC)
Dokumentu honen paperezko kopia inprimatua kopia kautotutzat hartuko da. / La impresión en papel de este documento tendrá la consideración de copia auténtica.
Egiaztapen Kodea / Código de Verificación (7a51e7cd-677c-49b2-af51-4a9d974ded7c) Elektronikoki sinatutako dokumentua / Documento firmado electrónicamente.

1.2. Estrategia Bitartekaritza-programak sustatzea alokairu-merkatuan

1.2.1. ekintza Etxebizitza hutsei buruzko azterlan bat egitea, kanona ezartzeko aukera baloratzeko

Erakunde arduraduna: Urdulizko Udala

Abiapuntuko testuingurua

Gaur egun, Urdulizen ez dago hutsik dauden etxebizitzen azterlanik. Ildo horretan, Euskal Autonomia Erkidegoko Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legeak hutsik dauden etxebizitzak identifikatzeko eta erregistratzeko aukera eta oinarrizko esparrua ezartzen ditu.

Ekintzaren deskribapena

Urdulizko etxebizitza-parke osoaren erabilera-maila eta, zehazki, udalerriko etxebizitza hutsen egoera aztertuko duen azterlan bat egitea planteatzen da.

Azterketa horren bidez, mota horretako etxebizitzen benetako eragina eta horien tipologiak aztertuko dira, baita jenderik gabeko etxebizitzen ezaugarriak ere.

Horretarako, ur-kontsumoak etxebizitza-parkearen erabileraren adierazle gisa erabiliko dira, araudi autonomikoan planteatzen den bezala, araudi honen arabera jenderik gabeko etxebizitzak detektatuz.

Azterlana oinarri izanik, Urdulizko Udalak jenderik gabeko etxebizitzetan kanonaren aplikazio posiblea aztertuko du.

Ezarpen-aldia

2026/27	2027/28	2028/29
	x	x

Lehentasuna

Handia

1.2.2. ekintza Bizigune eta ASAP programak sustatzeko eta dibulgazioaren bidez etxebizitza hutsak mobilizatzeko programa horiek estimulatzeko Eusko Jaurlaritzarekin egindako hitzarmenarekin jarraitzea

Erakunde arduraduna: Eusko Jaurlaritza eta Urdulizko Udala

Abiapuntuko testuingurua

Hutsik dauden etxebizitzak mobilizatzeko programek, hala nola Bizigune eta ASAP programek, aukera ematen dute, aldi baterako, jenderik gabeko etxebizitzak alokairuko etxebizitza eskuragarrien parkean sartzeko. Gaur egun, Urdulizen 5 etxebizitza daude Bizigune programan eta ez dago etxebizitzarik ASAP programaren baitan.

Sinatzaile / Firmante: URDULIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE URDULIZ Data: 2026-02-05 11:09:31(UTC) Fecha: 05/02/2026 11:09:31 (UTC)
Dokumentu honen paperezko kopia inprimatua kopia kautotutzat hartuko da. / La impresión en papel de este documento tendrá la consideración de copia auténtica.
Egiaztapen Kodea / Código de Verificación (7a51e7cd-677c-49b2-af51-4a9d9974ded7c) Elektronikoki sinatutako dokumentua / Documento firmado electrónicamente.

Ekintzaren deskribapena

Eusko Jaurlaritza programa horiek berriz diseinatzen ari da, baimendutako eta EAEko udalerrien errenta librearen mailetara egokitutako errenta-mugak doitzeko, azken urteetako igoera nabarmenen ondoren.

Gaur egun izapidetzen ari diren premiazko neurriei buruzko dekretua onartuta, Bizigunek aldaketak izango ditu alokairuko bitartekotza publikoko programa honetan txertatutako etxebizitza bat eskuratzeko errentaren gehieneko atalasea 21.000 eurotik 45.022,57 eurora igaro dadin, Babes Ofizialeko Etxebizitzen erregimen orokorrarekin parekatuz eta Euskadiko erdiko klaseek duten eskaera handiari hobeto erantzuteko[3].

Aldi berean, aldaketa horiek aukera ematen dute Alokabidek etxebizitza Eusko Jaurlaritzaren esku jartzen duten jabeei ordaintzen dien kanona (errenta) tentsioan dauden eremuetan handitzeko. Kanona AMEren % 95era arte igoko da, eta gaur egun 675 eurokoa da gehienez. Urdulizen kasuan, aldaketa horrek kanona handitzea ekarriko luke, 2024an formalizatutako alokairu-errenten batez besteko prezioa 917 eurokoa baita, AMEren arabera. Ondorioz, eguneratzeak aukera emango du kanona alokairuko etxebizitzaren tokiko merkatuaren egungo errealitatera egokitzeko.

Beraz, mobilizazio-programa horiek mantentzea planteatzen da, eta, ahal den neurrian, horiek indartzea.

Ezarpen-aldia

2026/27	2027/28	2028/29
x	x	x

Lehentasuna

Handia

1.2.3. ekintza Etxebizitza pribatuen mobilizazioa eta alokairu sozialaren sustapena sustatzeko zerga-neurriak

Erakunde arduraduna: Urdulizko Udala

Abiapuntuko testuingurua

2023ko abenduan onartutako Urdulizko Ondasun Higiezinen gaineko Zergaren Ordenantza Fiskalak zergaren kuota likidoaren % 50eko errekargua ezartzen du subjektu pasiboaren ohiko bizilekua ez diren eta errentan edo hirugarrenei lagata ez dauden bizitegi-erabilerako higiezinentzat, Euskal Autonomia Erkidegoko Etxebizitzari buruzko 3/2015 Legean xedatutakoaren arabera.

Ordenantzak errekargutik salbuesteko kasuak aurreikusten ditu honako kasu hauetan:

- Legez deklaratutako aurri-egoeran dauden etxebizitzak.
- Etxebizitza horiek okupatzea eragozten duten birgaitze- edo berritze-lanetan dauden etxebizitzak.
- Aurreko bi urteetan berreraiki edo osorik birgaitu diren etxebizitzak.
- Lan-arrazoiengatik, osasun-arrazoiengatik, mendekotasunagatik edo egoitza-zentroetan sartzeagatik titularra kanpoan duten etxebizitzak.
- Auziengatik, adjudikatu gabeko jaraunspenengatik edo bestelako arrazoi justifikatuengatik okupatu gabeko etxebizitzak.

[3] Irekia Eusko Jaurlaritza - Gobierno Vasco

Sinatzaile / Firmante: URDULIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE URDULIZ Data: 2026-02-05 11:09:31(UTC) Fecha: 05/02/2026 11:09:31 (UTC)
Dokumentu honen paperezko kopia inprimatua kopia kautotuzat hartuko da. / La impresión en papel de este documento tendrá la consideración de copia auténtica.
Egiaztapen Kodea / Código de Verificación (7a51e7cd-677c-49b2-af51-4a9d9974ded7c) Elektronikoki sinatutako dokumentua / Documento firmado electrónicamente.

- Etxebizitza alokatzeko bitartekaritza- edo mobilizazio-programa publikoei atxikitako etxebizitzak, administrazio eskudunek sustatuak.

Horri dagokionez, ordenantzak ezartzen du % 50eko hobaria aplikatuko zaiela alokairuko higiezinen merkatua dinamizatzen duten programa edo planei lagatako higiezinei, honako hauek barne:

a) **Bizigune** Etxebizitza Hutsen Programa, abenduaren 23ko 466/2013 Dekretuan eta hura garatzeko araudian ezarritakoaren arabera.
b) Merkatu libreko etxebizitzak alokatzeko bitartekaritza-programa, **ASAP** merkatu libreko etxebizitzak alokatzeko bitartekaritza-programa ezartzen duen irailaren 17ko 144/2019 Dekretuak arautua.
c) Antzeko beste etxebizitza-plan eta -programa autonomiko, foral edo munizipal batzuk.

Ekintzaren deskribapena

Urdulizko Udalak etxebizitza hutsen azterketa egitea proposatu du, eta, azterketa horretatik abiatuta, OHZren errekargua eta hura % 150era igotzea edo etxebizitza hutsen kanona aplikatzea erabaki.

Era berean, OHZren hobaria zergaren kuota likidoaren % 90eraino handitzea proposatzen da etxebizitza hutsak mobilizatzeko programen parte diren etxebizitzetarako.

Ezarpen-aldia

2026/27	2027/28	2028/29
x	x	x

Lehentasuna

Handia

Sinatzaile / Firmante: URDULIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE URDULIZ Data: 2026-02-05 11:09:31(UTC) Fecha: 05/02/2026 11:09:31 (UTC)
Dokumentu honen paperezko kopia inprimatua kopia kautotutzat hartuko da. / La impresión en papel de este documento tendrá la consideración de copia auténtica.
Egiaztapen Kodea / Código de Verificación {7a51e7cd-677c-49b2-af51-4a9d9974ded7c} Elektronikoki sinatutako dokumentua / Documento firmado electrónicamente.

2. Ardatza

Parke eraikiaren gaineko jarduketak: hiri-birgaitzea eta -berroneratzea

Helburua

Etxebizitza duin eta eskuragarrien eskaintza handitzea, lehendik dagoen parkea birgaitzea sustatuz, egoera okerrenean dauden etxebizitzetan bereziki, haien irisgarritasuna eta energia-eraginkortasuna sustatuz

2.1. Estrategia — Ostatu turistikoen kontrola: erregulazioa eta hauen instalazioari sustagarria kentzea.

2.1.1. ekintza — Ostatu turistikoen hazkundea kontrolatzeko eta etxebizitza-parkearen bizitegi-erabilera sustatzeko ekintzak

Erakunde arduraduna: Urdulizko Udala

Abiapuntuko testuingurua

Gaur egun, Urdulizen erabilera turistikoko 14 etxebizitza daude erregistratuta, Euskadiko Turismo Jardueren Erregistroaren arabera. Kopuru hori oraindik txikia bada ere, udalerria erakarpen turistiko handia duten kostaldeko udalerrietatik hurbil egoteak etorkizunean erabilera honetako etxebizitzen ugaritzea ekar lezake.

Horregatik, komenigarria izan liteke turismo-erabileren bilakaeraren jarraipena eta kontrola egitea, etxebizitza-parkean eta tokiko alokairu-merkatuan izan ditzakeen ondorioak prebenitzeko.

Ekintzaren deskribapena

Urdulizko Udalak erabilera turistikoko etxebizitzen kopuruaren eta ezaugarrien jarraipena egitea eta planteatzen du, haien bilakaeraren arabera, erabilera mota horiek arautuko dituen ordenantza espezifiko bat egiteko beharra baloratzeko.

Ezarpen-aldia

2026/27	2027/28	2028/29
x	x	x

Lehentasuna

Ertaina

Sinatzaile / Firmante: URDULIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE URDULIZ Data: 2026-02-05 11:09:31(UTC) Fecha: 05/02/2026 11:09:31 (UTC)
Dokumentu honen paperezko kopia inprimatua kopia kautotuzat hartuko da. / La impresión en papel de este documento tendrá la consideración de copia auténtica.
Egiaztapen Kodea / Código de Verificación (7a51e7cd-677c-49b2-af51-4a9d9974ded7c) Elektronikoki sinatutako dokumentua / Documento firmado electrónicamente.

2.2. Estrategia Etxebizitza-parkearen birgaitzea sustatzea

2.2.1. ekintza Jabeen komunitateei eta norbanakoei zuzendutako Eusko Jaurlaritzaren dirulaguntzak

Erakunde arduraduna: Eusko Jaurlaritza eta Urdulizko Udala

Abiapuntuko testuingurua

Laguntza horien oinarria Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuaren 2021eko uztailaren 21eko AGINDUA da, etxebizitzen eta eraikinen birgaitzearen, irisgarritasunaren eta energia-efizientziaren arloko jarduketa babesgarrietarako finantza-neurriei buruzkoa.

Ekintzaren deskribapena

Eusko Jaurlaritzak kudeatzen dituen laguntzak eraikina egokitzeko hainbat obra motari lotuta daude:

- Eraikinaren egitura eta eraikuntza egokitzea, eta etxebizitzen eta merkataritza-lokalen bizigarritasun-baldintzak egokitzea.
- Etxebizitzak eta sarbideak desgaitasun fisikoa duten pertsonentzat indarrean dagoen araudira egokitzea.
- Energia aurrezteko inguratzaile termikoan esku hartzea.
- Eraikuntzaren eta etxebizitzen akabera orokorra eraikuntza onaren printzipioetara egokitzea.

Horretarako, hiru laguntza-ildo ditu:

1. lerroa: Partikularren obretarako finantza-neurriak. Birgaitzeko obrak edo esku-hartzeak familia bakarreko etxebizitzetan edo jabetza horizontaleko edo higiezin-konplexu pribatuko eraikinetako elementu pribatiboetan egiten direnean, bai etxebizitzetan, bai etxebizitzarako erabiltzen diren lokaletan.

2. lerroa: Erkidegoen obretarako finantza-neurriak. Birgaitzeko obrak edo esku-hartzeak bi familiako etxebizitzen edo etxebizitza atxikien eta nagusiki etxebizitza-erabilera duten bizitegi kolektiboko eraikinen eraikuntzako, instalazioetako edo zerbitzu komunetako elementu komunetan egiten direnean, jabetza horizontaleko, higiezin-konplexu pribatuko edo titulartasun bakarreko araubidean.

3. lerroa: Birgaitze integral eta efizienterako erkidegoen obretarako finantza-neurriak. Birgaitze-obrek batera eta aldi berean energia-efizientzia, irisgarritasuna eta, gutxienez, etxebizitza-erabilera nagusia duen bizitegi-tipologia kolektiboko eraikin oso baten suteetarako segurtasuna hartzen dituen esku-hartze proiektu bati dagokion irismen globala dutenean. Era berean, esku hartzeko proiektuek etxebizitzen kanpoko bizigarritasuna hobetzeko jarduketak jaso ahal izango dituzte.

Eskainitako laguntza motak:

- Itzuli beharrik gabeko dirulaguntzak.
- Mailegu kualifikatuak.
- Zerga-arintzea PFEZn.

Sinatzaile / Firmante: URDULIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE URDULIZ Data: 2026-02-05 11:09:31(UTC) Fecha: 05/02/2026 11:09:31 (UTC)
Dokumentu honen paperezko kopia inprimatua kopia kautotuzat hartuko da. / La impresión en papel de este documento tendrá la consideración de copia auténtica.
Egiaztapen Kodea / Código de Verificación (7a51e7cd-677c-49b2-af51-4a9d9974ded7c) Elektronikoki sinatutako dokumentua / Documento firmado electrónicamente.

Ezarpen-aldia			Lehentasuna
2026/27	2027/28	2028/29	Ertaina
x	x	x	

2.2.2. ekintza Eraikinen eta etxebizitzen birgaitzea estimulatzeko zerga-neurriak

Erakunde arduraduna: Urdulizko Udala

Abiapuntuko testuingurua

Urdulizko Udalak udalerriko etxebizitza-parkean birgaitze, irisgarritasun eta efizientzia energetikoa sustatzeko hainbat hobari eta pizgarri aurreikusten ditu bere ordenantza fiskaletan.

Gaur egun, neurri horiek Eraikuntza, Instalazio eta Obren gaineko Zergaren (EIOZ) eta Ondasun Higiezinen gaineko Zergaren (OHZ) bidez aplikatzen dira:

- **EIOZ**n, %50eko hobaria ezartzen da interes bereziko edo udal erabilerako deklaratutako obretarako, eta %90erainoko hobaria oztopo arkitektonikoak ezabatzeko jardueretarako.
- **OHZ**n, hainbat hobari gehigarri jasotzen dira:
  - %50 eguzki-energiaren edo beste energia berriztagarri batzuen aprobetxamendu termiko edo elektrikoko sistemak dituzten birgaitze-jarduketetarako.
  - %50 A edo B eraginkortasun energetikoaren etiketa lortzen duten higiezinentzat, betiere kalifikazio hori nahitaezkoa ez bada.
  - %50, babes publikoko etxebizitzak edo antzekoak behin betiko kalifikatu eta hurrengo hiru ekitaldietan.

Ekintzaren deskribapena

Hobari horiek etorkizunean berrikusteko eta indartzeko aukera aurreikusten da, bereziki irisgarritasun unibertsalaren eta birgaitze iraunkorraren ikuspegitik.

Ezarpen-aldia			Lehentasuna
2026/27	2027/28	2028/29	Ertaina
x	x	x	

Sinatzaile / Firmante: URDULIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE URDULIZ Data: 2026-02-05 11:09:31(UTC) Fecha: 05/02/2026 11:09:31 (UTC)
Dokumentu honen paperezko kopia inprimatua kopia kautotutzat hartuko da. / La impresión en papel de este documento tendrá la consideración de copia auténtica.
Egiaztapen Kodea / Código de Verificación (7a51e7cd-677c-49b2-af51-4a9d9974ded7c) Elektronikoki sinatutako dokumentua / Documento firmado electrónicamente.

3. Ardatza

Prestazio sistema, alokairurako laguntzak eta kolektibo zaurgarrien babesa

Helburua

Urdulizko gazteen emantzipazio-prozesuetan laguntzen jarraitzea, alokairurako eta etxebizitza erosteko laguntza-baliabideak hobetuz, eta baliabide gutxien dituzten pertsonen eta familien alokairua ordaintzeko ahalegina arintzen laguntzea.

3.1. Estrategia — Gazteen emantzipaziorako laguntzak

3.1.1. ekintza — Gaztelagun sustatzea

Erakunde arduraduna: Eusko Jaurlaritza eta Urdulizko Udala

Abiapuntuko testuingurua

Gaztelagun 18 eta 35 urte arteko 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 Urdulizen.

Guztira alokairuan bizi diren 8 gaztek edo bizikidetza unitatek jaso dute Gaztelagun programaren laguntza Urdulizen. Ez dago 18 eta 23 urte arteko onuradunik eta, beraz, guztiak 24 urtetik gorakoak dira: 5 pertsona 24 eta 29 urte artekoak, eta 3, 30 eta 35 urte artekoak. Sexuaren arabera, 4 emakumek eta 4 gizonek jaso dute laguntza.

Ekintzaren deskribapena

Gaztelagunen onuradunak izateko, dirulaguntza jasotzen duten pertsonen edo bizikidetza-unitateen diru-sarrerek tarte hauen azpitik egon behar dute.

- Indibidualki eskatzen duten pertsonak urtean diru-sarrera garbi hauek egiaztatu beharko dituzte:
- Maila indibidualean: 27.687 euro baino baxuagoak eta 3.000 euro baino altuagoak urtean.
- Familia-unitateen kasuan: urteko diru-sarrerak 33.902 euro baino baxuagoak eta 3.000 euro baino altuagoak.
- Familia ugarien kasuan: urteko diru-sarrerak 36.163 euro baino baxuagoak eta 3.000 euro baino altuagoak.

Sinatzaile / Firmante: URDULIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE URDULIZ Data: 2026-02-05 11:09:31(UTC) Fecha: 05/02/2026 11:09:31 (UTC)
Dokumentu honen paperezko kopia inprimatua kopia kautotutzat hartuko da. / La impresión en papel de este documento tendrá la consideración de copia auténtica.
Egiaztapen Kodea / Código de Verificación (7a51e7cd-677c-49b2-af51-4a9d9974ded7c) Elektronikoki sinatutako dokumentua / Documento firmado electrónicamente.

Eusko Jaurlaritzaren premiazko neurriei buruzko dekretuak ekarri dituen hobekuntzen artean, Gaztelaguni lotutakoak daude. Horrela, datozen hilabeteetatik aurrera, programak zenbatekoak eguneratuko ditu, bizitegi-alokairuaren merkatua jasaten ari den prezio igoeraren aurrean, eremu tentsionatuak kontuan hartuta; izan ere, figura horrek ezartzen duen prezioen erregulazioak laguntza hauen igoerak ez duela merkatua berotzea ekarriko bermatzen du.

Urdulizen kasuan, Gaztelagunen sartzeko gehieneko errentak 750 eurokoak izango dira. Era berean, etorkizunean, tentsio handiko eremu izendatu ondoren alokairu prezioa gehiago handitzen bada, gehieneko errenta hori hileko alokairuaren batez besteko prezioaren %95era arte igo ahal izango dira, Alokairuaren Merkatuaren Inkestatik (AME) abiatuta kalkulatuta.

Gainera, premiazko neurriei buruzko dekretu honen bidez, laguntza jasotzeko gehieneko diru-sarrerak handitu nahi dira: 3.000 eurotik 30.000 eurora bitarteko tarteak banakako eskaeretarako, 3.000 eurotik 36.764 eurora bitartekoak baterako eskaeretarako, eta 3.000 eurotik 39.184 eurora bitartekoak familia ugarietarako. Era berean, Gaztelagun aginduaren aldaketari esker, gelen alokairua eta azpierrentamendu-egoerak sartu ahal izango dira.

Gauzak horrela, hiru urteko plan honen barruan, 2026, 2027, 2028 eta 2029an estaldura eta irismen mailaren jarraipena egitea planteatzen da, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailak ematen duen informazioaren bidez.

Ezarpen-aldia			Lehentasuna
2026/27	2027/28	2028/29	Handia
x	x	x	

3.1.2. ekintza Eusko Jaurlaritzako Gazteria Zuzendaritzaren laguntzei buruzko jarraipena eta informazioa. Emantzipa programa

Erakunde arduraduna: Eusko Jaurlaritza eta Urdulizko Udala

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 erroldatuta dauden 25 eta 29 urte bitarteko gazteei, baldin eta emantzipazio-prozesu bat hasi badute edo hastekoak badira eta urteko errentak diru-sarreren muga gainditzen ez badu.

Programa hori Urdulizko 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 erroldatuta egotea, gutxienez, eskaera egin baino urtebete lehenagotik.

Sinatzaile / Firmante: URDULIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE URDULIZ Data: 2026-02-05 11:09:31(UTC) Fecha: 05/02/2026 11:09:31 (UTC)
Dokumentu honen paperezko kopia inprimatua kopia kautotuzat hartuko da. / La impresión en papel de este documento tendrá la consideración de copia auténtica.
Egiaztapen Kodea / Código de Verificación (7a51e7cd-677c-49b2-af51-4a9d9974ded7c) Elektronikoki sinatutako dokumentua / Documento firmado electrónicamente.

- Urteko diru-sarrerak 3.000 eurotik gorakoak eta 28.000 eurotik beherakoak izatea.
- Enpresa- edo lanbide-izaerarik ez duten 75.000 eurotik gorako ondasunak, eskubideak edo finantza-aktiboak ez izatea, 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 ordaintzeko.
- 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

2026an, 2027an, 2028an eta 2029an estalduraren eta irismenaren jarraipena egitea planteatzen da, Eusko Jaurlaritzako Gazteria Sailak ematen duen informazioaren bitartez.

Ezarpen-aldia

2026/27	2027/28	2028/29
x	x	x

Lehentasuna

Handia

Sinatzaile / Firmante: URDULIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE URDULIZ Data: 2026-02-05 11:09:31(UTC) Fecha: 05/02/2026 11:09:31 (UTC)
Dokumentu honen paperezko kopia inprimatua kopia kautotuzat hartuko da. / La impresión en papel de este documento tendrá la consideración de copia auténtica.
Egiaztapen Kodea / Código de Verificación (7a51e7cd-677c-49b2-af51-4a9d9974ded7c) Elektronikoki sinatutako dokumentua / Documento firmado electrónicamente.

3.1.3. ekintza Gazteentzako abal-programen jarraipena eta informazioa

Erakunde arduraduna: Eusko Jaurlaritza eta Urdulizko Udala

Abiapuntuko testuingurua

Emantzipazio-prozesuei laguntzeko[4], Eusko Jaurlaritzak bi programa jarri ditu abian, EAEko gazteei etxebizitza eskuratzeko kostuaren zati bat bermatzera bideratuak, bai erostea aukeratzen badute, bai alokairu-merkatuan sartzen saiatzen badira.

Jakina denez, etxebizitza eskuratzeko zailtasunetako bat emantzipazio-prozesuari ekiteko behar den finantza-gaitasunarekin lotzen da, fidantzei (alokairuaren kasuan) edo hipoteka-finantzaketa eskuratzeari dagokienez eskatzen diren baldintzen arabera.

Ekintzaren deskribapena

Erosketarako abalen lerroari dagokionez, Eusko Jaurlaritzako Gazteria Zuzendaritzak abal-lerro bat onartu berri du Plan hau idazterakoan, gazteei lehen etxebizitza erosten laguntzeko, 18 eta 39 urte bitarteko pertsonen hipoteka finantzatzeko, gazteei lehen etxebizitza erosten laguntzeko abalen lerroan.

Abalak tasazioaren eta salerosketaren arteko gutxieneko balioaren %80tik %100era arte estaliko du, Euskadin kokatutako 340.000 euroko gehieneko erosketa-prezioarekin. Neurri honen onuradun izan ahalko dira azken bost urteetatik gutxienez bi Euskadin bizi izan diren pertsonak, baldin eta haien diru-sarrerak ez badira urteko 50.400 eurotik gorakoak eskatzaile bakarra bada, edo 86.400 eurotik gorakoak bi eskatzaile badira.

Fidantza ordaintzeko abalen lerroaren kasuan, dekretu espezifiko bat onartzeko prozesuan dago. Nolanahi ere, orain arte argitaratutako informaziotik ondorioztatzen da abal-lerro horrek nahitaezko fidantzaren ehuneko bat bermatuko duela, bai eta errentamendu-kontratuan jasotako berme gehigarrien edo gastu osagarrien beste ehuneko bat ere, eta 39 urtera arteko pertsonak hartuko ditu barnean.

Gauzak horrela, hiru urteko plan honen barruan bi ekintza mota egitea planteatzen da:

- Bi programa horiei lotutako zabalkunde- eta informazio-ekintzak, Gaztelagunen eta Emantziparen osagarri gisa.
- 2026, 2027, 2028 eta 2029ko estaldura-mailaren eta irismenaren jarraipena, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailak ematen duen informazioaren bidez.

Ezarpen-aldia

2026/27	2027/28	2028/29
x	x	x

Lehentasuna

Handia

3.2. Eusko Jaurlaritzak zailtasunak dituzten

[4] https://www.euskadi.eus/eusko-jaurlaritza/-/albistea/2025/18-eta-39-urte-bitarteko-gazteei-lehen-etxebizitza-erosten-laguntzeko-abalen-dekretua-onartuta/

Sinatzaile / Firmante: URDULIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE URDULIZ Data: 2026-02-05 11:09:31(UTC) Fecha: 05/02/2026 11:09:31 (UTC)
Dokumentu honen paperezko kopia inprimatua kopia kautotutzat hartuko da. / La impresión en papel de este documento tendrá la consideración de copia auténtica.
Egiaztapen Kodea / Código de Verificación (7a51e7cd-677c-49b2-af51-4a9d9974ded7c) Elektronikoki sinatutako dokumentua / Documento firmado electrónicamente.

Estrategia

kolektiboentzat alokairua ordaintzeko sustatzen dituen laguntzen dispositiboa

3.2.1. ekintza Etxebizitzako Eskubide Subjektiboa eta Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa sustatzea

Erakunde arduraduna: Urdulizko Udala

Abiapuntuko testuingurua

Urdulizen bizi diren 26 bizikidetza-unitatek dute aitortuta Etxebizitzako Eskubide Subjektiboa

Etxebizitzako Eskubide Subjektiboari lotutako espedienteak 2025

	EES eskaerak	EES aitortuak
Total	36	26

Iturria: Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Eusko Jaurlaritza

Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoaren kasuan, 27 pertsona onuradunek jasotzen dute laguntza hori. 17 espediente emakumeenak dira, eta 10, gizonenak.

Ekintzaren deskribapena

Herritarren arreta zerbitzuetan eta Oinarrizko Gizarte Zerbitzuetan arreta ematen duten profesionalei Etxebizitzako Eskubide Subjektiboari buruzko informazioa indartzea planteatzen da, onuradun izan daitezkeen pertsonei eta familiei informazioa eta orientazioa emateko.

Ezarpen-aldia

2026/27	2027/28	2028/29
x	x	x

Lehentasuna

Handia

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

Erakunde arduraduna: Urdulizko Udala

Abiapuntuko testuingurua

Diru-sarrerak bermatzeko errentari lotutako Etxebizitzako Gastuetarako Prestazio Osagarria alokairu-erregimeneko etxebizitzetan bizi diren bizitegi-bazterketatik hurbilen dauden kolektiboetan oinarritzen da. Gaur egun, Lanbide da prestazio hori kudeatzeaz arduratzen den erakundea. Laster, prestazio hori Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak kudeatuko du.

Ekintzaren deskribapena

Urdulizko pertsona eta familia zaurgarrien artean prestazio horren irismenaren jarraipena egitea planteatzen da, baita Etxebizitzako Prestazio Ekonomiko berrian duten eraldaketaren jarraipena egitea ere.

Sinatzaile / Firmante: URDULIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE URDULIZ Data: 2026-02-05 11:09:31(UTC) Fecha: 05/02/2026 11:09:31 (UTC)
Dokumentu honen paperezko kopia inprimatua kopia kautotutzat hartuko da. / La impresión en papel de este documento tendrá la consideración de copia auténtica.
Egiaztapen Kodea / Código de Verificación (7a51e7cd-677c-49b2-af51-4a9d9974ded7c) Elektronikoki sinatutako dokumentua / Documento firmado electrónicamente.

Ezarpen-aldia			Lehentasuna
2026/27	2027/28	2028/29	Handia
x	x	x	

3.3. Estrategia — Alokairua ordaintzeko laguntzak eta bizitegi-alternatibak egoera ekonomiko ahulean eta bazterketa-arriskuan dauden pertsonentzat

3.3.1. ekintza — Gizarte Larrialdietarako Laguntzak (GLL)

Erakunde arduraduna: Urdulizko Udala

Abiapuntuko testuingurua

Beste prestazio batzuk ez bezala, Gizarte Larrialdietarako Laguntzak (GLL) udalek kudeatzen dituzte zuzenean, udaletako Gizarte Zerbitzuen bidez. Prestazio horren xedea da, besteak beste, etxebizitzarekin zerikusia duten gastuak, alokairukoak zein hipotekakoak, estaltzea, bereziki gizarte-bazterkeriako egoeran edo arriskuan dauden pertsonei eta familiei zuzenduta.

2024. urtean, Urdulizko Udalak etxebizitzari lotutako gizarte-larrialdietarako 10 laguntza eman ditu guztira: alokairua ordaintzeko 7 eta hipotekak ordaintzeko 3.

Ekintzaren deskribapena

Bizitegi-bazterketa jasateko arriskuan dauden pertsonei etxebizitza ordaintzeko larrialdiko laguntzak kudeatzen jarraitzea planteatzen da. Era berean, Eusko Jaurlaritzak kudeatzen dituen prestazioekiko osagarritasun-maila aztertu nahi da.

Ezarpen-aldia			Lehentasuna
2026/27	2027/28	2028/29	Handia
x	x	x	

Sinatzaile / Firmante: URDULIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE URDULIZ Data: 2026-02-05 11:09:31(UTC) Fecha: 05/02/2026 11:09:31 (UTC)
Dokumentu honen paperezko kopia inprimatua kopia kautotutzat hartuko da. / La impresión en papel de este documento tendrá la consideración de copia auténtica.
Egiaztapen Kodea / Código de Verificación {7a51e7cd-677c-49b2-af51-4a9d9974ded7c} Elektronikoki sinatutako dokumentua / Documento firmado electrónicamente.

3.4. Estrategia — Eremu tentsionatuaren deklaraziotik, prezioen kontroletik eta kolektibo kalteberen babesetik eratorritako estrategiak eta tresnak

3.4.1. ekintza — Eremu tentsionatuaren deklarazioari eta maiatzaren 24ko 12/2023 Legeari lotutako ekintzak

Erakunde arduraduna: Eusko Jaurlaritza eta Urdulizko Udala

Abiapuntuko testuingurua

Etxebizitzarako Eskubidearen maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen arabera, Urdulizko Udalak udalerri osoa eremu tentsionatu izendatzeko beharrezkoak diren lanak abiarazi ditu.

Ekintzaren deskribapena

Adierazpen hori, lortzen denean, gutxienez 3 urtez egongo da indarrean, bai maizter berriei kontratu berrietan alokairuaren prezioaren igoera mugatzeko neurriak aplikatu ahal izateko (alokairua aurreko kontratuko errentara mugatzea), bai erreferentziako prezioen indize-sistemen mugak aplikatzeko azken 5 urteetan alokatuta egon ez diren etxebizitzei ere.

Era berean, lege honek beste neurri osagarri batzuk planteatzen ditu, hala nola kontratua amaitu ondoren errentariari aparteko luzapena emateko aukera eta, etxegabetzeen kasuan, errentariaren babes handiagoa, edukitzaile handien etxebizitzen kasuan.

Ezarpen-aldia

2026/27	2027/28	2028/29
x	x	x

Lehentasuna

Handia

Sinatzaile / Firmante: URDULIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE URDULIZ Data: 2026-02-05 11:09:31(UTC) Fecha: 05/02/2026 11:09:31 (UTC)
Dokumentu honen paperezko kopia inprimatua kopia kautotuzat hartuko da. / La impresión en papel de este documento tendrá la consideración de copia auténtica.
Egiaztapen Kodea / Código de Verificación {7a51e7cd-677c-49b2-af51-4a9d9974ded7c} Elektronikoki sinatutako dokumentua / Documento firmado electrónicamente.

4. Ardatza

Erakundeen arteko koordinazioa, herritarrei informazioa ematea eta planaren jarraipena

Helburua

Planaren kudeaketa- eta jarraipen-prozesu koordinatu eta partekatua egitea Urdulizko Udalaren eta Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailaren artean.

4.1. Estrategia — Etxebizitzaren arloan informazioa emateko eta koordinatzeko sistemak

4.1.1. ekintza — Gidaritza-taldea eta jarraipen-batzordea

Erakunde arduraduna: Urdulizko Udala eta Eusko Jaurlaritza

Abiapuntuko testuingurua

Plan hau ezartzeko, tartean dauden erakunde guztien arteko lan bateratua eta koordinatua behar da. Horrela, Urdulizko Udala izango da lankidetza-prozesu iraunkor horren buru Planak irauten duen hiru urteetan, bai eta haren jarraipenari eta ebaluazioari dagokionez ere.

Ekintzaren deskribapena

Planaren jarraipena eta koordinazioa egiteko talde bat ezarriko da.

Ezarpen aldia

2026/27	2027/28	2028/29
x	x	x

Lehentasuna

Handia

Sinatzaile / Firmante: URDULIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE URDULIZ Data: 2026-02-05 11:09:31(UTC) Fecha: 05/02/2026 11:09:31 (UTC)
Dokumentu honen paperezko kopia inprimatua kopia kautotutzat hartuko da. / La impresión en papel de este documento tendrá la consideración de copia auténtica.
Egiaztapen Kodea / Código de Verificación (7a51e7cd-677c-49b2-af51-4a9d9974ded7c) Elektronikoki sinatutako dokumentua / Documento firmado electrónicamente.

4.1.2. ekintza Herritarrei informazioa emateko zerbitzuak indartzea

Erakunde arduraduna: Urdulizko Udala

Abiapuntuko testuingurua

Gaur egun, Herritarrentzako Arreta Zerbitzuak (HAZ) eta udal-zerbitzu teknikoek ematen diete arreta herritarrei etxebizitzaren arloan. Dauden programen aniztasuna dela eta (Gaztelagun, Bizigune, ASAP, Emantzipa, besteak beste), komenigarritzat jotzen da udal-informazioa eta orientazioa sustatzea, herritarrek baliabide horiek errazago eskura ditzaten.

Ekintzaren deskribapena

Urdulizko Udalak HAZen informazio-eginkizuna indartuko du, herritarrentzako erreferentzia-puntu gisa jardun dezan etxebizitzarekin lotutako gai guztietan, informazio eguneratua eskainiz, Eusko Jaurlaritzaren programa eta zerbitzuekin koordinatuta.

Hauek izango dira jarduketa nagusiak:

- Etxebizitzari lotutako edozein gairi buruzko informazio integratua ematea.
- Udaleko zerbitzu teknikoekin eta Etxebiderekin arreta koordinatzea.
- Informazioa eguneratuta edukitzea udal-kanaletan.

Ezarpen aldia

2026/27	2027/28	2028/29
x	x	x

Lehentasuna

Handia

4.2. Estrategia. Ebaluazio- eta jarraipen-sistema

4.2.1. ekintza Eremu tentsionatuaren izendapenari lotutako adierazleak eguneratzea

Erakunde arduraduna: Urdulizko Udala

Ekintzaren deskribapena

Eusko Jaurlaritzak argitaratzen dituen eremu tentsionatuen deklarazio-adierazleen urteko jarraipena egitea.

Ezarpen aldia

2026/27	2027/28	2028/29
x	x	x

Lehentasuna

Handia

Sinatzaile / Firmante: URDULIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE URDULIZ Data: 2026-02-05 11:09:31(UTC) Fecha: 05/02/2026 11:09:31 (UTC)
Dokumentu honen paperezko kopia inprimatua kopia kautotutzat hartuko da. / La impresión en papel de este documento tendrá la consideración de copia auténtica.
Egiaztapen Kodea / Código de Verificación (7a51e7cd-677c-49b2-af51-4a9d9974ded7c} Elektronikoki sinatutako dokumentua / Documento firmado electrónicamente.

4.2.2. ekintza Plana ebaluatzea urtero

Erakunde arduraduna: Urdulizko Udala

Ekintzaren deskribapena

Planaren aurrerapen-maila ebaluatuko duen txosten sintetikoa egitea ekitaldi bakoitzeko lehen hiruhilekoan. Horrela, gutxienez hiru txosten egingo dira:

- 2027ko lehen hiruhilekoan, 2026ko bigarren seihilekoarekin alderatuta;
- 2028ko lehen hiruhilekoan, 2027ko emaitzekin alderatuta;
- 2029ko lehen hiruhilekoan, 2028ko emaitzekin eta 2026-2028 aldiko bilakaera osoarekin alderatuta.

Horrela, Udalak berak egingo du txosten hau, neurri eta ekintza nagusien gauzatze-maila eta Urdulizko etxebizitzaren merkatuan eta etxebizitza eskuratzeko egoera txarrenean dauden pertsona eta familietan duten eragina ebaluatzeko.

Ezarpen aldia

2026/27	2027/28	2028/29
x	x	x

Lehentasuna

Handia

Sinatzaile / Firmante: URDULIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE URDULIZ Data: 2026-02-05 11:09:31(UTC) Fecha: 05/02/2026 11:09:31 (UTC)
Dokumentu honen paperezko kopia inprimatua kopia kautotutzat hartuko da. / La impresión en papel de este documento tendrá la consideración de copia auténtica.
Egiaztapen Kodea / Código de Verificación {7a51e7cd-677c-49b2-af51-4a9d9974ded7c} Elektronikoki sinatutako dokumentua / Documento firmado electrónicamente.

3.- KRONOGRAMA

		2026/27	2027/28	2028/29
1. ardatza	**Etxebizitza eskuragarriaren sustapena**			
1.1. estrategia	Babes publikoko bizitegietarako sistema garatzea, eta alokairuari lehentasuna ematea			
1.1.1. ekintza	Babes Publikoko Etxebizitzen sustapenen aurreikuspena	X	X	X
1.2. estrategia	Bitartekaritza-programak sustatzea alokairuen merkatuan			
1.2.1. ekintza	Etxebizitza hutsei buruzko azterlan bat egitea, kanona ezartzeko aukera baloratzeko		X	X
1.2.2. ekintza	Bizigune eta ASAP programak sustatzea eta dibulgazioaren bidez etxebizitza hutsak mobilizatzeko programa horiek estimulatzea	X	X	X
1.2.3. ekintza	Etxebizitza pribatuen mobilizazioa eta alokairu sozialaren sustapena sustatzeko zerga-neurriak	X	X	X
2. ardatza	**Etxebizitzen eraikinen parkearen eta hiri-birgaitzearen gaineko 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	X	X	X
2.2. estrategia	Etxebizitza-parkearen birgaitzea sustatzea			
2.2.1. ekintza	Jabeen komunitateei eta norbanakoei zuzendutako Eusko Jaurlaritzaren laguntzak	X	X	X
2.2.2. ekintza	Eraikinen eta etxebizitzen birgaitzea estimulatzeko zerga-neurriak	X	X	X
3. ardatza	**Prestazio-sistema, alokairurako laguntzak eta kolektibo kalteberak babestea**			
3.1. estrategia	Gazteen emantzipaziorako dirulaguntzak			
3.1.1. ekintza	Gaztelagun sustatzea	X	X	X
3.1.2. ekintza	Eusko Jaurlaritzako Gazteria Zuzendaritzaren dirulaguntzen jarraipena eta informazioa. Emantzipa Programa	X	X	X
3.1.3. ekintza	Gazteentzako bermeen programen jarraipena eta horiei buruzko informazioa	X	X	X

Sinatzaile / Firmante: URDULIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE URDULIZ Data: 2026-02-05 11:09:31(UTC) Fecha: 05/02/2026 11:09:31 (UTC)
Dokumentu honen paperezko kopia inprimatua kopia kautotutzat hartuko da. / La impresión en papel de este documento tendrá la consideración de copia auténtica.
Egiaztapen Kodea / Código de Verificación (7a51e7cd-677c-49b2-af51-4a9d9974ded7c) Elektronikoki sinatutako dokumentua / Documento firmado electrónicamente.

		2026/27	2027/28	2028/29
3.2. estrategia	Eusko Jaurlaritzak zailtasunak dituzten kolektiboentzako alokairua ordaintzeko sustatu dituen dirulaguntzak: Urdulizko Udalak egindako jarraipena eta koordinazioa			
3.2.1. ekintza	Etxebizitzarako Eskubide Subjektiboa eta Etxebizitzaren Prestazio Ekonomikoa sustatzea	X	X	X
3.2.2. ekintza	DSBE-EPOren eta EPEren eraldaketaren jarraipena egitea	X	X	X
3.3. estrategia	Alokairua ordaintzeko laguntzak eta bizitegi-alternatibak egoera ekonomiko ahulean eta bazterketa-arriskuan dauden pertsonentzat			
3.3.1. ekintza	Gizarte Larrialdietarako Laguntzak (GLL)	X	X	X
3.4. estrategia	Tentsio-eremu izendatzetik eratorritako estrategiak eta tresnak, prezioen kontrola eta kolektibo kalteberen babesak.			
3.4.1. ekintza	Eremu tentsionatuaren deklarazioari eta maiatzaren 24ko 12/2023 Legeari lotutako ekintzak	X	X	X
4. ardatza	**Erakundeen arteko koordinazioa, herritarrei informazioa ematea eta planaren jarraipena**			
4.1. estrategia	Etxebizitzaren arloan informazioa emateko eta koordinatzeko sistemak			
4.1.1. ekintza	Gidaritza-taldea eta jarraipen-batzordea	X	X	X
4.1.2. ekintza	Herritarrei informazioa emateko zerbitzuak indartzea	X	X	X
4.2. estrategia	Ebaluazio- eta jarraipen-sistema			
4.2.1. ekintza	Eremu tentsionatuaren izendapenari lotutako adierazleak eguneratzea	X	X	X
4.2.2. ekintza	Plana ebaluatzea urtero	X	X	X

Sinatzaile / Firmante: URDULIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE URDULIZ Data: 2026-02-05 11:09:31(UTC) Fecha: 05/02/2026 11:09:31 (UTC)
Dokumentu honen paperezko kopia inprimatua kopia kautotutzat hartuko da. / La impresión en papel de este documento tendrá la consideración de copia auténtica.
Egiaztapen Kodea / Código de Verificación {7a51e7cd-677c-49b2-af51-4a9d9974ded7c} Elektronikoki sinatutako dokumentua / Documento firmado electrónicamente.