

BESTELAKO XEDAPENAK

GOBERNANTZA PUBLIKO ETA AUTOGOBERNU SAILA

53

122/2019 EBAZPENA, abenduaren 17koa, Jaurlaritzaren Idazkaritzako eta Legebiltzarrarekiko Harremanetarako zuzendariarena, zeinaren bidez xedatzen baita argitara ematea Ordiziako Udalarekin sinatutako lankidetzeta-hitzarmena, HEA 13 Floreaga eremuan babes publikoko etxebizitza sustatzeko.

Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrak lankidetzeta-hitzarmen hori sinatu du; beraz, zabalkunde egokia izan dezan, honako hau

EBAZTEN DUT:

Artikulu bakarra.– Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratzea Ordiziako Udalarekin sinatutako lankidetzeta-hitzarmena, HEA 13 Floreaga eremuan babes publikoko etxebizitza sustatzeko. Eranskinean dago testua, eranskinean dago testua.

Vitoria-Gasteiz, 2019ko abenduaren 17a.

Jaurlaritzaren Idazkaritzako eta Legebiltzarrarekiko Harremanetarako zuzendaria,
JUAN ANTONIO ARIETA-ARAUNABEÑA IBARZABAL.

ERANSKINA, JAURLARITZAREN IDAZKARITZAKO ETA LEGEBILTZARRAREKIKO
HARREMANETARAKO ZUZENDARIAREN ABENDUAREN 17KO 122/2019
EBAZPENARENA

Lankidetzeta Hitzarmena Euskal Autonomia erkidegoko Administrazio orokorra, Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza saila, eta Ordiziako udalaren artekoa babes publikoko etxebizitzaren sustapena Ordiziako udal-mugaratean, hea 13 Floreaga eremuan.

Vitoria-Gasteiz, 2019ko urriaren 29a.

BILDU DIRA:

Alde batetik, Ignacio María Arriola López jauna, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitzako sailburua.

Eta bestetik, Adur Ezenarro Agirre jauna, Ordiziako alkate-udalburua.

BERTARATU DIRA:

Lehena, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitzako sailburu gisa eta Euskadiko Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren ordezkari-lanetan, Jaurlaritzaren Kontseiluak 2019ko apirilaren 16an egindako bilkuran hartutako erabakiaren bidez egintza honetarako baimendua.

Eta bigarrena, Ordiziako alkate-udalburu gisa, Udalaren ordezkari-lanetan, Udalbatzak 2019ko urriaren 10ean izandako bilkuran hartutako erabakiaren indarrez egintza honetarako baimendua.

Agertutako bi alderdiek elkarri aitortu diote Lankidetzeta Hitzarmen hau izenpetzeko beharrezkoa den legezko gaitasun nahikoa eta, horretarako, honako hau:

AZALDU DUTE:

Lehenegoa.– Euskadiren Autonomia Estatutuaren 10.31 artikulua honako hau zehazten du: Euskal Autonomia Erkidegoak eskumen eskusiboa du lurraldearen eta itsasertzaren antolamenduaren, hirigintzaren eta etxebizitzaren arloetan.

Bigarrena.– Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 2 artikuluan adierazten dira Euskadiko etxebizitza-politikaren printzipio gidariak, besteak beste, ondorengoak:

1.– Etxebizitza duin, egoki eta irisgarria izateko eskubidea bermatzeko, lankidetzan eta koordinatuta aritzea botere publiko guztiak, Estatuko Administrazio orokorraren mendeko organoak eta euskal sektore publikoa barne, zeina osatzen baitute Autonomia Erkidegoko Administrazio orokorrak, foru-aldundiak, toki-erakundeak eta haien mendeko titulartasun publikoko erakunde guztiak.

2.– Etxebizitza duin eta egoki bat legez okupatzeko eskubidearen eraginkortasunaren inguruko ekimenetan jarduketa publikoak eta pribatuak koherenteak izatea.

3.– Etxebizitzari eta zuzkidura-bizitokiei buruzko politika publikoak planifikatu eta programatzea, kontuan hartuta alokairuko etxebizitza dela Konstituzioan ezarritako etxebizitza-eskubideari erantzuteko funtsezko tresna.

4.– Etxebizitza edo bizitoki babestu bat izateko eskubidea erabiltzerakoan edozein diskriminazio desagerraraztea, kolektibo ahulen aldeko ekintza positiboko neurriak ezarrita eta jokabide diskriminatzaileak zigortuta.

5.– Lurralde-kohesioa egotea sustapen- eta birgaikuntza-neurrien aurreikuspen eta aplikazioaren banaketa orekatuan eta, aldi berean, etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren eskaintza zabal eta behar bestekoa lortzea.

6.– Herritarrek etxebizitzari eta zuzkidura- bizitokiei buruzko politika publikoak formulatzeko prozesuan benetan parte hartzea eta lankidetzan jardutea, bai eta bizitegiak sustatu, eraiki, konterbatu, birgaitu, berroneratu eta berritzen edo horien administrazio edo kudeaketako zereginetan aritzen diren izaera sozialeko eta irabazi-asmorik gabeko entitateek ere.

7.– Etxebizitza babestu eta zuzkidura- bizitoki berrien eraikuntzako esku-hartze guztiak nahiz etxebizitza horien birgaitze- edo eraberritze-jarduketak bizigarritasun-, funtzionaltasun- eta segurtasun-baldintzak hobetzera bideratzea, arreta berezia jarrita irisgarritasunean, baliabide naturalen erabilera eraginkorrean eta gizarte-, finantza- eta ingurumen- jasangarritasunean, diseinu unibersalaren printzipioei jarraiki.

8.– Jarduera produktiboak eta pertsonen bizitza indibiduala eta familiara erantzunkidetasunez bateratzen lagunduko duen hiri-planifikazio bat bultzatzea, erantzunkidetasunezko gizarte-antolaketa bat erraztuz.

9.– Eraikinak, etxebizitzak eta haien ingurune urbanizatua gizarte- erantzukizunez erabil daitezkeen bultzatzea, duten funtzio soziala errespetatu eta betetzeko.

10.– Etxebizitzaren arloan planifikazio bat ezarri, garatu eta exekutatzea herritarren premia errealen eta haien egoera pertsonal, sozial, ekonomiko eta laboralen arabera.

Hori bermatu ahal izateko, lurzorua kontrol publiko arduratsu eta eraginkorra lortu behar da, eta kontrol hori lurzoru publikoa eskuratu eta kudeatzeko ekintza irmoarekin osatu beharko da. Horregatik, botere publikoek –kasu honetan, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitzako Sailak eta Ordiziako Udalak– elkarrekin esku hartu behar dute –are gehiago, horretara behartuta daude–, babes ofizialeko beharrezko etxebizitzak egitea ahalbidetzen duten baldintzak sortzearen eta beharrezkoa den lurzoru-ondare publikoa osatzearen, betiere espekulazioa eragozteari begira.

Era berean, bi erakunde publiko horiek aurreko idatz-zatian adierazitako alderdietan batera eta koordinatuta egin beharrek jarduna baieztatze eta berresteko, Autonomia Erkidegoak alde batetik, eta Toki Erakundeek bestetik, elkarren arteko harremanetan beren zereginak eraginkortasunez betetzeko behar duten lankidetzaren eta laguntza aktiboa eskaini beharko diote elkarri, nork bere esparruan.

Hirugarrena.– 1994ko ekainaren 23an Ordiziako udalak eta orduko Eusko Jaurlaritzaren Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurumen Sailak Lankidetzaren Hitzarmena sinatu zuten babes etxebizitzaren promozioa sustatzeko, ADU 13 eremuan, San Juanen, eta 6.1 Poligonoko 6 Majori sektorean:

- Babes ofizialeko 32 etxebizitza 6.1 Poligonoko 6 Majori sektorean.
- Babes ofizialeko 27 etxebizitza ADU 13 eremuan. San Juanen.

Majoriko, 6. sektoreko C blokeko 32 etxebizitza ofizialak eraiki ziren baita dagokien urbanizazioa ere, orduko Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurumen Sailaren aginduan.

Orduko Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurumen Sailak bere gain hartu zuen 13.1 eta 13.2 jardun-unitatetako eraikuntzak egitea San Juaneko ADU 13 eremuan; baita, hauei zegokien urbanizazio obrak egitea ere. Honela babes ofizialeko 27 etxebizitza egiteko aukera bermatzen zen.

1994ko azaroaren 14an hitzartutako permuta gauzatu zen: Ordiziako udalak Euskal Autonomia Erkidearen Administrazio Orokorrari ADU 13 eremuko. San Juanen, 2.600 m²-ko lursaila eman zion 27 etxebizitza eraikitzeko. Emateke geratu ziren lokalak Euskal Autonomia Erkidearen Administrazio Orokorra eta Ordiziako udalaren adostutako zenbatekoaren ordainetan. Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrak Zenbatekoaren diferentzia bertan ordaindu zuen.

27 etxebizitzaren Urbanizazioaren exekuzioak goi tentsioko linea batean desbiderapena egin beharra zekarren poligonotik kanpo.

Ordiziako udalak egin zuen argiteria linea horren desbiderapena, 2010 eta 2011 urteetan zehar.

2012ko maiatzaren 22an Euskal Autonomia Erkideak ordaindu zion Ordiziako udalari aipatutako jardunari dagokion kopurua.

Aipatu diren jardun horiek burutu eta gero, 27ko babes ofizialeko etxebizitzaren sustapenari ekin behar zaio. Hala ere egokitzat jotzen da hausnarketa egitea etxebizitza-programa eta erregimena egungo udalerraren beharrei modu aipatutakoan egokitzeko.

Laugarrena.– Diputatuen Kontseiluak, 2000ko irailaren 12ko batzaraldian hurrengo erabakia hartu zuen: Ordiziako Hiri Antolaketako Arauen Testu Bateginaren Berrikuspena onartzea.

Aipatutako Arau Subsidiarioekin batera izapidetzen den memorian jasotakoaren arabera 13 HEA- FLOREAGA eremuak alde zuzenetik zegoen hilerri ondoko garapena jasotzen du. Eremu honek 9.560 m² azalera du eta 87ko Arau Subsidiarioen A.D.U. 13-arekin bat dator.

Planeamenduan egungo eraikuntza eta izapidetzen ari diren ekimen publikoko eraikuntza eta urbanizazio proiektuak sendotzea proposatzen da. Horietarako eraikuntza eta erabilera baldintzak ezartzen dira.

Ildo honetatik, eremuaren antolaketa irizpide eta helburuen artean, hurrengo jasotzen da: eraikuntzen arteko espazio hutsak betetzea aurreikusten da, egungoen antzeko hiru «bloke» exekutatzeko lehenera zegoen plangintzaren zehaztapenei jarraiki.

13 HEA- Floreaga eremuak hurrengo Kalifikazio Globala du: A.20/13 Zona (Eraikuntza Irekiko Egoitza Zona).

Arau Subsidiarioetan eremu honetarako 3.452 m² (t) probetxamendu berria aurreikusten da, 20.13.1 partzelan dagoena.

Partzela bi erregistro partzelekin osatzen da: U.A.U. 13.1 eta U.A.U. 13.2. Oraintsu egin den neurketa baten arabera 691.34 m²ko eta 1.5324,86 m²ko azalera dute hurrenez hurren.

Bi partzela hauen frentea Floreaga kaleko hegoaldera dago. Partzelak angelu zuzenekoak dira eta mugakideak dira.

a.20.13.1 lurzatian planeamendua garatzeko eta exekutatzeko sistema exekuzio zuzenekoak da. U.A.U. 13.1 partzelan derrigorrezko lagapen bat aurreikusten da.

Gipuzkoako Foru Aldundiak 2004ko maiatzaren 11n behin-betiko onartu zuen Ordiziako hiri antolamenduko arauen 3.aldaketa puntuala. San Juan 22 HEA eta Floreaga 13 HEAri dagokiona. Bertan jasotzen dira Floreaga dagozkion zehaztapenak. 13 HEAri

Bi administrazioek bideragarri ikusten dute eremu honetan gehienez ere babes publikoko 36 etxebizitzak sustapena.

Bion interesak, konpromisoak eta ekarpenak egoki bideratzeko, bi hitzarmen-kideek lankidetzaren hitzarmen hau izenpetu dute honako klausula hauen arabera:

KLAUSULAK

Lehenengoa.– Lankidetzaren hitzarmen honen xedea babes publikoko etxebizitzak sustatzea da, Ordizia udalerriko Floreaga 13 HEAn.

Era berean, bi administrazio publikoek adostu dute indargabe uztea 1994ko ekainaren 23an sinatutako Hitzarmena, hitzarmen honetan ageri denari kontrajartzen zaionean.

Bigarrena.– Ordiziako Udalak eta Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak adostu dute Floreaga 13 HEAko a.20.13.1 partzelan babes publikoko etxebizitzak sustapenera bideratzea. Etxebizitza horiek Eusko Jaurlaritzaren Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza sailak egingo ditu.

Babes publikoko etxebizitzak sustapenak hiru eraikin aurreikusten ditu. Horietan 36 etxebizitza egingo dira. Etxebizitza horietatik 12 alokatzeko etxebizitza sozialak izango dira eta 24 etxebizitza babes ofizialeko etxebizitzak izango dira, alokatzeko baita.

Hirugarrena.– Eusko Jaurlaritzaren Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak hurrengo konpromisoak hartzen ditu:

– Hiri-antolamendurako Plan Berezi bat idazteko, bere onarpenerako nahitaezkoak diren dokumentu guztiak barne. Bertan jasoko dira Hitzarmen honen gai den a.20.13.1 lursailaren eraiki ahal izango diren etxebizitzak gehieneko zenbakia eta hirigintza-erakigarritasuna (erabilera eta solairuen arabera).

Agirian egungo Planeamenduaren baldintza urbanistikoak ere jasoko dira, hori guztia eragiten dion aldaketa puntualaren arabera.

– Hitzarmen honetan aurreikusitako babes publikoko etxebizitzak eta horiei lotutako urbanizazioa burutzeko beharrezkoak diren agiri teknikoak idazteko.

– Floreaga 13 HEAko a.20.13.1 partzelan babes publikoko etxebizitzak eraikitze- lanen eta urbanizazio- lanen kontratazio eta exekuzio osoa egiteko.

Eusko Jaurlaritzaren Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak zin egiten du etxebizitzekin lotutako eraikuntza- eta urbanizazio-lanak 4 urteko epean amaituko dituela, lankidetzaren hitzarmen hau formalizatzen denetik hasita. Hala ere, dagozkion arazoak medio, hitzarmenaren sinatzaileek aho batez adostu ahalko dute hura luzatzea, beti ere Hitzarmenaren indarraldia gainditu gabe.

– Ordiziako Udalari emateko aurreikusten den eraikinean sortuko diren merkatal lokalen 241.15 metro karratuak. Horien balioa 1994ko ekainaren 23ko datuen arabera, 14.468.933 pezetakoa da.

– Hondakinak hondakinen kudeaketa arautzen duten printzipioen arabera kudeatzeko, hau da, horiek baloratzeari emango diola lehentasuna (ezabatzeari bainoago).

– Neurri egokiak hartuko ditu obraren ondorioz sor daitekeen eragina murrizteko, eta, edonola ere, obraren ondorioak jasan ditzaketen udal- titulartasuneko ondasunak beren hasierako egoeran utziko dituela bermatzeko.

Klausula honetako jardueren ondorioz sortutako gastuak Eusko Jaurlaritzaren Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak ordainduko ditu.

Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak bere gain hartu dituen konpromiso guztiak, Lankidetzeta Hitzarmen honetan, aldez aurretik bidezko aurrekontu-izendapenak egin izanaren eta egonkortasuna eta finantza-iraunkortasunari buruzko printzipioak betetzeko Euskal Autonomia Erkidegoak dituen erabilgarrien baldintzapean egongo dira.

Laugarrena.– Ordiziako Udalak hurrengo konpromisoak hartu ditu:

– Hiri-antolamendurako Plan Berezia sei hilabeteko epearen barruan izapidetzea eta onartzea, etxebizitza arloan eskumena duen organoak aurkeztu duenetik hasita

– Hitzarmen honen ondorio diren obrak burutzeko beharrezkoak diren udal lizentziak lau hilabeteko epearen barruan izapidetzea, etxebizitza arloan eskumena duen organoak aurkeztu duenetik hasita.

– Babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeako beharrezkoak diren jardunei Eraikuntza, Instalazio eta Obrei buruzko Zerga aplikatzerakoan Eraikuntza, Instalazio eta Obrei buruzko zerga arautzen duen udal ordenantzan (Eranskinean) babes ofizialeko etxebizitza eraikuntzari aplikagarri zaion % 3ko karga mota aplikatzea.

Halaber, dagokion zerga kuotari % 95eko hobaria aplikatzea, aipatutako zerga arautzen duen Ordenantza Fiskalaren 8. Artikuluan jasotzen dena. Hobaria interes berezi edo udal erabilerarako interesgarritzat jotzen diren eraikin, instalazio eta obrei ematen zaie, beti ere izendapen hori arrazoitzeko behar adina ezaugarri sozial, kultural, historiko-artistiko eta enplegu-sustapenekoak baleude.

– Salbuetsi egingo du Euskadiko Autonomia Erkidegoa Euskal Herriko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 207. artikuluan arautuak datozen hirigintza-lizentziengatik dagozkion tasak ordaindu beharretik (horien artean daude lokalak irekitzeagatik lizentzia, garajeak, erregaiak biltegitratzea, galdara-aretoak, informazioaren tratamendu eta komunikazio zerbitzuak eta abar), betiere Hitzarmen honen helburu airen babes publikoko etxebizitzak sustatzeko beharrezko direnak.

– Ez dio Eusko Jaurlaritzaren Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailari, administrazio publikoa den aldetik, inolako finantza-bermerik jartzeko eskatuko, ezargarri den araudian eska daitezkeen fidantza edo bermeak osatzeko, batez ere obrak egitearen ondorioz eragina jasan dezaketen udal- agintaritzaren titulartasuneko ondasun higiezin edo higigarriak ordezkatzearekin edo hondakinak kudeatzearekin lotuta.

Ordiziako Udalak hartuko ditu bere gain klausula honetan hartutako konpromisoetatik etorritako gastuak.

Bostgarrena: Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak konpromisoa hartu du hitzarmen honen gai den etxebizitzaren sustapenean interesa duen udalerrri bakarra Ordizia dela deklaratzeko. Udalerrri horretako herritarrak izango dira lehentasunezko hartzaileak.

Hala ere Ordiziako Udalak Programa horretan barne hartutako etxebizitza zehatzen hautaketa-prozedura horretatik salbu egotea proposa dezake, eta Eusko Jaurlaritzako Ingurumen,

Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak konpromisoa hartzen du horien esleipen berezitua egiteko, baldin eta udal jarduera urbanistikoaren eraginpean dauden pertsonen faboretan egiten bada.

Esleitu ez dela-eta, etxebizitzaren bat soberan geratzen bada, Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak zehaztuko du zer udalerrri eta/edo pertsona dauden horretan interesatuta, hartarako emandako Aginduaren bidez.

Seigarrena.– Bi Herri Administrazioek beharrezkotzat hartzen dute Hitzarmenaren Jarraipen Batzordea eratzea. Batzordearen eginkizunak honako hauek izango dira: ezarritako aurreikuspenak eta konpromisoak gauzaraztea, horiek zorrotz betetzeko neurriak proposatzea, zuzkidura-bizitoki hauen sustapena egitean sor daitezkeen gatazkak eta/edo interferentziak konpontzea, eta, oro har, etorkizunean sor daitezkeen gorabehera guztiei erantzutea.

Aipatutako Jarraipen Batzorde hori lau kidez osotuko da. Alderdi bakoitzak bi proposatuko ditu.

Hitzarmen honetan aurreikusi ez bada, Jarraipen Batzordearen funtzionamendua Sektore Publikoko Araubide Juridikoari buruzko urriaren 1eko 40/2015 Legearen Atariko Tituluko II. Kapituluko 3. Sekzioan ezarritakoari jarraituko dio.

Zazpigarrena.– Hitzarmen honek izaera administratiboa du, eta, beraz, berau interpretatu, aplikatu eta betearaztearekin edo beronen ondorioekin lotuta sor daitezkeen alderdi guztiak ezagutzea administrazioarekiko auzien jurisdikzioari dagokio, aurreko klausulan aurreikusitako bidea amaitu denean.

Hitzarmen hau kontratu publikoaren indarrean dagoen legediaren aplikazio eremutik kanpo geratuko da, Sektore Publikoko Kontratuaren azaroaren 8ko 9/2017 Legearen (lege horren bidez, Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2014ko otsailaren 26ko 2014/23/EB eta 2014/24/EB zuzentarauen transposizioa egin zen Espainiako ordenamendu juridikora) 6. artikuluan xedatutakoaren arabera. Hala ere, lege horren printzipioak aplikatu ahalko dira egon daitezkeen zalantzak edo atzeman daitezkeen hutsuneak ebazteko.

Zortzigarrena.– Lankidetzaren hitzarmen honen indarraldia lau urtekoa izango da, berau sinatzen denetik aurrera. Aurreko atalean aipatutako epea amaitu aurretiko edozein unetan, hitzarmenaren sinatzaileek espresuki adostu ahalko dute hura luzatzea, beste lau urteko aldi baterako gehienez, edo hura azkentzea.

Bederetzigarrena.– Hitzarmen hau edozein unetan berrikusi ahal izango da alderdietako batek hala eskatuta eta, hala badagokio, aldatu egingo da sinatzaileen aho batezko erabakiaren bidez, hitzarmenari dagokion gehigarria sinatuz.

Hamargarrena.– Agiri honetan jasotako betebeharrak ez betetzea hitzarmena deuseztatzeko arrazoia izango da, eta aldeak lehengo egoera juridikora itzuliko dira. Era berean, bai beste aldeari bai uste oneko besteri eragin ahal izan zaizkien kalte eta galerak ordaindu beharko ditu aipatutako deuseztapena eragiten duenak.

Halaber, hitzarmen hau bertan behera uzteko arrazoiak izango dira bere izaeraren ondorioz indarrean dagoen legedian aurreikusten direnak.

Hala eta guztiz, Eusko Jaurlaritzaren Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak hitzarmen honetan aurreikusitako sustapenean atzera egin ahalko du, aurreko paragrafoan aurreikusitako kalte-ordaina ordaindu behar izanik gabe, baldin eta, sortzen diren arrazoiaren ondorioz (adibidez, hirugarren pertsonen eskuraketaren xede diren ondasunak okupatzearen ondorioz), horiek gauzatzea bidera ezina bada.

2020ko urtarrilaren 9a, osteguna

Eta adostasuna eta uste ona erakusteko, dokumentu hau izenpetu dute lau aletan, idazpuruan adierazitako lekuan eta egunean.

Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitzako sailburua,
IGNACIO MARÍA ARRIOLA LÓPEZ.

Ordizia Udaleko Alkate udalburua,
ADUR EZENARRO AGIRRE.