

BESTELAKO XEDAPENAK

GOBERNANTZA PUBLIKO ETA AUTOGOBERNU SAILA

2848

68/2024 EBAZPENA, ekainaren 7koa, Jaurlaritzaren Idazkaritzako eta Legebiltzarrarekiko Harremanetarako zuzendariarena, zeinaren bidez argitara ematen baita Lasarte-Oriako Udalarekin sinatutako hitzarmena, Lasarte-Oriako udalerriko egungo Maialen Chourraut kiroldegiko lurzatan zuzkidura-bizitokiak sustatzekoa.

Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrak aipatu den hitzarmena sinatu du, eta, behar bezalako publikotasuna emateko, hau

EBAZTEN DUT:

Artikulu bakarra.— Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratzea Lasarte-Oriako Udalarekin sinatutako hitzarmena, Lasarte-Oriako udalerriko egungo Maialen Chourraut kiroldegiko lurzatan zuzkidura-bizitokiak sustatzekoa. Hitzarmen hori ebazpen honen eranskin gisa agertzen da.

Vitoria-Gasteiz, 2024ko ekainaren 7a.

Jaurlaritzaren Idazkaritzako eta Legebiltzarrarekiko Harremanetarako zuzendaria,
MARÍA BEGOÑA OTALORA ARIÑO.

ERANSKINA, JAURLARITZAREN IDAZKARITZAKO ETA LEGEBILTZARRAREKIKO HARREMANETARAKO ZUZENDARIAREN EKAINAREN 7KO 68/2024 EBAZPENARENA

HITZARMENA EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO ADMINISTRAZIO OROKORRA, LURRALDE PLANGINTZA, ETXEBIZITZA ETA GARRAIO SAILA ETA LASARTE ORIA UDALERRIKO MAIALEN CHOURRAUT KIROLDEGIKO PARTZELAN ZUZKIDURA-BIZITOKIAK SUSTATZEKO HITZARMENA

BILDU DIRA:

Alde batetik, Ignacio Maria Arriola López jauna, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio sailburua.

Eta bestetik, Agustín Valdivia Calvo jauna, Lasarte-Oriako Udaleko alkate-udalburua.

BERTARATU DIRA:

Lehenengoa, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saileko sailburu gisa eta Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren ordezkari gisa, Gobernu Kontseiluak 2024ko otsailaren 22an egindako bilkuran hartutako erabakiaren ondorioz egintza honetarako baimendua.

Eta bigarrena, Lasarte-Oriako Udaleko alkate-udalburu den aldetik, alkate-udalbatza horren 2024ko otsailaren 21ean batzartutako osoko bilkurak egintza honetarako baimena eman zion.

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

AZALDU DUTE:

Lehenengoa.– 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.– Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 2. artikuluan adierazten dira Euskadiko etxebizitza-politikaren printzipio gidariak, besteak beste, honako hauek:

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

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

3.– Etxebizitzei 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-bizitokiari buruzko politika publikoak formulatzeko prozesuan benetan parte hartzea eta lankidetzan jardutea, baita bizitegiak sustatu, eraiki, kontserbatu, 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 unibertsalaren printzipioei jarraikiz.

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 errealean eta haien egoera pertsonal, sozial, ekonomiko eta laboralen arabera.

Hori lurzoruaren kontrol publiko arduratsu eta eraginkor baten bidez bakarrik bermatu daiteke, eta hori lurzoru publikoa eskuratzeko eta kudeatzeko ekintza erabakigarri batekin osatu behar da. Horregatik, botere publikoek, kasu honetan Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak eta Lasarte-Oriako Udalak batera esku hartu behar dute, eta horretara behar-tuta daude, zuzkidura-bizitokiak egin ahal izateko baldintzak sortzeko.

Hirugarrena.– 2021-2023 aldirako Etxebizitza Plan Zuzentzaileak diagnostiko bat jasotzen du, eta bertan adierazten da 2020an Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak lurzoru-ondarea duela sustapen berriko 4.000 etxebizitza alokairuan eta zuzkidura-bizitokietan eraikitzeko.

Zehazki, Etxebizitza Planaren xedea eta ikuspegia hiru (3) ardatz eta hamar (10) estrategia dira, diagnostikoan identifikatutako erronkei erantzuten saiatzen direnak, eta lehenengo ardatzak alokairuko etxebizitzaren parkea bultzatzen du.

Lehenengo ardatz honen jarduera-ildoetako bat alokairu eskuragarriko erregimeneko etxebizitza berriak sustatzea da, bai eta zuzkidura-bizitokiak sustatzea ere, Plan Zuzentzailearen indarraldiko hiru urteetan. Era berean, alokairu-parkea handitzeko helburuarekin, dokumentuak aurreikusten du Eusko Jaurlaritzak udalekin lankidetzan jardungo duela zuzkidura-bizitokiaren eta alokairu-erregimeneko etxebizitza sozialen sustapena sustatzeko.

2. ardatzak eraikinen eta etxebizitzaren parkea mantentzea eta birgaitzea sustatzen du, egungo etxebizitza-parkearen irisgarritasuna eta energia-eraginkortasuna hobetuz. Horretarako, etxebizitzak eta eraikinak birgaitzea sustatu nahi da, birgaitzearen kudeaketa integratua erraztu eta hiria berroneratzeko programak bultzatu.

Laugarrena.– 2005eko apirilaren 1ean, Lasarte Oriako Udal Plangintzako Arau Subsidiarioen Testu Bateginaren behin betiko onarpenera argitaratu zen GAOn.

Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailsa eta Lasarte-Oriako Udala bat datoz Maialen Chourraut kiroldetako lursaila zuzkidura-bizitokiaren sustapenera bideratzeko asmoarekin.

Partzela kirol-ekipamendutzat kalifikatuta dago eta 3.069 m²-ko azalera eta sestra gaineko 1.625,19 m²-ko hirigintza-eraikigarritasuna ditu.

Lasarte-Oriako Udalak beste toki batean udal kiroldegi berri baten eraikuntza esleitzeko izapideak hasi ditu.

Bosgarrena.– Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak 17. eta 81. artikuluetan ezartzen duenez, plangintzak berariaz kalifikatu ahal izango ditu lursailak komunitatearen ekipamendutzat nagusiki bizitegi-erabilerako eremuetan, zuzkidura-bizitokietarako, bai aldi baterako bizitokietarako, bai premia berezia duten kolektiboen bizitokietarako.

Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legeak 19. artikuluan ezartzen duenez, administrazio publikoek, bakoitzak bere eskumen-eremuaren barruan, babes publikoko etxebizitzaren sustapena sustatuko dute, jarduera horien aldeko neurri ekonomikoak, fiskalak, hirigintzakoak eta bestelakoak ezarriz.

Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legeak Lurzoru Ondare Publikoa arautzen du, eta zehazten du Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailak kudeatuko duela, besteak beste helburu hauek betetzeko:

a) Lurzorua edo bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuna eskuratzea, etxebizitzak, bizitokiak, lokalak eta eranskinak sustatzeko edo eraikitzeko.

b) Aipatutako eraikin babestuak eta jarduketarekin berarekin lotutako ekipamendu publikoak sustatzea edo eraikitzea.

Etxebizitzaren arloan indarrean dagoen araudiak ez du aurreikusten Lurzoru Ondare Publikoa osatzen duten ondasunak doan eskuratzeko kasurik edo prozedurarik, eta, beraz, azaroaren 6ko 2/2007 Legegintzako Dekretuaren bidez onartutako Euskadiko Ondareari buruzko Legearen Testu Bateginean horretarako xedatutakoa beteko da.

Helburu horiek lortze aldera, hitzarmen honen bidez Maialen Chourraut kiroldegiaren egungo lursaila doan lagatzea aurreikusten da, baita kiroldegia ere.

Zentzu horretan, partzelaren erregistroko inskripzioa Donostiako 5 zenbakiko Jabetza Erregistroan dago jasota, Lasarte-Oriako Udalaren 22 liburuko 1823 liburukiko 57. folioan, 976 zenbakiko finka.

Era berean, partzelaren katastroko informazioa honako hau da:

Katastroko erreferentzia: 7991098.

Zenbaki finkoa: 3106668M.

Euskadiko Ondareari buruzko Legearen testu bateginaren 38. artikuluan ezartzen denez, ondasunak dohainik eskuratzeko onarpena ondasun horien titulartasuna izango duen sailak erabakiko du, Gobernu Kontseiluak baimena eman ondoren, baldin eta, besteak beste, eskuratzek berekin badakar gastua eragingo duen erabilera-baldintza edo -konpromiso espezifikoren bat, eta, kasu honetan bezala, doako xedapena onartzeko eskumena duen organoak balioetsitako interes publiko arrazoiak badaude.

Seigarrena.– Sektore Publikoaren Araubide Juridikoaren urriaren 1eko 40/2015 Legeak administrazio-hitzarmenen lege-esparrua eta tipologia sistematizatzen ditu, eta horiek baliozkoak izateko baldintzak ezartzen ditu.

Arauk adierazten du hitzarmenak sinatzeak kudeaketa publikoaren eraginkortasuna hobetu behar duela, bitarteko eta zerbitzu publikoen baterako erabilera erraztu behar duela, onura publikoko jarduerak egiten lagundu behar duela eta aurrekontu-egonkortasunari eta finantza-iraunkortasunari buruzko legeria bete behar duela.

Horrela, Sektore Publikoaren Araubide Juridikoaren urriaren 1eko 40/2015 Legeak hitzarmenen araubide osoa garatzen du, eta hitzarmenen gutxieneko edukia, motak, iraupena eta azkentzea finkatzen ditu. Hitzarmenek jaso behar dituzten beste gai batzuen artean, hitzarmenen aldaketa-araubidea eta indarraldia daude.

Nolanahi ere, interesak, konpromisoak eta ekarpenak behar bezala bideratzeko, bi alderdiek hitzarmen hau formalizatzen dute, honako klausula hauen arabera:

KLAUSULAK

Lehenengoa.– Hitzarmen honen helburua da egungo Maialen Chourraut kiroldegiko lursailen zuzkidura-bizitokiak sustatzea, udalerrian bizi diren pertsonen egungo beharrei erantzuteko.

Bigarrena.– Lasarte-Oriako Udalak konpromisoa hartu du aipatutako lurzatia doan lagatzeko, kargarik gabe, behin eraikinean kiroldegiko zerbitzu publikoa emateari uzten zaionean.

Hitzarmen honetan hitzartutako ondare-eragiketak eraikina udal kiroldegi gisa erabiltzeari uztearen eta Gobernu Kontseiluaren baimena lortzearen baldintzapean daudela ulertu behar da, azaroaren 6ko 2/2007 Legegintzako Dekretuak onartutako Euskadiko Ondareari buruzko Legearen Testu Bateginean adierazitakoaren arabera.

Ildo horretan, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak konpromisoa hartzen du Gobernu Kontseiluak doako lagapen horiek onar ditzan izapidetzeko.

Klausula honetan aurreikusitako doako lagapenei buruzko ondare-eragiketak eskritura publikoan formalizatuko dira sei hilabeteko epean, Gobernu Kontseiluak doako lagapena baimentzen duen erabakia hartzen den egunetik zenbatzen hasita.

Hirugarrena.– Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak honako jarduera hauek egiteko konpromisoa hartzen du:

– Plana garatzeko behar diren hirigintza-dokumentu guztien idazketa kontratatzea. (Plan berezia edo xehetasun-azterlana, eraisteko proiektua, hala badagokio, eta eraikuntza berriaren oinarrizko proiektua eta egikaritze-proiektua).

– Eraisteko obren exekuzioa kontratatzea, hala badagokio, baita obra horien eraikuntza eta zuzendaritza fakultatiboa ere.

– Lasarte-Oriako Udalaren aldeko doako administrazio-emakida egitea erdisotoko, beheko eta 1. solairuetako lokaletan udal-ekipamendua erabiltzeko, garajeetarako, komunitateko lokaletarako eta sustapeneko atarietarako beharrezkoak direnak kenduta.

Zentzu horretan, lokalak barruko egokitzapenik gabe jarriko dira eskura.

Lokalak Udalak berak egokituko ditu, bere beharren eta erabileren arabera, eta bere gain hartuko du egokitzapen horren kostua.

– Behar diren neurri guztiak hartzea obrak eragin dezakeen kaltea ahalik eta txikiena izan dadin eta, betiere, obrak uki ditzakeen udal-titulartasuneko ondasunak lehengo egoerara itzuliko direla bermatzeko.

– Bere gain hartu, Lurren Balioaren Gehikuntzaren gaineko Udal Zerga izan ezik, erreferentziako lurzoruak eta ondasunak doan eskuratzean datzan ondare-eragiketa eskrituratzearen eta Jabetza Erregistroan inskribatzearen ondoriozko gastuak.

Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak bere gain hartzen dituen konpromiso guztiak aldeztatik dagozkion aurrekontu-izendapenak izatearen eta aurrekontu-egonkortasunaren eta finantza-iraunkortasunaren printzipioak betez Euskal Autonomia Erkidegoak dituen baliabideen mende egongo dira.

Laugarrena.– Lasarte-Oriako Udalak honako jarduketak hauek egiteko konpromisoa hartu du:

– Plan Berezia edo Xehetasun Azterlana ahalik eta lasterren izapidetzea, bai eta dagozkion lizentziak ematea ere.

– Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen organoak egindako sustapenari % 95eko hoberia ematea Instalazio, Eraikuntza eta Obren gaineko Zergan (ICIO), interes edo onura bereziko sustapen bat baita, dauden gizarte-inguruabarrak direla-eta.

Horretarako, beharrezkoa izanez gero, Udalak konpromisoa hartzen du zerga hori arautzen duen Udal Ordenantza aldatzeko, hobari-ehuneko hori jasotzeko.

– Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailari, Herri Administrazio den aldetik, aplikatzeko den araudiak eska diezazkiokeen fidantza edo abal gisa inolako finantza-bermerik emateko ez eskatzea, batez ere obrak gauzatzeak eragin diezaiekeen udal-agintaritzaren titulartasuneko ondasun higigarriak edo higiezinak itzultzeari dagokionez.

Klausula honetan hartutako konpromisoetatik eratorritako gastuak Lasarte-Oriako Udalak hartuko ditu bere gain.

Bosgarrena.– Zuzkidura-bizitokien esleipena esleipen-prozedura eta aplikatu beharreko araudian adierazitako kupo-erreserbak errespetatuz egingo da. Etxebizitza-gaietan eskumena duen sailburuaren dagokion aginduan, etxebizitzak eta bizitokiak esleitzeari buruzkoan, partaidetza-baldintzak ezarriko dira, indarreko araudian jasotako etxebizitza-kupoen erreserbak eta Lasarte-Oriako herritarrek dagokien erroldarekin jasotzaile izateko duten lehentasuna oinarri hartuta.

Ildo horretan, 36 urtetik beherako pertsonen kolektiboarentzat esleituko diren zuzkidura-bizitokien % 40ko gehieneko kupoak lortzea bultzatuko da. Era berean, genero-indarkeriaren biktimak diren emakumeek eta mugikortasun urri iraunkorreko arazoak dituzten pertsonen bizitoki horiek eskuratu ahal izango dituzte erreferentziako udalerrian erroldatuta daudela egiaztatu beharrik gabe, indarrean dagoen araudian jasotzen den bezala.

Seigarrena.– Bi administrazio publikoek beharrezkotzat jotzen dute Hitzarmenaren Jarraipen Batzordea eratzea. Batzorde horren zeregina izango da hitzartutako aurreikuspenak eta konpromisoak betetzea, zorroztz betetzeko neurriak proposatzea, zuzkidura-bizitokiak sustatzean sor daitezkeen gatazkak eta/edo interferentziak konpontzea, eta, oro har, etorkizunean sor daitezkeen gorabeherari erantzutea.

Jarraipen-batzorde hori lau kidek osatuko dute, alde bakoitzak proposatutako bi pertsonak.

Hitzarmen honetan planteatu ez diren gaiak dagokienez, Sektore Publikoaren Araubide Juridikoaren urriaren 1eko 40/2015 Legearen Atariko Tituluaren II. kapituluko 3. atalean xedatutakoaren arabera arautuko da Jarraipen Batzordea.

Zazpigarrena.– Hitzarmen hau administratiboa da, eta, beraz, administrazioarekiko auzien jurisdikzioari dagokio haren interpretazioaren, aplikazioaren, betearazpenaren eta ondorioen inguruan sor daitezkeen gai guztien berri izatea, seigarren klausulan aurreikusitako bidea agortzen denean.

Sektore Publikoko Kontratuei buruzko azaroaren 8ko 9/2017 Legearen 6. artikularekin bat etorritik, hitzarmen hau ez dago lege horren mende, sor daitezkeen zalantzak eta hutsuneak ebazteko Lege horren printzipioak aplikatzeari kalterik egin gabe.

Zortzigarrena.– Hitzarmen honen indarraldia lau urtekoa izango da, sinatzen denetik kontatzen hasita. Aurreko paragrafoan aurreikusitako epea amaitu aurreko edozein unetan, hitzarmena sinatzen duten alderdiek berariaz erabaki ahal izango dute hitzarmena beste lau urtez luzatzea edo azkentzea.

Bederatzigarrena.– Hitzarmen hau edozein unetan berrikusi eta, hala badagokio, aldatu ahal izango da, alderdi sinatzaileek aho batez hala eskatuz gero, hitzarmenari dagokion gehigarria sinatuz.

Hamargarrena.– Dokumentu honetan jasotako betebeharrak ez betetzea hitzarmena suntsiarazteko arrazoia izango da, eta alderdiak jatorrizko egoera juridikora itzuliko dira, eta kausatzaileak eragindako kalte eta galera guztiak ordaindu beharko dizkie, bai beste alderdiari bai fede oneko hirugarrenei.

Kasu horretan, dagokion izapidea egin ondoren, Lasarte Oriako Udalari eskualdatu beharreko lurzattia itzultzea erabakiko da, eta ebazpen horren kausatzaileak eragiketa horri lotutako kostuak ordaindu beharko ditu (eskritura-gastuak, erregistroa, etab.).

Era berean, hitzarmen hau suntsiarazteko arrazoiak izango dira indarrean dagoen legeriak bere izaeragatik jasotzen dituen beste guztiak.

Hala ere, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak atzera egin ahal izango du hitzarmen honetan jasotako sustapenetan, baldin eta, gerora sortutako arrazoiak direla medio, hitzarmena bideraezina bihurtzen bada.

Eta adostasuna eta fede ona adierazteko, agiri hau sinatzen dute.

Vitoria-Gasteiz, 2024ko apirilaren 26a.

Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio sailburua,
IGNACIO MARÍA ARRIOLA LÓPEZ.

Lasarte-Oriako Udaleko Alkate-Udalburua,
AGUSTÍN VALDIVIA CALVO.