

BESTELAKO XEDAPENAK

GOBERNANTZA, ADMINISTRAZIO DIGITAL ETA AUTOGOBERNUAREN SAILA

1066

23/2025 EBAZPENA, otsailaren 28koa, Jaurlaritzaren Idazkaritzako eta Legebiltzarrarekiko Harremanetarako zuzendariarena, zeinaren bidez argitara ematen baita Visesarekin sinatutako hitzarmena, Bilboko udal-mugarateko Zorrotzaurreko eremu mistoko 2. jarduketa integratuko RZ-16 partzelan errentamendu babesturako erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak (BOE) eraikitzeko.

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 Visesarekin sinatutako hitzarmena, Bilboko udal-mugarateko Zorrotzaurreko eremu mistoko 2. jarduketa integratuko RZ-16 partzelan errentamendu babesturako erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak (BOE) eraikitzeko. Hitzarmen hori ebazpen honen eranskin gisa agertzen da.

Vitoria-Gasteiz, 2025eko otsailaren 28a.

Jaurlaritzaren Idazkaritzako eta Legebiltzarrarekiko Harremanetarako zuzendaria,
JON IÑAKI URBINA GARCÍA DE VICUÑA.

2025eko martxoaren 6a, osteguna

ERANSKINA, JAURLARITZAREN IDAZKARITZAKO ETA LEGEBILTZARRAREKIKO HARREMANETARAKO ZUZENDARIAREN OTSAILAREN 28KO 23/2025 EBAZPENARENA

LANKIDETZA-HITZARMENA EUSKO JAURLARITZAKO LURRALDE PLANGINTZA, ETXEBIZITZA ETA GARRAIO SAILA ETA EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA S.A. EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO ADMINISTRAZIO OROKORRAK EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA SA ENPRESARI BILBOKO ZORROTZAURREKO EREMU MISTOKO AI-2 EREMUAN LURSAIL BAT ENTREGATZEA

BILDU DIRA:

Alde batetik, Ignacio María Arriola López jauna, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburua, xede hauetarako Vitoria-Gasteizko Donostia 1 helbidean egoitza duena.

Eta bestetik, Carlos Quindós Fernández jauna, Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. / Euskadiko Etxebizitza eta Lurra EA (Visesa) sozietate publikoko zuzendari nagusia, Vitoria-Gasteizko Gamarrako atea 1A-2. solairua helbidea eta A20306775 IFK dituen.

Bi aldeek aitortzen diote elkarri lankidetzaren hitzarmen hau ezartzeko legezko gaitasuna, eta xede horretarako,

AGERTU DIRA:

Lehenengoa, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburu gisa, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburua izendatzeko Lehendakariaren irailaren 7ko 26/2020 Dekretuaren arabera.

Eta bigarrena Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. / Euskadiko Etxebizitza eta Lurra EA (Visesa) sozietateko zuzendari nagusi gisa, 2020ko irailaren 10ean izendatua izan zenez gero.

Visesa sozietate publikoaren partaidetza nagusia Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioarena da, eta Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailari atxikita dago. Helburu soziala, batez ere, babes ofizialeko etxebizitzak sustatzea eta birgaitzea da. Jarduera horren barruan sartzen dira bizitegi-lurren plangintza, urbanizazioa, partzelazioa eta erosketa, ente publikoena zein partikularrena, edozein forma eta prozeduratan, etxebizitzak sustatzeko eragiketarako egiteko, bai eta mota guztietako ondasunak, higigarriak zein higiezinak erosi eta saltzea eta horietan eraikuntza edo eraikingintza egokia egitea ere, baldin eta beharrezkoak edo egokiak badira sozietatearen eratze-eskrituran adierazitako helburu eta jardueretatik edozeinetarako.

Visesa SAk sozietate publikoaren izaera du, Euskadiko Ogasun Nagusiaren Antolarauei buruzko Legearen testu bategina onartzen duen azaroaren 11ko 1/1997 Legegintza Dekretuak xedatzen duenaren arabera; eta haren xede sozialean barne hartuta dago babes ofizialeko etxebizitzak sustatzea, otsailaren 6ko 29/1990 Dekretuak, azaroaren 21eko 258/1989 Dekretua aldatzen duenak, xedatzen duenarekin bat etorritik.

ADIERAZTEN DUTE:

I.– Bilboko Udalaren Hiri Antolamenduko Plan Orokorren indarreko testu bategina 2022ko martxoaren 31n egindako bilkuran onartu zen behin betiko, eta 2022ko apirilaren 4an (65. zk.) argitaratu zen Bizkaiko Aldizkari Ofizialean. Testu horrek Hirigintza Arau Orokorretako Lehen Xedapen

Gehigarrian adierazten du Zorrotzaurreko Eremu Mistoa Plan Orokorrean jasotako «DE.07 Zorrotzaurre» eremuko Hirigintza Arau Partikularretako hirigintza-araubidearen mende geratzen dela.

Esparru horretan, Zorrotzaurreko Eremu Mistoa bidalitako antolamendu-eremu gisa eratzten da; haren garapen xehatua Plan Berezi baten bidez definitu da, zeina Bilboko Udalak 2012ko azaroaren 29an egindako osoko bilkuran onartu baitzen behin betiko, eta 2013ko otsailaren 14ko Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratu zen, 32. zenbakikoan. Plan Bereziak hainbat jarduketa independentetan banatzen du Eremu Mistoa:

– Jarduketa isolatuak eta zuzkidurakoak.

– 1. jarduketa integratua.

– 2. jarduketa integratua.

2. jarduketa integratuari dagokionez, Urbanizatzeko Jarduketa Programa izapidetu da, haren garapena arautu eta antolatzeko. Urbanizatzeko Jarduketa Programa behin betiko onartu da Bilboko Udaleko Gobernu Batzordeak 2022ko martxoaren 16an hartutako erabakiaren bidez, eta Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratu da (2022ko martxoaren 29koa, 61 zk.).

Urbanizatzeko Jarduketa Programak urbanizazio-obraren jarduketak, egikaritze-unitatea eta faseak definitu eta programatu ditu, eta 2. jarduketa integratua egikaritze-unitate bakar gisa eratu du.

Urbanizatzeko Jarduketa Programak ezartzen du egikaritze-unitatearen kudeaketa egikaritze pribatuko erregimenean egingo dela, ituntzeko jarduketa-sistemaren bidez.

Esparru horretan, eta Jose Maria Rueda Armengot Bilboko notarioaren aurrean emandako eskritura publikoetan formalizatutako hainbat salerosketa-tituluren arabera, adierazi behar da Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorra Zorrotzaurreko (Bilbao) 28947, 28945, 28595B, 28911, 28909, 28943 eta 31382 finken titularra dela. Era berean, Bilboko Udalak zuzenean okupatzeko tituluaren bidez, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorra 29557, 29559 eta 29555 zenbakidun finken hirigintza-eraikigarritasunaren titular bihurtzen da.

Zorrotzaurreko Eremu Mistoko 2 HEAko Ituntze Batzarrak, 2023ko otsailaren 20an egindako Batzar Nagusian, hasierako onarpena eman zion aipatutako jarduera integratuari dagokion Birpartzelazio Proiektuaren Testu Bateginari.

Testu bategin horren hasierako onespeneraren agiriaren arabera, arestian aipatutako finkek ekarzen dizkio Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorra birpartzelazio-proiektuari. Finka horiek bat datoz, hurrenez hurren, jarraian aipatzen diren hasierako finkekin: Hasierako 9. eta 9. bis finka, hasierako 9.A finka, hasierako 10. finka, hasierako 11. finka, hasierako 19. finka, hasierako 20. finka, hasierako 23. finka. Era berean, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorra hirigintza-eraikigarritasunaren titularra da, eta Bilboko Udala, berriz, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorra birpartzelazio-proiektuari emandako honako finka hauen zuzeneko okupazio bidezko jabetzaren titularra: Hasierako 24. finka, hasierako 25. finka eta hasierako 26. finka.

Bestalde, ondoriozko partzelak esleitzeko proposamenean, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorra eta Euskadiko Etxebizitza eta Lurra SAK «RZ-16 izeneko partzela eraikigarriaren» % 96ren eta % 4ren adjudikaziodun dira, hurrenez hurren, partzela hori Zorrotzaurreko Eremu Mistoko 2. Jarduera Integratuaren barruan dago, eta 2.849,10 m²-ko azalera du.

RZ-16 partzela araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak (BOE) eraikitze erabiliko da, errentamendu babesturako. Partzela horren ezaugarriak honako hauek dira:

Deskribapena: Partzela eraikigarria, RZ 16 izenekoa, Zorrotzaurreko Eremu Mistoko 2. jarduketa integratuaren barnean dagoena. 2.849,10 m²-ko azalera du eta honako muga hauek ditu: iparraldean, espazio libreetarako EL-RZ-6 partzela; ekialdean, tokiko sistema, oinezkoentzako bidea; mendebaldean, tokiko sistema, oinezkoentzako bidea; eta hegoaldean, tokiko sistema, oinezkoentzako bidea.

Eraikigarritasuna: Partzela horrek 10.326,00 metro koadroko eraikigarritasun eraikigarria du sestra gainean, 9.866,00 m²-ko azalera eraikigarria BOEren araubideko bizitegi-erabileran eta 460,00 m²-ko merkataritza-erabileran banatuta. Era berean, partzela horrek 5.698 m² eraikigarriko eraikigarritasuna du sestrapean. Guztira, eraikigarritasuna 2.649,33 UH da guztira.

Afekzio erreala: 2/2006 Legearen 45.1.c) artikuluan xedatutakoaren arabera, eta 1093/1997 Errege Dekretuaren 19. artikuluan xedatutakoaren ondorioetarako (Hirigintza Izaerako Egintzak Jabetza Erregistroan Inskribatzeari buruzko Hipoteka Legea betearazteko Erregelamenduaren arau osagarriak onartzen ditu Errege Dekretu horrek), afekzio erreala eratu da, barne hartzen duen Birpartzelazio Proiektuko urbanizazio-obrak beteko direla bermatzeko, administrazio publiko jardulearen alde, 817.471,93 euroko guztizko zenbatekoarekin, eta lursail horrek % 5,11ko partaidetza du gastu horietan.

Esleipena: % 4 Euskadiko Etxebizitza eta Lurra SA eta % 96 Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorra.

AI-2 eremuaren Birpartzelazio Proiektuaren Testu Bateginaren 4. eranskinaren arabera («Behin-behineko Likidazio Kontua»), Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorri 784.773,05 euro ordaintzea dagokio, RZ-16 partzelan duen partaidetzaren % 96ri dagokionez, eta afekzio errealarekin, urbanizazio-obrak gauzatuko direla bermatzeko.

II.– Zorrotzaurreko Eremu Mistoko 2. jarduera integratuaren barruan, RZ-16 partzelak bakarrik du bizitegi-erabilera erregimen orokorreko etxebizitza babestuetarako.

III.– Alderdiek interes bera dute Zorrotzaurreko Eremu Misto osoan, baita 2. jarduketa integratua ere, errentamendu babestura bideratutako etxebizitza babestuko jarduketa publikoak mantentzeko, esku hartzeko eta garatzeko, nahiz eta RZ-16 partzelaren indibisoko titulartasunak zaildu egiten duen errentamendura bideratzeko produktu babestua kudeatu, garatu eta egikaritzea.

Hori dela eta, aipatutako RZ-16 partzelan egingo den sustapena garatze aldera, alderdiek aurreikusten dute Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrek Visesari lagako diola berari dagokion titulartasun osoa, Zorrotzaurreko AI-2 eremuaren Birpartzelazio Proiektuaren Testu Bateginaren hasierako onspen-dokumentuan definitutako etorkizuneko RZ-16 emaitzako partzelaren gainean. Era berean, alderdiek aurreikusten dute Visesak bere gain hartuko dituela RZ-16 partzelaren % 96ri dagozkion urbanizazio-kostuak, bai eta erremediatzeagatik, lurzorua deskontaminatzeagatik eta hondakin kutsatuak kudeatzeagatik partzela horri lotuta egon litezkeen kostuak ere.

Partzelaren titulartasunak berekin dakar partzelari dagozkion urbanizazio-karga guztiak, hasiera batean Birpartzelazio Proiektuan aurreikusita zeudenak, bere gain hartzeko betebeharra (817.417,93 euro guztira). Lagapen-hartzaileak kargak bere gain hartzeak eta lurzorua merkaturako egungo balioak justifikatzen dute lagapena doakoa izatea; izan ere, balio hori hutsaren hurrengo da, I. eranskin gisa erantsitako bideragarritasun-azterlanetik lortzen den hondar-metodo dinamikoa aplikatuta.

Bestalde, Zorrotzaurreko Eremu Mistoko 2-HEAren Birpartzelazio Proiektuaren behin-behineko likidazioaren kontuan RZ 16 partzelaren % 96ri dagozkion urbanizazio-kostuak 784.773,05 eurokoak

dira, behin-behineko likidazioaren kontuan lortutako saldoetan aldaketak gerta daitezkeelako, kontu hori sortzen diren gastu errealetara egokitzeko. Hala ere, behin betiko likidazioaren kontuan RZ 16 partzelaren % 96ri dagozkion urbanizazio-kostuak Visesak ordaintzea aurreikusten dute alderdiek.

IV.– Euskadiko Ondareari buruzko Legearen Testu Bateginaren 118. artikulua (azaroaren 6ko 2/2007 Legegintzako Dekretuaren bidez onartu zen) ezartzen duenez, hitzarmenak egin ahal izango dira administrazio publikoen artean edo sektore publikoko pertsonekin, eremu jakin batean ondare- eta hirigintza-harremanak antolatzeke edo bakoitzaren ondareen ondasunei eta eskubideei dagokienez lege honetan jasotako jarduketak egiteko.

V.– Euskadiko Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 18. artikuluko 2. zenbakiko a) letran xedatutakoaren arabera, lagapen-hartzailea administrazio publiko bat edo sektore publikoko erakunde bat denean, eta xedea, berriz, legearen 15. artikuluan jasota datozenetako edozein, doan edo bere balioaren azpitik laga ahal izango dira Lurzoru Ondare Publikoko ondasunak, erregelamendu bidez zehazten diren betekizun eta baldintzekin.

Inguruabar horiek guztiek aldebiko tresna eskatzen dute Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren eta Visesa merkataritza-sozietatearen artean, RZ-16 partzelaren titulartasun bakarra ahalbidetzeko. Akordio hori sinatzen dute, honako hauek ezarrita:

KLAUSULAK

Lehenengoa.– Hitzarmenaren xedea da erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren (BOE) sustapena ahalbidetzea, errentamendu babesturako, Zorrotzaurreko (Bilbo) eremu mistoko 2. jarduketa integratuan.

Bigarrena.– Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrak, RZ-16 partzelaren % 96ren esleipendun izango denez gero, Zorrotzaurreko Eremu Mistoko AI-2aren Birpartzelazio Proiektuaren Testu Bateginaren ondoriozko partzelak esleitzeko proposamenean esleitu baitaia, konpromisoa hartzen du Visesari doan lagatzeko RZ-16 partzelaren % 96, horrek dakartzan esku-bide eta betebeharrak guztiekin.

Hirugarrena.– Bi alderdiek adostu dute Visesak bere gain hartuko duela RZ 16 partzelaren % 96ri dagozkion urbanizazio-kostuak ordaintzeko konpromisoa, behin betiko likidazioaren kontuan.

Laugarrena.– Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrak RZ-16 partzelaren % 96 Visesari lagatzea Zorrotzaurreko Eremu Mistoko HE-2 partzelaren Birpartzelazio Proiektuaren Testu Bateginaren behin betiko onspenaren agirian jasoko da.

RZ-16 partzelaren % 96 lagatzearen ondorioz, Visesa partzela horren % 100en titularra izango da, Birpartzelazio Proiektuan haren % 4ren esleipendun ere izango baita. RZ-16 partzelaren jabetza osoaren % 100 Visesaren izenean inskribatuko da Jabetza Erregistroan.

Bosgarrena.– RZ-16 partzela araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak (BOE) eraikitzeke erabiliko da, errentamendu babestura bideratzeko.

Seigarrena.– Zorrotzaurreko Eremu Mistoko AI-2ko Birpartzelazio Proiektuaren Testu Bateginaren behin betiko onspen-dokumentuan ere jasoko da Visesak bere gain hartuko duela RZ-16 partzelaren % 96ren urbanizazio-kostuak, behin betiko likidazioaren kontuan.

Zazpigarrena.– Doako lagapenak berekin dakar Visesak bere gain hartzea lagapenaren xedean RZ-16 partzelaren lurzorua erremediatzeagatik, deskontaminatzeagatik edo hondakin kutsatuak kudeatzeagatik sortutako edozein kostu.

Zortzigarrena.– Fiskalitatea: Eragiketa hori, administrazio publiko batek kontraprestaziorik gabe zuzenean egindako ondasun-ematea denez, eta Balio Erantsiaren gaineko Zergari buruzko abenduaren 28ko 37/1992 Legearen 7.8 artikulua eta araubide erkideko araudia aplikatzen duten foru-arauen arabera, ez dago Balio Erantsiaren gaineko Zergari lotuta.

Bederatzigarrena.– Hitzarmen hau AI-2aren Birpartzelazio Proiektuan sartzea, behin betiko onar dadin: Bi alderdiek adostu dute hitzarmen hau behin betiko onesteko adosten den AI-2aren Birpartzelazio Proiektuan sartzea, hitzarmen honen arabera hartutako erabakiak dokumentu horretara eraman daitezkeen ondorio guztietarako.

Hamargarrena.– Bi alderdiek beharrezkotzat jotzen dute Hitzarmenaren Jarraipen Batzordea eratzea. Batzorde horren zeregina izango da hitzartutako aurreikuspenak eta konpromisoak betetzen direla zaintzea, zorrotz betetzeko neurriak proposatzea, babes publikoko etxebizitzak sustatzean sortzen diren gatazkak eta/edo interferentziak konpontzea, eta, oro har, etorkizunean sor daitezkeen gorabehera erantzutea.

Jarraipen-batzorde hori lau kidek osatuko dute: bi pertsona Eusko Jaurlaritzan etxebizitzaren arloko eskumena duen sailak izendatuko ditu, eta, beste bi Visasaren ordezkari izango dira.

Hitzarmen honetan planteatu gabeko arazorik gertatuz gero, Sektore Publikoaren Araubide Juridikoaren urriaren 1eko 40/2015 Legearen Atariko Tituluaren II. kapituluaren hirugarren atalean xedatutakoaren arabera izango da Jarraipen Batzordearen funtzionamendua.

Hamaikagarrena.– Hitzarmen honek izaera administratiboa dauka eta, beraz, hura interpretatu, aplikatu eta betearaztearekin edo haren ondorioekin lotuta sor daitezkeen alderdi guztiak ezagutzeari administrazioarekiko auzien jurisdikzioari dagokio, aurreko klausulan aurreikusitako bidea amaitu denean.

Sektore Publikoko Kontratuen azaroaren 8ko 9/2017 Legearen 6. artikuluaekin bat etorriz, hitzarmen hau ez dago lege horren mende. Hala ere, lege horren printzipioak aplikatu ahalko dira sortzen diren zalantzak eta hutsuneak ebazteko.

Hamabigarrena.– Lankidetzaren hitzarmen honen indarraldia, sinatzen denetik, lau urtekoa izango da; aurreko apartatuan aurreikusitako epea amaitu baino lehen, edozein unetan, aldeek aukera izango dute espresuki erabakitzeke, gehienez ere beste hainbesterako luzatzea edo iraungitzea.

Hamahirugarrena.– Hitzarmen hau edozein unetan berrikusi eta, hala badagokio, aldatu ahal izango da, bi alderdietako batek hala eskatuta, sinatzaileen adostasunez, hitzarmenari dagokion gehigarria sinatuta.

Hamalagarrena.– Dokumentu honetan jasotako betebeharrak ez betetzea, kontratua deuseztatzeko zioa izango da. Aipatutako deuseztapena eragiten duen hitzarmen-kideak sorraraz ditzakeen kalte eta galeren kalte-ordaina eman beharko die, bai beste hitzarmen-kideari bai uste oneko besteri.

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

Vitoria-Gasteiz, 2023ko azaroaren 23a.

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

Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, S.A. Sozietateko zuzendaria,
CARLOS QUINDÓS FERNÁNDEZ.