

BESTELAKO XEDAPENAK

ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA SAILA

1442

33/2025 EBAZPENA, martxoaren 25ekoa, Jaurlaritzaren Idazkaritzako eta Legebiltzarrarekiko Harremanetarako zuzendariarena, zeinaren bidez argitara ematen baita Ortuellako Udalarekin sinatutako hitzarmena, Ortuellako udalerrian, Peñotako SR-2 sektoreko E-1 lurzatian zuzkidura-bizitokiak sustatzeko.

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 Ortuellako Udalarekin sinatutako hitzarmena, Ortuellako udalerrian, Peñotako SR-2 sektoreko E-1 lurzatian zuzkidura-bizitokiak sustatzeko. Hitzarmen hori ebazpen honen eranskin gisa agertzen da.

Vitoria-Gasteiz, 2025eko martxoaren 25a.

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

2025eko apirilaren 1a, asteartea

ERANSKINA, JAURLARITZAREN IDAZKARITZAKO ETA LEGEBILTZARRAREKIKO
HARREMANETARAKO ZUZENDARIAREN MARTXOAREN 25EKO 33/2025
EBAZPENARENA

HITZARMENA EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO ADMINISTRAZIO OROKORREKO
LURRALDE PLANGINTZA, ETXEBIZITZA ETA GARRAIO SAILAREN ETA ORTUELLAKO
UDALAREN ARTEAN GAIA ZUZKIDURA-BIZITOKIEN PROMOZIOA ORTUELLAKO
UDAL-MUGARTEKO SR-2 PEÑOTA SEKTOREKO E-1 LURZATIAN

HONAKO HAUEK BILDU DIRA:

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

Bestetik, Saulo Nebreda Trebejo jauna, Ortuellako Udaleko alkate-udalburua.

HONAKO HAUEN ORDEZKARI GISA JARDUN DUTE:

Lehenengoak, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburu eta Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren ordezkari gisa, Gobernu Kontseiluak 2024ko ekainaren 18an egindako bilkuran hartutako erabakiaren ondorioz egintza honetarako baimenduta.

Bigarrenak, Ortuellako Udaleko alkate-udalburu gisa, Udalaren izenean, udalbatzak 2024ko maiatzaren 30ean egindako bilkuran hartutako erabakiaren ondorioz egintza honetarako baimenduta.

Bi alderdiek elkarri aitortu diote hitzarmen hau izenpetzeko beharrezkoa den legezko gaitasun nahikoa dutela eta, horretarako, honako hau

AZALDU DUTE:

Lehenengoa.– Euskadiko Autonomia Estatutuaren 10.31 artikulua adierazten duenez, Euskal Autonomia Erkidegoak soilik du eskumena lurraldearen eta itsasertzaren antolaketaren, hirigintzaren eta etxebizitzaren arloan.

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

- 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-bizitokiei buruzko politika publikoak formulatzeko prozesuan benetan parte hartzea eta lankidetzan jardutea, bai eta 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 familiakoa 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 Ortuellako Udalak, elkarrekin hartu behar dute esku babes publikoko etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak egin ahal izateko baldintza egokiak sortzeko, eta, hartara, espekulazioa eragozteko gai izango den bizitegi-lurzoruaren ondare publiko bat eratzeko; are, elkarrekin esku hartzera derrigortuta daudela ere esan daiteke.

Era berean, aipatu bi erakunde publikoek aurreko idatz-zatian adierazitako alderdietan batera eta koordinatuta jarduten dutela baieztatze eta berresteko, autonomia-erkidegoko administrazio orokorrak alde batetik, eta toki-erakundeek bestetik, elkarri eskaini behar diote elkarren arteko harremanetan beren zereginak eraginkortasunez betetzeko behar duten lankidetzaren eta laguntza aktiboa, nork bere esparruan.

Hirugarrena.– Ortuellako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra 1985eko irailaren 13an onartu zen behin betiko. Aipatu dokumentuan, besteak beste, urbanizaezintzat jotzen ziren Peñotan kokatuko zenbait lurzoru, tartean, hegoaldean Granada erreka eta N-634 errepideak eta iparraldean Bilbora joateko trenbideak mugatutako lurzoruak.

Era berean, 2002ko irailaren 12an, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak eta Ortuellako Udalak hitzarmen bat sinatu zuten, babes ofizialeko etxebizitzaren promozio bat egitea ahalbidetzeko. Akordio hori betez, Ortuellako Udalak Hiri Antolamenduko Plan Orokorra berrikusi eta aurreko apartatuan aipatutako lurzoruak urbanizagarri gisa kalifikatzeko konpromisoa hartu zuen, eta, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak, eremu berriko lurzoruak eta hirigintza-aprobetxamenduak desjabetze bidez eskuratzekoa, bai eta doako lagapen bidez udal hirigintza-aprobetxamenduaren % 10 eskuratzekoa eta babes ofizialeko etxebizitzak egitekoa ere.

Laugarrena.– Deskribatutako eremuko lau finka notario-eskritura bidez elkartu ziren 2010eko urriaren 20an; desjabetze-tituluari jarraikiz, aipatu finken titulartasuna Euskal Autonomia Erkidegoko administrazio orokorrarena zen. Aipatu elkartzearen ondorioz, Ortuellako SR-2 Peñota etxebizitza-sektorean kokatutako 23.264,29 metro koadroko lurzati bat sortu zen.

Era berean, elkartzearen ondorioz sortutako finkatik 3.239,60 metro koadroko P-2 lurzati eraikigarria bereizi zen aipatu eskrituran bertan; horiek horrela, jatorriko finka 20.024,69 metro koadrokoa izatera igaro zen.

Bosgarrena.– Era berean, 2013ko urtarrilaren 25eko beste eskritura baten bidez, deskribatutako eremuko 25 finka elkartu ziren, tartean, azalpenezko laugarren puntuan deskribatutako bereizketaren ondorioz txikiagotutako jatorriko finka. Aipatutako finkak Euskal Autonomia Erkidegoko administrazio orokorraren jabetzakoak ziren, nahitaezko desjabetze bidez gauzatutako Ortuellako SR-2 Peñota hirigintza-jarduketako programari jarraikiz. Elkartzearen ondorioz sortutako finkak 40.977,56 metro koadro zituen.

Era berean, baina, elkartzearen ondorioz sortutako finkatik bi lurzati bereizi ziren eskrituran bertan: 3.706,78 metro koadroko P-1 lurzati eraikigarria eta 2.632,18 metro koadroko P-3 lurzatia. Horiek horrela, jatorriko finka 34.638,60 metro koadrokoa izatera igaro zen.

Seigarrena.– Ortuellako Udaleko osoko bilkurak, 2013ko maiatzaren 30ean, SR-2 Peñota sektorearen plan partzial aldatua onartu zuen (uztailaren 4ko Bizkaiko Aldizkari Ofiziala). Sektoreko lurzatiaren artean, zehazki ekipamendu publikora bideratutako azalaren eta aprobetxamenduen artean, E-1 lurzatia dago, 1.950 metro koadroko azalera, 1.050 metro koadroko okupazioko azalera maximoa, 0,30eko eraikigarritasun-indizea eta 585 metro koadroko eraikigarritasun maximoa dituen. Azalpenezko bosgarren puntuan aipatutako 34.638,60 metro koadroko jatorrizko finkaren barruan dago E-1 lurzatia.

Zazpigarrena.– Lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 17. artikuluan adierazten denez, plangintzaren bidez, komunitate-ekipamendu modura ere kalifikatu ahal izango dira berariaz lursail batzuk, erabilera nagusia bizitegiatarakoa duten gunetan, zuzkidurazko bizitokiak egiteko, bai aldi baterako bizitoki izan daitezzen, bai premia berezia duten kolektiboentzako gizarte-bizitoki bihurtu daitezzen.

Eta Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legeak 24.1 artikuluan ezartzen duenaren arabera, udal-planeamenduan zuzkidura-bizitokitarako hornidura publiko modura kalifikaturik dauden lursailak bi eratara eskura daitezke, halakoak ezartzeko ardura duen administrazioaren alde: jarduketa integratuetan sartuta edo haiei atxikita baldin badaude, derrigor eta doan lagaz; edo, jarduketa integratuetan sartu gabe eta haiei atxiki gabe badaude, nahitaez desjabetuz. Lege horretan eta lege hori garatzeko arauetan jasotako baldintzak betetzen badituzte, lursail horien gainean jasotzen diren eraikinak zuzkidura-bizitokitzat joko dira.

Zortzigarrena.– Jatorrizko finkaren zati gisa, Euskal Autonomia Erkidegoko administrazio orokorrari dagokio E-1 lurzatiaren titulartasuna, etorkizunean Ortuellako Udalari lagako bazaio ere. Dena den, hitzarmena sinatzen duten alderdiek, beharrezkotzat jotzen dute honako hitzarmen hau sinatzea zuzkidura-bizitokiaren promozio bat egiteko, bai eta bertan alderdietako bakoitzak izango dituen betebeharrak eta eginkizunak zehazteko ere.

Bederatzigarrena.– Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailaren eta Ortuellako Udalaren ustez, udalerrian etxebizitza babestuak sustatzeko egiten duten politika bateratua zuzkidura-bizitokiaren promozio berriak gauzatzearekin osatu behar da.

Horregatik, bi alderdien interesak, konpromisoak eta ekarpenak behar bezala bideratzeko, hitzarmen hau formalizatzen dute bi alderdiek, jarraian jasotako klausulen arabera.

KLAUSULAK

Lehenengoa.– Hitzarmen honen xedea da zuzkidura-bizitokiak sustatzea Ortuellako udal-mugarteko Peñota auzoan, zehazki SR-2 sektoreko E-1 lurzatian.

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

- 2013ko urtarrilaren 25eko eskrituraren bidez egindako elkartzeko eta bereizketen ondorioz sortutako jatorriko finka berritik, Peñotako SR-2 sektoreko E-1 lurzatia bereiztea.
- E-1 lurzatia dohainik lagatzea Ortuellako Udalari.
- Urbanizatutako jatorriko finkaren gainontzeko zatia ere dohainik lagatzea Ortuellako Udalari.
- Honako hitzarmen honetan aurreikusitako zuzkidura-bizitokiak eraikitze beharrezko dokumentu teknikoak idaztea (xehetasun-azterketa, oinarriko proiektua eta egikaritze-proiektua), oinarri hartuta SR-2 Peñota sektoreko plan partzialaren bigarren aldaketaren behin betiko onespenean jasotako hirigintzako determinazioak.
- E-1 lurzatiko zuzkidura-bizitokiak eta urbanizazioa egiteko eraikuntza-lanak kontratatzea eta egikaritzea.
- Zuzkidura-bizitokiak egiteko lanak hitzarmen honen indarraldian amaitzea.
- Lanetan sortutako hondakinak hondakinen kudeaketa arautzen duten printzipioekin bat kudeatzeko, hondakinen balorazioa lehenetsiz deuseztapenaren aurretik, bai eta obrak izan dezakeen eragina ahalik eta gehien murrizteko beharrezko neurri guztiak hartzeko ere. Edozein kasutan, obren ondorioz udalaren titulartasuneko ondasunak kaltetuko balira, hasierako egoerara lehengoratuko dira beti.

Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak bere gain hartuko ditu klausula honetan aurreikusitako jarduketaren ondoriozko gastu guztiak.

Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak hitzarmen honetan bere gain hartutako konpromiso guztiak aldeztu aurretik behar diren aurrekontu izendapenak egoteko eta Euskal Autonomia Erkidegoak baliabideak izateko baldintzaren pean geldituko dira, aurrekontu egonkortasunaren eta finantza iraunkortasunaren printzipioak betetzearren.

Hirugarrena.– Ortuellako Udalak jarduketa hauek egiteko konpromisoa hartzen du:

- Euskal Autonomia Erkidegoko administrazioari dohainik lagatzea E-1 lurzatiko lurzorua, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak bertan zuzkidura-bizitokiaren promozio bat egin dezan.
- Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailari ez eskatzea, inolako finantza-bermerik; esaterako, aplikatu beharreko arauditik eska dakizkiokeen fidantzak edo bermeak, bereziki, hondakinen kudeaketari edo lanen gauzapean kaltetu ditzakeen udal-agintaritzaren titulartasuneko ondasun higigarri edo higiezinaren lehengoratzeari dagokionez.

- Zuzkidura-bizitokien promozioa eta beharrezko urbanizazio-lanak interes bereziko edo onura munizipaleko obratzat jotzea, tartean horrela justifikatzen duten zirkunstantzia sozialak, kulturalak, historiko-artistikoak daudelako edo lanek enplegua eta bizitoki iragankorrak sustatzen dituztelako. Aipatutakoaren xedea honakoa da: azaldutako jarduketei aplikatu beharreko eraikuntzen, instalazioen eta obren gaineko zergaren likidazioaren ondoriozko kuotari, zergaren ordenantza fiskalaren aldaketan aurreikusitako % 95eko hobaria ezartzea.
- Obrak egiteko behar diren udal-lizentziak izapidetzea bi hilabeteko epean, etxebizitzaren arloan eskumena duen organoak obrak eskatzen dituenetik zenbatzen hasita.

Klausula honetan hartutako konpromisoen ondoriozko gastuak Ortuellako Udalak hartuko ditu bere gain, eta alde aurretik behar diren aurrekontu izendapenak egoteko baldintzaren pean geldituko dira.

Laugarrena.– Etxebizitzen arloko eskumena duen saileko sailburuak zuzkidura-bizitokiak esleitzeko onartzen duen aginduan, prozeduran parte hartzeko baldintzak ezarriko dira, kontuan izanik, alde batetik, indarreko araudian jasotako etxebizitza-kupoen erreserbak, eta, bestetik, Ortuellako herritarrek jasotzaile izateko duten lehentasuna –dagokion erroldatze-baldintzak aintzat hartuta–.

Bosgarrena.– Bi administrazio publikoek beharrezkotzat hartzen dute Hitzarmenaren Jarraipen Batzordea eratzea. Jarraipen Batzordearen eginkizunak honako hauek izango dira: ezarritako aurreikuspenak eta konpromisoak gauzatzen direla zaintzea, horiek zorrotz betetzeko neurriak proposatzea, zuzkidura-bizitokien promozioa egitean sor daitezkeen gatazkak eta/edo interferentziak konpontzea, eta, oro har, etorkizunean sor daitezkeen gorabehera guztiei erantzutea.

Jarraipen Batzordea lau kidek osatuko dute –alderdi bakoitzak bi pertsona proposatuko ditu–.

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

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

Azaroaren 8ko 9/2017 Legea betez (Sektore Publikoko Kontratuen Legea, Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2014ko otsailaren 26ko 2014/23/EB eta 2014/24/EB zuzentarauen transposizioa egiten duena Espainiako ordenamendu juridikora), hitzarmen hau ez dago lege horren eraginpean. Hala ere, lege horren printzipioak aplikatu ahalko dira egon daitezkeen zalantzak edo atzeman daitezkeen hutsuneak ebazteko.

Zazpigarrena.– 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, aho batez betiere.

Zortzigarrena.– Hitzarmen hau edozein unetan berrikusi ahal izango da alderdietako batek eskatuta eta behar izanez gero, aldatu egin ahal izango da alderdiek aho batez hala erabakitzen badute, hitzarmenari egindako gehigarria sinatuz.

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

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 hitzarmen honetan aurreikusitako promozioan atzera egin ahal izango du aurreko paragrafoan aurreikusitako kalte-ordainik ordaindu gabe, baldin eta gerora sortutako arrazoiengatik promozioa bideraezina bilakatzen bada.

Ados daudela adierazteko, agiri honen lau ale sinatu dituzte alderdiek fede onez, goiburuan adierazitako lekuan eta egunean.

Egoitza elektronikoa, 2024ko ekainaren 21a

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

Ortuellako Udaleko Alkate-udalaburua,
SAULO NEBREDÁ TREVEJO.