

BESTELAKO XEDAPENAK

GOBERNANTZA, ADMINISTRAZIO DIGITAL ETA AUTOGOBERNUAREN SAILA

3343

63/2025 EBAZPENA, uztailaren 8koa, Jaurlaritzaren Idazkaritzako eta Legebiltzarrarekiko Harremanetarako zuzendariarena, zeinaren bidez argitara ematen baita Oyón-Oiongo Udalarekin sinatutako lankidetzak hitzarmena, Oyón-Oiongo udalerriko SAUR 1eko RC-A lurzatian alokairuko babes sozialeko etxebizitzak 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 Oyón-Oiongo Udalarekin sinatutako hitzarmena, Oyón-Oiongo udalerriko SAUR 1eko RC-A lurzatian alokairuko babes sozialeko etxebizitzak sustatzeko. Hitzarmen hori ebazpen honen eranskin gisa agertzen da.

Vitoria-Gasteiz, 2025eko uztailaren 8a.

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

2025eko uztailaren 30a, asteazkena

ERANSKINA, JAURLARITZAREN IDAZKARITZAKO ETA LEGEBILTZARRAREKIKO HARREMANETARAKO ZUZENDARIAREN UZTAILAREN 8KO 63/2025 EBAZPENARENA

HITZARMENA, EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO ADMINISTRAZIO OROKORRAREN, ETXEBITZA ETA HIRI AGENDA KO SAILAREN ETA OYÓN-OIONGO UDALAREN ARTEAN, OYÓN-OIONGO SAUR-EKO 1. SEKTOREKO RC-A LURZATIAN ALOKAI RUKO BABES SOZIALEKO ETXEBITZAK SUSTATZEKO

BILDU DIRA:

Alde batetik, Denis Itxaso González jauna, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburua.

Eta bestetik, José Manuel Villanueva Gutiérrez jauna, Oyón-Oiongo Udaleko alkatea.

BATERATU DIRA:

Lehenengoa, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agendaren sailburu gisa eta Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren ordezkari gisa, Jaurlaritzaren Kontseiluak 2025eko apirilaren 25ean egindako bilkuran egintza honetarako baimena emanda.

Eta bigarrena, Oyón-Oiongo Udaleko alkate--udalburua den aldetik, Oyón-Oiongo Udalaren izenean, egintza honetarako baimendua, tokiko korporazio horrek 2025eko apirilaren 9an egindako bilkuran hartutako erabakiaren bidez.

Agertutako bi alderdiek elkarri aitortu diote Hitzarmen hau izenpetzeko beharrezkoa den legezko 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:

a) Etxebizitza duin, egoki eta irigarria 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.

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

c) Etxebizitzei eta zuzkidura-bizitokiei buruzko politika publikoak planifikatu eta programatzea, kontuan hartuta alokairuko etxebizitza dela Konstituzioan ezarritako etxebizitza-eskubideari erantzuteko funtsezko tresna.

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

e) 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.

f) Herritarrek etxebizitzari eta zuzkidura-bizitokiei 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.

g) 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.

h) Jarduera produktiboak eta pertsonen bizitza indibiduala eta familiara erantzunkidetasunez bateratzen lagunduko duen hiri-planifikaziobat bultzatzea, erantzunkidetasunezko gizarte-antolaketa bat erraztuz

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

j) Etxebizitzaren arloan planifikazio bat ezarri, garatu eta exekutatzeko 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 Etxebizitza eta Hiri Agendako Sailak eta Oyón-Oiongo Udalak batera esku hartu behar dute, eta horretara behartuta daude, babes publikoko etxebizitzak egin ahal izateko baldintzak sortzeko.

Hirugarrena.– Etxebizitzaren aldeko Itun Sozialak (2022-2036) diagnostiko bat jasotzen du, 2021ean Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak babes publikoko 3.000 etxebizitza eraikitzeke lurzoru-ondarea duela adierazten duena.

Planaren helburu nagusia etxebizitza-eskubidea eskubide eraginkor gisa eratzeko prozesua azkartzea da, etxebizitza duin eta eskuragarria eskuratzeko giza garapen iraunkorraren funtsezko elementuetako bat dela ulertuta, eta Euskadik guztiz konprometituta dauka horrekin. Horretarako, ezinbestekoa da etxebizitza-politika adostua, koherentea eta epe luzerakoa izatea, gure gizarte-ereduaren zutabetzat hartuko dena.

Helburu nagusi hori 4 helburu kuantitatibotan zehazten da, eta horietako bat (2. helburua) babes publiko iraunkorra behar duten etxebizitzaren parkea 2036an Euskadin dauden etxebizitza nagusien % 12ra iristea da, 2021ean % 7,7ra iritsiz.

Laugarrena.– Apirilaren 29ko 353/2004 Foru Aginduaren bidez, behin betiko onartu zen Oyón-Oiongo Arau Subsidiarioen SAUR1 Plan Partzialaren espedientea.

Plan Partzial horrek 156 etxebizitza eraikitzea aurreikusten zuen (16 BOE eta gainerakoak libre).

Hala ere, bizitegi-dentsitatea kontuan hartuta, Oyón-Oiongo Udalak proposatu zuen 156 etxebizitza posibleetatik 250 etxebizitzara igotzea; horietatik 24 BOErenak izango lirateke, hitzarmen honen xede direnak, eta gainerakoak sustapen librekoak.

Horregatik, baldintza horietan, irailaren 19ko 563/2008 Foru Aginduaren bidez behin betiko onartu zen Oyón-Oiongo Plangintzako Arau Subsidiarioen aldaketa puntualaren espedientea, SAIR 1 sektoreari dagokionez.

Bosgarrena.– Lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 legeak, bere 16. artikuluan ezartzen duenez, udalaren hirigintza-plangintzak babes publikoko araubideren bati lotutako etxebizitzak eraikitzeke beharrezkotzat jotzen dituen lursail guztiak kalifikatu ahal izango ditu, eta, gutxienez, lege honen 80. artikuluan aurreikusitako estandarrak eta gutxiengo zenbatekoa betetzeko lurzorua kalifikatzeko betebeharra beteko du, hirigintza-antolamenduak kalifikazio-egintzan zehaztu beharko du zein babes-motarako erabiliko den.

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 eraikitzeke.

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 lortzeko, hitzarmen honen bidez aurreikusten da Oyón-Oiongo SAUR-1eko RC-A partzelaren jabari osoa doan lagatzea Oyón-Oiongo Udalak Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrari.

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, eskuratzeak berekin badakar gastua eragingo duen erabilera-baldintza edo -konpromiso espezifikoren bat, eta, kasu honetan bezala, doako xedapena onartzeko eskumena duen organoak balioetsitako interes publikoko 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 xedea da Oyón-Oiongo udalerriko SAUR-1eko RC-A partzelan erregimen orokorreko babes sozialeko 24 etxebizitza gehienez sustatzeko aukera ematea.

Bigarrena.– Oyón-Oiongo Udalak konpromisoa hartu du Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailari doan lagatzeko lurzati horren jabari osoa, kargarik gabe.

Hitzarmen honetan ezarritako ondare-eragiketa Gobernu Kontseiluaren dagokion baimena lortzearen baldintzapean ulertu behar da, azaroaren 6ko 2/2007 Legegintzako Dekretuak onartutako Euskadiko Ondareari buruzko Legearen Testu Bateginean adierazitakoaren arabera.

Ildo horretan, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak konpromisoa hartzen du Gobernu Kontseiluak doako lagapen hori egiteko dagokion baimena izapidetzeko.

Klausula honetan aurreikusitako doako lagapenari buruzko ondare-eragiketa eskritura publikoan formalizatuko da sei hilabeteko epean, doako lagapena onartzea baimentzen duen Gobernu Kontseiluaren erabakiaren egunetik zenbatzen hasita.

Hirugarrena.– Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agendaren Sailak honako jarduera hauek egiteko konpromisoa hartzen du:

Egoitza-blokearen zuzendaritza fakultatiboa eta eraikuntza-obra kontratatzea.

Bizitegi-blokea eraikitzeko obra gauzatzea, eraikuntzari lotutako urbanizazioa barne.

Neurri egoki guztiak hartzea obrak izan dezakeen eragina minimizatzeko eta, nolanahi ere, obraren eraginpean egon daitezkeen udal-titulartasuneko ondasunak aurreko egoerara itzuliko direla bermatzeko.

Hondakinak kudeatzea, haien kudeaketa arautzen duten printzipioen arabera, eta balorizazioa lehenestea haiek ezabatzeari baino lehen, bai eta neurri egoki guztiak hartzea ere, obrak izan dezakeen eragina minimizatzeko eta, nolanahi ere, obraren eraginpean egon daitezkeen udal-titulartasuneko ondasunak aurreko egoerara itzuliko direla bermatzeko.

Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agendaren Sailak bere gain hartzen dituen konpromiso guztiak alde aurretik dagozkion aurrekontu-izendapenak izatearen eta aurrekontu-egonkortasunaren eta finantza-iraunkortasunaren printzipioak betez Euskal Autonomia Erkidegoak dituen baliabideen mende egongo dira.

Laugarrena.– Oyón-Oiongo Udalak konpromisoak hartzen ditu:

Oyón-Oiongo SAUR-1eko RC-A lurzatian gehienez 24 VPSko sustapenaren oinarrizko eta exekuzio proiektuen idazketa kontratatzea, Etxebizitza, Lurzoru eta Arkitektura Zuzendaritzako zerbitzu teknikoekin jarraibideekin koordinatuta idazteko eta ondoren Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailari lagatzeko.

Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailari, Herri Administrazioa den aldetik, finantza-bermerik ez emateko eskatzea, hala nola aplikagarri den araudiak eska diezazkiokeen fidantzak edo abalak, batez ere obrak gauzatzearen ondorioz eragina izan dezaketen udal-agintaritzaren ondasun higigarri edo higiezinak itzultzeari edo hondakinen kudeaketari dagokionez.

5/2021 Foru Dekretu Arauemailearen bidez onartutako Eraikuntza, Instalazio eta Obren gaineko Zergari buruzko Foru Arauaren testu bateginaren 8.1.a) artikulua arabera, zerga-ordenantzek zergaren kuotaren gaineko hobari hauek arautu ahal izango dituzte:

a) Ehuneko 95era arteko hobaria interes berezikotzat edo udal-onurakotzat jotzen diren eraikuntza, instalazio edo obrentzat, baldin eta deklarazio hori justifikatzen duten inguruabar sozial, kultural, historiko-artistikoak edo enplegu-sustapenekoak badaude.

Hori oinarri hartuta, Oyón-Oiongo Udalak betebeharrak hauek izango ditu:

1. Udal Ordenantzaren % 95eko hobaria aurreikustea interes berezikotzat edo udal onurakotzat jotzen diren eraikuntza, instalazio edo obren alde, baldin eta deklarazio hori justifikatzen duten inguruabar sozial, kultural, historiko-artistikoak edo enpleguaren sustapenekoak badaude.

2. Udalbatzaren osoko bilkuran deklaratzeko SAUR-1eko RC-A lurzatian erregimen orokorreko babes sozialeko etxebizitzak sustatzearen interes berezia edo udal-onura, deklarazio hori justifikatzen duten inguruabar sozial, kultural, historiko-artistikoak edo enplegu-sustapenekoak daudelako.

Klausula honetan jasotako hobariak eta salbuespenak Vivienda y Suelo de Euskadi SA Visesa sozietateari ere aplikatuko zaizkio, baldin eta enpresa publiko horrek hitzarmen honen xede diren babes publikoko etxebizitzak eraikitzekeo jarduketak sustatzen baditu Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorra, Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak, xede horretarako egindako programa-kontratu edo mandatu baten esparruan.

Klausula honetan hartutako konpromisoetatik eratorritako gastuak Oyón-Oiongo Udalak hartuko ditu bere gain.

Bosgarrena.– Etxebizitzak esleitzeko, aplikatzeko den araudian adierazitako esleipen-prozedura eta kupo-erreserbak errespetatuko dira. Etxebizitza babestuen esleipenari buruzko Saileko sailburuaren dagokion Aginduan, parte hartzeko baldintzak ezarriko dira, indarreko araudian jasotako etxebizitza-kupoen erreserbak eta Oyón-Oiongo herritarrek beren hartzaille izateko duten lehentasuna – dagokion erroldatzearekin – oinarri hartuta, gutxienez urtebete jarraian edo 3 urte azken 5 urteetan.

Era berean, genero-indarkeriaren biktima diren emakumeak eta mugikortasun urri iraunkorreko arazoak dituzten pertsonak erreferentziako udalerrian erroldatuta daudela egiaztatu beharrik gabe sartu ahal izango dira etxebizitza horietara, 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, zorrotz betetzeko neurriak proposatzea, eraikuntzan sor daitezkeen gatazkak eta/edo interferentziak konpontzea, eta, oro har, etorkizunean sor daitezkeen gorabeherei erantzutea.

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

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.

Zazpigarrena.– Hitzarmen hau administratiboa da, eta, beraz, administrazioarekiko auzien jurisdikzioari dagokio haren interpretazioaren, aplikazioaren, betearazpenaren eta ondorioen inguruan sor daitezkeen gai guztien berri izatea, zazpigarren 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 arrazoiak 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, Oyón-Oiongo Udalari eskualdatu beharreko lurzatiak itzultzea erabakiko da, eta ebazpen horren kausatzaileak eragiketa horri lotutako kostuak ordaindu beharko ditu (eskritura-gastuak, erregistroa, etab.)

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

Hala ere, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburua Sailak hitzarmen honetan aurreikusitako sustapenetan atzera egin ahal izango du, idatz-zati honetan aurreikusitako kalte-ordainik ordaindu gabe, baldin eta gerora sortutako arrazoiengatik bideraezina egiten bada.

Adostasuna eta fede ona adierazteko, agiri hau sinatzen dute sinaduran adierazitako egunean.

Egoitza elektronikoa, 2025eko ekainaren 24a.

Oyón-Oiongo udaleko alkate lehendakaria,
JOSÉ MANUEL VILLANUEVA GUTIÉRREZ.

Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburua,
DENIS ITXASO GONZÁLEZ.