

XEDAPEN OROKORRAK

LEHENDAKARITZA

5519

6/2025 LEGEA, abenduaren 11koa, Etxebizitzaren, Lurzoruaren eta Hirigintzaren arloko Presako Neurriena.

Euskadiko herritar guztiei jakinarazten zaie Eusko Legebiltzarrak onartu egin duela 6/2025 Legea, abenduaren 11koa, Etxebizitzaren, Lurzoruaren eta Hirigintzaren arloko Presako Neurriena.

ZIOEN AZALPENA

I

Etxebizitza izatea oinarritzko eskubidea da pertsonak bizitza duina izan dezaten, eta haren bitartez eskuratzen ditugu gure bizi-proiektua osotasunean gauzatzeko funtsezkotzat jotzen diren eskubideetako asko, hala nola hauek: enplegua, gizarte- eta familia-bizitzaz gozatzea eta prestazio eta zerbitzu publikoak irispidean izatea.

1978ko Espainiako Konstituzioak esplizituki aitortzen du eskubide hori 47. artikuluan, etxebizitzari balio eta funtzio soziala ematen baitio, eta eskubidea gauzatzeko baldintzak ezartzeko mandatua ematen die botere publikoei. Ildo berean, Europar Batasunaren Oinarritzko Eskubideen Gutunak, 2000. urtean onetsiak, eskubidearen izaera sozial hori azpimarratzen du 34.3 artikuluan, eta pertsonen eta familien bizitza hobetzearekin eta gizarte-bazterketa saihesteko aukerarekin lotzen du.

Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legeak bide horretan aurrera egiten du erabakitasunez, etxebizitza bat legez eta modu egonkorrean okupatzeko eskubide subjektiboa aitortzen baitie pertsona guztiei, baita hura beren kabuz eskuratzeko behar diren baliabide ekonomikoak ez dituztenei ere.

Autonomia Estatutuaren 10.31 artikuluan eta beste lege-testu batzuetan –besteak beste, Etxebizitzaren arloko presako neurriak eta hirigintza-plangintzako zein -kudeaketako tresnak izapidetzeko neurriak zehazteari buruzko ekainaren 30eko 17/1994 Legean, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean eta Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legean– aitortutako eskumenak betez Euskadik egin dituen etxebizitza-politika publikoei esker, aurrera egin da etxebizitza-eskubidea hedatzeko bidean, etxebizitza babestuen parkea eta eskubide hori errealitate bihurtzeko beste tresna batzuk garatuta. Zehazki, 1983. urteaz geroztik, babes ofizialeko 108.848 etxebizitza (BOE) eraiki dira Euskal Autonomia Erkidegoan, data horretaz geroztik eraiki den bizitegi-parkearen % 30 gutxi gorabehera. Horrez gain, Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legea onetsi ondoren eta haren xedapenei jarraikiz, alokairuan zentratu da ahalegina: alokairu sozialeko 5.000 etxebizitza baino gehiago jarri dira abian, Espainian aldi horretan bertan abian jarri diren % 23.

Hala eta guztiz ere, etxebizitzaren prezioak goraka doaz, eskaintza urria delako eta eskaria, berriz, gero eta handiagoa, soldaten murrizte erlatiboaren, familiak txikiagoak izatearen, migrazio-fluxuen eta beste faktore batzuen eraginez, eta horrek larriki zailtzen du etxebizitza eskuratzeko, ez bakarrik pertsona zaurgarrien kasuan, baizik eta baita euskal gizartearen zati handi baten eta erdi-mailako klaseen kasuan ere. Familia askok alokairua ordaintzeko edo hipotekari aurre egi-teko egin behar duten ahalegin ekonomikoa, oinarritzko hornidurak gehitzen badizkiogu, haien

diru-sarreraren % 40tik gorakoa da, eta, hori dela eta, herritar askok, gazteek bereziki, ezin dute beren bizi-proiektua eta proiektu profesionala Euskadin gauzatu. Begien bistakoak dira egoera horrek eragin ditzakeen ondorio sozial eta ekonomiko larriak.

Faktore horiei, gainera, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea promulgatu zenetik Euskadin lurzoria produzitzeko izaten diren hirigintza-baldintzak gehitu behar zaizkie. Lege hura –plangintza-eredu zurrun bati jarraikiz sortua eta hirigintza-arloko plangintzari, kudeaketari eta diziplinari zegozkien blokeen bereizketa historikoan segmentatua– diseinatzeko erabili ziren parametroak eta prozedurak ez datoz bat gaur egun lurzoru urbanizatua produzitzeko premiei arin eta, aldi berean, beharrezko etxebizitza-modalitateak barnean hartzeko moduan aurre egiteko behar diren parametro eta prozedurekin. Horrek Euskadin etxebizitza-eskaintza errealaren eta etxebizitza-eskariaren arteko desinkronizazio progresiboa eta metatua izatea ekarri du, eta larriagotu egin ditu adierazitako fenomenoak.

Bizitegi-merkatuan –batik bat hiri-eremu nagusietan– dagoen tentsio gero eta handiago hori egoera kritikoa sortzen ari da, presako legegintza-erantzuna ematea eta gure legeetako batzuk aldatzea exijitzen duena. Etxebizitzaren, Lurzoruaren eta Hirigintzaren arloko Presako Neurrien abenduaren 11ko 6/2025 Lege honen helburua zera da, Euskadiko etxebizitza babestuen parkea eta etxebizitza libreak eraginpean hartzen dituen etxebizitza-krisiaren aurrean erabakitasunez esku hartzeko oinarriak ezartzea. Horretarako, lege-testuak hainbat tresna aurreikusten ditu lurzoruak mobilizatzeko, etxebizitza babestuen eta librean sustapena errazteko, hirigintza-prozedurak eta haiei lotutako beste prozedura batzuk arintzeko, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legean errentariak babesteko ezartzen diren neurriak betetzen direla bermatzeko eta erabilera turistikoko etxebizitzaren ugaritzeari lotutako gehiegikeriei muga jartzeko.

II

Lege honek honako hauen diagnostikoa du oinarri: bilakaera demografikoa, familia-egituren eraldaketa, etxebizitza-produkzioaren beherakada, gaur egun dauden administrazio- eta hirigintza-oztopoak, eta dinamika horien ondoriozko inpaktu sozial eta ekonomikoak. Horiek guztiak, aldi berean, ideia nagusi hauetan identifikatzen dira:

1.– Egungo migrazio-saldoa eta aurreikus daitekeena laukoiztu egin da. Horrek, elkarrekin bizi direnen kopurua eta familia-nukleoaren batez besteko tamaina murriztu izanarekin batera, gure etxebizitza-parkea handitzeko eta berregituratzeko premia dakar, etxebizitza-premia duten kolektiboek, bereziki gazteek eta pertsona zaurgarriek, etxebizitza duina eskuratzeko aukera izan dezaten, hartara sektore ekonomiko estrategikoen bideragarritasuna eta lehiakortasuna eta –azken batean– gure egungo eta etorkizuneko ongizatea ziurtatzeko.

2.– Euskal Autonomia Erkidegoak 160.000 etxebizitza baino gehiago –horietako 75.000, babes-tuak– har ditzakeen lurzoru kalifikatua dauka, baina, hirigintza-baldintzen, baldintza ekonomikoen eta ingurumen-baldintzen ondorioz, ez da mobilizatzen. Baliabide horiek ez dira ari beren funtzio soziala betetzen, eta beharrezkoa da haiek mobilizatzea, aldaketa demografiko eta ekonomiko azkarren testuinguru honetan.

3.– Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak administrazio-prozedura luze eta erredundanteak ditu, behar den lurzoru planifikatuaren garapena bidegabe luzatzen dutenak. Hori gabezia larria da alokairu-araubideko etxebizitza babestuen parkea eraikitzeke egin-kizunean erabakitasunez aurrera egiteko, eta murriztu egiten ditu etxebizitza-eskariari erantzuteko aukerak.

4.– Egungo etxebizitza-larrialdiari aurre egiteko, ezinbestekoa da erkidegoak gainbalioetan parte-hartzea duen lurzoruen lagapena arintzea, Eusko Jaurlaritzak eta udalek erdietsitako era-kundearteko eta oinarri zabaleko akordio batetik abiatuta. Horren helburua da Eusko Jaurlaritzari lurzoruen lagapen automatizatu eta errepikatua egin ahal izatea, lurzoru-erreserba estrategiko bat eratzeke, Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailari ahalbidetuko diona, bere kudeaketa-tresnen bitartez, alokairuko etxebizitza babestuen parkea garatzeko eta gaur egun dagoen eskariari erantzuteko behar diren jarduketak planifikatu eta gauzatzea.

5.– Etxebizitzaren funtzio soziala, haren osagai ekonomikoa eta hiri-ingurunearen babes-bategarri egingo dituen oreka bilatu beharrak, Europar Batasuneko Justizia Auzitegiak exijitzen duen proportzionaltasunaren, premiaren eta diskriminaziorik ezaren irizpide hirukoitzari jarraikiz, berekin dakar erabilera turistikoko etxebizitzaren ugaritzeak eragiten dituen ondorioak modulatu behar izatea, bereziki bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuetako alokairu-merkatuan. Horrek guztiak ez du ezertan galaraziko hirigintza-plangintzari hiri-ingurunean erabilerak antolatzeke aitortzen zaion ahalmena.

6.– Etxebizitza eskuratzeko arazoa hain da handia, ezen aise gainditzen baitu higiezinaren esparrua eta zuzeneko eragina baitu ekonomian eta gizarte-kohesioan; horren erakusgarri da Euskadin batez besteko alokairua diru-sarreraren % 30 baino handiagoa izatea. Etxebiden izena eman duten eskatzaileek, batez beste, diru-sarreraren % 39 erabiltzen dituzte alokairua ordaintzeko. Egoera horrek presio gero eta handiagoa eragiten du erdi-mailako klase kontsolidatuko soldatak –gazte gehienak baino handiagoak, goi-mailako kualifikazioa duten gazteak izanda ere– dituzten familiengan. Testuinguru horrek eragina du Euskadik talentua erakartzeko duen gaitasunean, eta hori funtsezko faktorea da ezagutzaren eta berrikuntzaren mende dauden industria-sektoreak elikatzeke. Bikaintasunera eta berrikuntzara bideratutako produkzio-ekosistema finkatzea oztopatzen duen kostu-egiturak murriztu egiten du lehiakortasun ekonomikoa.

Deskribatutako testuinguruan, ezinbestekoa da etxebizitza-mota guztietarako planifikatutako lurzoruak mobilizatzeko presako neurriak hartzea, gizarte-segmentu guztiei erantzuteke bide gisa, eta, bereziki, lurzoru erabilgarria areagotzea, babes publikoko bizitegi-modalitate guztiak hartu ahal izateke: alokairuko eta salmentako babes sozialeko etxebizitzak, babes tasatuko etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak. Horretarako, etxebizitzaren, lurzoruaren eta hirigintzaren arloan hobekuntzak ezarri behar dira, eta dauden arau- eta prozedura-gabeziei konponbidea eman behar zaie, presakoa baita.

Beharrezkoa da bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak eraginkortasun osoz hornitzeko tresnak osatzea eta etxebizitza turistikoaren ugaritzeak ohiko etxebizitza-eskaintzaren murrizketan dituen ondorioei aurre egiteke behar diren neurriak artikulatzea. Horretarako, erabilgarri daude Autonomia Estatutuaren 10.31 artikulua Euskal Autonomia Erkidegoari aitortzen dizkion etxebizitza-arloko eskumen eskusibo eta osoak eta Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legean aurreikusitako zehapen-prozedura.

Azkenik, presako neurrien lege honek barnean hartzen du Inklusiorako eta Diru Sarrerak Bermatzeko Euskal Sistemaren abenduaren 22ko 14/2022 Legearen aldaketa, lege hori Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusiaren oraintsuko jurisprudentziaren arabera eguneratzeko eta argitzeko.

Azaldutako analisiak argi eta garbi erakusten du presakoa dela neurri integralak eta egiturazkoak hartzea, egungo etxebizitza-larrialdia iraultzeko; horretarako, berehala ezarriko dira eskaintza –bereziki, modalitate guztietako etxebizitza babestuenak– areagotzeko eta etxebizitza duina eskuratzeko eskubidea –Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legeak eskubide subjektibo gisa aitortzen duena– eraginkortasunez babesteko neurriak.

Beharrezkoa da administrazio-izapideak sinplifikatuko dituzten eta lurzoruen mobilizazioa eta alokairu-araubideko etxebizitza babestuen eraikuntza sustatuko dituzten erreformak bultzatzea. Era berean, ezinbestekoa da etxebizitza-politika erronka demografiko eta ekonomiko berrietara egokitzea, horrela bermatuko baita gizarte-kohesioa erdiestea, etxebizitza ekitatez eskuratzea eta Euskadiren lehiakortasun ekonomikoa indartzea.

Etxebizitzaren, Lurzoruaren eta Hirigintzaren arloko Presako Neurrien abenduaren 11ko 6/2025 Lege hau, hortaz, erantzun beharrezko eta koordinatu gisa aurkezten da, egungo ager-tokia eraldatzeko, garapen jasagarria sustatzeko eta etxebizitza duinerako eskubideak euskal gizartearen ongizatearen funtsezko zutabe izaten jarraituko duela ziurtatzeko.

III

Etxebizitzaren, Lurzoruaren eta Hirigintzaren arloko Presako Neurrien abenduaren 11ko 6/2025 Lege hau bost kapitulu, lau xedapen gehigarri, bost xedapen iragankor eta bi azken xeda-penetan egituratzen da.

Lehenengo kapituluak lege honen xedea eta helburua definitzen ditu.

Bigarren kapituluan, lurzorua produkzioan egun dagoen hirigintza-geldialdiko esparrua gainditzeko tresna eta figura berrien aplikaziorako kontzeptuen definizioak jasotzen dira. Horien artean nabarmentzekoak dira, besteak beste, lehentasunezko jarduketak sortzea, lehentasunezko jarduketako proiektua, eta urbanizatzeko jarduketa-programa antolamendu xehatuan txertatzea, programa hori modu autonomoan izapidetzeak tramitazioak luzatzen baitzituen abantaila gehigarriak ekarri gabe.

Etxebizitza babestu gisa kalifikatuak izatea aurreikusten den bizitegi-jarduketak lehentasunezko jarduketa gisa definitzen dira, eta legeak berak egiturazko antolamendua malgutzen die eta prozedura laburtu sortu berria gaitzen die, lehentasunezko jarduketako proiektuaren izapidetzearekin. Proiektuari ahal eta ondorio berriak ematen zaizkio, bere izaera ez-erregelamenduzkoaren arabera. Proiektu hori betearazlea da, eta, udalak onesten duenean, urbanizazioa eta eraikuntza hasteko moduan jartzen ditu lursailak, tarteko hirigintza-tresnarik onetsi behar izan gabe. Tresna hori udalen eta euskal sektore publikoaren eskura jartzen da, etxebizitzaren arloko jarduketak azkar eta berme-murritzetarik gabe egiteko.

Eskudantzia berriak gehitzen zaizkio babes publikoko etxebizitzak hartzen dituzten jarduketak sustatzen dituen administrazioari, tresna eta zehaztapen berrien bitartez bizitegi-helburu babes-tuak lortzen laguntzeko. Horretarako, administrazio jardulea den aldetik, etxebizitza babestuak hartzen dituzten jarduketa integratuetan erkidegoak gainbalioetan duen parte-hartze gisa lortutako lurzoruak esleitzen zaizkio, zeinek ahalbidetuko baitute alokairuko babes sozialeko etxebizitzak sustatzeko lurzoru-erreserba estrategikoa sortzea, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoru Ondare Publikoaren parte gisa.

Babes-araubideren bati atxikitako etxebizitzaren estandarrei dagokienez, lehentasunezko erabilera bizitegi-erabilera duten lurzoru urbanizagarrietan egiten diren jarduketetan, etxebizitzak udalerrri bakoitzean duen egoera eta jarduketaren bideragarritasun ekonomikoa kontuan harturik eta berehala egikaritzearen baldintzaren pean, aukera ematen da babes publikoko etxebizitzetarako erreserba % 75etik % 60ra murrizteko, gutxienez % 55 babes sozialeko etxebizitzetarako izanik eta gainerako % 5a, babes tasatuko etxebizitzetarako.

Lehentasunezko jarduketetan baimentzen den hirigintza-eraikigarritasunaren % 10eko handitzea aplikatuz gero, handitze hori oso-osorik erabiliko da babes publikoko etxebizitzak eraikitzeke, eta % 55eko gutxieneko portzentajea mantenduko da babes sozialeko etxebizitzetarako eta handitze horren gainerakoa, babes tasatuko etxebizitzetarako.

Halaber, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak ezarritako zehaztapenak ere txertatzen dira, eta alokairura bideratu beharko diren babes publikoko etxebizitzaren gutxieneko kopuruak ezartzen dira, Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onesten duen urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuan ezarritako gutxieneko erreserbak kontuan harturik.

Hirugarren kapituluak ekipamendu-lurzoruetan eta lehendik dauden eraikinetan zuzkidura-bizitoki berrien ezarpena malgutzeko behar diren zehaztapenak biltzen ditu, eta bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuen deklarazioaren ondorio diren ez-betetzeei lotutako zehapen-araubidea jasotzen du.

Kapitulu horretan, zera jasotzen da, zuzkidura-bizitokiak plangintzak ekipamenduko lurzoru gisa kalifikatzen dituen lurzoruetan kokatzeko aukera, haien zuzkidura-izaera kontuan harturik duten kalifikazioa aldatu beharrik gabe eta betiere justifikatzen bada hasieran kalifikatutako ekipamendua ez dela beharrezkoa. Halaber, baimentzen da, xehetasun-azterketa baten izapidetzearen bidez, titulartasun nagusiki publikoko alokairuko etxebizitzetara bideratutako bizitegi-partzeletan zuzkidura-bizitoki gisa erabiltzeko jasodurak kokatzea.

Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legean araututako funtzio soziala ez betetzea dakartzen kasuen artean txertatzen da eremu bat bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzaren ondorio diren obligazioak ez betetzeari buruzko aipamena. Kasu hori txertatzearekin bat etorriz, bidezkoa da eremu bat bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzaren ondorio diren obligazioak ez betetzearen tipifikazioa zehapen-araubidean arau-hauste astun gisa jasotzea.

Era berean, Eusko Jaurlaritzak eta lurralde-izaerako administrazio publikoek landa-udalerrietan eta 3.000 biztanle edo gutxiagoko udalerrietan babes publikoko etxebizitzak sustatzeko aukera ere jasotzen da.

Laugarren kapituluak ingurumen arloko berritasunak jasotzen ditu. Hala, hirigintzaren, ingurumenaren eta lurzoruaren arloko prozedurak arindu eta sinkronizatu behar diren ildoa, egiturazko antolamenduko planak eta antolamendu xehatuko tresnak aldatzeko ingurumen-ebaluazio estrategikoko sinplifikatuaren kasuak identifikatzen dira. Ingurumen Ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legean xedatutakoaren arabera, ahalmena ematen da udalak bere gain har dezan planen eta proiektuen prozedura jakin batzuetan ingurumen-organoari aitortzen zaion eskumena, eta Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko ekainaren 25eko 4/2015 Legean bizitegi-jarduketetarako deskribatzen diren lurzoruaren kalitatea erremediatzeko prozedurak optimizatzen dira.

Bosgarren kapituluak beste lege-aldaketa batzuk biltzen ditu, hirigintzaren eta etxebizitzaren arloetan planteatutako neurriak hedatu ahal izateko beharrezkoak direnak, hala nola udaleko osoko bilkura gaitzea lege honetan definitutako tresna berriak onesteko, eta bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuetan erabilera turistikoko etxebizitza berrietarako erantzukizunpeko adierazpenen aurkezpena etetea.

Etete hori etxebizitzarako eskubidea babesteko interes orokorrean oinarritzen da, eta iraupen luzeko alokairura bideratutako etxebizitzaren eskasiari, etxebizitza eskuratzeko baldintzak okertzeari eta higiezinaren merkatuetako tentsioen gorakadari erantzutea du helburu.

Kapituluetako zehaztapenak xedapen gehigarriekin osatzen dira, honako hauek erregulatzen baitituzte: babes publikoko etxebizitzaren erreserbak batera betetzea eta murriztea Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea egokitu gabeko planetan; euskal administrazioen txosten sektorialak eta baimenak plan eta proiektuetarako, kontuan hartuta Estatuko Administrazio Orokorrak bere eskumenak baliatuz egiten dituen txosten sektorialen erregulazioa, Obra publikoen emakida-kontratua arautzen duen maiatzaren 23ko 13/2003 Legearen bigarren xedapen gehigarriak (administrazio publikoen arteko lankidetzak eta koordinazioari buruzkoak) 4. apartatuan jasotakoa; kontratazio publikoaren arloko espezialitateak bizitegi-jarduketetan; eta Inklusiorako eta Diru Sarrerak Bermatzeko Euskal Sistemaren abenduaren 22ko 14/2022 Legearen aldaketa, Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusiak berriki emandako jurisprudentziarekin bat etortzeko.

Azkenik, egokitu gabeko planetan jarduketa integratuak kudeatzeko araubide iragankorra ezartzen da, bai eta alokairu-araubideko babes sozialeko etxebizitzetarako kalifikatutako lurzoruen balorazioari buruzko araubide iragankorra ere, eta, indarrean jartzeko klausularen xedapenarekin batera, ezartzen da ezen lehentasunezko jarduketetarako finkatutako egiturazko antolamenduaren malgutasuna eta etxebizitza babestuaren estandarra murrizteko aukera, baita helburuak betetze aldera aldatu beharrekotzat jotzen diren edukiak ere, legea indarrean jarri eta hiru urtera berrikusi ahal izango direla, kontuan hartuta ikusitako ondorioak eta etxebizitza babestuaren eskariaren asebetetze-maila.

I. KAPITULUA

XEDAPEN OROKORRAK

Lehenengo artikulua.— Xedea eta helburua.

Lege honek presako neurriak ezartzen ditu Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitza eskuratzeko aukera bermatzeko, lurzorua mobilizatuta, prozedurak arinduta eta higiezinaren merkatua erregulatuta.

II. KAPITULUA

LURZORUAREN ETA HIRIGINTZAREN ARLOAN

Bigarren artikulua.— Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea aldatzea.

Bat.— I. tituluko I. kapituluaren izenburua aldatzen da, eta, aurrerantzean, hau izango da izenburua: «Hirigintzaren eta beste kontzeptu batzuen definizioa».

Bi.— Artikulu hau gehitzen da:

«2 bis artikulua.— Beste kontzeptu batzuen definizioa.

Lege hau interpretatu eta aplikatzean, esanahi eta irismen hauekin erabili behar dira legean baliatzen diren kontzeptu hauek:

1.— Lehentasunezko jarduketa: babes publikoko etxebizitza gisa kalifikatuak izatea aurreikusten den jarduketak, bai eta Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legean jasotzen diren hiriguneko edo landaguneko multzo eraikietan esku hartzeko xedea dutenak ere, udalak deklaratuak, bai plangintza-tresna bidez, bai, modu berezian, lehentasunezko jarduketako proiektua onetsita.

Lehentasunezko jarduketa gisa kalifikatzeak prozedura laburtua erabiltzeko bidea ematen du, epeak laburtzen ditu eta plangintzaren zehaztapenak malgutzen ditu, hartara ahalbidetuz egiturazko antolamenduaren helburuak betetzea, haren zehaztapen guztiei men egin gabe eta dagokion tresna aldeztatik aurretik edo aldi berean aldatu gabe.

Hala ere, egiturazko antolamenduaren birdoitzeak ez dute ekarriko eremuaren azaleraren, hirigintza-eraikigarritasun osoaren edo, hala badagokio, erabilera bateragarrien gehieneko zenbatekoaren % 10etik gorako aldakuntzarik; azken kasu horretan, aldakuntza posiblearen ehunekoa hirigintza-eraikigarritasun osoari dagokio.

2.– Lehentasunezko jarduketako aurreproiektua: lehentasunezko jarduketako proiektuaren lehen edizioa, prozedura laburtuaren izapidetzea hasten duena, dokumentu hauek osatua, zeinek aurreproiektu-izaeraren araberrako zehaztapena izango baitute:

a) Memoria bat, hauek jasoko dituen: indarrean den araudia betetzearen justifikazioa, eta erabilera berriak ezartzeko eta haiek paisaia integratzeko proposamena.

b) Hala badagokio, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 80. artikuluko 3. apartatuaren bigarren paragrafoan aurreikusten den babes publikoko etxebizitzaren estandarraren murrizketa aplikatzeko eskatzen den justifikazioa.

c) Hala badagokio, egiturazko antolamendua malgutzeak eskaintzen dituen aukerak inplementatzeko behararen justifikazioa.

d) Etorkizuneko partzela eraikigarrien antolamendu-eskema, honako hauek adierazita: eraikitzearen lerroak, gehieneko garaiera, eraikigarritasuna, erabilerak eta haien xedea definitzeko egokiak diren beste zehaztapen guztiak.

e) Proposatutako espazio publikoaren antolamendu-eskema, honako hauek adierazita: xedea, akabera orokorra, behin betiko sestrak eta espazio publikoen azken konfigurazioa identifikatzeko egokiak diren beste zehaztapen guztiak.

f) Jarduketaren kargen eta haren bideragarritasun eta jasagarritasun ekonomikoaren azterketa.

g) Lehentasunezko jarduketako proiektu exekutiboa onetsi aurretik eskatu beharreko administrazio publikoen txosten eta baimenen zerrenda.

3.– Prozedura laburtua: lehentasunezko jarduketako proiektua oneste aldera efikaziaren, efizientziaren eta ekonomiaren printzipioei erantzuten dien administrazio-prozedura.

4.– Lehentasunezko jarduketako oinarritzko proiektua: lehentasunezko jarduketako proiektuaren bigarren edizioa, jarduketa-aurreproiektua aztertu ondoren udalak ezarritako irizpideak jasotzen dituen eta honako hauek jasotzen dituen, oinarritzko proiektu baten berezko zehaztasun eta xehetasunarekin:

a) Justifikazio-memoria, justifikatzen duena indarrean den araudia eta egiturazko antolamenduaren helburuak eta zehaztapen lotesleak betetzea; erabilera berriak ezetzea eta haiek paisaia integratzea; eta, hala badagokio, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 80. artikuluko 3. apartatuaren bigarren paragrafoan aurreikusitako etxebizitza babestuen estandarraren murrizketa aplikatzeko egokitasuna, eta egiturazko antolamendua malgutzeko aukerak; gainera, proiektuaren eremuak egiturazko antolamenduan mugatutako eremu osoa hartzen ez badu, egikaritze partzialaren komenigarritasuna justifikatzeaz gain eta eremu osoaren kargen eta bideragarritasunaren ebaluazioa jasotzeaz gain, ebaluatuko du bai hura eremu osoaren garapenean nola egokitzen den, bai proposatutako garapen partzialetik eratorritako baldintzatzaileak.

- b) Zonifikazioaren eta eraikuntzaren zehaztapenak, modu osagarrian aplikatzeko ordenantzak identifikatuta.
- c) Urbanizazio-obraen zehaztapenak eta haren aurrekontuaren estimazioa.
- d) Bideragarritasun ekonomikoaren azterketa eta antolamenduaren jasagarritasun ekonomikoaren txostenaren eguneraketa.
- e) Obrako lanen egutegia, babes publikoko etxebizitzaren eta etxebizitza librearen baterako egikaritzea jasoko duena, bai eta hura betetzeko konpromisoak eta bermeak ere.
- f) Ondoriozko partzelen adjudikazioa eta likidazio-kontua.
- g) Hala badagokio, ordezkoko bizitokia emateko programa.
- h) Hala badagokio, ingurumen-dokumentua.

5.– Proiektu exekutiboa edo lehentasunezko jarduketako proiektua: lehentasunezko jarduketetan egiturazko antolamendua zuzenean egikaritzeko proiektua, urbanizazio-obra eta birpartzelazioa barne hartzen dituen. Jarduketa-proiektuak ez du behar antolamendu xehatuko tresnarik, eta, aldez aurretik halakorik onetsi bada, aldatu ahal izango du.

Proiektuak dokumentu hauek izango ditu:

- a) Memoria bat, barne hartzen dituen aurreko edizioak eta, hala badagokio, ingurumen-ebaluazioaren emaitzaren integrazioa.
- b) Eraikuntzaren erabilaren eta osaeraren definizioa, edo eraikuntza-aurreproiektuak; halaber, adieraziko da zein diren partzela eraikigarri bakoitzari modu osagarrian aplikatu beharreko udal-ordenantzak.
- c) Bideragarritasun ekonomikoaren azterketa eta, antolamenduaren zehaztapenak aldatu badira, antolamenduaren jasagarritasun ekonomikoari buruzko txostenaren eguneraketa.
- d) Obrako lanen egutegia, babes publikoko etxebizitzaren eta etxebizitza librearen baterako egikaritzea jasoko duena, bai eta hura betetzeko konpromisoak eta bermeak ere.
- e) Birpartzelazio-proiektua.
- f) Urbanizazio-proiektua.
- g) Hala badagokio, ordezkoko bizitokia emateko programa.
- h) Hala badagokio, ingurumen-inpaktuaren ebaluazioari buruzko dokumentua.
- i) Informazio grafiko georreferentziatua, jarduketaren eremuan dauden ukitutako finken eta ondoriozko finken errealitate fisiko eta juridikoei lotua eta haiei buruzkoa, eskaeran jasotako dokumentazio literario eta grafikoaren edukiarekin bat datorrena.

6.– Lehentasunezko jarduketaren sustatzailea: sektore publikoan integratutako edozein lurralde-administrazio edo entitate, baita lursailen jabetzaren ehuneko nahikoa lortzen duen edonor ere, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 163. artikuluko 3. apartatuan aurreikusitako ahalmenak izango dituen.

Xedapen honen ondorioetarako, nahikoa da lursailen % 60ko portzentajea, edo kopuru txikiago bat, udal jarduleak egokitze jotzen duena, kontuan hartuta partzela-banaketa, beste jabe batzuekin erdietsitako akordioak, eremuaren ezaugarriak eta eraikuntza egikaritzeko eskaintako bermeak.

Jarduketa-proiektuaren eremua ez badator bat antolamendu-tresnarik zehatzenean mugatutakoarekin, gehiengo nahikoak erreferentzia egingo dio hala proposatutako jarduketa-proiektuaren eremuari nola plangintza-tresnan mugatutakoari».

Hiru.— Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 27. artikuluko 1. apartatua aldatzen da, eta honela idatzita geratzen da:

«1.— Ente publikoen hirigintzako ekintzan sortutako gainbalioetan erkidegoak parte har dezan, urbanizazioak finkatu gabeko hiri-lurzorua eta lurzoru urbanizagarriaren jabeek doan laga beharko diote udalari egikaritze-eremuaren eraikigarritasun haztatuaren % 15i dagokion lurzoru, urbanizazio-kostuetatik libre. Jarduketa integratuetan, egikaritze-unitatea da egikaritze-eremua.

Hala ere, jarduketa lurralde-administrazio batek edo etxebizitza babestuen sustapena edo alokairua helburu duen beste entitate publiko batek sustatzen duenean, eraikigarritasun haztatuaren % 15 lagatzea jarduketa sustatzen duen administrazioari edo entitate publikoari dagokio, lehentasunezko jarduketako proiektua aurkeztzen duenari edo –jarduketa-sistema zein den– desjabetze-proiektua onesteko, jarduketaren eremuaren birpartzelazioa jasotzen duen proiektua onesteko edo ituntze-hitza onesteko eskaera aurkeztzen duenari.

Era berean, partikularrek sustatzen dituzten eta erabilera nagusia bizitegi-erabilera duten egikaritze-unitateetan, baldin eta haien hirigintza-eraikigarritasunak 20.000 metro koadroko bizitegi-sabaia gainditzeko bada eta haietan babes publikoko etxebizitzak eraikitzea aurreikusten bada, ukitutako administrazioen arteko akordiorik ezean, lagapenaren heren bat Eusko Jaurlaritzari egingo zaio Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoru Ondare Publikorako. Ukitutako udalak alokairuko etxebizitza publikoen zuzeneko sustapena egitea hautatzen bada, lagapen horren ondoriozko partzelak eskatu ahal izango dizkio Eusko Jaurlaritzari, dagokion eraikuntza-proiektua aurkeztuta.

Eusko Jaurlaritzak ez badu eraikuntza-lizentziarik eskatzen, edo, hala badagokio, ez badu lagapen horri dagozkion ondoriozko partzelen eraikuntza-proiektua onesten urtebeteko epean, haren urbanizazio-obra jasotzen direnetik zenbatzen hasita, udalak lagapena eskatu ahal izango du, eta hilabeteko epean gauzatu beharko da».

Lau.— Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 27. artikuluko 3. apartatua aldatzen da, eta honela idatzita geratzen da:

«3.— Artikulu honetan arautzen den lagapena partzela eraikigarrian edo partzela eraikigarritan gauzatu ahal izango da, edo etxebizitza eraiki, amaitu eta hornituen azaleran, eta horiek lurzoru-ondare publikoari atxiki beharko zaizkio beti».

Bost.— Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 56. artikuluko 1. apartatuaren b) letra aldatzen da, eta honela idatzita geratzen da:

«b) Jarduketa integratuaren peko lurzorurako, urbanizatzeko jarduketa-programa; programa horren zehaztapenak lege honen 145. artikuluko prozeduraren bidez aldatu ahal izango dira».

Sei.— Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 56. artikuluko 1. apartatuaren e) letra aldatzen da, eta honela idatzita geratzen da:

«e) Eraikigarritasun fisiko xehatuak zehaztu, bai eta, hala badagokio, erabilera bateragarrien zerrenda egin eta baimendutako erabilera bakoitzaren gehieneko eta gutxieneko ehunekoak finkatu. Zehaztapen horiek xehetasun-azterketaren bidez aldatu ahal izango dira».

Zazpi.— Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 56. artikuluari 3. apartatua gehitzen zaio, eta honela idatzita geratzen da:

«3.— Lehentasunezko jarduketen kasuan, antolamendu xehatuko plangintzak egiturazko antolamendua birdoitu ahal izango du, baldin eta eremuaren azaleraren, hirigintza-erakigarritasun osoaren edo, hala badagokio, erabilera bateragarrien gehieneko zenbatekoaren % 10etik gorako aldakuntzarik ez badakar; azken kasu horretan, aldakuntza posiblearen ehunekoa hirigintza-erakigarritasun osoari dagokio».

Zortzi.— Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 68. artikuluko d) letra aldatzen da, eta honela idatzita geratzen da:

«d) Urbanizatzeko jarduketa-programa, hauek ezarriko dituen: urbanizazioa egikaritzeko faseak eta haren kostuen estimazioa, partzelak eraikitze epeak eta baldintzak, eraikuntzak lehen aldiz erabiltzeko baldintzak eta ordezeko bizitokia emateko programa. Horrez gain, egikaritze-unitate bat edo batzuk mugatuko ditu, bai eta haietako bakoitzerako jarduketa-sistema ere.

Eragile urbanizatzailearen jarduketa-sistema ezartzen bada, honako hauek ere jaso beharko ditu: hura hautatzeko oinarriak; urbanizatzaileak bere gain hartu beharko dituen gastu guttien estimazioa; urbanizatzaileak urbanizazio-kargen helburu osagarriak bere gain hartu eta ukitutako jabeen haiek ez jasanaraztearen balorazioa, eta lege honetan xedatutakoaren arabera proposamenak aurkezteko exijituko diren gutxienerako bermeak».

Bederatzi.— — Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 73. artikuluko 2. apartatuari d) letra gehitzen zaio, eta honela idatzita geratzen da:

«d) Eraikigarritasun fisikoa eta erabilera bateragarrien zerrenda aldatzea, bai eta baimendutako erabilera bakoitzaren gehieneko eta gutxienerako ehunekoak ere, eta zuzkidura-bizitokiak Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legean aurreikusitako baldintzetan kokatzea».

Hamar.— Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 80. artikuluko 2. apartatua aldatzen da, eta honela idatzita geratzen da:

«2.— Erabilera nagusia bizitegi-erabilera duen eta jarduketa integratuen bitartez egikaritzea aurreikusten den hiri-lurzoru finkatugabeko eremuetan, plan orokorren eta —halakorik baldin badago— plan berezien hirigintza-antolamenduak, baita jarduketa-proiektuek ere, babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzak eraikitze kalifikatu beharko dute lursailen zati bat. Lursail horiek, hain zuzen ere, eremu bakoitzean ezartzen den bizitegi-erabilerrako hirigintza-erakigarritasunaren gehikuntzaren (lehendik gauzatutakoaren aldean) % 40 gutxienez gauzatzeko bezainbestekoak izango dira. Bizitegi-erabilerrako hirigintza-erakigarritasunaren gehikuntzaren ehuneko horretatik, % 20 gutxienez babes sozialeko etxebizitzak eraikitze izango da, eta, etxebizitza horietatik, gehikuntzaren % 10 gutxienez alokairurako izango da, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legean aurreikusitako alokairuko etxebizitza babestuen estandarra bete dadin, eta % 40ra arteko gainerakoa, araubide tasatuko etxebizitza babestuak eraikitze».

Hamaika.— Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 80. artikuluko 3. apartatua aldatzen da, eta honela idatzita geratzen da:

«3.— Lehentasunezko erabilera bizitegi-erabilera duen lurzoru urbanizagarriko sektore bakoitzean, plan orokorren, sektorizatze-planen eta —halakorik baldin badago— plan partzialen hirigintza-antolamenduak, baita jarduketa-proiektuek ere, babes publikoko araubideren bati

atxikitako etxebizitzak eraikitze kalifikatu beharko dute lursailen zati bat. Lursail horiek, hain zuzen ere, sektore bakoitzean ezartzen den bizitegi-erabilerako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren (lehendik gauzatutakoaren aldean) % 75 gutxienez gauzatzeko bezainbestekoak izango dira. Bizitegi-erabilerako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren ehuneko horretatik, % 55 gutxienez babes sozialeko etxebizitzak eraikitze izango da, eta, etxebizitza horietatik, gehikuntzaren % 20 gutxienez alokairurako izango da, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legean aurreikusitako alokairuko etxebizitza babestuen estandarra bete dadin, eta % 75era arteko gainerakoa, udalen edo autonomia-erkidegoaren araubideko etxebizitza tasatuak eraikitze.

Dena dela, antolamendu xehatuko tresnek edo jarduketa-proiektuak bizitegi-erabilerako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 60ra arte murriztu ahal izango dute etxebizitza kalifikatuen kopurua, plan orokorra edo sektorizatze-plana aldatu beharrik gabe, betiere etxebizitzak udalerrian duen egoera eta jarduketaren bideragarritasun ekonomikoa kontuan harturik eta berehala egikaritzearen baldintzaren pean. Kasu horretan, mantendu egingo da eraikigarritasunaren gehikuntza horren % 55 gutxienez zuzendu beharra babes sozialeko etxebizitzak eraikitza.

Lehentasunezko jarduketetan baimentzen den hirigintza-eraikigarritasunaren % 10eko gehikuntza aplikatuz gero, gehikuntza hori babes publikoko etxebizitzak eraikitza zuzenduko da oso-osorik, eta mantendu egingo da % 55 gutxienez zuzendu beharra babes sozialeko etxebizitzak eraikitza eta gainerako % 45a, babes tasatuko etxebizitzak eraikitza».

Hamabi.– 94 bis artikulua berria gehitzen da Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen IV. kapituluko hirugarren atalaren barruan, eta honela idatzita geratzen da:

«94 bis artikulua.– Lehentasunezko jarduketako proiektuetarako prozedura laburtua.

1.– Prozeduraren sustatzailea udala ez denean, jarduketaren sustatzaileak eskatuta hasiko da, jarduketa-aurreproiektu batekin.

2.– Ukitutako kontzejuek txostena egin ondoren, udalak jarduketako oinarritzko proiektua idazteko irizpide gidariak ezarriko ditu, baita txosten eta baimen sektorialen zerrenda handitzeakoak edo izapidetzea ukatzekoak ere. Ebazpen hori hilabeteko epean emango da.

3.– Udal-erabakia jakinarazitakoan edo hura emateko epea igarotakoan, sustatzaileak jarduketako oinarritzko proiektuaren hasierako bertsioa aurkeztuko du bi hilabeteko epean eta, hala badagokio, baita ingurumen-inpaktuaren ebaluazioa hasteko eskaera ere. Prozeduraren sustatzailea administrazioa, sektore publiko instituzionaleko entitate bat edo udala denean, jarduketako oinarritzko proiektuarekin hasi ahal izango da.

Udalak hilabeteko epea izango du zuzenketak egin daitezen errekeritzeko.

Ingurumen-ebaluazioaren prozedura sinplifikatuari jarraituko zaio, hargatik eragotzi gabe ingurumen-inpaktuaren txostenak ingurumenaren gaineko arrisku nabarmenak agerian uzten dituzten salbuespenezko inguruabarrak hautemateko aukera.

Zuzenketak egin daitezen errekeritzeko epea igarotakoan edo, hala badagokio, zuzenketak egindakoan, udalak hogeit eguneko epea irekiko du, informazio publikorako, ukitutako administrazio publikoei kontsulta egiteko –eta, horrekin batera, dagozkion txostenak eta baimenak eskatzeko– eta interesdunei entzuteko. Informazio hori, aldizkari ofizialean ez ezik, lurralde historikoan ahalik eta hedapen handiena duen egunkari batean ere argitaratuko da, eta ukitutako jabeen eta eskubideen titularrei pertsonalki jakinaraziko zaie.

Eusko Jaurlaritzaren eta foru-aldundien eskumenei dagokienez, eskaera eta txosten bakkarra egingo da erakunde horietako bakoitzeko.

4.– Informazio publikoko aldia amaitutakoan, sustatzaileak jarduketako oinarritzko proiektuaren bertsioategina egingo du, kontuan hartuta ingurumen-inpaktuaren ebaluazioa, hala badagokio, eta kontsulten eta txosten sektorialen emaitzak, eta eskatuko du gehienez hila-beteko epean onets dadin.

5.– Udalak bi hilabeteko epea izango du jarduketako oinarritzko proiektuaren onespeneri buruzko ebazpena emateko. Onespeneri buruzko ebazpenak jarduketako oinarritzko proiektua zuzendu ahal izango du egoki irizten dion puntuetan edo onspena ukatu ahal izango du. Epe horretan berriazko ebazpenik ez emateak esanahi positiboa izango du.

Onspena ukatuz gero, ebazpenak ekimenaren kalte-ordaina aitortuko du, salbu eta ukapenaren oinarria zuzendu ezin diren funtsezko arau-zehaztapenak urratu izana bada. Kalte-ordain hori jarduketaren urbanizazio-kargen barruan sartu ahal izango da, jarduketa egitean.

6.– Sustatzaileak jarduketa-proiektu exekutiboa aurkeztuko dio administrazio jardulari bi hilabeteko epean, jarduketako oinarritzko proiektuaren onspena jakinarazten denetik.

Udalak hilabeteko epea izango du jarduketa-proiektu exekutiboaren onspeneri buruzko ebazpena emateko, eta bidezkoak diren zuzenketak ezarriko ditu. Epe horretan ebazpenik ez emateak esanahi positiboa izango du.

7.– Urbanizazio-proiektua aurrerago aldatzeko eta birpartzelazio-proiektua zuzentzeko, beharrezkoa izango da, halaber, lehentasunezko jarduketako proiektu exekutiboaren helburuak betetzen direla justifikatzea, eta ez da prozedura hau izapidetu beharrik izango, proiektu horietako bakoitza aldatzeko nahikoa izango baita prozedura arrunten ondorioz aplikatzekoa dena.

8.– Sustatzaileak betiere kontratazio publikoari aplikagarri zaizkion publikotasun- eta konkurrentzia-printzipioei jarraituta kontratatuko ditu urbanizazio-obra.

9.– Artikulu honetan araututako prozeduraren bidez egin daitezkeen jarduketek, lege honen hurrengo artikuluetan aurreikusitako izapideen arabera hasi badira, izapidetzearen edozein unetan heldu ahal izango diote prozedura honi, beharrezkoak ez diren edukiak alde batera utzita».

Hamahiru.– Edukirik gabe uzten da Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 135. artikuluko b) apartatua.

Hamalau.– Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 135. artikuluen amaieran, paragrafo bat gehitzen da, eta honela idatzita geratzen da:

«Lehentasunezko jarduketan kasuan, plan orokorra, hala badagokio sektorizatze-plana eta jarduketa-proiektu exekutiboa beharko dira soilik, hargatik eragotzi gabe aurreko e) letran adierazitakoa».

Hamabost.– Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 145. artikulua aldatzen da, eta honela idatzita geratzen da:

«145. artikulua.– Jarduketa integratuak programatzeko eta egikaritze-unitateak mugatzeko prozedura.

Udal-administrazioak ofizioz edo alde batek eskatuta alda ditzake urbanizatzeko jarduketa-programa, egikaritze-unitateen mugaketa, haien jarduketa-sistema eta, hala badagokio, eragile urbanizatzailea hautatzeko oinarrien ezarpena, lehenago hasierako onspena

eman, interesdunei jakinarazi, hogeï egunez jendaurrean jarri eta behin betiko onetsi eta gero. Mugaketa eraginkorra izateko, beharrezkoa izango da dagokion lurralde historikoko aldizkari ofizialean argitaratzea behin betiko onespena».

Hamasei.– Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 194. artikuluko 3. apartatuari paragrafo bat gehitzen zaio, eta honela idatzita geratzen da:

«Urbanizazio-faseak ezarri ahal izango dituzte, eta are urbanizazio-obra komunak eta partzela eraikigarri bati edo batzuei lotutako urbanizazio-eremuak definitu eta eraikuntza bakoitzaren lehen erabilera baimentzeko baldintzak eta bermeak ezarri ere. Hala bada, lehen okupazioko lizentzia lortzeak ez du berekin ekarriko urbanizazio-obra guztiak isilbidez jasotzea».

Hamazazpi.– Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 198. artikulua aldatzen da, eta honela idatzita geratzen da:

«198. artikulua.– Udalak urbanizazio-obrak jasotzea.

1.– Behin urbanizazio-obren egikaritzea bukatu eta gero, eragile urbanizatzaileak edo obren sustatzaileak obren entrega edo jasotzea egingo den egunaren, tokiaren eta orduaren adierazpena aurkeztuko dio udalari, hogeï eguneko aurrerapenez gutxienez, eta obren zuzendaritza teknikoak egindako ziurtagiria erantsiko du. Arabako udalerrietan, ukitutako kontzejuen ordezkariari ere egingo zaio deialdia.

2.– Jasotze-aktan, udal-ordezkariak egindako oharra jasoko dira, hala badagokio, eta baita kontzejuren ordezkariak bere eskumeneko zerbitzuen gainean egindakoak ere, halakorik egin badu. Aktaren kopia bidaliko zaio udalari.

3.– Obrak adierazitako datan jaso direla ulertuko da, baldin eta udalak jasotze-aktan lanen egikaritze materialaren gaineko oharrik egiten ez badu edo udala jasotze-ekitaldira berratzten ez bada.

4.– Udalak jasotze-aktan oharrik egiten badu, negoziazio-aldia irekiko da eragile urbanizatzaileak edo sustatzaileak eta udalak elkarrekin zehaztu ditzaten urbanizazioa jasotzeko behar diren baldintzak. Zehaztapen horiek ezin izango dute inola ere eraginik izan urbanizazio-proiektuan, urbanizazio-obra osagarrien proiektuan edo, hala badagokio, adjudikazio-hitzarmenean aurreikusi ez diren alderdietan edo obra-elementuetan.

5.– Behin udalak urbanizazioa jasotzeko behar diren baldintzak zehaztu eta gero eta, hala badagokio, hitzartutako lan osagarriak edo erremate-lanak egin eta gero, urbanizazioa jaso dezan eskatuko dio formalki eragile urbanizatzaileak edo sustatzaileak udalari, eta obraren zuzendaritza teknikoaren ziurtagiria erantsiko dio eskaerari. Jasotzea gehienez hamar eguneko epean egin beharko da, eskaera jakinarazten denetik zenbatzen hasita.

6.– Urbanizazioaren jasotzea modu formal eta indibidualean jakinaraziko zaie hirigintza-egikaritzearen ondoriozko orubeen jabeei.

7.– Arabako udalerrietan, ukitutako kontzejuek jaso behar dutenean urbanizazioa, udalak kontzejuekin hitzartuko du eskualdatzeko modua. Urbanizazioa kontserbatzeko eta mantentzeko betebeharrak ere jasoko ditu hitzarmen horretan».

Hemezortzi.—Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 207. artikuluko 1. apartatuaren r) letra aldatzen da, eta honela idatzita geratzen da:

«r) Obren edo obra-zatien lehen erabilera, baita haien aldaketa eta eraikuntzaren erabileren aldaketa osoa edo partziala ere, zeina gehienez bi hilabeteko epean ebatzi beharko baita».

Hemeretzi.—Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 212. artikulua aldatzen da, eta honela idatzita geratzen da:

«212. artikulua.— Administrazio publikoek sustatutako egintzak.

1.— Euskal sektore publikoan integratuta dagoen eraikuntzaren sustatzaileak bizitegi-eraikuntzaren proiektua eta lehen erabilera onesteak, baita aplikatu beharreko hirigintza-araudiari eta araudi sektorialari buruzko aldeko txostena barne hartzen duen etxebizitza babestuen behin-behineko eta behin betiko kalifikazioa lortzeak ere, udal-lizentziarik behar ez izatea dakarte. Kasu horretan, eta aldez aurretik, udalari kontsulta egingo zaio, eraikuntza-proiektuari buruzko txostena egin dezan hilabeteko epean. Epe hori amaitutakoan txostenik egin ez bada, proiektuarekin ados dagoela ulertuko da.

Bizitegi-eraikuntzaren proiektuaren onespina udalari jakinaraziko zaio, eta etxebizitza babestuen kalifikazioak lortu direla ere jakinaraziko zaio, eta eraikuntza-proiektuaren eta amaitutako obraren kopiak helaraziko zaizkio, hurrenez hurren, jasota gera daitezen.

2.— Udalerrikoaz bestelako administrazio publikoek sustatzen dituzten eta lurralde-izaera nabarmeneko obratzat hartzen ez diren beste jarduketa batzuk egiteko, administrazio publiko sustatzaileak, bere eskumenen barruan, dagokion udalari jakinarazi beharko dio proiektua, eta udalak lizentzia emango du edo bere desadostasun arrazoitua adieraziko du hiru hilabeteko epean.

3.— Epe hori igaro eta jakinarazpenik jaso ez bada, administrazio publiko sustatzaileak, proiektua hirigintza-legeriarekin eta lurralde-plangintzarekin bat datorrela egiaztatu ostean, hura berehala egikaritzeko baimena eman ahal izango du, udalari entzun ondoren».

Hogei.— Udalari buruzko aipamenak, aurrerantzean, administrazioari buruzkoak izango dira Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen honako manu hauetan: 25. artikuluen 2. apartatuko b) letran, 42. artikuluen 2. apartatuko d) letran, 44. artikuluen 4. apartatuan eta 47. artikuluen 2. apartatuan.

Hogeita bat.— Honako hauek indargabetzen dira: V. tituluko I. kapituluko zortzigarren atala eta atal horretako artikulak, 159. artikuluko 4. eta 5. apartatuak, 169. artikuluko 1. apartatuaren c) letra eta hirugarren xedapen iragankorraren 2. apartatuko bigarren paragrafoa.

Hogeita bi.— Urbanizatzeko jarduketa-programari buruzko aipamenak, aurrerantzean, egikaritze-unitateari, haren mugaketari edo dagokion jarduketa-sistemaren ezarpenari buruzkoak izango dira, kasuan-kasuan testuingurua zein den, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen honako manu hauetan: 41.2 artikuluan, 160.1 artikuluan, 160. artikuluen 2. apartatuko azken paragrafoan, 166. artikuluen 1. apartatuko lehenengo paragrafoan, 167.1 artikuluan, 174.3 artikuluan, 185.1 artikuluan eta 187. artikuluan.

Hogeita hiru.— Urbanizatzeko jarduketa-programari, jarduketa-programari edo haren egikaritzeari buruzko aipamenak, aurrerantzean, jarduketa egikaritzeari buruzkoak izango dira, edo, besterik gabe, egikaritzeari buruzkoak, kasuan-kasuan testuingurua zein den, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen honako manu hauetan: 22.1.b.1 artikuluan; 25.1.b.1 artikuluan; 48.3.d artikuluan; 149.1 artikuluan; 150. artikuluen lehenengo paragrafoan, a) letrako lehen aipamenean eta d) letran; 151.1 artikuluan; V. tituluko II. kapituluaren izenburuan; V. tituluko II. kapituluko bigarren atalaren izenburuan; V. tituluko II. kapituluko hirugarren

atalaren izenburuan; 166. artikulua izenburuan; 167. artikulua izenburuan eta 3. apartatua; V. tituluko II. kapituluko laugarren atalaren izenburuan; 169. artikulua izenburuan eta 2. apartatua; 170. artikulua izenburuan, 1. apartatua, 2. apartatua eta 5. apartatua; 171. artikulua izenburuan, 1. apartatua eta 2. apartatuko a) letran; 172.1 artikulua, eta 190.2 artikulua.

Hogeita lau.— Urbanizatzeko jarduketa-programari buruzko aipamenak ezabatzen dira Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen manu hauetan: 138.1 artikulua, 160.4 artikulua, 168.1.b artikulua, 169. artikulua 3. eta 4. apartatuetan, 171.4.d artikulua, V. tituluko II. kapituluko bosgarren atalaren izenburuan, 235. artikulua izenburuan eta bigarren xedapen gehigarriaren 3. apartatuko a) letran.

III. KAPITULUA

ETXEBIZITZAREN ARLOAN

Hirugarren artikulua.— Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legea aldatzea.

Bat.— 4. artikulua —funtzio sozialaren ez-betetzea arautzen duena— 2. apartatuari h) letra gehitzen zaio, eta honela idatzita geratzen da:

«h) Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuen deklarazioaren ondoriozko betebeharrak eta neurri espezifikoak ez betetzea».

Bi.— Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 7. artikuluari 5. apartatua gehitzen zaio, eta honela idatzita geratzen da:

«5.— Landa Ingurunearen Garapenaren ekainaren 30eko 7/2022 Legeak etxebizitzaren arloan ezarritako helburu sektorialak betetzeko, lege horretan edo haren erregelamendu-garapenean landa-udalerritzat hartzen diren udalerrietan eta 3.000 biztanle edo gutxiago dituzten udalerrietan, Eusko Jaurlaritzak eta lurralde-izaerako administrazio publikoek babes publikoko etxebizitzak lege honen 21. artikuluan aurreikusten diren etxebizitza eskuratzeko modalitate eta moduetako batean sustatzera bideratuko dituzte etxebizitza-arloan eskuragarri dauden baliabideak».

Hiru.— Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 23. artikulua —zuzkidura-bizitokiak sustatzekoa— 2. apartatuari d) letra gehitzen zaio, eta honela idatzita geratzen da:

«d) Hirigintza-plangintzak ekipamendu gisa kalifikatutako beste lurzoru batzuetan, kalifikazioa aldatu behar izan gabe. Ekipamenduaren kalifikazioak xede jakin bat badakar, ekipamendu horren beharrik eza justifikatu beharko da».

Lau.— Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 23. artikuluari, zuzkidura-bizitokiak sustatzekoari, 7. apartatua gehitzen zaio, eta honela idatzita geratzen da:

«7.— Udalak, xehetasun-azterketa bidez, zuzkidura-bizitokiak alokairuko etxebizitzetara bideratutako bizitegi-partzeletako jasodurretan kokatzea baimendu ahal izango du, betiere haien titulartasuna publikoa bada % 75etik gorako proportzioan».

Bost.— Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 84. artikuluari, arau-hauste larriak arautzen dituenari, aa) apartatua gehitzen zaio, eta honela idatzita geratzen da:

«aa) Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaraturako eremu batean kokaturako etxebizitza bat alokatzea, deklarazioaren ondoriozko betebeharrak eta neurri espezifikoak bete gabe».

IV. KAPITULUA

INGURUMENAREN ARLOAN

Laugarren artikulua.— Euskadiko Ingurumen Administrazioaren abenduaren 9ko 10/2021 Legea aldatzea.

Bat.— Euskadiko Ingurumen Administrazioaren abenduaren 9ko 10/2021 Legearen 62. artikuluko 2. apartatuari bigarren paragrafoa gehitzen zaio, eta honela idatzita geratzen da:

«Era berean, aurreko apartatuan ingurumen-organoari aitortutako eskumena 7.000 biztanletik gorako udalei esleitzen zaie, ingurumen-ebaluazio estrategikoa duen plangintza orokorra unean-unean garatzen edo aldatzen duten lehentasunezko jarduketako planei eta proiektuei dagokienez, betiere eskumen hori bere gain hartzea erabakitzen badu; ingurumen-organoaren eta organo substantiboaren arteko bereizketa egokia bermatuko da, ingurumen-funtzioak modu objektiboan eta interes-gatazkak saihestuta bete daitezen».

Bi.— Euskadiko Ingurumen Administrazioaren abenduaren 9ko 10/2021 Legearen 62. artikuluari 5. apartatua gehitzen zaio, eta honela idatzita geratzen da:

«Udalak ingurumen-organo eta organo substantibo gisa diharduenean, balizko desadostasunak tokiko gobernu-batzarrak ebatziko ditu».

Hiru.— Euskadiko Ingurumen Administrazioaren abenduaren 9ko 10/2021 Legeari 75 bis artikulua gehitzen zaio, eta honela idatzita geratzen da:

«75 bis artikulua.— Ingurumen-ebaluazio estrategikoaren prozedura sinplifikatua hirigintza-plangintzaren onespenerekin sinkronizatzea.

1.— Sustatzaileak ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatua hasteko eskaera aurkeztuko dio udalari, planaren hasierako onespeneri buruzko dokumentuarekin eta ingurumen-dokumentu estrategikoarekin batera.

2.— Planari hasierako onespena ematea eta informazio publikoaren bidezko izapidearen egiaztapena, biak ala biak, ingurumen-txosten estrategikoa egin aurretik egin ahal izango dira.

3.— Planari hasierako onspena eman ondoren, kontsulta egingo zaie ukitutako administrazio publikoei eta Ingurumen Ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legearen 5. artikuluko interesdunei, eta hirigintza-izapidetzea egiteko beharrezkoak diren txosten sektorialak eskatuko dira, bi prozeduretarako eskaera bakarra egin ahal izan dadin.

4.— Kontsultatutako interesdunek eta ukitutako administrazio publikoek gehienez hilabeteko epea izango dute erantzuteko, txostenaren eskaera jasotzen denetik aurrera. Euskal administrazio publikoek txosten bakarra egin beharko dute organo eskudun bakoitzeko.

5.— Epe hori igaro eta erantzunik jasotzen ez bada, prozedurak aurrera jarraituko du baldin eta ingurumen-organoak ingurumen-txosten estrategikoa egiteko irizpide-elementu nahikoak baditu. Kasu horretan, arestian aipatutako erantzunak geroago jasotzen badira, ez dira kontuan hartuko.

6.— Planaren ingurumen-ebaluazio estrategikoa egiteko eskumena duen ingurumen-organoa beste administrazio publiko bat denean, txostenak eta alegazioak jaso ondoren, udalak dagokion ingurumen-organoari helaraziko dio espediente osoa, eta ingurumen-txosten estrategikoa egiteko eskatuko du.

7.– Bizitegi-izaerako jarduketan kasuan, ingurumen-organoak gehienez bi hilabeteko epea izango du, eskaera osoa jasotzen denetik aurrera zenbatuta, ingurumen-txosten estrategi-koa egiteko».

Lau.– Euskadiko Ingurumen Administrazioaren abenduaren 9ko 10/2021 Legearen II.A eranski-nean, 5. puntua ezabatzen da, eta eranskin hori honela idatzita geratzen da:

«II.A ERANSKINA

Ingurumen-ebaluazio estrategiko arruntaren prozedura bete behar duten planak eta programak.

Ingurumen-ebaluazio estrategiko arrunta egingo zaie ondoren adierazten diren planei eta pro-gramei eta haien berrikuspenei, administrazio publiko batek onetsiak badira eta haien prestaketa eta onespena beharrezkotzat jotzen badu legezko edo erregelamenduzko xedapen batek edo Gobernu Kontseiluaren erabaki batek:

1.– Lurralde-antolamendurako gidalerroak.

2.– Lurralde-plan partzialak.

3.– Lurralde-plan sektorialak.

4.– Hiri-antolamenduko plan orokorrak.

5.– Beste plan eta programa batzuk, baldin eta ingurumen-inpaktuaren ebaluazioa egitera legez behartutako proiektuak etorkizunean baimentzeko esparrua ezartzen badute eta honako arlo hauei buruzkoak badira: nekazaritza, abeltzaintza, basogintza, akuikultura, arrantza, energia, meatzaritza, industria, garraioa, hondakinen kudeaketa, ur-baliabideen kudeaketa, itsasoaren eta lehorren arteko jabari publikoaren okupazioa, itsas ingurunearen erabilera, telekomunikazioak, turismoa, hiri- edo landa-lurraldearen antolamendua edo lurzoruen erabilera.

6.– Beste plan eta programa batzuk, baldin eta, zuzenean edo zeharka, bakarrik edo beste plan, programa edo proiektu batzuekin batera, eragin nabarmena izan badezakete naturagune babes-tuetako batean edo natura-ondarea kontserbatzeko araudiaren arabera babes-araubidea duten naturaguneetan. Ez da soilik lekua kudeatzeko xedapenak finkatzen dituzten planen eta progra-men ingurumen-ebaluaziorik egin beharko, II.A eranskin honetako gainerako kasuetako batean ez badaude.

7.– II.B eranskinean jasotako beste plan eta programa batzuk, ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatuko prozedura bat gauzatu ondoren ingurumen-organoak hala erabakitzen badu edo sustatzaileak hala eskatzen badu.

8.– Edozein plan edo programaren berrikuspenak eta aldaketak, baldin eta ingurumen-inpaktua-ren ebaluazioa egitera legez behartutako proiektuak etorkizunean baimentzeko esparrua ezartzen badute eta eranskin honen 5. apartatuan jasotako arloetako bati buruzkoak badira, edota eranskin honen 6. apartatuan jasotako espazioetako bati modu nabarmenean eragin badiezaioke, apar-tatu horretan zehaztutako baldintzetan».

Bost.– Euskadiko Ingurumen Administrazioaren abenduaren 9ko 10/2021 Legearen II.B erans-kinari 4. apartatua gehitzen zaio, eta honela idatzita geratzen da:

«4.– Eranskin honetako aurreko apartatuetako kasuetako bat betetzen bada, inguru-men-ebaluazioa onetsita duen hiri-antolamenduko plan orokor baten aldaketa puntualak, sektorizatze-planak eta bizitegi-erabilera orokorreko garapen-plangintza, hargatik eragotzi gabe ingurumen-txosten estrategikoak azkenean xedatzen duena».

Bosgarren artikulua.— Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko ekainaren 25eko 4/2015 Legea aldatzea.

Bat.— Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko ekainaren 25eko 4/2015 Legearen 31. artikuluko 4. apartatua aldatzen da, eta honela idatzita geratzen da:

«4.— 23. artikuluko lehenengo apartatuko d) letran jasotako kasuan, urbanizazio- edo eraikuntza-obrak hasi baino lehen egin beharko du ingurumen-organoak lurzoruaren kalitatearen deklarazioa, hargatik eragotzi gabe urbanizazio- edo eraikuntza-proiektuen parte izan daitezkeen arren berreskuratze-planean aurreikusita dauden obrak egikaritzea.

Hala ere, antolamendu xehatuaren hasierako faseetan, eremuan egindako jardueren azterketa historikoa gehituko da, erabakia hartzean aldagai hori kontuan har dadin».

Bi.— Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko ekainaren 25eko 4/2015 Legeari seigarren xedapen gehigarria gehitzen zaio, eta honela idatzita geratzen da:

«Seigarren xedapen gehigarria.— Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzea bizitegi-erabilera babestuko eremuetan.

1.— Bizitegi-erabilera babestuak aurreikusita dituzten hirigintza-antolamenduko eta hirigintza-egikaritzeko eremuak garatzean:

a) Lurzoruaren kalitatearen deklarazioa hiru hilabeteko epean egingo da, eta epe horretan berriazko ebazpenik eman ezean, lurzoru horietan egitea aurreikusita dagoen jarduketak egiteko gaitzeko lizentziak eta baimenak eman ahal izango dira, betiere jarduketa horiek bateraezinak ez badira lurzoria berreskuratze beharrezkoak diren neurriekin, halako neurriak behar bada.

Epea igarotakoan, jarduketaren sustatzaileak ingurumen-organoari jakinaraziko dio alderdi hori egiaztatu dela eta baimendutako jarduketa hasi dela.

b) Berreskuratze-plana lurzoruaren kalitatearen deklarazioa egin ondoren aurkezten bada, ingurumen-organoak, gehienez hiru hilabeteko epean, plana onesteko ebazpena eman beharko du, interesdunei 15 eguneko entzunaldia emateko izapidea egin ondoren.

c) Lurzoruaren kalitatearen deklarazioaren prozeduran indusketa selektiboko plan bat onetsi behar bada, plan hori onesteko epea gehienez bi hilabetekoa izango da, eta lurzoruaren kalitatearen deklarazioa egitekoa, berriz, hilabetekoa, baimendutako jarduketak eta lurzoruaren azken egoeraren ikerketa egiaztatze azken txostena aurkezten denetik zenbatuta».

V. KAPITULUA

BESTE ARLO BATZUETAN

Seigarren artikulua.— Euskadiko Toki Erakundeei buruzko apirilaren 7ko 2/2016 Legea aldatzea.

Zortzigarren xedapen gehigarria gehitzen da, eta honela idatzita geratzen da:

«Zortzigarren xedapen gehigarria.— Hirigintza-jarduketako proiektua onesteko udal-organo eskudunak.

Lehentasunezko jarduketako oinarritzko proiektua onesteko eskumena udaleko osoko bilkurari dagokio».

Zazpigarren artikulua.— Turismoaren uztailaren 28ko 13/2016 Legea aldatzea.

Turismoaren uztailaren 28ko 13/2016 Legearen 20. artikuluko 4. apartatua aldatzen da, eta honela idatzita geratzen da:

«4.— Jarduera hasteko erantzukizunpeko adierazpena osorik aurkezteak berehalako ondorio zuzena izango du: inskribatuta geratuko da lege honen 24. artikuluan arautzen den erregistroan. Hala ere, etxebizitza-arloan eskumena duen sailak bizitegi-merkatu tentsio-natuko eremu deklaritzen dituen eremuetan, erabilera turistikoko etxebizitza eta gela berrien jardueraren etete automatikoa aplikatuko da. Etete horrek deklarazioa indarrean den aldi osoan iraungo du, eta, beraz, ez da inskribatuko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan».

LEHENENGO XEDAPEN GEHIGARRIA.— Babes publikoko etxebizitzaren estandarra batera betetzea eta murriztea.

1.— Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 80. artikuluko 3. apartatuan lurzoru urbanizagarriko etxebizitza babestuen estandarren inguruan aurreikusten den murrizketa sektore bakoitzean aplikatuko da antolamendu xehatua ezartzean edo hura aldatzean, aldez aurretik egiturazko antolamendua aldatu beharrik gabe, honako baldintza hauekin:

a) Etxebizitza babestuen araubideari lotutako bizitegi-eraikigarritasuna legezko estandarra aplikatzearen ondoriozkoa baino handiagoa den sektoreetan, murrizketak ezin izango du eraginpean hartu estandarra bete behar duten beste eremu batzuetako akatsak konpentsatzeko aurreikusita dagoen eraikigarritasun horren zatia eta/edo ehunekoa, estandarra batera betetzearen ondorioz.

b) Etxebizitza babestuen araubideari lotutako bizitegi-eraikigarritasuna legezko estandarra aplikatzearen ondoriozkoa baino handiagoa den sektoreetan, aurreko apartatuan azaldutako baldintzatzaileek eraginpean hartu gabeko eraikigarritasun-zatiari eta/edo -ehunekoari eragin ahal izango dio murrizketak.

2.— Lurzoru urbanizagarrian aurreikusita dauden eta Etxebizitzaren arloko presako neurriak eta hirigintza-plangintzako zein -kudeaketako tresnak izapidetzeko neurriak zehazteari buruzko ekainaren 30eko 17/1994 Legea bete behar duten bizitegi-garapenetan, lege horretan aurreikusitako estandarra % 60ra bitarte murriztu ahal izango da, 1. apartatuan azaldutako baldintzetan, betiere justifikatzen bada, alde batetik, beharrezkoa dela, etxebizitzak udalerrian duen egoerari lotutako arrazoiengatik (etxebizitza-eskaintza eta etxebizitza-sustapen urria edo eskasa barne) eta ukitutako bizitegi-garapenen bideragarritasun ekonomikoari lotutakoengatik, eta, bestetik, ahalik eta lasterren egikarituko dela.

BIGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA.— Txosten sektorialak.

1.— Txosten sektorialen eta baimenen eskaerak, mendeko organismoei dagokienez, Eusko Jaurlaritzari edo foru-aldundiei zuzenduko zaizkie, eta haiek txosten bakarra egingo dute. Txosten hori egiteko epea dagozkion baimenen edo txostenen eperik luzeenaren berdina izango da.

2.— Prozedura bizitegi-eraikigarritasun babestuko plangintza-eremuei, egikaritze-unitateei edo eraikuntza-proiektuei badagokie, epea hilabetekoa izango da.

Kasu horietan, aldeko txostena egitearen parekoa izango da txostena adierazitako epean ez egitea edo baimena adierazitako epean ez ematea, eta horrek prozedurarekin jarraitzea ahalbidetuko du.

HIRUGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA.– Kontratazioa.

Sektore Publikoko Kontratuen azaroaren 8ko 9/2017 Legearen 119. artikulua onorioetarako, presakotzat deklaratzeko dira etxebizitza babestuen sustatzen dituzten administrazio eta enpresa publikoen etxebizitza babestuen eta/edo zuzkidura-bizitokien sustapenei buruzko kontratuak.

Administrazio eta enpresa publikoen etxebizitza babestuen eta/edo zuzkidura-bizitokien sustapenetan, batera kontratatu ahal izango dira proiektua lantzeko zeregina, zuzendaritza fakultatiboa, beste lan tekniko batzuk eta obren egikaritzea.

Era berean, administrazio publikoek egiten dituzten etxebizitza babestuen eta/edo zuzkidura-bizitokien sustapenak kontratu bikoitz bidez kontratatu ahal izango dira, zerbitzu-kontratu eta zerbitzu- eta obra-kontratu bidez, kontratistaren eta industrialariaren/industrialarien parte-hartze goiztiarrarekin.

LAUGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA.– Inklusiorako eta Diru Sarrerak Bermatzeko Euskal Sistemaren abenduaren 22ko 14/2022 Legea aldatzea.

1.– 13. artikuluan, 3. apartatua gehitzen da, eta honela idatzita geratzen da:

«3.– Ez da bizilekutat hartuko ostatu hartzeko establezimendu bat, etxebizitza bat edo zuzkidura-bizitoki bat zuzenbidean baliozkoa den titulurik gabe erabiltzea, hargatik eragotzi gabe bizilekurik ez duten pertsonen dagokienez udal-errola kudeatzeari buruzko udalentzako jarraibide teknikoak aplikatzeak dakarrena.

Artikulu honen ondorioetarako, pertsona bat erroldatzeko, nahikoa izango da bizileku berean bizi den beste pertsona batek baimena ematea, betiere azken horrek edukitza egiaztatzeko titulua badu».

2.– 25. artikulua 1. apartatua aldatzen da, eta honela idatzita geratzen da:

«1.– Bizikidetzaren unitatea 13. artikuluan jarraikiz bizileku batean bizi diren pertsona batek edo gehiagok osatzen dute. Pertsona bat baino gehiago badira, elkarrekiko lotura izan behar dute: odolkidetasuna edo ezkontza-ahaidetasuna, bigarren mailarainokoa; adopzioa edo familia-harrera iraunkorra edo adopzio aurreko harrera, edo ezkontza-lotura edo ezkontzaren antzeko lotura».

LEHENENGO XEDAPEN IRAGANKORRA.– Antolamendu xehatuko tresnak.

Egikaritze-unitate baten barruan egon ez eta jarduketa integratuaren eraginpean dauden lurzoruek egikaritze-unitate bakarra osatzen dute eremu edo sektore bakoitzeko, baita etena izanik ere, lankidetzako jarduketa-sistemeekin.

Aurreko paragrafoa aplikatzearen ondoriozko egikaritze-unitateen mugaketa, baita haien jarduketa-sistema ere, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 145. artikuluko prozeduraren bidez aldatu ahal izango dira.

BIGARREN XEDAPEN IRAGANKORRA.– Alokairuko etxebizitza babestuenak.

Plan orokorrak eta sektorizatze-planak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 80. artikuluan xedatutakora egokitzen ez diren bitartean, alokairuko etxebizitza babestuen estandarra honako arau hauen arabera beteko da antolamendu xehatuko tresna bakoitzean edo lehentasunezko jarduketako proiektu bakoitzean:

1.– Lege hau indarrean jartzen den egunean behin betiko onetsi ez diren plan guztietan txertatuko da.

2.– Etxebizitza babestuen transferentziak jasotzen dituzten eremuen kasuan, baita estandarra batera betetzearen ondorioz bada ere, gutxieneko ehunekoak babes sozialeko etxebizitzaren kalifikazioak eragin duen eraikigarritasun-gehikuntzari aplikatuko zaizkio.

3.– Etxebizitza babestuen kopuruak transferitu dituzten eremuen kasuan, baita estandarra batera betetzearen ondorioz bada ere, gutxieneko ehunekoak eremuan egikaritu beharreko babes sozialeko etxebizitzekin bat datorren eraikigarritasun-gehikuntzari aplikatuko zaizkio.

4.–Aurreko arauak Etxebizitzaren arloko presako neurriak eta hirigintza-plangintzako zein -kudeaketako tresnak izapidetzeko neurriak zehazteari buruzko ekainaren 30eko 17/1994 Legera egokitutako plan orokorreari aplikatuko zaizkie, kontuan hartuta eremuko etxebizitza babestuen estandarra ezartzea eragin duen eraikigarritasuna, transferitu dena kendu edo gehitu ondoren.

HIRUGARREN XEDAPEN IRAGANKORRA.– Onesteko bidean diren antolamendu xehatuko tresnak.

Lege honen aurreikuspenak onesteko bidean diren antolamendu xehatuko tresnetan txertatzeko, jendaurrean jarri beharko dira.

Hasierako onespena emateko erabakia dagoeneko hartubada, jendaurrean jartzeko ez da beste txosten sektorialik egin beharko, salbu eta antolamendu-zehaztapenen aldaketak eragintzean hartutako gaitetan.

LAUGARREN XEDAPEN IRAGANKORRA.– Alokairu-araubideko babes sozialeko etxebizitzetarako kalifikatutako lurzorua baloratzea.

Alokairu-araubideko babes sozialeko etxebizitzetarako kalifikatutako lurzoruen inguruko laguntzen eta gehieneko balioen araubideari buruzko erregulazio espezifikoaren erregelamendu bidez garatzen ez den bitartean, birpartzelazio- eta desjabetze-ondorioetarako, salmenta-araubideko babes sozialeko etxebizitza gisa baloratuko dira lurzorua.

BOSGARREN XEDAPEN IRAGANKORRA.– Epeen laburtzeak aplikatzea.

Aurreko erregulazioko epeen aldean laburtzen diren epeak lege hau indarrean jartzen den egunetik zenbatzen hasita aplikatuko zaizkie lege hau indarrean jarri aurretik hasitako prozedurei, salbu eta aurreko epea lehenago agortu bada.

AZKEN XEDAPENETAKO LEHENENGOA

2 bis artikulua 1. apartatua lehentasunezko jarduketetarako ezartzen den egiturazko antolamenduaren malgutasuna eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 80. artikuluko 3. apartatuaren bigarren paragrafoan aurreikusten den etxebizitza babestuen estandarra murrizteko aukera, baita helburuak betetzeko aldatu beharreko edukiak ere, legea indarrean jarri eta hiru urtera berrikusi ahal izango dira, ikusitako ondorioen arabera eta etxebizitza babestuen eskariaren gogobetetze-mailaren arabera.

AZKEN XEDAPENETAKO BIGARRENA

Lege hau Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratu eta hurrengo egunean jarriko da indarrean.

Beraz, Lege honi men egiteko eta men eginarazteko agintzen diet, norbanako zein agintari direla, Euskadiko herritar guztiei.

Vitoria-Gasteiz, 2025eko abenduaren 17a.

Lehendakaria,
IMANOL PRADALES GIL.