

pactosocial
ETXEBIZITZA 2022-2036

EUSKO JAURLARITZA GOBIERNO VASCO

EUSKADIKO HIRIGINTZA ETA ETXEBIZITZA FOROA

Lan Taldea "Lurzoruaru eta Hirigintzari buruzko 2/2006 legearen azterketa"

JASOTAKO GOMENDIOEN AZTERKETA ETA KONPROMISOEN ONESPENA

2026 apirila

behatokia
OBSERVATORIO VASCO VIVIENDA

TESTUINGURUA

Euskadiko Etxebizitza eta Hirigintza Foroa, abenduaren 17ko 475/2024 Dekretuak arautzen duena, Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitza eta hirigintzaren arloan parte hartzeko, elkarrizketarako eta aholkularitza teknikorako organo egonkor gisa eratzen da. Foroa 2025eko urtarrilaren 22an jarri zen martxan, Euskalduna Jauregian (Bilbo) egindako jardunaldi batean, eta bertan izan ziren 2022-2036 Etxebizitza Itun Sozialaren erakunde-esparruko hainbat ordezkari eta sinatzaile. Imanol Pradales Lehendakaria eta Denis Itxaso Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburua izan ziren saio horren buru.

Foroaren lehen Osoko Bilkura 2025eko otsailaren 25ean egin zen eta Foroaren bozeramaile ofizialak zehazteaz gain, hiru lan-talde eratu ziren hurrengo gaiak teknikoki aztertzeko: lurzoru eta hirigintzari buruzko legeria, lankidetza publiko-pribatua eta eraikuntza-sektorearen modernizazio industriala. Talde horiek osoko bilkurari kideen gehiengoaren babesa zuten gomendioak egitea zuten helburu.

01 Lan Taldea,"Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen azterketa", 2022-2036 Etxebizitza Itun Sozialean ezarritako helburuak betetzeko oztopatzen zituzten Legearen edukiak antzemateko sortu zen, baita beharrezkoak ziren arau-aldaketak proposatzeko ere.

2025eko hirugarren hiruhilekoan, etxebizitzaren eta hirigintzaren arloko hainbat eragile, erakunde eta adituk elkarlanean aritu ziren akordioetara iristeko eta gehiengoen babesarekin gomendioak proposatzeko. Lan hori Etxebizitzaren Euskal Behatokiak dinamizatu zuen, aurrez aurreko saioen, aldebiko bileren eta bideokonferentzien bidez.

01 Taldeak egindako lanak honako faktore hauek identifikatu zituen oztopo gisa: babes publikoen etxebizitzen ehuneko handia, gehiegizko izapidetzea duten hirigintza prozedura motela, hirigintza parametroei eta eraikigarritasunari lotutako elementuak, eta egungo errealitatera egokitu gabeko hirigintza-tresnak.

Era berean, taldeak epe laburrean ekiteko arau-aldaketak eta administrazio-sinplifikazioak proposatu zituen hurrengo ekintza arloetan: komunitateak hirigintza-gainbalioetan parte hartuz lortutako lurzoruen hartzailea, babes publikoko etxebizitzen ehunekoaren murrizketa, estatuaren legearen aplikazioa alokairuko babes publikoko etxebizitzen gutxieneko zenbatekoak ezarriz eta hirigintza-tresnen izapideak arinduz eta sinplifikatuz.

Era berean, epe ertainean, plangintzaren eta hirigintza-garapenaren esparru malgu eta erresilienteak aztertzea eta Lurralde Antolamendurako Gidalerroak malgutzea bezalako neurriak azpimarratu ziren.

2025eko urriaren 13an, Foroa Artium *Museum* (Gasteiz) aretoan bildu zen osoko bilkuran eta lan-talde ezberdinek jasotako gomendioak azaldu zituen.

Bozketa ostean Foroak adostasun argiarekin bereganatu zituen "Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen azterketa" 01 Lan Taldeak jasotako gomendioak eta Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailari helarazi zizkion eta honek bere politika, plan eta proiektuetan txertatzea baloratu eta erabaki beharko luke.

Etxebizitza Sailburuordetzak jasotako ekarpenetaz gogoeta ariketa bat egin ondoren, azterketa tekniko eta konpetentziala egin da, eta horiek hurrengo kategorietan sailkatu dira: gaur egungo politika publikoekin lerrokatuta daudenak, etorkizuneko arau- eta programa-garapenetan pixkanaka sar daitezkeenak, bai eta lehentasunezkotzat jotzen ez diren gomendioak ere.

Dokumentu honen helburua Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak Gomendioen Txosten horri emandako erantzuna gauzatzea da, **argi eta garbi ezarriz haren azterketaren ondoren hartzen diren ekintza-konpromisoak.**

Hartutako konpromisoak bi zatitan egituratu dira:

- Dagoeneko martxan jarri diren ekintzak, jasotako gomendioei erantzuna ematen dietenak.
- Datozen hilabeteetan garatu beharreko ekintza-konpromisoak.

Dokumentu honen azken atalean, Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak une honetan bere gain hartu ezin dituen gomendioak adierazten dira, erabaki hori justifikatzen duten arrazoiak adieraziz.

1.- JASOTAKO GOMENDIOEI ERANTZUNA EMATEN DIETEN ABIAN JARRITAKO EKINTZAK

Etxebizitza eta Hirigintza Foroak onartutako gomendioekin bat etorriz, Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak **hirigintza-legeriako** jarduera-multzo garrantzitsua bultzatu du:

1.1.- 6/2025 Legea, abenduaren 11koa, Etxebizitzaren, Lurzoruaren eta Hirigintzaren arloko Presako Neurriena onartzea, hirigintza-izapideak arintzeko eta sinplifikatzeko aurrerapauso garrantzitsuak emanez.

Aurrerapen horien artean, honako hauek nabarmentzen dira:

a.- Lehentasunezko Jarduketa Proiektua sortzea, etxebizitza babestuen kalifikazioa aurreikusten duten bizitegi-jarduketetan hirigintza-izapideak bizkortzeko tresna gisa.

6/2025 Legeak etxebizitza babestutzat kalifikatzeko lehentasunezkotzat jotzen diren bizitegi-jarduera batzuk zehazten ditu.

Jarduera horiek legearen esparruan sortutako prozedura espezifiko eta arin baten bidez gauzatzen dira: Lehentasunezko Jarduketa Proiektua, haren izapidetzea eta betetzea bizkortzeko pentsatutako tresna. Udal batek Lehentasunezko Jarduketa Proiektua onartu ondoren, lurzoruak urbanizazioa eta eraikuntza hasteko moduan gaitzen ditu, tarteko hirigintza-tresnak onartu beharrik izan gabe. Mekanismo horri esker, etxebizitza babestuen jarduerak azkarrago bultzatu ahal izango dira, araudian aurreikusitako bermeak ukitu gabe mantenduz.

b.- Lurzoru-erreserba estrategiko bat sortzea, etxebizitza babestuen sustapenak garatzeko hirigintza-aprobetxamenduen% 15 partekatzeko mekanismo bat ezartzen duena.

Babes publikoko etxebizitza duten jarduketak sustatzen dituen administrazioari esleituko zaizkio hartutako lurzoruak, komunitateak etxebizitza babestuekin erantsitako jarduketetan hirigintza-gainbalioetan parte hartzearen bidez.

Lurzoruak erakartzeko mekanismo horrekin, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoru Ondare Publikoaren zati bat izango den erreserba estrategiko bat sortuko da alokairu-erregimeneko babes sozialeko etxebizitzak sustatzeko, eta, horrela, 2022-2036 Etxebizitza Itun Sozialaren 1.5 norabidea beteko da.

c.- Malgutasun eta udal-autonomia handiagoa, udalei etxebizitza babestuen erreserbak %75 eta %60 artean doitzeko aukera emanez.

Lurzoru urbanizagarrian aurreikusita dauden bizitegi-erabilerako lehentasunezko jarduketetan, babes-araubide bati atxikitako etxebizitzen estandarrak murrizteko aukera ematen du Legeak. Horretarako, udalerri bakoitzeko etxebizitzaren egoera, bideragarritasun ekonomikoa eta berehala gauzatzeko baldintzak hartu behar dira kontuan.

Babes publikoko etxebizitzen erreserba-ehunekoa %75etik %60ra murriztu ahal izango da, gutxienez %55 babes sozialeko etxebizitzarako eta gainerako %5 babes tasatuko etxebizitzarako.

d.- Prozedurak sinplifikatzea, ingurumen-ebaluazio sinplifikatuaren eta ingurumen- eta hirigintza-izapideak sinkronizatuz.

Ingurumen-ebaluazio estrategikoaren bidez zein kasutan jardun daitekeen zehazten da (adb.: lehentasunezko jarduketa-proiektuetan), prozedurak arintzeko pentsatuta. Gainera, kasu batzuetan udalei eskumena ematen zaie ingurumen-organo gisa jardun ahal izateko. Aldaketak ere sartzen ditu, ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatua eta hirigintza-plangintzaren hasierako onarpena modu koordinatuan izapidetu ahal izateko.

e.- Urbanizatzeko Jarduketa Programa (UJP) antolamendu xehatuan sartzea.

Lege berria onartu aurretik, Urbanizatzeko Jarduketa Programa hirigintza-garapeneko prozesuaren barruan aparteko fase bat zen. Bere izapidetze autonomoak prozesua luzatzen zuen abantaila gehigarririk eman gabe.

Beraz, lurzoruaren ekoizpenean egungo hirigintza-paralisia gaindituko duten tresnak aplikatzeko esparruan, Urbanizatzeko Jarduketa Programa antolamendu xehatuan eransteko neurria garatu da, horrela prozedura sinplifikatuz.

f.- Alokairurako erabili beharreko babes publikoko etxebizitzen gutxieneko zenbatekoak.

Estatuko Legeak (Etxebizitzarako Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legea) ezarritako zehaztapenak txertatzen dira, eta alokairurako erabili beharko diren babes publikoko etxebizitzen gutxieneko zenbatekoak ezartzen dira. Irizpide horiek urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuan zehaztutako nahitaezko erreserbak errefentzia bezala hartuko dute.

Sarrera horrekin, bermatzen da etxebizitza babestuetarako gordetako lurzoruaren zati batek alokairu-eskaintza publikoa zabaltzen lagunduko duela, Estatuko estandarrekin eta hirigintza-mailan markatutako gutxieneko eskakizunekin bat datorrenean.

g.- Autonomia-erkidegoen eskumeneko sektore-txostenetarako eskaera bakarra, hilabeteko epea izango duena horiek egiteko.

Legeak ezartzen duenez, udalek txosten sektorialak eskatu ahal izango dizkiete Eusko Jaurlaritzari edo foru aldundiei, eta horiek txosten bateratu bakar batean eman beharko dute erantzuna. Prozedura plangintza-eremuei, egikaritze-unitateei edo bizitegi-eraikigarritasun babestua duten eraikuntza-proiektuei buruzkoa denean, epe hori hilabetekoa izango da, administrazio-isiltasun positiboarekin.

h.- Gehienez bi hilabeteko epea lehen okupazioko lizentzia emateko, administrazio-isiltasun positiboari lotuta.

Eraikuntza-prozesuen azken fasea bizkortu egiten da, gehienez bi hilabeteko epea finkatzen baita lehen okupazioko lizentzia administrazio-isiltasun positiboarekin ebazteko. Legeak epe hori berariaz finkatzen ez badu ere, egoitza-jarduketetan eta lehentasunezko jarduketa-proiektuetan sartutako prozedura-sinplifikazioak lizentzia horren erabaki-edukia murrizten du.

1.2.- Lurzoruaren eta Hirigintzaren Lege berri baten diseinuaren hasiera, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen edukiak eguneratzeko, eta onartu berri den Etxebizitza, Lurzoru eta Hirigintza arloko Presako Neurrien abenduaren 11ko 6/2025 Legeak ezarritako esparru iragankorra gainditzeko.

Lurzoruaren eta Hirigintzaren Lege berri bat diseinatzen hasi dira eta Foroari lotutako Lan Talde berri bat sortuko da.

2.- DATOZEN HILABETEETAN GARATU BEHARREKO EKINTZA-KONPROMISOAK

Era berean, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak konpromisoa hartzen du **2025eko urriaren 13ko osoko bilkuran onartutako** akordio hauei heltzeko:

2.1.- Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren (HAPO) eredu berri bat egiteko oinarriak aztertzea, lortu beharreko helburuak eta horiek lortzeko ezarri beharreko ibilbide-orria jasoko dituena.

Planak garatu eta/edo aldatu beharreko eremu berrietara bideratuta egongo litzateke, eta plangintza berrikusi eta eguneratzeko aldi baterako gobernantza-ereduaren barruan sartuko luke.

2.2.- Hirigintza-espedienteen plataforma telematiko publiko bat sortzea, haren izapideen jarraipena eta kontrola egin ahal izateko. Bertan, bisore irisgarri eta deskargagarri baten bidez lotutako plan, proiektu eta txostenak sar daitezke, hirigintza-garapeneko prozesu osoari kontsulta eta jarraipena egiteko zeharkako elementu gisa.

Tresna horrek garapen honetako elementu guztien segurtasun juridikoa eta ezagutza partekatua ekarriko lituzke.

2.3.- Plangintza orokorrean ingurumen-ebaluazio estrategikoa ezartzea (eta ez lehentasunezko jarduketa-prozeduraren bidez), ingurumen-ebaluazio gehigarria behar duten arloak eta kasu bakoitzean gauzatu beharreko prozedura zehazteko.

Horretarako, ingurumen-ebaluazioa izapidetzeko administrazioaren botila-lepoak identifikatzeko denbora-diagnostikoa eta analisia egingo da, baita ingurumen-ebaluazioan babes bereziko elementurik gabeko espedienteak arin izapidetzeko protokolo espezifiko bat sortzeko gakoak bilatuko dira.

2.4.- Lurralde Antolamendurako Gidalerroak berrikustea, etxebizitza kopuru finkorik ezarri gabe sustapenak optimizatu ahal izateko eta babestutako etxebizitzen eraikigarritasunari eragin gabe.

Berrikuspen horri esker, plangintzari malgutasun eta egokitze-ahalmen handiagoa emango zaio. Etxebizitza kopurua bezalako parametro zurrun baten egiturazko antolamendua deskonektatzean, lurzoruaren kudeaketa eraginkorragoa bultzatzen da.

2.5.- Hirigintza-antolamenduko tresnetan urbanizazio-proiektuaren oinarrizko edukia antzematen duen arau-proposamen bat garatzeko aukera aztertzea eta oinarriak prestatzea, eta horrek aukera emango luke behin bakarrik izapidetu ahal izateko jendaurreko erakusketa-fasea.

Integrazio horri esker, urbanizazioaren funtsezko alderdiak plangintzaren fase goiztiarretatik definituta gera daitezke, eta, horrela, jarduketen kalitate teknikoa eta segurtasun juridikoa hobetzen laguntzen da. Gainera, epeak, bikoiztasunak eta administrazio-kargak murrizten dira.

2.6.- Birpartzelazio-proiektuan prozedura estandar gisa aldibereko jakinarazpena ezarriko duen instrukzio tekniko bat egiteko oinarriak aztertzea eta aztertzea, tramitazioa arintzeko.

2.7.- Euskadiko Etxebizitza eta Hirigintza Foroan Lan Taldearen proposamena egitea, Euskadiko Lurzoru eta Hirigintzaren Lege berriaren gakoak aztertzeko

3.- BERE GAIN HARTU GABEKO EKINTZAK

3.1.- Antolamendu xehatuko tresnetan hirigintza-garapeneko proposamenaren izapidetzea bizkortzeko onarpen-prozesuan esku hartzea (hasiera,hasiera-hasiera, informazio publikoa eta behin betikoa).

Antolamendu xehatuko tresnetan hirigintza-garapeneko proposamenak izapidetzeko, legez tasatutako prozedura bat bete behar da, eta prozedura hori ezin da aldatu, ezta sinplifikatu ere. Arau izaera dela-eta, hasierako onarpen-faseak, informazio publikoa eta behin betiko onarpena errespetatu behar dituzten tresnak dira, herritarren parte-hartzea, segurtasun juridikoa eta erakundeen kontrola bermatuz.

ONDORIOAK

Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak gertutik jarraitu du “Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen azterketa” 01 Lan Taldearen esparruan egindako lana eta Euskadiko Etxebizitza eta Hirigintza Foroak emandako gomendioen txostena aztertu eta baloratu du.

Epe laburrean heltzeko ekarpenen eduki nagusiak Etxebizitza, Lurzoru eta Hirigintza arloko Presako Neurrien abenduaren 11ko 6/2025 Legea egitea inspiratu zuen.

Era berean, taldeak epe ertainean eskatzen zituen gomendioak, hala nola plangintzaren eta hirigintza-garapenaren marko tolerante eta erresilienteak aztertzea, eta Lurralde Antolamendurako Gidalerroak malgutzea, sailak bere gain hartu ditu.

Aldi berean ekintzak lan-talde baten bidez garatuko dira Etxebizitza eta Hirigintza Foroan.

Beraz, abian jarritako ekintzek eta Etxebizitza Sailburuordetzak hartutako konpromisoek agerian uzten dute 01 Lan Taldeko proposamen teknikoen eta etxebizitza-politika publikoaren lehentasunen arteko lerrokatze- eta koherentzia-maila handia. Horrela, agerian geratzen da Foroak ekarpen errealistak, oinarrituak eta ekintzara bideratuak sortzeko duen gaitasuna.

Lortutako emaitzak Euskadiko Etxebizitza eta Hirigintza Foroa sendotu egiten du, lankidetzarako gobernantza-eredu gisa, berritzailea, gardena eta emaitzetara bideratua. Bere funtzionamenduak, 2022-2036 Etxebizitza Itun Sozialaren helburuak lortzeko ekimenak bultzatzeko eta erabaki publikoak bideratzeko gune egonkor gisa duen erabilgarritasuna islatzen du.