

BESTELAKO XEDAPENAK

GOBERNANTZA PUBLIKO ETA AUTOGOBERNU SAILA

4423

84/2022 EBAZPENA, urriaren 5ekoa, Jaurlaritzaren Idazkaritzako eta Legebiltzarrarekiko Harremanetarako zuzendariarena, zeinaren bidez xedatzen baita argitara ematea Lekeitioko Karabia 2.3 BA eremuan babes sozialeko etxebizitzak sustatzeko Lekeitioko Udalarekin sinatutako lankidetzak-hitzarmena.

Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrak sinatu du hitzarmen hori, eta dagokion publikitatea emateko asmoz, honako hau

EBAZTEN DUT:

Artikulu bakarra.— Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratzea Lekeitioko Karabia 2.3 BA eremuan babes sozialeko etxebizitzak sustatzeko Lekeitioko Udalarekin sinatutako lankidetzak-hitzarmena. Ebazpen honen eranskin gisa agertzen dena.

Vitoria-Gasteiz, 2022ko urriaren 5a.

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

2022ko urriaren 14a, ostirala

ERANSKINA, JAURLARITZAREN IDAZKARITZAKO ETA LEGEBILTZARRAREKIKO
HARREMANETARAKO ZUZENDARIAREN URRIAREN 5EKO 84/2022 EBAZPENARENA

HITZARMENA, EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO ADMINISTRAZIO
OROKORRAREN ETA LEKEITIOKO UDALAREN ARTEKOA, LEKEITIOKO
UDAL-MUGARTEKO AR-2.3 PE-02 PLAN BEREZIAN BABES SOZIALEKO ETXEBIZITZAK
SUSTATU AHAL IZATEKO (KARABIAKO BIZITEGI-GARAPENA – LEHENGO UARC21,
ALDATUA)

Vitoria-Gasteiz, 2022ko irailaren 28a.

BILDUTA:

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

Eta Bestetik, Koldo Goitia Markuerkiaga jauna, Lekeitioko Udaleko Alkate-Udalburua

AGERTZEN DIRA:

Lehenengoa, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburu gisa eta Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren ordezkari gisa, Gobernu Kontseiluak 2022ko ekainaren 28an egindako bileran hartutako erabakiaren indarrez egintza honetarako baimendua.

Eta bigarrena, Lekeitioko Udaleko alkate-udalburu gisa, alkate-udalbatza horren 2022ko maiatzaren 19an batzartutako osoko bilkurak egintza honetarako baimena eman zion.

Bi aldeek elkarri aitortu diote legezko gaitasun nahikoa eta beharrezkoa dutela hitzarmen hau sinatzeko, eta, horretarako, honako hau

AZALTZEN DUTE

Lehenengoa.– Euskal Autonomia Erkidegoko Autonomia Estatutuaren 10.31 artikulua xedatzen du Euskal Autonomia Erkidegoak eskumen eskusiboa duela lurraldearen eta itsasertzaren antolamenduaren, hirigintzaren eta etxebizitzaren arloan.

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

1.– Botere publiko guztien lankidetzeta eta koordinazioa, Estatuko Administrazio Orokorraren mendeko organoak eta euskal sektore publikoa barne, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrak, foru-aldundiek, toki-erakundeek eta haien mendeko titulartasun publikoko erakunde guztiek osatua, etxebizitza duina, egokia eta irisgarria izateko eskubidea bermatzeko.

2.– Jarduera publiko eta pribatuen koherentzia, etxebizitza duin eta egoki bat legez okupatzeko eskubidearen eraginkortasunarekin zerikusia duten ekimenetan.

3.– Etxebizitzari eta zuzkidura-bizitokiei buruzko politika publikoak planifikatzea eta programatzea, kontuan hartuta alokairuko etxebizitza funtsezko tresna dela Konstituzioak etxebizitza-eskubidean emandako aginduari erantzuteko.

4.– Babestutako etxebizitza edo bizitokia izateko eskubidea egikaritzean gertatzen den diskriminazio oro desagerraraztea, kolektibo kalteberen aldeko ekintza positiboko neurriak ezarriz eta jokabide diskriminatzaileak zigortuz.

5.– Lurralde-kohesioa sustapen- eta birgaitze-neurrien aurreikuspenaren eta aplikazioaren banaketa orekatuan, aldi berean zuzkidura-etxebizitza eta -bizitokiaren eskaintza askotarikoa eta nahikoa izan dadin saiatuz.

6.– Herritarren partaidetza eta lankidetzaren eraginkorra etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren arloko politika publikoen formulazioan, bai eta bizitoki-parkearen sustapenean, eraikuntzan, kontserbazioan, birgaitzean, berroneratzean eta berritzean edo hura administratu eta kudeatzeko zereginetan sartzen diren izaera sozialeko eta irabazi-asmorik gabeko erakundeena ere.

7.– Esku-hartze guztiak, bai etxebizitza babestu eta zuzkidura-bizitoki berrien eraikuntzan, bai birgaitzeko edo eraberritzeko jarduketetan, bizigarritasun-, funtzionaltasun- eta segurtasun-baldintzak hobetzera bideratzea, arreta berezia jarriz irisgarritasunari, baliabide naturalen erabilera eraginkorrari eta gizarte-, finantza- eta ingurumen-iraunkortasunari dagokienez, diseinu unibertsalaren printzipioak kontuan hartuta.

8.– Produkzio-jardueren eta pertsonen bizitza indibidual eta familiarren arteko kontziliazio erantzukidea bultzatuko duen hiri-plangintza sustatzea, antolaketa sozial erantzukidea erraztuz.

9.– Eraikuntzaren, etxebizitzaren eta ingurune urbanizatuaren erabilera soziala eta arduratsua sustatzea, haien funtzio soziala errespetatzeko eta betetzeko.

10.– Etxebizitza-arloko plangintza bat ezarri, garatu eta gauzatzea, herritarren benetako premien eta egoera pertsonal, sozial, ekonomiko eta laboralaren arabera.

Hori lurzoruaren kontrol publiko arduratsu eta eraginkor baten bidez bakarrik bermatu daiteke, eta hori lurzoru publikoa eskuratzeko eta kudeatzeko ekintza erabakigarri batekin osatu behar da. Horregatik, botere publikoek, kasu honetan Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak eta Lekeitioko Udalak batera esku hartu behar dute, eta horretara behartuta daude, gizarte-babeseko etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak egin ahal izateko baldintzak sortzeko, espekulazioa eragotziko duen bizitegi-lurzoruaren ondare publikoa eratzeko.

Era berean, aurreko paragrafoan aipatutako alderdietan bi erakunde publikoei dagokien baterako jarduketa koordinatua berretsi eta berresteko, Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorra, alde batetik, eta Toki Erakundeek, bestetik, beren arteko harremanetan, beren zereginak eraginkortasunez betetzeko behar izan dezaketen lankidetzaren eta laguntza aktiboa eskaini behar dute, beren eremuan.

Hirugarrena.– 2021-2023 aldirako Etxebizitza Plan Zuzentzaileak diagnostiko bat jasotzen du, eta bertan adierazten da 2020an Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak lurzoru-ondarea duela sustapen berriko 4.000 etxebizitza alokairuan eta zuzkidura-bizitokietan eraikitzeko.

Zehazki, Etxebizitza Planaren xedea eta ikuspegia hiru (3) ardatz eta hamar (10) estrategia dira, diagnostikoan identifikatutako erronkei erantzuten saiatzen direnak, eta lehenengo ardatzak alokairuko etxebizitzaren parkea bultzatzen du.

Lehenengo ardatz honen jarduera-ildoetako bat alokairu eskuragarriko erregimeneko etxebizitza berriak sustatzea da, bai eta zuzkidura-bizitokiak sustatzea ere, Plan Zuzentzailearen indarraldiko hiru urteetan. Era berean, alokairu-parkea handitzeko helburuarekin, dokumentuak aurreikusten du

Eusko Jaurlaritzak udalekin lankidetzan jardungo duela zuzkidura-bizitokien eta alokairu-erregimeneko etxebizitza sozialen sustapena sustatzeko.

2. ardatzak eraikinen eta etxebizitzaren parkea mantentzea eta birgaitzea sustatzen du, egungo etxebizitza-parkearen irisgarritasuna eta energia-eraginkortasuna hobetuz. Horretarako, etxebizitzak eta eraikinak birgaitzea sustatu nahi da, birgaitzearen kudeaketa integratua erraztu eta hiria berronertzeko programak bultzatu.

Laugarrena.— Lekeitioko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra (aurrerantzean HAPO) 2020ko azaroaren 12an onartu da behin betiko, eta Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratu da, 2020ko azaroaren 20an.

HAPOk berrikusi egiten ditu aurreko Arau Subsidiarioetan UARc 21 eremurako aurreikusitako antolamenduaren zehaztapenak. Kontutan hartuta gaur egungo udal-antolamenduan ez dagoela aurreikusita bariante eta Eguzki Begira ingurunearen arteko lotura-bidea, ezta UARc-20 eremua ere, UARc-21 eremua bermugatu egiten da, Karabia izena hartuz. Horrela, Karabia eremu berrian lotura-bidea desagertu eta iparraldetik mugatzen da San Antolinekin lotzeko; etxebizitza kopurua pixkat haunditzen da, denak babestua, 60, hain zuzen ere; eta eraikigarritasuna zehazten da, bai sestra gainekoa zein azpikoa; azkenik, hirugarren sektoreko erabilera sartzen da.

Alde horretatik, HAPOk hiri-lurzoruko garapen-eremuak ezartzen ditu, beraien antolamendu xehatua Plan Berezi bidez egingo dela zehaztuz; horien artean aipatzen du Karabiako eremua: Plan Berezia PB-02 (Karabiako bizitegi-garapena – Lehengo UARc21, aldatua).

Karabiaren antolamendu xehatua zehazteko Plan Berezia jo beharko da, eta honek, bere garaian zehaztuko ditu eremu horretan egingo diren eraikinen diseinua, bide-sistemak eta tokiko zuzkidurak.

Eraikinak espazioak eratzen saiatuko dira, etxadi irekietan edo itxura mistoetan oinarrituz, topografiara egokituak, bloke lineal edo trinko isolatuak murriztuz. Espazio libreak alboko egitura orokorrari lotuta egongo dira, eta ez dira hondarrekoak izango. Bidea San Antolin eta Telefonica-ren inguruan dagoen bidera egokituko da, Gernikarako errepidearekin lotura berri bat garatuz. Haurrentzako edo helduentzako jolasguneak izatea lortu nahi da.

Aurrekoaren arabera, eta kontutan hartuta HAPOk Plan Berezia igorritako hiri-lurzoruko eremu bakoitzak eremu bat osatzen duela zehazten duenez, HAPOn eremu hori honela definitzen da: «AR-2.3 Plan Berezia P-02 (Karabiako bizitegi-garapena – Lehengo UARc21, aldatua)».

Aipatutako eremuaren azalera 6.393,65 m²-koa da; sestra gaineko eraikigarritasuna 6.350 m²-koa da, eta sestra azpikoa 2.400 m² eraikia; 6.050 m² bizitegi-erabilera eta 300 m² hirugarren sektoreko erabilera.

Horiek gauzatzeko, Hiri Antolamenduko Plan Berezia, UJPa, Birpartzelazio Proiektua, Urbanizazio Proiektua eta Eraikuntza Proiektua aurkeztu eta onartu beharko dira.

Bosgarrena.— Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorra, alde batetik, eta toki-erakundeek, bestetik, herritarrei etxebizitza duina bermatzeko eginkizunak eraginkortasunez betetzeko behar duten lankidetzak eta laguntza aktiboa eskaini behar diote elkarri, nor bere esparruan.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak 16. artikuluan ezartzen duenez, udaleko hirigintza-plangintzak babes publikoko araubideren bati lotutako etxebizitzak eraikitze beharrezkotzat jotzen dituen lursailak kalifikatu ahal izango ditu, eta, gutxienez, lurzoru kalifikatzeko

betebeharra izango du, Legearen 80. artikuluan aurreikusitako estandarrak eta gutxieneko zenbaitakoak betetzeko.

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.

3/2015 Legeak, ekainaren 18koak, Etxebizitzarenak, Lurzoru Ondare Publikoa arautzen du, eta zehazten du ondare hori ondare independente batek osatuko duela, gainerako ondaretik berezita, eta Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailak kudeatuko duela, besteak beste, honako helburu hauek betetzeko:

A) Lurzorua edo bizitegirako hirigintza-erakigarritasuna eskuratzea, etxebizitzak, bizitokiak, lokalak eta eranskinak sustatzeko edo eraikitzeko.

B) Aipatutako eraikin babestuak eta jarduketarekin berarekin lotutako ekipamendu publikoak sustatzea edo eraikitzea.

Seigarrena.– Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak, etxebizitzaren arloan dituen eskumenak baliatuz, babes publikoko etxebizitzak eraikitzeko lurzorua behar du etxebizitza-premia egiaztatutako dituzten udalerrietan, besteak beste Lekeition, etxebizitza-merkatu librerira iritsi ezin diren familientzat, pertsonentzat, bizikidetzaren unitateentzat edo gazteentzat.

Horregatik, interesak, konpromisoak eta ekarpenak behar bezala bideratzeko, bi alderdiek hitzarmen hau sinatu dute, honako klausula hauen arabera:

KLAUSULAK

Lehenengoa.– Hitzarmen honen xedea da babes sozialeko etxebizitzaren sustapen bat gauzatzeko AR-2.3 eremuan PE-02 Plan Berezia (Karabiako Egoitza Garapena – Lehengo UARc21, aldatua), Lekeitioko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean definitua.

Bigarrena.– Lekeitioko Udalak eta Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailak adostu dute lurzati hori aipatutako sailak alokairuko babes sozialeko etxebizitzak sustatzeko erabiltzea.

Hirugarrena.– Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailak honako jarduketak hauek egiteko konpromisoa hartzen du:

– Lekeitioko Udalak egin beharreko ondorengo dohaineko lagapena onartzea: Hirigintza-ekin-tzan sortutako gainbalioetan komunitateak parte hartzeagatik nahitaez eman beharreko lagapenen ondorioz lortu beharreko Hirigintza-eskubideen % 15a.

– PE-02 Plan Berezia izeneko eremua urbanizatzeko jarduketa-programa, desjabetze-proiektua, birpartzelazio-proiektua eta urbanizazio-proiektua idaztea (Karabiako bizitegi-garapena – Lehengo UARc-21, aldatua).

– AR-2.3 Plan Berezia P-02 eremuan sartutako finka pribatuak desjabetzeko espedientea izapidetzea.

– Bizitegi-lurzatiaren kokatuko den babes sozialeko etxebizitzaren sustapenaren eraikuntza-proiektua idaztea.

– Aurreko gizarte-babeseko etxebizitzaren sustapeneko eraikuntza-obra kontratatzea eta gauzatzea.

– Erreferentziako eremua urbanizatzeko obra orokorra kontratatzea eta gauzatzea.

– HAPOn definitutako AR2.3 Plan Berezia P-02 eremuan desjabetu beharreko lurzoruak taldekatzea eta babes sozialeko etxebizitzaren sustapena kokatuko den bizitegi-partzela bereiztea.

– AR2.3 arean eraikuntzarik gabeko finka Lekeitioko Udalari lagatzea, dagoeneko urbanizatu-tako erabilera eta jabari publikoko lurzoru gisa.

– Hondakinak kudeatzea, horien kudeaketa arautzen duten printzipioen arabera, eta balorizazioa lehenestea, hondakinak ezabatzearen aurretik.

– Behar diren neurri guztiak hartzea obra izan dezakeen eragina ahalik eta txikiena izan dadin eta, nolana ere, obra uki ditzakeen udal-titulartasuneko ondasunak lehengo egoerara itzuliko direla bermatzeko.

– Etxebizitza-gaietan eskumena duen sailburuak, etxebizitza babestuak esleitzeko prozedurari hasiera ematen dion aginduan, parte hartzeko baldintzak ezarriko ditu. Agindu horretan, etxebizitza hartzaile modura Lekeitiarrak lehentasuna izan dezaten, Lekeitioko udalerrian alde aurretik erroldatuta egotea jasoko da, momentu horretan, zehaztuko den antzinatekin. Era berean, etxebizitza-kupoen erreserba egokia finkatuko du, indarrean dagoen araudian oinarrituta.

Hala ere, Lekeitioko Udalak Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailari proposatu ahal izango dio esleipen-prozedurari hasiera ematen dion aginduan gehienez ere 4 etxebizitza jaso ditzala, udal-hirigintzako jarduketetatik eratorritako birkokatzeetarako, baldin eta jarduketa horiek birkokatzeetarako eskubidea aitortzen badute eta etxebizitza-premia espezifikoerantzuteko badira.

Jarduketa horien ondoriozko gastuak Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailak hartuko ditu bere gain.

Sail horrek lankidetzaren hitzarmen honetan bere gain hartutako konpromiso guztiak alde aurretik dagozkion aurrekontu-izendapenak izatearen eta aurrekontu-egonkortasunaren eta finantza-iraukortasunaren printzipioak betetzeko Euskal Autonomia Erkidegoak dituen baliabideen mende egongo dira.

Laugarrena.– Lekeitioko Udalak honako jarduera hauek egiteko konpromisoa hartzen du:

– Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioari doan lagatzea AR-2.3 Karabia eremuko hirigintza-eskubideen % 15, PE-02 Plan Berezia izeneko (Egoitza Garapena Karabian – Lehengo UARc-21, aldatua).

– PE-02 Plan Berezia izeneko eremuko Hiri Antolamenduko Plan Berezia enkargatu, idatzi eta izapidetzea.

– Aipatutako eremuaren hirigintza-garapenerako beharrezkoak diren plangintza-dokumentuak onartzea.

– Etxebizitzaren arloan eskumena duen organoak obra eskatu eta lau hilabeteko epean obra egiteko behar diren udal-lizentziak ematea.

– Agiri honetan jasotako etxebizitzak eraikitzeko eta urbanizatzeko jarduketei dagokien zerga-kuotari % 95eko hobaria aplikatzea, babes publikoko etxebizitzak eraikitzearen alde

Eraikuntza, Instalazio eta Obren gaineko Zerga arautzen duen Udal Ordenantza Fiskalean aurreikusitakoa.

– Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailari, Herri Administrazio den aldetik, aplikatzekoa den araudiak eska diezazkiokeen fidantza edo abal gisa inolako finantza-bermerik emateko ez eskatzea, batez ere obrak gauzatzeak eragin diezaiekeen udal-agintaritzaren titulartasuneko ondasun higigarriak edo higiezinak itzultzeari dagokionez.

Klausula honetan hartutako konpromisoetatik eratorritako gastuak Lekeitioko Udalak hartuko ditu bere gain.

Bosgarrena.– Alderdi guztiek beharrezkotzat jotzen dute Hitzarmenaren Jarraipen Batzordea eratzea, eta batzorde horren zeregina izango da hitzartutako aurreikuspenak eta konpromisoak betetzea, zorrotz betetzeko neurriak proposatzea, erreferentziako babes publikoko etxebizitzaren sustapenean sor daitezkeen gatazkak eta/edo interferentziak konpontzea, eta, oro har, etorkizunean sor daitezkeen gorabeheri erantzutea.

Jarraipen-batzorde hori lau kidek osatuko dute: etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaur-laritzako sailak proposatutako bi pertsonak eta Lekeitioko Udalaren ordezkari diren bi pertsonak.

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

Seigarrena.– Hitzarmen honek izaera administratiboa du, eta, beraz, administrazioarekiko auzien jurisdikzioari dagokio hitzarmenaren interpretazioaren, aplikazioaren, betearazpenaren eta ondorioen inguruan sor daitezkeen gai guztien berri izatea, behin aurreko 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.

Zazpigarrena.– Hitzarmen honen indarraldia lau urtekoa izango da, sinatzen denetik kontatzen hasita; aurretik aurreikusitako epea amaitu aurreko edozein unetan, hitzarmena sinatzen duten alderdiek berariaz erabaki ahal izango dute hitzarmena beste lau urtez luzatzea edo azkentzea.

Zortzigarrena.– Hitzarmen hau edozein unetan berrikusi eta, hala badagokio, aldatu ahal izango da, alderdietako batek eskatzen badu sinatzaileek aho batez hala adostuz gero, hitzarmenari dagokion gehigarria sinatuta.

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

Kasu horretan, dagokion izapidea egin ondoren, Lekeitioko Udalari eskualdatu beharreko lur-zatia itzultzea erabakiko da, eta ebazpen horren kausatzaileak eragiketa horri lotutako kostuak ordaindu beharko ditu (eskritura-gastuak, erregistroa, etab.).

2022ko urriaren 14a, ostirala

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

Eta adostasuna eta fede ona adierazteko, hitzarmen hau sinatzen dute, idazpuruan adierazitako tokian eta egunean.

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

Lekeitioko Alkate-udalburua,
KOLDO GOITIA MARKUERKIAGA.