

Erref.:11-2420-SOLIC. - 11/10/07/02/0373

**IDATZIZ ERANTZUTEN EUSKO LEGEBILTZARREKO EH BILDU TALDEKO MAIDER OTAMENDI TOLOSA ANDREAK INGURUMEN, LURRALDE PLANGINTZA ETA ETXEBIZITZAKO SAILBURUARI EGINDAKO GALDERAREN ERANTZUNA. GAIA: ARRASATEKO ZERRAJERA EREMUKO D PARTZELA.**

**1. Jaurlaritzak ba al du asmorik orube horretan agindutako etxebizitza sozialak egiteko?**

**2. Hala bada:**

- Zer motatako etxebizitza sozialak egin asmo dira?
- Zein epe aurreikusten dituzue asmo horiek gauzatzeko?

2007ko abenduaren 21ean, konpromiso-akordioa sinatu zen orduko Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren eta Arrasateko Udalaren artean, Zerrajera 2 eremuan etxebizitza babestuko sustapen-programa bat gauzatzeko.

Azalpenetako hirugarrenaren arabera, 2007ko otsailean onartutako birpartzelazioaren ondorioz, Arrasateko Udala da D lur-zatiaren titularra, eta, bertan, araubide orokorreko babes ofizialeko 216 etxebizitzaren sustapena ahalbidetzen da; bestetik, Eusko Jaurlaritza da F lur-zatiaren titularra, eta, bertan, araubide orokorreko babes ofizialeko 108 etxebizitzaren sustapena ahalbidetzen da.

Azalpenetako laugarrenari jarraikiz, proposatutako eragiketean udalaren jabetzako D lur-zatia salerosketa bidez erosi nahi da. Akordioa sinatu duten alderdiek erosketaren prezioa 5.274.594,63 €-tan (BEZ kanpo) hitzartu dute.

Arrasateko Udalak, gainera, sustapen honen ziozko lokal guztiak erosteko interesa adierazi du. Sinatzaileek erosketa-prezioa 316.800,00 €-tan hitzartu dute (BEZ kanpo).

Ondorioz, Sail honek D lur-zatia erosteko prezioa ordaindu zion Udalari, honela:

-4.957.794,63 euro esku-dirutan,

-316.800,00 euro, aipatu lokalak emanik ordainetan, eraikitzen direnean.

Azalpenetako bosgarrenaren arabera, halaber, F lur-zatian, Sail honen jabetzakoan, etxebizitza babestu horiek alokairuan sustatzeko aukera azter dadila ezartzen da.

Laugarren klausulak honako hau dio hitzez hitz:

“Sustapena egiteko honako araubide juridiko eta ekonomiko hau beteko da:

- F lur-zatia: Araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak errentan.
- D lur-zatia. Araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak azalera-eskubidean”.

2007ko abenduaren 21eko salerosketa-eskirituran adierazitakoari jarraikiz, Arrasateko Udala HAPOren 2. aldaketa zehatzeko D lur-zatiko finkaren jabea da, 80.- Zerrajera 2 eremuan. Haren hirigintza-kalifikazioa egoitzakoa da, babes ofizialeko berrehun eta hamasei etxebizitzarako, 18.855 m<sup>2</sup>-ko egoitza-aprobetxamendua eta 720 m<sup>2</sup>-ko merkataritza-erabilerako aprobetxamendua izanik. Eta, III. atalaren arabera, “aipatu finka babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeke erabiliko da”.

Eskritura horri jarraikiz, Arrasateko Udalak kargarik gabe saltzen dio Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioari goian deskribatutako finka (D lur-zatia), 5.274.594,63 €-tan, BEZ kanpo. Ordainketa hori goian adierazi bezala egingo da, hau da, 4.957.794,63 € bankuko txekearen bidez eta gainerako 316.800,00 €-ak gauzatan, 720 m<sup>2</sup> lokal lagako baitzaizkio irabazi asmoz erabil ditzan eta 600 m<sup>2</sup> lokal ekipamendurako erabil ditzan.

Era beran, Udalbatzaren 2007ko abenduaren 13ko osoko bilkuraren ziurtagirian, D lur-zatia Eusko Jaurlaritzari kostu bidez besterentzeko onartzea erabakitzen duen horretan, babes ofizialeko berrehun eta hamasei etxebizitza egingo direla ezarri da.

Esan beharra dago D lur-zatia erosteagatik hitzartutako prezioa bere garaian egin zen balorazio-txostenean oinarritzen dela. Bertan, plangintzak lur-zati horretarako ematen zuen egoitza-aprobetxamendua zenbatetsi zen, babes ofizialeko etxebizitzak salmentan eta azalera-eskubidean saltzeko xedatutako prezio ofizialen arabera.

2007ko azaroaren 13ko txostenean aipatutako prezioak ezartzen dira, orduko Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren 2004ko abuztuaren 1eko Aginduaren arabera (babes ofizialeko etxebizitzak gehieneko prezioak zehazteari buruzkoa). Arrasaterako, zehazki, honako hauek ziren:

- BOE araubide orokorrean: 1.384,22 €/m<sup>2</sup>u; prezio hori % 10 igo ahalko da, baldin eta sustatu beharreko etxebizitzek 75 m<sup>2</sup>u-tik beherako azalera badute, eta, beraz, salmenta-prezioa 1.522,75 €/m<sup>2</sup>u-koa izan ahalko da.

- Etxebizitza horien eranskinak: 483,75 €/m<sup>2</sup>u.

- Era berean, kutsadura ezabatzeko kostuak kendu ziren.

Oinarri horren gainean, lur-zatiari emandako eraikigarritasuna baloratu zen. Zehazki, 5.274.594,63 €-tan zenbatetsi zen, erreferentzia iraunkorrean.

2009ko irailean, F eta D lur-zatietan kutsadura ezabatzeko fasea amaitu zen, baina D lur-zatiko perimetro-lurra falta zen, amaitutako urbanizazioa hondatu ez zedin. Une horretan, Visesak eraikuntzak laster hasiko zituela espero zen.

F lur-zatia (140 etxebizitza sozial alokairuan, azkenean) laster hasi zen, arazorik gabe; D lur-zatian, hala ere, hainbat arazo egon ziren, eta lehenengo desadostasunak sortu ziren Udalarekin, aparkalekurako soto-kopuruaren gainean.

Hurrengo urteetan hainbat bilera egin zituzten Visesak eta Udalak, egoera desblokeatu asmoz. Baina Udalak, gainera, ez zuen baimenik ematen babes ofizialeko etxebizitzak salmentan eraikitzeko, alokairuan baino ez, bi alderdien artean sinatutako konpromiso-akordioan bestelakorik hitzartu zen arren.

Konpromiso-akordioa abiapuntutzat hartuta, urte hauetan guztietan Sailaren ustez Zerrajera 2 eremuko D lur-zatian sustapena egiteko eskubidea zuen, konpromiso-akordioan nahiz erreferentziazko lur-zatiaren salerosketa-eskrituran ezarritako baldintzetan (bi agiriak 2007koak).

Aurreko bi legegintzaldietan zehar, Udalak ez dio Sailari sustapen hori hitzartutako baldintzetan egiteko aukerarik eman. Bestela, honezkero eginda legoke.

Egungo udalbatzarekin, hala ere, egoera desblokeatu egin da. Ondorioz, Sail honi sustapena egiten utzi zaio, egokitzen jotzen den etxebizitza-araubidean.

Aurreko bi legegintzaldietan, salmentako etxebizitza-eskaria alokairukoa baino lau handiz altuagoa zen. Gaur egun, ordea, egoera bestelakoa da; baldintza horietan, eta Etxebizitza Legea indarrean sartu denez gero, alokairuan egin behar dira salmentan baino askoz etxebizitza gehiago.

Visesa une honetan sustapena bideragarria ote den aztertzen dira da, gaur egun dagoen eskaria kontuan hartuta. Halaber, hiru egoitza-blokeetako lehena sustatzeko aukera planteatzen ari da, sustapen bikoitza ezarrita: batetik, babes ofizialeko etxebizitza salmentan, eta, bestetik, babes ofizialeko etxebizitza alokairuan.

Era berean, sestra peko garaje-kopurua murrizteko aukera aztertzen ari da, eraikinen arrasto-solairuaren arabera.

Halaber, lur-zatiaren perimetroan kutsadura kentzeko egiteke dauden obren eragin ekonomikoa aztertuko da, bai eta dagoen ura ebakutzeko modua ere, batez ere uraren maila freatikoa dela eta.

Hau da, laburbilduz, eta egindako lehen eta bigarren galderei lotuta:

Sailak D lur-zatian etxebizitza babestuak eraikitzeko asmoa dauka, baina Visesa egiten ari den azterketa tekniko-ekonomikoa amaitzeko zain dago. Bertan, izan ere, sustapenaren izaera zehaztuko da, eta, seguru asko, mistoa izango da, hots: salmentako BOE eta alokairuko BOE uztartuko dira. Edonola ere, lehenengo fasean lehen egoitza-eraikina eraikiko da.

Epeei erreparatuz gero, denboran ezarri baino lehen, hobe da azterketa hori eduki arte itxarotea. Orduan izango dira, izan ere, epe fidagarriak.

### 3. Zein da behar kuantifikatua etxebizitza eskubidea gauzatzeko Arrasaten eta inguruko herrietan?

Une honetan, Arrasate-Bergara Arlo Funtzionalean 24 espedientek betetzen dute etxebizitzarako eskubide subjektiboa (EES) eta 41 pertsonari eragiten diote.

UDALERRIA	ERROLDATUA		Espedienteak guztira
	EZ	BAI	
ARAMAIO		1	1
ARETXABALETA	2	1	3
BERGARA		2	2
ARRASATE	4	10	14
OÑATI		4	4
<b>EES betetzen dutenak, guztira</b>	<b>6</b>	<b>18</b>	<b>24</b>

UDALERRIA	ERROLDATUA		Kideak guztira
	EZ	BAI	
ARAMAIO		1	1
ARETXABALETA	2	1	3
BERGARA		4	4
ARRASATE	6	18	24
OÑATI		9	9
<b>EES betetzen dutenak, guztira</b>	<b>8</b>	<b>33</b>	<b>41</b>

### 4. Zenbat pertsona daude Etxebiden izena emanda, bai erosteko edo baita alokairurako, Arrasaten eta inguruko herrietan?

2017ko hirugarren hiruhilekoan eguneratutako datuak kontuan hartuta, hona hemen erregistratutako eskaria:

UDALERRIA	Erroldatua			Ez erroldatua			Guztira
	Erosketak	Alokairuak	Guztira	Erosketak	Alokairuak	Guztira	
ARAMAIO	0	10	10	1	2	3	13
ANTZUOLA	0	10	10	0	3	3	13
ARETXABALETA	12	65	77	9	61	70	147
ARRASATE/MONDRAGON	78	361	439	21	127	148	587
BERGARA	43	168	211	12	52	64	275
ELGETA	0	5	5	2	3	5	10
ESKORIATZA	7	31	38	1	8	9	47
LEINTZ-GATZAGA	0	1	1	0	1	1	2
OÑATI	20	67	87	6	15	21	108

Iñaki Arriola López  
INGURUMEN, LURRALDE PLANGINTZA ETA ETXEBIZITZAKO SAILBURUA

Vitoria-Gasteizen, 2017ko urriaren 11n