

BESTELAKO XEDAPENAK

ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA SAILA

452

AGINDUA, 2025eko urtarrilaren 9koa, Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuarena, zeinaren bidez hasiera ematen baitzaio Lasarte-Oria udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko prozedurari.

Espediente-zk.: AAAA_ORD_7275/24_09.

Lasarte-Oriako Udalak (Gipuzkoa) aurkeztutako eskabidea ikusi da, zeinean eskatzen baita udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko. Espedientearen zenbakia AAAA_ORD_7275/24_09 da, eta hauek dira hari buruzko

AURREKARIAK

Lehenengoa.– 2024ko irailaren 26an (erregistro elektronikoro orokorra, 2024/018313 zk.), 1918 zenbakidun Alkatetza Dekretua aurkeztu zen, 2024ko irailaren 26koa, zeinaren bidez eskatzen zaion Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailari has dezala Lasarte-Oria udalerrria eremu tentsionatu izendatzeko prozedura, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18. artikuluan aurreikusitakoaren arabera.

Bigarrena.– Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko eskaerari dokumentazio hau erantsi zaio:

- 1.– Lasarte-Oriako etxebizitzaren diagnostikoa.
- 2.– Lasarte-Oriako Etxebizitza Plana.
- 3.– Justifikazio-memoria.

Hirugarrena.– Behin dokumentazioa aztertuta, eta bat etorri Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen 2015eko urriaren 1eko 39/2015 Legearen 68.3 artikuluan xedatutakoarekin, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen zuzendariaren ebazpen baten bidez, epe bat eman zaio Lasarte-Oriako Udalari, udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko eskaerarekin batera aurkeztu dituen neurrien plan espezifikoan aldaketak edo hobekuntzak aurkeztu ditzan; zehazki, puntu hauei dagokienez:

1.– Edukizaille handiaren figura udalerrian modu zehatzean definitzearen egokitasuna berrikusi beharko da, eta hori justifikazio-memorian arrazoitu.

2.– Legez ezarritako gainerako neurriak alde batera utzi gabe, memorian justifikatu beharko da bidezkotzat jotzen bada bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratuetan dauden higiezin etxebizitza-errentamenduko kontratuei Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 17. artikularen 7. paragrafoan aurreikusitako errenta-muga aplikatzea deklarazio hori indarrean jarri eta azken bost urteetan errentamendu-kontraturik indarrean egon ez denean higiezinetan; kasu horretan, kontratu berriaren hasieran hitzartutako errentak ezingo du gainditu erreferentziako prezioen indizeen sistemaren arabera aplikatu beharreko prezioaren gehieneko muga.

3.– Neurrien plan espezifikoan, udalerrian babes publikoko bizitegi-sistemaren garapen-maila handitzeko baliabideen artean, jenderik gabeko etxebizitzaren deklarazioa aipatzen da, baita Jenderik gabeko etxebizitzari eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriei buruzko ekainaren 8ko 149/2021 Dekretuak garatzen duen kanona ezartzea ere, baina ez dira zehazten aipatutako neurriak ezartzeko aurreikuspenak, eta, beraz, egokitzat jotzen da horri dagokionez hartu nahi diren neurriak gehiago zehaztea.

Laugarrena.– 2024ko abenduaren 12an, Lasarte-Oriako Udalak borondatezko hobekuntzen dokumentua aurkeztu zuen udalerriko bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko eskaeran, eta zabaldu egin zituen neurrien plan espezifiko eta justifikazio-memoria, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragilean Zuzendaritzak bidalitako errekerimenduan ezarritako jarraibideak txertatuta.

ZUZENBIDEKO OINARRIAK

Lehenengoa.– Eusko Jaurlaritzak eskumena du bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak izendatzeko, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan xedatutakoaren arabera, zeinak ezartzen baitu etxebizitza-arloan eskumena duen administrazioak izendatu beharko dituela bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak, legean bertan jasotako neurri espezifikoak aplikatzeko.

Autonomia Estatutuaren 10.31 artikuluan eta Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legean etxebizitzaren arloari buruz onartutako eskumen oso eta eskusiboen esparruan, eta bat etorritik etxebizitzaren arloan sail honek bereganatutako eginkizunekin, Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren egitura organikoa eta funtzionala ezartzen duen abenduaren 3ko 411/2024 Dekretuan xedatutakoaren arabera, sail honek eskumena du bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak izendatzeko espedientea ebazteko, Etxebizitza Eskubidearen aldeko 2023ko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan adierazitako ondorioetarako.

Bigarrena.– Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan xedatutakoaren arabera, legean bertan jasotako neurri espezifikoak aplikatzearen ondorioetarako, arau hauek bete behar dira bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak izendatzeko:

«a) Deklarazioaren aurretik, prestaketa-prozedura bat egingo da, eremu bakoitzeko bizitegi-merkatuaren egoerarekin lotutako informazioa lortzeko, barnean hartuta: etxebizitza mota ezberdinen alokairu- eta salmenta-prezioen adierazleak eta haiek denboran izan duten bilakaera; eta egoiliarren errenta erabilgarriaren adierazleak eta haiek denboran izan duten bilakaera. Adierazle horiek, etxebizitza-prezioekin batera, aukera emango dute familiek etxebizitza duin eta egokia izateko egin behar duten ahalegin ekonomikoaren bilakaera neurtzeko. Horretarako, salmenta-prezioen banaketari dagokionez, kontuan hartu ahal izango dira Ogasuneko eta Funtzio Publikoko Ministerioaren Katastroko Zuzendaritza Nagusiak prestatzen dituen bizitegi-erabileraren balio-mapak, zeinak egiten baititu higiezinaren merkatuaren urteko txostenen barruan, bat etorritik martxoaren 5eko 1/2004 Legegintzako Errege Dekretuak onartutako Higiezinaren Katastroari buruzko Legearen testu bateginaren azken xedapenetako hirugarrenarekin. Zehazki, balio-mapa horietan adierazten diren lurralde-eremu homogeneoak hartuko dira kontuan.

b) Lurralde-eremu jakin bat bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeak berekin dakar informazio-izapide bat egitea, zeinean jendaurrean jarri beharko baita deklarazio horren oinarri den informazioa, barne hartuta biztanleriaren eta familien banaketa espazialari, egiturari eta dinamikari buruzko azterlanak, bai eta eskaintza, prezio eta etxebizitza moten araberrako zonifikazioa ere, edo desorekak eta gizarte- eta lurralde-kohesioaren kalterako diren gizarte- eta espazio-bereizketako prozesuak agerian jartzea edo prebenitzea ahalbidetzen duen beste edozein azterlan.

c) Etxebizitzaren arloan eskumena duen administrazioaren mugatze-prozeduraren ebazpenak arrazoituta egon behar du, eta behar bezala azaldu beharko da dagokion eremuko edozein modalitatetako etxebizitza-merkatuak zer-nolako gabeziak edo hutsak dituen ohiko etxebizitzaren eskariari erantzuteko eta arrazoizko prezioak eskaintzeko, aintzat hartuta biztanleria egoiliarren egoera sozioekonomikoa eta dinamika demografikoak, bai eta lurralde-eremu bakoitzaren berezitasun eta ezaugarriak ere. Ebazpen hori Garraioetako, Mugikortasuneko eta Hiri Agendako Ministerioko Hiri Agenda eta Etxebizitzako Idazkaritza Nagusiari jakinarazi beharko zaio.

d) Lurralde-eremu bat bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzen duen deklarazioak hiru urteko indarraldia izango du, eta urtero luzatu ahal izango da prozedura berari jarraituz, baldin eta deklarazio hori eragin zuten inguruabarrek bere horretan badiraute, eta aurreko deklaraziotik egoera leheneratzeko edo hobetzeko hartu diren neurriak eta ekintza publikoak justifikatu ondoren. Lege honetan jasotzen diren neurriak aplikatzeko, Garraioetako, Mugikortasuneko eta Hiri Agendako Ministerioak ebazpen bat onartuko du, hiru hilean behin, artikuluko honetan lege ezarritako prozeduraren arabera deklaratu diren bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuen zerrenda jasoko duena».

Hirugarrena.– 12/2023 Legearen 18. artikuluko 3. apartatuan xedatutakoaren arabera, 2. apartatuan ezarritako bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu bat deklaratzeko justifikazio-memoria bat egin beharra dakar, bi inguruabar hauetako bat gertatzen dela egiaztatzeko:

a) Aurrekontu pertsonalean edo bizikidetzaren unitatean, hipotekaren edo alokairuaren batez besteko kargak –gehi oinarritzko gastuek eta hornidurek– familien batez besteko diru-sarreraren edo batez besteko errentaren ehuneko hogeita hamar gainditzen duela.

b) Etxebizitza erosteko edo alokatzeko prezioak, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratu aurreko bost urteetan, kasuan kasuko autonomia-erkidegoko kontsumo-prezioen indizearen hazkunde metatuaren ehunekoa baino gutxienez hiru puntu gehiago haztea.

Deklarazioak plan espezifiko bat idatzi beharra ekarriko du berekin, atzemandako desorekak zuzentzeko beharrezko neurriak eta garapen-egutegia proposatuko dituena.

Laugarrena.– Lasarte-Oriako Udalak aurkeztutako eskaera eta erantsitako dokumentazioa aztertu ondoren, gogoeta hauek egin behar dira:

1.– Eremuko bizitegi-merkatuaren egoerarekin lotutako aurretiazko informazioa bete du.

Aurkeztutako eskaerarekin batera, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuaren deklaraziorako diagnostiko-dokumentua eta etxebizitza-plana aurkeztu ditu. Bertan, eremuko bizitegi-merkatuaren egoera garatzen da, hainbat etxebizitza motaren alokairu- eta salmenta-prezioen adierazleak eta denboran duten bilakaera barne, baita bertan bizi diren etxekoen errenta erabilgarriaren mailaren adierazleak eta denboran zehar izan duten bilakaera ere.

Memorian adierazle hauek zehazten dira:

– Zenbait etxebizitza motaren alokairu- eta salmenta-prezioen adierazleak eta denboran zehar izan duten bilakaera; horien hazkundearen bilakaeraren arrazoiak, batez ere biztanleriaren mugikortasun-joerek eragindakoak, bereziki etxebizitza lehen aldiz eskatzen duten gazteenak.

– Bertan bizi diren etxekoen errenta erabilgarriaren mailaren adierazleak eta denboran zehar izan duten bilakaera, etxebizitza-prezioen bilakaerarekin batera, bide eman dezaten familiek etxebizitza duin eta egokia izateko egin behar duten ahalegin ekonomikoaren bilakaera neurtzeko.

– Dagokion eremuko edozein modalitatetako etxebizitza-merkatuak zer-nolako gabeziak edo hutsak dituen ohiko etxebizitzaren eskariari erantzuteko eta arrazoizko prezioak eskaintzeko, aintzat hartuta biztanleria egoiliarren egoera sozioekonomikoa eta dinamika demografikoak, bai eta lurralde-eremu bakoitzaren berezitasun eta ezaugarriak ere.

2.– Etxebizitza nahikoa ez izateko arrisku berezia justifikatu du, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko legezko baldintzak daudelako.

Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko eskaerarekin batera, hasierako justifikazio-memoria aurkeztu du, non adierazten den Lasarte-Oriak betetzen dituela 12/2023 Legearen 18,3 artikulua a) eta b) apartatuetan aurreikusitako bi irizpideak.

Memorian Lasarte-Oria izendatzeko legezko irizpideak betetzen direla justifikatzen da, Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren 2023ko abenduko eta 2024ko otsaileko txostenetan adierazitakoari dagokionez. Azken bost urteotan alokairuaren prezioak izan duen igoerari dagokionez, adierazi du alokairuko etxebizitzaren batez besteko prezioa % 18,15 igo dela 2017tik 2022ra, eta batezbestekoa 787,80 euro dela. Beraz, igoera-tasa % 17tik gorakoa da (KPIa + % 3), eta betetzen da 12/2023 Legearen 18. artikulua b) letran aurreikusitako irizpidea. Justifikatzen da, orobat, betetzen direla 18. artikulua a) apartatuan eskatutako baldintzak; izan ere, alokairua eta hornidurak ordaintzeko ahalegina errenta erabilgarriaren % 32,22an kokatzen da, eta gainditu egiten du legean aurreikusten den udalerriko batez besteko errenta erabilgarriaren % 30eko muga. Aurkeztutako justifikazioaren arabera, agerian geratzen da betetzen direla udalerrira bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko eskatzen diren legezko bi irizpideak.

Garatu nahi den neurrien plan espezifikuari dagokionez, aurkeztutako dokumentazio osagarrian jasotako neurrien zehaztapena ikusita, uste dugu eskaera hobetzeko eskakizuna bete dela, udalerrira bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzean agerian jarritako desorekak lehengoratzeko plan bideragarri eta egoki bat idatziko dela bermatzeko.

Aurkeztutako dokumentazioa ikusita, egiaztatutzat jotzen da betetzen direla Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.3 artikulua a) apartatuan eta b) apartatuan aurreikusitako justifikazio-baldintzak, Lasarte-Oriako udalerrira bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko. Beraz, bidezkoa da izendapen horretarako prozedura hastea.

Horregatik guztiagatik, eta aipatutako arauak eta orokorrean aplikatzekoak direnak ikusirik, hau

EBAZTEN DUT:

Lehenengoa.– Hasiera ematea Lasarte-Oriako udalerrira bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko prozedurari, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan xedatutakoaren arabera eta bertan aurreikusitakoaren ondorioetarako.

Bigarrena.– Prozedura informazio publikoan jartzea, Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian (EHAA) eta Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean (GAO) argitaratuz, HOGEI EGUN balioduneko epean, azken argitalpenaren hurrengo egunetik aurrera. Epe horretan, interesdunek egoki irizitako alegazioak aurkeztu ahal izango dituzte.

Lasarte-Oriako udalerrira bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko prozedura justifikatzen duten azterlanak eta alde zuzeneko memoria Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen Zuzendaritzan (Donostia-San Sebastián kalea 1, Vitoria-Gasteiz) eta Eusko Jaurlaritzaren egoitza elektronikoen iragarki-oholean (<https://www.euskadi.eus/hasiera/>) egongo dira eskuragarri.

2025eko urtarrilaren 29a, asteazkena

Hirugarrena.— Agindu hau Lasarte-Oriako Udalari jakinaraztea, eta hogeit hamar egun balioduneko epea ematea, jakinarazpena jaso eta hurrengo egunetik aurrera, egoki iritzitako alegazioak eta dokumentazioa aurkeztu ditzan.

Ebazpen honen aurka, ezin da errekurtsorik aurkeztu, izapide hutseko egintza baita.

Vitoria-Gasteiz, 2025eko urtarrilaren 9a.

Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburua,
DENIS ITXASO GONZÁLEZ.