

**AGINDUA, ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDAKO SAILBURUARENA, ZEINAREN BIDEZ HASIERA EMATEN BAITZAI O LASARTE-ORIA UDALERRIA BIZITEGI-MERKATU TENTSIONATUKO EREMU IZENDATZEKO PROZEDURARI****AAAA_ORD_7275/24_09 ESPEDIENTE-ZK.**

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 elektronikoko orokorra, 2024/018313 zk.), 1918 zk.-ko 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 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 Publikoaren 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 aurkez dituzan; zehazki puntu hauei dagokienez:

1. Edukiztaile handiaren figura udalerrian modu zehatzean definitzearen egokitasuna berrikusi behar da, eta hori justifikazio-memorian arrazoitu.
2. Legez ezarritako gainerako neurriak alde batera utzi gabe, memorian justifikatu behar da bidezkotzat jotzen bada bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu

Donostia - San Sebastian, 1 – 01010 VITORIA-GASTEIZ

Este documento es una representación del documento original electrónico, verificable en la sede electrónica mediante el localizador indicado al pie de página. Dokumentu hau jatorrizko dokumentu elektronikokoaren irudikapen bat da, egoitza elektronikokoan egiaztatzea orri-oinean adierazitako lokalizatzailearen bidez.





deklaratueta 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 espezifikoa, 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 neurri 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 zona izendatzeko eskaeran, eta zabaldu egin zituen neurrien plan espezifikoa eta justifikazio-memoria, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen Zuzendaritzak bidalitako errekerimenduan ezarritako jarraibideak txertatuta.

ZUZENBIDEKO OINARRIAK

LEHENENGOA.- Eusko Jaurlaritzak eskumena du bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak izendatzeko, Etxebizitzarako Eskubidearen maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan xedatutakoaren arabera, zeinak ezartzen baitu etxebizitzarloan 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 eskusiboaren 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, sailak eskumena du bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak izendatzeko espedientea ebazteko, Etxebizitzarako Eskubidearen 2023ko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan adierazitako ondorioetarako.

BIGARRENA.- Etxebizitza Eskubidearen 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) Adierazpenaren aurretik, prestaketa-prozedura bat beharko da, gunean guneko bizitegi-merkatuaren egoerarekin lotutako informazioa lortzeko, barnean hartuta: etxebizitza mota ezberdinen alokairu- eta salmenta-prezioen adierazleak eta haien bilakaera denboran zehar; etxekoen unitate egoiliarren errenta erabilgarriaren adierazleak eta horien bilakaera denboran zehar, zeinak, etxebizitza-prezioekin batera, familiek etxebizitza duin eta egokia izateko egin behar duten ahalegin ekonomikoaren bilakaera neurtzeko aukera emango baitu. 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 higiezin merkatuaren urteko txostenen barruan, bat etorritik martxoaren 5eko 1/2004 Legegintzako Errege Dekretuak onartutako Higiezin 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 arabera zonifikazioa ere, edo desorekak eta gizarte- eta lurralde-koehesioaren kalterako diren gizarte- eta espazio-bereizketako prozesuak agerian jartzea edo prebenitzea ahalbidetzen duen beste edozein azterlan.

c) Etxebizitzaren arloko eskumena duen administrazioaren mugatzeko prozeduraren ebatzpenak behar bezala arrazoituta egon behar du, eremuko etxebizitza-merkatuaren gabeziak edo hutsak egoki azalduta, edozein modalitatetan, ohiko etxebizitzaren eskariari behar bezala erantzuteko eta betiere arrazoizko prezioan, biztanleria egoiliarren egoera sozioekonomikoaren eta dinamika demografikoen arabera, eta lurralde-eremu bakoitzaren berezitasunen eta ezaugarrien arabera ere bai. Ebatzpen hori Garraio, Mugikortasun eta Hiri Agendako Ministerioako Hiri Agenda eta Etxebizitzako Idazkaritza Nagusiari jakinarazi beharko zaio.

d) Lurralde-eremu bat bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzen duen deklarazioak hiru urteko balioa izango du, eta urtero luzatu ahal izango da prozedura berari jarraituz, deklarazio hori eragin zuten inguruabarrek bere horretan jarraitzen badute eta aurreko deklaraziotik egoera leheneratzeko edo hobetzeko hartutako neurriak eta ekintza publikoak justifikatu ondoren. Lege



honetan jasotzen diren neurriak aplikatzeko, hiru hilean behin, Garraio, Mugikortasun eta Hiri Agendako Ministerioak ebazpen bat onartuko du, artikulua honetan legez 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 izendatzeak justifikazio-memoria bat egin beharra dakar, honako bi inguruabar hauetako bat gertatzen dela egiaztatzeko:

- a) Aurrekontu pertsonalean edo bizikidetz-unitatean, hipotekaren edo alokairuaren batez besteko kargak –gehi oinarrizko 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 izendatu aurreko bost urteetan, kasuan kasuko autonomia-erkidegoko kontsumo-prezioen indizearen hazkunde metatuaren ehunekoa baino gutxienez hiru puntu gehiago haztea.

Deklarazioak plan espezifikoa 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, honako 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 etxeen 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 arazoak, batez ere biztanleriaren mugikortasun-joerek eragindakoak, batik bat etxebizitza lehen aldiz eskatzen duten gazteenak.



- Bertan bizi diren etxeen 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.
 - Guneen etxebizitza-merkatuaren gabeziak edo hutsak arrazoitzen ditu, edozein modalitatetan, ohiko etxebizitzaren eskariari behar bezala erantzuteko eta betiere arrazoizko prezioan, biztanleria egoiliarren egoera sozioekonomikoaren eta dinamika demografikoaren arabera, eta lurralde-eremu bakoitzaren berezitasunen eta ezaugarrien arabera.
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 artikularen a) eta b) apartatuetan aurreikusitako bi irizpideak.

Memorian Lasarte-Oria izendatzeko legezko irizpideak betetzen direla justifikatzen da, Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren 2023ko abenduak 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 batez bestekoa 787,80 euro dela. Beraz, igoera-tasa % 17tik gorakoa da (KPI + %3), eta betetzen da 12/2023 Legearen 18. artikularen b) letran aurreikusitako irizpidea. Justifikatzen da, orobat, betetzen direla 18. artikuluan horretan 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 udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko eskatzen diren legezko bi irizpideak.

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

Aurkeztutako dokumentazioa ikusita, egiaztatuz jotzen da betetzen direla Etxebizitza Eskubidearen maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.3 artikularen a) apartatua eta b) apartatua aurreikusitako justifikazio-baldintzak, Lasarte-Oriako udalerria 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 udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko prozedurari, Etxebizitzarako Eskubidearen 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 iritzitako alegazioak aurkeztu ahal izango dituzte.

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

HIRUGARRENA.– Agindu hau Lasarte-Oriako udalari jakinaraztea, eta hogeiei egun balioduneko epea ematea, jakinarazpena jaso eta hurrengo egunetik aurrera, egoki iritzitako alegazioak eta dokumentazioa aurkez ditzan.

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

ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA SAILBURUA

DENIS ITXASO GONZÁLEZ