

# BESTELAKO XEDAPENAK

## ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA SAILA

### 729

*AGINDUA, 2025eko urtarrilaren 27koa, Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuarena, zeinaren bidez hasiera ematen baitzaio Galdakaoko udalerriko 2. barrutia bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko prozedurari.*

Espediente-zenbakia: AAAA\_ORD\_7273/24\_09.

Galdakaoko Udalak (Bizkaia) aurkeztutako eskabidea ikusi da, zeinetan eskatzen baita udalerriko 2. barrutia bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko. Espedientearen zenbakia AAAA\_ORD\_7273/24\_09 da, eta hauek dira hari buruzko

#### AURREKARIAK

Lehenengoa.– 2024ko abuztuaren 2an, 2024ko uztailaren 14ko ohiko osoko bilkuran hartutako erabakia aurkeztu zen, zeinaren bidez eskatzen baitzaio Eusko Jaurlaritzako dagokion sailari agindua eman dezala, Galdakaoko udalerriko 2. barrutia bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18 artikuluan aurreikusitakoaren arabera.

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

1.– Galdakaoko etxebizitza-diagnostikoa eta -plana, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko.

2.– Justifikazio-memoria.

3.– Neurri publikoen plan espezifikoa.

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 Galdakaoko Udalari aldaketak edo hobekuntzak aurkeztu ditzan udalerriko 2. barrutia bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko eskaerarekin batera aurkeztu dituen neurrien plan espezifikoan eta justifikazio-memorian; zehazki, puntu hauei dagokienez:

1.– Berrikusi beharko da egokia ote den modu partikularrean definitzea eskabidearen xede-esparruan edukitzaile handiaren figura, eta justifikazio-memorian arrazoitu beharko da horren zergatia.

2.– Legez ezarritako gainerako neurriak alde batera utzi gabe, memorian justifikatu beharko da baldin eta bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratueta dauden higiezin etxebizitza-errentamenduko kontratuei Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 17. artikuluan 7. apartatuan aurreikusitako errenta-muga aplikatzea bidezkotzat jotzen bada eta deklarazio hori indarrean jarri eta azken bost urteetan errentamendu-kontraturik indarrean egon ez bada, kontratu berriaren hasieran hitzartutako errentak ezin duela gailentzen erreferentziako prezioen indizeen sistemaren arabera aplikatu beharreko prezioaren gehieneko muga.

3.– Neurrien plan espezifikoa zehaztea, aurreikusitakoaren arabera, zer udal-lurzoru lagako zaizkion Eusko Jaurlaritzari, etxebizitzak zein zuzkidura-bizitokiak egiteko.

4.– Plan espezifikoa zehaztea Jenderik gabeko etxebizitzari eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriei buruzko ekainaren 8ko 149/2021 Dekretuan garatutako neurrien aplikazio operatiboa.

Laugarrena.– 2024ko abenduaren 20an, Galdakaoko Udalak borondatezko hobekuntzen dokumentua aurkeztu zuen udalerriko bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko 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 deklaratzeko, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan xedatutakoaren arabera, zeinak ezartzen baitu etxebizitza-arloan eskumena duen administrazioak deklaratu beharko dituela bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak, legean bertan jasotako neurri espezifikoak aplikatzeko.

Autonomia Estatutuaren 10.31 artikuluan eta Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legearen etxebizitzaren arloari buruz onartutako eskumen oso eta eksklusiboen esparruan, eta bat etorritik etxebizitzaren arloan sail honek bereganatutako eginkizunekin, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailaren egitura organikoa eta funtzionala ezartzen duen abenduaren 3ko 411/2024 Dekretuan xedatutakoaren arabera, sailak eskumena du bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak deklaratzeko 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 deklaratzeko:

«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 deklaratzeko berekin dakar informazio-izapide bat egitea, zeinetan jendaurrean jarri beharko baita deklarazio horren oinarri den informazioa, barne hartuta biztanleriaren eta familien banaketa espazialari, egiturari eta dinamikari buruzko azterlanak, bai eta eskaintzaren, prezioen eta etxebizitza moten araberako zonifikazioa ere, edo gizarte- eta lurralde-kohesioaren kalterako diren desorekak eta

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 Ministerioiko 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 izendatzeak justifikazio-memoria bat egin beharra dakar, bi inguruabar hauetako bat gertatzen dela egiaztatzeko:

a) Hipotekak edo alokairuak –gehi oinarritzko gastuek eta hornidurek– aurrekontu pertsonalean edo bizikidetzaren aurrekontuan batez beste duten karga handiagoa izatea etxeko batez besteko diru-sarreraren edo errentaren ehuneko hogeita hamar baino.

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 haien garapen-egutegia proposatuko dituena.

Laugarrena.– Galdakaoko Udalak aurkeztutako eskaera eta hobekuntza-agiria aztertu ondoren, honako kontsiderazio 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, etxebizitza mota ezberdinen alokairu- eta salmenta-prezioen adierazleak eta haiek denboran izan duten bilakaera barne, baita egoiliarren errenta erabilgarriaren adierazleak eta haiek denboran izan duten bilakaera ere.

Memorian adierazle hauek zehazten dira:

– Hainbat etxebizitza motaren alokairu- eta salmenta-prezioen adierazleak eta haiek denboran izan duten bilakaera.

– 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.

– 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.– Justifikatzen da etxebizitza nahikoa ez izateko arrisku berezia dagoela, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko legezko baldintzak daudelako.

Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko eskaerarekin batera, hasierako justifikazio-memoria aurkeztu du, non adierazten den Galdakaoko udalerriko 2. barrutiak betetzen duela lehen aipatutako irizpidea; hau da, 12/2023 Legearen 18.3 artikularen a) apartatua aurreikusten dena.

Memorian justifikatzen da Galdakaoko udalerriko 2. barrutia bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko legezko irizpide hori betetzen dela, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak Euskadiko tentsio handiko eremuei buruz 2024ko otsailean egin zuen txostenean adierazitakoari erreferentzia eginez. 12/2023 Legearen 18.3 artikularen a) apartatua eskatutako baldintzak betetzen direla justifikatzen da, alokairuaren kostuaren eta oinarritzko gastu eta horniduren batez besteko karga udalerriko batez besteko errenta erabilgarriaren % 31,72koa delako. Kasu honetan, egiaztatu da Galdakaoko udalerriko 2. barrutiko alokairuaren batez besteko errentak eta etxeko oinarritzko gastuek, hau da, oinarritzko hornidurak estaltzera bideratutakoek, udalerriko batez besteko errenta erabilgarriaren % 30eko legezko atalasetik gorako finantza-ahalegina dakartela. Aurkeztutako justifikazioaren arabera, agerian geratzen da betetzen dela udalerriko 2. barrutia bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko eskatzen den legezko irizpideetako bat.

Garatu nahi den neurrien plan espezifikuari dagokionez, adierazitako hobekuntzak eta aldatetarako jasotzen dituen dokumentuko neurrien zehaztapena ikusita, uste dugu eskaera hobetzeko eskakizuna bete dela, bai memorian, bai aurkeztutako ekintza espezifikoen planean, udalerriko 2. barrutia bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko agerian jarritako desorekak lehengoratzeko plan bideragarri eta egoki bat idatziko dela bermatzeko.

Aurkeztutako dokumentazioa ikusita, egiaztatutzat jotzen da Etxebizitza Eskubidearen aldeko 2023ko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.3 artikularen a) apartatua aurreikusitako justifikazio-baldintzak betetzen direla, Galdakaoko udalerriko 2. barrutia bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko. Beraz, bidezkoa da deklarazio horretarako prozedura hastea.

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

#### EBAZTEN DUT:

Lehenengoa.– Hasiera ematea Galdakaoko udalerriko 2. barrutia –auzo hauek hartzen ditu: Agirre, Aperribai, Azpuru, Olabarrieta, Txistulanda, Aperribai-Zaharra eta Jugo– bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko prozedurari, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan xedatutakoaren arabera eta bertan aurreikusitako ondorioetarako.

Bigarrena.– Prozedura informazio publikoan jartzea, Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian (EHAA) eta Bizkaiko Aldizkari Ofizialean (BAO) argitaratuz, hogeitau egun balioduneko epean, azken

argitalpenaren hurrengo egunetik aurrera. Epe horretan, interesdunek egoki iritzitako alegazioak aurkeztu ahal izango dituzte.

Galdakaoko udalerriko 2. barrutia bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko prozedura hastea justifikatzen duten azterlanak eta aldez aurreko memoria Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen Zuzendaritzan (Donostia kalea 1, Vitoria-Gasteiz) eta Eusko Jaurlaritzaren egoitza elektronikoen iragarki-taulan (<https://www.euskadi.eus/hasiera/>) egongo dira eskuragarri.

Hirugarrena.– Agindu hau Galdakaoko Udalari jakinaraztea, eta hoguei egun balioduneko entzundaldi-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.

Vitoria-Gasteiz, 2025eko urtarrilaren 27a.

Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburua,  
DENIS ITXASO GONZÁLEZ.