

BESTELAKO XEDAPENAK

ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA SAILA

2354

AGINDUA, 2025eko maiatzaren 2koa, Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuarena, zeinaren bidez hasiera ematen baitzaio Usurbilgo udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko prozedurari.

AAAA_ORD_2770/25_09.

Usurbilgo Udalak (Gipuzkoa) udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko eskaera egin du, eta azertu egin da eskaera. Espedientearen zenbakia AAAA_ORD_2770/25_09 da, eta hauek dira hari buruzko

EGITATEAK

Lehenengoa.– 2025eko martxoaren 31n, Usurbilgo Udalak Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailari eskatu zion has zezala Usurbilgo udalerria tentsio handiko eremu izendatzeko prozedura, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18. artikulua arabera.

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

- 1.– Usurbilgo etxebizitzaren gaineko diagnostikoa, udalerria tentsio handiko eremu izendatzekoa.
- 2.– Justifikazio-memoria.
- 3.– Usurbilgo etxebizitza-plana, udalerria tentsio handiko eremu izendatzekoa.

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 Legearen etxebizitzaren arloari buruz onartutako eskumen oso eta eksklusiboen esparruan, eta bat etorritik etxebizitzaren arloan bereganatutako eginkizunekin, Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren egitura organikoa eta funtzionala ezartzen duen abenduaren 3ko 411/2024 Dekretuan xedatutakoaren arabera, sail horrek du bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak izendatzeko espedientea ebazteko eskumena, Etxebizitza Eskubidearen aldeko 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 haien denboran izan duten bilakaera; eta egoiliarren errenta erabilgarriaren adierazleak eta haien 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 higiezin merkatuaren urteko txostenen barruan, bat etorri 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 homogeenak hartuko dira kontuan.

b) Lurralde-eremu jakin bat bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratuak 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 eskaintzaren, prezioen eta etxebizitza moten arabera zonifikazioa ere, edo gizarte- eta lurralde-kohezioaren 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 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, artikulua honetan lege ezarritako prozeduraren arabera deklaratu diren bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuen zerrenda jasoko duena.»

Hirugarrena.– 12/2023 Legearen 18. artikulua 3. apartatua xedatutakoaren arabera, 2. apartatua ezarritako bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak izendatzeko, justifikazio-memoria bat egin beharko da, bi inguruabar hauetako bat gertatzen dela egiaztatzeko:

a) hipotekak edo alokairuak -eta oinarriko gastuak eta hornidurek- aurrekontu pertsonalean edo bizikidetzaren unitatearen aurrekontuan batez beste duten karga handiagoa izatea etxeko batez besteko diru-sarreraren edo errentaren ehuneko hogeita hamar baino.

b) etxebizitza erosteko edo alokatzeko prezioak gutxienez ehuneko hiru puntu gehiagoko hazkunde metatua izatea kasuan kasuko autonomia-erkidegoko kontsumo-prezioen indizearen hazkunde metatuaren aldean, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratu aurreko bost urteetan.

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

Laugarrena.– Usurbilgo Udalak aurkeztutako eskaera aztertu ondoren, gogoeta hauek egin behar dira:

1.– Eremuko bizitegi-merkatuaren egoerarekin lotutako aurretzeko informazioari dagokiona betetzea.

Aurkeztutako eskabidearekin batera, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuaren deklaraziorako diagnostiko-dokumentua eta etxebizitza-plana aurkeztu ditu. Bertan, eremuko bizitegi-merkatuaren egoera azaltzen da, barnean direla hainbat etxebizitza motaren alokairu- eta salmenta-prezioen adierazleak eta haiek denboran izan duten bilakaera, baita etxekoen errenta erabilgarriaren mailaren adierazleak eta haiek denboran izan duten bilakaera ere.

Memorian, adierazle hauek zehaztu dira:

– Etxebizitza moten alokairu- eta salmenta-prezioen adierazleak eta haiek denboran izan duten bilakaera; horien goranzko bilakaeraren arrazoiak (hazkunde hori, batez ere, biztanleriaren mugikortasun-joerek ekarri dute, eta, bereziki, etxebizitza lehen aldiz eskatzen duten gazteenen mugikortasunak).

– 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.

– 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 justifikatzea, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatua izateko legezko inguruabarrak daudelako.

Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko eskabidearekin batera, hasierako justifikazio-memoria aurkeztu du, non adierazten den Usurbilgo udalerrriak betetzen duela lehen aipatutako irizpidea, hau da, 12/2023 Legearen 18.3 artikulua b) apartatua aurreikusten dena.

Memorian, justifikatzen da, Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren txostenetan adierazitakoa aipatuz, Usurbilgo udalerriko azken bost urteetako (2017-2022ko aldiko) alokairu-prezioen igoera-tasa % 19,9koa izan dela eta, beraz, legezko eskakizun gisa definitutako % 17ko ehuneko gainditu duela (KPIa + 3 puntu); 12/2023 Legearen 18.3 artikulua b) apartatua aurreikusitako irizpidea betetzen du hala.

Bete nahi den neurrien plan espezifikoari dagokionez, uste dugu plan bideragarri eta egokia aurkeztu dela udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzean agerian geratu diren desorekak konpontzeko.

Aurkeztutako dokumentazioa ikusita, egiaztatutzat jotzen da betetzen dela Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.3 artikulua b) apartatua aurreikusitako justifikazio-baldintza, Usurbilgo udalerrria 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 Usurbilgo udalerrria 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 jendaurrean jartzea, argitara emanaz Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian (EHAA) eta Gipuzkoako Lurralde Historikoko Aldizkari Ofizialean (GAO). Azkenekoz argitaratu eta hurrengo egunetik hogeiei egun baliodunegongo da jendaurrean, interesdunek egoki iriztitako alegazioak egin ditzaten.

Usurbilgo udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko prozedura justifikatzen duten azterlanak eta aldez aurreko memoria Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen Zuzendaritzan egongo dira eskuragarri (Donostia kalea 1, Vitoria-Gasteiz), eta Eusko Jaurlaritzaren egoitza elektronikokoaren iragarki-oholean (<https://www.euskadi.eus/hasiera/>).

Hirugarrena.– Agindu hau Usurbilgo Udalarari jakinaraztea, eta hogeiei egun balioduneko entzunaldi-epea ematea, jakinarazpena jaso eta hurrengo egunetik aurrera, egoki irizten dien alegazioak eta dokumentazioa aurkez ditzan.

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

Vitoria-Gasteiz, 2025eko maiatzaren 2a.

Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburua,
DENIS ITXASO GONZÁLEZ.