

BESTELAKO XEDAPENAK

ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA SAILA

4699

AGINDUA, 2025eko urriaren 15ekoa, Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuarena, zeinaren bidez hasiera ematen baitzaio Lezoko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko prozedurari.

Lezoko Udalak (Gipuzkoa) udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko eskaera egin du, eta aztertu egin da eskaera. Espedientearen zenbakia AAAA_ORD_4508/25_09 da, eta hauek dira hari buruzko

AURREKARIAK

Lehenengoa.— 2025eko apirilaren 4an, Lezoko Udalak eskatu zuen Eusko Jaurlaritzako dagokion sailak Lezo udalerria deklaratu zezala bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu, bat etorritik Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18. artikuluan aurreikusitakoarekin.

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

- 1.— Lezo bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko diagnostikoa eta justifikazio-memoria.
- 2.— Lezo bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeari lotutako ekintza-plana.

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 Legean 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 espedienteak 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 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 Minis-

terioaren Katastroko Zuzendaritza Nagusiak prestatzen dituen bizitegi-erabileraren balio-mapak, zeinak egiten baititu higiezin merkatuaren urteko txostenen barruan, bat etorritz 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 deklaratzeko 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-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 Ministerioi 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. artikuluen 3. apartatuan xedatutakoaren arabera, 2. apartatuan ezarritako bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak deklaratzeko, justifikazio-memoria bat egin beharko da, bi inguruabar hauetako bat gertatzen dela egiaztatzeko:

a) Hipotekak edo alokairuak —gehi oinarritzko gastuek eta hornidurek— aurrekontu pertsonalean edo bizikidetz-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 dituen.

Laugarrena.— Lezoko Udalak aurkeztutako eskaera eta erantsitako dokumentazioa aztertu ondoren, gogoeta hauek egin behar dira:

1.— Eremu hartan bizitegi-merkatua nola dagoen azaltzeko aurretiazko informazioa ematea.

Aurkeztutako eskabidearekin batera, Lezo udalerrira eremu tentsionatu deklaratzeko memoria eta ekintza-plana gehitu ditu eskaerak, eta, bertan, Lezoko bizitegi-merkatuaren egoerarekin

lotutako informazioa garatzen da, barnean hartuta: alokairu- eta salmenta-prezioen bilakaeraren 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.

Justifikazio-memorian, udalerriko etxebizitzetako buruzko diagnostikoarekin eta Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen ezarritako adierazleen analisiarekin batera, udalerriko testuinguru sozioekonomiko eta demografikoaren analisia eta Lezoko etxebizitzaren alokairu- eta salerosketa-merkatuaren bilakaera bildu dira.

Etxebizitzaren beharra eta eskaria, salerosketa-eragiketen zein alokairu-merkatuko prezioen bilakaera eta etxebizitza-parkearen ezaugarriak aztertu dira azterlan horretan. Halaber egin da etxebizitza alorreko programa eta politikek udalerrian izan duten eraginaren analisia.

2.– Etxebizitza nahikoa ez izateko arrisku berezia justifikatzea, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatua izateko legezko inguruabarrak daudelako.

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

Memorian justifikatzen da Lezo udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko legezko irizpide hori betetzen dela, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak 2023ko abenduan egin zuen txostenean adierazitakoari erreferentzia eginez.

Justifikatu da 12/2023 Legearen 18.3.a) artikuluan eskatutako baldintzak betetzen direla: hipotekak edo alokairuak -eta oinarrizko gastuek 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. Zehazki, 2021 urtean alokairu-errenta eta hornidura gastuei aurre egiteko batez besteko urteko kostua 11.381,52 eurokoa izan zen, familia-errenta erabilgarriaren (36.099,96 euro) % 31,5.

Aurkeztutako justifikazioaren arabera, agerian geratzen da betetzen dela udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko eskatzen den legezko irizpideetako bat.

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

Aurkeztutako dokumentazioa ikusita, egiaztatutzat jotzen da Etxebizitzarako Eskubidearen 2023ko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.3 artikuluan a) letran aurreikusitako justifikazio-baldintza betetzen dela Hernaniko Udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko. Beraz, bidezkoa da deklarazio horretarako prozedura hastea.

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

EBAZTEN DUT:

Lehenengoa.– Hasiera ematea Lezoko udalerria 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, hogeiei egun balioduneko epean, azken argitalpenaren hurrengo egunetik aurrera. Epe horretan, interesdunek egoki iritzitako alegazioak aurkeztu ahal izango dituzte.

Lezoko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko prozedura justifikatzen duten azterlanak eta alde zuzeneko memoria Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen Zuzendaritzan egongo dira eskuragai (Donostia kalea 1, Vitoria-Gasteiz), eta Eusko Jaurlaritzaren egoitza elektronikoaren iragarki-oholean (<https://www.euskadi.eus/hasiera/>).

Hirugarrena.— Agindu hau Lezoko Udalarik jakinaraztea, eta hogeiei egun balioduneko entzualdi-epea ematea, jakinarazpena jaso eta hurrengo egunetik aurrera, egoki irizten diren alegazioak eta dokumentazioa aurkez ditzan.

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

Vitoria-Gasteiz, 2025eko urriaren 15a.

Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburua,
DENIS ITXASO GONZÁLEZ.