

OTRAS DISPOSICIONES

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES

3003

ORDEN de 6 de junio de 2024, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, por la que se inicia el procedimiento de declaración del municipio de Errenteria como zona de mercado residencial tensionado y se somete a información pública.

Vista la solicitud presentada por el Ayuntamiento de Errenteria (Gipuzkoa), instando la declaración de todo el municipio como zona de mercado residencial tensionado, que se tramita como Expediente n.º, AAAA_ORD_3705/24_08, del que resultan los siguientes

HECHOS

Primero.– En fecha 8 de febrero de 2024 (registro de entrada n.º 2024-10000000746), se presenta el acuerdo adoptado en sesión ordinaria de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Errenteria (Gipuzkoa), por el que se solicita al Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco que emita orden en la que se declare zona de mercado residencial tensionado al municipio de Errenteria, comprensiva de, al menos, los siguientes pronunciamientos:

- 1.– La declaración del municipio de Errenteria, en su conjunto, como zona de mercado residencial tensionado.
- 2.– La asignación para dicho ámbito del conjunto de medidas y facultades administrativas que la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, prevé aplicables en las zonas declaradas como de mercado residencial tensionado.
- 3.– La aprobación del «Plan Específico de Medidas» propuesto para la corrección de los desequilibrios evidenciados en la declaración y su calendario de desarrollo, con la determinación de los compromisos asumidos por las administraciones competentes para su correcta ejecución en un periodo inicial de 3 años.

Segundo.– Se adjunta a la solicitud de declaración de zona de mercado residencial tensionado, la siguiente documentación:

- 1.– Diagnóstico y Plan de Vivienda de Errenteria para la declaración de zona tensionada.
- 2.– Memoria Justificativa.
- 3.– Plan Específico de medidas públicas.

Tercero.– Revisada la documentación, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 68.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, mediante Resolución del Director de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda del Gobierno Vasco, se concede al Ayuntamiento de Errenteria un plazo para que presente modificaciones o mejoras en el plan específico de medidas adjunto a la solicitud de declaración del municipio de Errenteria como zona de mercado residencial tensionado, en los siguientes términos:

Eje 1.– Fomento del alquiler asequible:

- a) Concretar las cesiones de suelos y otros compromisos de acción en el trienio 2024-2026 para incrementar la oferta disponible de viviendas protegidas en alquiler y alojamientos dotacionales.

viernes 21 de junio de 2024

b) Concretar criterios división horizontal de caseríos para facilitar su encaje con las medidas de fomento de viviendas colaborativas del Departamento de vivienda, en vigor.

c) Explicar la ausencia de las medidas de movilización de viviendas deshabitadas contenidas en el Decreto 149/2021, de 8 de junio, sobre la vivienda deshabitada y medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda en la comunidad autónoma del País Vasco.

Cuarto.– Con fecha 17 de abril de 2024 se notifica el Decreto dictado en fecha 16 de abril de 2024, por el Concejal Delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de Errenteria, que resuelve complementar el Plan Específico de medidas que se ha acompañado a la solicitud de declaración del municipio de Errenteria como zona de mercado tensionado, de acuerdo con el requerimiento remitido por la Dirección de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda del Gobierno Vasco.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.– El Gobierno Vasco ostenta la competencia para la declaración de zonas de mercado residencial tensionado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.2 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, que establece que la declaración de zonas de mercado residencial tensionado, a los efectos de la aplicación de las medidas específicas contempladas en la citada Ley, deberá realizarse por la Administración competente en materia de vivienda.

En el marco de las competencias plenas y exclusivas reconocidas en el artículo 10.31 del Estatuto de Autonomía en materia de Vivienda, así como en la Ley 3/2015, de 18 de junio de Vivienda, y de acuerdo con las funciones asumidas en materia de vivienda, en virtud de lo dispuesto en el Decreto 11/2021, de 19 de enero, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, este Departamento es competente para resolver el expediente de declaración de zonas de mercado residencial tensionado a los efectos señalados en el artículo 18.2 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda.

Segundo.– El artículo 18.2 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, dispone que, a los efectos de la aplicación de las medidas específicas contempladas en la propia Ley, la declaración de zonas de mercado residencial tensionado deberá realizarse de conformidad con las siguientes reglas:

«a) La declaración deberá ir precedida de un procedimiento preparatorio dirigido a la obtención de información relacionada con la situación del mercado residencial en la zona, incluyendo los indicadores de los precios en alquiler y venta de diferentes tipos de viviendas y su evolución en el tiempo; los indicadores de nivel de renta disponible de los hogares residentes y su evolución en el tiempo que, junto con los precios de vivienda, permitan medir la evolución del esfuerzo económico que tienen que realizar los hogares para disponer de una vivienda digna y adecuada. A tal efecto, se podrá tener en cuenta en lo relativo a la distribución de los precios de venta, los ámbitos territoriales homogéneos de los mapas de valores de uso residencial que elabore la Dirección General del Catastro del Ministerio de Hacienda y Función Pública, en el marco de sus informes anuales del mercado inmobiliario, de conformidad con la disposición final tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

b) La declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado implicará la realización de un trámite de información en el que deberá ponerse a disposición pública la información sobre la que se basa tal declaración, incluyendo los estudios de distribución espacial de la población y hogares, su estructura y dinámica, así como la zonificación por oferta, precios y tipos de viviendas, o cualquier otro estudio que permita evidenciar o pre-

venir desequilibrios y procesos de segregación socio espacial en detrimento de la cohesión social y territorial.

c) La resolución del procedimiento de delimitación por parte de la Administración competente en materia de vivienda deberá motivarse en deficiencias o insuficiencias del mercado de vivienda en la zona, en cualquiera de sus modalidades, para atender adecuadamente la demanda de vivienda habitual y, en todo caso, a precio razonable según la situación socioeconómica de la población residente y las dinámicas demográficas, así como las particularidades y características de cada ámbito territorial. La referida resolución deberá ser comunicada a la Secretaría General de Agenda Urbana y Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

d) La vigencia de la declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado será de tres años, pudiendo prorrogarse anualmente siguiendo el mismo procedimiento, cuando subsistan las circunstancias que motivaron tal declaración y previa justificación de las medidas y acciones públicas adoptadas para revertir o mejorar la situación desde la anterior declaración. Para la aplicación de las medidas contenidas en esta ley, con carácter trimestral el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana aprobará una resolución que recoja la relación de zonas de mercado residencial tensionado que hayan sido declaradas en virtud del procedimiento establecido en este artículo.»

Tercero.– De conformidad con lo dispuesto en los apartados 3 del artículo 18 de la Ley 12/2023, la declaración de una zona de mercado residencial tensionado establecida en el apartado 2, requerirá la elaboración de una memoria justificativa que acredite que concurre una de las dos circunstancias siguientes:

1.– Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.

2.– Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.

La declaración conllevará la redacción de un plan específico que propondrá las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados en su declaración, así como su calendario de desarrollo.

Cuarto.– A la vista de la solicitud y documentación adjunta presentada por el Ayuntamiento de Erreterria, cabe efectuar las siguientes consideraciones:

1.– Cumplimiento de información previa relacionada con la situación del mercado residencial en la zona.

La solicitud presentada adjunta el documento de diagnóstico y plan de vivienda para la declaración de zona tensionada, en el que se desarrolla la situación del mercado residencial en la zona, incluyendo los indicadores de los precios en alquiler y venta de diferentes tipos de viviendas y su evolución en el tiempo y los indicadores de nivel de renta disponible de los hogares residentes y su evolución en el tiempo.

En relación con los indicadores de los precios de alquiler, se indica que la oferta de vivienda en alquiler en la actualidad en el municipio es prácticamente inexistente, anunciando escasas

viernes 21 de junio de 2024

ofertas que solicitan una renta de alquiler muy elevada entre 950 y 1.300 euros mensuales. En lo que se refiere al precio medio por vivienda en las compraventas registradas, a partir de 2019 se aprecia un incremento del precio medio de las compraventas registradas, superando la cota de los 200.000 euros, hasta alcanzar las compraventas registradas en el primer trimestre de 2023 un precio medio de 228.000 euros. Se señala que la evolución del precio medio por metro cuadrado de las compraventas en Errenteria refleja también el tensionamiento del mercado de vivienda en los últimos años, superando en 2022 y el primer trimestre de 2023 la cota de 3.000 euros por metro cuadrado. Añade que según la Encuesta del Mercado de Alquiler (EMAL), la renta media de los contratos firmados cada año en las viviendas de alquiler libre de Errenteria, desde 2017 a 2022, ha crecido, como promedio, desde 608 euros mensuales a 713 euros mensuales, lo que supone una tasa de incremento del 17,2 %. Este crecimiento se sitúa al mismo nivel que el registrado en San Sebastián y por encima del de los municipios del entorno.

En relación con los indicadores del nivel de renta de los hogares y su evolución, se señala que se evidencia una situación comparativamente desfavorable respecto a su entorno, disponiendo los hogares de Errenteria una renta media muy por debajo de la renta media de Donostialdea y de la media guipuzcoana. Se incide en las 1.838 personas y familias empadronadas en Errenteria que demandan vivienda protegida siendo destacables las solicitudes que demandan alquiler protegido respecto a la demanda de compra de vivienda. De este modo, tres de cada cuatro solicitudes (75,1 %) demandan una vivienda de alquiler protegido, señalando que buena parte se corresponde con demandantes de reducido nivel de ingresos que demandan vivienda protegida en alquiler.

2.– Justificación de especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda por concurrir circunstancia legal para la declaración de zona de mercado residencial tensionado.

Se acompaña a la solicitud de declaración de zona de mercado residencial tensionado la memoria justificativa inicial en la que se considera que Errenteria cumple el criterio previsto en el artículo 18.3.a) de la Ley 12/2023, consistente en que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.

En la Memoria se justifican los siguientes datos básicos para la declaración de Errenteria como zona tensionada:

Renta disponible hogares 2021	33.714 €
Renta alquiler 2021 + gastos básicos del hogar 2021: 670,1 euros (renta 2021) + 259 euros	929 €
Esfuerzo económico	33 %

3.– Plan específico de medidas propuesto para la corrección de los desequilibrios evidenciados en la declaración.

En cuanto al plan específico de medidas que se propone desarrollar, a la vista de la especificación de las medidas recogidas en la documentación complementaria aportada, se estima que se ha dado cumplimiento al requerimiento de mejora de la solicitud, a fin de garantizar la redacción de un plan viable y adecuado para revertir los desequilibrios puestos de manifiesto en la declaración del municipio como zona de mercado residencial tensionado.

viernes 21 de junio de 2024

A la vista de la documentación presentada, se considera suficientemente acreditada la concurrencia de la circunstancia justificativa prevista en el artículo 18.3.a) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, para la declaración del municipio de Errenteria como zona de mercado residencial tensionado, por lo que procede iniciar procedimiento para la citada declaración.

Por todo ello, vistos los preceptos mencionados y los de general aplicación,

RESUELVO:

Primero.– Iniciar el procedimiento para la declaración del municipio de Errenteria como zona de mercado residencial tensionado de conformidad con lo dispuesto y a los efectos previstos en el artículo 18.2 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la Vivienda.

Segundo.– Someter el procedimiento al trámite de información pública mediante su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco (BOPV) y en el Boletín Oficial de Gipuzkoa (BOG), durante un plazo de veinte días hábiles que finalizará a partir del día siguiente a la última de las publicaciones, en el que las personas interesadas podrán presentar cuantas alegaciones consideren convenientes.

Los estudios y memoria previa que justifican la incoación del procedimiento de declaración del municipio de Errenteria como zona tensionada estarán disponibles en la Dirección de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda, sita en Vitoria-Gasteiz, calle Donostia-San Sebastián 1 y en el tablón de anuncios de la sede electrónica del Gobierno Vasco, en <https://www.euskadi.eus/inicio/>

Tercero.– Notificar la presente Orden al Ayuntamiento de Errenteria, concediéndole un plazo de audiencia de veinte días hábiles contados a partir del día siguiente a su notificación, a fin de que presente cuantas alegaciones y documentación considere procedentes.

En Vitoria-Gasteiz, a 6 de junio de 2024.

El Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes,
IGNACIO MARÍA ARRIOLA LÓPEZ.