

OTRAS DISPOSICIONES

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA

1151

ORDEN de 14 de febrero de 2025, del Consejero de Vivienda y Agenda urbana, por la que se inicia el procedimiento de declaración del municipio de Donostia / San Sebastián como zona de mercado residencial tensionado.

N.º expediente: AAAA_ORD_7310/24_09.

Vista la solicitud presentada por el Ayuntamiento Donostia / San Sebastián (Gipuzkoa), instando la declaración del municipio como zona de mercado residencial tensionado, que se tramita como expediente n.º AAAA_ORD_7310/24_09, del que resultan los siguientes,

HECHOS

Primero.– En fecha 8 de noviembre de 2024 (n.º de registro de registro electrónico general 2024/021647), el Ayuntamiento de Donostia / San Sebastián solicita al Departamento, Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco la incoación del procedimiento de declaración de zona tensionada del municipio de Donostia / San Sebastián, de conformidad con lo previsto en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

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

- 1.– Diagnóstico de la vivienda de Donostia / San Sebastián.
- 2.– Plan de Vivienda de Donostia / San Sebastián.
- 3.– Memoria justificativa.

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 un plazo al Ayuntamiento Donostia / San Sebastián, para que presente modificaciones o mejoras en el plan específico de medidas adjunto a la solicitud de declaración del municipio como zona de mercado residencial tensionado, en los siguientes aspectos:

1.– Se deberá revisar la procedencia de definir de manera particularizada la figura del gran tenedor en el ámbito objeto de la solicitud, lo que deberá motivarse en la memoria justificativa.

2.– Sin perjuicio del resto de medidas legalmente establecidas, en caso de considerar procedente la aplicación a los contratos de arrendamiento de vivienda de inmuebles ubicados en la zona de mercado residencial tensionado en los que no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento en los últimos cinco años desde la entrada en vigor de la declaración, la limitación de la renta prevista en el apartado 7 del artículo 17 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, de manera que la renta pactada al inicio del nuevo contrato no pueda exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia, deberá justificarse en la memoria.

3.– En el eje estratégico 1, fomento del alquiler asequible, del plan de vivienda propuesto, se establece la previsión de edificar viviendas en régimen de alquiler, señalando un total de 376 viviendas promovidas por Gobierno Vasco. Asimismo, se prevé la colaboración con el Gobierno Vasco para el impulso de la edificación de alquiler asequible y seguir trabajando en la captación de nuevos suelos y preparación de los disponibles para poder edificar más vivienda de protección pública. Se considera procedente que se concreten en el plan de vivienda los suelos de cesión a Gobierno Vasco previstos con destino a la ejecución de viviendas en régimen de alquiler asequible o, en su caso, de alojamientos dotacionales.

4.– En la estrategia 1.2 del plan de vivienda se hace referencia a actuaciones y programas de movilización de la vivienda vacía o intermediación en el mercado de alquiler (acción 1.2.4), consistentes en el estudio para la implementación del canon de vivienda deshabitada. Se señala en el desarrollo de la citada acción, que el ayuntamiento prevé continuar utilizando las fórmulas a su disposición, tanto en modalidad recargos como bonificaciones con el fin de fomentar la movilización de la vivienda vacía. En lo que respecta a las medidas contempladas por la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda se prevé continuar profundizando en la realización de un estudio para su implementación. Si bien se hace referencia a la realización de estudios para la posible implementación del canon de vivienda deshabitada en los términos previstos legalmente, no se concretan acciones efectivas para implementar las medidas que para la movilización de las viviendas deshabitada se regulan en el Decreto 149/2021, de 8 de junio, de vivienda deshabitada y de medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda, por lo que se considera procedente una mayor especificación de las medidas que se pretenden adoptar a este respecto.

Cuarto.– En fecha 27 de enero de 2025, el Ayuntamiento de Donostia / San Sebastián presenta la memoria justificativa y el plan de medidas incorporando las modificaciones señaladas en el requerimiento de mejora de la solicitud.

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 411/2024, de 3 de diciembre, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana, 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 prevenir 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:

a) 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.

b) 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 Donostia / San Sebastián, 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 el diagnóstico presentado se efectúa un análisis de las necesidades y demanda de vivienda, incluyendo información sobre la evolución de la población del municipio, su movilidad entre barrios y con otros municipios del entorno, la evolución de precios y rentas de alquiler y las características del parque de viviendas de la ciudad.

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 Donostia / San Sebastián cumple el criterio previsto en el apartado a) del artículo 18.3 de la Ley 12/2023, anteriormente reseñados.

En la memoria se justifica el cumplimiento de las condiciones exigidas en el apartado a) del citado artículo 18 para la declaración del municipio como zona de mercado residencial tensionado, al situarse en el conjunto del municipio el esfuerzo para el pago del alquiler y los gastos básicos del hogar, en un 31,6 % de la renta disponible, superando el umbral del 30 % de la renta media disponible del municipio previsto en la Ley. De acuerdo con la justificación presentada se pone de manifiesto el cumplimiento de uno de los criterios legales exigidos para la declaración del municipio como zona de mercado residencial tensionada.

En cuanto al plan específico de medidas que se propone desarrollar, a la vista de la especificación de las medidas recogidas en la documentación mejorada 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.

A la vista de la documentación presentada, se considera suficientemente acreditada la concurrencia de las circunstancias justificativas previstas en el apartado a) del artículo 18.3 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, para la declaración del municipio de Donostia / San Sebastián 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 procedimiento para la declaración del municipio de Donostia / San Sebastián 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.

miércoles 12 de marzo de 2025

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 del Territorio Histórico 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 Donostia / San Sebastián 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 Donostia / San Sebastián, 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.

Contra esta resolución, no cabe la interposición de recurso alguno, al tratarse de un acto de mero trámite.

En Vitoria-Gasteiz, a 14 de febrero de 2025.

El Consejero de Vivienda y Agenda Urbana,
DENIS ITXASO GONZÁLEZ.