



**ERRETERIA
UDALA**

Hirigintza / Urbanismo

Espediente zk. / N° expediente: 2024ZUAD0003 **Erreg. data / Fecha reg:** Ofizioz/De oficio
Gaia / Asunto: ERRETERIA ETXEBIZITZA TENTSIOPEKO EREMU IZENDATZEA. //DECLARACION DE ERRETERIA COMO ZONA TENSIONADA DE VIVIENDA.
Eskatzailea / Solicitante: ERRETERIAKO UDALA **IFZ / NIF:** P2007200E
Kokalekua / Emplazamiento: ERRETERIA

Udal Tokiko Batzarrak, 2024ko otsailaren 6ko ohiko bilkuran, bestek beste, akordio hau hartu zuen, betiere akta onartzerakoan sor litezkeen aldaketan baita:

La Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria de fecha 6 de febrero de 2024, adoptó, entre otros, a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente, el siguiente acuerdo:

ERABAKIA

ACUERDO

4. Errenteria bizitegi-merkatu tenkatuaren eremu izendatzea. (2024ZUAD0003)

4. Declaración de Errenteria como zona de mercado residencial tensionado. (2024ZUAD0003)

AURREKARIAK

ANTECEDENTES

2023ko maiatzaren 24an Etxebizitzarako Eskubidearen 12/2023 Legea onartu zen (maiatzaren 25eko BOE).

El 24 de mayo de 2023 se aprobó la Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda (BOE 25 mayo).

Espainiako Konstituzioak, 47. artikuluan, etxebizitza duina eta egokia izateko eskubidea aitortzen du, eta, jarraian, eskubide horiek baliatzeko eta konstituzio-eginbeharrak betetzeko berdintasuna bermatzen duten baldintzak sustatzeko betebeharra ezartzen die botere publikoei, bai eta eskubide hori gauzatzeko arau egokiak ezartzekoa ere.

La Constitución española reconoce, en su artículo 47, el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada e impone seguidamente a los poderes públicos el deber de promover las condiciones necesarias que garanticen la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales y de establecer las normas pertinentes para hacer efectivo el referido derecho.

Etxebizitza funtsezko ondasuna da, eta, batez ere, gizarte-ongizatearen zutabe nagusia da, bizitza pribatua eta familia-bizitza garatzeko lekua den aldetik, eta hiri-politika guztien erdigunea den aldetik.

La vivienda resulta ser un bien esencial, que constituye, ante todo, un pilar central del bienestar social en cuanto lugar de desarrollo de la vida privada y familiar, y centro de todas las políticas urbanas.

Baina, beste ikuspegi batetik, etxebizitza sektore ekonomikoan esku hartzen duen ondasuna da, bai produkzio-garaian (eraikuntza), bai merkaturatze- eta kudeaketa-garaian (salmenta/alokairua).

Pero también, desde otro punto de vista, la vivienda es un bien que interviene en el sector económico, tanto en el momento de su producción (construcción), como en el de la puesta en mercado y gestión (venta/alquiler).

Horregatik, 12/2023 Legeak, bestek beste, etxebizitza-politikaren alderdi funtsezkoen arauketa homogeneoa ezarri nahi du. Alderdi horiek etxebizitza

Por ello, la Ley 12/2023 pretende establecer, entre otras, una regulación homogénea de los aspectos más esenciales de la política de vivienda, que afectan



ERRETERIA
UDALA
Hirigintza / Urbanismo

eskuratzeko eskubidea betetzeari eragiten diote, bai eta Konstituzioaren beste eskubide batzuei eta jarduera ekonomikoari berari ere.

Horrela, 12/2023 Legearen helburuetako bat da merkatu-baldintzetan etxebizitza eskuratzeko zailtasunak dituzten pertsonen etxebizitza duina eta egokia eskuratzeko aukera ematea, arreta berezia jarriz gazte eta kolektibo zaurgarriei, eta eskaintza arrazoizko prezioan egitea bultzatuz.

Horretarako, besteak beste, aukera ematen du etxebizitza-arloko administrazio eskudunek etxebizitza-merkatuko eremu tentsionatuak deklaratzeko, beren araudi erregulatzailan eta beren eskumenen esparruan ezarritako irizpide eta prozeduren arabera, etxebizitzaren arloko jarduera publikoak herritarrentzat etxebizitza-eskaintza nahikorik ez izateko arrisku berezia dagoen lurralde-eremuetan bideratzeko, betiere merkatuan sartzeko moduko baldintzetan.

Errenteriako udalerriko etxebizitza-merkatuaren egoeraren diagnostikoa egin ondoren, agerian geratu da bertan bizi diren herritarrak hornitzeko etxebizitza nahikorik ez egoteko arrisku berezia dagoela, etxe berriak sortzeko kasuak ere kontuan edukita, horiek eskuragarri izateko baldintzetan.

Izan ere, diagnostiko horretatik ondorioztatzen da udalerriak lege horretan zona bat tentsionatuztat jotzeko aurreikusitako bi inguruabarrak betetzen dituela. Legeak berak egoera horietako bat bakarrik bete dadila eskatzen du aipatutako deklarazioa eskuratu ahal izateko.

Aipatutako diagnostikoaz gain, hartu beharreko neurri publikoen Plan Espezifiko bat egin da, diagnostikoan ageri diren desorekak zuzentzen lagunduko duten

a la satisfacción del derecho de acceso a la vivienda, también a otros derechos constitucionales, así como a la propia actividad económica.

De esta forma, uno de los objetivos de la Ley 12/2023 es facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada a las personas que tienen dificultades para acceder a una vivienda en condiciones de mercado, prestando especial atención a jóvenes y colectivos vulnerables, y favoreciendo la existencia de una oferta a precios asequibles.

Entre otras medidas, para ello, ofrece la posibilidad de que las Administraciones competentes en materia de vivienda puedan declarar, de acuerdo con los criterios y procedimientos establecidos en su normativa reguladora y en el ámbito de sus respectivas competencias, zonas de mercado residencial tensionado a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado.

Efectuado el diagnóstico de la situación del mercado residencial en el municipio de Errenteria, se ha puesto en evidencia la existencia de un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población residente, incluyendo los supuestos de formación de nuevos hogares, en condiciones que la hagan accesible.

De hecho, de dicho diagnóstico se desprende que el municipio cumple las dos de las circunstancias previstas por la citada ley para proceder a la declaración de una zona como tensionada, cuando la propia ley requiere o exige que sólo una de dichas circunstancias se produzca para posibilitar el acceso a la declaración citada.

Además del Diagnóstico referido se ha elaborado, un Plan Específico de medidas públicas a adoptar, en el que se concretan las actuaciones públicas que van a



ERRETERIA
UDALA
Hirigintza / Urbanismo

jarduera publikoak zehazten dituen.

Kontuan izan behar da etxebizitza-politika publikoak garatzera bideratutako neurri horiek gauzatzeko ezinbestekoa dela erakundeen arteko koordinazioa eta lankidetzeta, batez ere Eusko Jaurlaritzaren eta udalen artekoa, Euskal Autonomia Erkidegoko Etxebizitzari buruzko 3/2015 Legeak berak agerian uzten duen bezala.

Horregatik, honekin batera doan Neurri Publikoen Plan Espezifikoak planifikatzen ditu proposatutako neurri guztien norainokoa, finantzaketa eta gauzatzeko egutegia, eta hori da, aurkeztutako gainerako agiriekin batera, bai Udalak bai Eusko Jaurlaritzak onartutakoa, hein batean neurri horiek gauzatzeko arduraduna ere.

Aurkeztutako agirien artean, Justifikazio Memoria ere badago, zeinak era ordenatuan azaltzen baititu Diagnostikokoan aztertutako elementu eta adierazle guztiak, Plan Espezifikoan jasotako neurri publikoak eta horiei buruzko kronograma.

Dokumentazio tekniko hau Udaleko talde politikoen esku jarri da, egoki deritzoten alegazioak, iradokizunak eta ekarpenak egin ditzaten. Prozesu horren testuinguruan honako hauek aurkeztu dira:

2024ko urtarrilaren 26an (2027 erregistro zk.) Alderdi Popularrak idazki bat aurkeztu du. Bertan, herri-administrazioek bete behar dituzten Neurri Publikoen Plan Bereziak proposaturiko neurri buruzko hainbat ohar jasotzen dira, eta, dirudenez, neurri horiek bat datoz aurkeztutako planarekin; baina, aldi berean, eskatzen du ez daitezela aplikatu Hiri Errentamenduei buruzko azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 17. 6. eta 7 artikulua. Manu horiek mugatu egiten dute alokairuko bizitegitarako higiezinak duten errentaren goiera, betiere bizitoki-merkatu tentsionatuko eremu

coadyuvar a la corrección de los desequilibrios evidenciados en el diagnóstico.

Ha de tenerse en consideración que para la materialización de estas medidas, dirigidas a desarrollar políticas públicas de vivienda, es imprescindible la necesidad de coordinación y colaboración institucional, fundamentalmente entre el Gobierno Vasco y los Ayuntamientos, tal y como la propia Ley 3/2015 de Vivienda del País Vasco, ya evidencia en su articulado.

Por ello, el Plan Específico de Medidas Públicas que se acompaña planifica el alcance, la financiación y el calendario de ejecución de todas las medidas propuesta; y éste es, junto al resto de la documentación presentada, aprobado tanto por el Ayuntamiento, como por el Gobierno Vasco, responsable también en parte de su materialización.

Entre la documentación aportada se encuentra también la Memoria justificativa, que, de manera ordenada, expone el conjunto de los elementos e indicadores analizados en el Diagnóstico y las medidas públicas contenidas en el Plan Específico y el cronograma relativo a éstas.

Esta documentación técnica ha sido puesta a disposición de los grupos políticos del Ayuntamiento, para que éstos efectúen las alegaciones, sugerencias y aportaciones que estimen oportuna. En el contexto de este proceso se han presentado las siguientes:

El 26 de enero de 2024 (registro nº 2027) el Partido Popular ha presentado un escrito en el que recoge diversas anotaciones en relación a las medidas propuestas por el Plan Específico de Medidas Públicas cuya ejecución corresponde a las administraciones públicas, con las que parece coincidir con el plan presentado; pero a su vez solicita que no se proceda a la aplicación de los apartados 6 y 7 del artículo 17 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos; preceptos que limitan el incremento de la renta de los inmuebles



**ERRETERIA
UDALA**
Hirigintza / Urbanismo

izendatuta dauden eremuetan.

Azken batean, aurkeztutako idazkian eskatzen da Errenteria etxebizitza merkatu tentsionatu gisa ez deklaratzeko.

Hala ere, eskaera hori ezin da onartu.

Etxebizitzaren arloan egindako diagnostikoaren arabera, Errenteriako udalerrian alokairuaren edo hipoteka-maileguaren hileko kostuaren batez besteko karga, gehi oinarrizko gastu eta hornikuntzak, familia-unitatearen batez besteko errentaren % 30 baino gehiago dira, eta egiaztatu da, halaber, salerosketaren edo etxebizitzaren errentamenduaren prezioa aurreko bost urteetan KPI baino hiru puntu gehiago igo dela.

Bi egoera horiek nahikoak dira udalerrian etxebizitza bat erabiltzeko eta gozatzeko arazo larria dagoela pentsatzeko. Arazo hori are larriagoa da etxebizitza eskuratu nahi dutenak edozein kolektibo kalteberarenak diren kasuetan.

Horregatik, ezinbestekotzat eta beharrezkotzat jotzen da legediak erakundeei (kasu honetan Udalari) eskaintzen dizkien mekanismo eta baliabideak erabiltzea, horien bidez gaur egun gertatzen ari den egoera konpondu dadin.

Berehalako mekanismoa, alokairuetan tensionatutako etxebizitza-merkatuko eremua deklaratzearen ondorio zuzena, errenta orokorren kontrolean datza, jabea edukitzaille handia izan edo ez.

Neurri hori osatzeko, etxebizitzaren arloan erantzukizunak dituzten administrazio publikoek (Udalak eta Eusko Jaurlaritzak) ezarri beharreko neurriak hartu behar dira. Neurri Publikoen Plan Espezifiko horretan daude jasota neurri horiek, eta

residenciales en alquiler en aquellos ámbitos que sean declarados zonas de mercado residencial tensionado.

En definitiva, en el escrito presentado se está solicitando que no se declare Errenteria como zona de mercado residencial tensionada.

Sin embargo esta petición no puede ser atendida.

El diagnóstico elaborado en materia de vivienda ha acreditado que en el municipio de Errenteria la carga media del coste mensual del arrendamiento o préstamo hipotecario, más los gastos y suministros básicos, superan el 30% de la renta media de la unidad familiar y ha constatado también que el precio de la compraventa o el arrendamiento de la vivienda se ha incrementado en tres puntos por encima del IPC en los cinco años anteriores.

Estas dos circunstancias son suficientes para considerar que en el municipio hay un grave problema de acceso al uso y disfrute de una vivienda, problema cuya magnitud se acrecienta en aquellos casos en los que quienes quieren acceder a la vivienda pertenecen a cualquier colectivo vulnerable.

Por ello, se entiende imprescindible y necesario utilizar los mecanismos y recursos que la legalidad ofrece a las instituciones, en este caso al Ayuntamiento, a fin de que mediante ellos se revierta la situación que a día de hoy se está dando.

El mecanismo inmediato, la consecuencia directa de la declaración de zona de mercado residencial tensionado en los casos de arrendamientos, consiste en el control de rentas generalizado, con independencia de que la persona propietaria sea o no una gran tenedora.

Dicha medida, se complementa con medidas que deben implementar las distintas administraciones públicas con responsabilidades en materia de vivienda, como son el Ayuntamiento y el Gobierno Vasco, que se hallan contenidas en el ya referido



ERRETERIA
UDALA
Hirigintza / Urbanismo

egungo egoera hobetzeko oinarriak jartzea dute helburu.

Era berean, Euskal Sozialisten Udal Taldeak idatzi bat aurkeztu du (2386 erregistro zk.), Neurri Publikoen Berariazko Planari egindako hainbat ekarpenekin; besteak beste, babestutako etxebizitza handitzea, etxebizitza hutsa, birgaitzeko laguntzak, emantzipazio-politikak eta gobernantza-eredua.

Proposatutako neurri guztiak Errenteria etxebizitza-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko prozedura honen hasieraren xede berera bideratzen dira, eta horietako asko Neurri Publikoen Plan Espezifikoa sar daitezke. Horien artean honakoak aipa daitezke:

Etxebizitza babestuen eskaintza handitzea

Udalerrian erabilgarri dauden partzela urbanizagarrien zerrenda egitea.

Eusko Jaurlaritzari etxebizitza babestuak sustatzeko laga dakioken lurzorua identifikazioa

Etxebizitza hutsak

Udalerriko etxebizitza hutsten egoerari buruzko azterlan bat egitea, etxebizitza horiek merkatura ateratzea eragozten duten arrazoiak identifikatuz eta gauzatu beharreko neurriak aztertuz.

Zaharberritzeko laguntzak

Zaugarriak diren pertsonen Udalaren beraren eta beste edozein erakunde publikoren diru-laguntzei buruzko aholkularitza hobetzea.

Emantzipazio-politikak

Plan Espezifiko de Medidas Públicas, y cuyo fin es poner las bases para revertir la actual situación.

El Grupo Municipal de Socialistas Vasco ha presentado también (registro nº 2386) un escrito con distintas aportaciones al Plan Espezifiko de Medidas Públicas a materializar, en materias tales como aumento de la vivienda protegida, vivienda vacía, ayudas a la rehabilitación, políticas de emancipación y modelo de gobernanza.

Todas las medidas propuestas van dirigidas al mismo fin que inspiró el inicio de este procedimiento para la declaración del municipio de Errenteria como zona de mercado residencial tensionada, y muchas de ellas son susceptibles de ser incorporadas al Plan Espezifiko de Medidas Públicas. Entre éstas pueden señalarse:

Aumento de la oferta de vivienda protegida

La realización de un listado de parcelas urbanizables disponibles en el municipio.

La identificación del suelo que puede ser cedido al Gobierno Vasco para la promoción de vivienda protegida.

Vivienda vacía

La realización de un estudio sobre la situación de la vivienda vacía del municipio, en el que se identifique las diferentes causísticas que impiden que estas viviendas salgan al mercado, y se estudien las medidas a llevar a cabo.

Ayudas a la rehabilitación

Mejorar el asesoramiento a personas vulnerables sobre las subvenciones disponibles, tanto del propio Ayuntamiento como de cualquier otro ente público, a las que pudieran acogerse.

Políticas de emancipación



ERRETERIA
UDALA
Hirigintza / Urbanismo

Udalak ematen dituen laguntzen azterketa egitea, beste erakunde batzuek jada jasotako laguntzak bikoiztea saihesteko, arrazoi batzuegatik edo besteengatik baztertua gera daitezkeen kolektiboak asetzea.

Gobernantza-eredua

Planaren jarraipena egiteko jarraipen eta koordinazio batzorde bat sortzea. Batzorde horretan Udalean ordezkariak duten talde politiko guztiek parte hartu beharko lukete.

Neurri horiek guztiak Neurri Publikoen ekintza Plan Espezifikoaren dokumentuari gehitu zaizkio. Plan hori Errenteria etxebizitza merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko eskabidearekin batera aurkeztuko da; onartzeko aurkeztuko dena.

ZUZENBIDE OINARRIAK

12/2023 Legea, maiatzaren 24koa, Etxebizitzarako Eskubidearena.

29/1994 Legea, azaroaren 29koa, Hiri Errentamendua.

3/1979 Lege Organikoa, abenduaren 18koa, Euskal Herriko Autonomia Estatutua onartzen duena.

7/1985 Legea, apirilaren 2koa, Toki-araubidearen oinarriak arautzen dituena.

2/2016 Legea, apirilaren 7koa, Euskadiko Toki Erakundeei buruzkoa.

3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Euskadiko Etxebizitzarena.

Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren etxebizitza-merkatu tentsionatuko eremuen deklarazioa arautzen duen Etxebizitzaren Estatuko Legeak aurreikusitakoa Euskal Autonomia Erkidegoan betetzeko protokoloa

Realización de un análisis de las ayudas que destina el Ayuntamiento, de manera que se eviten duplicidades con ayudas ya contempladas por otras instituciones, para poder enfocarlas a cubrir los colectivos que por unos u otros motivos puedan quedar excluidos.

Modelo de Gobernanza

Crear una Comisión de Seguimiento y Coordinación para el seguimiento del Plan, Comisión en la que debieran participar todos los Grupos Políticos que tienen representación en el Ayuntamiento.

Todas estas medidas han sido incorporadas al documento de Plan Específico de Medidas Públicas de actuación que se acompaña a la solicitud de declaración de Errenteria como zona de mercado residencial tensionada, que se presenta a aprobación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Ley 29/1994, de 29 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Ley Orgánica 3/1979, de 18 de diciembre, por la que se aprueba el Estatuto de Autonomía del País Vasco.

Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de Régimen Local.

Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi.

Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda del País Vasco.

Protocolo para dar cumplimiento en la Comunidad Autónoma del País Vasco a lo previsto en la ley estatal de vivienda, que regula la declaración de las zonas de mercado residencial tensionado, del Observatorio Vasco de la Vivienda.



ERRETERIA
UDALA
Hirigintza / Urbanismo

Ikusirik 2024ko otsailaren 05ean datako Hirigintzako zinegotzi delegatuaren erabaki proposamena eta Hirigintzako aholkularitza juridikoak espedientean dagoen akordio-proposamenari emandako onespena.

Horiek horrela, Alkatetzak 2023ko ekainaren 19ko Dekretuaren bidez emandako eskumenak erabiliz, Tokiko Gobernu Batzarrak, aho batez,

ERABAKI DU

Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailari eskatzea agindu bat eman dezala, Errenteriako udalerria etxebizitza tentsiopeko eremu deklaratzeko. Agindu horretan, gutxienez, honako erabaki hauek jasoko dira:

Lehenengoa.- Errenteriako herria, oro har, etxebizitzaren merkatu tentsionatu deklaratzeko.

Bigarrena.- Etxebizitzarako eskubideari buruzko maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak etxebizitza-merkatu tentsionatuko eremu deklaratuak aplikatu beharreko neurriak eta administrazio-ahalmenak eremu horretarako esleitzea.

Hirugarrena.- “Neurrien Plan Berezia” onartzea adierazpenean eta hori garatzeko egutegian adierazitako desorekak zuzentzeko proposatutakoa, administrazio eskudunek hasieran 3 urteko epean behar bezala gauzatzeko beren gain hartutako konpromisoak zehaztuta.

DEKRETUA.- Aurreko erabaki honetan agintzen dena beteko da.

Errenteria Udaleko alkate-lehendakariak agindu eta sinatzen du. Ziurtatzen dut.

Errenterian, sinaduran agertzen den datan

Vista la propuesta de acuerdo del Concejal Delegado de Urbanismo de fecha 05 febrero de 2024 y la conformidad dada por la asesoría jurídica de Urbanismo a la propuesta de acuerdo que consta en el expediente.

Por todo ello, en ejercicio de las competencias conferidas en virtud de delegación efectuada por la Alcaldía en Decreto de 19 de junio de 2023, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad,

ACUERDA

Solicitar al Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco que se emita Orden en la que se declare zona de mercado residencial tensionado al municipio de Errenteria, comprensiva de al menos los siguientes pronunciamientos:

Primero.- La declaración del municipio de Errenteria, en su conjunto, como zona de mercado residencial tensionado.

Segundo.- 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.

Tercero.- 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 período inicial de 3 años.

DECRETO.- Se dará cumplimiento de cuanto ordena el acuerdo anterior.

Lo manda y firma la alcaldesa-presidenta del Ayuntamiento de Errentería. Certifico.

Errenteria, en la fecha de la firma



**ERRETERIA
UDALA**

Hirigintza / Urbanismo

Alkate-lehendakaria

Aizpea Otaegi Mitxelena

Idazkari orokorra / Secretaria general

Ainhoa Esnaola Zubeldia

DILIGENTZIA.- Data honetan agindutakoa betetzen da, ziurtatzen dut.

DILIGENCIA.- Con esta fecha se cumple lo ordenado, certifico.

Idazkari orokorra / Secretaria general

Ainhoa Esnaola Zubeldia



Egiaztapen Kode Segurua/Código Seguro de Verificación: **ESKU940e6f82-833d-400b-a635-048429fa9d5c**

Dokumentu elektroniko honen paperezko kopiaren osotasuna eta sinadura egiaztatzeko, sar ezazu egiaztapen kode segurua egoitza elektronikoan:

<https://uzt.gipuzkoa.eus?De=06710>

Compruebe la integridad y firma de la copia en papel de este documento electrónico, introduciendo el código seguro de verificación en la sede electrónica: <https://uzt.gipuzkoa.eus?De=06710>

Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

Titulua / Título:

2024ZUAD0003-ERABAKIA TGB/ACUEDO JGL (ERRENTERIAKO UDALA)