



**PLAN DE VIVIENDA DE
LASARTE-ORIA
PARA LA DECLARACIÓN DE
ZONA TENSIONADA**

Documento de mejoras voluntarias en la solicitud de declaración de zona
de mercado residencial tensionado del municipio de Lasarte-Oria
(Nº Expediente: AAAA_ORD_7275/24_09)

Diciembre 2024

Elaborado por:

 **Eikertalde**

1.- ANTECEDENTES

I.- Con fecha 26 de septiembre el Ayuntamiento de Lasarte-Oria formaliza ante el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco la solicitud de declaración del municipio como zona de mercado residencial tensionado, remitiendo la documentación preceptiva para tal fin consistente en:

1. Diagnóstico y Plan de Vivienda de Lasarte-Oria para la declaración de Zona Tensionada.
2. Memoria Justificativa.
3. Plan Específico de medidas públicas.

II.- Posteriormente, con fecha en noviembre de 2024, tiene entrada en el Ayuntamiento resolución del Director de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda requiriendo, en plazo máximo de 15 días hábiles, a presentar modificaciones o mejoras en la memoria justificativa y el plan específico de medidas, con objeto de facilitar el impulso y estimación de la declaración de zona de mercado residencial del término municipal.

En concreto, se recomienda presentar mejoras o modificaciones en torno a los siguientes extremos:

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 podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia, deberá justificarse en la memoria.
3. En el plan específico de medidas se hace referencia, entre los recursos para incrementar el grado de desarrollo del sistema residencial de protección pública en el municipio, a la declaración de viviendas deshabitadas, con la correspondiente imposición del canon, que desarrolla el Decreto 149/2021, de 8 de junio, de vivienda deshabitada y de medidas para el cumplimiento de la

función social de la vivienda, pero no se concretan las previsiones para la implementación de las medidas reseñadas, por lo que se considera procedente una mayor especificación de las medidas que se pretenden adoptar a este respecto.

III.- Por último el requerimiento prevé que, durante el mismo plazo establecido para presentar modificaciones o mejoras en la memoria justificativa y el plan específico de medidas, se podrán llevar a cabo cuantas reuniones se consideren procedentes entre el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco y el Ayuntamiento de Lasarte-Oria para la mejora voluntaria del plan de medidas propuesto, incorporando medidas consensuadas y coordinadas que garanticen la viabilidad del plan específico que debe redactarse tras la declaración de la zona de mercado residencial tensionado.

2.- MEJORAS VOLUNTARIAS Y MODIFICACIONES EN LA SOLICITUD DE DECLARACIÓN DE ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO DEL MUNICIPIO DE LASARTE-ORIA

En base a los antecedentes expuestos, se propone ampliar el Plan Específico de medidas y la memoria justificativa que se han acompañado a la solicitud inicial con las siguientes mejoras y modificaciones, debidamente justificadas:

- 1) Respecto a la figura de los **grandes tenedores**, cuya definición particularizada permite realizar el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, en el ámbito concreto de la zona de mercado residencial tensionado de Lasarte-Oria se propone la siguiente;

“En la zona de mercado residencial tensionado del municipio de Lasarte-Oria, se considera gran tenedor a toda persona física o jurídica que sea titular de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros, con excepción de aquellas viviendas que sean de titularidad de administraciones públicas, de sus entes instrumentales o de las sociedades en las que participen de forma mayoritaria”.

De acuerdo a lo anterior, se solicita que figure en la resolución del expediente, para los contratos en los que lo grandes tenedores sean la parte arrendadora, la aplicación de las determinaciones establecidas en la ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda en sus artículos 19, Disposición final primera, Disposición final quinta y Disposición final sexta, sin perjuicio de otras disposiciones que igualmente pudieran resultar aplicables durante el periodo de vigencia de la zona de mercado residencial tensionado.

JUSTIFICACION

A fecha de emisión del presente documento se ha podido constatar que en el término municipal de Lasarte-Oria existen 9.701 viviendas, de las que 206 viviendas (el 2%) pertenecen a propietarios titulares de 5 o más inmuebles urbanos de uso residencial.

De ellas, la mayoría (124) pertenecen a administraciones públicas, las cuales se considera que no deben encuadrarse en el régimen jurídico de los grandes tenedores, por dos motivos:

- porque determinan sus precios de alquiler conforme a la normativa reguladora del arrendamiento protegido, con lo que contribuyen a una contención de las rentas de alquiler, incluso por debajo del resultado de aplicar el sistema de índices de precios de referencia.
- porque atienden de manera preferente a personas y familias con mayor grado de necesidad de vivienda, adjudicando las viviendas mediante criterios de baremación que ponderan el riesgo de exclusión residencial. En este colectivo se integran también los inquilinos en situación de vulnerabilidad económica, objeto de especial protección por parte de la ley 12/2023 de vivienda.

Por el contrario, las otras 82 viviendas gestionadas por operadores privados suponen un número relevante al ponerse en comparación con la oferta de viviendas en arrendamiento que figuran en los portales inmobiliarios más utilizados (solo 3 viviendas). Por ello, se entiende que los grandes tenedores del municipio, ante la falta de oferta de vivienda en alquiler, pueden tener una incidencia significativa en la configuración de los precios de los contratos de arrendamiento.

Ante esta situación, se considera que es necesario realizar una definición particularizada de grandes tenedores en la zona de mercado residencial tensionada de Lasarte-Oria, de forma que las viviendas ofertadas en arrendamiento por parte de grandes tenedores se ajusten a los preceptos previstos en la ley 12/2023, y de esta manera propiciar la contención de los precios de alquiler mediante la aplicación del sistema de índices de precios de referencia. Asimismo, les resultará aplicable el resto de medidas tendentes a la protección de los inquilinos en situación de vulnerabilidad económica.

- 2) Respecto al segundo punto incluido en el requerimiento, se considera necesario solicitar 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 podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia.

JUSTIFICACION.

Se considera que el principal grupo de viviendas del que pueden proceder las nuevas viviendas no alquiladas en los últimos 5 años es el de las viviendas deshabitadas o infrautilizadas.

Como ya se ha indicado en la memoria justificativa, se estima que en Lasarte-Oria existe un conjunto de 673 viviendas donde no existen personas empadronadas. Suponen un 7.8 % del conjunto de viviendas y un 60% del parque de vivienda en alquiler del municipio (1.100 viviendas en 2021 según Eustat), por lo que una falta de regulación en torno a su posible salida al mercado de arrendamiento libre repercutirá, sin atisbo de duda, en un aumento no contenido de los precios.

Actualmente existen programas públicos destinados a movilizar la vivienda que se pueda encontrar deshabitada o infrautilizada, BIZIGUNE y ASAP, que han captado 44 y 2 viviendas, respectivamente. Sin embargo, al ser programas de adscripción voluntaria, se precisa de la adopción de medidas adicionales que permitan la movilización de las viviendas hacia el alquiler asequible, mediante la contención de rentas al aplicar el sistema de índices de precios de referencia, evitando de esta manera un aumento especulativo de los precios.

3) En cuanto al requerimiento para concretar, en el Plan de medidas, los recursos destinados a incrementar la oferta de vivienda asequible mediante la implantación del procedimiento para la declaración de viviendas deshabitadas, con la correspondiente imposición del canon, que desarrolla el Decreto 149/2021, se propone realizar la siguiente modificación en el Plan de medidas:

- Dentro de la ESTRATEGIA 1.2. Fomento de programas de intermediación en el mercado de alquiler, reforzar y modificar la *acción 1.2.1 Realización de un estudio de vivienda vacía orientado a la puesta en marcha del registro de viviendas vacías*, con el fin de aplicar el Decreto 149/2021, de 8 de junio, de vivienda deshabitada y de medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda

En este sentido, ya se ha realizado una primera aproximación para la puesta en marcha de este estudio, y se detecta que un porcentaje significativo de las viviendas que no dispone de contador individual de agua, de forma que será necesario recurrir al análisis del consumo de electricidad para lo que es imprescindible la colaboración de las compañías eléctricas. Este estudio

será la base para la elaboración del Registro de vivienda vacía municipal en 2025.

Además, con el fin de trabajar en la implantación de las medidas parafiscales y de fomento previstas 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, en el proyecto de presupuesto municipal 2025 se ha definido la dotación específica de un técnico A2 y de un administrativo.

Asimismo, se propone que los resultados de estas medidas sean objeto de contraste en la Comisión de Seguimiento del Plan (Acción 4.1.1), integrada por el Ayuntamiento de Lasarte-Oria y el Gobierno Vasco, de forma que se puedan analizar las futuras acciones a realizar.

3.- SOLICITUD DE INCORPORACIÓN DE LAS MEJORAS VOLUNTARIAS EN LA SOLICITUD DE DECLARACIÓN DE ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO DEL MUNICIPIO DE LASARTE-ORIA

Se solicita al Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco que dé por aceptadas las mejoras voluntarias planteadas, y proceda a incorporarlas al Plan específico de medidas y memoria justificativa que serán objeto de información pública.