



**ERRETERIA  
UDALA**

Hirigintza / Urbanismo

**Espediente zk. / N° expediente:** 2024ZUAD0003

**Erreg. data / Fecha reg:** Ofizios/De oficio

**Gaia / Asunto:** ERRETERIA ETXEBIZITZA TENTSIOPEKO EREMU IZENDATZEA. **Dokumentazio osagarria//DECLARACION DE ERRETERIA COMO ZONA TENSIONADA DE VIVIENDA.**

**Documentación complementaria.**

**Eskatzailea / Solicitante:** ERRETERIAKO UDALA

**IFZ / NIF:** P2007200E

**Hartzailea/ Destinatario:** EUSKO JAURLARITZA-GOBIERNO VASCO

**IFK/NIF:** S4833001C

**Kokalekua / Emplazamiento:** ERRETERIA

**Dekretu zk./N° Decreto:** 1056

**JAKINARAZPENA**

Jakinarazten dizut, Hirigintzako zinegotzi delegatuak, 2024ko apirilaren 16an, ondorengo dekretua eman duela:

**AURREKARIAK**

I. Tokiko Gobernu Batzarrak, 2024ko otsailaren 6an egindako ohiko bilkuran, erabaki zuen Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailari eskatzea Errenteriako udalerrria bizitegi-merkatuko gune tentsionatu izendatzeko.

Eskaerarekin batera, Neurrien Plan Espezifiko bat bidali zen, tentsionatutako zona izendatzeko eskaera justifikatzeko dokumentazioan agerian geratu ziren desorekak zuzentzeko. Plan honek Eusko Jaurlaritzak eta Udalak berak hartu beharreko neurriak zehazten ditu.

II 2024ko martxoaren 15ean, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen zuzendariaren ebazpena sartu zen udaletxean. Ebazpen horren bidez, Udalari 30 eguneko epea eman zitzaion Udalbatzak egindako eskaeran borondatezko aldaketak edo hobekuntzak aurkezteko.

**NOTIFICACIÓN**

Pongo en su conocimiento que el concejal delegado de Urbanismo, con fecha 16 de abril de 2024, ha dictado el siguiente decreto:

**ANTECEDENTES**

I La Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria de fecha 6 de febrero de 2024 acordó solicitar al Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes la declaración del municipio de Errenteria como zona de mercado residencial tensionado.

Junto a la solicitud se remitió un Plan Especifico de Medidas a adoptar para corregir los desequilibrios evidenciados en la documentación justificativa de la petición de declaración de zona tensionada. Este Plan pormenoriza las medidas a adoptar por el Gobierno Vasco y el propio Ayuntamiento.

II Con fecha de 15 de marzo de 2024 ha tenido entrada en el Ayuntamiento la Resolución del Director de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda del Gobierno vasco, por la que se concede al Ayuntamiento el plazo de 30 días para presentar modificaciones o mejoras voluntarias a la solicitud realizada por esta Corporación.



**ERRETERIA**  
**UDALA**  
Hirigintza / Urbanismo

Zehazki, 1. ardatzean (Alokairu eskuragarria sustatzea) sartutako hiru neurri xehatzeko eskatu du:

- 1.1.1 ekintzari dagokionez. Etxebizitza babestua sustatzeko, beharrezkoa da lurzoruaren lagapenak eta beste ekintza-konpromiso batzuk 2024-2026 hiru urtekoan zehaztea.
- 1.1.5. ekintzari dagokionez, baserrien banaketa horizontala ahalbideztzeko plangintza orokorrean sartuko diren irizpideak zehaztea eskatzen da, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak indarrean dituen lankidetzak sustatzeko neurriekin errazago bat etor daitezten.
- Jenderik gabeko etxebizitzetarako buruzko ekainaren 8ko 149/2021 Dekretuan jasotako jenderik gabeko etxebizitzak mobilizatzeko neurriak Planean ez egoteari buruzko azalpenak eskatzen dira, eta, zehazki, jenderik gabeko etxebizitzak kanona ez ezartzeari buruzkoak.

Ikusirik Hirigintzako aholkularitza juridikoak espedientearen dagoen ebazpen-proposamenari emandako onepena.

**HORREGATIK GUZTIAGATIK**, Udal honetako Alkatetzak eskuordetu dizkidan eskumenak baliatuz, eta Hirigintzako aholkulari juridikoak espedientearen jasotako dekretu-proposamenari emandako adostasunarekin.

Concretamente solicita que se pormenorizen tres de las medidas incorporadas en el Eje 1 Fomento del alquiler asequible:

- Respecto de la acción 1.1.1. Promoción de vivienda protegida requiere que se concreten las cesiones de suelo y otros compromisos de acción en el trienio 2024-2026.
- Respecto de la acción 1.1.5. se solicita que se concreten los criterios que van a ser introducidos en el planeamiento general para permitir la división horizontal de los caseríos, con el fin de facilitar su encaje con las medidas de fomento de viviendas colaborativas del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes en vigor.
- Se requieren explicaciones sobre la ausencia en el Plan de las medidas de movilización de viviendas deshabitadas contenidas en el Decreto 149/2021, de 8 de junio, sobre vivienda deshabitada, y concretamente sobre la no previsión de la imposición del canon de vivienda deshabitada.

En respuesta a dicho requerimiento, y vista la conformidad dada por la asesoría jurídica de Urbanismo a la propuesta de resolución que consta en el expediente.

**POR TODO ELLO**, en ejercicio de las competencias que me han sido conferidas en virtud de delegación efectuada por la Alcaldía de este Ayuntamiento, y con la conformidad dada por la asesora jurídica de Urbanismo a la propuesta de decreto que consta en el expediente.



**ERRETERIA  
UDALA**  
Hirigintza / Urbanismo

Honen bidez,

Por la presente,

**EBATZI DUT**

**RESUELVO**

**Lehenengoa.-** Errenteriako udalerria merkatu-gune tentsionatu izendatzeko eskaerarekin batera aurkeztu den neurrien plan espezifiko osatzea, ekarpen hauekin:

**Primero.-** Complementar el Plan Específico de medidas que se ha acompañado a la solicitud de declaración del municipio de Errenteria como zona de mercado tensionado con las siguientes aportaciones:

1) 1.1.1 ekintzari dagokionez:

1) En relación a la acción 1.1.1.:

Lehengo sektorearen hirigintza-kudeaketa amaituta dago. Urbanizazioaren exekuzioa amaitzeko prozesuan dago (azken fasearen zain soilik).

a) ESNABIDE (27 VPO)

La gestión urbanística del antes sector está ya finalizada. La ejecución de la urbanización está en proceso de finalización (pendiente de su última fase únicamente).

27 BOEak dauden lursaila Eusko Jaurlaritzari laga dio Udalak, eta, gaur egun, Eusko Jaurlaritza da lursailaren jabea.

La parcela en la que se ubican las 27 VPO ha sido cedida por el Ayuntamiento al Gobierno Vasco, quien ha día de hoy es ya propietario de la misma.

Eraikuntza-lizentzia 2024 honetan bertan lor daiteke.

Es posible la obtención de la licencia de edificación en este mismo 2024.

b) ALTZATE (39 BOE)

b) ALTZATE (39 VPO)

Eremuaren hirigintza-kudeaketa amaituta dago. Urbanizazio-prozesuan dago, eta, beraz, 2024an amaituko dira programatutako 1. eta 2. faseak, eta sektoreko 3. faseko lan batzuk aurreratu dira.

La gestión urbanística del área está finalizada. Se halla en proceso de urbanización, de forma que este año 2024 se finalizarán las fases 1 y 2 programadas, habiéndose adelantado algunos trabajos de la fase 3 del sector.

Udalak proposamen bat egin du Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailaren artean lankidetzeta-hitzarmen bat sinatzeko,

El Ayuntamiento ha realizado una propuesta para la suscripción de un Convenio de Colaboración entre el



**ERRETERIA**  
**UDALA**  
Hirigintza / Urbanismo

udal-partzela hori Eusko Jaurlaritzari doan lagatzeko. Proposamen hori 2024ko apirilean aurkeztu zitzaion Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailari.

Etxebizitza babestuak kokatuta dauden udal-lurzatiak 2024an bertan izan lezake eraikitzeko lizentzia.

c) GAMONGOA (39 BOE, gutxi gorabehera)

Sektoreak behin betiko onartutako Urbanizatzeko Jarduketa Programa du. Urbanizazio Proiektua eginda dago (2023ko abenduko datarekin) eta Hitzarmen Batzordeak Udalean aurkeztu du, oraindik izapidetzeke.

Hitzarmen Batzordeak ez du aurkeztu Sektorearen Birpartzelazio Proiektua, eta eremuaren jabetza nagusiak bere jabetzak saltzeko kudeaketak egiten ari dira.

Espero dugu laster konponduko dela gorabehera hori, 2024an behin betiko onartutako hirigintza-kudeaketako dokumentuak eskuratu ahal izateko.

2024-2026 hiru sektoreen barruan, horietako bitan, Esnabiden eta Altzaten, Udalak erabaki du Eusko Jaurlaritzak lurzorua lagatzea etxebizitza publikoak eraikitzeko, horien egikaritze-maila handia dela eta.

Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes con el fin de proceder a la cesión gratuita de esta parcela municipal al Gobierno Vasco. Esta propuesta ha sido presentada en este mes de abril de 2024 ante el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes.

La parcela municipal en la que se ubican las viviendas protegidas podría tener licencia de edificación en este mismo 2024.

c) GAMONGOA (39 VPO aprox.)

El Sector cuenta con Programa de Actuación Urbanizadora definitivamente aprobado. El Proyecto de Urbanización está elaborado (con fecha de diciembre de 2023) y presentado ante el Ayuntamiento por la Junta de Concertación pendiente de tramitación.

La Junta de Concertación no ha presentado el Proyecto de Reparcelación del Sector, y las propiedades mayoritarias del ámbito se hallan realizando gestiones para proceder a la venta de sus propiedades.

Confiamos que en breve se resuelva dicha circunstancia con el propósito de poder disponer de los documentos de gestión urbanísticos definitivamente aprobados a lo largo de 2024.

Dentro de los tres sectores que se prevén desarrollar en el trienio 2024-2026, en dos de ellos Esnabide y Alzate, el Ayuntamiento ha dispuesto su voluntad de conveniar la cesión de suelo para la construcción de vivienda pública por parte de



**ERRETERIA**  
**UDALA**  
Hirigintza / Urbanismo

Gamongoa sektoreari dagokionez, aurreikusten da hirigintza-kudeaketako dokumentuak 2024rako izatea, eta, onartzen diren unetik, Eusko Jaurlaritzari etxebizitza publikoak sustatzeko lagapena egiteko lurzorua izatea, 2025erako.

Horregatik, 2025erako, Errenteriako Udalak udal-lurzorua izan dezake Eusko Jaurlaritzan, udalerrian gutxi gorabehera 105 etxebizitza publiko eraiki ahal izateko. Nolanahi ere, Eusko Jaurlaritzak titulartasun pribatuko lurzoru gehiago erosi ahal izango du Gamongoa bezalako sektoreetan.

2) 1.1.5 ekintzari dagokionez, adierazi behar da Udalak bere plangintza orokorrean (gaur egun berrikuste-prozesuan dago) baserriak jabetza horizontalean zatitu ahal izatea bultzatuko duela, lurraldearen eta hirigintzaren antolamenduari buruzko araudiak baimentzen duen modurik zabalenean. Gaur egun, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak uztailaren 30eko 128/2019 Dekretuaren bidez onartutako Lurraldearen Antolamendurako Gidalerroak eta irailaren 16ko 177/2014 Dekretuaren bidez onartutako Lurraldearen Arloko Plana eta Nekazaritza eta Basogintzako Lurralde Plan Sektoriala onartzen ditu.

Horri dagokionez, indarrean dauden LAG gidalerroek hirigintza-plangintzarako izaera loteslea ezartzen dute (aplikazio-arauen 2.3.c) artikulua eta horien II.1.b.3.d.1 eranskina), besteak beste:

*d. Baserriak:*

*1. Lurzoru urbanizaezinean dauden baserriek beren egungo morfologia atxiki*

Gobierno Vasco, debido al alto grado de ejecución de los mismos. En cuanto al sector de Gamongoa, se prevé disponer de los documentos de gestión urbanística en 2024, pudiéndose desde el momento de su aprobación, disponer de suelo que posibilite la cesión a Gobierno Vasco para la promoción de vivienda pública, y que podría materializarse en 2025.

Por ello, para 2025 el Ayuntamiento de Errenteria podría disponer a Gobierno Vasco suelo municipal para que éste pudiera construir en el municipio un total aproximado de 105 nuevas viviendas públicas, sin perjuicio de que Gobierno Vasco en sectores como Gamongoa pueda optar a la compra de más suelo de titularidad privada.

2) En relación a la acción 1.1.5. es necesario señalar que el Ayuntamiento va a propiciar en su planeamiento general (actualmente en proceso de revisión) que los caseríos puedan ser divididos en propiedad horizontal en los términos más extensos que la imperativa normativa de ordenación del territorio y urbanística se lo permita, actualmente Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, las Directrices de Ordenación del Territorio (DOT) aprobadas por Decreto 128/2019, de 30 de julio y Plan Territorial Sectorial y Plan Territorial Sectorial Agroforestal, aprobado por Decreto 177/2014, de 16 de septiembre.

A este respecto, las vigentes DOT establecen con carácter vinculante para el planeamiento urbanístico (art.2.3.c) de las Normas de Aplicación y Anexo II.1.b.3.d.1 de las mismas), entre otras cuestiones:

*d. Caseríos:*

*1. Los caseríos existentes en el suelo no urbanizable debieran mantener su*



**ERRETERIA**  
**UDALA**  
Hirigintza / Urbanismo

*beharko lukete. Egungo ondare arkitektonikoa aprobetxatzearen, zatiketa horizontala ahalbidetuko da etxebizitza kopurua bikoizteko, baserri bakoitzeko lau etxebizitzaren kopurua ezein kasutan ere gainditu gabe.*

Hala ere, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak gaiari heltzeko irtenbide egokiagoak baditu, Errenteriako Udalak horiek plangintza orokorrean sartzeari aztertuko luke.

3) Hutsik dauden etxebizitzaren mobilizazioari dagokionez, Udalak duela 10 urtetik hona hainbat neurri hartu ditu, hala nola deklarazio-eskaerarekin batera doan etxebizitzaren arloko neurrien Plan Espezifikokoaren 1.2.1 ekintzetan jasotakoak (Bizigune eta ASAP programa sustatzeko Eusko Jaurlaritzarekin egindako hitzarmena, programa horren zabalkundea, etab.), 1.2.2 (OHZren errekarua, mobilizatutako etxebizitzaren kasuan OHZ hobariak, etab.), eta horien emaitzak nahiko onak izan dira.

Deklarazio-eskaerarekin batera doan diagnostikoak adierazten du egindako ahaleginari esker 2010ean zeuden bigarren mailako etxebizitzaren eta etxebizitza hutsen % 9,6tik 2022an % 7,7ra jaitsi ahal izan dela. Gaur egun, errolda-datuen arabera, etxebizitza hutsen kopurua Errenteriako etxebizitza-parkearen % 5,5 da.

*morfología actual. En aras a un aprovechamiento de patrimonio arquitectónico existente se permitirá la división horizontal posibilitándose duplicar el número de viviendas existentes sin sobrepasar, en ningún caso, el número de cuatro viviendas por caserío.*

No obstante, si el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, dispone de soluciones más oportunas para abordar la materia, el Ayuntamiento de Errenteria estudiaría la incorporación de las mismas al planeamiento general.

3) En relación a la movilización de viviendas vacías, el Ayuntamiento viene desde hace 10 años adoptando medidas como las recogidas en las acciones 1.2.1 del Plan Específico de medidas en materia de vivienda que acompaña a la solicitud de declaración (Convenio con el Gobierno Vasco para el impulso del programa Bizigune y ASAP, difusión del mismo, etc...), 1.2.2 (medidas fiscales como el recargo del IBI, bonificaciones IBI para el caso de viviendas *movilizadas*, etc...), cuyos resultados han sido bastante satisfactorios.

El Diagnóstico que acompaña a la solicitud de declaración, hace referencia a que el esfuerzo realizado ha posibilitado reducirse del 9,6% de las viviendas secundarias y vacías que existían en 2010 a un 7,7% en 2022. Actualmente el número de vivienda vacía, de acuerdo con los datos de padrón se encuentra en un 5,5% del parque de vivienda de Errenteria.



**ERRETERIA  
UDALA**  
Hirigintza / Urbanismo

Une honetan, hala ere, aurkeztutako neurrien planarekin bat etorritz, Udalak 1.2.5 ekintza jarriko du abian, eta orain arte mobilizatzea lortu ez den etxebizitzaren inguruko zirkunstantziei eta kasuistikari buruzko azterlan bat egiteko aginduko du.

Azterlan honen bidez lortzen diren ondorioek jardun-ildo egokienak ezarriko dituzte, gaur egun jenderik gabe dauden etxebizitzaren kopurua murrizteko.

Nolanahi ere, ondorio horiek ere baliagarriak izango dira etxebizitza hutsen kanona ezartzeko aukera baloratzeko, baldin eta ondorioetatik ondorioztatzen bada neurriak bizio horien mobilizazioa susta dezakeela.

**Bigarrena.-** Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailari eskatzea aipatutako Berariazko Plana osatutzat har dezala eta Errenteriako udalerrira bizitegi-merkatuko gune tentsionatu deklaratzeko Agindua eman dezala, udalerrira horrek aurretik eskatutako erabakiak barne.

No obstante, de acuerdo con el Plan de medidas presentado, el Ayuntamiento va a poner en marcha la acción 1.2.5 procediendo a encargar la elaboración de un estudio sobre las circunstancias y casuística que rodean a las viviendas que no se ha logrado hasta la fecha movilizar.

Las conclusiones que se alcancen a través de este estudio establecerá las líneas de actuación más oportunas para hacer descender el número de viviendas que, a día de hoy, están deshabitadas.

En todo caso, estas conclusiones servirán, igualmente, para valorar la oportunidad de establecer el canon de vivienda vacía, si de aquéllas se desprendiera que la medida pudiera fomentar la movilización de estas viviendas.

**Segundo.-** Solicitar al Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco que tenga por complementado el referido Plan Específico y emita Orden en la que se declare zona de mercado residencial tensionado al municipio de Errenteria, comprensiva de los pronunciamientos solicitados anteriormente por este municipio.

Errenterian, sinaduran agertzen den datan

Errenteria, en la fecha de la firma

Hirigintzako Aholkulari Juridikoa / La asesora Jurídica de Urbanismo.

Stua. Arantza Arrazola Iturbe



EKS | CSV: [ESKU6ad59a7f-3aad-4ec6-abd7-2f7d516611fb](https://uzt.gipuzkoa.eus?De=06710)

Egiaztatu dokumentu honen osotasuna eta sinadura hurrengo URL edo QR kodean sartuz: <https://uzt.gipuzkoa.eus?De=06710>

Compruebe la integridad y firma de este documento, accediendo a la siguiente URL o código QR: <https://uzt.gipuzkoa.eus?De=06710>

## Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

Titulua / Título:

2024ZUAD0003-JAKINARAZPENA II/NOTIFICACIÓN II (EUSKO JAURLARITZA-