

AL EXCMO. SR. ALCALDE

Borja Corominas Fisas, Portavoz del Grupo Popular, al amparo del vigente artículo 98 al amparo del Reglamento Orgánico del Pleno, presenta la siguiente **MOCIÓN DE CONTROL**, consecuencia de la Interpelación presentada en la Comisión de Desarrollo y Planificación del Territorio sobre la Ley de Vivienda.

JUSTIFICACIÓN

La aprobación de la **Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda** ha supuesto un cambio estructural en la política pública de vivienda en el Estado, configurando un nuevo marco normativo orientado a garantizar el acceso a una vivienda digna y a corregir las disfunciones del mercado residencial.

Dicha ley establece un conjunto de **instrumentos y paquetes de medidas**, entre los que destacan:

- La **declaración de zonas de mercado residencial tensionado**.
- La **limitación de precios del alquiler** en determinadas circunstancias.
- La creación de un **índice de referencia estatal de precios del alquiler**.
- **Incentivos fiscales** para propietarios que reduzcan rentas.
- Medidas para la **movilización de vivienda vacía**.
- Refuerzo de los **parques públicos de vivienda** y protección frente a desahucios.

En el ámbito competencial, si bien la regulación básica corresponde al Estado, su **desarrollo y aplicación** recae en gran medida en las comunidades autónomas. En el caso de Euskadi, es el Gobierno Vasco quien ostenta las competencias en materia de vivienda.



No obstante, la propia ley reconoce un papel activo a los municipios, siendo **potestad de los ayuntamientos instar la declaración de zonas tensionadas**, así como participar en el diseño de medidas correctoras.

En este contexto, el Ayuntamiento de Donostia / San Sebastián solicitó formalmente dicha declaración el **8 de noviembre de 2024**, iniciándose el procedimiento en febrero de 2025.

Posteriormente, mediante **Orden de 2 de mayo de 2025**, el Gobierno Vasco declaró oficialmente el municipio como **zona de mercado residencial tensionado**, publicándose en el BOPV el **23 de mayo de 2025** y entrando en vigor el 24 de mayo de 2025.

Asimismo, su reconocimiento a nivel estatal se consolidó con su inclusión en el BOE en julio de 2025, con vigencia hasta el **30 de julio de 2028**.

Esta declaración convierte a Donostia en la **primera capital vasca** en aplicar este instrumento, habilitando la puesta en marcha de medidas para la contención de precios y la ampliación de la oferta de vivienda asequible.

Transcurrido aproximadamente un año desde su aplicación efectiva, resulta imprescindible disponer de un **análisis riguroso y actualizado** que permita evaluar su impacto real sobre:

- La evolución de los precios del alquiler y la compra.
- La oferta disponible de vivienda.
- El comportamiento de propietarios e inversores.
- El acceso a la vivienda de la ciudadanía, especialmente jóvenes y colectivos vulnerables.
- Los efectos indirectos (desplazamiento de demanda, economía sumergida, etc.)

Todo ello con el objetivo de orientar la toma de decisiones públicas desde una base empírica y no únicamente normativa.



Por estas razones presentamos la siguiente

MOCIÓN DE CONTROL

1.- El Pleno del Ayuntamiento de San Sebastián insta al Equipo de Gobierno a elaborar, en el plazo máximo de 3 meses, un **estudio integral sobre el impacto de la Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda en la ciudad**, con especial atención a la declaración de zona de mercado residencial tensionado. El estudio y sus conclusiones deberían publicarse antes del 30 de julio del 2026, coincidiendo con el primer aniversario de la publicación en el BOE de la declaración de San Sebastián como ciudad tensionada.

Que dicho estudio incluya, al menos:

- Análisis de la evolución de precios (alquiler y compraventa).
- Evolución de la oferta de vivienda (libre, protegida y alquiler).
- Impacto de los **instrumentos regulatorios** (limitación de rentas, índice de precios, incentivos fiscales).
- Evaluación de los efectos sobre la población residente.
- Comparativa con otros municipios de Euskadi declarados zonas tensionadas.
- Identificación de posibles **efectos no deseados**.

2.- El Pleno del Ayuntamiento de San Sebastián insta al Equipo de Gobierno a solicitar la **colaboración del Gobierno Vasco** y de otros organismos competentes para el acceso a datos y coordinación institucional.

3.- El Pleno del Ayuntamiento de San Sebastián insta al Equipo de Gobierno a presentar los resultados del estudio en comisión y pleno, garantizando su **transparencia y acceso público**.



- 4.- El Pleno del Ayuntamiento de San Sebastián insta al Equipo de Gobierno a presentar los resultados del estudio en comisión y pleno, garantizando su **transparencia y acceso público**.

- 5.- El Pleno del Ayuntamiento de San Sebastián insta al Equipo de Gobierno a que, en función de los resultados, **definir nuevas medidas municipales** complementarias en materia de vivienda.

En San Sebastián, a 18 de Marzo de 2026

Borja Corominas Fisas

Portavoz del Grupo Municipal del Partido Popular