

Declaración Zona de Mercado Residencial Tensionado: plan de acción

AYUNTAMIENTO DE ZUMAIA



Zumaiako Udala

| Noviembre
de 2024

Código del documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFTAS.9.b6rg
Verificador del documento	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFTAS9.b6rg

Foruen plaza 1 • Tel.: 943 865025 • Faxa: 943 862456 • 20750 ZUMAIA www.zumaia.eus • e-mail: udala@zumaia.eus



ÍNDICE

1	ANTECEDENTES.....	3
2	PLAN DE ACCIÓN.....	5
2.1	MISIÓN Y VISIÓN	5
2.2	OBJETIVOS Y PRIORIDADES DEL PLAN	6
	OBJETIVO 1.....	6
	OBJETIVO 2.....	6
	OBJETIVO 3.....	6
	OBJETIVO 4.....	6
	OBJETIVO 5.....	6
2.3	DESARROLLO DEL PLAN: EJES, ESTRATEGIAS Y LÍNEAS DE ACCIÓN	7
	EJE 1 – FOMENTO DE VIVIENDA ASEQUIBLE	7
	EJE 2 – SISTEMA DE PRESTACIONES Y AYUDAS AL ALQUILER.....	14
	EJE 3 – ACTUACIONES SOBRE EL PARQUE EDIFICADO Y REHABILITACIÓN URBANA.....	18
	EJE 4 – SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN INSTITUCIONAL	21
2	3 CRONOGRAMA.....	23



1 ANTECEDENTES

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, aprobada el pasado año en el Congreso Español, ha abierto la vía para que municipios sean designados como Zonas de Mercado Residencial Tensionado. De acuerdo con el artículo 18 de la citada Ley, los municipios que cumplan los requisitos o criterios establecidos en la misma, podrán solicitar formalmente su declaración como Zonas de Mercado Residencial Tensionado; la obtención de dicha declaración supondrá la posibilidad de adopción por parte de los Ayuntamientos de determinadas medidas para incidir en el mercado de la vivienda. En base a ello, el Observatorio Vasco de la Vivienda elaboró un informe para determinar los municipios de la Comunidad Autónoma del País Vasco que cumplen los citados requisitos.

En el caso de Zumaia, se cumplen los criterios establecidos en la citada Ley 12/2023 para que todo el municipio sea declarado Zona de Mercado Residencial Tensionado, según el informe publicado por el Observatorio Vasco de la Vivienda.

Con el fin de iniciar el procedimiento formal para la obtención de dicho nombramiento y dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 18, el Gobierno Vasco, a través del Observatorio Vasco de Vivienda, ha elaborado un protocolo la cual se ha remitido a los ayuntamientos que cumplen los requisitos. En ella se indica la necesidad de presentar al Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco un diagnóstico sobre la situación del mercado residencial en la zona, (que incluirá de forma estructurada toda la información obtenida en el procedimiento de elaboración previsto en el artículo 18.2.a) y un plan de acción específico de las medidas concretas que se implementarán para corregir los desequilibrios detectados en el ámbito designado como área de tensión, junto con un calendario de desarrollo para los 3 años de vigencia de la declaración.

3

En definitiva, el objetivo principal del Plan de Acción que se expone en las páginas siguientes es definir las medidas que conformarán el Plan de medidas específicas para hacer frente y solucionar las carencias detectadas en la oferta de viviendas asequibles en Zumaia. Algunas de las medidas recogidas en este Plan son medidas que actualmente están en vigor y que se prevén desarrollar aún más en el marco del Plan. Otras medidas, sin embargo, se adoptarán una vez obtenida la designación como zona tensionada.

Para el desarrollo de este Plan de Acción son imprescindibles la realización del análisis y evaluación de los planes especiales e intervenciones en materia de vivienda propuestos y realizados por el Ayuntamiento de Zumaia en los últimos años, así como el análisis de la base jurídica mediante la cual incidir en el sector. En ese sentido, hay que tener en consideración el marco competencial que en materia de vivienda establece la Ley vasca 3/2015 de Vivienda, la cual destaca la necesidad de colaboración y coordinación entre instituciones autonómicas y locales para el desarrollo de políticas públicas en materia de vivienda.

Se trata, por tanto, de un Plan de Acción, que hay que remitir y consensuar con el Gobierno, dirigido a paliar y solucionar las deficiencias detectadas en la oferta de vivienda asequible del municipio. Según el modelo elaborado por el Observatorio Vasco de la Vivienda, el Plan de Acción constará de los siguientes apartados:

- Misión y visión
- Objetivos o prioridades
- Ejes, estrategias y acciones.



El modelo del Observatorio Vasco de Vivienda exige al menos la incorporación de cuatro grandes ejes y propone también sus denominaciones. No obstante, desde el Ayuntamiento de Zumaia entendemos que estos ejes principales son fruto del diagnóstico, por lo que las medidas deben responder a diferentes ejes transversales, tales como: eje intervencionista, eje facilitador, eje sancionador... En todo caso, las descripciones de las medidas incorporadas en el plan respetarán las características exigidas por el modelo del Observatorio Vasco de Vivienda.

Para la elaboración del Plan de Acción, además de la definir las posibles medidas a incorporar en el plan, se han analizado las posibilidades que ofrecen las siguientes legislaciones:

- LEY 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
- LEY 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.
- DECRETO 80/2022, de 28 de junio, sobre régimen de viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- DECRETO 149/2021, de 8 de junio, de vivienda deshabitada y medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda.
- LEY 12/2023, de 24 de mayo, sobre el derecho a la vivienda.

De la misma manera, es imprescindible tener en consideración el Plan de Vivienda de Zumaia elaborado en mayo de 2023. Este Plan se materializó a través de la colaboración entre el Ayuntamiento de Zumaia e Hiristik AT, Kooperatiba Elkarte Txikia, y durante el proceso se fomentó la participación de la ciudadanía y de diversos agentes, tales como la Asamblea de Vivienda, las inmobiliarias y las empresas, asociaciones y propietarios de viviendas turísticas.

4

Las principales conclusiones de este plan fueron la implementación de la Oficina de Vivienda y la definición de diversas líneas de trabajo. Las líneas principales de trabajo de este plan lo componen 3 bloques: la movilización de vivienda vacía, la promoción de nuevas promociones en alquiler y la regulación de viviendas turísticas.

La documentación de dicho Plan se adjunta a este documento como Anexo.

Por lo tanto, cabe destacar que el Ayuntamiento de Zumaia no parte de cero a la hora de elaborar este plan. Varios ejes, estrategias y líneas de actuación derivan del Plan 2023 y ya están en fase de aplicación y ejecución. Otras, por su parte, están expresamente recogidas en este Plan.



2 PLAN DE ACCIÓN

2.1 MISIÓN Y VISIÓN

Definir la misión y la visión de este Plan consiste en definir el objetivo y las funciones principales del mismo, dotándolo de una visión integral y finalista. En este sentido, el plan que el Ayuntamiento de Zumaia pretende ejecutar en los próximos tres años tendrá la siguiente misión y visión:

MISIÓN: Proponer, acordar y ejecutar medidas para el desarrollo de políticas municipales de vivienda que satisfagan las necesidades de vivienda de la población de Zumaia, garantizando el acceso de la población a una vivienda digna y adecuada a un precio asequible

VISIÓN: La visión de este plan de acción se basa en la ejecución de las medidas necesarias para satisfacer las necesidades de la población de Zumaia y garantizar la función social de la vivienda, de forma que la población pueda acceder a la vivienda en condiciones dignas y razonables, con un esfuerzo económico inferior al 30% de los ingresos de la unidad convivencial. De esta manera, se pretende preservar las vidas/condiciones de vida de la población y mejorar la cohesión social del municipio a través de intervenciones como la implantación equilibrada de diferentes tipos de vivienda o la rehabilitación sostenible de las viviendas existentes.

La misión nos indica cuál es el objetivo final de este trabajo. La visión, en cambio, define en qué situación espera encontrarse Zumaia tra la ejecución de las actuaciones comprendidas en el plan.



2.2 OBJETIVOS Y PRIORIDADES DEL PLAN

OBJETIVO 1

Disponer más viviendas para la ciudadanía de Zumaia y a precios razonables y en condiciones dignas. Asimismo, ayudar a reducir el esfuerzo económico que supone a la población emancipada, reduciendo el importe de los alquileres. Para ello será necesario ampliar el parque público de alquiler.

OBJETIVO 2

Adoptar medidas concretas para impulsar el acceso a la primera vivienda y la emancipación de las personas jóvenes, promoviendo el alquiler protegido. Asimismo, cuidar y atender a los colectivos con especiales dificultades: tales como, familias monoparentales, mujeres, mujeres víctimas de maltrato, población vulnerable... Para ello será necesario reflexionar sobre las ayudas que ofrece el Ayuntamiento.

OBJETIVO 3

Ofrecer más recursos y mejores servicios en materia de vivienda a la ciudadanía de Zumaia. Para ello, más allá de hacer más accesibles las ayudas ofrecidas desde la administración municipal, el Ayuntamiento hará un esfuerzo especial en la recogida, sistematización y explotación de la información específica del área que los diferentes departamentos, administraciones e instituciones tienen dispersas en diferentes aplicaciones y organizadas sobre diferentes estructuras de datos, mediante la creación de herramientas específicas, bases de datos y metodologías de intervención, y el establecimiento de cauces para fundamentar en evidencias las políticas de vivienda a desarrollar. Con ello se obtendrán nuevos elementos para la atención personalizada y asesoramiento integral en materia de vivienda. De esta manera, se reforzará e intensificará la coordinación entre departamentos administrativos y municipales. En particular, se analizarán las vías de colaboración y coordinación más efectivas con el Gobierno Vasco (Observatorio Vasco de la Vivienda) y con la Diputación Foral de Gipuzkoa

6

OBJETIVO 4

Establecer vías y plazos para la rehabilitación y regeneración del parque de viviendas de Zumaia con el objetivo de incrementar el número de viviendas asequibles y mejorando las condiciones de habitabilidad de las mismas en un plazo de tiempo justo y de una manera ordenada. Para ello, habrá que analizar las posibles fuentes y formas de financiación.

OBJETIVO 5

Identificar las viviendas vacías de Zumaia y sus características, con el objetivo de movilizarlos hacia el parque de alquiler en base a lo establecido en el Decreto 149/2021 de vivienda deshabitada y de medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda.



2.3 DESARROLLO DEL PLAN: EJES, ESTRATEGIAS Y LÍNEAS DE ACCIÓN

EJE 1 – FOMENTO DE VIVIENDA ASEQUIBLE

ESTRATEGIA 1.1. Incremento del sistema residencial de protección pública, de forma preferente de alquiler

CONTEXTO DE PARTIDA: Durante los últimos años se ha construido poca vivienda en Zumaia, tanto de uso residencial de protección pública como de vivienda libre. Según la información recogida en el Plan de Vivienda de Zumaia efectuado durante el año 2023 se recoge que la demanda de vivienda nueva es alta. Esta demanda tiene que ver además con objetivos que van más alla del cumplimiento de necesidades residenciales; tales como objetivos de inversión, segunda residencia o alquiler turístico. Por lo tanto, la mera construcción no supondrá una reducción de los precios del mercado si estas nuevas viviendas no cumplen la función social de vivienda. Por lo tanto, un porcentaje elevado de las nuevas viviendas a construir debería de tener la calificación de protección pública para garantizar la función social de la vivienda.

En este sentido, las previsiones incluidas en el Plan General de Ordenación Urbana -que actualmente se encuentra en fase de borrador del documento de aprobación inicial y que se prevé aprobarlo antes de fin de año-, en relación al incremento del parque de viviendas de protección pública son las siguientes:

ÁMBITO	VPs	VT	Total	<i>Libres</i>
API-R01 - Torreaga	58	53	105	145
AI-R07 – Aita Mari	33	66	99	33
S-R01 - Puntanoeta	150		150	0

Además, el Plan General de Ordenación Urbana incluye otros ámbitos del municipio en los que se prevé la construcción de viviendas públicas. Sus determinaciones serán recogidas en la aprobación inicial del Plan General. En base a ello, se prevé la construcción de unas 500 viviendas protegidas. De ellas, aproximadamente 200 con destino a alquiler.

ACCIÓN 1.1.1 - Promoción de vivienda protegida y dotacional (Torreaga)

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: A finales del año 2022 se aprobó definitivamente la modificación de la Norma Subsidiaria necesaria para la construcción de la promoción de Torreaga. El resultado dicha norma es la construcción de 245 viviendas en el ámbito API-R01 – Torreaga; de las cuales 58 viviendas serán de protección oficial, 53 viviendas tasadas y las 163 restantes viviendas de promoción privada.

La construcción de las viviendas de protección oficial se realizará en base a las condiciones establecidas en el expediente municipal - 2024IKIE0023- para la ENAJENACIÓN, MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO DE LA PARCELA 3 Y SUBPARCELA 8.3. DEL AU 12 U.E. 1/12.2. TORREAGA DE LAS NNSS DE ZUMAIA DE TITULARIDAD MUNICIPAL, INTEGRANTES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO, PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA que incorpora una serie de condiciones especiales (K.8.1):



1.- El Ayuntamiento quiere destinar la planta Baja de la edificación para usos vinculados a los servicios Sociales de Ayuntamiento de Zumaia. Para este fin ha realizado un anteproyecto junto con Matia Fundazioa que contempla la ejecución de 6 viviendas y espacios comunes en la planta Baja de la parcela (se adjunta como anexo el anteproyecto de esas viviendas y espacios comunes). El adjudicatario deberá construir estas viviendas y los espacios comunes y cederlos GRATUITAMENTE al Ayuntamiento de Zumaia.

2.- Dentro del Plan de Vivienda, el Ayuntamiento de Zumaia contempla el dotar e incrementar su parque público de vivienda de alquiler. Por este motivo se establece como condición especial que el proyecto de edificación que ejecute la empresa adjudicataria contemple como mínimo una vivienda de protección Social (VPS) de una habitación por planta (se exceptúa la planta ático). Tal y como se establece en los pliegos el Ayuntamiento de Zumaia tendrá derecho de compra preferente de estas viviendas al precio que establece la normativa de viviendas de Protección Social, estas viviendas se excluirán inicialmente del proceso de adjudicación que se establezca. El precio de adquisición será de 97.575,98 €+ IVA. El presupuesto correspondiente se prevé incorporar en el año 2026. Si hubiera que realizar algún pago en el año 2025, está previsto que se realice con el remanente municipal.

Según los plazos establecidos en los pliegos se prevé que durante el año 2026 estas viviendas estén a disposición del Ayuntamiento.

Por lo tanto, en el ámbito de Torreaga el Ayuntamiento de Zumaia adquirirá 12 viviendas en los próximos tres años.

En el caso de las viviendas tasadas, aunque de momento no haya concreciones al respecto y se prevea que la mayoría de las mismas vayan a ser destinadas a venta, se prevé la adquisición de varias viviendas en propiedad por parte del Ayuntamiento para su posterior destino al alquiler. Dichas adquisiciones se prevén ejecutar más allá de los tres años de vigencia de este plan.

8

ENTIDAD RESPONSABLE: Zumaiako Udala





ACCIÓN 1.1.2 - Promoción de vivienda de protegida en alquiler (Puntanoeta y Aita Mari)

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Las nuevas viviendas previstas se ubicarán en terrenos municipales en los ámbitos S-R01 Puntanoeta y AI-R07 Aita Mari -zona en la que actualmente se encuentra el campo de fútbol-. Se prevé la construcción de un total de 310 viviendas, de las cuales 194 de alquiler social -150 en el ámbito de Puntanoeta y otras 33 en el barrio de Aita Mari-, 91 tasadas y las restante 35 para venta libre. Las tasadas previstas para el barrio de Aita Mari se construirán en base al modelo de desarrollo que se está definiendo en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU).

El Ayuntamiento de Zumaia y el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco han acordado impulsar una nueva promoción pública de vivienda en Aita Mari y Puntanoeta. En base al borrador de este acuerdo, el Gobierno Vasco sería el encargado de realizar los trabajos de construcción. A cambio, el Departamento de Vivienda adquirirá 33 viviendas del barrio Aita Mari para destinarlas al alquiler social. Una vez constituido el nuevo Gobierno Vasco, el convenio debería definirse, concretarse y firmarse definitivamente.

Mediante este desarrollo se prevé que la situación de emergencia que sufre el municipio de Zumaia se palie y sea una aportación para el cambio de paradigma.

Planteamiento: https://zumaia.eus/eu/albisteak/mapa_aitamari_puntanoeta.pdf

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Zumaia y Gobierno Vasco.





ACCIÓN 1.1.3 - Ejercicio del derecho de adquisición preferente en las enajenaciones de viviendas protegidas

10

CONTEXTO DE PARTIDA: La Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, en el art. 65 dispone que “La Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco gozará de los derechos de tanteo y retracto en la primera y sucesivas transmisiones sobre las viviendas de protección pública y sus anejos, así como sobre los locales e inmuebles, incluyendo los suelos no edificados con calificación urbanística de protección pública o destino asimilable”. En ese sentido, en base al artículo 69.2 “La Administración podrá ejercitar los derechos de adquisición preferente en beneficio de otra administración territorial, una sociedad pública, un ente institucional vinculado a la Administración autonómica o municipal y, en general, cualquier ente del sector público”. En base a estos artículos de la Ley de Vivienda, el Ayuntamiento de Zumaia puede estar interesado en ser beneficiario del derecho de adquisición preferente del Gobierno Vasco sobre las viviendas de Protección Oficial que se transmitan en Zumaia. De hecho, se considera que el hecho de que el Ayuntamiento disponga de un parque público para destinarlo al alquiler social puede ser una de las medidas para paliar el problema de la vivienda. En la reunión mantenida a principios del año 2024 con representantes de la Delegación Territorial de Gipuzkoa mostró su disposición de aceptar la transmisión del derecho de adquisición preferente a favor del Ayuntamiento de Zumaia.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: En caso de incorporar al presupuesto la partida para la adquisición de inmuebles de este índole y se generen opciones de acceso preferente a las viviendas protegidas, la adquisición de las mismas, para su posterior destino al alquiler social. Para ello se llevará a cabo la coordinación entre ambas instituciones.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Zumaia y Gobierno Vasco



ESTRATEGIA 1.2 - Actuaciones y programas de intermediación para la movilización de vivienda vacía al mercado de alquiler

ACCIÓN 1.2.1- Desarrollo de las actuaciones contempladas en el Decreto 149/2021, de 8 de junio, sobre vivienda deshabitada y medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda.

CONTEXTO DE PARTIDA: Para la aplicación de las medidas incorporadas en el Decreto 149/2021, es necesario disponer de medios pertinentes para la correcta identificación de las viviendas deshabitadas. En estos momentos, el Ayuntamiento de Zumaia está dando los primeros pasos para la creación de dichos instrumentos - una base de datos municipal que actuará como herramienta para la identificación de viviendas vacías-.

En base a los datos extraídos del padrón municipal de Zumaia ascienden a 654 las viviendas vacías en el municipio. La movilización de la vivienda vacía hacia el mercado de alquiler puede ser una medida eficaz para extender considerablemente el parque de alquiler. Se prevé, que los datos relativos a las viviendas vacías de Zumaia serían muy diferentes si se realizase un análisis exhaustivo en base a los criterios establecidos por el Decreto 149/2021 y se analizasen los consumos correspondientes a los suministros.

Dicho Decreto regula el procedimiento administrativo para la declaración de vivienda deshabitada, haciendo referencia a la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda. La citada Ley regula en su capítulo IX las "Garantías jurídicas del uso adecuado, de las condiciones de habitabilidad y de la función social de las viviendas", estableciendo, en el ámbito de sus competencias, medidas tendentes a fomentar el cumplimiento de la función social de las viviendas, para evitar que las viviendas deshabitadas queden desocupadas, y a promover su ocupación.

En este sentido, el Ayuntamiento, en el ámbito de sus competencias, pretende crear una herramienta para la catalogación y seguimiento del parque de viviendas del municipio y de su nivel de uso. Por la vía de la automatización de la información disponible, el Ayuntamiento adquirirá un novedoso sistema de clasificación de las características y nivel de uso de su parque de viviendas y de mantenimiento actualizado de la información, integrado en la infraestructura informática municipal. Este sistema dispondrá de un panel de mando de consulta de datos:

- Grado de uso de cada vivienda, detallando la tipología de cada unidad convivencial
- Catalogación de la información de cada vivienda: superficie, antigüedad, ITE, existencia o no de ascensor...
- Explotación gráfica de datos del catálogo de viviendas.
- Sistema de seguimiento del parque de viviendas para la aplicación del Decreto 149/2021

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Las actividades que comprende esta acción está compuesto por las siguientes subacciones.

- a) Creación de una aplicación informática para la identificación y seguimiento de las viviendas deshabitadas
- b) Elaboración del plan municipal que incluya prioridades y normas de prelación de expedientes



c) Tramitación de expedientes para la declaración de vivienda deshabitada y aplicación del canon en los casos que así corresponde. Para ello, se deberá seguir el procedimiento establecido en el Decreto 149/2021:

- c.1 Acreditación de la desocupación
- c.2 Actuaciones previas y diligencias previas; informe propuesta de acuerdo de inicio de procedimiento de vivienda deshabitada
- c.3 Acuerdo de iniciación adoptado por el órgano competente y resolución de iniciación
- c.4 Trámite de audiencia
- c.5 Resolución

d) Incorporación de las viviendas vacías de Zumaia al registro de Viviendas deshabitadas del País Vasco

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Zumaia y Gobierno Vasco

ACCIÓN 1.2.2 - Promoción de los programas BiziGUNE y ASAP

12

CONTEXTO DE PARTIDA: Actualmente el número de viviendas adscritas a los programas BIZIGUNE y ASAP en Zumaia es muy escaso. No hay ninguna vivienda adscrita al programa ASAP; en el Programa BIZIGUNE hay 4 adscritas y 2 en tramitación.

En marzo de 2023 se envió a 166 hogares de Zumaia una carta informativa sobre estos programas destacando los beneficios de las mismas e incorporando folletos informativos de Alokabide.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN:

- Anualmente se enviará una carta informativa a las personas propietarias de las viviendas que se consideren deshabitadas de acuerdo a los criterios del Decreto 149/2021.
- Anualmente se realizará una campaña publicitaria en los medios de comunicación municipales (web, revistas municipales, bandos...) garantizando una adecuada información a la ciudadanía sobre los programas BIZIGUNE y ASAP.
- Se ofrecerá una atención integral a las personas interesadas en los programas mediante una atención personalizada.
- Suscripción de un convenio de colaboración con ALOKABIDE S.A para facilitar y coordinar la ejecución de las acciones descritas.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Zumaia y Gobierno Vasco.



ACCIÓN 1.2.3 - Medidas fiscales para promover la movilización de vivienda vacía hacia el alquiler asequible

CONTEXTO DE PARTIDA: Las ordenanzas fiscales de 2024 prevén las siguientes bonificaciones y recargos en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles. El recargo se aplica desde el año 2019 (se aplicó también en 2015 y se eliminó posteriormente) y la bonificación desde el año 2013.

- a) Bonificación: Programa Bizigune. Bonificación del 50 % de la cuota íntegra del impuesto para los bienes inmuebles cuyo uso sea objeto de cesión en el marco del «Programa de Vivienda Vacía» regulado por el Decreto del Gobierno Vasco 316/2002 de 30 de diciembre. Esta bonificación es de carácter rogado: el titular del inmueble debe presentar el contrato entre la persona titular del bien y el organismo.

El municipio de Zumaia cuenta en estos momentos con 4 viviendas acogidas al Programa Bizigune, por lo que puede considerarse una bonificación de bajo impacto.

- b) Recargo: de acuerdo con el punto 5 del artículo 14 de la Norma Foral 12/1989, de 5 de julio, del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, y con el ajuste que le ha afectado la Norma Foral 4/2012, de 4 de julio, se aplicará un recargo del 100% de la cuota líquida del impuesto cuando los bienes inmuebles tengan uso de vivienda y no constituyan la residencia habitual del sujeto pasivo o de terceros, en el caso de terceros por arrendamiento o cesión. El recargo se exigirá a los sujetos pasivos de este Impuesto y su devengo se producirá en el mismo momento del devengo del mismo, liquidándose anualmente junto con la cuota.

13

En el caso del recargo, en el año 2023 se emitieron 395 recibos (el importe no significa que se aplique a 395 viviendas, ya que se emite un recibo por propietario y cada propietario puede tener más de una vivienda vacía), lo que ha supuesto unos ingresos para el Ayuntamiento de 54.169,60 euros.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Continuar aplicando tanto la bonificación como el recargo por vivienda vacía y continuar con la socialización de la bonificación como complemento a la acción 1.1.2. En el proceso de elaboración de las normas fiscales del año 2026 se estudiará incrementar la bonificación del IBI hasta un 99%.

ENTIDAD RESPONSABLE: Ayuntamiento de Zumaia



EJE 2 – SISTEMA DE PRESTACIONES Y AYUDAS AL ALQUILER

ESTRATEGIA 2.1. Ayudas a la emancipación juvenil

ACCIÓN 2.1.1 – Fomento de los programas Gaztelagun y Emantzia

CONTEXTO DE PARTIDA: En mayo de 2022 sólo un joven de Zumaia era beneficiario del programa Gaztelagun. En septiembre de 2022 se publicó la aprobación definitiva de la modificación de la ordenanza reguladora de la concesión de subvenciones para el alquiler de viviendas a jóvenes de entre 18 y 35 años en la localidad de Zumaia. Entre las modificaciones introducidas se incluyó como requisito necesario para solicitar la subvención municipal tener tramitada la solicitud de ayuda del Programa Gaztelagun del Gobierno Vasco y su carácter prioritario, en consecuencia en marzo de 2024 ya son 33 las personas beneficiarias de la ayuda Gaztelagun. Además de establecerse como requisito, se ha ofrecido el información y asesoramiento para la tramitación de la misma en la Oficina de Vivienda. Desde el 20 de febrero de 2024 se ofrece asesoramiento sobre el programa Emantzia del Gobierno Vasco, subvención para favorecer la emancipación de jóvenes de 25 a 29 años, ambos inclusive.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Continuar con la difusión de información y con el asesoramiento en la tramitación de los programas Gaztelagun y Emantzia.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Zumaia y Gobierno Vasco

14

ACCIÓN 2.1.2 - Adecuación y fomento de las ayudas municipales para el alquiler

CONTEXTO DE PARTIDA: El Ayuntamiento de Zumaia subvenciona en los últimos años a jóvenes de entre 18 y 35 años que disponen de una vivienda en régimen de alquiler para residencia habitual en el municipio de Zumaia con el fin de contribuir al pago de una parte del alquiler, fomentar su emancipación y ampliar la posibilidad de compartir viviendas. Una de las últimas modificaciones realizadas a la Ordenanza reguladora de estas ayudas fué la incorporación de la cláusula que obliga a que la persona solicitante tener tramitada la solicitud de ayuda del Programa Gaztelagun del Gobierno Vasco. De las 21 solicitudes recibidas en el año 2023, 16 fueron estimadas. La principal razón para que estas personas no cumplan la condición para recibir la ayuda Gaztelagun es debido a la limitación que esta ayuda tiene determinada respecto a la cuantía del alquiler.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Es necesario revisar la ordenanza municipal para seguir dando respuesta a las necesidades de las personas que no pueden ser subvencionadas por Gaztelagun. Es necesario revisar y modificar y actualizar algunos elementos en la Ordenanza (por ejemplo, el límite de ingresos).

ENTIDAD RESPONSABLE: Ayuntamiento de Zumaia



ESTRATEGIA 2.2. – Ayudas para colectivos con dificultades

ACCIÓN 2.2.1 - Impulso del Derecho Subjetivo de Vivienda y de la Prestación Económica de Vivienda

CONTEXTO DE PARTIDA: El Decreto 147/2023, de 10 de octubre, del derecho subjetivo de acceso a la ocupación de una vivienda entró en vigor el 2 de abril de 2024. En desarrollo de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, este Decreto tiene por objeto regular el derecho subjetivo de acceso a la ocupación de una vivienda. En base al decreto, el derecho subjetivo de acceso se satisfará a través de una de las siguientes modalidades:a) Adjudicación de una vivienda en régimen de alquiler o de un alojamiento dotacional con canon y b) Concesión de la prestación económica de vivienda. La prestación económica de vivienda solo se concederá con carácter subsidiario, cuando no sea posible adjudicar una vivienda o un alojamiento dotacional.

Es consecuencia de este decreto la transformación de la Prestación Complementaria de Vivienda (PCV) en la nueva Prestación Económica de Vivienda (PEV) y cambio en la gestión de la misma desde Lanbide a Etxebide.

En Zumaia en marzo de 2024 había 62 unidades convivenciales beneficiarias de PCV que van a pasar a ser beneficiarios de la PEV.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Informar y asesorar a la ciudadanía afectada y a nuevos interesados sobre la transformación de la Prestación Complementaria de Vivienda (PCV) en la Prestación Económica de Vivienda (PEV). En este sentido, deberá renovarse el convenio con la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco en relación con los procedimientos vinculados al Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales, dado que en la misma se incluye información relativa al derecho subjetivo de vivienda. Entre los procedimientos vinculados se incluye el servicio de información administrativa, particular y especializada a la ciudadanía por parte del Ayuntamiento de Zumaia sobre los procedimientos de reconocimiento y extinción del derecho subjetivo y de modificación, suspensión y extinción de la prestación económica de vivienda.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Zumaia y Gobierno Vasco (Etxebide)

ACCIÓN 2.2.2 - Adecuación y fomento de las ayudas municipales para el alquiler

CONTEXTO DE PARTIDA: Las subvenciones destinadas a mayores de 36 años con ingresos anuales máximos de 25.000 euros y que destinan al alquiler el 30% o más de sus ingresos, contaron en 2023 con 13 beneficiarios. El número de solicitantes fue de 22.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Hay elementos que deben ser revisados, modificados y actualizados en la Ordenanza Municipal (por ejemplo, el límite de ingresos).

ENTIDAD RESPONSABLE: Ayuntamiento de Zumaia



ESTRATEGIA 2.3 - Ayudas económicas para el pago del alquiler y alternativas habitacionales para personas en situación de vulnerabilidad económica y riesgo de exclusión

ACCIÓN 2.3.1 – Ayudas de emergencia social (AES)

CONTEXTO DE PARTIDA: Las Ayudas de Emergencia Social son unas ayudas reguladas por el Gobierno Vasco dirigidas a personas que no disponen de recursos suficientes para hacer frente a los gastos necesarios para prevenir o paliar situaciones de exclusión social. El Ayuntamiento de Zumaia aporta fondos propios a este programa de ayudas. En concreto, durante el año 2023 se ha incorporado el importe correspondiente al 10,51% del presupuesto aprobado por el Gobierno Vasco. Desde el año 2020, anualmente, se han realizado campañas informativas sobre estas ayudas, trasladando a todos los hogares información sobre los detalles de la ayuda. En el año 2023 han sido 72 las familias beneficiarias de las AES.

Más del 62% de los demandantes de las AES tienen dificultades para hacer frente a los gastos de la vivienda (35), el 48,61% para pagar el alquiler y el 13,89% restante (10) para pagar el préstamo de la vivienda. El total de AES destinadas a vivienda asciende a 45.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Continuar con la elaboración del presupuesto adecuado a las necesidades y continuar con la campaña informativa y la gestión de las ayudas.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Zumaia y Gobierno Vasco

ACCIÓN 2.3.2- Alternativas habitacionales para personas en riesgo de exclusión y vulnerabilidad

16

CONTEXTO DE PARTIDA: El Ayuntamiento de Zumaia dispone de dos apartamentos de emergencia. Ambos pisos cumplen la función de piso de acogida tanto para atender situaciones de necesidad social como para mujeres víctimas de violencia doméstica (siempre que no requieran medidas de protección). Se trata de pisos de acogida destinados a proporcionar alojamiento temporal a personas y unidades convivenciales que requieran una estancia corta.

Por su parte, el Ayuntamiento de Zumaia ofrece un alojamiento municipal de larga estancia o uso permanente para personas mayores en "Branka", a través de 18 apartamentos con 22 plazas (16 de una y 2 de dos plazas). Se trata de apartamentos tutelados destinados a personas mayores de 65 años que no disponen de un alojamiento adecuado, bien en condiciones de accesibilidad y/o habitabilidad, bien por problemas de convivencia o por soledad. Las 22 plazas suelen estar ocupadas habitualmente.

El Ayuntamiento de Zumaia, mediante un convenio suscrito con la ASOCIACIÓN DE MUJERES INMIGRANTES MALEN ETXEA, tiene realizada la cesión de uso de una vivienda de 6 plazas a favor de dicha asociación. Es objeto de dicha vivienda dar refugio a mujeres inmigrantes con dificultades de acceso a la vivienda. Estas personas podrán permanecer durante un periodo máximo de 4 meses.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Hay ciudadanos que no tienen encaje en los modelos citados por lo que es imprescindible reflexionar sobre alternativas habitacionales dirigidas a estos colectivos (personas con dependencias, situación de grave exclusión por vivir en la calle, personas con diversidad funcional, etc.)

ENTIDAD RESPONSABLE: Ayuntamiento de Zumaia

**ESTRATEGIA 2.4 - Estrategias e instrumentos derivados de la declaración de zona tensionada, control de precios y protecciones de colectivos de vulnerables****ACCIÓN 2.4.1. - Aplicación y seguimiento de los efectos derivados por la declaración de zona tensionada en base a la Ley 12/2023, de 24 mayo.**

CONTEXTO DE PARTIDA: El Ayuntamiento de Zumaia ha dado inicio a la realización de los trámites necesarios para la obtención de la declaración de Zumaia como Zona de Mercado Residencial Tensionado en el marco de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, del Derecho a la Vivienda.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: De acuerdo con el artículo 18.2b) de la Ley 12/2023, 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. Durante el periodo que dure la declaración se permite la adopción de las siguientes medidas:

- Aplicar medidas que limiten el incremento del precio del alquiler tanto en nuevos contratos a nuevos inquilinos (limitación del alquiler a la renta del contrato anterior), como para aplicar los límites de los sistemas de índices de precios de referencia también a las viviendas que no hubiesen estado arrendadas en los últimos 5 años.
- Posibilidad de prórroga extraordinaria anual (hasta 3 años) del contrato en los mismos términos y condiciones que el contrato en vigor.
- En el caso de los desahucios una mayor protección de la persona arrendataria, en el caso de las viviendas de los grandes tenedores.

17

Para el correcto seguimiento de estas medidas es necesario definir la metodología y los instrumentos de coordinación interinstitucionales.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Zumaia y Gobierno Vasco



EJE 3 – ACTUACIONES SOBRE EL PARQUE EDIFICADO Y REHABILITACIÓN URBANA

ESTRATEGIA 3.1 - Regulación y seguimiento de las Viviendas para Uso Turístico (VUTs)

CONTEXTO: La necesidad de regular las viviendas para uso turístico se ha puesto de manifiesto en los últimos años, con un notable incremento de este tipo de actividades. En el año 2016 el número de viviendas turísticas inscritas en el Registro de Empresas y Actividades turísticas del País Vasco en Zumaia era de 7 inmuebles, frente a las 56 registradas actualmente (2024). Del análisis realizado en esta materia en el marco del Plan de Vivienda realizado en 2023 se concluyó que el principal problema de la situación de la vivienda en Zumaia no son los pisos turísticos, pero que su regulación es imprescindible. De hecho, el que parte de la oferta residencial se destine a fines distintos de la residencia principal tiene un impacto directo tanto en la oferta de alquiler de vivienda habitual como en el precio –en su encarecimiento-. En este sentido, y en base a la necesidad de desarrollar y actualizar las Normas Subsidiarias vigentes, el Ayuntamiento de Zumaia, en sesión plenaria ordinaria de 29 de febrero de 2024, aprobó la "APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN DEL DOCUMENTO DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ZUMAIA RELATIVA A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO DEL MUNICIPIO". La aprobación de esta Norma Subsidiaria ha supuesto la concreción de la actividad y de los requisitos a cumplir, limitando en gran medida el camino totalmente abierto que existía hasta ahora.

ACCIÓN 3.1.1 – Legalización de las Viviendas de Uso Turístico (VUTs) en funcionamiento

18

CONTEXTO DE PARTIDA: Con anterioridad a la aprobación de la norma subsidiaria relativa a la ordenación urbanística de los establecimientos de alojamiento turístico en Zumaia existían 56 viviendas registradas en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi. Las viviendas para uso turístico (VUTs) registradas con anterioridad a la entrada en vigor de la ordenación prevista en la modificación de la NN. SS., no están sujetas a las condiciones previstas en la nueva norma, salvo en caso de aumento de la capacidad alojativa o cambio de titularidad. No obstante, se ha establecido el plazo de un año desde la entrada en vigor de la ordenación prevista en dicha modificación, para la comprobación del cumplimiento de los requisitos operativos de las VUTs en funcionamiento ante el Ayuntamiento de Zumaia. Transcurrido el plazo señalado sin que se haya realizado la adaptación, se producirá la suspensión automática de la habilitación de la vivienda para uso turístico (VTC), con la consiguiente anulación de la actividad.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Seguimiento de la legalización de las 56 viviendas para uso turístico con actividad en funcionamiento.

ENTIDAD RESPONSABLE: Zumaiako Udala



ACCIÓN 3.1.2- Seguimiento de solicitudes de nuevas licencias para Viviendas de Uso Turístico (VUTs)

CONTEXTO DE PARTIDA: Desde junio de 2021 hasta junio de 2022 y desde mayo de 2023 hasta la entrada en vigor de la nueva norma de ordenación urbanística de los establecimientos de alojamiento turístico (abril de 2024) se han producido dos moratorias; dos suspensiones de las autorizaciones para el inicio de actividad de Viviendas de uso turístico. A partir de la entrada en vigor de la nueva Norma Subsidiaria, las personas interesadas podrán formular solicitudes de licencia. Las viviendas que pretendan iniciar la actividad deberán cumplir las condiciones y requisitos previstos en la nueva normativa para la concesión de nuevas licencias.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Una vez comprobado el cumplimiento de los requisitos incorporados en el Documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zumaia relativa a las viviendas para uso turístico por parte de nuevos interesados en dar inicio a la actividad, remitir el correspondiente al Departamento de Turismo del Gobierno Vasco.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Zumaia y Gobierno Vasco.

19

ACCIÓN 3.1.3- Asesoramiento sobre el procedimiento de prohibición de instalación de pisos turísticos por las comunidades de vecinos.

CONTEXTO DE PARTIDA: El Tribunal Supremo español ha autorizado a las comunidades de propietarios a prohibir la instalación de pisos turísticos en su edificio. Para ello, los estatutos de la comunidad deben indicar claramente que en ella está prohibida toda actividad económica al equiparar la vivienda turística a la actividad económica.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Ofrecer los medios informativos necesarios sobre el procedimiento de prohibición de los pisos de uso a las comunidades de vecinos.

ENTIDAD RESPONSABLE: Ayuntamiento de Zumaia

ESTRATEGIA 3.2 - Implantación del uso de vivienda en locales vacíos

ACCIÓN 3.2.1. - Ordenanza para el cambio de uso de locales vacíos y su seguimiento.

CONTEXTO DE PARTIDA: Actualmente se encuentra en vigor la Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso, de terciario a residencial, en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial aprobada por el Ayuntamiento de Zumaia en 2022 (BOG 29/11/2022) para la transformación de locales comerciales en viviendas. Se estima esta como una solución que fomenta la puesta en el mercado residencial de nuevas viviendas sin necesidad de consumir nuevos suelos. La modificación no podrá llevarse a cabo en las zonas definidas como espacios comerciales, a fin de proteger el comercio local y las actividades terciarias.



Los elementos a destacar de esta normativa son las siguientes:

1. Las viviendas que resulten de la aplicación de la presente ordenanza tendrán la calificación permanente de Vivienda Tasada Municipal de Régimen General, en régimen de propiedad, o pleno dominio.
2. El promotor del cambio de uso podrá enajenar, utilizar en propiedad o arrendar la vivienda. En cualquier caso, el usuario directo habrá de utilizarla como domicilio habitual y permanente, quedando expresamente prohibido que se pueda destinar a segunda vivienda o cualquier otro uso. Las viviendas que resulten de la aplicación de la presente ordenanza en ningún caso podrán ser utilizados como viviendas turísticas.
3. Los beneficiarios de venta o alquiler deberán cumplir los requisitos inherentes a dicha calificación. Asimismo, los precios máximos tanto de transmisión como de alquiler serán limitados en los términos que establezca la normativa.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Seguimiento de las solicitudes y uso de las viviendas resultantes.

ENTIDADES RESPONSABLES: Zumaiako Udala

ESTRATEGIA 3.3 – Reflexionar sobre ayudas económicas, medidas fiscales, etc. en materia de rehabilitación urbana.

20

CONTEXTO: En la actualidad el Ayuntamiento de Zumaia no tiene medidas concretas en lo que respecta a la rehabilitación del parque de viviendas. No existen líneas subvencionales específicas del Ayuntamiento de Zumaia para el fomento de la rehabilitación de edificios de viviendas ni medidas fiscales con la misma finalidad. En este sentido, tampoco se ofrece asesoramiento sobre ayudas económicas del Gobierno Vasco dirigidas tanto a Comunidades de Propietarios como a particulares.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Se considera imprescindible reflexionar sobre los siguientes elementos:

- Posibles líneas subvencionales específicas para estimular la rehabilitación de edificios y viviendas
- Posibles medidas fiscales para estimular la rehabilitación de edificios y viviendas
- Asistencia y asesoramiento a particulares en materia de rehabilitación

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Zumaia y Gobierno Vasco



EJE 4 – SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN INSTITUCIONAL

ESTRATEGIA 4.1 - Sistemas de evaluación y seguimiento

CONTEXTO: El fundamento de este eje se basa en la definición de criterios e indicadores para el seguimiento de este Plan.

ACCIÓN 4.1.1- Actualizar los indicadores asociados a la declaración de zona tensionada

CONTEXTO: La disposición adicional tercera de la Ley 12/2023 determina que las circunstancias establecidas en el artículo 18.3 para la identificación de zonas de mercado residencial tensionado serán objeto de revisión a los tres años desde la entrada en vigor de la ley, para adecuarlos a la realidad y evolución del mercado residencial, sobre la base de la cooperación con las Administraciones competentes en materia de vivienda.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Transcurrido el trienio, revisar los criterios.

ENTIDAD RESPONSABLE: Ayuntamiento de Zumaia

21

ACCIÓN 4.1.2 - Evaluar el Plan anualmente

CONTEXTO DE PARTIDA: Es necesario confirmar que las acciones definidas en el cronograma del Plan se están ejecutando en plazos, ya que además de confirmar que persisten las causas que motivaron el nombramiento en el momento de solicitar la prórroga de la declaración de ámbito tensionado una vez transcurrido el trienio, es necesario justificar las medidas y acciones públicas adoptadas desde su nombramiento para solucionar o mejorar la situación.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Valoración del cumplimiento o no de las actividades definidas y de su cumplimiento en el plazo y condiciones establecidos. También se evaluarán los cambios en las condiciones de acceso a la vivienda de la población de Zumaia.

ENTIDAD RESPONSABLE: Ayuntamiento de Zumaia



ESTRATEGIA 4.2 – Sistema de coordinación

ACCIÓN 4.2.1- Coordinación con el Gobierno Vasco

CONTEXTO DE PARTIDA: el ámbito de la vivienda es un marco de corresponsabilidad institucional entre el Gobierno Vasco y los Ayuntamientos, y tal y como se recoge en este Plan, la ejecución de diversas acciones requiere de la coordinación y colaboración entre ambas instituciones, en este caso el Gobierno Vasco y el Ayuntamiento de Zumaia.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Definición de la metodología de coordinación entre el Ayuntamiento de Zumaia y el Gobierno Vasco. La concreción de la metodología, las herramientas de coordinación, la comisión de seguimiento y el acuerdo para llevarlas a cabo deberían suponer

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Zumaia y Gobierno Vasco

ACCIÓN 4.2.2- Grupo de trabajo para la coordinación y seguimiento en el seno del Ayuntamiento

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Para el seguimiento y evaluación del Plan se constituirá un grupo de trabajo de coordinación y seguimiento en el seno del Ayuntamiento. Se plantea que sea de carácter mixto, formado por concejales/as con responsabilidad en política de vivienda y técnicos/as municipales.

ENTIDAD RESPONSABLE: Ayuntamiento de Zumaia

ESTRATEGIA 4.3 – Información pública a la ciudadanía y sistemas abiertos de participación

CONTEXTO DE PARTIDA: La incidencia directa y el gran impacto que tiene el tema de la vivienda en la ciudadanía hace necesario que la información en esta materia esté a disposición de la ciudadanía y que se garanticen los sistemas de participación en la materia; tanto en el planificación como en la ejecución y evaluación. En este sentido, se considera necesario concretar aquello que hasta ahora no se hacía pero que habría que hacer de cara al futuro.

DESCRIPCIÓN DE LAS ACCIONES:

- Realización de una presentación pública tanto del diagnóstico realizado para la declaración de zona tensionada y como del correspondiente plan de acción.
- Establecer mecanismos para una evaluación anual del.
- Establecer mecanismos de participación para el diseño del plan para el siguiente trienio.
- Ofrecer información detallada y asesoramiento especializado y personalizado en materia de vivienda a la ciudadanía. Obtener nuevos medios para la atención efectiva y personalizada y asesoramiento integral en materia de vivienda. En ese sentido, deberá renovarse el convenio con la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi en lo relativo a los procedimientos relativos al Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales.

ENTIDAD RESPONSABLE: Ayuntamiento de Zumaia: Ayuntamiento de Zumaia/ Eusko Jaurlaritza



3 CRONOGRAMA

EJE/Estrategia / Líneas de acción				2025	2026	2027	Vinculación a declaración zona tensionada (Alta-Media-Baja)
EJE 1. - FOMENTO DEL ALQUILER ASEQUIBLE							
ESTRATEGIA 1.1. Incremento del sistema residencial de protección pública, de forma preferente de alquiler							
Acción 1.1.1. Promoción de vivienda protegida y dotacional (Torreaga)		X	X				ALTA
Acción 1.1.2. Promoción de vivienda protegida de alquiler (Puntaneta eta Aita Mari)		X	X	X			MEDIA
Acción 1.1.3. Ejercicio del derecho de adquisición preferente en las enajenaciones de vivienda protegida		X	X	X			MEDIA
ESTRATEGIA 1.2 Actuaciones y programas de intermediación para la movilización de vivienda vacía al mercado de alquiler							
Acción 1.2.1. Desarrollo de las actuaciones contempladas en el Decreto 149/2021, de 8 de junio, sobre vivienda deshabitada y de medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda							ALTA
a) Creación de una aplicación informática para la identificación y seguimiento de las viviendas deshabitadas		X					
b) Elaboración del plan municipal que incluya prioridades y normas de prelación de expedientes		X					
C) Tramitación de expedientes para la declaración de vivienda deshabitada y aplicación del canon.			X				
d) Incorporación de las viviendas vacías de Zumaia al registro de Viviendas deshabitadas del País Vasco			X	X			
Acción 1.2.2. Promoción de los programas Bizigune y ASAP		X	X	X			ALTA
Acción 1.2.3. Medidas fiscales para promover la movilización de vivienda vacía hacia el alquiler asequible		X	X	X			MEDIA
EJE/Estrategia / Líneas de acción				2025	2026	2027	Vinculación a declaración zona tensionada (Alta-Media-Baja)
EJE 2. - SISTEMA DE PRESTACIONES Y AYUDAS AL ALQUILER							
ESTRATEGIA 2.1. Ayudas a la emancipación juvenil							
Acción 2.1.1. Fomento de los programas Gaztelagun y Emantziña		X	X	X			ALTA
Acción 2.1.2. Adecuación y fomento de las ayudas municipales para el alquiler		X	X	X			ALTA
ESTRATEGIA 2.2. Ayudas para colectivos con dificultades							
Acción 2.2.1. Impulso del Derecho Subjetivo de Vivienda y de la Prestación Económica de Vivienda		X	X	X			ALTA
Acción 2.2.2. Adecuación y fomento de las ayudas municipales para el alquiler		X	X	X			ALTA
ESTRATEGIA 2.3. Ayudas económicas para el pago del alquiler y alternativas habitacionales para personas en situación de vulnerabilidad económica y riesgo de exclusión							
Acción 2.3.1. Ayudas de emergencia social (AES)		X	X	X			ALTA
Acción 2.3.2. Alternativas habitacionales para personas en riesgo de exclusión y vulnerabilidad			X				MEDIA
ESTRATEGIA 2.4. Estrategias e instrumentos derivados de la declaración de zona tensionada, control de precios y protecciones de colectivos de vulnerables							
Acción 2.4.1. Aplicación y seguimiento de los efectos derivados por la declaración de zona tensionada en base a la Ley 12/2023, de 24 mayo.		X	X	X			ALTA



EJE/Estrategia / Líneas de acción	2025	2026	2027	Vinculación a declaración zona tensionada (Alta-Media-Baja)
EJE 3.- ETXEBIZTEN ERAIKINEN PARKEAREN ETA HIRI BIRGAITZEAREN GAINeko JARDUKETAK				
ESTRATEGIA 3.1 - Regulación y seguimiento de las Viviendas para Uso Turístico (VUTs)				
Acción 3.1.3. Legalización de las Viviendas de Uso Turístico (VUTs) en funcionamiento	X			MEDIA
Acción 3.1.2. Seguimiento de solicitudes de nuevas licencias para Viviendas de Uso Turístico (VUTs)	X	X	X	MEDIA
Acción 3.1.3. Asesoramiento sobre el procedimiento de prohibición de instalación de pisos turísticos por las comunidades de vecinos.	X	X	X	MEDIA
ESTRATEGIA 3.2 - Implantación del uso de vivienda en locales vacíos				
Acción 3.2.1. Modificación de uso de locales vacíos y su seguimiento	X	X	X	MEDIA
ESTRATEGIA 3.3 - Reflexión sobre ayudas económicas, medidas fiscales, etc. en materia de rehabilitación urbana				
EJE 4.- SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN INSTITUCIONAL				
ESTRATEGIA 4.1. Sistemas de evaluación y seguimiento				
Acción 4.1.1. Actualización de los indicadores asociados a la declaración de zona tensionada	X	X	X	ALTA
Acción 4.1.2. Evaluar el Plan anualmente	X	X	X	ALTA
ESTRATEGIA 4.2. Sistema de coordinación				
Acción 4.2.1. Coordinación con el Gobierno Vasco	X	X	X	ALTA
Acción 4.2.2. Grupo de trabajo para la coordinación y seguimiento en el seno del Ayuntamiento	X	X	X	ALTA
ESTRATEGIA 4.3. Información pública a la ciudadanía y sistemas abiertos de participación				



I. ERANSKINA : ZUMAIAKO ETXEBIZITZA PLANA (2023ko maiatza)