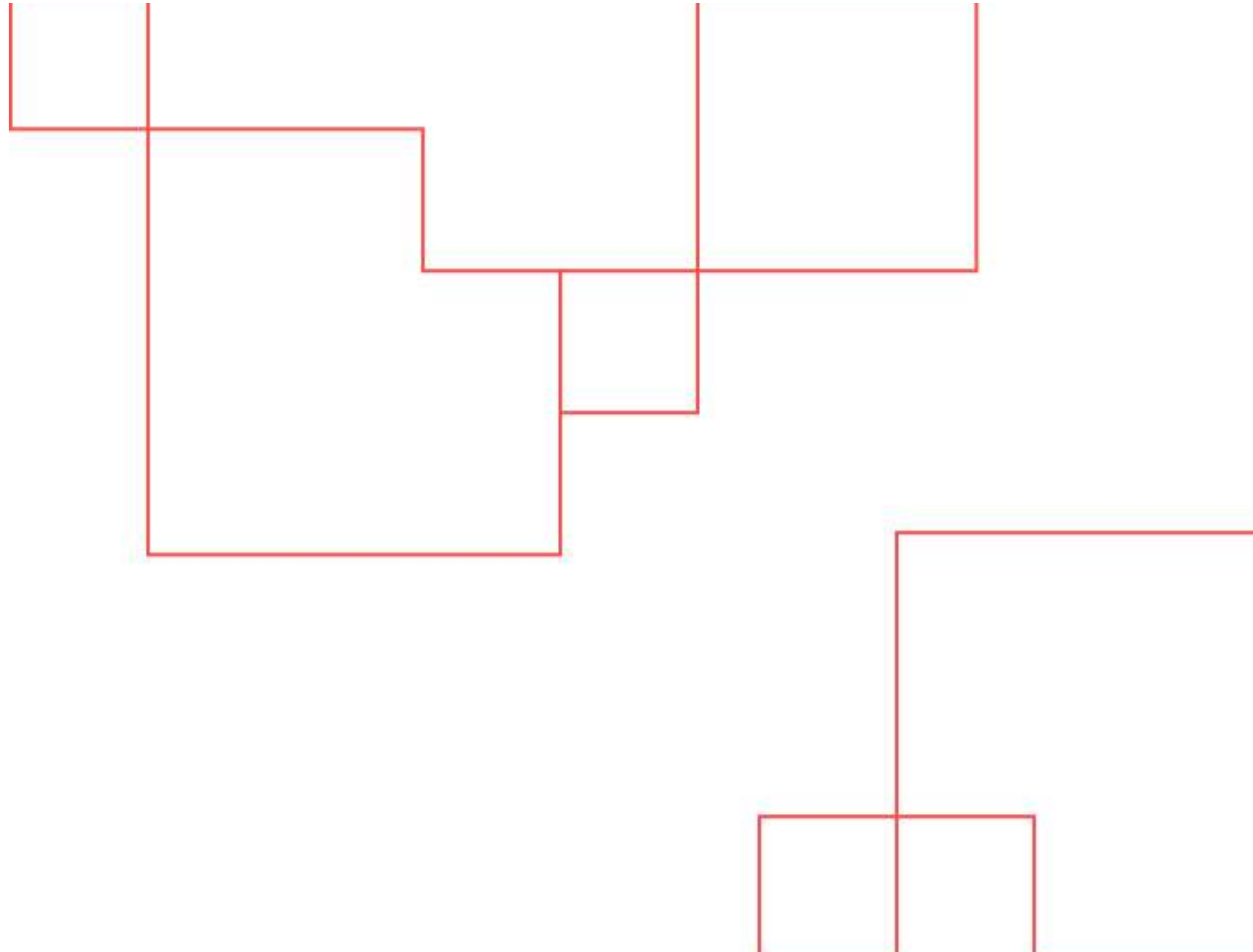




DESIGNACIÓN DE LAS ZONAS DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADAS

PLAN DE ACCIÓN

Febrero del 2025

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES.....	5
2. PLAN DE ACCIÓN.....	7
2.1 MISIÓN Y VISIÓN.....	7
2.2 OBJETIVOS Y PRIORIDADES DEL PLAN 6	
2.3 LAS LÍNEAS GENERALES DEL PLAN: EJES, ESTRATEGIAS Y LÍNEAS DE ACTUACIÓN	
.....	9
EJE 1 - FOMENTAR UN ALQUILER ACCESIBLE.....	9
EJE 2 - ACTUACIONES RELACIONADAS CON EL PARQUE DE EDIFICIOS DE VIVIENDAS	
Y LA REHABILITACIÓN URBANA.....	17
EJE 3 - SISTEMA DE PRESTACIONES Y SUBVENCIONES PARA EL ALQUILER.....	19
EJE 4 - SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN INTERINSTITUCIONAL.....	24
3. CRONOGRAMA.....	27

1. ANTECEDENTES

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, del Derecho a la Vivienda, aprobada el año pasado en el Congreso español, abre el camino a la designación de varios municipios como Zonas de Mercado Residencial Tensionadas (en adelante, "ZMRT") Según el artículo 18 de dicha ley, los municipios que cumplan con las condiciones o los criterios definidos en la Ley podrán solicitar formalmente el nombramiento de Zonas de Mercado Residencial Tensionado, y una vez obtenido el nombramiento, podrán tomar ciertas medidas para incidir en el mercado de la vivienda. En ese sentido, el Observatorio Vasco de la Vivienda ha elaborado un informe para dirimir qué municipios cumplen los citados criterios en la Comunidad Autónoma Vasca.

El caso del Ayuntamiento de Lezo, se cumple uno de los criterios que recoge la ley 12/2023 para que el municipio se designe, en su totalidad, Zona de Mercado Residencial Tensionada.

El Gobierno Vasco ha elaborado un protocolo que, mediante el Observatorio Vasco de la Vivienda, ha hecho llegar a los ayuntamientos que cumplen las condiciones, con el objetivo de iniciar el procedimiento formal para obtener el citado nombramiento, y cumplir lo previsto en el artículo 18. En virtud de lo que en él se expone, se han de presentar dos documentos en el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco: un diagnóstico sobre la vivienda (que exponga, de manera estructurada, toda la información obtenida en el procedimiento de preparación previsto en el artículo 18), y un plan de acción exclusivo que recoja las medidas específicas que se implementarán en aras de corregir los desequilibrios advertidos en la zona nombrada tensionada, junto con un calendario de desarrollo para los tres años en los que el nombramiento estará en vigor.

En definitiva, el objetivo principal del plan de acción que se describe en las siguientes páginas es definir las medidas que integrarán el plan de acción para hacer frente y solventar las carencias detectadas en la oferta de vivienda accesible en Lezo. Algunas de las medidas contempladas en el plan son medidas que están ya en vigor, y se prevé que tengan la evolución recogida dentro del plan. Sin embargo, otras medidas se tomarán una vez conseguido la designación de ZMRT.

Las primeras tareas para el desarrollo de este plan de acción son dos: por una parte, analizar y evaluar los planes especiales y las intervenciones que ha propuesto y realizado durante los últimos años el Ayuntamiento de Lezo en materia de vivienda; por otra parte, analizar las bases

Plan de acción

jurídicas para incidir en el tema. A este nivel, hay que tener en cuenta el marco competencial que en materia de vivienda establece la Ley 3/2015 de Vivienda del País Vasco, que destaca la necesidad de colaboración y coordinación entre las instituciones autonómicas y locales para el desarrollo de las políticas públicas en materia de vivienda. Y es que, al igual que ocurre con la promoción de las Viviendas de Protección Pública, las administraciones local y autonómica se afectan mutuamente.

Por lo tanto, el plan que tenemos entre manos es el plan de acción a presentar y acordar con el Gobierno Vasco. Su objetivo no es otro que hacer frente y arreglar las carencias identificadas en la oferta de las viviendas accesibles 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 y prioridades.
- Ejes, estrategias y acciones.

El modelo del Observatorio exige, al menos, cuatro ejes principales, proponiendo además sus designaciones: Fomentar un alquiler accesible; sistema de prestaciones y subvenciones del alquiler; actuaciones relacionadas con el parque de edificios de vivienda y la rehabilitación urbana; y sistemas de gobernanza y coordinación interinstitucional.

Para realizar el Plan de Acción, además de trabajar medidas junto con los/as responsables políticos y los/as técnicos/as, tal y como se ha citado anteriormente, se han valorado las oportunidades que ofrecen las siguientes leyes:

- Ley 2/2006, del 30 de junio, de suelo y urbanismo.
- Ley 3/2025, del 18 de junio, de la vivienda.

Decreto 80/2022, de 28 de junio, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y las normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Decreto -149/2021, de 8 de junio, de vivienda deshabitada y de medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda.

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

2. PLAN DE ACCIÓN

2.1 MISIÓN Y VISIÓN

La definición de las misiones y visiones de este Plan consiste en definir el objetivo y las principales funciones del mismo dotándolo de una visión integral y finalista. Así, el plan que pretende ejecutar durante los tres próximos años el Ayuntamiento de Lezo tendrá la misión y la visión que a continuación se describen:

MISIÓN: Proponer, acordar y ejecutar las medidas para el desarrollo de políticas municipales de vivienda que satisfagan las necesidades de vivienda entre la ciudadanía de Lezo, con el fin de garantizar el acceso de la población a una vivienda digna y adecuada a un precio razonable.

VISIÓN: La base principal de este plan se centra en ejecutar las medidas necesarias para satisfacer las necesidades de los habitantes de Lezo y garantizar la función social de la vivienda. El objetivo es que la población pueda acceder a la vivienda en condiciones dignas y razonables, siempre con un esfuerzo económico inferior al 30% de los ingresos de la unidad de convivencia. Con ello, se pretende, también, preservar las condiciones de vida de la ciudadanía y mejorar la cohesión social del municipio mediante diferentes intervenciones, como la implantación equilibrada de los diferentes tipos de vivienda.

2.2 OBJETIVOS Y PRIORIDADES DEL PLAN

1. PRIORIDADES

Acceso a una mayor disponibilidad de vivienda para la ciudadanía de Lezo y su accesibilidad a precios y condiciones razonables y dignas. Del mismo modo, relajar el esfuerzo económico a realizar por la ciudadanía ya emancipada, abaratando los alquileres. Para ello, será imprescindible ampliar el parque público de alquiler.

SEGUNDA PRIORIDAD

Ofrecer a la ciudadanía de Lezo más recursos y mejores servicios en materia de vivienda. Para ello, el Ayuntamiento realizará un esfuerzo especial para recopilar, sistematizar y explotar las informaciones concretas distribuidas en los diferentes departamentos, administraciones e instituciones. De esa manera, se buscarán políticas de vivienda más adecuadas y eficientes.

TERCERA PRIORIDAD

Ofrecer a la ciudadanía de Lezo más recursos y mejores servicios en materia de vivienda. Para ello, se recopilará y sistematizará la información de los programas que ofrecen las diferentes administraciones en cuanto a las políticas de vivienda, para trasladar dicha información a la ciudadanía de Lezo.

CUARTA PRIORIDAD

Para movilizarse hacia un parque de alquiler, hay que identificar las viviendas vacías que hay en el municipio de Lezo, siguiendo el camino que establece el Decreto 149/2021.

2.3 LAS LÍNEAS GENERALES DEL PLAN: EJES, ESTRATEGIAS Y LÍNEAS DE ACTUACIÓ

EJE 1 - FOMENTAR UN ALQUILER ACCESIBLE.

ESTRATEGIA 1.1. Aumentar el parque de viviendas de uso residencial de protección pública, poniendo especialmente el foco en los alquileres accesibles.

CONTEXTO INICIAL: Aunque durante los últimos años se han construido nuevas viviendas en Lezo, el desarrollo ha quedado lejos de lo previsto por el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), tanto en cuanto a las viviendas de uso residencial protegido como a la vivienda libre.

Así, un alto porcentaje de las nuevas viviendas que se edificarán debería ser de una calificación tanto de protección pública como de alquiler si se quiere garantizar la función social de la vivienda.

En ese sentido, estos son los desarrollos que están en ejecución o en procesos de decisión, en relación a ampliar el parque de viviendas:

ÁMBITO	VPO	VT	Vivienda dotacional	Situación
OLATZAR				
Rd 2.1		24		En construcción
Rd 2.2 A	33			En construcción
Rd 2.2 B	33			En proceso de decisión
ISASTI				
H.I.E.11		16		En proceso de Estudio de Detalle
SECTOR 1				
Ámbito D			52	Arrancando proceso de licitación

Por otra parte, tal y como se indica en el diagnóstico de Zona de Tensión de Mercado Residencial, más de la mitad (56,6%) de las demandas actuales de vivienda (inscritas en Etxebide, 534 solicitudes activas) son solicitudes de alquiler. Más de la mitad de las solicitudes (51,1%) son de personas empadronadas fuera del municipio. En cuanto a las características de los/as solicitantes, se trata de personas de nivel medio y medio alto de ingresos, la mayoría con la intención de ponerse a vivir a solas. Otras características de las solicitudes: 8 solicitudes de vivienda adaptada, 9 solicitudes de derecho subjetivo de vivienda, 114 solicitudes de personas menores de 36 años. 92 solicitudes relacionadas con necesidades especiales de vivienda.

ACCIÓN 1.1.1 - Fomentar viviendas protegidas en alquiler (Olatzar).

CONTEXTO INICIAL: Las nuevas viviendas se ubicarían en el ámbito Rd 2.2 B, en la parcela municipal. El objetivo es construir, en total, 33 nuevas viviendas de Protección Oficial. Actualmente en Olatzar están en marcha un proceso de construcción de 33 viviendas protegidas y 24 tasadas.



El Ayuntamiento aún no tiene decidido si la promoción de 33 viviendas se destinará al alquiler o a la propiedad. Hace unos meses, se realizó una reunión con el Gobierno Vasco para definir las posibilidades de colaboración, a modo de avance. Ahora se ve la necesidad de una nueva reunión para poder tomar la decisión, poner sobre la mesa posibilidades de colaboración con el Gobierno Vasco e intentar llegar a consensos.

El Ayuntamiento prevé diferentes opciones: por un lado, que el Gobierno Vasco se encargue de la promoción a cambio de la cesión de la parcela municipal y destine las viviendas al alquiler; por otro, que se desarrolle una promoción privada y se destine a la vivienda en propiedad aunque se trate de viviendas protegidas; y por último, que, aunque se trate de una promoción privada, el Gobierno Vasco adquiera algunas viviendas para destinarlas al alquiler. Cada opción de este desarrollo respondería a una necesidad diferente.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Mantener una reunión con el Gobierno Vasco para analizar posibles vías de colaboración, y en función de ello, decidir el rumbo de esta promoción.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Lezo.

ACCIÓN 1.1.2 Fomentar viviendas dotacionales (sector 1).

CONTEXTO INICIAL: El año 2008 se aprobó definitivamente el Plan Parcial de ordenamiento del sector uno de Lezo. En dicho Plan Parcial se preveía la reserva de suelo para un mínimo de 50 alojamientos dotacionales. El Ayuntamiento de Lezo puso a disposición del Gobierno Vasco la parcela dotacional mediante cesión gratuita a cambio de garantizar la promoción de viviendas dotacionales.



Estas viviendas dotacionales serían en alquiler y para jóvenes, con una duración máxima de 5 años. Actualmente, existen inscritas en Etxebide114 solicitudes de personas menores de 36 años. Por lo tanto, con esta promoción se pretende dar respuesta a la demanda de las personas jóvenes.

Ha sido una operación que se ha retrasado durante años por diferentes causas. Actualmente, después de que una sentencia en favor del Gobierno Vasco haya desbloqueado la situación, se volverá a repetir el concurso público de promoción de 52 viviendas dotacionales. Queda en manos del Gobierno Vasco tanto la promoción, como su previsión temporal.

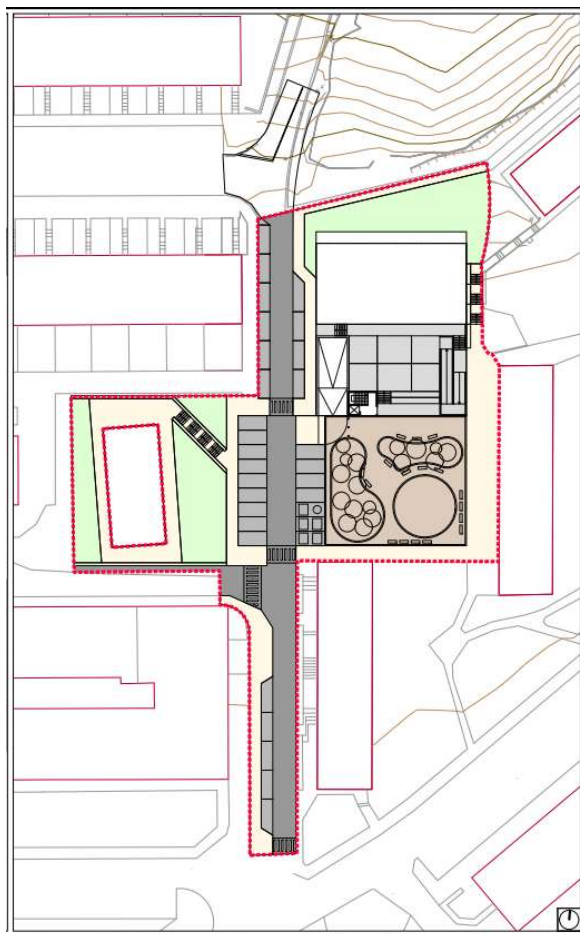
DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: El Gobierno Vasco reactivará en 2025 el concurso público de la promoción.

ENTIDAD RESPONSABLE: Gobierno Vasco.

ACCIÓN 1.1.3 Fomentar Viviendas tasadas (Isasti).

CONTEXTO INICIAL: Actualmente menos de la mitad de la demanda de vivienda está destinada a la compra (43,4%). Aun así, desde el Ayuntamiento se ha impulsado la promoción de viviendas protegidas en propiedad.

En este caso, se está elaborando el Estudio de Detalle en Isasti, para adaptar 16 viviendas tasadas que se edificarán después.



DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: En los próximos meses finalizará el Estudio de Detalle y se darán los siguientes pasos.

ENTIDAD RESPONSABLE: Ayuntamiento de Lezo.

ESTRATEGIA 1.2. Actuaciones y programas de intermediación y de movilización de vivienda vacía en el mercado de alquiler.

Según el diagnóstico, tras la explotación de las bases de datos del censo de viviendas se han identificado 238 viviendas (8,6%) sin que haya nadie empadronado. La mayoría de ellas se ubican en el núcleo urbano, 175 viviendas.

ACCIÓN 1.2.1 - Medidas fiscales para fomentar la movilización de las viviendas vacías hacia un alquiler accesible.

CONTEXTO INICIAL: La ordenanza fiscal de 2024 prevé las siguientes bonificaciones y recargos en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

- A) **Bonificación:** Programa Bizigune. Se les aplicará una bonificación del 50% en la totalidad de la cuota a los bienes inmuebles que cuenten con una cesión de uso dentro del programa Bizigune de vivienda vacía aprobado por el Decreto 316/2002, de 30 de diciembre del 2002, del Gobierno Vasco. Esta bonificación tendrá carácter suplicatorio, debiendo presentarse el contrato suscrito entre el titular del bien y la entidad gestora del Programa Bizigune. Dicha bonificación se tendrá que solicitar en enero del periodo impositivo. El municipio de Lezo cuenta en estos momentos con 10 viviendas adscritas al Programa Bizigune.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Seguir aplicando la bonificación por vivienda en el Programa Bizigune. Y del mismo modo, comenzar con la labor de socialización de esta bonificación en base al censo, informando de ello a los/as propietarios/a de las 238 casas vacías.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Lezo.

- B) **Recargo:** De conformidad con lo dispuesto en el punto 5 del artículo 14 de la Norma Foral 12/1989, de 5 de julio, del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, y teniendo en cuenta el ajuste que le ha afectado la Norma Foral 4/2012, de 4 de julio, se establecerá un recargo máximo del 100% de la cuota líquida tributaria en el caso de viviendas vacías.

Esta nueva medida fiscal se aprobará en el 2024 y su aplicación comenzará el año 2025. Y para los tres próximos años se prevé subir al, 150%, que es el tope marcado por la ley.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: En el año 2025 se comenzará a aplicar el recargo en las viviendas vacías.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Lezo.

ACCIÓN 1.2.2 Fomentar los programas Bizigune y ASAP

CONTEXTO INICIAL: Actualmente, hay 10 viviendas en Lezo dentro del programa Bizigune. 9 de ellas están ocupadas y 1 en proceso de admisión. En cambio, no hay ningún expediente dentro del programa ASAP (programa de intermediación para el alquiler de viviendas del mercado libre).

Hasta la fecha el Ayuntamiento de Lezo no ha realizado ningún trabajo específico informando sobre estos programas a la ciudadanía. En adelante, con esta labor de comunicación y difusión se quieren dar los primeros pasos con los/as propietarios/as de las 238 viviendas que, según el censo, están vacías. Para ello, se buscará un acuerdo de colaboración con el Gobierno Vasco.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Durante el año 2024 los/as propietarios/as de las viviendas que carecen de personas empadronadas se les hará llegar una carta informativa sobre estos dos programas.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Lezo y Gobierno Vasco.

ACCIÓN 1.2.3 - Poner en marcha de las actuaciones contempladas 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.

CONTEXTO INICIAL: Para poder aplicar el decreto vigente desde el 2021, es imprescindible disponer de medios para la correcta identificación de las viviendas deshabitadas. En estos momentos, se darán los primeros pasos para la creación de la base de datos municipal que se utilizará como herramienta para la identificación de las viviendas vacías.

El primer paso se dará el año 2025 con la aplicación del recargo del IBI a las viviendas vacías. Esta base de datos se completa con el análisis de los consumos de suministro de agua a las 238 viviendas sin empadronamiento en los dos últimos años para identificar las viviendas realmente vacías. De ese modo, ese año, se completará el censo de viviendas vacías.

El segundo paso se dará el año 2026 con el comienzo del canon a aplicar a esas viviendas vacías. Para ello, además del censo de población ya elaborado, el Ayuntamiento comenzará a analizar los consumos de los suministros (agua, electricidad, gas).

Todo ello se combinará con la información relativa a los programas Bizigune y ASAP a las bonificaciones asociadas, para conocer las posibilidades y facilidades que tienen los/as propietarios/as para comercializar sus viviendas vacías.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Comenzar, durante el 2026, a aplicar el canon de viviendas vacías. Junto a ello informar a los/as propietarios/as sobre los programas Bizilagun y ASAP.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Lezo.

EJE 2 - ACTUACIONES RELACIONADAS CON EL PARQUE DE EDIFICIOS DE VIVIENDAS Y LA REHABILITACIÓN URBANA

ESTRATEGIA 2.1. Posibilitar convertir en vivienda los locales vacíos.

ACCIÓN 2.1.1 - Establecer la ordenanza para el cambio de uso de los locales vacíos, y realizar su seguimiento.

CONTEXTO INICIAL: La Ordenanza reguladora de las actuaciones de cambio de uso terciario a vivienda en locales situados en diversos ámbitos del suelo urbano residencial aprobada por el Ayuntamiento de Lezo en 2009 (BOG 18/02/2009) está en vigor para la transformación de locales comerciales en viviendas. Considerando estos locales como activos constructivos sin aprovechamiento, esta solución de convertir el uso terciario a vivienda fomenta la oferta de nuevas viviendas en el mercado sin necesidad de consumir nuevos suelos.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Seguimiento de estos locales que pasan de ser terciarios a ser de uso de vivienda para confirmar el cumplimiento del objeto de la ordenanza.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Lezo

ESTRATEGIA 2.2. Reflexión sobre las Viviendas de Uso Turístico (VUT).

ACCIÓN 2.2.1 - Reflexión sobre la regulación y seguimiento de las VUT.

CONTEXTO INICIAL: En los últimos años ha quedado patente la necesidad de regular las viviendas de uso turístico, ya que este tipo de actividad ha aumentado considerablemente. Aunque todavía son pocos en Lezo, se prevé que debido a su ubicación cerca de Donostia y a las tendencias generales, se pueda convertir en un problema/reto en un futuro próximo. Aunque no se prevé que sea el principal problema de la situación de la vivienda en Lezo, es necesaria su regulación.

Plan de acción

El Ayuntamiento debe determinar el seguimiento a realizar a las VUT que actualmente tienen actividad en marcha y a las que quieren implantarla. Por otro lado, se puede informar a la ciudadanía de la autorización de prohibir la instalación de pisos turísticos por parte de las comunidades de vecinos del municipio.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Reflexionar sobre el trabajo en torno a las VUT y definir los pasos a seguir para su regulación en los próximos años.

ENTIDAD RESPONSABLE: Ayuntamiento de Lezo.

ESTRATEGIA 2.3 Subvenciones, medidas fiscales, etc. en materia de rehabilitación urbana.

ACCIÓN 2.3.1 - Reflexionar sobre la rehabilitación urbana.

CONTEXTO INICIAL: El Ayuntamiento de Lezo actualmente no tiene medidas concretas en torno a la rehabilitación del parque de viviendas. No existen líneas concretas de subvención municipal para el fomento de la rehabilitación de edificios de viviendas, ni medidas tributarias con el mismo objeto. En este sentido, tampoco se ofrece asesoramiento de subvenciones del Gobierno Vasco tanto a Comunidades de Propietarios como a particulares.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Se considera necesaria la reflexión para poder poner en marcha servicios de asesoramiento y ayudas en los temas mencionados.

- Posibles líneas de subvención específicas para estimular la rehabilitación de edificios y viviendas
- Posibles medidas fiscales para estimular la rehabilitación de edificios y viviendas
- Dar posibles ayudas y asesoramiento a particulares en materia de rehabilitación

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Lezo y Gobierno Vasco.

EJE 3 - SISTEMA DE PRESTACIONES Y SUBVENCIONES PARA EL ALQUILER

ESTRATEGIA 3.1. Subvenciones para la emancipación juvenil.

ACCIÓN 3.1.1 - Fomento de los programas Gaztelagun y Emantzipa.

CONTEXTO INICIAL: Más de un tercio de las personas que han salido del municipio (35,5%) son jóvenes comprendidos entre los 20 y los 34 años. Tal y como se explica en el diagnóstico, estos datos confirman que las personas jóvenes son las que mayoritariamente han abandonado el municipio. Cabe citar que existen 114 solicitudes de personas menores de 36 años inscritas en el registro del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco.

Los programas que promueven la emancipación juvenil cumplen una labor fundamental en esta cuestión. En lo que respecta al programa Gaztelagun, por ejemplo, el Gobierno Vasco ha gestionado 36 expedientes de ciudadanos/as de Lezo. En este momento 14 expedientes siguen activos, y 9 ya están cerrados. A los otros 13 expedientes aún no se les ha asignado ninguna subvención, o no les corresponde ninguna prestación.

Hasta la fecha, desde el Ayuntamiento de Lezo no se ha realizado ningún trabajo específico para la difusión y promoción de estos programas. Por este motivo, se marca como objetivo hacer llegar la información a los/las jóvenes de la localidad y empezar a fomentar el uso de estos programas.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Difundir los programas Gaztelagun y Emancipación entre los/as jóvenes de Lezo y ayudar en su tramitación.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Lezo y Gobierno Vasco.

ESTRATEGIA 3.2. Subvenciones para el alquiler dirigidas a los colectivos vulnerables.

ACCIÓN 3.2.1 - Fomentar el derecho subjetivo de acceso a la vivienda y de la prestación residencial.

CONTEXTO INICIAL: El Decreto 147/2023, de 10 de octubre, sobre el derecho subjetivo de ocupación de una vivienda entró en vigor el 2 de abril. En desarrollo de la ley 3/2015 del 18 de junio, de Vivienda, el objeto de dicho decreto es regular el derecho subjetivo a la ocupación de una vivienda. Prevé el ejercicio de este derecho subjetivo a la vivienda a través de dos modalidades: por un lado, mediante la adjudicación de una vivienda en régimen de alquiler o de un alojamiento dotacional con canon y, por otro, mediante la prestación económica para la vivienda. Regula dar de manera subsidiaria esa segunda opción, cuando no se adjudique la vivienda o el alojamiento dotacional.

La hasta ahora conocida como Prestación Complementaria de Vivienda (PCV) pasará, través de este Decreto, a denominarse Prestación Económica de Vivienda (PEV).

Con fecha de finales de enero de 2024, el Gobierno Vasco, en el marco del Derecho Subjetivo de Acceso a la Vivienda, tiene activos 9 expedientes de Lezo. A 5 de los expedientes se les adjudicó una vivienda, y en otro caso, se reconoció la situación de adjudicación preferente. Actualmente, dentro de dicho programa, hay también 3 personas que reciben la PEV.

En cuanto a las subvenciones, según los datos de abril del 2024, en Lezo son 101 personas las que reciben la ayuda complementaria PCV.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Ofrecer información y asesoramiento en relación al salto de la Prestación Complementaria de Vivienda (PCV) a la Prestación Económica de Vivienda (PEV), a quien lo necesite.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Lezo y Gobierno Vasco (Etxebide).

ESTRATEGIA 3.3. Subvenciones y alternativas de vida para el pago del alquiler para personas en situación económica de vulnerabilidad y riesgo de exclusión.

ACCIÓN 3.3.1 - Ayudas de Emergencia Social (AES).

CONTEXTO INICIAL: Las Ayudas de Emergencia Social son ayudas destinadas a quienes carezcan de recursos para sufragar los gastos necesarios para evitar o paliar situaciones de exclusión social. Desde los Servicios Sociales del Ayuntamiento de Lezo se ha realizado un trabajo interno para identificar a las personas usuarias que cumplen los requisitos y ayudarles a realizar las solicitudes.

Dentro de las AES, algunas se admiten para el alquiler. El año 2024, en total, 26 personas han sido beneficiarias de ayudas para el alquiler (en total 56.010,40 € admitidos). Para la financiación de las AES, el Ayuntamiento ofrece 100.000 € y el Gobierno Vasco 97.434,11€ en colaboración.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Seguir completando el presupuesto adaptado a las necesidades y continuar con la campaña de información y la gestión de las ayudas.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Lezo y Gobierno Vasco.

ACCIÓN 3.3.2 - Alternativas residenciales dirigidas a las personas vulnerables en riesgo.

CONTEXTO INICIAL: El Ayuntamiento de Lezo cuenta con 1 vivienda de emergencia para atender situaciones de necesidad social y mujeres víctimas de violencia doméstica. Esas viviendas cumplen la función de casas de acogida. El objetivo de este piso de acogida es ofrecer alojamiento a personas y unidades de convivencia que requieran una estancia corta. Actualmente esta vivienda está vacía.

Por otra parte, el Ayuntamiento de Lezo cuenta con 7 viviendas tuteladas, para personas autónomas mayores de 60 años.

Por último, según la cartera de Servicios Sociales, todos los ayuntamientos deben disponer de una casa para personas que están en situación de exclusión. Actualmente Lezo no cumple con esa premisa.

■ Plan de acción

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN:

Mantener el servicio de emergencias y pisos tutelados y aumentar los recursos en la medida de las posibilidades.

Garantizar el hogar para las personas en situación de exclusión que marca la Cartera de Servicios Sociales. Se canalizará por medio de la promoción (aún sin definir) de 33 viviendas protegidas de Olatzar a modo de viviendas dotacionales.

ENTIDAD RESPONSABLE: Ayuntamiento de Lezo.

ESTRATEGIA 3.4. Estrategias y control de precios derivados de la designación de zona tensionada y protección de colectivos vulnerables.

ACCIÓN 3.4.1 - Dentro de la designación de zona tensionada. Aplicación y seguimiento de los efectos que establece la Ley 12/2023, de 24 de mayo.

CONTEXTO INICIAL: El Ayuntamiento de Lezo, en el marco de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, del Derecho a la Vivienda, y de la iniciativa puesta en marcha por el Gobierno Vasco, ha iniciado los pasos necesarios para la declaración de Lezo como zona tensionada en cumplimiento de las bases definidas.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: La designación estará en vigor, al menos, durante 3 años, desde que se obtiene la designación de zona tensionada. Dicha designación posibilitará tomar ciertas medidas, como:

- Aplicar medidas que limiten el aumento del precio del alquiler, tanto a la hora de realizar nuevos contratos a nuevos arrendatarios (limitarse a la renta del contrato anterior al alquiler), como en la aplicación de los límites del sistema de índices de precios de referencia a las viviendas que no han estado arrendadas en los últimos 5 años.
- Una vez finalizado el contrato (5 años), establecer una prórroga extraordinaria anual para los arrendatarios.
- En lo casos de desahucio, proteger más al arrendatario, en el caso de las viviendas de grandes poseedores.

Para el seguimiento de estas medidas se deberán determinar la coordinación interinstitucional y los medios.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Lezo y Gobierno Vasco.

EJE 4 - SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN INTERINSTITUCIONAL

ESTRATEGIA 4.1. Sistema de evaluación y seguimiento

ACCIÓN 4.1.1 - Actualizar los indicadores relacionados con la designación de zona tensionada

CONTEXTO INICIAL: La Ley 12/2023 determina la necesidad de revisar los dos criterios establecidos en el artículo 18.3 para la identificación de las áreas del mercado residencial tensionado, tres años después de su entrada en vigor, para adaptarlo a la realidad y evolución del mercado residencial, en colaboración con las administraciones competentes en materia de vivienda.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Revisar los criterios una vez transcurridos tres años, para confirmar la persistencia o no de las condiciones que han definido la designación ZMST.

ENTIDAD RESPONSABLE: Ayuntamiento de Lezo.

ACCIÓN 4.1.2 - Evaluar anualmente el plan.

CONTEXTO INICIAL: Es imprescindible confirmar que la acción definida en el cronograma del plan se está cumpliendo dentro de los plazos. Debido a que, una vez transcurrido el trienio, a hora de solicitar la prórroga de la designación como zona tensionada, además de afirmar que persisten las razones de la misma, habrá que justificar las medidas y acciones públicas adoptadas para resolver o mejorar la situación desde dicha designación.

Para ello, el Ayuntamiento de Lezo ha formado un grupo de seguimiento interdepartamental, con la participación del personal técnico y los/as representantes municipales. El grupo que se propone conectará los siguientes departamentos: Urbanismo, Servicios Sociales, Intervención y Juventud.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Valorar si las actividades especificadas se han cumplido y si se han llevado a cabo en el plazo y condiciones establecidos. Además, se valorará también los cambios introducidos en las condiciones de acceso a la vivienda entre la ciudadanía de Lezo.

ENTIDAD RESPONSABLE: Ayuntamiento de Lezo.

ESTRATEGIA 4.2 Sistema de coordinación.

ACCIÓN 4.2.1 - Coordinación con el Gobierno Vasco.

CONTEXTO INICIAL: 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, para la ejecución de diversas acciones es imprescindible la coordinación y colaboración entre ambas instituciones (en este caso el Gobierno Vasco y el Ayuntamiento de Lezo).

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Determinar la metodología para la coordinación entre el Ayuntamiento de Lezo y el Gobierno Vasco. Tanto la metodología como las herramientas para la coordinación y el seguimiento se desarrollarían mediante un convenio.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Lezo y Gobierno Vasco.

ESTRATEGIA 4.3. Oficina comarcal de la vivienda.

ACCIÓN 4.3.1 - Reflexión sobre el servicio de la oficina de la vivienda que tiene la “Agencia de Desarrollo de Oarsoaldea”.

CONTEXTO INICIAL: El Ayuntamiento de Lezo tiene importantes limitaciones para ofrecer a los ciudadanos un servicio propio con las características de una oficina de vivienda. En cambio, en colaboración con el resto de ayuntamientos de la comarca se pueden crear oportunidades para organizar y comenzar a desarrollar un servicio común. A pesar de que, hasta ahora, desde la Agencia de Desarrollo se ha ofrecido un "servicio de rehabilitación de viviendas", la creación de una oficina comarcal de vivienda puede ser una herramienta interesante para responder de una manera más integral a los retos de los próximos años: además de las ayudas a la rehabilitación de viviendas, se pueden ofrecer programas de alquiler, alternativas a la vivienda vacía, promociones de viviendas, servicio relacionado con la vivienda turística, etc.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Tratar el tema con el resto de ayuntamientos en los foros de decisión de la Agencia de Desarrollo, y analizar las posibilidades de futuro.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Lezo, ayuntamientos de la comarca y Agencia de Desarrollo

3. CRONOGRAMA

EJE 1 FOMENTAR UN ALQUILER ACCESIBLE	2025	2026	2027	En relación a la designación (grande-medio)
ESTRATEGIA 1.1. Aumentar el parque de viviendas de uso residencial de protección pública, poniendo especialmente el foco en los alquileres accesibles.				
Acción 1.1.1. Fomentar viviendas protegidas en alquiler (Olatzar).	X	X	X	GRANDE
Acción 1.1.2. Fomentar viviendas dotacionales (Sector 1)	X	X	X	GRANDE
Acción 1.1.3. Fomentar viviendas protegidas en alquiler (Isasti).	X	X	X	GRANDE
ESTRATEGIA 1.2. Actuaciones y programas de intermediación y de movilización de vivienda vacía en el mercado de alquiler.				
Acción 1.2.1. Medidas fiscales para fomentar la movilización de las viviendas vacías hacia un alquiler accesible.	X	X	X	GRANDE
Acción 1.2.2. Fomentar los programas Bizigune y ASAP	X	X	X	GRANDE
Acción 1.2.3. Poner en marcha de las actuaciones contempladas 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.		X	X	GRANDE

EJE 2 ACTUACIONES RELACIONADAS CON EL PARQUE DE EDIFICIOS DE VIVIENDAS Y LA REHABILITACIÓN URBANA	2025	2026	2027	En relación a la designación (grande-medio)
ESTRATEGIA 2.1. Posibilitar convertir en vivienda los locales vacíos.				
Acción 2.1.1. Lokal hutsen erabilera aldaketak eta jarraipenak.	X	X	X	MEDIO
ESTRATEGIA 2.2. Reflexión sobre las Viviendas de Uso Turístico (VUT).				
Acción 2.2.1. Reflexión sobre la regulación y seguimiento de las VUT.		X	X	MEDIO
ESTRATEGIA 2.3. Subvenciones, medidas fiscales, etc. en materia de rehabilitación urbana.				
Acción 2.3.1. Reflexionar sobre las subvenciones, las medidas fiscales, etc. relacionadas con la rehabilitación urbana.		X	X	GRANDE

EJE 3 SISTEMA DE PRESTACIONES Y SUBVENCIONES PARA EL ALQUILER	2025	2026	2027	En relación a la designación (grande-medio)
3.1 1 Subvenciones para la emancipación juvenil.				
Acción 3.1.1. Fomentar los programas Gaztelagun y Emantzipa	X	X	X	MEDIO
ESTRATEGIA 3.2. Subvenciones para el alquiler dirigidas a los colectivos vulnerables.				
Acción 3.2.1. Fomentar el derecho subjetivo de acceso a la vivienda y de la prestación residencial	X	X	X	GRANDE
ESTRATEGIA 3.3. Subvenciones y alternativas de vida para el pago del alquiler para personas en situación económica de vulnerabilidad y riesgo de exclusión				
Acción 3.3.1. Ayudas de Emergencia Social	X	X	X	GRANDE
Acción 3.3.2. Alternativas residenciales dirigidas a las personas vulnerables en riesgo de exclusión	X	X	X	GRANDE
ESTRATEGIA 3.4. Estrategias y control de precios derivados de la designación de zona tensionada y protección de colectivos vulnerables.				
Acción 3.4.1. Dentro de la designación de zona tensionada, aplicación y seguimiento de los efectos de la Ley 12/2023, de 24 de mayo.		X	X	GRANDE

EJE 4 SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN INTERINSTITUCIONAL	2025	2026	2027	En relación a la designación (grande-medio)
ESTRATEGIA 4.1. Sistema de evaluación y seguimiento.				
Acción 4.1.1. Actualizar los indicadores relacionados con la designación de zona tensionada.		X	X	GRANDE
Acción 4.1.2. Evaluar el plan anualmente.		X	X	GRANDE
ESTRATEGIA 4.2. Sistemas para la coordinación de las políticas de vivienda, y para la participación.				
Acción 4.2.1. Coordinación con el Gobierno Vasco.	X	X	X	GRANDE
ESTRATEGIA 4.3. Oficina comarcal de la vivienda.				
Acción 4.3.1. Reflexión sobre el servicio de la oficina de la vivienda que tiene la "Agencia de Desarrollo de Oarsoaldea".		X	X	GRANDE

