



Plan de vivienda para la declaración de **Orio** como zona tensionada

Diciembre 2025

Elaborado por:

 **Eikertalde**

ÍNDICE

1.- ANTECEDENTES AL PLAN DE MEDIDAS	3
2.- MISIÓN Y VISIÓN	5
2.1.- Estructura y contenido del Plan	6
EJE 1- FOMENTO DE LA VIVIENDA ASEQUIBLE	7
EJE 2- ACTUACIONES SOBRE EL PARQUE EDIFICADO: LA REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA	17
EJE 3- SISTEMA DE PRESTACIONES, AYUDAS AL ALQUILER Y PROTECCIÓN DE COLECTIVOS VULNERABLES	20
EJE 4- SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN INSTITUCIONAL	26
3.- CRONOGRAMA	29

1.- ANTECEDENTES AL PLAN DE MEDIDAS

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, del Derecho a la Vivienda, en su artículo 18 establece que la declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado conllevará la redacción por la Administración competente de un plan específico que propondrá:

- las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados en la declaración.
- El calendario de desarrollo

La Ley 3/2015 de Vivienda del País Vasco, por su parte, establece un régimen competencial en materia de vivienda tanto para la Administración autonómica como para la local. En su redacción se pone de manifiesto la necesidad de coordinación y colaboración interinstitucional en el desarrollo de las políticas públicas de vivienda.

En algunos casos, además, al igual que en el desarrollo del sistema residencial de protección pública, existe una concurrencia competencial, ya que las viviendas y alojamientos que lo integran pueden ser promovidas y reguladas, tanto por la normativa autonómica como por la local.

Esta premisa se ve reflejada en el informe aprobado por el Consejo de Gobierno del Gobierno Vasco en fecha 25 de junio de 2019, y remitido al Parlamento Vasco, donde se concluye que la ley vasca establece "un marco de corresponsabilidad institucional del Gobierno Vasco y de los ayuntamientos en materia de vivienda protegida, a tenor de lo establecido en la propia Exposición de Motivos de la ley".

En este marco de corresponsabilidad institucional entre las administraciones competentes en materia de vivienda, el objetivo de este plan es desarrollar las medidas que sirvan de base al plan específico regulado en el artículo 18.2 de la ley estatal, derivadas de la declaración del municipio como zona de mercado residencial tensionado.

Por imperativo legal, estas medidas deben contribuir a corregir los desequilibrios evidenciados en la declaración, ya que existe un riesgo especial de un deficiente abastecimiento de vivienda para la población residente en Orio. Por ello, resulta imprescindible planificar su alcance, financiación y calendario de ejecución.

De forma resumida, se plantea incrementar el grado de desarrollo del sistema residencial de protección pública en el municipio, así como el de otros tipos de viviendas en arrendamiento protegido, mediante los siguientes recursos:

- Programas recogidos en la Orden de 7 de diciembre de 2021, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre actuaciones de fomento al alquiler y otras formas de uso de viviendas y edificios residenciales. Con esta orden se pretende incrementar el número de viviendas en alquiler asequible, impulsando políticas de vivienda en régimen de alquiler auspiciadas por el departamento competente en materia de vivienda, en colaboración con los ayuntamientos.

- Integración de los alojamientos dotacionales en el sistema residencial de protección pública, con el fin de promover la colaboración interinstitucional para la construcción de vivienda y en especial para la adjudicación a colectivos en los que se aprecia la necesidad de acceso a la vivienda, especialmente jóvenes y mayores, y para la creación de una red pública de alojamientos dotacionales.
- Promoción de viviendas colaborativas promovidas por asociaciones sin ánimo de lucro y cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso.
- Programas Bizigune y ASAP, ambos de intermediación en el mercado de alquiler de vivienda libre, para movilizar la vivienda privada hacia el régimen de alquiler protegido, impulsando el crecimiento del parque de vivienda.

Además de los programas para incrementar el número de viviendas que componen el parque residencial de alquiler accesible, existen otros programas y líneas subvencionables para facilitar la incorporación de las personas al mercado de vivienda libre, en concreto:

- El derecho subjetivo a la vivienda que prevé la concesión de una prestación económica de vivienda (PEV) sustitutoria de la prestación complementaria de vivienda (PCV).
- Los programas de ayudas de alquiler para jóvenes Gaztelagun y Emantzipa.

Finalmente, la normativa de la CAPV contiene una serie de reglamentos, algunos muy novedosos, que inciden en la cohesión social y territorial para el desarrollo del mercado residencial o en la garantía de la función social de la vivienda:

- Reservas de suelo para viviendas de protección pública, de acuerdo con lo previsto en el artículo 80 y disposición adicional octava de la Ley 2/2006, de Suelo de Euskadi.
- Aplicación de la normativa vigente en materia de medidas fiscales y parafiscales que penalizan la no ocupación de las viviendas vacías, como los procedimientos de recargo del IBI habilitados por la normativa foral o la declaración de vivienda deshabitada, estableciendo el canon correspondiente, que desarrolla el Decreto 149/2021, de 8 de junio, sobre viviendas deshabitadas y medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda.
- La regulación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas previstas en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, por el que se regulan las normas de diseño y las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y alojamientos dotacionales de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Además, la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, prevé la aplicación de medidas de aplicación específica en los ámbitos considerados tensionados.

2.- MISIÓN Y VISIÓN

La **MISIÓN** explica la razón o propósito fundamental por la que se realiza el plan.

El objetivo de este plan es que las y los oriotarras, y especialmente la juventud de Orio, tengan acceso a una vivienda digna, a precios razonables y adaptada a sus necesidades. Asimismo, pretende reducir el esfuerzo económico que todas las personas de Orio, especialmente aquellas en situación de vulnerabilidad, deben realizar para acceder a una vivienda. De este modo, se busca fomentar el arraigo de la ciudadanía en el municipio y adecuar el parque de vivienda a las necesidades reales de la población de Orio.

La **VISIÓN**, por su parte, define en qué situación espera encontrarse Orio en el momento en el que se finaliza la ejecución de las actuaciones comprendidas en el plan.

En los próximos años, Orio quiere convertirse en un municipio que facilite la emancipación de la juventud, ofreciendo oportunidades para desarrollar proyectos de vida en el propio pueblo y garantizando viviendas dignas, adecuadas y accesibles. Para ello, será fundamental adaptar el parque de vivienda a las necesidades sociales y económicas de la ciudadanía y, al mismo tiempo, reforzar el arraigo y la cohesión de la comunidad.

El periodo de tres años durante el cual se implementará el Plan comenzará a partir de la publicación oficial de la declaración de zona de mercado residencial tensionado en los boletines oficiales correspondientes.

En cuanto al plazo temporal de vigencia de la declaración de zona de mercado residencial tensionado (3 años), así como del plan específico de medidas establecido, en caso de ser estimados, se entiende que se iniciaría ya comenzado el año 2026, con la publicación de la resolución emitida por el Ministerio de Vivienda, por lo que extendería sus efectos hasta el año 2029, estructurados de forma orientativa en los siguientes tramos:

- Primer periodo: 2026-2027
- Segundo periodo: 2027-2028
- Tercer periodo: 2028-2029

A continuación, se presenta de forma detallada el Plan que se desarrollará en los tres años siguientes desde la declaración de zona tensionada.

2.1.- Estructura y contenido del Plan

El Plan **se articula de manera principal a través de 4 ejes:**

- EJE 1.-** FOMENTO DE LA VIVIENDA ASEQUIBLE
- EJE 2.-** ACTUACIONES SOBRE EL PARQUE EDIFICADO: LA REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA
- EJE 3.-** SISTEMA DE PRESTACIONES, AYUDAS AL ALQUILER Y PROTECCIÓN DE COLECTIVOS VULNERABLES
- EJE 4.-** SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN INSTITUCIONAL

3.- EL PLAN

Eje

1.

Fomento de la vivienda asequible

Objetivo

Impulsar en los próximos tres años la promoción de vivienda a precios razonables, mediante el desarrollo de nuevas promociones de vivienda protegida, la movilización de viviendas vacías y la transformación de locales en viviendas.

Estrategia

1.1.

Ampliar el sistema residencial de protección

pública con una apuesta mayoritaria por el alquiler

Acción

1.1.1.

Viviendas de protección pública y alojamientos dotacionales que se inicien durante la vigencia prevista de la zona de mercado residencial tensionado, 2026-2029

Entidad responsable: Ayuntamiento de Orio y Gobierno Vasco

Contexto de partida

PREVISIONES DE PROMOCION VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

El municipio de Orio se encuentra en pleno proceso de revisión de su PGOU, habiendo sido ya aprobado provisionalmente en diciembre de 2024. También se ha emitido su Declaración ambiental estratégica, publicada en el BOG de 30-07-25. Se prevé su aprobación definitiva en el primer trimestre de 2026.

El plan ha sido objeto de deliberación en la sesión plenaria de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) de 19 de junio de 2025, en cuya documentación constan los informes favorables respecto a la cuantificación y modelo residencial planteados, acordes a las previsiones de las Directrices de Ordenación Territorial (DOT).

En este sentido, y aunque las DOT permitan aumentar la capacidad residencial hasta casi 1.500 viviendas adicionales, se ha optado por contener el crecimiento y potenciar el desarrollo urbano sostenible del territorio. De este modo, no se han delimitado sectores de suelo urbanizable con uso residencial.

En concreto, el nuevo Plan cifra la cuantificación residencial en 532 viviendas nuevas, distribuidas en 16 ámbitos, aunque algunas actuaciones ya se encuentran finalizadas o con licencia solicitada, al ser desarrollos residenciales ya ordenados por el PGOU de 2012. Ejemplo de esto es la promoción de las 46 viviendas de alquiler de Munto, realizadas por el Gobierno Vasco, o las viviendas libres de Kaia kalea.

Eje

1

Eje

2

Eje

3

Eje

4

Del total de estas 532 viviendas, 280 se ordenan en actuaciones de dotación y las 252 restantes se plantean en la principal actuación estratégica del municipio, en el ámbito de Kofradia- Dike, sobre suelo urbano no consolidado. Esta última actuación supone un importante cambio en el modelo de utilización del suelo que se ha venido realizando en el municipio, aprovechando la mayor densidad edificatoria planificada para incrementar de manera decidida la oferta de vivienda asequible y mejorar la red de dotaciones locales.

Área	VPS	VT	VL	
2.1 Aita Lertxundi 48-50	10	10	30	
2.2 Aita Lertxundi 42		8	31	
3.1 Eusko Gudari 36-38-40-42			16	
3.2 Kaia kalea 5			20	
3.3 Arrantzale kalea. Solar 1			7	
3.4 Arrantzale kalea. Solar 2			9	
3.5 Eusko Gudari kalea 26			9	
7.1 Kabi-alay / Uri berri			9	
8.1 Munto P.2	46			Terminada
12 Dike	43	17	192	Inicio en el periodo 2026-2029
13.1 Cerámica Arocena		29	44	Convenio ADAS con GV en el periodo 2026-2029
14.1 Anibarko Portua			2	
TOTAL	99	64	369	

En cuanto a la vivienda asequible, el plan prevé desarrollar un total de 99 viviendas de protección social (incluidas las 46 viviendas de alquiler de Munto) y 64 viviendas de precio tasado, lo que representa un 30% del incremento residencial programado.

También se incide en emplear la oferta de vivienda para mejorar la regeneración urbana del municipio, mediante la recuperación para usos residenciales de los suelos de actividades económicas degradados de Cerámica Arocena y Mutiozabal, situados a ambos márgenes del río Oria, lo que supone un importante grado de transformación para la ciudad.

Además de las viviendas mencionadas, se propone albergar en el edificio de la fábrica de Arocena 8.125 m²(t) una promoción de alojamientos dotacionales públicos, cuya ejecución sería objeto de convenio con el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco.

Eje

1

Eje

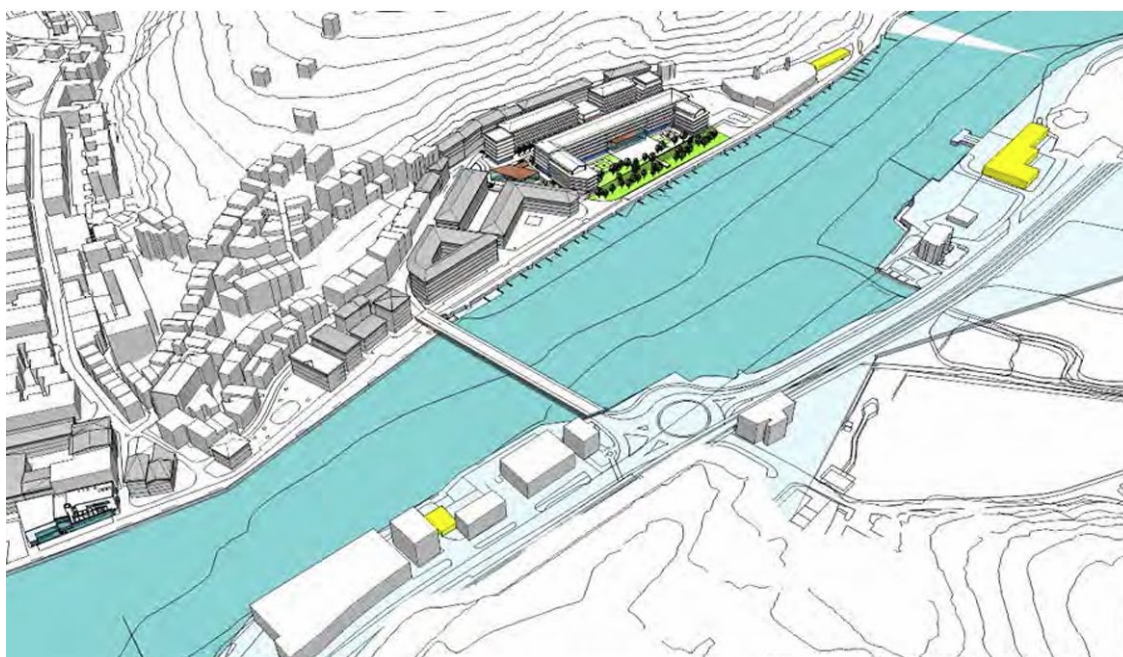
2

Eje

3

Eje

4



A continuación, se realiza una explicación más detallada de las actuaciones que tienen por objeto desarrollar, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 19 de la ley 3/2015, de vivienda de Euskadi, el compromiso de intervención pública del Ayuntamiento de Orio para incrementar el sistema residencial de protección pública en el municipio de Orio, es decir:

- a) Viviendas de protección pública.
 - a) Viviendas de protección social (VPS)
 - b) Viviendas tasadas (VPT).
- b) Alojamientos dotacionales (ADAs).

DIKE

Se trata del ámbito con mayor previsión de vivienda del municipio, situado en la ría del Oria en la salida del núcleo hacia Usurbil.

El ámbito delimitado procede del PGOU vigente, y ha sido objeto de una modificación puntual de planeamiento (17/05/2024) para incrementar la edificabilidad residencial y el número de viviendas. Se prevé la ordenación de un sistema general de espacios libres en el lado de la ría y la construcción de un total de 252 nuevas viviendas (43 VPS, 17 VPT, 192 VL).

Tal y como se explica en la memoria de la Modificación puntual del PGOU aprobado en 2024, supone un cambio de rumbo radical respecto al tradicional modelo urbanístico anterior de Orio. En efecto, el ámbito DIKE supone un cambio de paradigma, implantándose un nuevo modelo urbanístico de densidad, compacidad y complejidad urbana que redunda en un ámbito más sostenible.

La nueva regulación establece una serie de mejoras respecto a lo previsto para el ámbito por la normativa anterior:

- un incremento residencial total de 7.567 m²(t)
- incremento de la vivienda protegida de 3.027 m²(t) (incremento del 126,94%). 1.513,50 m²(t) será el incremento de VPO de régimen general (incremento del 63,47%) y 1.513,50 m²(t) de vivienda Tasada. El incremento de 4.540,00 m²(t) en vivienda libre supone el 32,32% sobre la planificación vigente.

Eje

1

Eje

2

Eje

3

Eje

4

- Los espacios libres urbanos de titularidad pública, tanto para sistemas Generales como para Locales, suman un total de 7.969,52 m² siendo el 39,48% de la superficie en DIKE, un incremento en espacios libres urbanos de titularidad pública del 22,79%.
- La superficie de suelo para dotaciones públicas locales suma 1.536,31 m² de los que 386,70 m² son en Kofradia y 1.149,61 m² se sitúan en DIKE (5,69% del sub-ámbito) respecto a los 375 m² del planeamiento vigente. De este modo, la superficie dedicada a dotaciones se incrementará en más de 3 veces.
- Se establece una superficie total de techo construido de cesión al Ayuntamiento para otras Dotaciones de la Red de Sistemas Locales de 3.883,82 m²(t), de los cuales 1.500,00 m²(t) son en KOFRADIA y 2.383,82 m²(t) son en DIKE. En el planeamiento anterior no se consideraba cesión alguna por este concepto.
- Se estima que el número de plazas públicas de aparcamiento pueden ser en torno a 300 unidades bajo rasante y 52 unidades en superficie junto a viales urbanos respecto a las 149 Unidades en superficie del planeamiento anterior.

La modificación puntual que contempla la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada del nuevo ámbito discontinuo DIKE-KOFRADIA, requiere de un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), Convenio de Concertación, Estatutos de la Junta de Concertación modificada con la incorporación como nuevo propietario de la Kofradia, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación, según proceda.

La elaboración del proyecto de reparcelación está muy avanzada y se prevé la presentación del programa de actuación urbanizadora próximamente, de modo que se puedan iniciar las actuaciones sobre el terreno a partir del segundo semestre de 2026.

Se prevén 4 etapas para la ejecución de la actuación. Las tres primeras en DIKE:

- **La Etapa-0**, con la ejecución de los trabajos bajo rasante, necesarios para la mancomunación de los garajes públicos y privados y vinculados a las obras de urbanización del sub-ámbito. Se estima un plazo de ejecución aproximado de dieciocho meses.
- **La Etapa-1**, con la calle central con sus accesos y rampas a garajes, los accesos hacia Aita Lertxundi Kalea e Ibai-Ondo kalea, incluyendo los suelos y parcelas al Sur, hacia la ría. Para la realización de esta fase se estima un plazo de ejecución de 36 meses aproximadamente.
- **La Etapa-2**, comprende los suelos situados al Norte de la calle central. Para la realización de esta fase se estima un plazo de ejecución de treinta meses aproximadamente.
- **La Etapa-3**, corresponde a la ejecución del nuevo edificio KOFRADIA.

Eje

1

Eje

2

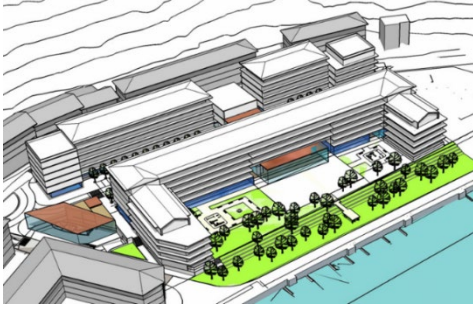
Eje

3

Eje

4





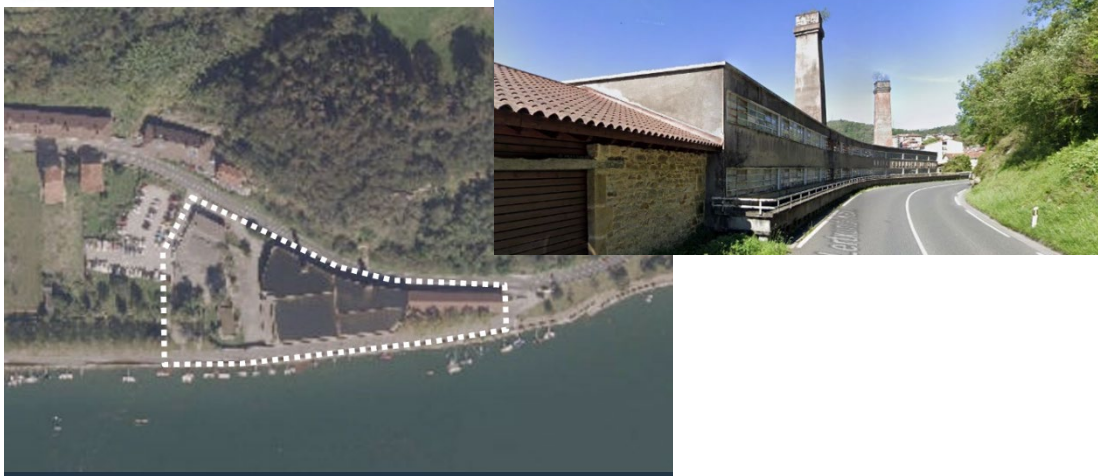
AROCENA CERAMICAS

Se trata de la renovación del entorno de la Cerámica, situado a continuación del ámbito Dike. Se prevé el cambio de uso a residencial, manteniendo parte de la edificación existente con destino a alojamientos dotacionales.

Se ordena un sistema general de espacios libres en el borde de la ría en continuidad con los colindantes y la edificación de 73 viviendas, de las cuales el 40% se vinculan al régimen de vivienda protegida tasada municipal y el 60% al de vivienda de promoción libre, con 8.125 m2 destinado a equipamiento público-alojamientos dotacionales promovidos por el Gobierno Vasco (entre 30 y 40 unidades).

El GV ya adjudicó en marzo de 2024 el Estudio previo para alojamientos dotacionales en el edificio industrial "Nueva cerámica de Orio", en el subámbito "14.1 Arocena cerámica", en Orio (Gipuzkoa)", cuya realización es necesaria para analizar las características y posibilidades que ofrece el edificio industrial para la mejor implantación de los alojamientos dotacionales, desde el punto de vista técnico/económico, teniendo en cuenta los parámetros urbanísticos para dicho ámbito y los valores patrimoniales del propio edificio.

A la vista de los diferentes estudios, y una vez aprobado el PGOU de manera definitiva (a partir del primer trimestre de 2026), se plantea concretar los términos del convenio entre el Ayuntamiento de Orio y el Gobierno Vasco para desarrollar este ámbito.



Eje

1

Eje

2

Eje

3

Eje

4

AITA LERTXUNDI 48-50 y AITA LERTXUNDI 42

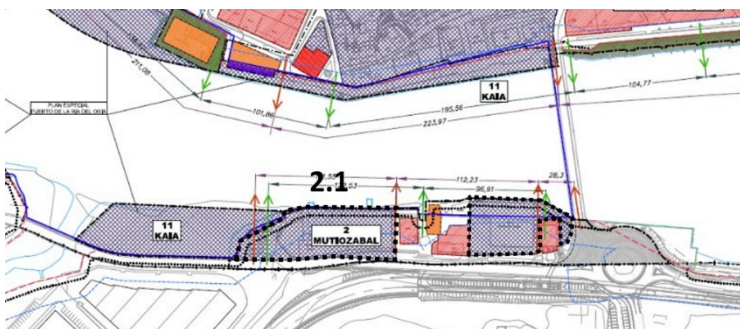
Aita Lertxundi 48-50 se corresponde a un subámbito de renovación, en la zona de Mutiozabal, ocupado por las instalaciones de Gureak. La superficie de este subámbito es de 4.324 m² de superficie, en el que se plantea ordenar una edificabilidad de 5.300 m²(t), de los cuales 1.000m²(t) serían de vivienda de protección social, 1.000 m²(t) de vivienda protegida tasada, 3.000 m²(t) de vivienda libre y 300 m²(t) de uso terciario.

Para ello, se prevé la demolición de la edificación existente y la construcción de 50 nuevas viviendas (10 VPS, 10 VPT, 30 VL), adecuándose a las servidumbres de acceso al mar.

Queda su desarrollo remitido a un Plan especial a promover conjuntamente con el subámbito 1.2 Sotoak, destinado a equipamiento municipal.

Respecto a Aita Lertxundi 42, se trata del otro subámbito de renovación previsto en la zona de Mutiozabal, ocupado por las instalaciones de Arin y Embil. Se plantea la ordenación de un total de 4.240 m²(t), de los que 788 m²(t) corresponden a vivienda protegida tasada, 3.152 m²(t) de vivienda libre y 300 m²(t) de uso terciario, quedando su ordenación pormenorizada remitida a un Plan Especial.

Se prevé la demolición de la edificación existente y la construcción de 39 viviendas nuevas (8 VPT, 31 VL).



Eje

1

Eje

2

Eje

3

Eje

4

Periodo de implantación

2026/27	2027/28	2028/29
x	x	x

Prioridad

Alta

Estrategia 1.2. Fomento de programas de intermediación en el mercado de alquiler

Acción 1.2.1. Realización de un estudio sobre la vivienda vacía para valorar la posible implantación del canon.

Entidad responsable: Ayuntamiento de Orio

Contexto de partida

Actualmente en Orio, de acuerdo con los criterios del recargo del IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles), existen 143 viviendas sin personas empadronadas en 2025. Sin embargo, no existe un análisis detallado en el marco de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda del País Vasco. Esta ley establece la posibilidad y el marco básico para la identificación y el registro de las viviendas deshabitadas.

Descripción de la acción

Se plantea realizar un estudio que analice el nivel de utilización del parque de viviendas de Orio y, en particular, la situación de las viviendas vacías en el municipio. A través de este análisis se pretende conocer el impacto real y las tipologías de este tipo de viviendas, así como sus principales características, como paso previo para poder valorar en el futuro la posibilidad de aplicar un canon a las viviendas deshabitadas.

Periodo de implantación

2026/27	2027/28	2028/29
x	x	x

Prioridad

Alta

Acción
1.2.2.

Continuación con el convenio con el Gobierno Vasco para el impulso del programa Bizigune y ASAP y estimulación de estos programas de movilización de vivienda vacía mediante su divulgación

Entidad responsable: Ayuntamiento de Orio y Gobierno Vasco

Contexto de partida

Programas de movilización de viviendas vacías como Bizigune y ASAP permiten incorporar estas viviendas al mercado del alquiler asequible y, al mismo tiempo, ofrecen garantías e incentivos para las personas propietarias.

En Orio actualmente hay 15 viviendas en el programa Bizigune y 1 en ASAP. Aunque pueda parecer un número reducido, es significativo teniendo en cuenta el tamaño del municipio. Estos programas constituyen herramientas eficaces para ampliar la oferta de alquiler social, ya que permiten a personas y familias inscritas en Etxebide acceder durante al menos 5 años a viviendas del mercado libre en régimen de alquiler, mientras el Gobierno Vasco ofrece determinadas garantías a las personas propietarias.

Descripción de la acción

Mediante esta actuación se reforzará la promoción de los programas Bizigune y ASAP, con el objetivo de movilizar más viviendas vacías de Orio hacia el mercado del alquiler asequible. Para ello, se dará continuidad al convenio existente con el Gobierno Vasco y se ampliarán los incentivos y garantías dirigidos a las personas propietarias.

Como consecuencia del notable incremento que han experimentado en los últimos años las rentas del mercado libre de alquiler, el Gobierno Vasco se encuentra actualmente en un proceso de rediseño de los programas Bizigune y ASAP, con el objetivo de adaptar los límites de renta establecidos en los mismos¹.

Con el decreto de medidas urgentes que se encuentra actualmente en tramitación, Bizigune incorporará cambios importantes: el límite máximo de ingresos para poder participar en el programa se elevará de 21.000 euros a 45.022,57 euros, equiparándolo al régimen general de las viviendas de protección oficial. Este cambio pretende dar una mejor respuesta a la elevada demanda de vivienda existente entre las clases medias en Euskadi.

Por otro lado, estas modificaciones también suponen una mejora de los incentivos para las personas propietarias, especialmente en las zonas tensionadas: el canon (alquiler) que abona Alokabide podrá alcanzar el 95% del AME, cuando actualmente tiene un máximo de 675 euros.

En el caso de Orio, los precios medios del alquiler no son tan elevados como en otros municipios de mayor tamaño, pero ya resultan significativos. Por ello, estos cambios pueden suponer un incentivo adicional para que más personas propietarias participen en estos programas. En consecuencia, resulta muy importante garantizar el seguimiento y la promoción de estos programas en el municipio, tanto para movilizar viviendas vacías como para ofrecer a la ciudadanía una mayor oferta de vivienda asequible.

Eje

1

Eje

2

Eje

3

Eje

4

Periodo de implantación

2026/27	2027/28	2028/29
x	x	x

Prioridad

Alta

¹ Irekia Eusko Jurlaritz - Gobierno Vasco

Acción
1.2.3.

Medidas fiscales para el fomento de la movilización de vivienda privada y la promoción del alquiler social

Entidad responsable: Ayuntamiento de Orio

Contexto de partida

El Ayuntamiento de Orio considera la movilización de las viviendas vacías como un objetivo fundamental para aumentar la oferta de alquiler asequible y dar respuesta a las necesidades de vivienda de la población de Orio. En el marco de sus competencias fiscales, el Ayuntamiento ha dado pasos significativos en esta dirección en los últimos años.

De acuerdo con la ordenanza fiscal de febrero de 2025, se ha incrementado hasta el 100% el recargo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) para las viviendas vacías. De este modo, las viviendas que no constituyan residencia habitual y que no se encuentren en alguno de los supuestos de excepción (alquiler superior a 9 meses al año, situaciones de dependencia, herencias recientes, obras de rehabilitación integral, entre otros) deberán abonar el doble de la cuota líquida del impuesto.

Descripción de la acción

El Ayuntamiento de Orio reforzará las medidas fiscales para movilizar las viviendas vacías y fomentar el alquiler social:

- **Incremento del recargo del IBI:** a partir de 2026 se endurecerán las condiciones de las excepciones. Además, se mantendrá el recargo del 100% actualmente vigente para las viviendas deshabitadas, y se prevé incrementarlo hasta el 150% en 2027, así como revisar las excepciones existentes.
- **Impulso de programas de movilización:** a través de los programas Bizigune y ASAP, el Ayuntamiento de Orio estudiará ofrecer garantías e incentivos adicionales a las personas propietarias. Como complemento, se valorará aplicar una bonificación de hasta el 99% del IBI a las viviendas que se incorporen a estos programas, siguiendo modelos ya implantados en otros municipios.

Eje

1

Eje

2

Eje

3

Eje

4

Periodo de implantación

2026/27	2027/28	2028/29
X	X	X

Prioridad

Alta

Acción 1.2.4. Ordenanza para el cambio de uso y la movilización de locales vacíos.

Entidad responsable: Ayuntamiento de Orio

Contexto de partida

En 2008, el Ayuntamiento de Orio aprobó una ordenanza para regular el cambio de uso de los locales en planta baja con uso terciario a uso residencial en determinadas zonas consolidadas del municipio.

El procedimiento exige estrictas condiciones de habitabilidad (al menos 40 m² útiles, ventilación e iluminación natural, una altura libre de 2,5 m, entre otras), así como la tramitación de licencias, el pago de cargas urbanísticas (24,04 €/m²) y la firma de un convenio con el Ayuntamiento.

Como resultado, la ordenanza ofrece un marco jurídico para habilitar nuevas viviendas en locales, aunque hasta ahora su aplicación ha sido limitada.

Descripción de la acción

El nuevo PGOU actualmente en tramitación amplía las posibilidades, ya que permite la conversión de locales en viviendas (salvo en determinadas calles), siempre que se cumpla lo establecido en el Decreto 80/2022 sobre condiciones de habitabilidad. Asimismo, el Ayuntamiento de Orio prevé identificar incentivos para fomentar la movilización de locales vacíos.

Por su parte, el Plan Especial del Casco Antiguo, aprobado definitivamente en 2007, define fichas específicas para cada edificio y determina los usos de cada planta. Se propone revisar el uso de las plantas bajas para analizar si existen ámbitos en los que pueda permitirse el uso residencial.

Periodo de implantación

2026/27	2027/28	2028/29
x	x	x

Prioridad

Alta

Eje

1

Eje

2

Eje

3

Eje

4

Eje 2.

Actuaciones sobre el parque edificado: rehabilitación y regeneración urbana

Objetivo

Incrementar la oferta de viviendas dignas y adecuadas mediante el impulso de la rehabilitación del parque existente, especialmente en aquellas viviendas en peor estado, fomentando su accesibilidad y eficiencia energética.

Estrategia 2.1.

Control de los alojamientos turísticos: regulación y eliminación de incentivos para su implantación.

Acción 2.1.1.

Acciones para controlar el crecimiento de los alojamientos turísticos y promover el uso residencial del parque de viviendas.

Entidad responsable: Ayuntamiento de Orio

Contexto de partida

Actualmente, en el municipio hay registradas 53 viviendas de uso turístico, lo que representa el 13,1% del total de viviendas en alquiler (frente al 4% en Euskadi). Además, el 41% de las viviendas de uso turístico se localizan en Hondartzaldea.

En comparación con otros municipios de la costa guipuzcoana, la incidencia en Orio se sitúa a niveles similares a los de Donostia y supera la de otros municipios como Zumaia, Getaria o Mutriku. La incidencia de estos usos puede tener efectos negativos sobre el mercado residencial, especialmente porque puede reducir la oferta de viviendas destinadas al alquiler habitual.

Ante esta situación, el Ayuntamiento de Orio aprobó en febrero de 2025 una Ordenanza Municipal que regula los usos turísticos. El objetivo de esta ordenanza es prohibir la implantación de nuevos usos turísticos en suelo residencial, protegiendo la función residencial del parque de viviendas y limitando la expansión de la presión turística sobre la vivienda.

Descripción de la acción

La actuación se centra en la aplicación y el seguimiento de la nueva ordenanza que regula los usos turísticos, con los siguientes objetivos:

- Suspender la concesión de nuevas licencias de viviendas turísticas en todo el municipio.
- Supervisar y controlar que los alojamientos ya autorizados cumplan la ordenanza, garantizando su compatibilidad con la vida residencial.
- Coordinar la ordenanza municipal con la normativa autonómica, que a partir de 2026 reforzará las limitaciones a nuevas autorizaciones en zonas tensionadas.
- Sensibilizar a la ciudadanía sobre la importancia de equilibrar la actividad turística y el derecho a la vivienda.

Período de implantación

2026/27	2027/28	2028/29
x	x	x

Prioridad

Alta

Eje

1

Eje

2

Eje

3

Eje

4

Estrategia 2.2. Fomento de la rehabilitación del parque de vivienda existente

Acción 2.2.1. Ayudas del Gobierno Vasco destinadas a comunidades de propietarios y particulares

Entidad responsable: Gobierno Vasco y Ayuntamiento de Orio

Contexto de partida

Estas ayudas se basan en la ORDEN de 21 de julio de 2021, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre medidas financieras para actuaciones protegibles en materia de rehabilitación en viviendas y edificios, accesibilidad y eficiencia energética.

Descripción de la acción

Las ayudas gestionadas por el Gobierno Vasco están vinculadas a diferentes tipos de obras de adecuación del edificio:

- Adecuación estructural y constructiva del edificio y de adecuación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas y locales comerciales.
- Adecuación de las viviendas y sus accesos a la normativa vigente para personas con discapacidad física.
- Intervenir en la envolvente térmica para ahorrar energía.
- Adecuación del acabado general de la edificación y de las viviendas a los principios de la buena construcción.

Para ello, cuenta con tres líneas de ayuda:

Línea 1: Medidas financieras para obras de particulares. Cuando las obras o intervenciones de rehabilitación se realicen en viviendas unifamiliares o en elementos privativos de edificios de propiedad horizontal o complejo inmobiliario privado, tanto en viviendas como en locales destinados a vivienda.

Línea 2: Medidas financieras para obras de comunidades. Cuando las obras o intervenciones de rehabilitación se realicen en elementos comunes de construcción, instalaciones o servicios comunes de viviendas bifamiliares o adosadas y edificios residenciales colectivos de uso predominantemente vivienda, en régimen de propiedad horizontal, complejo inmobiliario privado o titularidad única.

Línea 3: Medidas financieras para obras de rehabilitación integral y eficiente de comunidades. Cuando las obras de rehabilitación tengan el alcance global correspondiente a un proyecto de intervención que abarque conjuntamente y simultáneamente la eficiencia energética, la accesibilidad y, al menos, la seguridad ante incendios de todo un edificio de tipología residencial colectiva con uso predominante de vivienda. Asimismo, los proyectos de intervención podrán incluir actuaciones para mejorar la habitabilidad exterior de las viviendas.

Tipos de ayudas ofrecidas:

- Subvenciones a fondo perdido.
- Préstamos cualificados.
- Desgravación fiscal en el IRPF.

Periodo de implantación

2026/27	2027/28	2028/29
x	x	x

Prioridad

Alta

Eje

1

Eje

2

Eje

3

Eje

4

Acción 2.2.2. Medidas fiscales para estimular la rehabilitación de edificios y viviendas

Entidad responsable: Ayuntamiento de Orio

Contexto de partida

Actualmente, el Ayuntamiento de Orio aplica una bonificación del 40% en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) a los inmuebles que instalen sistemas de aprovechamiento de energía solar térmica o eléctrica, siempre que las instalaciones cuenten con la correspondiente homologación.

Descripción de la acción

Por otro lado, las Ordenanzas Fiscales de 2026 ya contemplan en el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) diversas bonificaciones vinculadas a la rehabilitación, entre ellas para obras destinadas a mejorar la accesibilidad y eliminar barreras arquitectónicas (ICIO: 95%), para la adaptación de viviendas a personas con discapacidad o movilidad reducida (ICIO: 80%), y para la implantación de sistemas de energía solar para autoconsumo (ICIO: 95%), con las condiciones y excepciones establecidas en la ordenanza.

Período de implantación

2026/27	2027/28	2028/29
x	x	x

Prioridad

Alta

Eje

1

Eje

2

Eje

3

Eje

4

Eje 3.

Sistema de prestaciones, ayudas al alquiler y protección de colectivos vulnerables

Objetivo

Continuar apoyando los procesos de emancipación de la juventud de Orio, mejorando los recursos de ayuda para el alquiler y la compra de vivienda, y contribuyendo a aliviar el esfuerzo que deben realizar las personas y familias con menos recursos para hacer frente al pago del alquiler.

Estrategia 3.1.

Ayudas a la emancipación juvenil

Acción 3.1.1.

Promoción de Gaztelagun

Entidad responsable: Gobierno Vasco y Ayuntamiento de Orio

Contexto de partida

Gaztelagun está dirigido a personas de entre 18 y 35 años con el objetivo de apoyar los procesos de emancipación juvenil en el mercado libre de alquiler, ofreciendo una ayuda de hasta 300 euros mensuales. Para poder acceder a esta ayuda, el límite máximo de la renta del alquiler en Orio es de 675 euros al mes.

En total, **12** jóvenes o unidades de convivencia que viven en régimen de alquiler han recibido la ayuda del programa Gaztelagun en Orio. No hay personas beneficiarias entre 18 y 23 años, por lo que todas tienen más de 24 años: **6** personas tienen entre 24 y 29 años y otras **6** entre 30 y 35 años.

Descripción de la acción

Para poder ser beneficiarias del programa Gaztelagun, las personas o unidades de convivencia que reciban la ayuda deben situar sus ingresos dentro de los siguientes umbrales:

- Solicitudes individuales: deberán acreditar unos ingresos netos anuales inferiores a 27.687 euros y superiores a 3.000 euros.
- Unidades familiares: los ingresos anuales deberán ser inferiores a 33.902 euros y superiores a 3.000 euros.
- Familias numerosas: los ingresos anuales deberán ser inferiores a 36.163 euros y superiores a 3.000 euros.

Entre las mejoras introducidas por el decreto de medidas urgentes del Gobierno Vasco se incluyen cambios relacionados con Gaztelagun. En los próximos meses, el programa actualizará sus cuantías para responder al incremento de precios que está experimentando el mercado del alquiler residencial, teniendo en cuenta la existencia de zonas tensionadas. La regulación de precios asociada a esta figura garantiza que el aumento de estas ayudas no provoque un sobrecalentamiento del mercado.

Eje

1

Eje

2

Eje

3

Eje

4

En el caso de Orio, las rentas máximas para acceder a Gaztelagun se situarán en 675 euros. Asimismo, en el futuro, si tras la declaración de zona tensionada el precio del alquiler aumentara, este límite podrá elevarse hasta el 95% del precio medio del alquiler mensual, calculado a partir de la Encuesta del Mercado del Alquiler (AME).

Además, mediante este decreto de medidas urgentes se pretende ampliar los umbrales máximos de ingresos para acceder a la ayuda: entre 3.000 y 30.000 euros para solicitudes individuales, entre 3.000 y 36.764 euros para solicitudes conjuntas y entre 3.000 y 39.184 euros para familias numerosas. Asimismo, la modificación de la orden que regula Gaztelagun permitirá incluir el alquiler de habitaciones y situaciones de subarriendo.

En este contexto, dentro del presente plan trienal se plantea realizar un seguimiento del nivel de cobertura y alcance del programa en 2026, 2027 y 2028, a partir de la información facilitada por el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco.

Periodo de implantación

Prioridad

2026/27	2027/28	2028/29
X	X	X

Alta

Acción
3.1.2.

Seguimiento e información sobre las Ayudas de la Dirección de Juventud del Gobierno Vasco. Programa Emantzipa

Entidad responsable: Gobierno Vasco y Ayuntamiento de Orio

Contexto de partida

Desde enero de 2024 está vigente esta nueva prestación que gestiona la Dirección de Juventud del Gobierno Vasco y que consiste en una ayuda económica directa de 300 euros al mes durante dos años para jóvenes de 25 a 29 años, empadronados en Euskadi, que hayan iniciado o vayan a iniciar un proceso de emancipación y cuya renta anual no supere un límite de ingresos.

Este programa está destinado no solo al alquiler sino también al pago de la hipoteca entre las y los jóvenes de Orio y son compatibles con el disfrute de una vivienda de protección pública en alquiler o propiedad y con las ayudas al alquiler del Programa Gaztelagun.

Los requisitos de la ayuda son los siguientes:

- Tener entre 25 y 29 años, incluidas las edades de 25 y 29 años, en el momento de solicitar la ayuda.
- Estar empadronada en cualquier municipio de la Comunidad Autónoma de Euskadi con una antigüedad de, al menos, un año previo a la solicitud.
- Disponer de ingresos anuales superiores a 3.000 euros e inferiores a 28.000 euros.
- No disponer de bienes, derechos o activos financieros superiores a 75.000 euros que no tengan carácter empresarial o profesional, excluida la vivienda habitual.
- Ser titular de:
 - un contrato de arrendamiento, a título individual o como coarrendataria, de una vivienda libre, ubicada en la Comunidad Autónoma de Euskadi, que deberá constituir el domicilio habitual y permanente de la persona beneficiaria de la ayuda.
 - Ser propietario, individual o conjuntamente, de una vivienda libre sita en la Comunidad Autónoma del País Vasco. La vivienda deberá ser la vivienda habitual y permanente del beneficiario de la subvención y

Eje

1

Eje

2

Eje

3

Eje

4

tener pendiente una hipoteca o préstamo personal formalizado ante la autoridad tributaria competente.

- No ser titular o cotitular de una vivienda distinta a la del domicilio habitual, salvo que se acredite la no disponibilidad plena de la misma por causas de separación o divorcio, o la imposibilidad de habitarla por cualquier otra causa ajena a su voluntad, debidamente acreditada.

No se disponen de datos asociados a esta prestación desagregados por municipios. Se plantea recoger los primeros datos sobre el número y perfil de personas beneficiarias de esta prestación para el seguimiento del Plan en 2026.

Descripción de la acción

Se plantea realizar un seguimiento del grado de cobertura y alcance en 2026, 2027, 2028 y 2029 a través de la información que facilite el Departamento de Juventud del Gobierno Vasco.

Período de implantación

Prioridad

2026/27	2027/28	2028/29
x	x	x

Alta

Acción 3.1.3. Seguimiento e información de los programas de avales para personas jóvenes

Entidad responsable: Gobierno Vasco y Ayuntamiento de Orio

Contexto de partida

Con el fin de apoyar los procesos de emancipación², el Gobierno Vasco ha puesto en marcha dos programas dirigidos a garantizar a las personas jóvenes de la CAPV una parte del coste de acceso a la vivienda, tanto si optan por la compra como si intentan acceder al mercado de alquiler.

Como es sabido, una de las dificultades de acceso a la vivienda se relaciona con la capacidad financiera necesaria para iniciar el proceso de emancipación, en función de los requisitos exigidos en relación con las fianzas (en el caso del alquiler) o el acceso a la financiación hipotecaria.

Descripción de la acción

En relación con la línea de avales para la compra, la Dirección de Juventud del Gobierno Vasco, en el momento de redactar este Plan, acaba de aprobar una línea de avales con el fin de ayudar a las personas jóvenes a adquirir su primera vivienda, financiando la hipoteca de personas de entre 18 y 39 años, dentro de la línea de avales destinados ayudar a la juventud a adquirir su primera vivienda.

El aval cubrirá desde el 80% hasta el 100% del valor mínimo entre tasación y compraventa, con un precio máximo de compra situada en Euskadi de 340.000 euros. Podrán ser beneficiarias de esta medida las personas que hayan residido en Euskadi al menos dos de los últimos cinco años, cuyos ingresos no excedan de 50.400 euros anuales si se trata de un único solicitante, o de 86.400 euros si se trata de dos solicitantes.

En el caso de la línea de avales para el pago de la fianza, está en proceso de aprobación de un decreto específico. En todo caso, de la información publicada hasta la fecha se desprende que esta línea de avales garantizará un porcentaje de la fianza obligatoria, así como otro porcentaje de las garantías adicionales o gastos

Eje

1

Eje

2

Eje

3

Eje

4

² <https://www.euskadi.eus/eusko-jauriaritza/-/albistea/2025/18-eta-39-urte-bitarteko-gazteei-lehen-etxebizitza-erosten-laguntzeko-abalen-dekretua-onartuta/>

complementarios incluidos en el contrato de arrendamiento, incluyendo a personas de hasta 39 años.

Así las cosas, se plantean dos tipos de acciones dentro de este plan trienal:

- Acciones divulgativas e informativas relacionadas con estos dos programas, como complemento a Gaztelagun y Emancipación.
- Seguimiento del nivel y alcance de cobertura en los años 2026, 2027, 2028 y 2029 a través de la información que facilita el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco.

Período de implantación

2026	2027	2028
x	x	x

Prioridad

Alta

Estrategia 3.2.

Dispositivo de ayudas al pago del alquiler promovidas por el Gobierno Vasco para colectivos con dificultades.

Acción 3.2.1.

Promoción del Derecho Subjetivo a la Vivienda y de la Prestación Económica de Vivienda

Entidad responsable: Ayuntamiento de Orio

Eje

1

Eje

2

Eje

3

Eje

4

Contexto de partida

48 unidades de convivencia que residen en Orio tienen reconocido el Derecho Subjetivo a la Vivienda.

En el caso de la Prestación Económica de Vivienda, 47 personas beneficiarias reciben esta ayuda. Seis de cada diez expedientes corresponden a mujeres; concretamente, 29 expedientes son de mujeres y 18 de hombres.

Descripción de la acción

Se plantea reforzar la información sobre el Derecho Subjetivo a la Vivienda dirigida a los y las profesionales que atienden en los servicios de atención ciudadana y en los Servicios Sociales de Base, con el fin de ofrecer información y orientación a las personas y familias que puedan ser beneficiarias.

Período de implantación

2026/27	2027/28	2028/29
x	x	x

Prioridad

Alta

Acción 3.2.2. Seguimiento de la RGI-PCV y su transformación en la PEV

Entidad responsable: Ayuntamiento de Orio

Contexto de partida

La Prestación Complementaria de Vivienda vinculada a la Renta de Garantía de Ingresos se centra en los colectivos más cercanos a situaciones de exclusión residencial que viven en viviendas en régimen de alquiler. Actualmente, Lanbide es la entidad responsable de gestionar esta prestación. Próximamente, esta prestación será gestionada por el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco.

Descripción de la acción

Se plantea realizar un seguimiento del alcance de esta prestación entre las personas y familias vulnerables de Orio, así como del proceso de transformación hacia la nueva Prestación Económica de Vivienda.

Periodo de implantación

Prioridad

2026/27	2027/28	2028/29
X	X	X

Alta

Estrategia 3.3.

Ayudas al pago del alquiler y alternativas residenciales para personas en situación económica desfavorecida y en riesgo de exclusión

Acción 3.3.1. Ayudas de Emergencia Social (AES)

Entidad responsable: Ayuntamiento de Orio

Contexto de partida

A diferencia de otras ayudas, las Ayudas de Emergencia Social son gestionadas directamente por los Ayuntamientos a través de los Servicios Sociales. Como es sabido, las AES son, entre otras cosas, una prestación que cubre gastos vinculados al pago de la vivienda para colectivos en riesgo de exclusión. Según los datos de 2024, se han concedido 18 ayudas para el alquiler de vivienda y, en lo que respecta a las AES para hipoteca, 2 unidades de convivencia han recibido esta ayuda.

Además, existen ayudas destinadas a hacer frente a otros gastos directamente relacionados con la vivienda, como los vinculados a la energía (electricidad y gas) y al mantenimiento (comunidad, teléfono, seguro del hogar, etc.).

Descripción de la acción

Se plantea continuar gestionando las ayudas de emergencia para el pago de la vivienda dirigidas a personas en riesgo de exclusión residencial. Asimismo, se quiere analizar el grado de complementariedad con las prestaciones gestionadas por el Gobierno Vasco.

Por otra parte, en Orio se implantará la primera comunidad energética. Se instalarán paneles solares de 100 kW y se creará una asociación que funcionará mediante suscripción. Las personas suscriptoras dispondrán de un paquete de energía que les permitirá reducir la factura energética. Desde los Servicios Sociales se ofrecerá la suscripción de forma gratuita a las familias que reciben ayudas energéticas. Además,

Eje

1

Eje

2

Eje

3

Eje

4

las personas residentes en el Casco Antiguo tendrán prioridad, ya que tienen más dificultades para instalar paneles solares en sus tejados y se trata de una de las zonas más vulnerables del municipio.

Descripción de la acción

2026/27	2027/28	2028/29
x	x	x

Prioridad

Alta

Estrategia 3.4.

Estrategias e instrumentos derivados de la declaración de zona tensionada, control de precios y protección de colectivos vulnerables

Acción

3.4.1.

Acciones vinculadas a la declaración de zona tensionada y a la Ley 12/2023, de 24 de mayo

Entidad responsable: Gobierno Vasco y Ayuntamiento de Orio

Contexto de partida

De acuerdo con la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, el Ayuntamiento de Orio ha iniciado los trabajos necesarios para declarar todo el municipio como zona tensionada.

Descripción de la acción

Una vez obtenida, esta declaración tendrá una vigencia mínima de 3 años y permitirá aplicar medidas para limitar el incremento del precio del alquiler en los nuevos contratos de arrendamiento (limitando la renta al precio del contrato anterior), así como aplicar los límites de los sistemas de índices de precios de referencia también a viviendas que no hayan estado alquiladas en los últimos 5 años.

Asimismo, esta ley plantea otras medidas complementarias, como la posibilidad de conceder una prórroga extraordinaria a la persona arrendataria tras la finalización del contrato y una mayor protección para el inquilino en casos de desahucio, en el caso de viviendas pertenecientes a grandes tenedores.

Periodo de implantación

2026/27	2027/28	2028/29
x	x	x

Prioridad

Alta

Eje 4.

Coordinación institucional, información a la ciudadanía y seguimiento del plan

Objetivo

Realizar un proceso coordinado y compartido de gestión y seguimiento del Plan entre el Ayuntamiento de Orio y el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco.

Estrategia 4.1.

Sistemas de coordinación e información en materia de vivienda

Acción 4.1.1.

Grupo de dirección y comisión de seguimiento

Entidad responsable: Gobierno Vasco y Ayuntamiento de Orio

Contexto de partida

Para la implementación de este Plan se requiere un trabajo conjunto y coordinado entre todas las instituciones implicadas. Así, el Ayuntamiento de Orio liderará este proceso permanente de colaboración durante los tres años de vigencia del Plan, así como su seguimiento y evaluación.

Descripción de la acción

Para realizar el seguimiento y la coordinación del Plan, se reunirá con una periodicidad semestral una comisión formada por personal técnico y representantes políticos del Ayuntamiento.

Periodo de implantación

Prioridad

2026/27	2027/28	2028/29
x	x	x

Alta

Eje

1

Eje

2

Eje

3

Eje

4

Acción 4.1.2. Reforzar los servicios de información dirigidos a la ciudadanía.

Entidad responsable: Ayuntamiento de Orio

Contexto de partida

Actualmente, los servicios de Atención a la Ciudadanía (SAC) y los servicios técnicos municipales atienden a la ciudadanía en materia de vivienda. Dada la diversidad de programas y ayudas existentes (Gaztelagun, Bizigune, ASAP, Emantzipa, entre otros), se considera conveniente reforzar la información y orientación municipal para facilitar el acceso de la ciudadanía a estos recursos.

Descripción de la acción

El Ayuntamiento de Orio reforzará la función informativa del SAC para que actúe como punto de referencia para la ciudadanía en todas las cuestiones relacionadas con la vivienda, ofreciendo información actualizada y coordinada con los programas y servicios del Gobierno Vasco.

Las principales actuaciones serán las siguientes:

- Proporcionar información integrada sobre los programas y ayudas relacionadas con la vivienda.
- Ofrecer formación al personal del SAC sobre los principales programas y ayudas públicas en materia de vivienda.
- Coordinar la atención con los servicios técnicos municipales y con Etxebide.
- Definir un protocolo de atención mediante cita previa.
- Mantener actualizada la información en los canales municipales.
- Preparar materiales informativos físicos para dar a conocer el nuevo servicio dirigido a la ciudadanía.
- En caso de considerarse necesario, realizar sesiones informativas abiertas para la ciudadanía con el fin de dar a conocer las diferentes ayudas y oportunidades existentes y su funcionamiento (de carácter general o sobre temas concretos; por ejemplo, una "sesión informativa sobre ayudas a la emancipación juvenil", acerca de los programas Gaztelagun y Emantzipa).

Eje

1

Eje

2

Eje

3

Eje

4

Periodo de implantación

2026/27	2027/28	2028/29
X	X	X

Prioridad

Alta

Estrategia
4.1.

Sistema de evaluación y seguimiento

Acción
4.2.1.

Actualización de los indicadores asociados a la declaración de zona tensionada

Entidad responsable: Ayuntamiento de Orio

Descripción de la acción

Realizar un seguimiento anual de los indicadores de declaración de zonas tensionadas publicados por el Gobierno Vasco.

Periodo de implantación

Prioridad

2026/27	2027/28	2028/29
X	X	X

Alta

Acción
4.2.2.

Evaluación anual del Plan

Entidad responsable: Ayuntamiento de Orio

Descripción de la acción

Elaborar un informe sintético que evalúe el grado de avance del Plan durante el primer trimestre de cada ejercicio. De este modo, se realizarán al menos tres informes: en el primer trimestre de 2026, comparándolo con 2025; en 2027, comparándolo con 2026; y un informe final en el primer trimestre de 2028, comparándolo con 2027 y con el conjunto del periodo 2026-2028.

Así, el propio Ayuntamiento elaborará este informe con el fin de evaluar el grado de ejecución de las principales medidas y acciones, así como su impacto en el mercado de la vivienda en Orio y en las personas y familias que se encuentran en las situaciones más desfavorables para acceder a una vivienda.

Periodo de implantación

Prioridad

2026/27	2027/28	2028/29
X	X	X

Alta

Eje

1

Eje

2

Eje

3

Eje

4

3.- CRONOGRAMA

		2026/27	2027/28	2028/29
Eje 1	Fomento de la vivienda asequible			
Estrategia 1.1.	Desarrollo del sistema residencial de protección pública, apostando de forma preferente por el alquiler.			
Acción 1.1.1.	Viviendas de protección pública y alojamientos dotacionales que se inicien durante la vigencia prevista de la zona de mercado residencial tensionado, 2026-2029	X	X	X
Estrategia 1.2.	Fomento de programas de intermediación en el mercado de alquiler			
Acción 1.2.1.	Realización de un estudio sobre la vivienda vacía para valorar la posible implantación del canon	X	X	X
Acción 1.2.2.	Impulso del programa Bizigune y ASAP y estimulación de estos programas de movilización de vivienda vacía mediante su divulgación	X	X	X
Acción 1.2.3.	Medidas fiscales para el fomento de la movilización de vivienda privada y la promoción del alquiler social	X	X	X
Acción 1.2.4.	Ordenanza para el cambio de uso y la movilización de locales vacíos.	X	X	X
Eje 2	Actuaciones sobre el parque de edificios residenciales y regeneración urbana			
Estrategia 2.1.	Control de los alojamientos turísticos: regulación y desincentivos a su instalación.			
Acción 2.1.1.	Acciones para controlar el crecimiento de los alojamientos turísticos y para fomentar el uso residencial del parque de viviendas.	X	X	X
Estrategia 2.2.	Fomento de la rehabilitación del parque de vivienda existente			
Acción 2.2.1.	Ayudas del Gobierno Vasco destinadas a comunidades de propietarios y particulares	X	X	X
Acción 2.2.2.	Medidas fiscales para estimular la rehabilitación de edificios y viviendas	X	X	X
Eje 3	Sistema de prestaciones, ayudas al alquiler y protección de colectivos vulnerables			
Estrategia 3.1.	Ayudas a la emancipación juvenil			
Acción 3.1.1.	Promoción de Gaztelagun	X	X	X
Acción 3.1.2.	Seguimiento e información sobre las Ayudas Dirección Juventud Gobierno Vasco. Programa Emantzipa	X	X	X
Acción 3.1.3.	Seguimiento e información de los programas de garantías para la juventud	X	X	X

		2026/27	2027/28	2028/29
Estrategia 3.2.	Dispositivo de ayudas al pago del alquiler promovidas por el Gobierno Vasco para colectivos con dificultades: Seguimiento y coordinación por parte del Ayuntamiento de Orio			
Acción 3.2.1.	Promoción del Derecho Subjetivo a la Vivienda y de la Prestación Económica de Vivienda	X	X	X
Acción 3.2.2.	Seguimiento de la RGI-PCV y su transformación en la PEV	X	X	X
Estrategia 3.3.	Ayudas al pago del alquiler y alternativas residenciales para personas en situación económica desfavorecida y en riesgo de exclusión			
Acción 3.3.1.	Ayudas de Emergencia Social (AES)	X	X	X
Estrategia 3.4.	Estrategias e instrumentos derivados de la declaración de zona tensionada, control de precios y protección de colectivos vulnerables.			
Acción 3.4.1.	Acciones vinculadas a la declaración de zona tensionada y a la Ley 12/2023, de 24 de mayo	X	X	X
Eje 4	Coordinación institucional, información a la ciudadanía y seguimiento del plan			
Estrategia 4.1.	Sistemas de coordinación e información en materia de vivienda			
Acción 4.1.1.	Grupo de dirección y comisión de seguimiento	X	X	X
Acción 4.1.2.	Reforzar los servicios de información a la ciudadanía	X	X	X
Estrategia 4.2.	Sistema de evaluación y seguimiento			
Acción 4.2.1.	Actualización de los indicadores asociados a la declaración de zona tensionada	X	X	X
Acción 4.2.2.	Evaluación anual del Plan	X	X	X