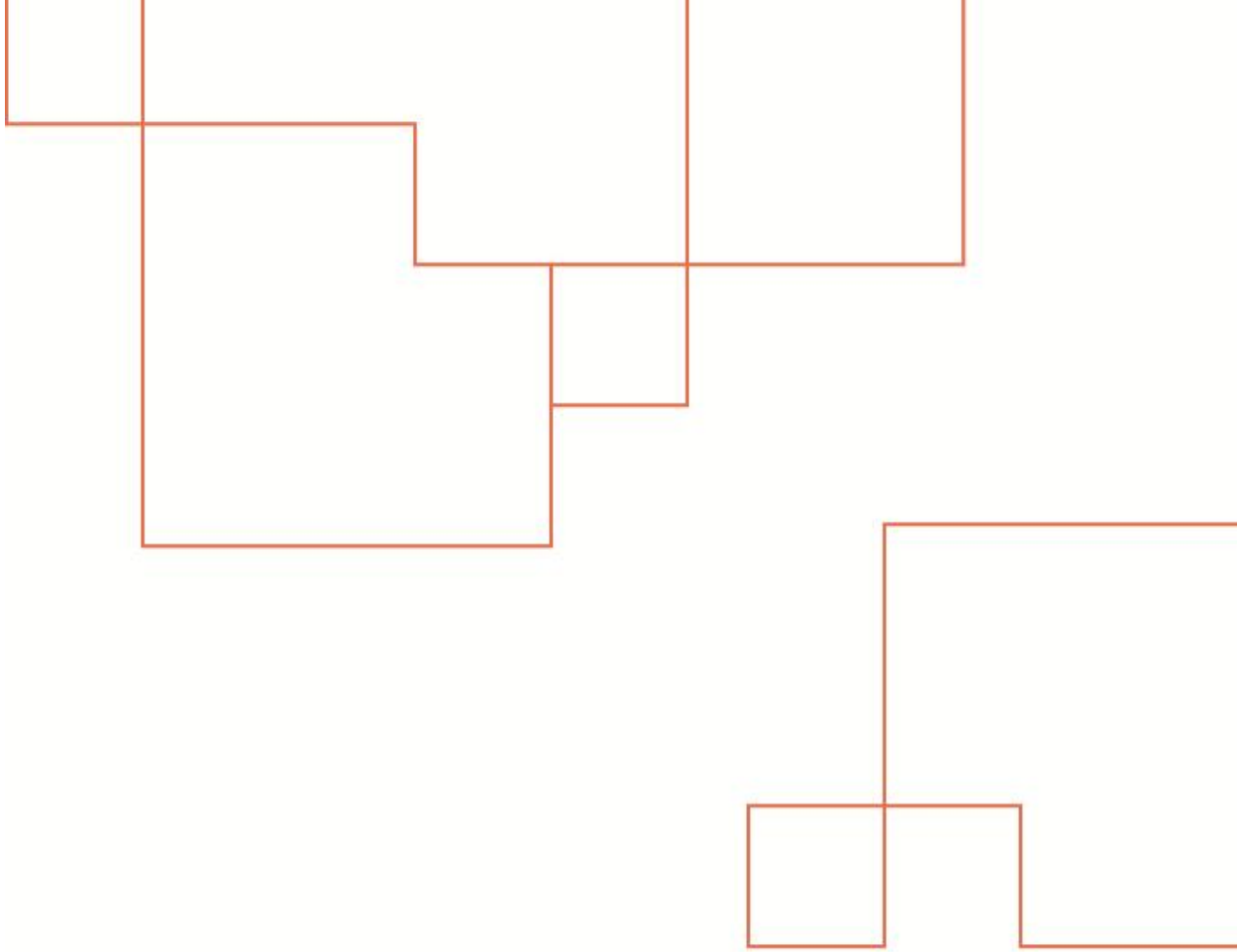




PLAN DE VIVIENDA DE BERMEO

para hacer frente al mercado tensionado de la vivienda

Diciembre de 2025, Bermeo



AT

Lurraldegintzarako
koordinatu
berriak

Aixin Zolua 5, 20304, IRUN
Plaza de la Cantera 5, 2, 48003, BILBAO
hiritik-at@hiritik-at.eus
www.hiritik-at.eus

INDICE

INTRODUCCIÓN.....	4
MISIÓN Y VISIÓN	5
OBJETIVOS Y PRIORIDADES DEL PLAN.....	5
EJE 1.– PROMOCIÓN DEL ALQUILER ASEQUIBLE	7
Contexto.....	7
ACCIÓN 1.1– NUEVAS VIVIENDAS ASEQUIBLES	8
ACCION 1.1.2– VIVIENDAS DOTACIONALES	10
ACCION 1.1.3– NUEVOS MODELOS DE VIVIENDA.....	11
ACCION 1.1.4 - NUEVOS CRITERIOS URBANÍSTICOS.....	13
ACCIÓN 1.1.5– CENSO Y LOCALIZACIÓN DE LOS SUELOS DISPONIBLES	14
1.2 – VIVIENDA VACÍA Y POLÍTICAS DE MOVILIZACIÓN	16
ACCIÓN 1.2.1– CENSO DE VIVIENDAS VACÍAS Y APLICACIÓN DEL CANON.....	17
ACCIÓN 1.2.2– MOVILIZACIÓN DE VIVIENDAS VACÍAS POR MEDIACIÓN DE BIZIGUNE..	19
ACCION 1.2.3 - POLÍTICAS DE IBI E INCENTIVOS FISCALES.....	20
EJE 2.– PARQUE DE EDIFICIOS RESIDENCIALES Y ORDENACIÓN	
URBANA.....	22
ACCIÓN 2.1.1– REHABILITACIÓN INTEGRAL Y AYUDAS.....	23
ACCIÓN 2.1.2 - REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN DEL CASCO VIEJO	23
ACCION 2.1.3– ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL (ZARRAGOITXI, KURTZIO, TXIBITXIAGA).....	25
ACCIÓN 2.1.4– ACCESIBILIDAD Y REGENERACIÓN URBANA PUNTUAL	26
2.1. CRECER HACIA DENTRO: VIVIENDAS PROTEGIDAS EN LA PARTE CONSTRUIDA DEL MUNICIPIO	27
ACCIÓN 2.2.1– PRESIÓN DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS Y VIVIENDA.....	27
ACCIÓN 2.2.2– LA POSIBILIDAD DE CONVERTIR LAS LONJAS EN ALOJAMIENTOS	28
EJE 3.– SISTEMA DE PRESTACIONES Y SUBVENCIONES DE ALQUILER	
.....	30
ACCIÓN 3.1.1.– EMANCIPACIÓN DE LA JUVENTUD.....	31

ACCIÓN 3.1.2.– GARANTÍA DEL DERECHO SUBJETIVO A LA VIVIENDA (LEY 3/2015).....	32
ACCIÓN 3.1.3– AYUDAS ECONÓMICAS DE ALQUILER PARA COLECTIVOS EN DIFICULTADES.....	33
ACCIÓN 3.1.4 – PROTOCOLO COMÚN ANTE SITUACIONES DE DESAHUCIO.....	35
EJE 4.– GOBERNANZA Y COORDINACIÓN INTERINSTITUCIONAL	36
ACCIÓN 4.1.1– ESTABILIZACIÓN DE LA MESA DE VIVIENDA Y GOBERNANZA EN EL AYUNTAMIENTO	37
ACCIÓN 4.1.2– COORDINACIÓN INTERINSTITUCIONAL	37
ACCIÓN 4.1.3– ESPACIO TENSIONADO: OPCIONES DE DESIGNACIÓN.....	39
CRONOGRAMA.....	41

INTRODUCCIÓN

La Ley **12/2023, de derecho a la vivienda**, aprobada el 24 de mayo de 2023, abre una nueva oportunidad para que los municipios desarrollen una **intervención más activa en el mercado residencial**, especialmente en situaciones de tensión en el mercado de la vivienda. Esta ley permite la declaración de determinados municipios como **Zona de Mercado Residencial Tensionado** y la consiguiente aplicación de medidas específicas destinadas a estabilizar el precio del alquiler, incrementar la oferta asequible y garantizar la función social de la vivienda.

En este contexto, los estudios previos realizados por el Gobierno Vasco señalan que Bermeo cuenta con **indicadores de tensión significativos** en el mercado residencial, por lo que puede cumplir los requisitos para solicitar la declaración de zona tensionada. Sin embargo, esta denominación no supone una solución en sí misma: **una estrategia municipal clara, planificada y factible** es imprescindible para transformar la realidad local.

Con esta condición, el Ayuntamiento de Bermeo ha promovido la redacción del Plan de Acción de Vivienda de Bermeo. En el marco de las condiciones que establece el Gobierno Vasco, el objetivo principal del plan es claro: articular las medidas que el municipio vaya a adoptar en materia de política de vivienda durante los próximos 3 años, definir prioridades y activar de manera coherente los instrumentos jurídicos, urbanísticos, fiscales y sociales disponibles. El Plan es un instrumento de ámbito municipal, pero entendido **en colaboración con otras administraciones**, especialmente con el Gobierno Vasco.

En la elaboración del Plan de Acción se han tenido en cuenta, entre otros, los siguientes principales **marcos legales y normativos**:

- **Ley 2/2006**, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.
- **Ley 3/2015**, de 18 de junio, de vivienda.
- **Decreto 80/2022**, sobre condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y alojamientos dotacionales.
- **Decreto 149/2021**, sobre viviendas deshabitadas y función social de la vivienda.
- **Ley 12/2023**, de 24 de mayo, del derecho a la vivienda.
- **Ley 6/2025**, de 11 de diciembre, de **medidas urgentes en materia de vivienda, suelo y urbanismo**, dirigidas a reforzar la intervención municipal y agilizar los procedimientos.

MISIÓN Y VISIÓN

Misión

Este Plan pretende contribuir **a crear las condiciones para el desarrollo y ejecución de políticas municipales de vivienda sólidas** que den respuesta a las necesidades de vivienda de la ciudadanía de Bermeo, garantizando así de manera efectiva el derecho a la vivienda. A tal efecto, se determinarán los mecanismos de activación de las competencias y los instrumentos de intervención municipales con los que cuenta el Ayuntamiento, **en colaboración con otras administraciones**, para que toda la ciudadanía pueda acceder a una vivienda digna y adecuada en condiciones razonables, en particular **mediante un alquiler asequible**.

Visión

En Bermeo, este Plan contribuirá a la construcción de un **modelo municipal que garantice activamente la función social** de la vivienda. Para ello, se definirán los ejes, acciones, responsables y tiempos para el desarrollo planificado, coordinado y realista de las políticas públicas. El objetivo es que la población pueda acceder a la vivienda en condiciones adecuadas, exigiendo un **esfuerzo inferior al 30% de la renta disponible de la unidad de convivencia**, y al mismo tiempo aliviar las tensiones existentes en el mercado residencial.

Además, el plan busca **reforzar la cohesión social y la calidad de vida** de Bermeo, combinando intervenciones como la ampliación del parque de alquiler público y accesible, la promoción de la movilización de viviendas vacías, la regeneración urbana construida y la mejora de la accesibilidad, y la **gobernanza estable y coordinación interinstitucional** en el diseño de las políticas de vivienda.

OBJETIVOS Y PRIORIDADES DEL PLAN

Como se ha señalado, el Plan de Acción de Vivienda de Bermeo tiene como objetivo principal **responder de forma estructurada y eficaz a los problemas de accesibilidad a la vivienda** identificados en el municipio, para garantizar el derecho a la vivienda de la ciudadanía y paliar los desequilibrios existentes en el mercado residencial.

Para la consecución de este objetivo general, será fundamental la ampliación del parque de vivienda protegida, y, en el mismo, priorizar el alquiler. Con este principio, el Plan establece **cuatro prioridades estratégicas** que guiarán la actuación municipal durante los próximos tres años:

1. Prioridad. Aumentar el alquiler asequible

Aumentar la oferta de viviendas de alquiler asequible es la principal prioridad, a precios y condiciones razonables. Para ello, se priorizará el alquiler protegido, bien a través de nuevas promociones públicas, bien a través de la activación de políticas para la puesta en el mercado de viviendas vacías, en colaboración con el Gobierno Vasco y sus instituciones dependientes.

2. Prioridad. Regeneración de la zona urbana construida y crecimiento hacia el interior

Para crear viviendas asequibles sin mayor artificialización de suelo, se activará el tejido urbano existente, mediante el fomento de algunas medidas: rehabilitación integral, mejora de la accesibilidad, reconversión de lonjas en alojamientos, adaptación de caseríos y la segregación de grandes viviendas.

3. Prioridad. Apoyo y prestaciones más eficaces

Potenciar de forma coordinada las prestaciones y subvenciones en alquiler, especialmente para colectivos en situación de vulnerabilidad, facilitando la información, orientación y acceso, y reforzando los mecanismos de atención a nivel municipal.

4. Prioridad. Mejor gobernanza y coordinación

El éxito de las políticas de vivienda no puede entenderse **sin una gobernanza estable y una coordinación interinstitucional**. Por ello, el plan prioriza fortalecer la organización interna del ayuntamiento, estructurar la colaboración con el Gobierno Vasco y, en su caso, gestionar responsablemente las oportunidades que abre la denominación de zona tensionada.

EJE 1.- PROMOCIÓN DEL ALQUILER ASEQUIBLE

Contexto

La evolución del mercado de la vivienda de Bermeo en los últimos años muestra que el municipio se encuentra bajo una clara presión en cuanto al alquiler. En el período 2018-2023, el precio medio de los alquileres ha aumentado un **20,2%**, superando el incremento del **16,6%** registrado por el IPC y generando, por tanto, un **nivel de tensión significativo**.

Este fenómeno, además, tiene una incidencia directa **en la población con rentas bajas y medias**: el diagnóstico revela que las unidades convivenciales destinan de media el 24,9% de la renta de la unidad al pago de la vivienda y los suministros. Por el contrario, en los hogares unipersonales supone, de media, el **48,3% de la renta de esfuerzo**.

Por otro lado, también hay una tendencia reseñable en la demanda: según los datos de Etxebide, **619 unidades familiares** tienen una demanda activa de vivienda en Bermeo, de las cuales el **80,6% prioriza la fórmula del alquiler**. Por lo tanto, la futura oferta de vivienda deberá ajustarse también a esta demanda. Es decir, se deberá ampliar el parque de vivienda protegida y, en la medida de lo posible, destinarlo al alquiler.

En este sentido, el diagnóstico ha identificado algunos puntos débiles: no ha existido capacidad pública para el crecimiento del parque de alquiler, ni un instrumento eficaz para movilizar las viviendas vacías. Bizigune/ASAP no se ha puesto en marcha de forma contundente y no existe un censo actualizado de viviendas vacías ni un canon o adaptación fiscal decidida. Asimismo, el PGOU es relativamente antiguo (de 2011) y necesita adaptaciones para responder a la realidad actual. Además, varias áreas de desarrollo de Bermeo se encuentran interrumpidas por numerosos factores, lo que mantiene bloqueada la posibilidad de nuevos alojamientos potenciales. Por último, no hay una estrategia para incrementar las **viviendas dotacionales**, los **nuevos modelos de vivienda** o el **parque de alquiler público**.

El impacto del turismo también genera una presión adicional en el alquiler: según el diagnóstico y cuestionario oficial, Bermeo cuenta con **más de 300 VTs**: proporción de **6,1 camas / 100 habitantes**, preocupante y, por supuesto, por encima de la media de Hego Euskal Herria. Esto absorbe parte de la oferta de alquiler permanente y perjudica el derecho a la vivienda.

Considerando la situación general de Bermeo, está provocando una **reducción** del acceso a la vivienda en alquiler, tanto por el incremento de precios como por la carencia de oferta pública y privada. A esto hay que contraponer lo siguiente: en Bermeo el precio de venta de la vivienda libre es relativamente bajo, por lo que muchas familias jóvenes obtienen su vivienda en el mercado tradicional. Esto explica, entre otras cosas, el número relativamente bajo de demandantes de vivienda.

Por otro lado, el Ayuntamiento ha iniciado numerosos trabajos en los últimos años. En el camino aparecen varios obstáculos. Por un lado, la falta de recursos: el departamento de urbanismo no tiene recursos suficientes, la situación de otros departamentos (hacienda o secretaría) no es

mucho mejor (gran rotación de personal). Por otro lado, BERUALA, instrumento estratégico, se encuentra bastante paralizada por razones jurídicas/administrativas.

En este contexto, **el objetivo de este eje es aumentar la disponibilidad de alquiler** en ambas direcciones:

- **Aumentando la oferta pública** (nuevas viviendas protegidas, activación mediante alquiler de viviendas rehabilitadas del Casco Antiguo y colaboración Ayuntamiento-Visesa).
- **Activando la oferta privada** (movilización de viviendas vacías mediante incentivos fiscales y urbanísticos, así como la estabilización de precios en el mercado ordinario).

Para ello, es necesario, entre otras cosas, **ampliar el parque de alquiler público y social**, adecuar los instrumentos fiscales y urbanísticos, y desarrollar el censo de viviendas vacías y los mecanismos de movilización.

ACCIÓN 1.1– NUEVAS VIVIENDAS ASEQUIBLES

SITUACIÓN

El parque de viviendas de Bermeo ha experimentado un crecimiento limitado en la última década, pero este crecimiento no se ha transformado en vivienda asequible de protección, ni en oportunidades de alquiler público. El PGOU prevé la construcción de **1.143 nuevas viviendas** en el municipio si se desarrolla todo el ámbito de actuación, pero a corto plazo los desarrollos reales son escasos y en las nuevas producciones el **peso de las viviendas de protección oficial es muy bajo**.

Una opción realista es construir **177 viviendas** en un plazo de tres años:

- De las mismas, **14 viviendas tasadas**.
- El resto de **163 viviendas todas libres**.

En contra, el Ayuntamiento ha iniciado los trabajos para construir viviendas de protección destinadas a alquiler en un solar. Para ello, se está concretando la colaboración con VISESA, y si todo va bien, se crearán 56 nuevas viviendas en el nuevo desarrollo. Por otra parte, el Ayuntamiento está llevando a cabo un profundo plan de rehabilitación del Casco Viejo, donde es probable que pueda recuperar algunos solares y construir viviendas protegidas. Según las previsiones actuales, entre 10 y 12.

Evidentemente, esto no es suficiente para atender la demanda existente. Hay algunas barreras estructurales que, sin superarlas, difícilmente se podrán dar pasos significativos. En particular:

- Un PGOU obsoleto (de 2011) que no dota de estructura suficiente para reforzar las políticas de alquiler público, ni para desarrollar viviendas dotacionales o nuevos modelos de vivienda. El Ayuntamiento está estudiando la posibilidad de un nuevo PGOU, pero, así todo, condiciona mucho lo que se pueda hacer en 3 años, ya que el nuevo Planeamiento será un proceso a medio plazo.

- Las **áreas de actuación suspendidas** constituyen uno de los principales problemas estructurales del urbanismo de Bermeo. Se trata de piezas críticas de la estructura urbana, pero siguen bloqueadas, por la complejidad de las actuaciones jurídicas y técnicas.

En este contexto, y con un horizonte temporal de 3 años, la ampliación significativa del parque público y asequible será difícil. Por tanto, la Acción actuará en 2 direcciones: **por un lado, llevar a cabo los desarrollos protegidos posibles, y, por otro, desbloquear los inconvenientes para posibilitar desarrollos a medio plazo.**

ACCIÓN

El plan no va a proponer la construcción de más viviendas de protección, 3 años a la vista, porque no es realista. No obstante, **priorizará la accesibilidad social, la protección oficial y el alquiler** en futuras promociones de Bermeo. Para ello, las principales acciones serán las siguientes:

1) Promoción de viviendas de protección.

Como ya se ha comentado, el Ayuntamiento trabajará en 2 planos, con el objetivo de crear en los nuevos desarrollos la mayor cantidad de viviendas protegidas de alquiler.

- En convenio con Visesa, 56 viviendas en alquiler: el trabajo está avanzado y para cerrar acuerdos hay que hacer algunas adaptaciones normativas. Esto se cerrará y se llevará a cabo el desarrollo en 3 años.
- El Casco Viejo: en él se encuentra, como se ha indicado, la estrategia de rehabilitación completa y, progresivamente, el Ayuntamiento está trabajando sobre las viviendas/solares abandonadas o destruidas. Se ha identificado recientemente la posibilidad de crear 10 viviendas protegidas. El Ayuntamiento actuará de la misma manera durante tres años, recuperando los solares y colaborando en la medida de lo posible con VISESA en su desarrollo. Por el Casco Viejo y el derecho a la vivienda.

2) Desbloquear obstáculos para los desarrollos protegidos a medio plazo

Aquí el Ayuntamiento actuará en al menos 2 direcciones:

- Operaciones de desbloqueo de zonas suspendidas: superar la suspensión, poner en marcha acciones reales y aprovechar esos desarrollos para llenar el vacío de la vivienda asequible, reforzando el alquiler de protección. El Plan no puede clarificar cómo se va a llevar a cabo ámbito a ámbito y en concreto, pero sí establecer que se dé prioridad a esa dirección.
- PGOU: Se reflexionará internamente sobre si es el momento adecuado o no para redactar el nuevo PGOU de Bermeo. En caso afirmativo, se priorizarán los criterios de la Estrategia de Vivienda, esto es, la ampliación del parque protegido y la ampliación del régimen de alquiler.

3) Utilización de los nuevos instrumentos legales: ámbito de actuación preferente.

En diciembre de 2025, el Gobierno Vasco ha promovido medidas urgentes y, con el cambio legislativo, ha creado el instrumento de “actuación preferente”. En resumen, el Ayuntamiento

puede utilizar esta herramienta para agilizar los procedimientos, aumentar la edificabilidad (10%) y limitar, si existieran problemas de viabilidad económica, la reserva mínima de vivienda protegida (del 75% al 60%). Al tratarse de una nueva herramienta, el Plan de Acción recomienda lo siguiente: teniendo en cuenta los ámbitos de desarrollo que tiene Bermeo, el Ayuntamiento reflexionará sobre la conveniencia de designar alguno de ellos como “ámbito de actuación prioritaria” y acelerar su desarrollo.

RESPONSABLES

- **Ayuntamiento de Bermeo (Departamento de Urbanismo)** – Procedimientos de coordinación y urbanismo.
- **Departamento de Vivienda / GV y Visesa.**

ACCION 1.1.2– VIVIENDAS DOTACIONALES

SITUACION

El Ayuntamiento de Bermeo carece en la actualidad de **vivienda dotacional** y de **previsión** para su desarrollo a corto plazo. Al estar por debajo de los 20.000 habitantes, no tiene la obligación de hacer reservas de tierras específicas para equipamientos. Desde el punto de vista del acceso a una vivienda asequible, es una buena alternativa, sin embargo, contar con dicha reserva de suelo, donde se pueden construir alojamientos dotacionales (solo viviendas o combinados con otros equipamientos).

Para las personas jóvenes, así como para las personas mayores que viven solas, la promoción de viviendas dotacionales puede ser una buena opción. Porque:

- El 33,9% de la población vive sola, muchas de ellas son personas mayores, y quizás también se encuentran en situación de soledad no deseada.
- En el ámbito de la emancipación juvenil y las rentas bajas hay un problema de vivienda.
- Y podría haber pequeñas construcciones o equipamientos antiguos vacíos en el municipio, adecuados para usos híbridos, pero que todavía no han sido estudiados.

Además, las viviendas dotacionales no son solo una opción complementaria del alquiler social: son una **fórmula de vivienda de transición** para colectivos concretos (jóvenes, convivencias individuales, necesidades puntuales, emancipación temprana), que se caracterizan por un uso comunitario de baja intensidad.

La carencia de Bermeo es que no hay estudios, ni planeamiento, ni mapeo de alternativas, y no hay un inventario de equipamientos públicos actuales o edificios municipales que analice usos alternativos. Además, en el diagnóstico realizado, aún superficial, no parece existir suelo de equipamiento disponible para acometer este tipo de desarrollos a corto plazo.

ACCIÓN

El Plan no establece la necesidad de construir un conjunto de viviendas dotacionales, pero sí **preparar las bases para que el municipio cree una oportunidad realista.**

1) El estudio de los edificios municipales y de los suelos públicos para viviendas dotacionales

El Ayuntamiento en un plazo de 24 meses llevará a cabo las siguientes actuaciones:

- Realizar un **inventario completo** de edificios públicos vacíos e infrautilizados
- Estudiar en el PGOU los terrenos de equipamiento y valorar en cuál de ellos se podría construir (solar simple o ampliación de la edificabilidad de un equipamiento existente).

Este estudio determinará qué equipamientos o locales pueden transformarse en viviendas dotacionales, con qué costes, a qué colectivos va dirigido y en qué plazos.

2) Creación de una hoja de ruta para la implantación del modelo de vivienda dotacional en Bermeo

El Ayuntamiento establecerá los siguientes:

- Tipo de perceptor/a: en base al diagnóstico, priorizaremos a jóvenes y personas mayores.
- Condiciones de uso y rentas.
- Modelo de gestión.

3) Refuerzo de la coordinación con el Gobierno Vasco y Visesa

Si los dos pasos anteriores fueran un éxito, el Ayuntamiento pondría en marcha la coordinación: con el GV y Visesa para clarificar los requisitos de acceso a los programas de vivienda dotacional e identificar las líneas específicas de financiación.

Ello permitirá en el futuro, si el municipio cuenta con un suelo o una edificación adecuados, poner en marcha **fórmulas piloto dotacionales para el alquiler social.**

5) Construcción y asignación de la vivienda a las personas receptoras

Una vez alcanzada la viabilidad económica, se procederá a la construcción de la vivienda. En paralelo, se definirán las personas destinatarias y se determinarán las condiciones para la adjudicación y se elaborará la ordenanza. Para terminar, se realizará el sorteo y pasaremos a la fase de aprovechamiento, gestión y seguimiento del alojamiento.

6) Viviendas dotacionales en áreas residenciales

En diciembre de 2025, el Gobierno Vasco ha aprobado medidas urgentes en las que establece que si la titularidad es pública (al menos el 75%) se podrán consolidar viviendas dotacionales en el ámbito residencial. El Ayuntamiento valorará el impacto potencial de esta alternativa y la tendrá en cuenta en los nuevos desarrollos.

RESPONSABLES

- **Ayuntamiento de Bermeo – Departamento de Urbanismo** (estudios técnicos, identificación) y posteriormente Servicios Sociales y Juventud.
- **Gobierno Vasco – Departamento de Vivienda / Visesa** (asistencia técnica y opción de financiación)

ACCION 1.1.3– NUEVOS MODELOS DE VIVIENDA

SITUACION

Los nuevos modelos (cohousing, vivienda cooperativa, alojamientos intergeneracionales compartidos o modelos comunitarios fundamentados) aún no están muy extendidos en la Comunidad Autónoma del País Vasco, pero **muchos municipios** han comenzado a dar sus primeros pasos, principalmente: cesión de suelo público, ordenanzas reguladoras de nuevos modelos de gestión y ayudas (cohousing senior, comunidades de jóvenes).

El Ayuntamiento de Bermeo no dispone en la actualidad de ninguna planificación, estudio técnico o estrategia específica para el desarrollo de **nuevos modelos de vivienda**. Sin embargo, es destacable lo siguiente: recientemente se ha llevado a cabo un ensayo en el que un grupo de ciudadanos y ciudadanas ha dado a conocer su intención de construir una vivienda colaborativa para personas mayores. A pesar de la simpatía del Ayuntamiento, el grupo de vecinos y vecinas ha perdido fuerza y hoy por hoy no ha desarrollado ninguna propuesta concreta.

El Ayuntamiento ve con buenos ojos este tipo de modelos público-comunitarios, pero, en todo caso, para ello, se necesita un fuerte sostén comunitario.

ACCIÓN

El Plan no prevé una ejecución directa a corto plazo de los nuevos modelos, pero sí la fijación de las primeras bases para el desarrollo de esta posibilidad **en el municipio, o al menos la reflexión sobre la misma**. Las principales acciones serán las siguientes:

1) Estudio de los nuevos modelos de vivienda y elaboración del informe de viabilidad

El Ayuntamiento desarrollará en un plazo de 18 meses los siguientes:

- Diagnosticar **en qué medida son adecuadas para Bermeo** las viviendas cooperativas, el modelo de cohousing, la convivencia intergeneracional y otros modelos compartidos.
- Análisis de la **potencialidad urbanística** de los suelos y edificios públicos.
- Identificación de modelos que responden a variables sociales y demográficas (jóvenes, senior, unidades individuales...).

Si el Ayuntamiento ve que existe la posibilidad, activará los siguientes pasos.

2) La primera identificación de las personas interesadas y el establecimiento de una red de contactos

El Ayuntamiento procederá a lo siguiente: si hay disponibilidad de terrenos, recuperar la relación con el grupo de ciudadanos y ciudadanas que hizo aquella primera propuesta. Si hay capacidad en el sostén comunitario, el ayuntamiento valorará la concesión de la ayuda para el desarrollo del proyecto de vivienda (dinamización, formación de grupos, creación de cooperativas, diseño...).

Una vez llevado esto a cabo, los próximos pasos se concretarán entre el Ayuntamiento y el grupo promotor. En cualquier caso, el Plan recomienda tener en cuenta la siguiente fórmula: el Ayuntamiento cederá los terrenos a 75 años, para que la cooperativa pública construya sobre la misma por mediación de la cooperativa de cesión de uso (derecho de uso, no propiedad), y organice en ella la comunidad de convivencia en el marco de los criterios acordados en el proceso.

RESPONSABLES

- **Ayuntamiento de Bermeo – Departamento de Urbanismo** (estudio urbanístico)
- **Ayuntamiento de Bermeo – Servicios Sociales** (análisis de necesidades de los colectivos)
- **Grupo de ciudadanos y ciudadanas para la puesta en marcha de la vivienda colaborativa**

ACCION 1.1.4 - NUEVOS CRITERIOS URBANÍSTICOS

SITUACION

El PGOU está vigente desde 2011 y, como ya se ha mencionado, el Ayuntamiento está valorando la puesta en marcha de un proceso de revisión del mismo. En este caso, se tendrán en cuenta algunos de los criterios que aquí se citan, ya que se trata de las líneas de reflexión para favorecer la creación de la mayor cantidad posible de viviendas asequibles en el suelo.

En cualquier caso, la revisión tardaría unos años, por lo que no es realista considerarla factible a 3 años vista. Por otra parte, los criterios señalados podrán incorporarse al planeamiento de Bermeo, en su caso, **a través del planeamiento pormenorizado**.

Será útil reflexionar sobre cómo integrar los criterios mencionados en Bermeo, ya que:

- El suelo urbanizable es **limitado**, algunos de los cuales son **ámbitos de actuación suspendidos**.
- En el Casco Viejo se concentran las dificultades de accesibilidad y los edificios viejos.
- Las tipologías de vivienda no coinciden del todo con la configuración actual de las unidades convivenciales (33,9% unidades unipersonales).
- En los nuevos desarrollos, en la mayoría de los casos, predomina la **vivienda libre** si el Ayuntamiento no activa otros criterios.

ACCIÓN

Como se ha señalado anteriormente, el Plan recomienda la consideración y reflexión de los siguientes criterios y su consideración para futuros planeamientos:

1) La revisión de las cargas de urbanización y de la disponibilidad

En los nuevos desarrollos y en el planeamiento pormenorizado se analizará la posibilidad de **adecuar** las cargas de urbanización y **reducir costes** con un doble objetivo: la **posibilidad de construir más viviendas** sin necesidad de artificializar más suelo y la creación de **viviendas más asequibles**. Es decir: más espacio público no siempre es sinónimo de mayor calidad de vida, y una densidad demasiado baja no supone automáticamente una mejora social. Una densidad más equilibrada permite, en principio, aumentar el número de viviendas y rebajar los precios (dentro de las cuantías que marca la ley).

2) Estudiar la posibilidad de ordenar los aparcamientos en silo

Para evitar costosos aparcamientos subterráneos en desarrollos medios o grandes, el Ayuntamiento valorará la promoción de aparcamientos ubicados **en silos o estructuras independientes**.

Esta medida reduce el coste de la promoción y permite una movilidad más sostenible, lo que la convierte en una **vivienda más asequible**.

3) Priorizar tipologías de vivienda más pequeñas

En Bermeo se están reduciendo las unidades convivenciales y la mayor demanda proviene de unidades de una o dos personas. Por ello, se estudiará en nuevos desarrollos la priorización de **viviendas de unos 75 m²** o tipologías más pequeñas, combinación de tipologías mixtas (3 habitaciones + conjuntos de más pequeñas), creación de una oferta adaptada a las necesidades de los diferentes colectivos.

Esto permitirá bajar los precios del mercado y construir más viviendas sin ocupar más terreno.

4) Determinar los criterios de las personas destinatarias para las promociones protegidas

Bermeo tiene una gran movilidad y esto plantea retos especiales. Por ello, en el caso de las promociones protegidas se analizará el establecimiento de **un tiempo mínimo de empadronamiento** para las viviendas en alquiler o dotacionales, para dar **prioridad** a la población local y a los colectivos empadronados en la misma.

5) La incorporación de los criterios urbanísticos al planeamiento pormenorizado

Cuotas a favor de la vivienda asequible, obligación de tipologías mixtas, modelos de aparcamiento más flexibles, densidades a favor de la vivienda asequible, y grupos o partidas concretas destinadas al alquiler público.

6) Áreas de actuación prioritaria y adaptaciones en el marco de medidas urgentes

En diciembre de 2025, el Gobierno Vasco ha aprobado medidas urgentes en las que ha atribuido a los ayuntamientos la competencia para designar áreas prioritarias de actuación y con ello acelerar el desarrollo (trámites, plazos, etc.) de la producción de viviendas de protección, incrementar las edificabilidades (10%) y delimitar las reservas de protección (60% en caso de problemas de

viabilidad económica). Esta nueva herramienta será analizada y aplicada por el Ayuntamiento en los casos pertinentes.

RESPONSABLES

- **Ayuntamiento de Bermeo – Departamento de Urbanismo** (revisión del planeamiento pormenorizado y establecimiento de criterios)

ACCIÓN 1.1.5– CENSO Y LOCALIZACIÓN DE LOS SUELOS DISPONIBLES

SITUACION

El Ayuntamiento de Bermeo no dispone en la actualidad de un **censo actualizado de suelos disponibles**, ni de un inventario consolidado de suelo urbano no urbanizable o infrutilizado. No es una tarea prioritaria a corto plazo.

En cualquier caso, puede ser interesante completar el censo: para elaborar una estrategia integral para la ubicación de vivienda asequible, en particular de protección oficial y dotacional. Además, puede facilitar lo siguiente: la negociación de convenios integrales entre GV/Visesa, emplazamientos públicos potenciales a medio-largo plazo, emplazamiento de promociones de vivienda protegida o dotacional.

Por ello, aunque no sea a corto plazo, **realizar un censo sistematizado** resulta de interés para la planificación de políticas activas de vivienda en Bermeo. En caso de realizarse un nuevo PGOU esta tarea se incluiría en el mismo.

ACCIÓN

En el marco del nuevo PGOU, o en su defecto si el Ayuntamiento de Bermeo realizara esta actividad, los pasos a seguir serían los siguientes:

1) Elaborar el primer censo de suelos disponibles (mapeo básico)

- Completar la **relación de solares urbanizables disponibles** (públicos, privados, según el PGOU).
- Análisis del estado de las infraestructuras (accesos, redes de agua, accesibilidad, topografía).
- Identificación de **zonas no urbanizadas** o espacios con alto potencial.

2) Realizar la clasificación funcional del suelo

A partir del censo, se clasificarán los suelos: aptos para promoción VPO/VPO-A, con potencial de vivienda dotacional, activables a corto plazo, con potencial a medio-largo plazo, etc.

3) Utilizarlo para facilitar la negociación integral con GV/Visesa

Con el Padrón en mano, el Ayuntamiento podrá:

- Llevar a cabo de forma integral la negociación de **promociones de alquiler público** con el GV
- **Identificar y valorar** la disponibilidad de suelos aptos para su cesión a Visesa
- Vincular las prioridades de vivienda asequible en ubicaciones concretas.

RESPONSABLES

- **Ayuntamiento de Bermeo – Departamento de Urbanismo** (Mapeo y censos)

1.2 – VIVIENDA VACÍA Y POLÍTICAS DE MOVILIZACIÓN

Contexto

En el mercado de la vivienda de Bermeo, la **presencia de viviendas de personas no empadronadas es muy significativa**, lo cual afecta directamente a la accesibilidad a la vivienda. Según el diagnóstico, el **20,5%** del total de viviendas del municipio no se utiliza como vivienda principal, lo que supone **1.929 viviendas**. Esta cifra es alta con respecto a la media técnica de la Comunidad Autónoma Vasca. Es más, la concentración de las vacías es elevada tanto **en el Casco Viejo (29,8%)** como **en la zona diseminada (37,9%)**.

Sin embargo, el Ayuntamiento no dispone aún de un **censo de viviendas vacías (con las características del decreto)**, ni de un inventario de las características concretas de las vacías: superficie, situación, accesibilidad, antigüedad o uso potencial. Aunque ya está trabajando en ello.

Por otro lado, el intento de aplicar el recargo del 50% del IBI entre 2017-2018 no fue exitoso, lo cual generó otros conflictos administrativos. En consecuencia, el Ayuntamiento no aplica **nuevos recargos** actualmente.

Por otro lado, los programas Bizigune y ASAP no están en marcha: el Ayuntamiento ha intentado incluir algunas viviendas de titularidad municipal del Casco Viejo, pero **no cumplen los requisitos técnicos** (accesibilidad, estructura, costes de rehabilitación).

En la demanda del municipio, de las 619 solicitudes de Etxebide, la mayoría (**80,6%**) priorizan el alquiler. Esta solicitud no se corresponde con la oferta real: existe una gran cantidad de vacías que **no se incluyen** en el alquiler ordinario ni en el público. Esto no es solo una inercia del mercado, sino también una **consecuencia de la falta de infraestructuras jurídicas y técnicas**.

Además, el problema de las viviendas vacías no solo está relacionado con la falta de uso, los factores estructurales son los protagonistas: problemas de propiedad, patrimonios no distribuidos, accesibilidad, reparaciones costosas, etc. Esto dificulta la integración en programas públicos. En los edificios antiguos del Casco Viejo, por ejemplo, muchas casas vacías no son útiles **con una pequeña reparación**; muchas necesitarían rehabilitaciones importantes.

Por ello, el objetivo de este eje es identificar viviendas vacías, clasificarlas y crear las condiciones para que el Ayuntamiento **intervenga en las políticas de movilización**. Teniendo en cuenta la realidad concreta de cada ámbito, el objetivo no es sólo **medir el número de vacías**, sino establecer **itinerarios realistas de movilización**: ligado a la rehabilitación del Casco Viejo, incidiendo en el área diseminada, y en ambos mediante incentivos fiscales y urbanísticos.

Así, la política de viviendas vacías no es un mecanismo punitivo, ni de finalidad recaudadora, sino **un apartado sistémico de la estrategia de acceso a la vivienda**. Es un medio de acción fundamental para reforzar el alquiler público y privado e influir en la inercia del mercado.

ACCIÓN 1.2.1– CENSO DE VIVIENDAS VACÍAS Y APLICACIÓN DEL CANON

SITUACION

El **número de viviendas** de personas no empadronadas en Bermeo es alto: cerca del **20,5%** del total de viviendas no se destinan a vivienda habitual, lo que supone **1.929 viviendas**. Tal y como hemos mencionado, la mayor concentración se da en el Casco Viejo (29,8%) y en la zona diseminada (37,9%).

Como hemos dicho, el Ayuntamiento **no tiene un censo de viviendas vacías (según Decreto de 2021 de GV)** por lo que no hay una identificación precisa de las viviendas vacías. Debemos destacar que el decreto de 2021 del GV define qué es una vivienda vacía: una vivienda vacía es aquella que lleva 2 años sin nadie empadronado/a o que tiene un consumo mínimo de agua, gas o electricidad, lo que supone un tercio del consumo medio del municipio o, a falta de estos datos, un tercio del total de la CAPV. Por lo tanto, una parte de las viviendas de las personas no empadronadas se trata de “vivienda vacía”, que deben identificarse adecuadamente para la posterior aplicación del canon. Como ya se ha dicho, el Ayuntamiento ha comenzado a solicitar consumos de agua para completar el citado censo.

Desde el punto de vista tributario, Bermeo no dispone actualmente de **recargo del IBI** para las viviendas vacías y **se suspendió el recargo del 50%** aplicado en 2018, por problemas de gestión y quejas. La ordenanza vigente prevé **bonificaciones** (para viviendas cedidas a Bizigune o programas similares), pero **no contempla penalización** alguna para las vacías normalizadas. El Ayuntamiento ha valorado la no reposición del recargo en el corto plazo, debido a la mala experiencia comentada.

Por último, los programas Bizigune/ASAP no están operativos, lo que genera una oportunidad perdida: existe una gran masa de vacías a movilizar, pero no existen herramientas operativas claras **para integrarlas en el mercado o en el alquiler público**.

En este contexto, la política efectiva no puede ser un mero castigo ni un mero incentivo, sino una **herramienta mixta**:

1. **Censo detallado** y diagnóstico basado en datos fiables.
2. **Recargo progresivo del IBI, aunque no sea a corto plazo, no obviar la reflexión sobre el mismo.**
3. **Aplicación selectiva del canon** (en casos que realmente sean vacías y en los núcleos urbanos que se pretenden reavivar).
4. **Incentivos fiscales y económicos** para viviendas movilizadas.

ACCIÓN

En esta acción se debe coordinar una serie de medidas en el tiempo y entre ellas. En cualquier caso, estos son los pasos que se seguirán.

1) Creación de un censo detallado de viviendas vacías (requisito básico)

El Ayuntamiento lo hará en el plazo de un año

- Análisis de los consumos de agua (coordinando los datos con el Consorcio de Aguas).
- Identificación de los tipos de vivienda vacía definidos en el Decreto de 2022:
 - **2 años consecutivos sin uso.**
 - **Con un bajo consumo.**
- Mapeo de la tipología y situación técnica de las vacías en el Casco Viejo y en la zona diseminada.
- Clasificación de casos con problemas de propiedad, altos costes de rehabilitación o problemas de accesibilidad.

Este censo se basará en la aplicación **selectiva e inteligente del canon** y en el conocimiento de los hogares susceptibles de ser destinados a programas tipo **Bizigune/ASAP**.

2) Reflexionar sobre el uso del recargo progresivo del IBI (hasta el 150%)

Considerando la experiencia de 2018, el Ayuntamiento reflexionará sobre cómo realizar una nueva aplicación de gestión. No será a corto plazo, pero, con la puesta en marcha de otras políticas, buscará una oportunidad adecuada para incrementar el recargo, para que sea útil en el mencionado objetivo (la movilización de vacías).

3) Protocolo selectivo para la aplicación del canon de viviendas vacías

A partir del resultado del censo:

- En viviendas con 2 años sin uso y con bajo consumo, el Ayuntamiento aplicará el canon (10€/m²/año).
- El canon puede incrementarse en un 10% anual (como prevé la ley).
- El canon **no** se aplicará automáticamente a todas y cada una de las vacías, sino a los casos identificados por el Censo: las realmente vacías, las que no requieran de una rehabilitación urgente, y las que tengan una situación de propiedad ordenada.

El canon será un instrumento **estratégico**, no masivo, que se utilizará para impulsar el alquiler y no para la recaudación. Además, el dinero recaudado se destinará a políticas de vivienda.

4) Incentivos a la movilización de vivienda

Adicionalmente a los recargos y canon, el Ayuntamiento se compromete a:

- Se les aplicará la **bonificación del IBI (50%) para las viviendas incluidas en los programas Bizigune.**
- **Bonificaciones ICIO e IBI** en caso de obras de rehabilitación. En la actualidad existe una bonificación ICIO (50%) en el Casco Viejo y zonas declaradas Degradadas.

5) Campaña de comunicación e información

El Ayuntamiento difundirá información clara entre la ciudadanía:

- Definición legal de las viviendas vacías.
- Qué es el recargo progresivo y en qué casos se aplica.
- Cómo desarrollar viviendas a Bizigune/ASAP.
- Qué incentivos y bonificaciones reciben quienes las alquilan.

Todo ello se articulará de forma clara en sus canales habituales de comunicación con la ciudadanía: SAC, web, cartas a los hogares, carteles, prensa local, etc.

RESPONSABLES

- **Ayuntamiento de Bermeo – Departamento de Hacienda / Tributos** (recargo y canon IBI)
- **Ayuntamiento de Bermeo – Departamento de Urbanismo** (censo técnico)

ACCIÓN 1.2.2– MOVILIZACIÓN DE VIVIENDAS VACÍAS POR MEDIACIÓN DE BIZIGUNE

SITUACION

En el contexto de Bermeo, el programa Bizigune es una opción útil, entre otras cosas, porque ofrece a los particulares una vía segura para alquilar su casa, porque es un programa público sólido, porque quien necesita un alquiler lo consigue a precios asequibles y porque, desde el punto de vista de la gestión, facilita las cosas al Ayuntamiento. En nuestra opinión, Bizigune es la herramienta de movilización más eficaz:

Por el contrario, el **ASAP** es un programa más ágil y orientado a la renta de mercado que no garantiza la estabilidad social y el precio protegido de Bizigune. Por eso, teniendo en cuenta ambos programas, lo ideal para Bermeo es **priorizar Bizigune**: accesibilidad, estabilidad y mayor control público.

Por lo tanto, los principales retos son los siguientes:

1. Identificar viviendas vacías con posibilidad de movilización
2. Preparar las viviendas municipales del Casco Viejo con una rehabilitación ligera para Bizigune
3. Ofrecer incentivos sólidos a las personas propietarias privadas
4. Reforzar la organización municipal para la canalización de Bizigune (mayor coordinación de los departamentos sociales y urbanísticos).

ACCIÓN

1) Identificación selectiva de viviendas vacías con posibilidad de movilización

Dentro del censo general (establecido en la acción 1.2.1), el Ayuntamiento creará una categoría especial de **“Viviendas con gran potencial de movilización”**, es decir, aquellas que pueden estar disponibles con una rehabilitación ligera, con fácil propiedad en zonas de alta accesibilidad y que carecen de la complejidad técnica de los edificios antiguos del Casco Viejo.

El objetivo es incluirlos en un **conjunto prioritario** para la relación con Bizigune.

2) Adecuación de viviendas de dominio público para Bizigune (Casco Viejo preferentemente)

En el Casco Viejo, el Ayuntamiento tiene 5 viviendas y la sociedad pública Beruala, otras 5. Algunas de ellas requieren rehabilitación, por lo que el Ayuntamiento utilizará el programa Bizigune para poner en alquiler las viviendas **seleccionadas mediante el programa**.

3) Incentivar a las personas propietarias para destinar la vivienda al alquiler público

- **Bonificaciones IBI:** Reducción de hasta el 50% en el caso de las viviendas que accedan a Bizigune.
- **Bonificaciones fiscales para la rehabilitación ligera (ICIO, IBI):** a las personas propietarias que realicen obras de rehabilitación y pongan sus viviendas en alquiler mediante Bizigune.

4) Orientación e intermediación activa por parte del Ayuntamiento

El Ayuntamiento ofrecerá orientación enviando una carta explicativa a las personas propietarias y ofreciendo los canales de contacto adecuados:

- Explicará los requisitos de Bizigune/ASAP
- Colaborará en la documentación.

El Ayuntamiento determinará el medio más adecuado para prestar dicha atención (SAC, Beruala, un teléfono de atención especializado, página web...).

5) Coordinación estable con el GV y gestores/as de los programas Bizigune

El Ayuntamiento buscará coordinación y colaboración con GV y Alokabide.

RESPONSABLES

- Ayuntamiento de Bermeo

ACCION 1.2.3 - POLÍTICAS DE IBI E INCENTIVOS FISCALES

SITUACION

El Ayuntamiento de Bermeo dispone de un **sistema desarrollado de bonificaciones** en la ordenanza reguladora del **ICIO (Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras)**. La ordenanza vigente recoge, entre otras, las siguientes **principales bonificaciones**:

- **Bonificación del 50%** en las obras de rehabilitación del Casco Viejo y **actuaciones de regeneración en zonas degradadas**, por considerarlas de especial interés municipal.
- **Bonificación del 50%** en obras de pintura de fachadas.
- **Bonificación del 90%** en obras de rehabilitación o instalación de caseríos con actividad ganadera.
- **Bonificación del 50%** en obras de adecuación de viviendas de personas con discapacidad del 65%.
- **Bonificación del 30%** en obras de primera instalación de ascensores o mejora de la accesibilidad en el caso de que vivan personas con discapacidad.
- **Bonificación del 50%** en obras de apertura de nuevas actividades en locales comerciales.
- **Bonificación del 60%** para instalaciones de energía solar.

Estas bonificaciones **no son acumulables** y deben solicitarse **junto con la solicitud de licencia** para su aplicación en la liquidación provisional. Al tratarse de un sistema bien elaborado, la Acción no sumará mucho más.

En cuanto al IBI, en la actualidad no existe un incentivo fiscal activo para poner en alquiler las viviendas vacías, lo que limita el impacto que la política fiscal puede tener en la movilización de las viviendas vacías. En cualquier caso, como ya se ha mencionado anteriormente, debido a la mala experiencia, durante los próximos 3 años el Ayuntamiento va a reflexionar para definir la forma y el momento más adecuado para aplicar el recargo.

ACCIÓN

El Plan de Acción propone **alinear el sistema de bonificaciones ICIO vigente con la política de vivienda**, con los siguientes criterios:

1. **Mantener las bonificaciones ICIO existentes y conectarlas con los objetivos de vivienda.**
2. **Utilización de las políticas de IBI e ICIO en un enfoque conjunto:** incentivos fiscales para las personas propietarias que rehabiliten y movilicen la vivienda, y análisis de la posibilidad de aplicar una mayor presión fiscal a las viviendas que se mantienen vacías (en coordinación con la acción 1.2.1).

EJE 2.– PARQUE DE EDIFICIOS RESIDENCIALES Y ORDENACIÓN URBANA

Contexto

El parque residencial de Bermeo es un poco heterogéneo en cuanto al período de construcción. Durante el período 2010-2023, el número de viviendas ha crecido un 11,9% (**9.306 viviendas**), lo que ha permitido mejorar la accesibilidad y el grado de rehabilitación, así como los precios de disponibilidad, en alguna medida. Por otra parte, no ha ampliado considerablemente el parque protegido ni ha garantizado un alquiler asequible.

Las áreas más antiguas e infravaloradas de Bermeo (Casco Viejo y áreas diseminadas) tienen las proporciones más altas de viviendas vacías, 29,8% y 37,9% respectivamente, lo que sugiere que el deterioro de la estructura física hace que no entre en el mercado, tanto en el caso de acceso público como en el privado.

El Casco Viejo es el núcleo más crítico del municipio: es un conjunto monumental histórico, habitado por cerca del 20% de la población, y los edificios son antiguos, sin accesibilidad y requieren profundas rehabilitaciones. Según el Ayuntamiento, **algunas viviendas tampoco han podido acceder a Bizigune** por su precaria condición, lo que demuestra que la obsolescencia del parque es un problema estructural que afecta directamente a la disponibilidad y a la movilización de viviendas vacías. En cualquier caso, el Ayuntamiento ha creado la empresa pública Beruala para canalizar las ayudas a la rehabilitación, y a pesar de los problemas jurídicos, es una herramienta extraordinaria para dar respuesta a la problemática del Casco Viejo.

Además del Casco Viejo, **Zarragoitxi, Kurtzio e Itxasbegi** se han identificado como áreas degradadas, en las que la mala situación física, ordenación y calidad del espacio público influyen de forma directa: muchas viviendas no están en estándares de habitabilidad, la organización comunitaria tiene problemas y la falta de urbanización es un obstáculo para la movilización y regeneración. En cualquier caso, la denominación oficial ha abierto las puertas a la rehabilitación integral, y ese es el camino que hay que recorrer.

En los últimos años, Bermeo ha realizado numerosas inversiones para mejorar la accesibilidad: puesta en cota de calles, intervenciones para mejorar la prioridad peatonal y las condiciones urbanas (Intxausti, Doniene, Nardiz tar Jon...), destinando **más de 800.000 euros**, y está actualizando su Plan de Accesibilidad. Estas inversiones son importantes y se realizan de forma progresiva, generando mejoras a medio plazo.

Por tanto, este eje tiene como objetivo hacer de la regeneración y rehabilitación urbana **una prioridad de la política de disponibilidad de vivienda** en dos direcciones:

1. **Rehabilitación del parque de viviendas y recogida de acciones para mejorar la accesibilidad**, especialmente en el Casco Viejo y zonas degradadas.
2. La obtención de viviendas protegidas (lonjas, caseríos y grandes viviendas) en la parte de la ciudad construida, creciendo hacia dentro.

El diagnóstico muestra que el reto de Bermeo no es solo construir más viviendas, sino **regenerar lo existente**, rehabilitarlo y crear una estructura urbana más funcional y accesible. Esto será lo que más influirá en los precios de la vivienda asequible, la movilización de vacías y la calidad urbana, y las ubicaciones reales de vivienda protegida o alquiler público.

ACCIÓN 2.1.1– REHABILITACIÓN INTEGRAL Y AYUDAS

SITUACION

Como se ha dicho, el Ayuntamiento de Bermeo ha trabajado intensamente en la identificación de las zonas que requieren una rehabilitación integral. Estos se tratarán en los siguientes puntos.

En este sentido, el Ayuntamiento cuenta con una serie de bonificaciones vigentes en materia de rehabilitación que se aplican al conjunto del municipio. En concreto, en el ICIO:

- **Bonificación del 50%** en obras de pintura de fachadas.
- **Bonificación del 90%** en obras de rehabilitación o instalación de caseríos con actividad ganadera.
- **Bonificación del 50%** en obras de adecuación de viviendas de personas con discapacidad del 65%.
- **Bonificación del 30%** en obras de primera instalación de ascensores o mejora de la accesibilidad en el caso de que vivan personas con discapacidad.
- **Bonificación del 50%** en obras de apertura de nuevas actividades en locales comerciales.
- **Bonificación del 60%** para instalaciones de energía solar.

Dado que se trata de una ordenanza ya existente, el Ayuntamiento ha trabajado expresamente la aplicación del ICIO, por lo que Ekintza recomendará solamente su mantenimiento.

ACCIÓN

El Ayuntamiento mantendrá las bonificaciones ICIO vigentes.

RESPONSABLES

- **Ayuntamiento de Bermeo**

ACCIÓN 2.1.2 - REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN DEL CASCO VIEJO

SITUACION

El Casco Viejo de Bermeo es una de las zonas más vulnerables del municipio, con una población significativa pero con un parque de viviendas **obsoleto, con un gran número de viviendas**

vacías y graves problemas de accesibilidad. El diagnóstico recoge que casi **un tercio** de las viviendas del Casco Viejo no se destinan a vivienda principal (29,8%), y que muchas de las vacías no pueden ser comercializadas por las condiciones físicas deficientes y la falta de ascensores.

Hoy en día existen varias herramientas:

- **Bonificación ICIO:** bonificación del 50% en las obras de rehabilitación del Casco Viejo (consideradas de especial interés para el Ayuntamiento).
- Intención de redactar el **Plan Especial del Casco Viejo e inversiones en BERUALA y viviendas municipales en 2026.**
- Reparaciones y mejoras de accesibilidad en calles y espacios públicos **mediante subvenciones.**

Por otro lado, el programa Lokalbide no se va a renovar y el programa de apoyo a jóvenes que estuvo durante un tiempo ha desaparecido (con la creación de Gaztelagun). Está claro que de cara al Casco Viejo el Ayuntamiento está trabajando, también la sociedad pública Beruala; en la próxima acción se definirán una serie de acciones para ser más eficientes en materia de vivienda.

ACCIÓN

Como ya se ha mencionado, existe una estrategia en marcha para el Casco Viejo, así como el agente Beruala, que coordina la misma. Por ello, aquí se van a definir una serie de actuaciones, y, después, será tarea de Beruala y del Ayuntamiento enmarcarlas en el plan integral de rehabilitación del Casco Viejo.

1) Incluir las medidas de este Plan de Acción a los planes de rehabilitación del Casco Viejo

- Articular, o al menos organizar bien el Plan Especial, las bonificaciones ICIO, Bizigune, el canon, las inversiones NGEU y la actuación de BERUALA en un **único programa**. Con ello, se coordinarán las actividades de acción y se mejorará la comunicación externa (dirigida a personas propietarias e interesadas).

2) Potenciar y adecuar las ayudas específicas

- Mantener la bonificación del 50% en el ICIO y, en su caso, canalizarla **a zonas prioritarias** (calles concretas, bloques críticos).

3) Potenciar Beruala, puesta en marcha de un servicio de atención y asesoramiento especializado

- Beruala realiza una importante labor de coordinación del plan, canalización de los recursos provenientes del GV y en el marco de la asistencia técnica. El Ayuntamiento y Beruala valorarán qué otras funciones que se citan puede asumir (promoción de bizigune, promoción de gaztelagun, asesoramiento para hacer de lonjas residencias, información de otras ayudas, etc.)

4) Bajos o lonjas del Casco Viejo

Son muchas las que están vacías, las que están deterioradas y así perjudican la calle. Así, el Ayuntamiento ha puesto en marcha una estrategia especializada para las lonjas. De hecho, ha

hecho un estudio y ha decidido en qué entorno es posible, y si es beneficioso, permitir que las lonjas se conviertan en alojamientos. El Ayuntamiento seguirá adelante con esta acción y trabajará en la integración de los siguientes elementos:

- Lonjas y vida en la calle: definirá adecuadamente el entorno en el que se autorizarán viviendas en lonjas para no perjudicar la vida en la calle. El Ayuntamiento ya ha hecho este trabajo.
- Lonjas y accesibilidad: las nuevas viviendas pueden ser una gran oportunidad para personas con problemas de accesibilidad. De esta forma, el Ayuntamiento estudiará la forma de derivar algunos de ellos a sectores que lo necesitan (tercera edad o problemas de accesibilidad).
- Lonjas y parque protegido: la normativa que se elabore pretende ampliar el parque protegido, de forma que se trabaje el régimen tasado de las viviendas resultantes.
- Lonjas y VTs: hay muchas lonjas vacías y el Ayuntamiento valora que se necesitarán incentivos para que la gente asuma algunos trabajos. Por ello, desde el Ayuntamiento se está valorando la autorización de VTs en bajos, con la esperanza de que ello pueda promover a personas propietarias privadas. Como se ha dicho, Bermeo tiene un problema ya con el número de VTs, por lo que el Ayuntamiento velará por que los incentivos a la rehabilitación no perjudiquen el derecho a la vivienda.

Teniendo en cuenta lo anterior, el Ayuntamiento elaborará la nueva ordenanza que se aplicará al Casco Viejo, y posteriormente realizará la correspondiente comunicación para que las personas privadas se animen a realizar trabajos en las lonjas.

RESPONSABLES

- Ayuntamiento de Bermeo

ACCION 2.1.3– ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL (ZARRAGOITXI, KURTZIO, TXIBITXIAGA)

SITUACIÓN

El casco urbano de Bermeo tiene declaradas **tres zonas degradadas oficiales: Kurtzio, Zarragoitxi e Itxasbegi** (Txibitxiaga), a los que el Gobierno Vasco, mediante Orden de 21 de junio de 2019, les otorgó la categoría de Zona Degradada y les hace aplicables las ayudas ARI/ARI. La Orden recoge expresamente que estos barrios cumplen las condiciones de degradación económico-social y de edificación y, en consecuencia, tienen derecho a recibir **ayudas cualificadas para la rehabilitación integral**.

Además, entre 2023-2026 está en marcha en Bermeo el **PIIE – Proyecto de Regeneración Urbana Integral** para intervenir en estas zonas degradadas:

- **En rehabilitación privada:** 3.239.191,40 € (77 viviendas, Iparragirre kalea).

- **En el ámbito público:** 2.146.323,23 € (ascensores, plazas, mejoras de circulación y accesibilidad; reforma acceso Zarragoitxi, etc.).
El Ayuntamiento destaca que el criterio principal en la obra pública es la **accesibilidad** y que estas rehabilitaciones están vigentes hasta octubre de 2026.

Estas zonas son las que concentran un mayor número de viviendas degradadas, a la vez que las que tienen mayor probabilidad de generar un **nuevo alquiler accesible**, ya que la rehabilitación puede mejorar las condiciones de comercialización.

ACCIÓN

El Ayuntamiento lleva años realizando trabajos sobre estas zonas (estudios, canalización de recursos, planes de rehabilitación, Open Gelak, etc.). Todo ello rehabilita la zona y favorece directa e indirectamente la utilización de los alojamientos propios. Por tanto, el Plan no añadirá más y recomendará:

- Llevar a cabo las estrategias de rehabilitación previstas en los ámbitos citados.
- La aplicación progresiva de medidas (bonificaciones, canon, bizigune, nuevos desarrollos...) que se vayan aplicando en otros ámbitos urbanos.

RESPONSABLES

- **Ayuntamiento de Bermeo – Departamento de Urbanismo** (proyectos y coordinación de zonas ARI)
- **Gobierno Vasco – Departamento de Vivienda** (ayudas cualificadas, seguimiento zonas ARI)
- **BERUALA**

ACCIÓN 2.1.4– ACCESIBILIDAD Y REGENERACIÓN URBANA PUNTUAL

SITUACION

Las **inversiones en mejora de la accesibilidad** realizadas por Bermeo en los últimos años han sido fundamentales para la mejora de las condiciones urbanas del Casco Viejo. A partir de 2023, numerosas calles se han colocado **a una sola altura**, eliminando barreras físicas y mejorando el acceso a personas con movilidad reducida:

- Intxausti kalea
- Nardiz Tar Jon
- Doniene kalea
- Areilza kalea
- Arostegi kalea (a ejecutar en el primer trimestre de 2026)

En total, se han realizado **más de 800.000 € de inversión** en estas actuaciones públicas, y el Ayuntamiento tiene claro que la regeneración del Casco Viejo es un “proceso de años” que todavía no está concluido. Además, el **núcleo de Landatxu** es el siguiente gran reto para mejorar la accesibilidad y la calidad de la estructura urbana. Paralelamente, el Ayuntamiento está redactando un **nuevo plan de accesibilidad** para definir las líneas de actuación futuras.

ACCIÓN

- 1) Finalizar y consolidar los proyectos de accesibilidad en curso
- 2) Ejecutar el nuevo Plan de Accesibilidad (medidas prioritarias)

En el plazo de 3 años de este eje no se prevé la ampliación de la escala de nuevas actuaciones, sino que el objetivo es **culminar bien los proyectos en marcha y poner en marcha nuevos planes** para que la regeneración urbana sea una condición para mejorar el acceso a la vivienda.

RESPONSABLES

- Ayuntamiento de Bermeo – Departamento de Urbanismo

2.1. CRECER HACIA DENTRO: VIVIENDAS PROTEGIDAS EN LA PARTE CONSTRUIDA DEL MUNICIPIO

ACCIÓN 2.2.1– PRESIÓN DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS Y VIVIENDA

SITUACION

Bermeo tiene una **presión turística considerable** que ha afectado directamente a la disponibilidad del mercado de la vivienda. En la actualidad, existen **más de 300 Viviendas Turísticas (VTs)**, lo que supone un ratio de **6,1 camas / 100 habitantes**, siendo un nivel de presión superior a la media de la CAPV y Bizkaia.

Esta presión tiene dos efectos principales:

1. **Reducción de la oferta de alquiler ordinario:** La VT absorbe muchas de las viviendas del mercado, especialmente en el Casco Viejo y las zonas turistificadas, contribuyendo a elevar los precios del alquiler sostenible.
2. **Efecto mixto de regeneración:** Muchas viviendas del Casco Viejo que se encontraban en mal estado han sido rehabilitadas y reparadas para ser comercializadas como VTs. Esto ha

tenido un efecto positivo de regeneración urbanística, pero al mismo tiempo se ha asociado **con la pérdida del alquiler asequible**.

Para limitar y ordenar esta presión turística, el Ayuntamiento de Bermeo está redactando la **modificación puntual del PGOU**. El contrato se firmó en julio y el Ayuntamiento confía en que la **aprobación inicial** de la modificación sea a principios de 2026. La modificación del PGOU tiene como objetivo limitar la ubicación, densidad y condiciones urbanísticas de las VTs.

Teniendo en cuenta que el proceso ya está en marcha y que en tres años no es posible abrir un nuevo marco regulatorio, el Plan de Acción **no ideará medidas** sino que respaldará y consolidará el proceso actual.

ACCIÓN

1) Priorizar la finalización y aprobación de la modificación puntual del PGOU

El Plan recomienda que el Ayuntamiento:

- **Finalice y priorice la tramitación completa** de la modificación puntual del PGOU para la regulación de las VTs.
- **Limitar la densidad máxima de VTs** en el Casco Viejo y zonas de alta presión.

2) No se propondrá una regulación complementaria

El Ayuntamiento está realizando un trabajo específico, por lo que en un plazo de 3 años no es adecuado proponer otro tipo de modificaciones estructurales, ya que lo más eficaz es consolidar el proceso que ya tiene en marcha el Ayuntamiento.

3) Seguimiento del impacto del turismo

Una vez entren en vigor las modificaciones del PGOU, el Ayuntamiento realizará una recogida sistemática de datos: evolución de la densidad de VTs, cambios en la oferta de alquiler corriente, impacto de las rehabilitaciones en el Casco Viejo, etc.

El objetivo es evaluar el **impacto de la nueva regulación en la disponibilidad de la vivienda**.

4) Modificación legislativa de diciembre de 2025, medidas urgentes y limitaciones a la VT-HVT.

De acuerdo con la citada adaptación legal, en las zonas declaradas zonas de tensión no podrán inscribirse nuevas VT-HVT. En el proceso de regulación de alojamientos que lleva a cabo Bermeo, tendrá en cuenta esta nueva variable.

RESPONSABLES

- **Ayuntamiento de Bermeo – Departamento de Urbanismo**

ACCIÓN 2.2.2– LA POSIBILIDAD DE CONVERTIR LAS LONJAS EN ALOJAMIENTOS

SITUACION

Bermeo no cuenta en la actualidad con una **estrategia específica para convertir las lonjas en viviendas**, pero, como ya se ha mencionado, está trabajando dentro del plan de rehabilitación del Casco Viejo: ampliar la posibilidad de creación de vivienda en locales de planta baja sin uso, en más calles, pasando del desuso a la activación. El objetivo es **crear más viviendas para el alquiler**, reducir las deficiencias comerciales y reforzar la regeneración del barrio.

La Acción para las lonjas se concreta en la acción asociada al Casco Viejo.

Por otro lado, el diagnóstico dice que no hay otro espacio de interés en Bermeo para llevar a cabo una actividad de este tipo. Por tanto, la transformación de la lonja en vivienda se aplicará únicamente en el Casco Viejo.

ACCIÓN

Esta acción, más allá del Casco Viejo, como hemos dicho, no tiene posibilidad de impacto en la actualidad. Por tanto, a tres años vista, el Ayuntamiento materializará la experiencia del Casco Viejo, y tras su valoración se determinará si merece o no la pena hacerlo en algún otro barrio de Bermeo.

RESPONSABLES

- Ayuntamiento de Bermeo – Departamento de Urbanismo

EJE 3.– SISTEMA DE PRESTACIONES Y SUBVENCIONES DE ALQUILER

Contexto

Una de las principales tensiones del mercado de la vivienda de Bermeo es la dificultad que tienen las **rentas bajas y medias** para pagar el alquiler ordinario. El diagnóstico lo demuestra claramente:

- El **80,6%** del total de solicitudes de Etxebide corresponde a vivienda en alquiler, lo que es un indicador directo de la dirección de necesidad de la ciudadanía.
- El **33,9%** de las unidades convivenciales tienen una sola persona, presentando este colectivo un riesgo económico más elevado de superar el coste de la vivienda.
- El nivel de renta de la población (renta media: **36.519 €**) es inferior a la media de Bizkaia, lo que dificulta afrontar el incremento de los alquileres.

Esta situación incide directamente en la **accesibilidad a la vivienda**: gran parte de la población de Bermeo no puede pagar el alquiler ordinario en el mercado, y al mismo tiempo, en el municipio la vivienda pública es escasa. Ahí tenemos una carencia en la emancipación de la juventud, en la protección de las familias vulnerables y en la eficacia de la movilización de viviendas vacías.

En cuanto al sistema público de prestaciones, los principales instrumentos son **Emantzipa, Gaztelagun y las Prestaciones Económicas de Vivienda (PEV)** gestionadas por el Gobierno Vasco. Por otro lado, las ayudas AES que se gestionan a nivel municipal son fundamentales para muchas personas. En cualquier caso, no existe un mecanismo que permita la comunicación y el trabajo sistematizado de todos ellos (lógicamente, se trata de departamentos diferentes y destinos a menudo diferentes).

Además, existen deficiencias en el mercado de alquiler: la movilización de viviendas vacías sigue siendo insuficiente (como se ha identificado en el eje 1.2), el parque es obsoleto y las rehabilitaciones caras, y el aumento de los alquileres no tiene relación con la capacidad de renta de la población.

En consecuencia, **la disponibilidad del alquiler no es solo una cuestión de regulación de los precios del alquiler**, sino también de **colocar adecuadamente el sistema de subvenciones y prestaciones públicas**. Es sabido que en este camino se trabaja mucho, en este eje, esto se trabajará desde la perspectiva del derecho a la vivienda, con el fin de aportar mejoras.

Es el reto de Bermeo, por tanto:

1. Facilitar el conocimiento y acceso de la ciudadanía al sistema de prestaciones.
2. Coordinar las prestaciones públicas con las políticas de alquiler asequible (Bizigune, alquiler protegido, movilización de vacías).
3. Y estudiar apoyos complementarios a nivel local, especialmente en el ámbito de las situaciones de vulnerabilidad y emancipación juvenil.

Con este eje, el Ayuntamiento no debe “inventar” el sistema de prestaciones, pero sí **mejorar las condiciones de acceso a las prestaciones de la ciudadanía y equilibrar con ayuda pública** las carencias en el mercado de alquiler.

Todo ello, uniendo los tres pilares del sistema de garantía del Derecho a la **vivienda asequible, las prestaciones públicas y el trabajo local de territorialización**.

ACCIÓN 3.1.1.– EMANCIPACIÓN DE LA JUVENTUD

SITUACION

En Bermeo, aunque en menor medida que en otros lugares, la juventud tiene **dificultades para emanciparse (hay 2.942 personas de entre 18 y 34 años y 939 jóvenes emancipados)**. El nivel de renta es medio-bajo, los precios de las viviendas libres no se ajustan a la capacidad económica de la juventud y la demanda existe y es local: el 80,6% de las personas inscritas en Etxebide prioriza el alquiler y el 83,7% está empadronada en Bermeo.

El Ayuntamiento **no tiene ayuda propia** específica para jóvenes. De hecho, han sido **promovidos por programas del Gobierno Vasco** (Gaztelagun, Emantzipa). Los resultados han sido satisfactorios, ya que son muchas las personas jóvenes de Bermeo que solicitan acogerse a ellos. Sin embargo, no existen **mecanismos permanentes de acogida, orientación y seguimiento**, y en ese aspecto se puede mejorar algo.

ACCIÓN

Se hace, como se ha dicho, una difusión de las ayudas a la juventud. En consecuencia, aquí se enumeran una serie de acciones sobre lo que ya se hace, para identificar oportunidades de mejora:

1) Valorará la creación de un servicio permanente de información y orientación para la emancipación de las personas jóvenes:

- Creará un **punto de recepción estable**: información sobre Gaztelagun, Emantzipa y demás ayudas del GV, ayuda en los trámites y orientación para ayudar a jóvenes en la búsqueda de vivienda.
- Si se considera que puede ayudar: se puede firmar un convenio de colaboración con Alokabide.

2) Fortalecer activamente la divulgación de los programas

- Difusión de las ayudas a la emancipación en la web municipal, redes sociales y centros educativos.
- Organizar anualmente **una sesión informativa abierta** en coordinación con el personal técnico de GAIZ.

3) Integrar los mecanismos de acogida para jóvenes en las políticas de vivienda

- Priorizar el alquiler asequible para jóvenes, alineado con las acciones del **primer** eje, y especialmente en el caso de las viviendas dotacionales (creando viviendas ligadas al tiempo de emancipación).

RESPONSABLES

- Ayuntamiento de Bermeo – Servicios Sociales / BERUALA
- Gobierno Vasco – Alokabide

ACCIÓN 3.1.2.– GARANTÍA DEL DERECHO SUBJETIVO A LA VIVIENDA (LEY 3/2015)

SITUACION

Para garantizar el Derecho Subjetivo a la Vivienda (Ley 3/2015, de 18 de junio), los ayuntamientos deben disponer de **mecanismos eficaces de acogida, orientación y tramitación** que faciliten el acceso de la ciudadanía a las prestaciones y opciones de vivienda.

El Ayuntamiento de Bermeo acordó en Pleno la recepción y gestión del derecho subjetivo **a través de BERUALA**, como ventanilla única. Sin embargo, surgieron problemas de garantías jurídicas, por lo que la medida no puede ponerse en marcha **hasta que se adapten los estatutos de Beruala**.

ACCIÓN

Como hemos dicho, el Ayuntamiento ha reflexionado y trabajado en este sentido, y a su vez lo ha compartido con Etxebide. La conclusión es que haciéndolo mediante Beruala mejoraría la elaboración y tramitación de la garantía del derecho subjetivo.

Por lo tanto, lo que hay que hacer es lo siguiente: adaptación de los estatutos de Beruala, para que la sociedad pública funcione como ventanilla integrada en este ámbito.

Beruala realizará los trabajos administrativos y jurídicos necesarios para ello, y como hasta ahora, coordinará la elaboración con el Ayuntamiento, Etxebide y SS.

RESPONSABLES

- Ayuntamiento de Bermeo – Servicios Sociales
- Ayuntamiento de Bermeo – Departamento de Urbanismo
- BERUALA
- Etxebide

ACCIÓN 3.1.3– AYUDAS ECONÓMICAS DE ALQUILER PARA COLECTIVOS EN DIFICULTADES

SITUACION

Las dificultades para pagar el alquiler generan situaciones de inseguridad residencial y endeudamiento. Las ayudas municipales a través de las AES (Ayudas de Emergencia Social) tienen una gran demanda, pero:

- El presupuesto anual **se agota cada año**, quedando pendientes de subvencionar algunas solicitudes.
- El importe potencial reducido de las ayudas: en Bermeo la subvención máxima que puede percibir un vecino o una vecina por AES es de 2.600. Los criterios del Gobierno Vasco reducen esa cantidad, que podría ser de 3.600.
- Los conceptos de las ayudas son diversos:
 - **alquiler (23,0%)**
 - **primera urgencia (20,06%)**
 - **préstamos hipotecarios (20,0%)**
 - **suministros (14,0%)**
 - **deudas acumuladas (13,5%)**
 - **manutención (7,67%)**
 - **mobiliario (1,75%)**
- El alquiler, las cargas hipotecarias y las deudas acumuladas representan el **56,5%** del total, por lo que son las áreas que más presión ejercen sobre las situaciones económicas más desfavorecidas.

Cabe destacar el seguimiento detallado que desde el Ayuntamiento de Bermeo se realiza en esta materia, lo que nos permite disponer de un cuadro detallado de las ayudas concedidas durante el año 2024.

CONCEPTO	CANTIDAD
alquiler	66.286 €
energía	40.442,64€
manutención	22.120,8€
deudas	38.916,51€
préstamo	57.649,24€
necesidades	57.834,81€
fianza	0

reparaciones	0
mobiliario	5.083€
total	288.333€

En el departamento se prevé que ha habido un incremento de la energía, de las necesidades primarias y de los gastos de manutención en el año 2025. Los relacionados con el alquiler, supuestamente, se han mantenido. Por otra parte, es de destacar el enfoque del personal de los Servicios Sociales: el acceso al alquiler es muy muy difícil y hay muchas situaciones irregulares de alquiler y censos. De esta forma, aunque se esté pagando el alquiler, no tener contrato y por tanto no poder realizar la solicitud de ayuda por este concepto es una situación habitual en Bermeo. Además, se han detectado prácticas abusivas: cobrar por empadronamiento sin derecho a residir en la vivienda.

Por otra parte, es posible que muchos/as inquilinos/as no conozcan los **derechos legales básicos** (copias de contratos, reparto de gastos, garantías, derecho a obras menores, etc.), y que muchos vivan en situaciones **de irregularidades o abusos**.

Además, las prestaciones han sufrido cambios importantes. Ahora, lo que hasta ahora se conocía como Prestación Complementaria de Vivienda (PCV), pasa a denominarse Prestación Económica de Vivienda (PEV). Además, Etxebide se ha hecho cargo de la prestación que tradicionalmente gestionaba Lanbide. Con ello, se han detectado una serie de dificultades o retos. Principalmente:

- Para poder acceder a la PEV es necesario tener 3 años de antigüedad en Etxebide. Muchos de los que cobraban la PCV no la tienen, y es de suponer que ahora, muchos de los que recibían la PCV necesitarán ayudas de AES.
- La gestión presencial de la PEV requiere que la persona se dirija a Bilbao o que se realice telemáticamente. No es fácil (aplicación, obtención de documentos, en algunos casos el idioma...). Por ello, muchas personas usuarias recurren a las AES, pidiendo ayuda, aunque esa no sea la función que corresponde a la AES.
- Antes la PCV no era un complemento a las ayudas AES; la PEV, sin embargo, sí. Es posible que en el área de gastos de manutención los pedidos aumenten considerablemente en la sección de AES, lo que deberá ser abordado.

ACCIÓN

1) Mantener la dinámica actual de la AES, pero reforzarla

- En la medida en que la valoración del Ayuntamiento es positiva, se recomienda mantener la práctica actual de la AES. Realizar un seguimiento riguroso de los presupuestos y realizar balances de medio año para prever la nueva demanda.
- El Ayuntamiento deberá valorar cubrir con presupuesto local las solicitudes que queden sin cubrir. El plan recomienda apostar por ello.

2) Dar paso de la PCV a la PEV y estrechar la coordinación con Etxebide

- Recientemente hemos pasado de la PCV a la PEV, lo que ha traído cambios. Es importante que el Ayuntamiento, y en especial los Servicios Sociales, comuniquen este cambio y acompañen a las personas destinatarias, para que nadie se quede atrás. En este camino se deberá coordinar con Etxebide.

3) Monitorización de la evolución de la demanda de AES y adecuación del presupuesto

- Dado que la demanda puede aumentar en el futuro, el Ayuntamiento deberá estudiar hasta qué punto **compensará al GV** y a qué parte puede hacer frente el Ayuntamiento.
- Plantear la flexibilidad presupuestaria, especialmente en las ayudas vinculadas al alquiler.

4) Dar a conocer sus derechos a los inquilinos y las inquilinas

- Campañas informativas breves y servicio específico de orientación municipal: información sobre los modelos contractuales, reparto adecuado de gastos, identificación de situaciones abusivas y derivación al área municipal correspondiente (asesoramiento jurídico, servicios sociales u oficina del consumidor/de la consumidora).

El Ayuntamiento no tiene competencias de control, pero sí puede dar **orientación y apoyo**.

RESPONSABLES

- Ayuntamiento de Bermeo – Servicios Sociales (AES, orientación)
- Ayuntamiento de Bermeo – Área de Urbanismo / Vivienda (coordinación con Etxebide)

ACCIÓN 3.1.4 – PROTOCOLO COMÚN ANTE SITUACIONES DE DESAHUCIO

SITUACION

En Bermeo **no existe en la actualidad un protocolo formal** para responder de forma coordinada a las situaciones de desahucio. El diagnóstico indica que la precariedad en la vivienda y la tensión en el alquiler generan **situaciones graves**: deudas acumuladas, vivir sin contrato, irregularidades y riesgos de desahucio.

Según ha informado el propio Ayuntamiento, existe un protocolo que se activa ante casos extremos. Este coordina la alcaldía y los Servicios Sociales, de cara a la búsqueda de una alternativa de vivienda en los casos que sea necesario.

ACCIÓN

A corto plazo, el Ayuntamiento de Bermeo analizará los mecanismos de que dispone y, si es posible, activará el protocolo de actuación ante desahucios. Para la revisión, se tendrán en cuenta los siguientes elementos:

- En qué casuística se aplicará.
- Qué responsable del Ayuntamiento lo gestionará y qué relaciones se establecerán con otros departamentos o agentes, así como con la persona/familia en riesgo de desahucio.
- Qué recursos tiene el Ayuntamiento: unos serán propios y otros tendrán que trabajarse con entidades externas. Entre ellas se definirá la aplicación de la “asignación preferente”. Esta asignación debe gestionarse entre el Ayuntamiento y el Gobierno Vasco. Para ello, hay que formalizar una solicitud formal de la alcaldesa al Departamento de Vivienda, para solicitar la adjudicación directa de la vivienda. Esta vía es una vía no convencional y solo se puede ordenar en casos excepcionales, siempre y cuando la persona solicitante cumpla los requisitos. Sin embargo, si bien es una vía para dar respuesta a situaciones de urgencia, el plazo de resolución de las solicitudes suele ser de 5/6 meses.

RESPONSABLES

- **Ayuntamiento de Bermeo – Alcaldía y Servicios Sociales**
- **Ayuntamiento de Bermeo y Gobierno Vasco**

EJE 4.– GOBERNANZA Y COORDINACIÓN INTERINSTITUCIONAL

Contexto

Las políticas de vivienda tienen un carácter **transversal y complejo**; deben conjugar el urbanismo, los servicios sociales, la hacienda, la igualdad, la juventud y la ordenación urbanística, al tiempo que demandan una relación directa con la ciudadanía y una coordinación permanente con otras administraciones, especialmente el **Gobierno Vasco**. Por ello, la eficacia de las políticas de vivienda no depende únicamente de medidas o acciones concretas, sino de **estructuras de gobernanza sólidas y estables**.

En Bermeo existe la **sociedad pública BERUALA**, instrumento fundamental en las políticas de vivienda, tanto en la gestión operativa como en la relación directa con la ciudadanía (en algunos aspectos). Sin embargo, en la actualidad **no existe una coordinación interdepartamental permanente para la vivienda**, lo que dificulta el seguimiento de las acciones, el consenso de prioridades y las respuestas rápidas y coherentes. Además, la **gran rotación de personal** y la debilidad estructural existente en algunos departamentos municipales crean dificultades adicionales, poniendo en peligro la memoria institucional y la continuidad laboral.

En este contexto, es necesario reforzar la gobernanza de las políticas de vivienda a tres niveles:

1. **Dentro del Ayuntamiento**, generando una coordinación interdepartamental estable y espacios de decisión claros.
2. **Entre instituciones**, garantizando una cooperación estructurada con el Gobierno Vasco y el resto de administraciones, que permita el desarrollo del plan y la alineación de recursos.
3. **Estratégicamente** analizando de forma coordinada las posibilidades de designar a Bermeo como “**zona de vivienda tensionada**” para activar las medidas recogidas en el diagnóstico y en el plan de acción.

El objetivo de este eje es, por tanto, **consolidar la base institucional de las políticas de vivienda**, de modo que las acciones posteriores (4.1.1, 4.1.2 y 4.1.3) puedan desarrollarse adecuadamente.

ACCIÓN 4.1.1– ESTABILIZACIÓN DE LA MESA DE VIVIENDA Y GOBERNANZA EN EL AYUNTAMIENTO

SITUACION

El Ayuntamiento de Bermeo tiene en marcha una serie de actuaciones en materia de vivienda (rehabilitación integral, áreas degradadas, incentivos fiscales, obras de accesibilidad, ayudas sociales) que **no están organizadas bajo una estructura común de gobernanza**. La falta de **coordinación interdepartamental permanente** en materia de vivienda dificulta el consenso de prioridades, el intercambio de información y el seguimiento estratégico de las acciones. En este

contexto, falta un instrumento adecuado para estructurar y estabilizar el desarrollo del Plan de Acción de Vivienda.

ACCIÓN

El Ayuntamiento creará una **Mesa de Vivienda** para consolidar la gobernanza de las políticas de vivienda y hacer un seguimiento activo del Plan de Acción. Las características de esta mesa serán las siguientes:

- **Carácter permanente y estructurado** con un calendario mínimo de reuniones anuales.
- **Composición interdepartamental:** al menos Urbanismo, Servicios Sociales, Hacienda, BERUALA y Alcaldía.
- **Principales tareas:**
 - Coordinar las medidas del Plan de Acción y consensuar prioridades.
 - Garantizar la coherencia entre las actuaciones de cada Departamento.
Realizar el seguimiento sistemático de avances y dificultades.
 - Ser un espacio de referencia para la coordinación interinstitucional (GV, Diputación).

La Mesa de Vivienda no va a ser un órgano político nuevo, sino un **instrumento operativo de organización interna y coordinación**, que permita mejorar el día a día del Ayuntamiento y desarrollar con estabilidad las políticas de vivienda.

RESPONSABLES

- **Ayuntamiento de Bermeo – Alcaldía** (liderazgo y convocatoria)
- **Ayuntamiento de Bermeo – Urbanismo, Servicios Sociales y Hacienda**

ACCIÓN 4.1.2– COORDINACIÓN INTERINSTITUCIONAL

SITUACION

Una parte significativa de la política de vivienda de Bermeo debe desarrollarse **en estrecha coordinación con otras administraciones**, especialmente **con el Gobierno Vasco** y sus instituciones dependientes (VISESA, Alokabide). Para la promoción de viviendas de protección pública, el estudio de alternativas de vivienda dotacional, la facilitación de la gestión del alquiler público o la activación de programas de ayudas, es imprescindible contar con una **colaboración estructurada y continuada**.

En la actualidad, la coordinación se realiza **en casos puntuales**, limitada a proyectos concretos, pero no existe un **marco de coordinación estable y sistematizado**, ni un referente claro dentro del ayuntamiento para gestionar de forma permanente la relación con estas instituciones.

ACCIÓN

El Ayuntamiento se compromete **a estructurar y estabilizar la coordinación interinstitucional** con los siguientes criterios:

- Buscar **marcos formales de coordinación** con GV, Visesa y Alokabide **para los principales desarrollos y actuaciones** previstos en este Plan de Acción (vivienda protegida, alquiler público, ayudas).
- **Estabilizar** estas coordinaciones a través de reuniones regulares y dinámica de trabajo, no solo en proyectos puntuales.
- Designar **personas responsables técnicas concretas** dentro del Ayuntamiento para llevar a cabo la relación con cada una de las instituciones y realizar el seguimiento correspondiente.
- Realizar un **seguimiento sistemático** de la situación de coordinación interinstitucional en el marco de la Mesa de la Vivienda (4.1.1).

El objetivo es que las medidas contempladas en el Plan de Acción se ejecuten **de forma coherente y eficaz**, sin que el trabajo interinstitucional provoque desequilibrios o retrasos.

RESPONSABLES

- Ayuntamiento de Bermeo – Departamento de Urbanismo
- Ayuntamiento de Bermeo – Servicios Sociales / BERUALA
- Gobierno Vasco – Departamento de Vivienda, VISESA, Alokabide

ACCIÓN 4.1.3– ESPACIO TENSIONADO: OPCIONES DE DESIGNACIÓN

SITUACION

Bermeo cuenta con **indicadores de tensión** en el mercado de la **vivienda** (especialmente en relación al incremento del alquiler) **que justifican la denominación de zona de vivienda tensionada**. Esta denominación, de acuerdo con la Ley 12/2023, abre **nuevas competencias** para el municipio, especialmente **para limitar los precios del alquiler** en determinados casos (grandes propietarios/as, primer alquiler, viviendas que no han estado en alquiler en los últimos años).

Sin embargo, la denominación **no influye automáticamente**: es necesaria una planificación municipal, una gobernanza estable y la capacidad de seguimiento de su aplicación. En el caso de Bermeo, **todavía están pendientes de resolver** cómo se deben aplicar y en qué medida ejercer estas competencias, lo que requiere un enfoque estratégico y coordinado.

ACCIÓN

El Plan de Acción propone que Bermeo **trabaje de forma escalonada y responsable las posibilidades que abre la denominación** de ZT, con las siguientes líneas:

1. Análisis del ámbito de aplicación de la denominación

- En qué barrio y tipo de vivienda tendría mayor impacto.
- Capacidad del Ayuntamiento para aplicar las medidas (datos, seguimiento, atención).

2. Preparación para la aplicación de los límites de precio del alquiler

- Utilizar el **índice de referencia de precios** del Ministerio.
- Ofrecer **herramientas claras** para el cálculo de horquillas de precios para la ciudadanía.
- Favorecer la garantía de unos precios adecuados en los tres supuestos contemplados en la ley. Como se sabe: en el caso de la vivienda de un/una gran propietario/a, la vivienda que sale al alquiler por primera vez, y la vivienda que no ha estado en alquiler durante los últimos 5 años. En el caso de grandes propietarios/as: la ley fija el umbral en 10 propiedades, el ayuntamiento tiene la facultad de reducirlo a 5. El Ayuntamiento de Bermeo reflexionará sobre el límite del/de la Gran /a y si lo rebaja a 5. El presente Plan recomienda hacerlo.
- Comunicación de los canales de garantía de derechos: en diciembre de 2025, el Gobierno Vasco ha adoptado medidas urgentes, y en la modificación legislativa considera “infracción grave” el incumplimiento de los criterios a aplicar en las zonas tensionadas (por ejemplo, no respetar el índice de precios correspondiente a la zona). La parte arrendataria tiene el derecho y el deber de denunciar ante una oferta de alquiler infractora, para lo cual el Gobierno Vasco pondrá un buzón específico para recoger las denuncias y tomar medidas. De esta forma, el Ayuntamiento informará de esta vía de denuncia y facilitará a la ciudadanía el acceso a la misma.

3. Análisis de medidas complementarias y voluntarias

- Estudiar incentivos para pequeños/as propietarios/as que no tengan el efecto directo de la ley.
- Conexión de la aplicación de límites de precios con la movilización de vacías y los sistemas de apoyo.

4. Reforzar la coordinación interinstitucional

- Compartir con el Gobierno Vasco (Etxebide, Alokabide) el seguimiento e interpretación de la aplicación.

- Revisar con VISESA las opciones de las promociones de alquiler público y dotacionales, en coherencia con la denominación ZT.

5. Establecer mecanismos de seguimiento y transparencia

- Realizar, a través de la Mesa de la Vivienda (4.1.1), el **seguimiento anual** de los efectos de la denominación ZT y actualizar los datos justificativos de la misma cuando corresponda.
- Ofrecer información clara y actualizada a la ciudadanía.

RESPONSABLES

- **Ayuntamiento de Bermeo**
En colaboración:
- **Gobierno Vasco – Departamento de Vivienda** (Etxebide, Alokabide)
- **VISESA**

CRONOGRAMA

EJE 1.– PROMOCIÓN DEL ALQUILER ASEQUIBLE

Cronograma (2026–2028)

ACCIÓN	2026	2027	2028	NIVEL DE PRIORIDAD
ACCIÓN 1.1 – Nuevas viviendas asequibles	•	•	•	ALTO
ACCIÓN 1.1.2 – Viviendas dotacionales			•	INTERMEDIO
ACCIÓN 1.1.3 – Nuevos modelos de vivienda		•		BAJO
ACCIÓN 1.1.4 - Nuevos criterios urbanísticos	•	•	•	INTERMEDIO
ACCIÓN 1.1.5 – Censo y localización de los suelos disponibles		•	•	INTERMEDIO
ACCIÓN 1.2.1 – Censo y canon de viviendas vacías		•	•	ALTO
ACCIÓN 1.2.2 – Movilización de viviendas vacías por mediación de Bizigune	•	•	•	ALTO
ACCIÓN 1.2.3 - Políticas IBI e incentivos fiscales		•	•	INTERMEDIO

EJE 2.– PARQUE DE EDIFICIOS RESIDENCIALES Y ORDENACIÓN URBANA

Cronograma (2026–2028)

ACCIÓN	2026	2027	2028	NIVEL DE PRIORIDAD
ACCIÓN 2.1.1 – Rehabilitación integral y ayudas	•	•	•	INTERMEDIO
ACCIÓN 2.1.2 – Casco Viejo: rehabilitación y regeneración	•	•	•	ALTO
ACCIÓN 2.1.3 – Áreas de rehabilitación integral (Zaragoitxi, Kurtzio, Txibitxiaga)	•	•	•	ALTO
ACCIÓN 2.1.4.- Accesibilidad y regeneración urbana puntual	•	•	•	INTERMEDIO
ACCIÓN 2.2.1 – Presión alojamientos turísticos y vivienda	•	•		ALTO
ACCIÓN 2.2.2 – Posibilidad de convertir las lonjas en	•	•		ALTO

ACCIÓN	2026	2027	2028	NIVEL DE PRIORIDAD
alojamientos				

EJE 3.– PRESTACIONES Y SUBVENCIONES DE ALQUILER

Cronograma (2026–2028)

ACCIÓN	2026	2027	2028	NIVEL DE PRIORIDAD
ACCIÓN 3.1.1 – Emancipación de la juventud	•	•	•	ALTO
ACCIÓN 3.1.2.- Garantía del derecho subjetivo a la vivienda	•	•		ALTO
ACCIÓN 3.1.3 – Ayudas en alquiler para colectivos en dificultades	•	•	•	ALTO
ACCIÓN 3.1.4.- Protocolo común ante situaciones de desahucio	•	•		ALTO

EJE 4.– GOBERNANZA Y COORDINACIÓN INTERINSTITUCIONAL

Cronograma (2026–2028)

ACCIÓN	2026	2027	2028	NIVEL DE PRIORIDAD
ACCIÓN 4.1.1 – Mesa Municipal de Vivienda	•	•	•	ALTO
ACCIÓN 4.1.2.- Coordinación interinstitucional	•	•	•	ALTO
ACCIÓN 4.1.3 – Espacio tensionado: opciones de designación	•	•	•	ALTO