



Aixin Zolua 5, 20304, IRÚN
Harrobi Plaza 5, 2, 48003, BILBAO
hiritik-at@hiritik-at.eus
www.hiritik-at.eus

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES.....	3
2. PLAN DE ACCIÓN	5
2.1 MISIÓN Y VISIÓN	5
2.2 OBJETIVOS Y PRIORIDADES DEL PLAN 6	
2.3 LAS LÍNEAS GENERALES DEL PLAN: EJES, ESTRATEGIAS Y LÍNEAS DE ACTUACIÓN	7
EJE 1 - FOMENTAR UN ALQUILER ACCESIBLE.	7
EJE 2 - ACTUACIONES RELACIONADAS CON EL PARQUE DE EDIFICIOS DE VIVIENDAS Y LA REHABILITACIÓN URBANA	14
EJE 3 - SISTEMA DE PRESTACIONES Y SUBVENCIONES PARA EL ALQUILER.....	16
EJE 4 - SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN INTERINSTITUCIONAL	21
3. CRONOGRAMA	24

1. ANTECEDENTES

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

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

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

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

Las primeras tareas para el desarrollo de este plan de acción son dos: por una parte, analizar y evaluar los planes especiales y las intervenciones que ha propuesto y realizado durante los últimos años el Ayuntamiento de Elorrio en materia de vivienda; por otra parte, analizar las bases jurídicas para incidir en el tema. A este nivel, hay que tener en cuenta el marco competencial que en materia de vivienda establece la Ley 3/2015 de Vivienda del País Vasco, que destaca la necesidad de

■ Plan de acción

colaboración y coordinación entre las instituciones autonómicas y locales para el desarrollo de las políticas públicas en materia de vivienda. Y es que, al igual que ocurre con la promoción de las Viviendas de Protección Pública, las administraciones local y autonómica se afectan mutuamente.

Por lo tanto, el Plan que tenemos entre manos es el Plan de Acción a presentar y acordar con el Gobierno Vasco. Su objetivo no es otro que hacer frente y hacer frente a las carencias identificadas en la oferta de las viviendas accesibles del municipio. Según el modelo elaborado por el Observatorio Vasco de la Vivienda, el plan de acción constará de los siguientes apartados:

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

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

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

- Ley 2/2006, del 30 de junio, de suelo y urbanismo.
- Ley 3/2025, del 18 de junio, de la vivienda.
- Decreto 80/2022, de 28 de junio, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y las normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Decreto -149/2021, de 8 de junio, de vivienda deshabitada y de medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda.
- Ley 12/2023, de 24 de mayo, sobre el derecho a la vivienda.
- Ley 6/2025, de 11 de diciembre, de Medidas Urgentes en materia de Vivienda, Suelo y Urbanismo.

2. PLAN DE ACCIÓN

2.1 MISIÓN Y VISIÓN

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

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

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

2.2 OBJETIVOS Y PRIORIDADES DEL PLAN

PRIORIDAD 1

Lograr más viviendas accesibles para la ciudadanía de Elorrio y que lo estén a precios y condiciones razonables y dignas (tanto en alquiler como en venta), con especial atención a los colectivos y población más vulnerable (mujeres, jóvenes, migrantes...) que habitualmente realizan un esfuerzo excesivo en el pago de la vivienda. Del mismo modo, relajar el esfuerzo económico a realizar por la ciudadanía ya emancipada, promoviendo el abaratamiento de los alquileres y las ventas.

PRIORIDAD 2

Para movilizarse hacia un parque de alquiler, hay que identificar las viviendas vacías que hay en el municipio de Elorrio, siguiendo la vía que establece el Decreto 149/2021. Lograr, de esa manera, que las viviendas vacías sean accesibles para la ciudadanía de Elorrio, y que lo estén a precios y condiciones razonables y dignas (tanto en alquiler como en venta).

PRIORIDAD 3

Ofrecer a la ciudadanía de Elorrio más recursos y mejores servicios en materia de vivienda. En ese sentido, reflexionar sobre las oportunidades de incidir en otras vías para aumentar el número de viviendas en la zona rural, y sobre la rehabilitación de las casas del casco viejo.

PRIORIDAD 4

El Ayuntamiento realizará un esfuerzo especial para recopilar, sistematizar y explotar las informaciones concretas distribuidas en los diferentes departamentos, administraciones e instituciones. De esa manera, se buscarán políticas de vivienda más adecuadas y eficientes.

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

EJE 1 - FOMENTAR UN ALQUILER ACCESIBLE.

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

CONTEXTO INICIAL: Actualmente, el Ayuntamiento de Elorrio está elaborando el nuevo PGOU. Sin embargo, y a corto/medio plazo, las promociones de viviendas que se prevén en Elorrio son las que se muestran en la siguiente tabla.

ÁMBITO	VPO	VT	Vivienda dotacional	Libres	Situación
MONTORRA					
A 3.2	40	30		70	Plan Especial admitido el 2023
MONTORROSTE					
A 3.7		8		42	Este años se prevén obras
SAN PIO					
A 3.1	18	10		20	Parado
CASCO VIEJO					
				25	Rehabilitación y diferentes actuaciones
GOIETA					
	6				En construcción
EDIFICIO MUNICIPAL CON USO DOTACIONAL					
			11		Anteproyecto
TERRENO CON USO DOTACIONAL					
			43		Estudio de detalle en curso.

Tal y como se indica en el diagnóstico de Zona de Tensión de Mercado Residencial, a día de hoy hay 231 solicitudes activas inscritas en Etxebide, es decir 31,8 solicitudes por mil habitantes. Es interesante subrayar dos datos: por una parte, el 68% de las solicitudes ha sido realizada por

personas empadronadas en Elorrio, un porcentaje considerable. Por otra parte, el 70,6% de las solicitudes son demandas de alquiler. A pesar del bajo nivel de demanda, existe en el municipio un núcleo de población con necesidad de acceso a la vivienda con una baja capacidad económica

Se trata de una proporción suficientemente considerable para caracterizar la necesidad de vivienda de Elorrio. En cuanto a las características de las personas solicitantes, el 30,7% son personas con un nivel bajo de ingresos; casi un cuarto de las solicitudes (22,5%) son realizadas por personas de nivel medio-bajo (15.000-21.000€); y casi otra quinta parte de las solicitudes (22,5%) las han realizado personas con un nivel medio-alto (21.000-28.861€). El porcentaje de solicitudes realizadas por personas con un nivel de renta alto (28.861-43.754€) alcanza el 16%. Esta característica de las demandas indica la dificultad de acceso a la vivienda para las personas de nivel socioeconómico medio-alto de Elorrio. Analizando las solicitudes por número de miembros, la demanda de vivienda unipersonal es mayoritaria (60,2%), y en función del género, la demanda de los hombres es del 41,1%, la de las mujeres es del 32,5%, y las solicitudes realizadas de forma conjunta alcanza el 26,4%.

Otras características de las solicitudes: hay 29 solicitudes relacionadas con necesidades especiales de vivienda, y 59 solicitudes de personas menores de 36 años. Cabe señalar que las solicitudes realizadas por personas menores de 36 años son el 25,5% del total. Los datos relacionados con la vivienda reflejan en Elorrio que la necesidad de vivienda la tienen, sobre todo, personas del municipio con un nivel medio de renta.

ACCIÓN 1.1.1. – Fomentar las viviendas protegidas, en alquiler principalmente (Montorra).

CONTEXTO INICIAL: Se prevé poder construir 140 viviendas en ese espacio. 70 de ellas serán de protección oficial (40 sociales y otras 30 tasadas), y otras 70 libres.

El plan especial se aprobó definitivamente en septiembre del 2023. Desde entonces, se ha interesado una promotora, y durante el último año se ha mantenido el contacto. Ha realizado el plan de viabilidad, y parece que no lo llevarán a cabo, por no ser rentable. Otras promotoras también han mostrado interés, pero han dado marcha atrás por el gran coste de la urbanización.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: La Ley 6/2025 (medidas urgentes) establece un nuevo escenario. Puesto que ofrece la oportunidad de ampliar la edificabilidad. En ese contexto, se propone realizar el estudio de viabilidad. Por ello, se prevé realizar una reunión con las promotoras privadas para

analizar las oportunidades de colaboración, y en base a ello, decidir la dirección de esta promoción. Por otra parte, se definirán las características de las viviendas sociales. VPS, cupos, alquileres...

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Elorrio.

ACCIÓN 1.1.2 Fomentar Viviendas Tasadas (Montorrete)

CONTEXTO INICIAL: Se construirán 50 viviendas en el solar. 42 libres y 8 tasadas. El plan especial se ha aprobado hace unos años. En estos momentos, faltan de presentar los proyectos de urbanización y ejecución.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Se prevé que las obras se pondrán en marcha en el 2026. Por otra parte, la ordenanza de las viviendas tasadas es del 2013. Por lo tanto, se propone una revisión de la ordenanza.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Elorrio.

ACCIÓN 1.1.3. – Fomentar viviendas protegidas, en alquiler principalmente (San Pio).

CONTEXTO INICIAL: Un espacio a desarrollar recogido dentro del PGOU: A 3.1 San Pio. Una promotora mostró interés, y han comenzado a realizar algunas gestiones. El PGOU prevé construir 48 viviendas. 20 libres y 28 de protección oficial (18 sociales y 10 tasadas).

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Celebrar una reunión con la promotora para analizar las posibilidades de colaboración y en función de ello decidir el rumbo de esta promoción, para, entre otras cosas, acordar las características de las viviendas de protección oficial. Por otra parte, se propone analizar las oportunidades que ofrece la Ley 6/2025 (medidas urgentes) en este ámbito.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Elorrio.

ACCIÓN 1.1.4. – Fomentar viviendas de protección oficial (Goieta).

CONTEXTO INICIAL: El Ayuntamiento está habilitando seis viviendas para el alquiler social en la calle Goieta: en los locales municipales, y aprovechando una subvención del Gobierno Vasco, se

están construyendo estas viviendas, que estarán listas durante la primavera de este año. La gestión correrá de la mano de Alokabide.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Finalizar el procedimiento de legalización de viviendas, y firmar un convenio con Alokabide.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Elorrio.

ACCIÓN 1.1.5. – Fomentar viviendas dotacionales en un edificio municipal que tiene uso dotacional.

CONTEXTO INICIAL: El PGOU permite la construcción de viviendas dotacionales en un edificio municipal de uso dotacional. El edificio es de protección especial, y ello ha dificultado el desarrollo. Aun así, se ha elaborado el anteproyecto, y se ha realizado un contraste con la Diputación de Bizkaia.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Está pendiente la firma del convenio con el Gobierno Vasco. Celebrar una reunión para finalizar el convenio y decidir las condiciones finales de esta promoción. Aunque esté gestionada por Alokabide, y en consonancia con lo que nos ha mostrado el diagnóstico, se propone dirigirlo a colectivos vulnerables: jóvenes y personas migradas que vienen a realizar tareas de cuidado, es decir, mujeres. Y es que, teniendo en cuenta que la situación económica en la que se encuentran para acceder a una vivienda a un precio asequible es peor, se propone dar prioridad a las mismas y hacer frente a la actual brecha de género.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Elorrio y Gobierno Vasco.

ACCIÓN 1.1.6. – Fomentar viviendas dotacionales en un edificio municipal que tiene uso dotacional.

CONTEXTO INICIAL: En esta finca se construirán 43 viviendas dotacionales. Estudio de detalle en curso. El estudio está acordado con el Gobierno Vasco, y en este momento se está a expensas de la firma del convenio.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Celebrar una reunión con el Gobierno Vasco para cerrar definitivamente la colaboración, y acordar los próximos pasos a seguir. Esta acción se trabajará conjuntamente con la acción 1.1.5, puesto que se están elaborando en el mismo convenio.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Elorrio y Gobierno Vasco.

ACCIÓN 1.1.6. – Viabilidad e identificación del suelo

CONTEXTO INICIAL: La Ley 6/2025 (medidas urgentes) plantea nuevas medidas y herramientas. Por otro lado, permite agilizar los procedimientos, y para ello existe una nueva herramienta: Procedimiento “del proyecto de la actividad prioritaria” (2/2006: 94bis).

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: En este contexto se propone analizar la viabilidad económica de los terrenos, y un estudio técnico. En base a ello, se propone realizar el catálogo de suelos estratégicos para el futuro.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Elorrio

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

CONTEXTO INICIAL: Según los datos que ofrece el instituto Eustat sobre el uso de la vivienda, la tasa de las viviendas no habituales en Elorrio (13,8%), es similar a la de Durangaldea (13,4%), Bizkaia (13,7%) y/o la CAV (14,4%). Este dato indica que en el municipio el parque de viviendas tiene ya un nivel de uso intensivo, equiparable al del territorio. El grupo de viviendas no habituales está formado por viviendas secundarias, viviendas vacías y/o viviendas turísticas.

En el municipio hay 343-398 viviendas (11,9%) sin empadronamiento. Cabe destacar que el grado de uso del parque de viviendas varía mucho en función de la entidad. La proporción de hogares sin empadronamiento más elevada corresponde a Leiz-Miñota (37,5%) y la menor a Lekeriketa (4,8%). Cabe destacar que Lekeriketa es el único que tiene un índice inferior al del Núcleo urbano, mientras que el resto presenta índices muy superiores

Como es sabido, una vivienda sin empadronamiento no es lo mismo que una vivienda vacía. Es evidente que las viviendas vacías son siempre viviendas no empadronadas, pero además hay que tener en cuenta dos variables:

- Si lleva dos años vacía: El decreto de viviendas vacías del Gobierno Vasco (08/06/2021) define la vivienda vacía de la siguiente manera: aquella que lleva vacía dos años de manera continuada desde que se pueda utilizar para uso residencial.¹
- Variante de los abastecimientos, consumo mínimo: para comprobar que no está habitada, y por tanto que es una vivienda vacía, hay que fijarse en el agua, la electricidad o el gas. Así, la vivienda vacía tiene un consumo mínimo, es decir, menos de un tercio del consumo medio por municipio.

El Ayuntamiento de Elorrio tiene la potestad y la responsabilidad de confeccionar el censo de viviendas vacías del municipio. En el último empadronamiento realizado el 2025 se identificaron 343

¹ Puede haber viviendas en las que no haya ninguna persona empadronada durante dos años, pero no se consideren “vacías”. El decreto especifica las viviendas de segunda residencia, los casos de traslado temporal por razones de trabajo, salud, dependencia o emergencia social y las viviendas ofertadas en venta o alquiler a precios de mercado durante al menos tres meses. Estarán, también, exentos los pisos cedidos a la Administración para alquiler protegido; los de las entidades sin ánimo de lucro para acoger a migrantes, discapacitados o víctimas de violencia de género, y los que estén en rehabilitación o carezcan de las condiciones mínimas de habitabilidad (<https://www.euskadi.eus/eusko-jaurilaritza/-/albistea/2021/eusko-jaurilaritzak-etxebizitza-hutsen-dekretua-onartu-du-hutsik-dagoen-bizitegi-parkea-mobilizatzeko-eta-etxebizitzaren-funtzio-soziala-ziurtatzeko-gobernu-bilera-2021-6-8/>)

viviendas “vacías”. Se trata de viviendas sin ninguna persona empadronada. Para identificar las viviendas vacías se ve necesario actualizar este censo, y para ello hay que contrastarlo con los consumos de agua, por ejemplo. Una vez identificadas las viviendas vacías, de cara al futuro, se les puede imponer medidas específicas, por no cumplir su función social, como el canon. El canon no es un impuesto sino una sanción que permite sancionar la vivienda vacía con una multa de 10 €/ m2, incrementando esta cantidad en un 10% por cada año que continúe vacía.

ACCIÓN 1.2.1. - Fomentar los programas Bizigune y ASAP.

CONTEXTO INICIAL: Bizigune, donde la persona propietaria cede la vivienda a cambio de un canon a Alokabide; ASAP, en la que el Gobierno Vasco ofrece garantías a la persona propietaria a través de pólizas de seguros; ambos pueden ser programas muy eficaces para hacer accesibles las viviendas vacías.

Actualmente, hay en Elorrio 30 viviendas dentro del programa Bizigune - ASAP. Parece que se puede mejorar la socialización de las mismas desarrollada hasta ahora, y, precisamente, el Plan propondrá medidas para seguir ese camino.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Se propone realizar una socialización de los programas, y coordinarlo con el resto de medidas que se pondrán en marcha (por ejemplo, los beneficios fiscales). Para ello, se prevé que será necesario llevar a cabo las siguientes acciones:

- Ponerse en contacto con Alokabide: compartir intenciones con la entidad, coordinar las acciones y, si se considera apropiado, recoger la cooperación mediante un convenio.
- Establecer recursos humanos disponibles para coordinar el programa de viviendas. El Ayuntamiento de Elorrio tiene un tamaño medio. Por lo tanto, tendrá que valorar la viabilidad de contratar una persona empleada técnica que trabaje en materia de vivienda. En este momento cuenta con personal técnico en urbanismo y servicios sociales que trabajan en el tema, pero se pretende reforzar la coordinación, creando una ventanilla única de información completa a la ciudadanía. En consecuencia, en función de las acciones que se planteen durante el periodo del plan, el ayuntamiento deberá decidir internamente si es necesario y viable realizar una contratación de 6 a 12 meses en este momento. Es decir, esta persona puede incorporarse al grupo mediante un contrato por programa, o, también, las funciones que realizaría esa persona podrían ser asumidas por personal ya existente en el Ayuntamiento.

Plan de acción

- Actualizar el censo de viviendas vacías. Para ello, habría que comprobar los consumos de abastecimiento (por ejemplo, el consumo del agua) de las viviendas que carecen de personas empadronadas, para confirmar que se sitúan por debajo del umbral.
- Portal de información: en el sitio web del Ayuntamiento se abrirá un apartado que explicará las medidas y las oportunidades que se pondrán en marcha.
- Carta informativa y atención: hacer llegar una carta informativa a las personas propietarias de las viviendas sin personas empadronadas. En la misma se les informará del riesgo de cargas adicionales que conlleva tener una vivienda vacía (el 2026 se ha establecido un recargo IBI del 150% y la posibilidad de establecer el canon de viviendas vacías) y de la existencia de programas y bonificaciones para evitarlo. Del mismo modo, se les ofrecerá un servicio de atención para proponer la mejor solución en cada caso.
- Continuidad: bonificaciones para viviendas comercializadas, y para las que no lo son, carta anual y aplicación de la carga correspondiente.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Elorrio y Gobierno Vasco.

ACCIÓN 1.2.2 - Medidas fiscales para fomentar la movilización de las viviendas vacías hacia un alquiler accesible.

CONTEXTO INICIAL: Las viviendas en las que no hay ninguna persona empadronada tendrán en Elorrio un suplemento del 150% en el IBI. Esta acción, combinando bonificaciones y cargas, buscará incentivos para la comercialización de las viviendas vacías.

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

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

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Elorrio.

- B) **Recargo del IBI:** De conformidad con lo dispuesto en el punto 5 del artículo 14 de la Norma Foral 12/1989, de 5 de julio, del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, y teniendo en cuenta el ajuste que le ha afectado la Norma Foral 4/2012, de 4 de julio, se aplicará un recargo máximo del 150% de la cuota líquida tributaria en los casos que corresponda.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: El año 2026 se comenzará a aplicar el recargo vivienda vacía en las viviendas sin personas empadronadas, hasta el tope que marca la ley.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Elorrio.

ACCIÓN 1.2.3. - Poner en marcha de las actuaciones contempladas en el Decreto 149/2021, de 8 de junio, de vivienda deshabitada y de medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda.

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

En adelante, se aplicará un recargo del 150% del IBI en las viviendas sin personas empadronadas. El primer paso será actualizar el 2026, el listado de viviendas vacías.

Todo ello se combinará con la información relativa a los programas Bizigune y ASAP, y a las bonificaciones asociadas, para conocer las posibilidades y facilidades que tienen las personas propietarias para comercializar sus viviendas vacías. En ese sentido, la siguiente medida sería analizar la oportunidad de aplicar un canon a esas viviendas vacías. Para ello, será necesario marcar las viviendas a las que se les aplicará el canon.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Se trata de una acción, fundamentalmente, para hacer una reflexión sobre la posibilidad de establecer un canon para las viviendas vacías. La medida permite una sanción de 10€ por m², y un incremento del 10% por cada año en el que esté vacía. De todas maneras, el Ayuntamiento puede aplicar la medida de manera selectiva, y aplicarla en una primera instancia al tipo de vivienda que pretenda movilizar. Como se ha dicho, las acciones se desarrollarían con estos pasos consecutivos:

- Aplicar la subida de IBI: se notificará a las personas propietarias de las viviendas que figuran en la base de datos. Se puede pensar que quien no tenga la vivienda vacía informará sobre

■ Plan de acción

ello, para no pagar la subida. Con ello, se ajustará la base de datos y se conseguirá una lista de viviendas vacías.

- Actualizar la base de datos municipal de viviendas vacías.
- Portal de información: en el sitio web del Ayuntamiento se ofrecerá información sobre las medidas que se ponen en marcha y las posibilidades existentes. Al mismo tiempo, se aportará información sobre los programas Bizilagun y ASAP. Por otra parte, se mandará una carta informativa a quien tenga una vivienda vacía.
- Hacer una reflexión y establecer criterios en torno a la aplicación del canon.
- Realizar un seguimiento anual: una vez realizada la base de datos y organizado el sistema, se realizará la misma operación anualmente, y será necesario hacer un seguimiento.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Elorrio.

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

ESTRATEGIA 2.1. - Conseguir viviendas protegidas en la ciudad construida

CONTEXTO INICIAL: La creación de viviendas protegidas en el suelo edificado, es decir, en la localidad consolidada, no es tarea fácil. De todas maneras, hay diferentes maneras para proteger los inmuebles, utilizando tácticas transversales, siempre y cuando se den ciertas condiciones. Muchas veces son estrategias a largo plazo; muchas veces son trámites complejos a aplicar caso por caso.

Por otra parte, aunque mediante este procedimiento se protege la vivienda, muchas veces las condiciones se establecerán bajo la figura de “tasada”. Es sabido que con independencia del coeficiente establecido, las viviendas tasadas se aproximan en muchos casos a los precios de las viviendas de mercado libre. Por lo tanto, las tasadas pueden ser una opción para las familias de clase media, pero no para otros sectores necesitados.

Dicho esto, no hay ninguna duda: cuantas más viviendas protegidas, mejor. Por lo tanto, el Plan asumirá este principio y recomendará al Ayuntamiento que se oriente hacia la vivienda tasada en los casos en los que sea la única opción, por ejemplo, en el caso de los locales vacíos.

ACCIÓN 2.1.1- Conseguir viviendas de uso social: derecho de tanteo y retracto.

CONTEXTO INICIAL: La compra más transparente por parte de las Administraciones Públicas es mediante el denominado derecho de tanteo, es decir, mediante la posibilidad de obtener viviendas a través del derecho denominado tanteo o retracto. El derecho de tanteo está regulado en la Ley 7/1989 de Suelo y Vivienda, y sería interesante aplicar esta herramienta.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Esta acción plantea una reflexión, para ampliar el parque público de viviendas, con la compra de las casas ya existentes. El objetivo será ofrecer estas viviendas después en alquiler social. Es decir, identificar-analizar las viviendas que se pueden comprar, y preparar una partida económica para ello. Otra opción sería comprar las viviendas estratégicas que ofrece la ciudadanía. Por su parte, la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco,

contempla en su norma 40 el derecho de tanteo y retracto para la adquisición de viviendas en el casco histórico.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Elorrio.

ACCIÓN 2.1.2. Caseríos: división, acondicionamiento y creación de la vivienda

CONTEXTO INICIAL: Cabe destacar que el grado de uso del parque de viviendas municipal varía mucho en función de la entidad. En los barrios rurales la tasa de viviendas sin empadronamiento es muy alta: Leiz-Miñota (37,5%), San Agustín (31,8%), Gaztañeta (30,8%) y/o Gazeta (26,7%) son los casos más graves. Las viviendas de estos barrios son, en su mayoría, caseríos, que aunque se cuentan como una única unidad, con las medidas y las modificaciones oportunas, pueden ser resguardo de múltiples viviendas. En el PGOU actual se pueden extraer dos unidades de convivencia de un caserío.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Esta acción plantea la elaboración de un censo actualizado de los caseríos, para determinar cuáles están vacíos y su potencial. A continuación se redactará una norma específica de segregación (el nuevo PGOU ofrecerá la oportunidad de construir 3-4 viviendas), para no entorpecer la actividad agraria y establecer un modelo sostenible. El objetivo es crear vivienda asequible en el entorno rural, y recuperar los caseríos vacíos. Dado que el objetivo es la creación de viviendas accesibles en los caseríos vacíos, llevar a cabo la siguiente secuencia de actuaciones es una opción. Como se ha señalado, siempre dándole la importancia que corresponde.

- Actualizar el censo de caseríos: estudio individualizado de los caseríos para determinar los que están vacíos, su régimen de propiedad, la protección, sus características arquitectónicas y económicas, etc. Este estudio deberá identificar el número de nuevas viviendas que se pueden crear en el medio rural. Se deberá de tener en cuenta desde un principio que no se podrán condenar las actividades agrícolas actuales o las que en un futuro se puedan desarrollar.
- Elaborar la normativa: en función de los resultados de la revisión del censo, puede ser una normativa general. El criterio puede ser este: la autorización de segregaciones de hasta cuatro viviendas, no hipotecar la capacidad productiva del caserío y, si corresponde, se planteará el régimen de esta cuarta vivienda (por ejemplo, tasada).

■ Plan de acción

- Fomentar la aplicación de la normativa: Comunicar la nueva norma, y designar un o una empleada municipal para ponerse en contacto con las personas propietarias. Dicho empleado o empleada ofrecerá información y un acompañamiento básico.
- Bonificaciones y ayudas para rehabilitaciones: entre ellas, descuentos en el impuesto sobre tasas de Obras (ICIO), y establecer bonificaciones en el IBI. Asimismo, se darán consejos para conseguir subvenciones a las personas propietarias.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Elorrio.

ACCIÓN 2.1.3. - Segregación de viviendas grandes

CONTEXTO INICIAL: Si se observa la superficie de las viviendas del municipio, la superficie media del parque de viviendas de Elorrio es de 108,8m², superior a la de Durangaldea (90,3 m²), de Bizkaia (86,1m²) y 20 metros cuadrados superior a la de la CAV (87,5m²). En ese sentido, 151 viviendas (4,5%) tienen menos 60 m², 1.873 viviendas (55,5%) entre 60-90m² y otras 780 viviendas (23,1%) entre 91-120m². El resto de las viviendas (570 viviendas; 15,9% del total) tienen una superficie especialmente grande. Este último dato no es habitual y puede pensarse que son edificios del tipo palacio o caserío de gran antigüedad o de carácter rural, con dificultades complementarias para su uso residencial, pero muy interesantes para conservar y actualizar la identidad, el territorio y el patrimonio del municipio.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: En base a la segregación de grandes viviendas (Decreto 80/2022) la acción prevé promover la división de grandes viviendas, tal y como permite la ley, para crear viviendas más pequeñas y asequibles.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Elorrio.

ESTRATEGIA 2.2. Subvenciones, medidas fiscales, etc. en materia de rehabilitación urbana.

ACCIÓN 2.2.1. – Fomentar subvenciones para proteger el patrimonio

CONTEXTO INICIAL: El Ayuntamiento de Elorrio tiene un programa para subvencionar las actuaciones sobre el patrimonio cultural de muebles e inmuebles de Elorrio. Esta ayuda se destina a la reparación de una construcción considerada como una obra de restauración o rehabilitación.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Comunicación sobre las subvenciones para proteger el patrimonio.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Elorrio.

ESTRATEGIA 2.3. - Convertir en vivienda los locales vacíos.

ACCIÓN 2.3.1. – Ordenanza para la modificación del uso de locales vacíos

CONTEXTO INICIAL: Mediante esta ordenanza del 2024 se reguló el uso de vivienda en las plantas bajas de los edificios. El Ayuntamiento podrá establecer en el futuro nuevos recintos o edificaciones, previo estudio, informe técnico municipal e informe jurídico. Quedarán excluidos de la aplicación de la presente Ordenanza los inmuebles situados dentro del Casco Histórico del municipio (con Plan Especial propio, que contempla la transformación de locales comerciales en viviendas en determinadas calles del Casco Histórico). La vivienda resultante de la conversión tendrá la consideración de vivienda de protección pública tasada municipal de régimen especial. Esta Ordenanza recoge que tendrán prioridad las mujeres que hayan sido víctimas de violencia machista.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Realizar la comunicación de la ordenanza.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Elorrio.

EJE 3 - SISTEMA DE PRESTACIONES Y SUBVENCIONES PARA EL ALQUILER

ESTRATEGIA 3.1. - Subvenciones para la emancipación juvenil.

ACCIÓN 3.1.1 EKINTZA - Promover una subvención dirigida a la juventud para el alquiler de viviendas

CONTEXTO INICIAL: La dificultad de acceso a la vivienda es uno de los principales obstáculos que tienen las personas jóvenes en la actualidad para poder llevar una vida digna. De hecho, la edad media de emancipación se ha incrementado notablemente en los últimos años, debido, por un lado, a la caída de los salarios y, por otro, a la falta de políticas públicas eficaces para garantizar la emancipación. Ello ha conllevado que las condiciones de vida de la juventud sean estructuralmente peores.

Dado que la vivienda es un derecho fundamental, las instituciones públicas, cada una desde su responsabilidad, deberían regular el tema de la vivienda. De esta forma, el Ayuntamiento de Elorrio, en el ámbito de sus competencias, dispone de una subvención para la emancipación de jóvenes de entre 25 y 29 años

En Elorrio viven 1.066 personas jóvenes, el 14,8% de la población total. Con todo, en Elorrio hay 336 personas de 18-34 años emancipadas, el 27,5% de las personas de esa franja de edad de la localidad. En este sentido, atendiendo al grado de emancipación de la población de este colectivo, según los indicadores del Observatorio Vasco de la Juventud del Gobierno Vasco, en 2024 la tasa de emancipación de las personas de 18 a 34 años en la CAPV es del 32,3% y en Bizkaia del 31,4%. Por lo tanto, se puede afirmar que el porcentaje de personas jóvenes emancipadas en Elorrio es inferior al de su territorio y su comunidad autónoma.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Difundir información sobre los programas municipales entre las personas jóvenes de Elorrio, y ayudar en su tramitación. Así, se realizará una reflexión interna sobre el problema, y se tendrán que actualizar las condiciones de la ayuda: edad, ingresos de la persona beneficiaria, renta de alquiler, financiación... Además de actualizar las condiciones, se realizará un trabajo específico sobre las medidas para hacer frente a las dificultades de acceso a la vivienda de las mujeres.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Elorrio.

ACCIÓN 3.1.2. - Fomento de los programas Gaztelagun y Emantzipa.

CONTEXTO INICIAL: Cabe destacar que en el registro Etxebide del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco había, el año 2025, 22 solicitudes de vivienda inscritas en Elorrio. En su mayoría eran solicitudes realizadas por personas de 24 a 29 años de edad, de las cuales 14 fueron realizadas por mujeres.

Hasta la fecha, desde el Ayuntamiento de Elorrio se han realizado trabajos específicos para la difusión y promoción de estos programas. Por este motivo, se marca como objetivo seguir informando a las personas jóvenes de la localidad, y continuar fomentando el uso de estos programas.

En ese sentido, es conveniente aclarar, aunque sea de manera superficial, el carácter diferenciado de ambas ayudas.

- Gaztelagun: destinado a menores de 36 años, para ayudar al alquiler libre con un máximo de 300 euros al mes, con un límite de alquiler de 750 euros. No son compatibles con otras ayudas y la unidad de convivencia ha de situarse dentro de estos límites de renta: 3.000/24.500 en el caso de un o una solicitante y 3.000/30.000 en el caso de unidades de convivencia.
- Programa Emantzipa: está destinada a jóvenes comprendidos entre los 25 y los 29 años, que están empadronados o empadronadas en Euskadi, que han comenzado con el proceso de emancipación. 300 euros al mes, al menos durante dos años. Entre ciertos límites de renta, se podrán utilizar también como ayuda en la hipoteca.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Difundir los programas Gaztelagun y Emantzipa entre las personas jóvenes de Elorrio, y ayudar en su tramitación.

- Se hará un balance de lo realizado hasta ahora, y se definirán medidas para mejorar de manera directa la comunicación y las ayudas.
- Agentes estratégicos que trabajan con la juventud. Para ampliar el alcance de las ayudas existentes, el ayuntamiento se pondrá en contacto con los agentes estratégicos de Elorrio, para determinar las formas más adecuadas de notificación.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Elorrio.

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

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

CONTEXTO INICIAL: El Decreto 47/2023, de 10 de octubre, sobre el derecho subjetivo de ocupación de una vivienda, entró en vigor el 2 de abril. En desarrollo de la ley 3/2015 del 18 de junio, de Vivienda, el objeto de dicho decreto es regular el derecho subjetivo a la ocupación de una vivienda.

Prevé el ejercicio de este derecho subjetivo a la vivienda a través de dos modalidades: por un lado, mediante la adjudicación de una vivienda en régimen de alquiler o de un alojamiento dotacional con canon y, por otro, mediante la prestación económica para la vivienda. Regula ofrecer de manera subsidiaria esa segunda opción, cuando no se adjudique la vivienda o el alojamiento dotacional.

La hasta ahora conocida como Prestación Complementaria de Vivienda (PCV) pasará, través de este Decreto, a denominarse Prestación Económica de Vivienda (PEV). Así, las PEV serán directamente gestionadas por Etxebide; será necesaria tener una antigüedad en Etxebide y, además, serán compatibles con las AES. Ello implicará cambios tanto en las obligaciones y oportunidades de las personas destinatarias, como en las necesidades de coordinación de las instituciones.

En Elorrio, según los datos de octubre de 2025, en el municipio son 85 las personas que reciben la Renta de Garantía de Ingresos (RGI). 12 de ellas reciben la Prestación Complementaria de Vivienda (PCV): 5 mujeres y 7 hombres. Por otra parte, según datos de principios de julio de 2025, la Prestación Económica de Vivienda (PEV) se concede a 18 personas, de las cuales 10 son hombres y 8 mujeres. De todas maneras, casi nueve de cada diez de dichas ayudas están dirigidas a personas mayores de 35 años (16 personas). Según datos adicionales remitidos por el Observatorio Vasco de la Vivienda, en base a los datos de principios de julio, en el marco del Derecho Subjetivo de Acceso a la Vivienda (DSAV), la situación es la siguiente: hay 37 solicitudes DSAV activas, en 23 casos se han admitido las solicitudes DSAV, se han asignado 11 casos de Prestación Económica de Vivienda (PEV), y 5 PEV se encuentran en situación provisional. Con esas ayudas no suficiente para afrontar la problemática que existen en el municipio de cara al acceso a la vivienda.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Ofrecer información y asesoramiento en relación a la Prestación Económica de Vivienda (PEV), a quien lo necesite. Para ello se propone la creación de un único

punto de atención dentro del Ayuntamiento, para informar y orientar en relación al Derecho Subjetivo a la Vivienda. El ayuntamiento creará una guía práctica, y se analizará la posibilidad de crear un protocolo entre los Servicios Sociales y el área de la Vivienda para hacer un seguimiento de los casos. El objetivo es mejorar la accesibilidad del sistema, y aclarar el camino para la población vulnerable del municipio.

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

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

ACCIÓN 3.3.1 - Ayudas de Emergencia Social (AES).

CONTEXTO INICIAL: Las Ayudas de Emergencia Social son ayudas destinadas a quienes carezcan de recursos para sufragar los gastos necesarios para evitar o paliar situaciones de exclusión social.

Las ayudas son potestad del GV, aunque los ayuntamientos pueden tramitarlas y adaptarlas. La gestión de los servicios sociales del Ayuntamiento de Elorrio es mancomunada, y los servicios sociales de base las gestiona la Mancomunidad de Durangaldea. Las subvenciones para el pago del alquiler se gestionan mediante las AES. El Ayuntamiento de Elorrio dispone de una línea de “Ayuda en situaciones extraordinarias” para los casos de no adaptación a las AES. Su objetivo es facilitar el pago del alquiler, evitar los desahucios o facilitar el acceso a la vivienda. Los gastos que obtendrán subvención serán para estas situaciones extraordinarias:

- para el alquiler, evitar desahucios o facilitar el acceso a la vivienda.
- Una vivienda o alojamiento habitual, con anterioridad a la situación de emergencia social, los intereses y amortización de los créditos contraídos para su adquisición.
- Los gastos de energía, agua y gas.
- Lo necesario para residir en la vivienda o alojamiento habitual y para el equipamiento básico, es decir: gastos de mobiliario. Gastos de electrodomésticos de «línea blanca». Necesidades de acondicionamiento, reparación o instalaciones básicas a realizar en la vivienda y/o comunidad.

Aun así, los gastos especificados en esta subvención son incompatibles con los que para el mismo objeto concede la AES, tomando como referencia los importes de pago que recoge la normativa de la AES de la Mancomunidad de Durangaldea.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Se propone seguir completando el presupuesto adaptado a las necesidades, y continuar con la campaña de información y la gestión de las ayudas. Reforzar la coordinación con Etxebide, facilitar la tramitación de las solicitudes de las PEV y hacer un seguimiento del uso de las AES, para poder prever el crecimiento de la demanda. Aun así, se propone hacer una reflexión sobre estas subvenciones. Estos serían los puntos de atención a mejorar:

- Coordinación con Etxebide: para hacer un seguimiento adecuado de los derechos a la prestación de la ciudadanía. El convenio y la ventana local puede facilitarlo.
- Aumentar la demanda de AES: al ser compatible con esas PEV, es posible que aumente la demanda. Habrá que hacer un seguimiento de ello, y decidir en qué medida compensa el GV, y con qué cantidad puede cubrir el Ayuntamiento la nueva demanda.
- Tomar posesión de los derechos que les corresponden: muchas personas inquilinas se encuentran en una situación precaria; muchas de ellas en situación denunciante (sin contrato, pagando pólizas que no les corresponden, cargando con gastos que no les corresponden, sin tener novedades a las que tienen derecho, etc.). Es evidente que hacer cumplir las normativas no corresponde a los Servicios Sociales, pero sí informar sobre los derechos que se tienen y, caso por caso, derivar la situación al área municipal correspondiente.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Elorrio y Gobierno Vasco.

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

CONTEXTO INICIAL: La alternativa de vivienda para situaciones de emergencia se gestiona desde la Mancomunidad. La Mancomunidad dispone diferentes viviendas para casos urgentes. Son viviendas temporales que ofrecen alternativas de vivienda, pero únicamente en casos de emergencia, y durante un plazo limitado. Esto significa que no existen alternativas públicas de alojamiento que puedan ser ofertadas por necesidades económicas, como es el caso de un desahucio.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: En el plazo de tres años, el Ayuntamiento reflexionará sobre las vías para hacer frente a este problema y tomará una decisión sobre cómo crear una bolsa alternativa de vivienda para familias en riesgo de exclusión, así como sobre la forma más adecuada para

gestionarlo. Se conocerán, estudiarán y trabajarán alternativas de vida para personas vulnerables en riesgo de exclusión. El objetivo es, esencialmente, generar recursos y dar una respuesta digna a las situaciones de emergencia. De paso También, en ese sentido, se actualizará el protocolo contra los desahucios existente.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Elorrio y Gobierno Vasco.

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

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

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

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

- Aplicar medidas que limiten el aumento del precio del alquiler, tanto a la hora de realizar nuevos contratos a nuevos arrendatarios o arrendatarias (limitarse a la renta del contrato anterior al alquiler), como en la aplicación de los límites del sistema de índices de precios de referencia a las viviendas que no han estado arrendadas en los últimos 5 años.
- Una vez finalizado el contrato (5 años), establecer una prórroga extraordinaria anual para las personas arrendatarias.
- En casos de desahucio, proteger más a la persona arrendataria, en el caso de las viviendas de grandes poseedores o poseedoras.
- Del mismo modo, la ley prevé la posibilidad de tomar medidas especiales ante grandes propietarios o propietarias. La definición de grandes poseedores o poseedoras pasará de 10 a 5. Así, a 46 viviendas se les aplicará las medidas recogidas en la Ley 12/2023 del 24 de mayo.

■ Plan de acción

A pesar de ser posible, las medidas no se aplicarán de manera inmediata. Por un lado habrá desconocimiento; por otro lado habrá resistencias por parte de algunas personas propietarias. Por otra parte, en la medida en que sea necesaria la coordinación interinstitucional (por ejemplo, el índice de precios, lo debe publicar el GV), serán competencias compartidas. Además, como algunos procedimientos serán nuevos, las personas empleadas municipales deberán aprender.

Para responder de la mejor forma posible a esas dificultades, Elorrio propone prever esta organización.

- **Mesa municipal para la coordinación de políticas de vivienda:** donde además de la persona responsable en el ámbito de la vivienda y la Alcaldesa, estarán presentes las personas concejales y las personas empleadas técnicas que hagan falta. Si hubiera alguna iniciativa popular sobre la vivienda en el municipio, se les invitará a participar en la mesa. Este Plan de Acción será el documento fundamental que guiará la labor de la mesa. La Mesa, una vez ejecutadas las acciones, realizado un seguimiento de las ya existentes y hechas las valoraciones, será la encargada de aplicar las medidas correctoras a las políticas.
- **Técnico o técnica para agilizar medidas en materia de vivienda:** el plan propone que el Ayuntamiento haga una contratación de 12-24 meses. Sobre todo, de cara a los trabajos de ejecución (elaboración del censo, realización de emisiones, atención primaria) y la incorporación al grupo de una persona que trabaje conjuntamente con las personas responsables de las políticas de vivienda. Dicha persona se podrá unir al grupo mediante un contrato por programa.
- **Oficina de la vivienda.**

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Elorrio y Gobierno Vasco.

EJE 4 - SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN INTERINSTITUCIONAL

ESTRATEGIA 4.1. Sistema de evaluación y seguimiento

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

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

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

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Elorrio.

ACCIÓN 4.1.2 - Evaluar anualmente el plan.

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

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

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Elorrio.

ESTRATEGIA 4.2. - Sistema de coordinación.

4.2.1. Crear la Mesa de la Vivienda municipal/comarcal

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Mediante esta acción se propone la creación de una Mesa de Vivienda con una frecuencia regular de reuniones, una composición fija y un o una responsable de coordinación. Serán funciones de la mesa: implementar el plan de acción, coordinación interdepartamental, actualizar los datos estadísticos y llevar a cabo las relaciones con el Gobierno Vasco.

Para ello, el Ayuntamiento de Elorrio ha formado un grupo de seguimiento interdepartamental, con la participación del personal técnico y las personas representantes municipales. El grupo que se propone conectará los siguientes departamentos: Urbanismo, Servicios Sociales, Intervención y Juventud. En relación a la periodicidad, se propone celebrar cuatro reuniones anuales de la mesa, y estudiar la posibilidad de ampliar una quinta a la localidad.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Elorrio.

ACCIÓN 4.2.2 - Coordinación con el Gobierno Vasco.

CONTEXTO INICIAL: El ámbito de la vivienda es un marco de corresponsabilidad institucional entre el Gobierno Vasco y los ayuntamientos, y tal y como se recoge en este plan, para la ejecución de diversas acciones es imprescindible la coordinación y colaboración entre ambas instituciones (en este caso el Gobierno Vasco y el Ayuntamiento de Elorrio).

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

El objetivo es aprovechar de manera coordinada todas las herramientas que ofrece la designación: Designación ZMRT, Oficina de la vivienda y actualizar la ordenanza de viviendas vacías.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Elorrio y Gobierno Vasco.

ESTRATEGIA 4.3. - Oficina de la vivienda

ACCIÓN 4.3.1 - Crear un asesoramiento para temas relacionados con la vivienda y el alquiler.

CONTEXTO INICIAL: La falta de conocimiento e información sobre la vivienda entre la ciudadanía es evidente: ventajas de la designación de zona tensionada, derecho a la vivienda, derechos de las personas inquilinas, derecho subjetivo de acceso a la vivienda, subvenciones para el alquiler...

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: La acción propone socializar las posibilidades que abre la designación ZMRT: aplicación de los límites de precio del alquiler (grandes propietarios o propietarias, las que se comercializan por primera vez, las que no se han alquilado en los últimos 5 años), promoción de vivienda social, programas de rehabilitación y eficiencia energética, promoción de nuevos modelos de vivienda... Aun así, se ofrecerá el servicio de asesoría en materia de alquiler: derechos de las personas inquilinas, datos/estadísticas...

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Elorrio.

3. CRONOGRAMA

EJE 1. FOMENTAR UN ALQUILER ACCESIBLE	2026	2027	2028	Relación con la designación (grande-medio)
1.1 ESTRATEGIA. Aumentar el parque de viviendas de uso residencial de protección pública, poniendo especialmente el foco en los alquileres accesibles.				
Acción 1.1.1 – Fomentar las viviendas protegidas, en alquiler principalmente (Montorra).		X	X	MEDIO
1.1.2. Acción. Fomentar viviendas tasadas (Montorreste).		X	X	MEDIO
Acción 1.1.3. – Fomentar viviendas protegidas, en alquiler principalmente (San Pio).		X	X	MEDIO
Acción 1.1.4. – Fomentar viviendas de protección oficial (Goieta)	X	X	X	GRANDE
Acción 1.1.5. – Fomentar viviendas dotacionales en un edificio municipal que tiene uso dotacional.	X	X	X	GRANDE
Acción 1.1.6. – Fomentar viviendas dotacionales en un terreno que tiene uso dotacional.	X	X	X	GRANDE
Acción 1.1.7. – Viabilidad e identificación del suelo		X	X	MEDIO
ESTRATEGIA 1.2 – Actuaciones y programas de intermediación y de movilización de vivienda vacía en el mercado de alquiler.				
Acción – 1.2.1. Fomentar los programas Bizigune y ASAP	X	X	X	GRANDE
Acción – 1.2.2. Medidas fiscales para fomentar la movilización de las viviendas vacías hacia un alquiler accesible.		X	X	GRANDE
Acción – 1.2.3. Poner en marcha de las actuaciones contempladas en el Decreto 149/2021, de 8 de junio, de vivienda deshabitada y de medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda.	X	X	X	GRANDE

EJE 2. ACTUACIONES RELACIONADAS CON EL PARQUE DE EDIFICIOS DE VIVIENDAS Y LA REHABILITACIÓN URBANA	2026	2027	2028	Relación con la designación (grande-medio)
ESTRATEGIA 2.1. Conseguir viviendas protegidas en la ciudad construida				
Acción – 2.1.1. Conseguir viviendas de uso social: derecho de tanteo y retracto.		X	X	MEDIO
Acción – 2.1.2. Caseríos: división, acondicionamiento y creación de la vivienda	X	X	X	MEDIO
Acción 2.1.3. - Segregación de grandes viviendas	X	X	X	MEDIO
ESTRATEGIA 2.2. - Subvenciones, medidas fiscales, etc. en materia de rehabilitación urbana.				
Acción 2.2.1 – Fomentar subvenciones para proteger el patrimonio		X	X	MEDIO

ESTRATEGIA 2.3. Posibilitar convertir en vivienda los locales vacíos.				
Acción 2.3.1 – Ordenanza para la modificación del uso de locales vacíos	X	X	X	MEDIO

EJE 3 SISTEMA DE PRESTACIONES Y SUBVENCIONES PARA EL ALQUILER	2026	2027	2028	Relación con la designación (grande-medio)
3.1 Subvenciones para la emancipación juvenil.				
Acción 3.1.1 – Promover una subvención dirigida a la juventud para el alquiler de viviendas	X	X	X	MEDIO
Acción 3.1.2 – Fomentar los programas Gaztelagun y Emantzipa	X	X	X	MEDIO
ESTRATEGIA 3.2 – Subvenciones para el alquiler dirigidas a los colectivos vulnerables.				
Acción 3.2.1 – Fomentar el derecho subjetivo de acceso a la vivienda y de la prestación residencial	X	X	X	GRANDE
ESTRATEGIA 3.3 – Subvenciones y alternativas de vida para el pago del alquiler para personas en situación económica de vulnerabilidad y riesgo de exclusión				
Acción 3.3.1 – Ayudas de Emergencia Social	X	X	X	GRANDE
Acción 3.3.2 – Alternativas residenciales dirigidas a las personas vulnerables en riesgo de exclusión	X	X	X	GRANDE
ESTRATEGIA 3.4. - Estrategias y control de precios derivados de la designación de zona tensionada y protección de colectivos vulnerables.				
Acción 3.4.1 – Dentro de la designación de zona tensionada, aplicación y seguimiento de los efectos de la Ley 12/2023, de 24 de mayo.		X	X	GRANDE

EJE 4. SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN INTERINSTITUCIONAL	2026	2027	2028	Relación con la designación (grande-medio)
ESTRATEGIA 4.1 - Sistema de evaluación y seguimiento.				
Acción 4.1.1 – Actualizar los indicadores relacionados con la designación de zona tensionada.		X	X	GRANDE
Acción 4.1.2 – Evaluar el plan anualmente.		X	X	GRANDE
ESTRATEGIA 4.2 - Sistemas para la coordinación de las políticas de vivienda, y para la participación.				
Acción 4.2.1 – Crear la Mesa de la Vivienda municipal/ de la localidad	X	X	X	GRANDE
Acción 4.2.2 – Coordinación con el Gobierno Vasco.	X	X	X	GRANDE
ESTRATEGIA 4.3. - Oficina de la vivienda				
Acción 4.2.2 – Crear una asesoría itinerante para temas relacionados con la vivienda y el alquiler.	X	X	X	GRANDE

