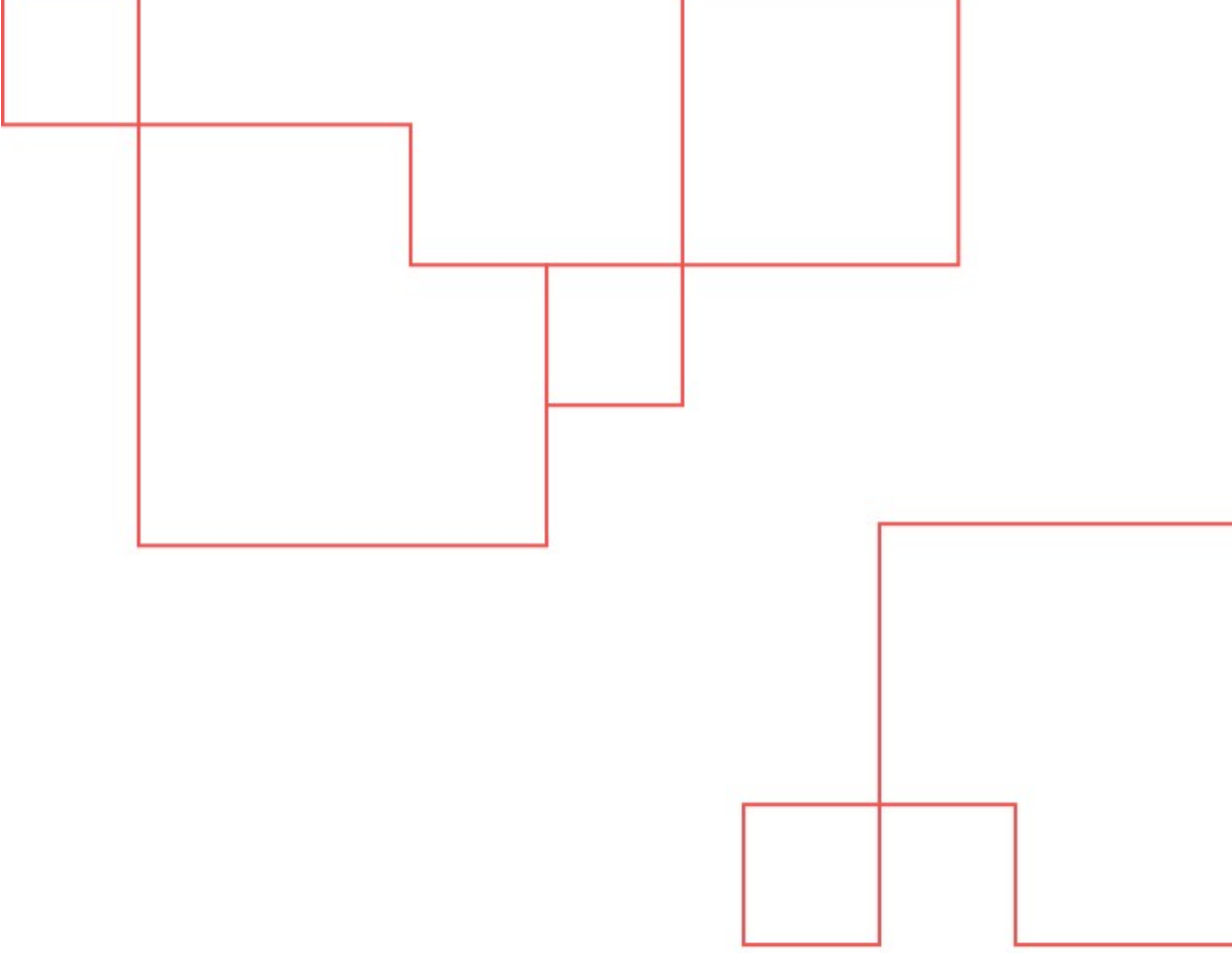




Deba Plan de Vivienda

Marzo del 2026

Designación de zona tensionada



ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	4
2. MISIÓN, VISIÓN Y EJES ESTRATÉGICOS.....	7
2.1. MISIÓN Y VISIÓN.....	8
2.2. EJES ESTRATÉGICOS.....	9
3. PLAN DE ACCIÓN.....	12
1. FOMENTAR UNA VIVIENDA ACCESIBLE (ESPECIALMENTE EN ALQUILER).....	13
2. REHABILITAR EL PARQUE DE VIVIENDAS Y MEJORAR LA ORGANIZACIÓN URBANÍSTICA.....	26
3. REFORZAR LAS PRESTACIONES DE ALQUILER Y LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA.....	33
4. GOBERNANZA, PLANIFICACIÓN Y COORDINACIÓN INTERINSTITUCIONAL.....	42
4. CRONOGRAMA.....	50

Mediante este documento, el Ayuntamiento de Deba concreta la dirección de la política de vivienda del municipio, y propone un plan de acción estructurado para un plazo concreto, en el contexto de obtener la **designación de zona de mercado residencial tensionada**. Esta designación permitirá al municipio tener una mayor capacidad de intervención en el mercado de la vivienda, y reforzar sus políticas de alquiler asequible para dar una respuesta adecuada a los retos identificados en la actualidad en el municipio.

La vivienda, condición indispensable para el desarrollo del proyecto de vida autónomo, las tendencias demográficas y socioeconómicas vividas que ha ostentado Deba en los últimos años, dibujan una situación compleja y diversa. Durante los últimos 25 años Deba ha experimentado **un crecimiento demográfico del 5,8%**, pero ese crecimiento no ha rejuvenecido la estructura demográfica: **dispone una tasa de envejecimiento considerable (27,3%)**, y la emancipación juvenil es muy leve, puesto que **en la franja de edad de 18-34 años, únicamente el 29,2%** está emancipado. Al mismo tiempo, un saldo migratorio modesto pero positivo refleja una **fuerte llegada de personas mayores de 50 años**, lo que presiona tanto a la posibilidad de acceder a la vivienda, como al desequilibrio de perfil socio-económico.

Una de las características más significativas de Deba es su **estructura espacial fragmentada**:

- El 81% de la población reside en **el núcleo urbano de Deba**.
- El **núcleo urbano de Itziar** es una zona secundaria que se está reforzando, dentro de un contexto de recuperación de la dinámica demográfica.
- La **zona de la costa de Itziar** es una zona que cuenta con poca población, pero con una fuerte presencia de segundas viviendas.
- El **interior de Itziar** es una zona rural dispersada, con una alta tasa de viviendas sin ninguna persona empadronada.

El parque de viviendas de Deba cuenta, en total, con **3.128 viviendas**, y el **26,2% no son viviendas principales**; dicho de otro modo, existe un porcentaje significativo de viviendas secundarias, de uso temporal o vacías. Además, la tasa de viviendas sin empadronamiento es del **22,1% (668 casas)**, concentradas, sobre todo, en el litoral y en la zona rural. Esto tiene un doble efecto: por un lado, aumenta la escasez de vivienda útil; y por otro, encarece los precios para la ciudadanía que quieren desarrollar proyectos de vida en los núcleos de población y en Itziar.

Según se observa en el estudio, Deba es un municipio que cumple con **un indicador de tensión principal** en el mercado residencial: **La subida del precio del alquiler ha sido del IPC + 4,5 puntos**, es decir, por encima del IPC + 3 puntos establecido por la ley. El incremento de los precios de compra no es tan acusado, pero la presión en el alquiler

demuestra que para muchas personas ciudadanas el acceso a una vivienda digna es cada vez más difícil.

Por otro lado, aunque el esfuerzo económico entre renta familiar y gastos de vivienda es **inferior al 30%**, esto no oculta que los principales problemas de Deba son la baja oferta de alquiler, el alza de precios y el peso de las segundas viviendas.

En este contexto, el Ayuntamiento ha realizado un exhaustivo diagnóstico teniendo en cuenta las *peculiaridades de todas las zonas de Deba*: los diferentes problemas de accesibilidad, la naturaleza del suelo, la presión turística y las propias dinámicas de uso y población de cada zona. Resultado de todo ello es el **Plan de Acción**, el cual propone las líneas generales de la intervención municipal para incrementar el alquiler asequible, garantizar el uso social de las viviendas y mejorar la gestión de la intervención pública.

Por lo tanto, este documento cumple con un doble objetivo:

1. Sistematizar el enfoque integral del reto de la vivienda de Deba.
2. Organizar las acciones públicas que deberá llevar a cabo el gobierno municipal en los próximos tres años y establecer las prioridades.

El Plan de Acción se ha diseñado a partir del diagnóstico de Deba y de las recomendaciones metodológicas del Observatorio Vasco de la Vivienda.

En primer lugar se presentan la misión y la visión del plan de acción y, a continuación, se explican los ejes estratégicos del plan.

2.1. MISIÓN Y VISIÓN

MISIÓN

Desarrollar una política pública de vivienda coherente y coordinada que garantice el acceso de toda la ciudadanía de Deba a una vivienda adecuada, digna y accesible, aumentando la oferta de alquiler asequible, sistematizando la activación de las viviendas vacías y desarrollando intervenciones adecuadas a las especificidades de cada espacio.

VISIÓN

Las políticas de vivienda de Deba deberán responder de forma diferencial a la estructuración fragmentada del municipio:

- **En el núcleo urbano**, es donde se concentra la mayor presión de mercado, y la demanda de alquiler está aumentando; hay que dar respuesta a esa situación.
- **En el núcleo urbano de Itziar**, habrá que fortalecer la recuperación demográfica, a través de viviendas asequibles.
- **En la zona del litoral**, se debe gestionar el peso de las segundas viviendas y la presión del uso turístico.
- **En el interior**, es necesario fomentar la activación de viviendas de bajo uso y el uso rural adaptado.

Por tanto, el enfoque del Plan conjuga dos objetivos estratégicos:

1. Garantizar el acceso a una vivienda asequible en todo el municipio,
2. Reforzar la función urbanística y social de cada espacio, reforzando la cohesión territorial.

2.2. EJES ESTRATÉGICOS

El Plan se estructura en 4 ejes estratégicos.

EJE ESTRATÉGICO 1 – Ampliar el parque público de alquiler

En Deba, la presión del mercado de la vivienda es alta y la oferta de alquiler limitada. El diagnóstico pone de manifiesto que la nueva oferta es escasa, que el parque público de alquiler asequible es prácticamente nulo, y que la movilización de viviendas vacías aún no ha tenido un impacto suficiente.

El objetivo de este eje es incrementar de manera estructural el número de viviendas accesibles, especialmente a través del alquiler, activando dos palancas principales: (1) Incremento de la oferta pública de vivienda y (2) movilización de viviendas vacías y de bajo uso, teniendo en cuenta las realidades especiales de Deba e Itziar.

Mediante este eje:

- se impulsarán con prioridad las tipologías de alquiler accesible y protección pública, en los desarrollos urbanísticos vigentes y previstos.
- se impulsará el desarrollo de alojamientos dotacionales, para atender a colectivos específicos.
- se estructurará el sistema de identificación y seguimiento de las viviendas vacías, y se realizará una movilización activa.
- se activarán y socializarán los programas Bizigune y ASAP del Gobierno Vasco, con garantías públicas y modelos de gestión claros para las personas propietarias.
- Se priorizarán los incentivos fiscales (p.e. bonificaciones IBI) para las viviendas destinadas al alquiler asequible.
- Se evaluará la eficacia de las medidas y, si fuera necesario, se estudiará la aplicación de los instrumentos complementarios que prevé la normativa vigente, aplicando una lógica progresiva: primero movilizar y activar, después, si fuera necesario, valorar medidas de regulación más estrictas.
- Se aplicarán intervenciones diferenciales adaptadas a las realidades y necesidades de cada núcleo (núcleourbano, Itziar, costa y zona rural).

EJE ESTRATÉGICO 2 – Activación de viviendas vacías y gestión de segundas viviendas

El parque de viviendas de Deba tiene una gran antigüedad, lo que plantea necesidades estructurales de rehabilitación y retos de accesibilidad/eficiencia energética; además, los núcleos urbanos de Deba e Itziar han sido declarados Áreas de Rehabilitación Integrada. Por otro lado, existe la posibilidad de aumentar la oferta de vivienda mediante la densificación selectiva y los cambios de uso ("crecimiento hacia dentro").

El objetivo de este eje es mejorar la calidad y habitabilidad del parque de viviendas, a la vez que impulsar una estructura urbana más eficiente, compacta y sostenible, combinando la rehabilitación, la densificación interna y los cambios de uso como instrumentos complementarios.

Mediante este eje:

- Se priorizarán medidas para la regeneración del antiguo parque residencial y la mejora de la accesibilidad/eficiencia energética, potenciando la orientación municipal y el modelo de ayudas.
- se estructurarán las intervenciones de rehabilitación integral en los núcleos de población de Deba e Itziar, aprovechando las herramientas y posibilidades que permiten las designaciones.
- En el marco de la estrategia de "Crecimiento hacia dentro", se favorecerá la densificación selectiva y los cambios de uso, sin consumir nuevo suelo urbano.
- Se revisará la normativa de conversión de locales vacíos en viviendas, posibilitando nuevos modelos de vivienda.
- En el ámbito rural, los nuevos usos de los caseríos y las condiciones ligadas a la división horizontal se adaptarán al PGOU, en coherencia con los criterios territoriales y urbanísticos.
- La redacción del nuevo PGOU permitirá actualizar y adaptar la normativa para integrar los cambios de uso, la densificación interna y las estrategias de rehabilitación del parque de viviendas, teniendo en cuenta las especificidades de cada zona.

EJE ESTRATÉGICO 3 – Apoyo e información a colectivos con derecho a vivienda

El problema del acceso a la vivienda no es sólo de la oferta física, sino que determinados colectivos tienen mayores dificultades para acceder a una vivienda o para mantenerse en ella.

Mediante este eje:

- Se revisarán y socializarán las ayudas para facilitar la emancipación de las personas jóvenes.
- Se sistematizará la orientación y seguimiento del derecho subjetivo a la vivienda.
- Se adecuarán y reforzarán las Ayudas de Emergencia Social y otras prestaciones.
- Se garantizarán los alojamientos de emergencia y los mecanismos de prevención de los despidos.

EJE ESTRATÉGICO 4 – Cohesión territorial y gobernanza

La eficacia de la política de vivienda depende del sistema de gestión, coordinación y evaluación.

Mediante este eje:

- A través de la Oficina Comarcal de Vivienda se articulará una gestión especializada.
- Se reforzará el servicio municipal de atención, para garantizar una información y orientación estructurada.
- Se constituirá una Mesa Permanente de Vivienda para realizar el seguimiento y evaluación del Plan.
- Se sistematizará la actualización de los indicadores, para revisar las condiciones de la designación de zona tensionada.
- Se reforzará la coordinación entre el Ayuntamiento y el Gobierno Vasco.

1. FOMENTAR UNA VIVIENDA ACCESIBLE (ESPECIALMENTE EN ALQUILER)

La principal problemática en Deba e Itziar es la dificultad de acceso a vivienda asequible, tal y como lo acreditan tanto el diagnóstico cuantitativo como el trabajo realizado con el personal técnico municipal. La nueva oferta es deficiente (debido a las obsoletas Normas Subsidiarias), el esfuerzo de movilización de viviendas vacías no ha dado resultados suficientes, y el parque público de alquiler asequible es prácticamente nulo. En el caso de Itziar no se han realizado nuevas promociones en los últimos 20 años, y la normativa no tiene en cuenta los requisitos específicos de la misma.

El objetivo de este eje **es aumentar el número de viviendas asequibles, principalmente a través del alquiler**, teniendo en cuenta las necesidades diferenciadas de Deba e Itziar, y activando todos los instrumentos urbanísticos, fiscales y programáticos de acuerdo con las competencias municipales.

Antes de entrar en la descripción de las acciones que se proponen, consideramos necesario exponer los diferentes modelos de vivienda que se pueden ofrecer en alquiler.

Tipologías de alquiler

La mayor parte de las viviendas promovidas por el Gobierno Vasco en régimen de alquiler son viviendas de protección oficial de régimen especial, es decir, **viviendas sociales**. Para poder acceder a uno de ellos hay que inscribirse como persona solicitante en el registro de Etxebide.

Los ayuntamientos fomentan mayoritariamente **viviendas de protección oficial** de régimen general. Así son las que gestiona Viviendas Municipales de Bilbao, las que adjudica entre las personas inscritas en Etxebide, o las promociones menores que se han venido construyendo en otras localidades.

Los promotores privados también se han decantado por esta segunda opción. El ejemplo más conocido es el de Vitalquiler en Gasteiz, pero también los hay promovidos en pueblos más pequeños.

La renta máxima anual de sus viviendas se establecerá en función de los ingresos anuales de la unidad de convivencia arrendataria y del precio de la misma. El precio de la vivienda se calculará multiplicando la superficie útil de la vivienda por el precio de m²

correspondiente, en función del tipo de vivienda y del municipio donde se ubique la vivienda.

Otra opción pueden ser las viviendas libres gestionadas a través del programa **Bizigune**. Estas viviendas que las personas propietarias ponen a disposición del Gobierno Vasco suelen ser antiguas o casi nuevas.

La renta será el 30% de los ingresos de la unidad de convivencia que habite la vivienda.

Por último, aunque actualmente no son conocidos, en los próximos años serán numerosos los **alojamientos dotacionales** que se promoverán. En realidad, no se trata de viviendas, sino de equipamientos públicos, por lo que nunca se podrán vender.

Para acceder a alguna de estas viviendas o alojamientos dotacionales, será necesario acreditar los siguientes ingresos ponderados:

	Nivel de ingreso mínimo	Nivel de ingreso máximo
Sociales –Viviendas de protección oficial de régimen especial	3.000 €	28.860,62 €
Viviendas de protección oficial de régimen general	9.000 €	45.022,57 €
Alquiler accesible	21.000 €	45.022,57 €
Alojamientos dotacionales	3.000 €	45.022,57 €
BIZIGUNE	3.000 €	21.100 €
ASAP	15.000 €	39.000 €

1.1. Incrementar la oferta pública de vivienda

Las **Normas Subsidiarias** vigentes en el municipio de Deba están obsoletas, y no responden adecuadamente a las necesidades sociales de vivienda actuales, a la dinámica de mercado y a las nuevas legislaciones (perspectiva de alquiler, tipologías flexibles, accesibilidad, viviendas dotacionales, etc.). Por ello, se ha identificado la **necesidad de**

renovar el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), tal y como se recoge en los cuestionarios y diagnósticos urbanísticos

En esa situación, la capacidad real y factible de incrementar la oferta pública de vivienda de Deba se concentra actualmente **en dos desarrollos urbanísticos principales: Elizburu (Secotr 1) y Amillaga (A.U.06 – PERI)**. Estos dos ámbitos son, dentro del planeamiento vigente, los que permiten la creación de nuevas viviendas a medio-corto plazo y, en el caso de Amillaga, **también son las principales palancas para fomentar el alquiler asequible**.

Sin embargo, el enfoque de esta estrategia no se limita solo a la ejecución de la planificación actual. Al contrario, muchas de las medidas que se plantean son **criterios de estructuración a incorporar en el proceso de redacción del nuevo PGOU** para la futura transformación integral y coherente del modelo de vivienda de Deba

Cuadro resumen de las oportunidades para el fomento de viviendas en el ámbito de las normas subsidiarias de Deba

ÁMBITO	SITUACIÓN	CANTIDADES	ORIENTACIÓN ESTRATÉGICA
Elizburu	En ejecución	38: tasadas	Vivienda tasada
Amillaga	En ejecución	104: libres 38: tasadas	Viviendas de alquiler tasadas municipales
Artzabal	Oportunidad de desarrollo	97	
Isasi y Zabaltxo (Itziar)	Oportunidad de desarrollo	Isasi 19: libres Zabaltxo 45: libres 12: VPO	Cooperativa de viviendas de uso cesional
Viviendas dotacionales (S.O. 30 – Escuela)	Desarrollo del proyecto		Hogar de jubilados Viviendas en alquiler que disponen las personas mayores
Osio	Sin organización estructural		

ACCIÓN 1.1.1 – Nuevos desarrollos urbanos: Elizburu

Situación inicial

El desarrollo residencial de Elizburu se encuentra actualmente en fase avanzada de ejecución, con la promoción de vivienda tasada en marcha; la adjudicación de viviendas ya está realizada y se prevé finalizar las obras para el verano de 2026. Esta promoción contribuirá significativamente al incremento de la oferta de vivienda de Deba, a través de las viviendas tasadas de protección pública. Por lo tanto, debe ser considerada como una intervención estratégica que ya se está llevando a cabo.

Descripción de la acción

El objetivo de esta acción es garantizar **el buen fin de la promoción de Elizburu, la garantía de uso social y la alineación con la política pública de vivienda.**

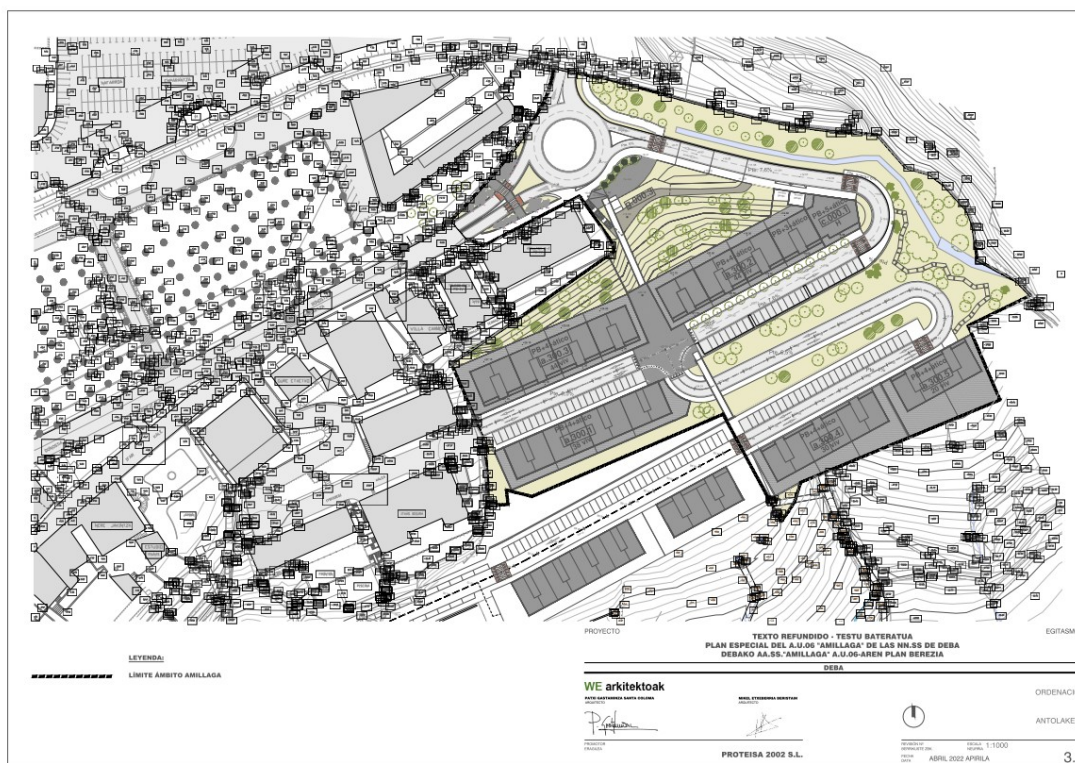
Entidades responsables

Ayuntamiento de Deba

Plazo

2026

ACCIÓN 1.1.2 – Nuevos desarrollos urbanos: Amillaga



Situación inicial

La promoción del área de Amillaga (AU Amillaga 06) contempla 176 viviendas.

- 138 viviendas libres
- 38 viviendas públicas, en terreno de propiedad municipal

Se trata de un número significativo de viviendas que, por su ubicación y por las características del planeamiento, ofrece una oportunidad estratégica para incrementar la oferta de vivienda en Deba.

Descripción de la acción

El objetivo de la acción, en la promoción de Amillaga, será fomentar **la vivienda pública**

protegida.

Para ello, en el suelo de propiedad municipal se valorarán las siguientes opciones:

- Construcción de viviendas tasadas municipales
- Construcción de viviendas públicas municipales destinadas al alquiler
- Construcción de viviendas públicas destinadas al alquiler mediante convenio con VISESA.

Para desarrollar la propuesta concreta se estudiará su viabilidad económica y jurídica, sabiendo que existe el objetivo de destinar al alquiler una parte significativa de las viviendas que se construyen.

Además, entre estas viviendas, el ayuntamiento adquirirá 2 alojamientos de emergencia.

Entidades responsables

Ayuntamiento de Deba, promotora privada y VISESA

Plazo

2026-2028: trabajos de urbanización y construcción

ACCIÓN 1.1.3 – Actibar nuevos desarrollos urbanos: Osio

Situación inicial

El área de Osio es una de las áreas de desarrollo residencial previstas en el planeamiento general de Deba.

El planeamiento previsto para este ámbito no se ha ejecutado por problemas judiciales.

Tiene una ubicación adecuada para promover un desarrollo urbanístico (conexión directa con el tejido urbano) y puede tener un impacto positivo en el entorno (movilidad, entre otros).

Descripción de la acción

Este planeamiento puede adaptarse a las nuevas condiciones establecidas para el desarrollo urbanístico.

Puede haber dos formas de hacerlo:

- elaboración en el marco del nuevo PGOU que se pondrá en marcha en 2026
- o mediante **una modificación puntual de las Normas Subsidiarias**.

Si se iba a priorizar la segunda opción, hay que tener en cuenta que, **en diciembre de 2025, el Gobierno Vasco ha promovido medidas urgentes** y, con el cambio legislativo, ha creado un instrumento de “actuación preferente”. En resumen, el Ayuntamiento puede utilizar esta herramienta para agilizar los procedimientos, aumentar la edificabilidad (10%) y, en caso de problemas de viabilidad económica, limitar la reserva mínima de vivienda protegida (75% a 60%).

Esta puede ser una herramienta útil para acelerar el desarrollo urbanístico de Osio.

Entidades responsables

Ayuntamiento de Deba

Plazo

2026: primera definición del desarrollo

ACCIÓN 1.1.4 – Actibar nuevos desarrollos urbanos: Artzabal

Situación inicial

El área de Artzabal es una de las áreas de desarrollo residencial previstas en el planeamiento general de Deba, con planeamiento detallado aún sin desarrollar, pero con el potencial de aumentar la oferta de vivienda.

Dentro de la redacción del nuevo PGOU hay que analizar la idoneidad del desarrollo urbanístico.

Descripción de la acción

Dentro de la redacción del nuevo PGOU, se analizará **la idoneidad del área de Artzabal**.

Entidades responsables

Ayuntamiento de Deba

Observaciones, viabilidad, prioridad, plazos...

2027: Dentro del nuevo PGOU, primera definición.

ACCIÓN 1.1.5 – Cooperativa de vivienda Isasi y Zabaltxo (Itziar)

Situación inicial

Los ámbitos de Isasi y Zabaltxo son suelos que plantean posibles desarrollos residenciales en Itziar:

- Isasi: 4 áreas para la construcción de viviendas aisladas, con la posibilidad de construir alrededor de 19 viviendas.
- Zabaltxo: área de construcción de 54 viviendas.

A pesar de las características de cada área, hay que plantear modelos de vivienda que tengan en cuenta las posibilidades y características de Itziar.

Hay que proponer soluciones que sean compatibles con la estructura urbana y el entorno, y que planteen vivienda asequible.

Descripción de la acción

El objetivo de la acción es facilitar una **promoción adaptada a las necesidades de vivienda de Itziar**.

Para ello, se propone desarrollar **el modelo de cooperativa de vivienda para uso de cesión**:

- Debido a que, en el barrio, teniendo en cuenta el interés por el modelo,
- puede ser un contexto socio-urbanístico propicio.

Además, se puede trabajar como un proyecto piloto, ya que el contexto que ofrece las condiciones de viabilidad puede ser el adecuado, y a nivel de Deba también, puede ser útil para empezar a trabajar el modelo.

Entidades responsables

Ayuntamiento de Deba, Entidad Local Menor de Itziar y Gobierno Vasco (Departamento de Vivienda).

Plazo

2026: Iniciar el proceso para la creación de una cooperativa de uso cesional.

ACCIÓN 1.1.6 – Hogar de jubilados (Viviendas dotacionales)

Situación inicial

El ámbito S.O. 30 es un espacio que permite el desarrollo de viviendas dotacionales como suelo vinculado al equipamiento. Esta tipología se adapta especialmente a las necesidades de vivienda temporal y a los colectivos específicos.

Descripción de la acción

Se trata de activar la oferta dotacional de vivienda, creando viviendas para personas con necesidades de cuidado especiales.

En este sentido se ha iniciado un **trabajo con la Diputación Foral de Gipuzkoa** para definir los pormenores del proyecto.

Tratándose de una vivienda dotacional, será importante establecer **las condiciones de acceso y uso del domicilio de las personas usuarias**.

Además, se pueden implementar submedidas de comercialización de viviendas, como la propuesta de poner a **disposición de Bizigune la vivienda propiedad de los habitantes de la residencia**.

Por otro lado, será importante compartir la información sobre los avances del proyecto con los grupos municipales.

Entidades responsables

Ayuntamiento de Deba y Diputación Foral de Gipuzkoa.

Plazo

2026: Está en marcha la elaboración previa.

ACCIÓN 1.1.7 – Redacción del nuevo PGOU

Situación inicial

Las Normas Subsidiarias obsoletas no recogen las necesidades, criterios, normas o modelos actuales.

Es necesario poner en marcha el proceso de redacción del nuevo PGOU para considerar todos esos puntos.

Descripción de la acción

Implementar, entre otros, estos criterios en el nuevo PGOU:

- Replanteamientos de promociones no desarrolladas: especialmente el desarrollo de Osio en el que se habían previsto 310 viviendas y que ha sido judicialmente derogado
- Nuevas áreas urbanizables que puede haber en Itziar
- Posibilidades que puede haber en el suelo edificado
- Caracterización de tipologías de vivienda
- Nuevos modelos de vivienda (públicas y cooperativas)
- Medidas para garantizar la accesibilidad universal

El PGOU también deberá tener en cuenta las características específicas de cada zona (casco urbano, Itziar, litoral y rural), y por lo tanto. plantear intervenciones diferenciales.

Entidades responsables

Ayuntamiento de Deba y Entidad Local Menor de Itziar.

Observaciones, viabilidad, prioridad, plazos...

2026: Poner en marcha la redacción del nuevo PGOU.

1.2. Viviendas vacías y activación del mercado del alquiler

La movilización de viviendas vacías y la estabilización del mercado de alquiler es **uno de los principales ejes estratégicos del proceso de designación de la Zona Tensionada de Deba**. Mientras que la producción de vivienda nueva tiene un carácter de medio-largo

plazo, la activación de vacíos puede **afectar directamente a corto plazo** a la oferta de alquiler asequible.

En el caso de Deba, la situación de las viviendas vacías es **heterogénea**. La activación de las casas vacías en el núcleo urbano de Deba está ligada fundamentalmente a **problemas de mercado y de gestión**; mientras que en Itziar existe un **fenómeno socio-jurídico complejo**, debido a los procesos de herencia, propiedades compartidas y la estructura de los caseríos de calle. Por ello, esta estrategia combina **los instrumentos fiscales a nivel municipal, los programas del Gobierno Vasco y la intervención municipal activa**, adaptados a las realidades de Deba e Itziar.

ACCIÓN 1.2.1 – Activar los programas Bizigune y ASAP

Situación inicial

Los programas **Bizigune y ASAP** son herramientas adecuadas para comercializar viviendas vacías en alquiler asequible. En Deba **no se han desarrollado activamente hasta ahora**.

Está en marcha la aplicación para mantener el **censo de casas vacías actualizado**, y ello ofrece un excelente punto de partida para iniciar esta elaboración.

Descripción de la acción

Se trabajarán las **posibilidades de colaboración entre el Ayuntamiento y Alokabide**, y se pondrán en marcha los programas.

Se pondrán en marcha los programas Bizigune y ASAP. Para ello se llevarán a cabo las siguientes acciones:

- Analizar las posibilidades de colaboración entre el Ayuntamiento y Alokabide y desarrollar el convenio, y, en su caso, contratar una persona para la coordinación e implementación de los Programas
-
- Socialización de programas sobre las ventajas del alquiler de viviendas a los propietarios de viviendas vacías (gestión, fiscalidad, subvenciones para la rehabilitación).

Se prevé que sea una de las tareas que realiza la Oficina de Vivienda que más adelante se

expone.

Esta medida se adecuará a las características específicas de la zona (núcleo urbano, Itziar, litoral y zona rural).

Entidades responsables

Ayuntamiento de Deba, DEBEGESA – Oficina de la vivienda y Alokabide

Plazo

2026

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

Situación inicial

La presencia de viviendas vacías en Deba es significativa, y su movilización es una herramienta clave para aumentar la oferta de alquiler asequible. Mientras que la promoción de vivienda nueva tiene un carácter de medio-largo plazo, la activación de la vivienda vacía puede tener un impacto directo en el mercado a corto plazo.

La estrategia municipal será progresiva: primero identificar, informar y activar medidas incentivadoras; y después, en función de los resultados, analizar la idoneidad de medidas más exigentes.

Descripción de la acción

Mediante esta acción se impulsará la movilización de viviendas vacías mediante una intervención por fases:

1. **Identificación y seguimiento de viviendas vacías**

Se mantendrá actualizado el censo de viviendas vacías a través de datos fiscales, censales y otras fuentes de información. El objetivo es identificar objetivamente la situación de las viviendas vacías, y establecer un sistema de seguimiento estable.

2. **Información y activación (Bizigune/ASAP)**

A las personas propietarias identificadas se les facilitará información personalizada sobre los requisitos, garantías y ventajas fiscales de los programas

Bizigune y ASAP del Gobierno Vasco.

El objetivo es que las viviendas vacías se destinen al alquiler asequible a través de la gestión pública.

3. Aplicación de incentivos fiscales (fase prioritaria)

A las viviendas cedidas en el programa Bizigune se les aplicará la bonificación máxima del IBI (bonificación hasta el 99%).

4. Procedimiento administrativo de declaración

Cuando sea necesario, se podrá iniciar un procedimiento administrativo de declaración de vivienda vacía, que clarifique la situación jurídica y agote las posibilidades de movilización.

5. Evaluación de las medidas y valoración de las herramientas a utilizar en el futuro

Se evaluará anualmente la eficacia de todas las medidas anteriores (número de viviendas movilizadas, ingresos habidos en los programas, evolución del mercado).

En el caso de que los incentivos y medidas de activación no alcancen el impacto esperado, se estudiará la aplicación de los instrumentos complementarios que prevé la normativa vigente, como los recargos fiscales o el canon recogido en el Decreto 149/2021, siguiendo criterios de proporcionalidad y progresividad.

Esta medida se adecuará a las características específicas de la zona (núcleo urbano, Itziar, litoral y zona rural).

Entidades responsables

Ayuntamiento de Deba, DEBEGESA – Oficina de la vivienda

Plazo

2026-2028

2. REHABILITAR EL PARQUE DE VIVIENDAS Y MEJORAR LA ORGANIZACIÓN URBANÍSTICA

Según el diagnóstico, **la antigüedad medias del parque de viviendas de Deba es de 46,7 años**, y ello sugiere necesidades estructurales de rehabilitación. Además, los núcleos urbanos de Itziar y Deba han recibido designaciones de Áreas de Rehabilitación Integrada.

Por otro lado, **mediante la densificación y los cambios de uso** se puede incrementar la oferta de vivienda, sin consumir nuevo suelo urbano.

Estas estrategias promueven un **modelo de ciudad más denso y sostenible**, aumentando la eficiencia de los servicios, reduciendo la necesidad de movilidad y reforzando la protección del medio rural, en línea con el objetivo de garantizar el derecho a la vivienda.

2.1. Regenerar el antiguo parque residencial y mejorar la accesibilidad

2.1.1. Ayudas para la rehabilitación del parque de viviendas

Situación inicial

A pesar de que la antigüedad media del parque de viviendas es de 46,7 años, **no existen ayudas o programas municipales para la rehabilitación del parque de viviendas**.

Un programa de ayudas para plantear la accesibilidad, la eficiencia energética o la rehabilitación estructural de edificios puede complementar las líneas de ayudas con las que cuenta el Gobierno Vasco y, a su vez, establecer condiciones para la comercialización de las viviendas protegidas.

Descripción de la acción

El Gobierno Vasco ofrece ayudas para la rehabilitación del parque residencial:

- para la ejecución de obras de accesibilidad
- para mejorar la eficiencia energética
- para realizar la adecuación de edificios de riesgo medio-alto.

Se facilitará **asesoramiento para facilitar la información** de estas ayudas, **y colaborar en el proceso de solicitud**. Este asesoramiento se canalizará tanto desde los Servicios de Atención Municipal como desde la Oficina de la Vivienda.

El programa de ayudas debe trabajarse conjuntamente con la implementación del programa Bizigune/ASAP, vinculando las ayudas al requisito de puesta en alquiler de las viviendas.

Esta medida se adecuará a las características específicas de la zona (núcleo urbano, Itziar, litoral y zona rural).

Entidades responsables

Ayuntamiento de Deba, DEBEGESA (agencias de desarrollo)

Plazo

2027

2.1.2. Rehabilitación de los núcleos urbanos de Deba e Itziar

Situación inicial

Los núcleos de Deba e Itziar han recibido la denominación de **Área de Rehabilitación Integrada (ARI)** para responder a los retos relacionados con la antigüedad del parque de viviendas, el envejecimiento de la población y las características del modelo de uso. El diagnóstico muestra la existencia de un parque de viviendas maduro, con una presencia significativa de unidades que no se utilizan como vivienda principal y una demanda creciente de alquiler.

Esta designación puede ofrecer las siguientes ventajas:

- Subvenciones y medidas financieras para proyectos de rehabilitación.
- Planes e intervenciones más coordinadas y adecuadas a nivel de barrio.
- Impulso de medidas de eficiencia energética y sostenibilidad.

Los núcleos urbanos de Deba e Itziar también cuentan con Planes de Rehabilitación.

En base a todo ello, es necesario activar **un programa integral que combine**

rehabilitación física, funcional y social.

Descripción de la acción

El objetivo del Programa de la Rehabilitación Integral **es dar prioridad a la transformación interna de la ciudad construida**, mediante la mejora de la calidad y disponibilidad de las viviendas, al tiempo que se incrementa la oferta residencial disponible. Para ello, se desarrollarán las siguientes líneas de actuación:

- **Rehabilitación constructiva:** ayudas y asesoramiento para la renovación de estructuras, cubiertas, fachadas e instalaciones, con el fin de garantizar su seguridad y habitabilidad.
- **Mejora de la accesibilidad:**

ayudas y asesoramiento para la instalación de ascensores: eliminación de accesos y barreras en elementos comunes, especialmente en la población mayor.
- **Eficiencia energética y descarbonización :** aislamiento térmico, sustitución de ventanas, instalaciones eficientes, y ayudas y asesoramiento para la integración de energías renovables.
- **Activación de viviendas vacías:**

vincular las ayudas e incentivos a la rehabilitación con los compromisos de destinar las viviendas al alquiler asequible.
- **Fomento de las transformaciones de uso y las adecuaciones:** posibilitar la adaptación al uso residencial de locales o espacios infravalorados, en coherencia con la normativa urbanística vigente.
- **Asesoramiento y ayuda técnica:** oficina o servicio específico para propietarios y comunidades para tramitar proyectos, licencias y subvenciones.

Este programa debe partir de los Planes Integrales de ambos núcleos, y tendrá en cuenta los recursos que ofrecen otras instituciones. .

Entidades responsables

Ayuntamiento de Deba, Agencia de desarrollo DEBEGESA, Gobierno Vasco (Departamento de Vivienda y Agenda Urbana), Diputaciones Forales y propietarios de viviendas.

Plazo

2027: Diseño del programa de rehabilitación

2.2. “Crecimiento hacia dentro”: densificación selectiva y cambios de uso

2.2.1. Regular y controlar el impacto de los alojamientos turísticos

Situación inicial

La presión del turismo y segundas viviendas provoca la demanda de viviendas y el aumento de los precios de alquiler.

A día de hoy, **las Normas Subsidiarias** no prevén **el uso de alojamientos turísticos (AT)** y, por consiguiente, no existen AT admitidas.

Por otra parte, la **modificación legal de diciembre de 2025 para limitar las ATs**, resuelve que no se podrán inscribir nuevas ATs en zonas con denominación de zona de tensión.

Eso da una seguridad jurídica al criterio que ha existido hasta hoy.

Descripción de la acción

Teniendo en cuenta esta situación, **el nuevo PGOU** atenderá a esta cuestión : Establecerá un límite en el número de ATs, zonas prohibidas y control de los donantes de las licencias, reduciendo el impacto del turismo y fomentando el alquiler accesible.

Entidades responsables

Ayuntamiento de Deba

Plazo

2027: Dentro del nuevo PGOU, primera definición.

2.2.2. Medidas para convertir en vivienda los locales vacíos

Situación inicial

En el municipio de Deba existe una **ordenanza de transformación de locales vacíos en viviendas**, de cara a incentivar la oferta de nuevas viviendas en el mercado, sin necesidad de consumir nuevos suelos. La ordenanza autoriza el cambio de uso, con el fin de crear nuevas viviendas en el municipio.

Las viviendas deben ser tasadas municipales, pero el precio de venta que permite esta condición está por encima del precio de la vivienda libre de Deba.

Descripción de la acción

Se revisará la ordenanza, con el objetivo de atender a las diferentes situaciones que se pueden dar en la actualidad, y ampliar un parque de vivienda digno y asequible.

Entre otros se tendrán en cuenta los siguientes elementos:

Se adoptarán **medidas para destinar al alquiler** los locales que se transformen en viviendas.

El Ayuntamiento ofrecerá **subvenciones y bonificaciones fiscales** para aquellos propietarios que deseen acogerse a la transformación de los locales en viviendas, siempre que las mismas se destinen al alquiler. Estas ayudas se ofrecerían a cambio de un compromiso mínimo de 5 años de compromiso de alquiler, estableciendo precios limitados, para garantizar un alquiler asocial y accesible.

El Ayuntamiento establecerá un sistema de seguimiento para garantizar que las viviendas se han puesto en alquiler con precios de alquiler controlados.

Este programa se puede ubicar dentro del programa Bizigune/ASAP

Esta medida se adecuará a las características específicas de la zona (núcleo urbano, Itziar, litoral y zona rural).

Entidades responsables

Ayuntamiento de Deba

Plazo

2026-2027

2.2.3. Uso nuevo de caserío y división horizontal

Situación inicial

El parque de viviendas de Deba cuenta con **numerosos grandes caseríos y casas, sobre todo en el barrio de Itziar**, y facilitar el proceso de rehabilitación o distribución ofrecería la posibilidad de satisfacer la demanda de viviendas.

Hay que tener en cuenta que:

- En el caso de viviendas en suelo urbano, se aplica la ordenanza.
- En los caseríos rurales se aplica la ley del suelo (2/2006) y las Directrices de Ordenación del Territorio.

Al mismo tiempo, las condiciones de la división deben tener en cuenta las **cargas urbanísticas que puede suponer la creación de más viviendas** (como el uso de caminos rurales).

Actualmente la división está autorizada, pero se exige revisión normativa y agilizar los procesos de tramitación.

Descripción de la acción

El nuevo PGOU deberá establecer las condiciones de la división, y se hará un trabajo específico en torno al mismo, considerando las opiniones de las instituciones y las personas ciudadanas que puedan tener algo que decir.

Entidades responsables

Ayuntamiento de Deba, Entidad Local Menor de Itziar y Diputación Foral de Gipuzkoa (Departamento de Territorio y Medioambiente)

Plazo

2027: Dentro del nuevo PGOU, primera definición.

2.2.5. Redacción del nuevo PGOU

Situación inicial

Las Normas Subsidiarias están obsoletas y no responden a la demanda actual de

vivienda, al incremento de los precios de alquiler o a las necesidades de rehabilitación del parque de viviendas.

Es necesario desarrollar el **Nuevo Plan General de Ordenación y Urbanismo (PGOU)** para satisfacer la demanda de vivienda, promover el alquiler asequible y garantizar el desarrollo sostenible del municipio.

Descripción de la acción

El PGOU incluirá, regulará y/o tendrá en cuenta, entre otras, **las acciones y medidas mencionadas en esta línea estratégica:**

- **Regulación de la vivienda turística**
- Normativa y medidas para la **transformación de locales vacíos en viviendas**
- Normativa y medidas para la **división horizontal de los caseríos**
- **Estrategias de rehabilitación** del parque de viviendas

Entidades responsables

Ayuntamiento de Deba

Plazo

2026: Poner en marcha la redacción del nuevo PGOU.

2.2.6. Fortalecer el departamento de urbanismo

Situación inicial

Este plan prevé diferentes tareas a desarrollar por el departamento de urbanismo. El **Plan de Vivienda de Deba requiere incrementar el grado de intervención del Ayuntamiento**, tanto en el planeamiento urbanístico, como en la gestión de las políticas de vivienda. El desarrollo del plan genera una nueva carga de trabajo: adaptaciones del planeamiento, seguimiento de nuevas promociones, activación de viviendas vacías, coordinación con operadores públicos y privados, e implementación de otras acciones estratégicas.

Descripción de la acción

Las posibilidades de abordar esta carga de trabajo prevista pueden ser las siguientes:

- **Se reforzará la estructura del departamento de Urbanismo** mediante la contratación de un nuevo técnico.
- **Contrataciones para trabajos concretos**, como por ejemplo: redacción de nuevos desarrollos urbanísticos, dinamización del proceso cooperativo de uso de cesión, activación de planes de núcleos urbanos, etc.

Entidades responsables

Ayuntamiento de Deba

Plazo

2027

3. REFORZAR LAS PRESTACIONES DE ALQUILER Y LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA

Los retos de la disponibilidad de vivienda en Deba e Itziar no se limitan a la carencia de oferta física, sino que están relacionados en gran medida **con la idoneidad y eficacia de los sistemas de apoyo y protección para acceder al alquiler asequibles**. El diagnóstico y las aportaciones recibidas desde los Servicios Sociales muestran que en los últimos años, a través del Ayuntamiento y del resto de administraciones, se han activado diversos instrumentos (prestaciones económicas, recursos de emergencia e intervención social) que tienen un **impacto limitado** frente a las actuales condiciones de mercado, y las necesidades de la población.

En el caso de diversos colectivos, especialmente personas jóvenes, familias con bajos ingresos, personas mayores y personas en situación administrativa o socio-económica desfavorecida, las ayudas no siempre permiten el acceso a la vivienda, debido a la escasa oferta de alquiler, o a que las condiciones y cuantías de las subvenciones quedan alejadas de la realidad del mercado. Asimismo, aunque el derecho subjetivo a la vivienda está reconocido, su aplicación a nivel municipal está condicionada por los recursos disponibles, los mecanismos de coordinación y los instrumentos operativos.

El diagnóstico también pone de manifiesto la importante función que desempeñan los recursos residenciales de emergencia y los mecanismos de protección, pero que **necesitan actualizarse y adaptarse** tanto en términos de disponibilidad como de refuerzo del enfoque preventivo (intervención ante situaciones de despido, atención temprana, etc.). En este contexto, la intervención social se dirige con frecuencia a dar respuesta a situaciones graves, y es difícil desarrollar una visión más estabilizadora y estructural.

El objetivo de este eje es, por tanto, **actualizar y reforzar el sistema de prestaciones y subvenciones para el alquiler**, para garantizar una protección eficaz de los colectivos más vulnerables, optimizando los instrumentos de los que dispone el ayuntamiento y profundizando en la coordinación con el Gobierno Vasco y el resto de agentes. El objetivo no es solo de dar más ayudas, **sino de alinear mejor estas ayudas con la realidad social y urbanística**, para que el derecho a la vivienda sea accesible en la práctica.

3.1. Actualizar las políticas de emancipación de las personas jóvenes y las ayudas disponibles

3.1.1. Revisión municipal de la emancipación y las ayudas para el alquiler

Situación inicial

El Ayuntamiento de Deba dispone de ayudas municipales propias destinadas al pago del alquiler, con una **partida presupuestaria de 23.000 €** anuales, al tiempo que gestiona las principales prestaciones del Gobierno Vasco (Gaztelagun, Emantzipa, Ayudas de Emergencia Social). Sin embargo, el diagnóstico y la valoración de los Servicios Sociales indican que el **impacto real** de estas ayudas es **limitado**, sobre todo por la escasa oferta de alquiler.

Descripción de la acción

El objetivo de esta acción es **mantener y mejorar el sistema de emancipación y ayudas al alquiler del ayuntamiento**.

Hay que reforzar la conexión entre el sistema de ayudas y la oferta real de alquiler: las medidas que se derivan de este plan de acción, en la medida en que tengan impacto en el mercado de alquiler, tendrán más sentido el sistema de ayudas:

Para realizar mejoras, se realizará **una evaluación de la efectividad** de esta línea, para proponer los ajustes necesarios (condiciones, prioridades o relación con otros programas).

Entidades responsables

Ayuntamiento de Deba, DEBEGESA – Oficina de la vivienda

Plazo

2026

3.1.2. Socialización de las subvenciones para la emancipación juvenil

Situación inicial

El Ayuntamiento de Deba ya tramita los programas Gaztelagun y Emantzipa, y es fundamental que estas ayudas sean conocidas y utilizadas correctamente entre los jóvenes es fundamental para facilitar la emancipación.

Se puede **mejorar el grado de conocimiento y el acceso** a los programas, especialmente en un contexto en el que la oferta de alquiler es escasa, ya que el papel del ayuntamiento es fundamental para ofrecer información, orientación y apoyo en la tramitación.

En este contexto, conviene ampliar las características básicas de ambos programas de forma clara y comprensible:

- **Gaztelagun:** Dirigido a personas menores de 36 años para favorecer el alquiler libre. Ayuda máxima 300 €/ mes con un límite de alquiler de 750 €. No es compatible con otras ayudas similares. Trabajos de renta: 3.000 – 24.500 € (solicitante único) y 3.000 – 30.000 € (unidades de convivencia).
- **Emantzipa:** Dirigido a personas jóvenes de entre 25 y 29 años empadronadas en Euskadi, que han iniciado un proceso de emancipación. Ayuda máxima de 300 €/mes durante un mínimo de dos años, dentro de determinados límites de renta, que puede ser utilizada también para gastos asociados a la hipoteca.

Descripción de la acción

El objetivo de esta acción es **aumentar el conocimiento y uso** de los programas Gaztelagun y Emantzipa entre la juventud de Deba, mediante la difusión de información a través del Ayuntamiento, y el apoyo activo en su tramitación Para ello:

- Realizar **un breve balance** de la gestión y la tramitación realizada hasta ahora.
- Reforzar **las acciones de información y comunicación** dirigidas a la población joven (campañas, sesiones orientativas, canales digitales).
- Ofrece **asesoramiento y apoyo directo** en el proceso de solicitudes mediante los Servicios Sociales municipales, para que las ayudas sean accesibles realmente.

Entidades responsables

Ayuntamiento de Deba (Servicios Sociales y Servicio de Atención) y DEBEGESA - Oficina de la vivienda

Plazo

2027

3.2. Garantizar el derecho subjetivo de la vivienda

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

Situación inicial

El Decreto 147/2023, de 10 de octubre, regula el derecho subjetivo a la ocupación de una vivienda, en desarrollo de la Ley 3/2015, de Vivienda. Este derecho se ejerce a través de la adjudicación de una vivienda en régimen de alquiler o alojamiento dotacional con canon, o subsidiariamente mediante la concesión de la **Prestación Económica de Vivienda (PEV)**, sustituyendo a la anteriormente denominada Prestación Complementaria de Vivienda (PCV).

Los Servicios Sociales no gestionan estas ayudas y derivan a las personas solicitantes a Etxebide.

Descripción de la acción

Aunque no depende de los servicios sociales, el objetivo de esta acción es **sistematizar la información, asesoramiento y orientación** sobre el derecho subjetivo de acceso y la Prestación Económica de Vivienda. Para ello:

- Ofrecer **una información clara** sobre el cambio de la PCV a la PEV a las personas que necesitan la prestación.
- Realizar un **seguimiento coordinado** del derecho subjetivo de la vivienda entre los Servicios Sociales y Etxebide.
- **Reducir los impedimentos** que se generan en la tramitación telemática o presencial, reforzando la función de orientación del Ayuntamiento.
- **Gestionar debidamente la complementariedad** entre la PEV y otras prestaciones (especialmente, AES).

Entidades responsables

Ayuntamiento de Deba, DEBEGESA – Oficina de la vivienda y Etxebide

Plazo

2026

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

3.3.1. Ayudas de Emergencia Social (AES)

Situación inicial

Las Ayudas de Emergencia Social son prestaciones dirigidas a personas en situación de vulnerabilidad económica, para prevenir o paliar la exclusión social. En Deba, los Servicios Sociales juegan un papel fundamental en la identificación, tramitación y gestión de las solicitudes de AES.

Descripción de la acción

Mediante esta acción se propone continuar **reforzando y adaptando** la función de las AES.

- Garantizar **un presupuesto adecuado** para las AES, para continuar cubriendo los gastos relacionados con la vivienda.
- Seguir informando y orientando para que las personas que necesitan ayudas tengan un acceso adecuado.
- Realizar **el seguimiento de las consecuencias** derivadas del cambio de PCV a PEV para realizar los ajustes necesarios a tiempo.

Entidades responsables

Ayuntamiento de Deba y Gobierno Vasco

Plazo

2026

3.3.2. Garantizar alojamientos de urgencia

Situación inicial

El contrato de Alojamiento de Emergencia del Ayuntamiento de Deba finalizó en 2025, pero el 1 de marzo de 2026 ha conseguido un nuevo alojamiento de emergencia **con un contrato de 3 años**.

En cualquier caso, este recurso **no es suficiente en determinadas circunstancias** para hacer frente a las diferentes situaciones de riesgo (desahucios, pérdidas de vivienda, rupturas familiares) que pueden generarse.

Descripción de la acción

El objetivo de esta acción es garantizar un **recurso residencial mínimo y estable** para atender situaciones de emergencia en Deba.

Para ello, en el desarrollo urbanístico de Amillaga **se dotarán 2 alojamientos de emergencia**.

Entidades responsables

Ayuntamiento de Deba

Plazo

2028

3.3.3. Prevención de las expulsiones e intervención temprana

Situación inicial

Actualmente no existe **un protocolo municipal formalizado para la prevención de expulsiones**.

Cuando las personas con riesgo de expulsión son usuarias de los servicios sociales, gracias a la intervención de los servicios sociales, estos desahucios suelen paralizarse.

Hay dificultades para realizar una actividad basada en la prevención.

Descripción de la acción

El objetivo de esta acción es **identificar y prevenir tempranamente** situaciones de expulsión, a través de una intervención municipal estructurada. Para ello:

- **Diseñar y poner en marcha del Protocolo Municipal de Prevención de Expulsiones** regulando la coordinación entre áreas municipales e implantación del sistema de **Alerta Temprana**.
- Ofrecer **Intermediación jurídico-técnica** en procesos de expulsiones, para evitar o retrasar pérdidas de vivienda.
- Reforzar la coordinación con el **Servicio de Emergencias Vivienda** del Gobierno Vasco, para garantizar una protección complementaria en los casos más complejos.

Entidades responsables

Ayuntamiento de Deba

Plazo

2026

3.4. Medidas derivadas de la designación de zona tensionada: control de precios y protección de colectivos vulnerables

3.4.1. Aplicación y seguimiento de las consecuencias de la designación de zona tensionada

Situación inicial

De conformidad con lo previsto en la **Ley 12/2023, de 24 de mayo, del Derecho a la Vivienda**, el Ayuntamiento de Deba ha iniciado el procedimiento para la declaración del municipio como *zona tensionada*. Esta designación permite la aplicación de las **medidas específicas y vinculantes** contenidas en la ley, con una vigencia mínima de tres años, con intervención directa en el mercado de alquiler.

Descripción de la acción

El objetivo de esta acción es la **aplicación sistemática, segura y progresiva de todas las medidas derivadas de la designación de zona tensionada**, garantizando un seguimiento estable de las mismas. Para ello, se desarrollarán las siguientes líneas de actuación:

1. **Aplicación de la limitación de precios de alquiler**, según tipologías de casos establecidas por la Ley 12/2023:
 - En las viviendas con contrato anterior, los nuevos contratos **no podrán superar la renta final**, aplicando el índice de actualización correspondiente.
 - Aplicación del **índice de referencia** de alquiler en viviendas sin contrato en los últimos cinco años, y en el caso de los **grandes tenedores**.
 - En los contratos en vigor, que la actualización anual se realice conforme a los índices establecidos por la ley.
2. **Aplicación de derechos de prórroga específicos**, para que los arrendatarios puedan solicitar la prórroga del contrato en determinadas circunstancias, reduciendo el riesgo de desahucio
3. **Promover la aplicación y socialización de los incentivos fiscales dirigidos a los inquilinos**, en particular:
 - Reducción del rendimiento del 90% para los propietarios que aplican una bajada de renta.
 - Reducción del 70% en los nuevos contratos dirigidos a personas jóvenes (18 a 35 años).
4. **Identificación y seguimiento de los grandes tenedores**, incluidos los titulares de 5 o más viviendas en la zona tensionada de Deba, y activación de la obligación legal de información exigida a éstos (en el plazo de 3 meses).
5. **Reforzar la transparencia en la contratación**, garantizando una mínima comunicación de información sobre la renta anterior en los contratos de alquiler.

6. Aplicar **el límite establecido a las viviendas turísticas**

7. **Establecer una coordinación estable con el Gobierno Vasco**, especialmente:

- En la aplicación de los índices de precio.
- En las interpretaciones jurídicas.
- En la recogida de datos y en los informes de seguimiento.

8. **Reforzar el servicio de información y orientación a la ciudadanía**, para que los propietarios e inquilinos puedan entender y aplicar adecuadamente las medidas.

Esta acción hace referencia a las medidas que se aplican como consecuencia de la designación, aunque muchas de ellas están recogidas en acciones diferenciadas.

Entidades responsables

Ayuntamiento de Deba y Gobierno Vasco

Observaciones, viabilidad, prioridad, plazos...

2027-2028

4. GOBERNANZA, PLANIFICACIÓN Y COORDINACIÓN INTERINSTITUCIONAL

La eficacia de la política de vivienda no depende únicamente de las medidas o recursos económicos que se apliquen, sino que depende en gran medida **de cómo se organicen, coordinen y evalúen dichas políticas**. En el caso de Deba, el diagnóstico y los análisis realizados en el desarrollo de este plan han puesto de manifiesto la existencia de una serie de agentes relacionados con la vivienda (Ayuntamiento y sus diferentes departamentos, Entidad Menor Local, Gobierno Vasco...) pero **sin una estructura técnica y un sistema de gobernanza unificado**, lo que dificulta la aplicación efectiva del derecho subjetivo, el seguimiento de las acciones y la coherencia de las decisiones estratégicas.

En este contexto, el objetivo de este cuarto eje es **establecer las bases institucionales para la estructuración de la política municipal de vivienda**, trabajando en tres dimensiones complementarias:

- (1) crear estructuras técnicas permanentes de gestión y atención operativa
- (2) establecer sistemas estables de planificación, evaluación y seguimiento, y
- (3) Sistematizar la coordinación entre administraciones, especialmente con el Gobierno Vasco.

Este eje propone, por tanto, **la creación de una Oficina Municipal de Vivienda** para trabajar de forma integrada la movilización de viviendas vacías, la gestión de ayudas, el alquiler social, la rehabilitación y la atención específica de Itziar. Al mismo tiempo, prevé desarrollar **sistemas de información, transparencia y participación** para que la ciudadanía conozca las políticas de vivienda y socializar el desarrollo del plan.

Por otra parte, tal y como exige la declaración de zona tensionada, el eje recoge los instrumentos necesarios **para garantizar la actualización de los indicadores, la evaluación anual del plan y su seguimiento**, para lo cual plantea la creación de una **Mesa Permanente de Vivienda** que consolide la coordinación interna del ayuntamiento y dé un seguimiento específico a las necesidades estratégicas de Itziar.

Por último, este eje incide en que el área de vivienda es un **ámbito de corresponsabilidad institucional**, por lo que la coordinación entre el Ayuntamiento de Deba y el Gobierno Vasco es imprescindible para la correcta aplicación de las medidas recogidas en este plan, tanto en los sistemas de apoyo, como en la regulación y en el desarrollo de la oferta pública.

En resumen el objetivo del cuarto eje es **consolidar la gobernanza de la política de la vivienda**, para desarrollar, evaluar y adecuar de forma coherente el resto de los ejes del

Plan de Acción, consolidándose como una política pública con impacto real a corto y medio plazo.

4.1 – Creación y gestión integral de la Oficina de la Vivienda

4.1.1. Oficina de la vivienda

Situación inicial

Los retos en materia de vivienda en el municipio de Deba (tensión del mercado de alquiler, necesidad de movilización de viviendas vacías, necesidades de rehabilitación y accesibilidad, y aplicación de nuevas medidas de protección pública) requieren una **gestión técnica especializada y coordinada**. Para la implementación efectiva de las medidas contempladas en el Plan de Acción, es imprescindible articular las funciones de información, orientación, seguimiento e intermediación en una única estructura.

En este contexto, se ha identificado la necesidad de una **oficina de vivienda especializada** que articule las acciones a nivel municipal y facilite la coordinación entre administraciones. Teniendo en cuenta el tamaño y los recursos de Deba, la **organización de esta oficina a nivel comarcal** aparece como la opción más viable para compartir recursos y garantizar la especialización técnica entre los pequeños municipios.

Una oficina comarcal de vivienda permitiría desarrollar u. **enfoque integral** de la política de vivienda, reforzando la actuación municipal pero a través de una escala mayor, sentando las bases para la ejecución coherente y continuada de las medidas previstas en el Plan de Acción, como la regulación del mercado de alquiler, la movilización de viviendas vacías, la rehabilitación y las políticas de protección pública.

Descripción de la acción

Con esta acción se propone crear una **Oficina comarcal de la vivienda** dentro de la agencia de desarrollo, **DEBEGESA**, Como estructura técnica que dé servicio a los municipios de la comarca de Deba.

Esta oficina tendrá las siguientes funciones principales, asumiendo las inicialmente previstas para la oficina municipal:

- **Identificación, padrón y movilización** de viviendas vacías relacionando las

medidas municipales con los programas del Gobierno Vasco (Bizigune, ASAP).

- **Gestión, continuidad y socialización de los programas Bizigune y ASAP** , por municipio.
- Preparar una **recogida de indicadores, actualización e informes de seguimiento** en materia de vivienda.
- Ofrecer **un servicio especializado de información y orientación** (alquiler, medidas de protección oficial, incentivos fiscales).
- **Asesoramiento técnico y jurídico en relación con los proyectos de rehabilitación**, especialmente en materia de accesibilidad, adecuación de usos y función social de la vivienda.
- Ofrecer **apoyo técnico** a los municipios para la aplicación de medidas derivadas de la designación de zona tensionada.

El modelo de atención será **descentralizado**, con oficinas **municipales de atención presencial**.

La oficina de la vivienda se ha puesto en marcha el 2026

Entidades responsables

Ayuntamiento de Deba, y la agencia de desarrollo DEBEGESA

Plazo

2026

4.1.2. Servicio de atención

Situación inicial

La creación de una oficina comarcal especializada no sustituye a la necesaria **atención primaria e información estructurada** a nivel municipal. En la actualidad, las consultas relacionadas con la vivienda — ayudas, impuestos, rehabilitación, programas de alquiler — están dispersas por diferentes departamentos municipales, lo que dificulta la orientación ciudadana y la relación con la administración.

Descripción de la acción

Con esta acción, el Ayuntamiento de Deba propone **reforzar el servicio de atención municipal** como **punto de información y orientación básica** en materia de vivienda, en estrecha coordinación con la Oficina de Vivienda de la comarca.

Las funciones principales de este servicio serán:

- **Ofrecer información general relacionada con la vivienda**, en particular:
 - Medidas relacionadas con el alquiler y el derecho a la vivienda.
 - Ayudas a la rehabilitación y accesibilidad.
 - Régimen fiscal local (IBI, recargos, bonificaciones).
 - Información a personas propietarias (Bizigune, ASAP, incentivos fiscales).
- **Derivar** consultas a la Oficina Comarcal de la Vivienda en casos complejos.
- Realizar un **registro simplificado** de las demandas habituales de la ciudadanía, de cara a mejorar el seguimiento de la política de vivienda.

Para poner en marcha este servicio:

- Se ofrecerá **formación específica** al personal del servicio de atención municipal en relación a los contenidos jurídicos y operativos básicos en materia de vivienda.
- Definir protocolos internos sencillos que garanticen la coherencia y actualización de la información.

Entidades responsables

Ayuntamiento de Deba y DEBEGESA – Oficina de la vivienda

Plazo

2027

4.1.3. Sistemas de participación e información

Situación inicial

Las medidas que contempla el Plan de Vivienda no son solo de carácter técnico, sino que influyen en los **hábitos de la población, en la cultura de alquiler y en la percepción de las**

políticas de vivienda. Por ello, es necesario establecer **mecanismos estables** que garanticen la transparencia, el acceso a la información y la participación.

Descripción de la acción

Mediante esta acción, el Ayuntamiento de Deba propone articular **sistemas de información y participación** en torno a la política de vivienda, entre otros:

- Organizar **jornadas de vivienda**
- Desarrollar **un apartado específico en la web municipal** para la recogida actualizada de indicadores, ayudas y recursos relacionados con la vivienda.
- Publicar una **memoria pública anual de la Oficina Municipal de Vivienda** para garantizar la transparencia y el seguimiento.

Entidades responsables

Ayuntamiento de Deba y DEBEGESA – Oficina de la vivienda

Plazo

2027

4.2. – Sistema de evaluación y seguimiento

4.2.1. Actualización y revisión de indicadores

Situación inicial

La **Ley 12/2023**, de 24 de mayo, de Derecho a la Vivienda, establece la **necesidad de revisar periódicamente** los criterios utilizados para identificar las zonas de mercado residencial tensionadas, especialmente como se recoge en el artículo 18.3. La ley establece que, a los tres años de la entrada en vigor de la designación, estos criterios deberán evaluarse nuevamente, para adaptarse a la evolución del mercado residencial, en colaboración con las administraciones competentes en materia de vivienda

En el caso de Deba la designación de zona tensionada exige la existencia de

mecanismos mínimos de seguimiento y actualización, para comprobar si las condiciones que la justifican siguen vigentes o no.

Descripción de la acción

Mediante esta acción se propone sistematizar la **actualización y revisión de los indicadores asociados** a la designación de zonas tensionadas:

- Una vez transcurrido el plazo de tres años establecido por la ley, **revisar los principales indicadores** que justificaron su designación.
- Comprobar de la persistencia de la situación de tensión en la evolución del mercado residencial.
- Realizar esta actualización **en coordinación con el Gobierno Vasco** a través de fuentes de información compartidas.

Entidades responsables

Ayuntamiento de Deba, DEBEGESA – Oficina de la vivienda y Gobierno Vasco

Plazo

2028

4.2.2. Estructurar el desarrollo, evaluación y gobernanza local del Plan: Mesa de la Vivienda

Situación inicial

En Deba no existe en la actualidad **un espacio permanente para trabajar de forma estructurada la planificación, seguimiento y evaluación de la política de vivienda**. Esto puede dar lugar a **faltas de coordinación** internas en las políticas e intervenciones relacionadas con la vivienda (especialmente entre Urbanismo, Servicios Sociales y Hacienda) y los flujos de información no son siempre eficaces.

Por otra parte, aunque el Plan de Vivienda tiene una vigencia de tres años, **el seguimiento y evaluación anual** es imprescindible para verificar que la ejecución del Plan es adecuada y, al finalizar dicho plazo, justificar adecuadamente la prórroga de la designación de zona tensionada. Además, en el caso de Itziar, **la ausencia de canales estables de información y coordinación** dificulta el seguimiento de las necesidades

estratégicas locales.

Descripción de la acción

Mediante esta acción, el Ayuntamiento de Deba propone crear una **Mesa de la Vivienda permanente**, como principal instrumento para estructurar el desarrollo, seguimiento y evaluación del Plan. Esta mesa tendrá las siguientes características:

Mesa Permanente de Vivienda

- Participarán:
 - Representantes municipales (gobierno municipal y oposición)
 - Representantes de la Entidad Menor Local de Itziar
 - Áreas municipales (Urbanismo, Servicios Sociales, Hacienda y Secretaría)
 - DEBEGESA - Oficina de Vivienda
- Funciones principales:
 - Realizar **el seguimiento y la evaluación anual** de las actividades de Plan de acción.
 - **Revisar los indicadores** relacionados con la zona tensionada y el plan.
 - Proponer una evaluación y ajustes relacionados con las **necesidades de recursos y presupuestos**.
 - Identificar el grado de cumplimiento, dificultades y líneas de mejora del plan.

Se plantearán reuniones específicas para el **seguimiento de la situación de Itziar**.

Entidades responsables

Ayuntamiento de Deba, Entidad Local Menor de Itziar y DEBEGESA - Oficina de la vivienda

Plazo

2026

4.2.3. Coordinación de las políticas de vivienda con el GV y resto de administraciones

Situación inicial

El área de vivienda es un **ámbito de corresponsabilidad institucional**, y la ejecución de muchas de las acciones recogidas en este plan no puede entenderse **sin la coordinación entre el Gobierno Vasco y el Ayuntamiento**. En Deba, para el desarrollo de las políticas de

vivienda es especialmente importante la colaboración estructurada con las instituciones de la CAV, tanto para el desarrollo de la oferta pública, como para la correcta aplicación de los instrumentos de apoyo y regulación.

Descripción de la acción

Mediante esta acción, el Ayuntamiento de Deba propone **seguir reforzando y sistematizando la coordinación** que mantiene con el Gobierno Vasco:

- Garantizar **un intercambio de información regular** en el desarrollo de políticas de vivienda (programas de alquiler, prestaciones, zona tensionada, etc.).
- En los casos en los que se estime necesario, formalizar **convenios o ámbitos de trabajo específicos** como herramienta para llevar a cabo la coordinación y el seguimiento.
- Fomentar la **claridad de roles** y coherencia en las actividades entre instituciones con competencias compartidas en políticas de vivienda.

Entidades responsables

Ayuntamiento de Deba, DEBEGESA – Oficina de la vivienda y Gobierno Vasco

Plazo

2027

1. FOMENTAR UNA VIVIENDA ACCESIBLE (ESPECIALMENTE EN ALQUILER)

1.1 Incrementar la oferta pública de vivienda

- 1.1.1 Nuevos desarrollos urbanos: Elizburu
- 1.1.2 Nuevos desarrollos urbanos: Amillaga
- 1.1.3 Activas los nuevos desarrollos urbanos: Osio
- 1.1.4 Activas los nuevos desarrollos urbanos: Artzabal
- 1.1.5 Cooperativa de vivienda Isasi y Zabaltxo
- 1.1.6 Hogar de jubilados (Viviendas dotacionales)
- 1.1.7 Redacción del nuvo PGOU

1.2 Viviendas vacías y activación del mercado del alquiler

- 1.2.1 Activación de los los programas Bizigune y ASAP
- 1.2.2 Medidas fiscales y administrativas para la movilización de viviendas vacías

2. REHABILITAR EL PARQUE DE VIVIENDAS Y MEJORAR LA ORGANIZACIÓN URBANÍSTICA

2.1 Regenerar el antiguo parque residencial y mejorar la accesibilidad

- 2.1.1 Ayudas para la rehabilitación del parque de viviendas
- 2.1.2 Rehabilitación de los núcleos urbanos de Deba e Itziar

2.2 “Crecimiento hacia dentro”: densificación selectiva y cambios de uso

- 2.2.1 Regular el impacto de los alojamientos turísticos
- 2.2.2 Medidas para convertir en vivienda los locales vacíos
- 2.2.3 Uso nuevo de caserío y división horizontal
- 2.2.5 Redacción del nuvo PGOU
- 2.2.6 Fortalecer el departamento de urbanismo

3. REFORZAR LAS PRESTACIONES DE ALQUILER Y LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA

3.1 Actualizar las políticas de emancipación de las personas jóvenes y las ayudas disponibles

3.1.1 Revisión municipal de la emancipación y las ayudas para el alquiler

3.1.2 Socialización de las subvenciones para la emancipación juvenil.

3.2 Garantizar el derecho subjetivo de la vivienda

3.2.1 Promoción del derecho subjetivo de adquisición de la vivienda

3.3 – Ayudas y alternativas para personas en situación de vulnerabilidad

3.3.1 Ayudas de Emergencia Social (AES).

3.3.2 Garantizar alojamientos de urgencia

3.3.3 Prevención de las expulsiones e intervención temprana

3.4.1 Aplicación y seguimiento de las consecuencias de la designación de zona tensionada

4. GOBERNANZA, PLANIFICACIÓN Y COORDINACIÓN INTERINSTITUCIONAL

4.1 Oficina de la Vivienda y gestión integrada

4.1.1 Oficina de la vivienda

4.1.2 Servicio de atención

4.1.3 Sistemas de participación e información

4.2. Sistema de evaluación y seguimiento

4.2.1 Actualización y revisión de indicadores

4.2.2 Mesa de la vivienda

4.2.3 Coordinación con el GV y las administraciones

