

Plan de acción para declarar Oiartzun zona de mercado residencial tensionado

1. ANTECEDENTES

la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, permite que los municipios soliciten la declaración de zonas de mercado residencial tensionado (ZMRT) cuando cumplan con los criterios objetivos establecidos en la ley. El artículo 18 de la citada Ley establece que los municipios que acrediten los requisitos establecidos podrán presentar formalmente ante el Gobierno Vasco una solicitud de declaración y, en el caso de que la obtengan, podrán aplicar medidas concretas de intervención en el mercado residencial durante un **período de tres años**.

En el caso de la Comunidad Autónoma del País Vasco, el Observatorio Vasco de la Vivienda ha realizado un diagnóstico de la situación de sus municipios para determinar cuáles cumplen los criterios de gran presión o desequilibrio. Según el último informe publicado por el Observatorio Vasco de la Vivienda, Oiartzun cumple los requisitos tanto por la evolución de los precios, como por la tensión del mercado de alquiler y la falta estructural de vivienda asequible.

Para completar el procedimiento formal de declaración de zona de mercado residencial tensionado, el Gobierno Vasco ha remitido un protocolo detallado a los ayuntamientos que cumplen los requisitos. Este citado protocolo requiere la presentación de dos documentos:

1. Diagnóstico residencial cuantitativo y cualitativo, con una fotografía actualizada de la situación del municipio.
2. Plan de Acción, que recogerá los instrumentos públicos y las políticas municipales diseñadas para corregir los desequilibrios identificados, con un calendario trienal.

El presente documento se elabora para dar respuesta a esta segunda exigencia, que tiene como objeto hacer frente a las carencias detectadas en la oferta de vivienda asequible y digna en Oiartzun.

El proceso de elaboración del presente plan de acción ha seguido dos líneas de trabajo:

- Por un lado, se han revisado y evaluado **las políticas, planes especiales e intervenciones en materia de vivienda puestas en marcha por el Ayuntamiento de Oiartzun en los últimos años**.
- Por otro lado, se ha analizado el **marco jurídico e institucional** que regula esta materia, en especial los mecanismos de intervención y coordinación que establece la normativa de la CAV.

Cabe destacar que la **Ley 3/2015 de Vivienda** de la CAV subraya la **necesidad de colaboración y coordinación entre entidades autonómicas y locales para el desarrollo de políticas públicas de vivienda**. Ello es especialmente evidente en las promociones de viviendas de protección oficial, en cuyo caso las competencias del Ayuntamiento y del Gobierno Vasco son complementarias.

El plan de acción que se presenta es un documento que deberá consensuarse con el Gobierno Vasco y cuyo objetivo principal es **hacer frente a las carencias detectadas en la oferta de vivienda asequible en Oiartzun**.

El presente documento sigue el modelo metodológico del Observatorio Vasco de la Vivienda y se ha estructurado de acuerdo con los siguientes aspectos:

- Misión y visión



- Objetivos estratégicos
- Ejes, estrategias y acciones



Aunque el Observatorio Vasco de la Vivienda propone cuatro ejes principales, el diagnóstico de Oiartzun muestra que las medidas no se integran en un solo eje, sino que forman parte de un enfoque integrado que combina un **carácter intervencionista, facilitador y regulatorio**.

Teniendo en cuenta toda la planificación desarrollada en la última década, Oiartzun no está desarrollando este plan desde cero. Las estrategias y proyectos ya en marcha se han enmarcado y actualizado en el presente plan, incorporando nuevas acciones coherentes con líneas anteriores. De este modo, en este documento confluyen el carácter operativo y la facilidad de aplicación, conformando una visión global y sólida de las políticas en materia de vivienda del municipio.

El diagnóstico y los trabajos desarrollados en los últimos años en Oiartzun han sentado una base sólida en la elaboración de este Plan. Por un lado, el Diagnóstico de Vivienda realizado en 2025 (análisis estadístico y social del mercado del municipio) ha constituido una referencia básica. Por otro lado, se han tenido en cuenta diferentes iniciativas estratégicas puestas en marcha por el Ayuntamiento en los últimos años, como son:

- Activación de la Oficina de Vivienda y refuerzo de la gestión diaria.
- Inventario de viviendas vacías para activar su uso.
- Modificación del Plan General para la regulación de pisos turísticos.
- Pasos para activar nuevas promociones de Arragua, Altzibar, Elizalde, Iturriotz y Urkabe.
- Líneas para la creación de nuevas viviendas de alquiler público en edificios y parcelas municipales.
- Medidas adoptadas para controlar compraventas de viviendas tasadas.
- Cambio de uso de locales para la creación de Viviendas Tasadas Municipales. (Ordenanza de 2015)

Además, el presente plan ha tenido en cuenta las principales normas vigentes en el marco jurídico en materia de vivienda:

- Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
- Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.
- Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño.
- 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, por el derecho a la vivienda.

2. CONTEXTO Y DIAGNÓSTICO CUANTITATIVO

El mercado residencial en el municipio de Oiartzun ha experimentado en los últimos años una fuerte presión, tanto por la carencia de oferta como por el alza de los precios. El diagnóstico cuantitativo refleja que la política de vivienda del municipio necesita una intervención contundente por dos razones principales: el incremento de los precios del alquiler y el desequilibrio entre los niveles de renta y los costes de la vivienda. Esa es la fotografía detallada de la situación.

2.1. Evolución de precios de la vivienda de alquiler

En Oiartzun el precio medio del alquiler es de 8,60 €/m² y el precio de los alquileres ha aumentado un 15-16% entre 2019-2025 (641 € → 743 €), situándose entre uno de los más altos de la comarca. Los datos principales son los siguientes:

Tamaño típico de los pisos: 102 m²

- Alquiler medio: 743 € / mes
- Los precios más altos corresponden a Hernani, Oiartzun y Astigarraga, situándose por encima de Errenteria y Pasaia.

Además, el número de viviendas disponibles es muy reducido: solo 11 pisos en alquiler, representando un nivel de oferta significativamente inferior a la media. Los precios han experimentado una notable tendencia al alza en el periodo 2020-2024, concretamente del 15-16%, tensionando el mercado, tal y como refleja el estudio realizado.

Precios de venta

La evolución de los precios de venta de las viviendas también es ascendente:

- En Oiartzun el incremento de los precios de venta es notable: en el periodo 2019-2025 los precios de venta de viviendas han aumentado un 40% (2.642 €/m² → 3.840 €/m²).
- Según datos de 2025, el precio de venta es de aproximadamente 3.839 €/m², más elevado que la media de la comarca.
- El análisis de los datos consultados confirma el incremento generalizado de precios y la creciente rotación de viviendas, especialmente en el mercado de segunda mano.

El comportamiento del mercado de venta libre muestra que los problemas de accesibilidad de vivienda se están agravando.

2.2. Vivienda vacía

Oiartzun también tiene el problema de la vivienda vacía, tal y como recoge el diagnóstico:

- En 2021, el índice de viviendas vacías se situó en el 12,0%.
- Perfiles principales:
 - las conservadas como **segunda vivienda** (patrimonio familiar).

- Casas heredadas, a menudo no rehabilitadas.
 - Inmuebles sin planificación comercial turística o a largo plazo.
- El informe considera que la creación de un registro e inventario de viviendas vacías es un avance fundamental para identificar las viviendas realmente deshabitadas, contrastando el padrón municipal con los datos de consumo (agua, luz).

2.3. Dificultades de acceso a la vivienda

Desequilibrio entre renta y alquiler

Si bien la renta familiar media es alta en Oiartzun, los precios del alquiler son aún más altos, requiriendo una elevada tasa de esfuerzo:

- La renta corriente de una sola persona no es suficiente para hacer frente a un alquiler de 743 euros.
- Solo un 5,4% de las viviendas se destina al alquiler. Una familia típica destina el 22% de su renta al alquiler, pero una sola persona más del 40%.

Además, en el último año la demanda oficial de vivienda ha aumentado considerablemente:

- **903 solicitudes** en 2025 (para la adquisición de viviendas de alquiler público o de protección oficial)
- Esta demanda constituye una de las más altas de la comarca e indica que la juventud, las familias y los colectivos con renta media-baja están sufriendo una grave carencia de vivienda asequible.

2.4. Socio demografía y evolución de la población

Oiartzun ha experimentado un lento crecimiento en los últimos años, pero también se detectan otras tendencias preocupantes:

- A pesar de que la población ha crecido un 12% desde 2001, el envejecimiento es significativo: el **22% son personas mayores**.
- Por lo tanto, se crea un nuevo perfil que necesita viviendas adaptadas y casas de menor tamaño.
- La emancipación de la juventud es cada vez más complicada por los precios, con el consiguiente retraso en la edad de emancipación.

2.5. Impacto del turismo y usos residenciales turísticos

Analizando la evolución de las poblaciones de los alrededores, se detecta la necesidad de controlar el uso turístico de los inmuebles:



OIARTZUNGO
UDALA

- El crecimiento de pisos turísticos puede convertirse en una presión adicional en el mercado del alquiler ordinario.
- Por lo tanto, el Ayuntamiento ha puesto en marcha una **modificación puntual del Plan General** para limitar el uso turístico de viviendas y actualizar la normativa existente.

Esta modificación se presenta como una estrategia central para garantizar la disponibilidad de vivienda ordinaria.

2.6. Carencia de vivienda protegida

En Oiartzun en los últimos años no se han promovido suficientes viviendas protegidas:

- Los proyectos de los barrios de Arragua y Altzibar estuvieron paralizados durante años.
- El municipio ha mantenido un ritmo bajo tanto en venta como en alquiler público.

- El informe destaca que las **viviendas de alquiler público** son muy escasas y que su oferta necesita ser ampliada urgentemente.

2.7. Justificación de zona tensionada

Las conclusiones del diagnóstico son las siguientes:

1. Notable crecimiento de los precios de vivienda (tanto en alquiler como en venta).
2. Escasa oferta y significativo número de viviendas vacías.
3. Desequilibrio entre coste de vivienda y renta.
4. Demanda oficial muy alta (903 solicitudes).
5. Presión de pisos turísticos en el mercado ordinario.

Teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, el propio informe señala que Oiartzun cumple los requisitos necesarios para ser declarada **“zona tensionada”** según la **Ley de Vivienda de la Comunidad Autónoma Vasca**.

Resumen - Principales conclusiones del diagnóstico cuantitativo.

- El precio medio del alquiler es de 8,60 €/m², 743 €/mes aproximadamente.
- Oferta insuficiente: solo **11 viviendas** disponibles en alquiler.
- Precios de venta en fuerte tendencia al alza, incremento del 40% entre 2019-2025. En 2025 el precio se sitúa en 3.839 €/m².
- **903 solicitudes** en adjudicaciones de vivienda protegida y alquiler público.
- Numerosas viviendas vacías, concentradas en áreas concretas.
- Presión de viviendas turísticas.
- Grandes dificultades para la emancipación juvenil.
- Se cumplen todos los requisitos para declarar Oiartzun **zona tensionada**

3. MISIÓN Y VISIÓN

MISIÓN

El Ayuntamiento de Oiartzun tiene la misión de dirigir todos sus esfuerzos para garantizar el derecho a la vivienda de la población, desarrollando de forma coordinada políticas que aseguren el acceso a una vivienda asequible y digna.

Para ello, el Ayuntamiento se compromete a:

- Identificar los desequilibrios existentes en el mercado residencial y responder activamente a los mismos.
- Desarrollar medidas para paliar las dificultades que plantean factores como la vivienda vacía, la vivienda turística y la especulación de precios.
- Promover políticas sociales y sostenibles que tengan en cuenta las necesidades de emancipación juvenil y la adaptación de viviendas para personas mayores.

- Garantizar la participación ciudadana y la transparencia, acercando la intervención municipal a través de la Oficina de Vivienda.
- Colaborar con el Gobierno Vasco, instituciones forales y agentes del sector para el desarrollo integral de políticas de vivienda.
- Impulsar el desarrollo de zonas de media y alta densidad definidas en el PGOU y diversificar la tipología de viviendas, reduciendo la superficie media de las mismas.

Mediante esta misión, el Ayuntamiento trabaja para que toda la población de Oiartzun tenga una vivienda digna, accesible y estable, potenciando el desarrollo social y comunitario del municipio.

VISIÓN

Situar a Oiartzun como **referente** en política de vivienda para el año 2030, con las siguientes características:

- **Vivienda asequible:** un municipio donde los precios se estabilizan y las tasas de esfuerzo se sitúan en torno al 30%, con un alquiler público amplio y de calidad.
- **Oferta diversificada:** modelo de municipio con viviendas dotacionales para personas jóvenes, viviendas adaptadas para personas mayores e itinerarios estables de protección pública.
- **Reducción de vivienda vacía:** una política efectiva de movilización activa basada en un equilibrio entre incentivos y obligaciones.
- **Equilibrio entre turismo y modelos residenciales:** control del impacto del alquiler turístico con el fin de proteger la calidad de vida de la población y la salud del mercado ordinario.
- **Sostenibilidad energética y social:** un municipio que promueve la transición energética y la regeneración integral de sus barrios.
- **Gestión pública avanzada:** Oficina de Vivienda reforzada con políticas públicas basadas en datos y transparencia e indicadores que se miden anualmente.
- **Construcción comunitaria y cohesión:** un municipio en el que disminuyan las dificultades de acceso de la vecindad a una vivienda digna y se garantice una política de vivienda más justa e inclusiva.

En definitiva, Oiartzun quiere que **la vivienda sea un modelo municipal que garantice un derecho real y efectivo**, aliviando la tensión del mercado y situando en el centro el bienestar de la población.

4. OBJETIVOS Y PRIORIDADES DEL PLAN

EJE 1. Optimizar el uso de viviendas actualmente existentes en el municipio de Oiartzun

Conseguir más viviendas asequibles para la población y optimizar el uso de las viviendas de Oiartzun. Este objetivo tiene dos líneas de trabajo principales: por un lado, impulsar políticas eficaces para sacar al mercado la **vivienda vacía**, en la línea que establece el Decreto 149/2021 y, por otro, **limitar** las viviendas que se pretenden destinar a **uso turístico**.

EJE 2. Incrementar la oferta de vivienda protegida, especialmente en alquiler público.

Ampliar el parque de vivienda protegida y ampliar al máximo la oferta de alquiler público. Asimismo, atender a colectivos con especiales dificultades, tales como unidades de convivencia monoparentales, mujeres, víctimas de malos tratos, población vulnerable, etc.

Entre las prioridades están:

- Impulsar un convenio para la construcción de viviendas de alquiler en terrenos del barrio de Arragua, propiedad del Gobierno Vasco (200 viviendas).
- Hacer cumplir los estándares de viviendas protegidas en promociones privadas, también en Arragua, mejorando en este sentido las condiciones del convenio anterior con el promotor y asegurando que las nuevas promociones privadas en suelo urbano cumplan con un 40% de viviendas de régimen protegido (VPO y tasadas).
- Cumplir con los estándares de los ámbitos ELI6A de Elizalde y UGA1A de Ugaldetxo.
- Otorgar la calificación definitiva de viviendas protegidas en las parcelas R1 y R2 del ámbito ALT 6 del Barrio de Altzibar. 24 libres, 16 tasadas y 8 VPO.
- Impulsar un convenio para la construcción por parte del Gobierno Vasco de 15 viviendas de alquiler en terrenos municipales de Urkabe.
- Promocionar alojamientos dotacionales para personas jóvenes en terrenos municipales de Urkabe (20-25).
- Impulsar el alquiler de parte de los derechos que corresponden al Ayuntamiento.

EJE 3. Iniciativa para limitar el precio de vivienda privada.

Presentar una solicitud oficial para declarar Oiartzun zona tensionada y renovar la ordenanza de viviendas tasadas.

EJE 4. Transformar la Oficina de Vivienda en un instrumento clave en la coordinación de políticas públicas.

Poner a disposición de la población más recursos y mejores servicios en materia de vivienda. Para ello, además de facilitar el acceso a ayudas desde la administración municipal, el Ayuntamiento pondrá especial empeño en mejorar los canales de comunicación entre las diferentes instituciones y hacerlos más eficientes, impulsando acuerdos con distintas administraciones.

EJE 5. Gobernanza

El objetivo será utilizar los recursos municipales y comarcales de forma compatible y complementaria, para lograr la máxima colaboración y aprovechamiento de los recursos y ofrecer a la población un servicio integral y de fácil acceso.

5. DEFINICIÓN DEL PLAN: EJES, ESTRATEGIAS Y LÍNEAS DE ACTUACIÓN

EJE 1 – Optimizar el uso de viviendas actualmente existentes en el municipio de Oiartzun

Estrategia 1 – Impulsar políticas eficaces para sacar al mercado la vivienda vacía (en la línea que establece el Decreto 149/2021)**

Objetivo

Promover activamente el uso de viviendas vacías, facilitando condiciones de salida al mercado (alquiler o venta), mediante incentivos y mecanismos de control.

Contexto de partida

En Oiartzun, la presencia de viviendas vacías es significativa, y según se observa en el diagnóstico municipal, gran parte de ellas se sitúan en **áreas centrales**. Los perfiles más frecuentes se corresponden con:

- viviendas heredadas **en mal estado**,
- aquellas que se mantienen como segunda vivienda,
- viviendas sin voluntad de salir al mercado,
- o que los costes de rehabilitación dificultan su comercialización.

El Decreto 149/2021 proporciona herramientas importantes para activar la política de vivienda vacía:

- **definición y criterios** de viviendas deshabitadas,
- procedimientos de identificación y control,
- **medidas correctoras y sancionadoras** para el cumplimiento de la función social de la vivienda, y
- **mecanismos de fomento o incentivación** para movilizar viviendas deshabitadas.

En el caso de Oiartzun, la verdadera dimensión de vivienda deshabitada aún no se ha identificado de forma integral, debido a la necesidad de coordinar el padrón, los datos de consumo y los registros municipales. La movilización de viviendas vacías se considera una **medida urgente**, tanto por la alta demanda como por la tensión del mercado de alquiler.

Acciones

ACCIÓN 1.1.1– Creación de un inventario y registro integral de viviendas vacías

Objetivo: Establecer una base para identificar, inventariar y activar viviendas vacías. Identificar y mantener actualizado el inventario completo de viviendas vacías en Oiartzun, cruzando datos del padrón municipal, de consumos de suministros y del catastro.

Contexto

En Oiartzun existe un porcentaje significativo de viviendas vacías, principalmente viviendas heredadas, segundas viviendas o viejas viviendas en mal estado. El Decreto 149/2021 establece definiciones y medidas sobre viviendas deshabitadas, y el Ayuntamiento tiene la posibilidad de desarrollar este ámbito.

Descripción

- Cruzar datos del padrón municipal + consumos de agua/energía eléctrica + bases de datos.
- Implantación de un sistema de identificación acorde a los criterios del Decreto 146/2021.
- Creación de un registro público de viviendas vacías.
- Protocolo de relación con la propiedad: campaña informativa, visitas, alternativas para la movilización.
- Elaboración de un informe anual de vivienda vacía.

Agentes: Oficina Municipal de Vivienda, Hacienda, proveedores de energía, Departamento de Vivienda del GV.

Plazo: Creación 2025-2026.

Actualización y activación 2026-2030.

Recursos

- 1 técnico/a + 1 administrativo/a.
- Software de tratamiento de datos.

Riesgos

- Dificultad a la hora de coordinar datos.
- Limitaciones relacionadas con la protección de datos.
- Colaboración escasa por parte de la propiedad.

Indicadores

- Número de viviendas vacías identificadas.
- % de viviendas inscritas en el registro.
- Tasa de actualización del registro (%/año).
- Número de viviendas movilizadas desde el registro.

Marco legal

Decreto 149/2021 (viviendas deshabitadas), Ley 3/2015 de Vivienda.

ACCIÓN 1.1.2 – Implantación de incentivos fiscales y económicos para la propiedad

Objetivo: Destinar las viviendas vacías al alquiler público. Implementar incentivos fiscales a través de la Hacienda Urbana y promover programas (ASAP, Bizigune) para atraer a la propiedad a participar en el mercado de alquiler.

Contexto

Ante los altos precios del alquiler y la cantidad de vivienda vacía en Oiartzun, los programas BIZIGUNE y ASAP ofrecen a la propiedad mecanismos eficaces para garantizar seguridad y rentabilidad controlada.

Descripción

Se tramita y aprueba una Ordenanza Municipal con este fin y se publica con fecha 06/10/2016 en el nº 191 del BOG. Desde entonces está en marcha e incluye las siguientes medidas:

- Bonificaciones de impuestos (IBI) por movilización.
- Ayudas especiales para la rehabilitación, en coordinación con la política dotacional.
- Incentivos para la propiedad que participe en programas de alquiler promovidos por el Ayuntamiento.

Agentes: Oficina Municipal de Vivienda, Hacienda, Agencia de Desarrollo Oarsoaldea, Gobierno Vasco - Departamento de Vivienda.

Riesgos

- Falta de confianza por parte de la propiedad.
- No destinar la vivienda al alquiler ordinario.
- Saturación de los programas.

Indicadores

- Viviendas adheridas a los programas ASAP/Bizigune.
- Número de solicitudes de incentivos municipales.
- Grado de movilización de viviendas vacías (%).

Plazo: 2026-2030.

ACCIÓN 1.1.3 – Estudio de la implantación del canon de vivienda vacía.

Analizar el canon (impuesto especial) por vivienda vacía previsto en la normativa de la CAV, estudiando las condiciones para que sea aplicable y jurídicamente sólido en Oiartzun.

- Elaboración de una regulación jurídica basada en el Decreto 149/2021.
- Elaboración de un informe jurídico y económico con el Observatorio.
- Establecer una aplicación progresiva (definiendo excepciones y fases).

Agentes

- Ayuntamiento de Oiartzun - Departamento de Asesoría Jurídica y Hacienda.

- Gobierno Vasco - Departamento de Vivienda.
- Asesoramiento financiero y fiscal especializado.

Recursos

- Asesoramiento: 15.000 €.
- Estructura jurídica y económica municipal.

Riesgos

- Recursos jurídicos.
- Competencias municipales limitadas.
- Resistencia política y social por parte de la gente.

Indicadores

- Calificación definitiva del informe.
- Aprobación/no aprobación de la ordenanza.
- Evolución comparada con otros municipios.

Marco legal

- Ley 12/2023 (por el derecho a la vivienda).
- Ley 3/2015.
- Decreto 149/2021.

Plazo: 2027-2028.

ACCIÓN 1.1.4 – Aplicación del recargo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles a las viviendas vacías.

Objetivo: transmitir a las personas propietarias que poniendo en alquiler sus viviendas vacías pueden beneficiarse de un ahorro económico, ya que, de lo contrario, deberán pagar más impuestos.

Contexto de partida

Los incentivos para movilizar el mercado de viviendas vacías traen consigo que las que se mantienen vacías se vean perjudicadas económicamente.

Descripción

Se trata de una medida prevista en la Ordenanza Fiscal Municipal y que lleva en funcionamiento desde 2013 en Oiartzun.

Indicadores

En 2025 se ha aplicado el recargo de vivienda vacía a personas propietarias de 221 viviendas.

Estrategia 2 – Limitación de viviendas que se pretenden destinar a uso turístico.

Objetivo: Mantener la función social del parque de vivienda y minimizar el impacto del uso turístico, garantizando una oferta de vivienda ordinaria y asequible.

Contexto de partida

El uso turístico de los inmuebles en Oiartzun ha aumentado en los últimos años y este fenómeno:

- genera **presión directa** en el mercado de alquiler ordinario,
- reduce la accesibilidad a la vivienda,
- encarece las rentas,
- y puede poner en peligro la **cohesión social** de la población en ciertas áreas.

El Ayuntamiento ya ha puesto en marcha una modificación puntual del Plan General para regular y limitar los usos turísticos, con el objeto de:

- limitar viviendas turísticas a **zonas determinadas**,
- establecer un límite de permisos,
- priorizar la función residencial como uso principal,
- y reforzar el sistema de control, inspección y sanción.

Acciones

ACCIÓN 1.2.1 – Desarrollo y aprobación de la modificación puntual del Plan General.

- Finalizar el documento técnico e incorporar la participación ciudadana.
- Comprobar la compatibilidad jurídica con la normativa de la CAV.
- Obtener la aprobación inicial y definitiva entre 2025-2027.

Recursos

- Asesoramiento: 15.000 €.
- Estructura jurídica y económica municipal.

Riesgos

- Recursos jurídicos.
- Competencias municipales limitadas.
- Resistencia política y social por parte de la gente.

Indicadores

- Calificación definitiva del informe.
- Aprobación/no aprobación del PGOU.
- Evolución comparada con otros municipios.

Marco legal

- Ley 12/2023 (por el derecho a la vivienda).
- Ley 3/2015.
- Decreto 149/2021.

Plazo: 2026.

ACCIÓN 1.2.2 – Incentivos al retorno del uso turístico al mercado ordinario.

- Ayudas específicas para el alquiler ordinario en Oiartzun.
- Beneficios fiscales y ayudas de gestión.

ACCIÓN 1.2.3. - Informar a las comunidades de propietarios y propietarias del municipio de que pueden prohibir o restringir los usos turísticos en sus estatutos.

Contexto de partida: La Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, incluye modificaciones en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. En particular, el artículo 7.3 queda redactado como sigue:

“El propietario de cada vivienda que quiera realizar el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el apartado 12 del artículo diecisiete de esta Ley”.

Y el apartado 12 del artículo 17 establece que el acuerdo expreso por el que se apruebe el ejercicio anteriormente citado requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de las personas propietarias que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

Descripción de la acción: Diseñar los medios para que la comunidad de propietarios y propietarias pueda informarse sobre los pasos a seguir para decidir la autorización o prohibición de pisos turísticos en su edificio.

Entidad responsable: Ayuntamiento de Oiartzun.

Estrategia 3 – Optimizar el uso de la edificabilidad residencial.

Acciones

ACCIÓN 1.3.1. Aumentar la densidad media de las áreas residenciales del municipio y reducir la superficie media de las viviendas en función de las características de las nuevas áreas de desarrollo definidas en el PGOU vigente (ARR-1A, ARR-1B, ELI-6A, ITU2BC, ALT 6, UGA-1A).

Entidad responsable: Ayuntamiento de Oiartzun.

Plazo: a partir de 2026.

Indicadores: Superficie media de viviendas nuevas.

ACCIÓN 1.3.2. Ofrecer diversidad de viviendas. Establecer un % mínimo de viviendas de una y dos habitaciones en áreas de nuevo desarrollo.

Entidad responsable: Ayuntamiento de Oiartzun.

Plazo: a partir de 2026.

Indicadores: Naturaleza de la oferta en los nuevos desarrollos.

ACCIÓN 1.3.3. Promover la división de viviendas de gran tamaño. Dar a conocer el contenido de la “Ordenanza para regular la autorización de división de viviendas en plantas de edificación”, aprobada por el Ayuntamiento de Oiartzun con fecha 30 de mayo de 2012.

Recursos: Ordenanza para regular la autorización de división de viviendas en plantas de edificación.

Entidad responsable: Ayuntamiento de Oiartzun. Oficina de vivienda.

Indicadores: Número de viviendas reformadas según la mencionada ordenanza.

Plazo: En vigor desde 2012.



EJE 2 - Incrementar la oferta de vivienda protegida, especialmente en alquiler público.

Estrategia principal - Ampliación del parque de viviendas protegidas e incremento del alquiler público.

Contexto

El diagnóstico refleja que en la actualidad la oferta de vivienda protegida pública y tasada es escasa. Al mismo tiempo, hay 903 solicitudes registradas, un número muy significativo teniendo en cuenta la dimensión del municipio.

El suelo disponible para la construcción de nueva vivienda en el municipio es limitado, por lo que es fundamental:

- mantener una estrecha colaboración con el Gobierno Vasco.
- el control de promociones privadas y el cumplimiento de estándares.
- priorizar el uso social de terrenos municipales.
- la activación de proyectos como los de Arragua y Urkabe.

Estrategia 1 - Creación de oportunidades para la ampliación del parque de viviendas tasadas.

ACCIÓN 2.1.1 — Promover el cambio de uso mediante la “Ordenanza reguladora del cambio de uso de locales terciarios o auxiliares a uso residencial en plantas bajas y bajo cubierta”, que incluye modificaciones significativas, aprobada el 30 de septiembre de 2015.

Indicadores: con el mencionado cambio de uso se han consolidado 38 viviendas tasadas municipales de régimen especial con calificación definitiva.

Agentes

Agente municipal principal: Ayuntamiento de Oiartzun (Urbanismo y Oficina de Vivienda) Agentes externos: Promotores privados y Gobierno Vasco.

Plazos

La ordenanza se aprueba en 2012.

En 2015 se actualiza el precio máximo de venta de la ordenanza. VPO x 1,2

Recursos: Personal técnico municipal (Oficina de Urbanismo y Vivienda).

Riesgos: Necesidad de seguimiento de las transmisiones de viviendas tasadas municipales.

Marco legal

Ley 3/2015 de vivienda.

Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda.

Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Estrategia 2 - Construir el mayor número posible de viviendas protegidas en nuevas promociones y realizar un esfuerzo especial para ampliar el parque de alquileres de protección oficial.

ACCIÓN 2.2.1 Establecer un régimen de protección del 40% en suelo urbano y del 75% en urbanizable en todas las promociones privadas.

- Velar por el cumplimiento y una estricta supervisión de la normativa recogida en el PGOU.
- Garantizar que las promociones privadas de Arragua, Altzibar, Iturriotz, Elizalde y Ugaldetxo también cumplan con los estándares de protección establecidos.
- Mantener bajo control los precios de las viviendas tasadas.

El objetivo es que las promociones privadas del municipio cuenten con un mínimo del 40% de vivienda en régimen de protección (VPO + tasadas), principalmente en Arragua, y del 75% en suelo urbano urbanizable.

Agentes

- **Agente municipal principal:** Departamento de Urbanismo.
- **Agentes externos:** Promotores privados, Gobierno Vasco.

Plazos

- 2025: Revisión de convenios y determinación normativa.
- 2026-2030: Seguimiento de promociones.

Recursos

- Asesoría urbanística.
- Sistema de adjudicación de la Oficina de Vivienda.
- Modificaciones normativas o convenios urbanísticos.

Riesgos

- Resistencia o largas negociaciones de las promotoras.
- Variabilidad de datos de mercado de viviendas en régimen de protección.

Indicadores

- Porcentaje de protección cumplido por parte de promociones privadas.
- Número de VPO + vivienda tasada generado en el nuevo parque.

Marco legal

- Ley 3/2015 de vivienda.
- Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

ACCION 2.2.2 – Destinar los derechos y aprovechamientos municipales al alquiler público en los planes de desarrollo que se tramiten tras la aprobación del plan de acción.

Incentivar preferentemente el **alquiler público** frente a la modalidad de venta en los derechos de adjudicación del Ayuntamiento en las promociones VPO.

- Destinar parte del 15% que corresponde al Ayuntamiento en promociones privadas al **alquiler público**.
- Adjudicaciones transparentes y seguimiento a través de la gestión de la Oficina de Vivienda.

Agentes

- Oficina de Vivienda + Urbanismo.
- Promotores públicos/privados.
- Gobierno Vasco.

Plazos

- 2025: Definir la política e iniciar su aplicación.
- 2025-2030: Aplicación a todos los ciclos de adjudicación.

Recursos

- Cuotas de adjudicación municipales.
- Criterios de adjudicación renovados (incluidos los colectivos vulnerables).

Riesgos

- Dificultades de negociación con las promotoras.
- Demanda excesiva de parque público de alquiler.

Indicadores

- Viviendas destinadas al alquiler público a través del Ayuntamiento.
- Acceso de colectivos vulnerables.

Marco legal

- Ley 3/2015 de vivienda.
- Ordenanzas Municipales (viviendas tasadas, criterios de adjudicación).

ACCIÓN 2.2.3 – Barrio de Arragua - 200 viviendas sociales (en terrenos propiedad del Gobierno Vasco).

- Agilizar los trámites del Convenio.
- Coordinar todas las fases del proyecto (urbanización + edificación).
- Diseño del sistema de adjudicación y adecuación de los criterios de Etxebide.
- Garantizar unos índices máximos de alquiler público, priorizando su acceso a la población



de Oiartzun.

Agentes



- **Agente municipal principal:** Ayuntamiento de Oiartzun (Urbanismo y Oficina de Vivienda).
- **Agentes externos:** Gobierno Vasco - Departamento de Vivienda, Visesa, promotoras técnicas.

Plazos

- 2025: Cierre del convenio y determinación del calendario de urbanización.
- 2026-2028: Proyectos técnicos + urbanización y construcción.
- 2029: Proceso de adjudicación + ocupación de viviendas.

Recursos

- Personal técnico municipal (Urbanismo y Oficina de Vivienda).
- Financiación principal: Gobierno Vasco / Visesa.
- Dedicación municipal: coordinación + adjudicación + comunicación.

Riesgos

- Retraso en los acuerdos entre Gobierno y Ayuntamiento.
- Incremento de los costes de urbanización o de los precios de materiales.
- Complejidad del procedimiento de adjudicación.

Indicadores

- Convenio firmado (si/no).
- Viviendas proyectadas: 200.
- Viviendas terminadas: %
- Número anual de adjudicaciones de alquiler público.

Marco legal

- Ley 3/2015 de vivienda.
- Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda.
- Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

ACCIÓN 2.2.4 – Urkabe - 15 viviendas sociales y 20 - 25 alojamientos dotacionales para personas jóvenes.

- Cierre del convenio con el Gobierno Vasco en 2025.
- Ordenación de la parcela y redacción del proyecto.
- Inicio de obras para 2027 y adjudicaciones para 2029.

Construcción de 15 viviendas sociales en terrenos municipales, impulsando un convenio con el Gobierno Vasco para destinarlas al régimen de alquiler público y de 20-25 alojamientos dotacionales para personas jóvenes.

Agentes



- Ayuntamiento de Oiartzun.

- Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco.
- Visesa / promotoras públicas.

Plazos

- 2025: Proyecto de convenio.
- 2026: Proyecto técnico.
- 2027-2028: Obra.
- 2029: Adjudicaciones.

Recursos

- Obras de urbanización.
- Proyectos técnicos.
- Mecanismos de adjudicación y control a través de la Oficina de Vivienda.

Riesgos

- Necesidades de urbanización de suelos.
- Ciclos presupuestarios del Gobierno Vasco.

Indicadores

- Viviendas sociales de nueva creación: 15.
- Alojamientos dotacionales en marcha y ocupados.
- Número de adjudicaciones y presencia de colectivos vulnerables.

Marco legal

- Ley 3/2015 de vivienda.
- Decreto 80/2022 de habitabilidad.

ACCION 2.2.5. Programas prioritarios de colectivos vulnerables.

Reserva de un número de viviendas para familias monoparentales, mujeres (especialmente víctimas de malos tratos), personas con discapacidad, personas en itinerarios de reinserción (sin hogar). Establecer una cuota de reserva de alquiler público del 10 al 15%.

Agentes

- Oficina de Vivienda.
- Servicios Sociales.
- Área de Igualdad.
- Gobierno Vasco (coordinación).

Plazos

- 2025: Redactando y aprobando el protocolo.
- 2026-2030: Aplicación continua y monitorización.

Recursos

- Diagnóstico social.
- Actualización de criterios de adjudicación.
- Mesa de coordinación permanente.

Riesgos

- Limitaciones en materia de protección de datos personales.
- Aumento excesivo del número de solicitudes.

Indicadores

- Porcentaje de viviendas adjudicadas a colectivos vulnerables.
- Tasa de coordinación con servicios sociales.

Marco legal

- Leyes de protección de las mujeres.
- Ley 3/2015 de vivienda.
- Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda.

EJE 3 - Control de precios y estabilidad del mercado.

Estrategia 1 – Declarar Oiartzun “zona de mercado residencial tensionado”.

Contexto de partida

El Gobierno Vasco ya ha reconocido que Oiartzun cumple los requisitos necesarios para ser declarada zona de mercado residencial tensionado, teniendo en cuenta los siguientes valores:

- Precio medio del alquiler muy elevado.
- Escasez de oferta (sólo 11 viviendas).
- 903 solicitudes para viviendas de protección pública.
- Presión de viviendas turísticos.
- Desequilibrio significativo entre rentas y precios.

La declaración permitirá la **limitación de precios** tanto en alquiler como en venta libre en los términos establecidos por la ley.

ACCIÓN 3.1.1 Preparar el expediente completo para la declaración de zona de tensionada.

- Documento diagnóstico.
- Plan de acción y justificación técnico-jurídica.

Agentes

- Responsable principal: Ayuntamiento de Oiartzun – Alcaldía, Urbanismo y Vivienda.
- Colaboración: Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco.
- Asistencia técnica: Observatorio de la Vivienda, grupos socioeconómicos y jurídicos externos.

Plazos

- **Junio 2025-enero 2026:** preparación del expediente técnico.
- **Febrero 2026:** Presentación al Gobierno Vasco.
- **Primavera de 2026:** obtención de la declaración y publicación en el BOE (previsión).

Recursos

- Consultoría externa para diagnóstico técnico.
- Recursos de la Oficina Municipal de Vivienda.
- Informes de datos estadísticos y jurídicos.

Principales riesgos

- Endurecimiento por parte del Gobierno Vasco de los requisitos de la declaración.
- Presiones o alegaciones del sector privado.
- Demora de los procedimientos administrativos.

Indicadores

- Plazo de presentación del expediente cumplido.
- Reto para obtener la declaración: **2026: declaración de ZMRT obtenida.**
- Como consecuencia de la declaración de ZMRT: nivel de estabilización de precios en los 3 años siguientes.

Marco legal

- **12/2023 Ley por el derecho a la vivienda**, artículo 18.
- **Ley 3/2015 de vivienda.**
- Protocolo para el procedimiento **ZMRT** del Gobierno Vasco.

ACCIÓN 3.1.2 Aplicación de límites de precios en caso de obtener la declaración.

Aplicación de límites reguladores en los precios de venta y alquiler en Oiartzun, una vez obtenida la correspondiente declaración.

Acciones

- Implantación de un sistema de precios de referencia.
- Por submercados (baremos geográficos y tipológicos).
- Publicación de límites de precio aplicables.
- Activar una inspección municipal y un control de oficio.
- Amplia campaña informativa orientada a la población.

Agentes

- Oficina Municipal de Vivienda.
- Sociedades Públicas del Gobierno Vasco.

Plazos

- **3 meses** contados a partir de la obtención de la declaración de ZMRT.

Recursos

- Aprobar una normativa complementaria.
- Herramientas de cálculo de precios de referencia.

Riesgos

- Reacción negativa del mercado.
- Descenso de la oferta de proveedores residenciales.

Indicadores

- Estabilización de la subida de precios (0%-3 por año).
- Mantenimiento de la oferta de alquiler.

Estrategia 2 – Control de precios de venta de vivienda tasada en el mercado de segunda mano.

Contexto de partida

En Oiartzun, las viviendas tasadas están alcanzando precios excesivamente altos en el mercado de segunda mano, perdiendo su principio de protección inicial.

Por ello, el Ayuntamiento está tramitando **la modificación de la Ordenanza**, y a partir de ahora:

- La adjudicación será realizada por el propio Ayuntamiento,
- Mediante un registro de solicitantes,
- Aplicando estrictamente las condiciones sociales y los límites de precios establecidos.

ACCIÓN 3.2.1 Aprobación y puesta en vigor de la modificación de la ordenanza de viviendas tasadas.



OIARTZUNGO
UDALA

- Nueva fórmula de limitación y control de precios mínimos.
- Nuevo procedimiento de adjudicación.

Todo ello, mediante la modificación de la Ordenanza, publicada con fecha 24/06/2025 en el nº 118 del BOG.

ACCIÓN 3.2.2 Actualizar y gestionar un registro propio de solicitantes.

Un sistema social y transparente de baremación.

ACCIÓN 3.2.3 Seguimiento e inspección de vivienda tasada de segunda mano

Control de contratos de venta.

Mecanismos de verificación del cumplimiento de los límites de precios.

Agentes

- Ayuntamiento de Oiartzun – Urbanismo y Vivienda.
- Notarías.
- Gobierno Vasco (consulta y unificación de datos).

Plazos

- Aprobación de la nueva ordenanza en 2025 y su aplicación al 100% a partir de 2026.

Recursos

- Digitalización de la Oficina de Vivienda.
- Aplicación informática de límites de precios.
- Protocolos con notarías.

Riesgos

- Intentos de venta de vivienda tasada en el mercado libre.
- Precios ilegales.

Indicadores

- Tasa de cumplimiento de precios (se pretende alcanzar el 100%).
- Número de transacciones de compraventa tramitadas anualmente.
- Grado de estabilización de precios.

Marco legal

- Ordenanza municipal sobre Viviendas Tasadas.
- Ley 3/2015 de vivienda.
- Normativa notarial

EJE 2 – La Oficina de Vivienda como herramienta fundamental

Objetivo general:

Convertir a la Oficina de Vivienda en agente estratégico y coordinador general de políticas de vivienda. Su misión será ofrecer una asistencia integral a la población, estructurar flujos de información entre administraciones y desarrollar de forma coherente, eficiente y evaluable las intervenciones públicas en materia de vivienda.

Contexto de partida

Los retos residenciales en Oiartzun –subida de precios, baja oferta, movilización de vivienda vacía, alquiler público insuficiente, incremento de los usos turísticos– exigen **una gestión pública activa y especializada**.

La coyuntura actual exige:

- Acceso por parte de la población a información clara y centralizada.
- Una coordinación sólida interadministrativa (Gobierno, Oarsoaldea, Servicios Sociales).
- Implementación de políticas públicas basadas en datos.
- Control eficaz en la aplicación de adjudicaciones, ayudas y normativas.

Para ello, la Oficina de Vivienda será el eje técnico y operativo principal.

ACCIÓN 4.1.1 – Ventanilla única: información sobre subvenciones y prestaciones y sistema integral de trámites

Objetivo

Facilitar y centralizar todos los trámites relacionados con la vivienda, poniendo a disposición de la población información transparente, actualizada y fácilmente comprensible.

Actualización anual del catálogo integral de ayudas:

- Gaztelagun, Emantzipa, Prestación Complementaria de Vivienda,
- ayudas de rehabilitación energética,
- programas de alquiler público (Bizigune, ASAP),
- ayudas de emergencia social.
- asistencia a la tramitación presencial y telemática.
- asesoramiento a colectivos vulnerables.

Agentes responsables: Oficina de Vivienda; Etxebide; Agencia de Desarrollo Oarsoaldea; Ayuntamiento de Oiartzun.

Plazos

A partir del 2026 servicio continuo y evaluación anual

Recursos



OIARTZUNGO
UDALA

Sistema de información; centro de atención; formación

Riesgos

- Variabilidad de las condiciones de los programas.
- Gran volumen de solicitudes.

Indicadores

- Número de asesoramientos y trámites/año.
- Reducción del tiempo de tramitación.

ACCIÓN 4.1.2 – Coordinación e intercambio de datos con el Gobierno Vasco.

Objetivo: Fortalecer la coordinación entre administraciones y aumentar la eficacia de las políticas de vivienda.

Descripción de la acción

- Acuerdos de intercambio de datos con Etxebide, Visesa y Registro de la Propiedad.
- Mesa de coordinación trimestral:
 - Avances de convenios
 - Información técnica sobre promociones
 - Monitorización de adjudicaciones y de precios
- Panel unificado de indicadores de estado.

Agentes responsables: Ayuntamiento; Etxebide/Visesa

Plazos (Cronograma).

- 2026: Protocolos y comisión en marcha.
- Anualmente: revisión y mejoras.

Recursos: Convenios; instrumentos IPC

Riesgos

- Limitaciones relacionadas con la protección de datos.
- Fuentes de información heterogéneas.

Indicadores

- Número de sesiones del comité/año.
- Frecuencia de actualización del panel.

ACCIÓN 4.1.3 – Sistema IPC y panel de datos; evaluación anual

Objetivo

Planificación y evaluación de políticas de vivienda basadas en la evidencia.

Descripción de la acción

- IPC: Evolución de precios (venta y alquiler), oferta disponible (alquiler corriente + público), tiempos de los procesos de adjudicación y perfil de colectivos, movilización de vivienda vacía, evolución de viviendas turísticas, ritmo de rehabilitación energética...

- Informe Anual de Vivienda.
- Presentación pública a la población.

Agentes responsables: Oficina de Vivienda; Unidad de datos; Observatorio

Plazos (Cronograma)

- 2026: Definición del panel y de los IPCs.
- Anualmente: actualización e informe.

Recursos: Plataforma de datos; capacidades de análisis

Riesgos

- Fuentes heterogéneas.
- Interpretación desequilibrada de los indicadores.

Indicadores

- Frecuencia de actualización (mensual/trimestral).
- Número de informes públicos.

ACCIÓN 4.1.4 — Información y participación ciudadana.

Objetivo: Aumentar la legitimidad y transparencia de las políticas en materia de vivienda.

Descripción de la acción

- Presentación del trabajo realizado durante el año: punto de partida + acciones realizadas + plan para el año siguiente.
- Publicación de guías prácticas:
 - alquiler seguro
 - normativa sobre viviendas turísticas
 - ayudas a la rehabilitación.
- Mecanismos de participación: encuestas, propuestas abiertas, canal online.

Agentes responsables: Ayuntamiento (Comunicación + Oficina de Vivienda)

Plazos: Sesiones de evaluación y presentaciones anuales

Recursos: Instrumentos de comunicación; salas

Riesgos

- Baja participación.
- Gestión de expectativas.

Indicadores



OIARTZUNGO
UDALA

- Número de participantes; encuestas de satisfacción.
- Uso de canales de participación digitales.

EJE 5 – Gobernanza

Contexto de partida

El municipio de Oiartzun se ve influenciado por lo que ocurre en la comarca de Oarsoaldea. Por consiguiente, podría ser útil promover y coordinar conjuntamente diferentes iniciativas a nivel comarcal, ya que todos los municipios compartimos objetivos en torno a la política en materia de vivienda.

ACCIÓN 5.1.1 – Creación de una Oficina Comarcal de Vivienda en colaboración con Oarsoaldea.

Objetivo

Poner a disposición de la población un servicio especializado y unificado, optimizando conjuntamente los recursos disponibles de cada ayuntamiento.

Descripción de la acción

- Creación de una Oficina Comarcal de Vivienda itinerante.
- Dotar a Oiartzun de los medios necesarios para el funcionamiento de la oficina.

Plazo: a partir de 2026.

Recursos

- Colaboración con la Agencia de Desarrollo Oarsoaldea.
- En una única oficina se desarrollarían los siguientes servicios:
 - tramitación de subvenciones,
 - asesoría sobre rehabilitación,
 - programas de alquiler
 - prevención y mediación dirigida a la propiedad,
 - fomento de comunidades energéticas.

Indicadores

- Número de nuevos servicios disponibles.
- Porcentaje de usuarios de Oiartzun.

ACCIÓN 5.1.2 – Fortalecimiento de la oficina comarcal de rehabilitación energética.

Objetivo

Aumentar la eficiencia de las políticas de rehabilitación energética y restauración de edificios de Oiartzun, ofreciendo a la población apoyo técnico, administrativo y económico especializado, y aprovechando las sinergias comarcales existentes. El objetivo es aumentar la tasa de rehabilitación, promover la regeneración integral de los barrios y combatir la pobreza energética, todo ello en base a una estrategia coordinada con los municipios de Oarsoaldea.

Descripción de la acción



- Informar de las ayudas disponibles.
- Apoyo en la realización de trámites.
- Dotar a Oiartzun de los medios necesarios para el funcionamiento de la oficina.

Indicadores (IPCs)

- Viviendas rehabilitadas anualmente.
- Número de viviendas con Certificado de Eficiencia Energética.
- Número de tramitaciones de ayudas públicas.

CRONOGRAMA GENERAL (2025-2030)

Año	Principales hitos
2025	- Revisión y negociación de porcentajes de vivienda protegida en promociones privadas en un 40% / 75%. - Puesta en marcha de un expediente técnico-jurídico sobre la declaración de ZMRT (diagnóstico + documento integral). - Estructura de la Oficina de Vivienda: definición de recursos, funciones y protocolos. - Inicio del diseño del protocolo de gobernanza comarcal con Oarsoalde. - Tramitación del Plan Especial ARR1A del Barrio de Arragua.
2026	- Cierre del convenio para el barrio de Arragua y definición del calendario de urbanización. - Aprobación del Plan Especial ARR-1A del barrio de Arragua y autorización de obras. (60 viviendas libres + 18 viviendas tasadas + 18 VPO en propiedad) - Tramitación del Plan Parcial ARR-1B del barrio de Arragua. - Tramitación y aprobación del plan especial ITU2BC del barrio de Iturriotz. - Tramitación del Plan Parcial ELI 6A del barrio de Elizalde. - Primera ocupación del solar R2 del ámbito ALT6. (24 viviendas libres + 12 viviendas tasadas). - Inicio de la tramitación de la modificación del PGOU correspondiente al ámbito UGA 1A. - Puesta en marcha de un inventario y registro integral de viviendas vacías. - Puesta en marcha de un nuevo registro de personas solicitantes de vivienda tasada. - Primeros sorteos de viviendas tasadas de segunda mano. Aprobación de la modificación del PGOU en materia de viviendas turísticas. - Apertura de la Oficina de Vivienda. - Refuerzo de la Oficina de Rehabilitación Energética. - Activación de protocolos de coordinación e intercambio de datos entre Etxebide/Visesa-Ayuntamiento. - Obtención por parte de Oiartzun de la declaración de ZMRT. - Elaboración de las bases técnicas de precios de referencia (en caso de obtener la declaración de ZMRT).
2027	- Aprobación del plan parcial ARR-1B del barrio de Arragua y licencia de obras de la primera fase (30 viviendas libres + 100 VPO en régimen de alquiler) - Licencia de obra del ámbito ITU2BC del barrio de Iturriotz (14 viviendas libres + 12 VPO). - Aprobación del planeamiento de desarrollo y licencia de obras de la primera fase correspondiente a la zona ELI 6A. (55 VPO + 20 viviendas tasadas + 25 viviendas libres). - Análisis de la viabilidad jurídica y económica sobre un canon de vivienda vacía. - Activación de programas de incentivos dirigidos a la propiedad. - Puesta en marcha del proyecto Urkabe (proyecto técnico + urbanización en colaboración con el Gobierno Vasco). - Primera versión del panel IPC e informe anual. - Aplicación integral de un sistema de control y restricción de alojamientos turísticos. - En caso de obtener la declaración de ZMRT: aplicación de límites de precios y activación de un sistema de inspección.

2028	- Finalización de la tramitación de la modificación del PGOU y licencia de obras de la primera fase correspondiente al ámbito UGA 1A (50 viviendas libres + 28 viviendas tasadas + 23 VPO). - Primera licencia de ocupación de las viviendas del ámbito ARR1A (60 viviendas libres + 18 viviendas tasadas + 18 VPO en propiedad). - Licencia de obras de la segunda fase de viviendas del ámbito ELI 6A (55 VPO, 20 viviendas tasadas y 25 viviendas libres). - Avances significativos en la urbanización y construcción del proyecto correspondiente al barrio de Arragua (40-60%). - Panel de datos con análisis de indicadores avanzados. - Seguimiento de proyectos comunitarios de rehabilitación energética. - Seguimiento de medidas de movilización de vivienda vacía.
2029	- Primera licencia de ocupación de las viviendas de la primera fase del ámbito ARR1B (30 viviendas libres + 100 VPO en régimen de alquiler). - Licencia de obras de la segunda fase del ámbito ARR1B (49 viviendas libres + 54 viviendas tasadas + 100 en régimen de alquiler). - Primera licencia de ocupación de las viviendas del ámbito ITU 2BC (14 viviendas libres + 12 VPO). - Primera ocupación de la primera fase de las viviendas del ámbito ELI 6A (55 VPO + 20 viviendas tasadas + 25 viviendas libres). - Finalización de la obra de 200 viviendas en Arragua y su adjudicación. - Adjudicación de 15 viviendas sociales y 20-25 alojamientos dotacionales en Urkabe. - Evaluación anual e informes públicos de transparencia. - Control e inspección integral del mercado de vivienda tasada de segunda mano.
2030	- Primera ocupación de la segunda fase de las viviendas del ámbito ELI 6A (55 VPO, 20 viviendas tasadas y 25 viviendas libres). - Primera ocupación de la primera fase de las viviendas del ámbito UGA 1A (50 viviendas libres + 28 viviendas tasadas + 23 VPO). - Licencia de obras de la segunda fase del ámbito UGA 1A (52 viviendas libres + 28 viviendas tasadas + 22 VPO). - Seguimiento y adaptaciones a la regulación de viviendas turísticas. - Servicio estabilizado de la Oficina de Vivienda y consolidación del sistema IPC. - Balance final de la declaración de ZMRT y del resto de la política. - Diseño de una estrategia renovada 2030-2035 y normalización de ciclos de mejora.

