Plan de Vivienda de Hondarribia

Mayo 2026, Hondarribia

Aixin Zolua 5, 20304, IRUN
Harrobi Plaza 5, 2, 48003, BILBO
hiritik-at@hiritik-at.eus

HIRITIK AT
Lurraldegintzarako
koordenatu
berriak

INDICE

INTRODUCCÓN 4

MISIÓN Y VISIÓN 7

PRIORIDADES Y OBJETIVOS DEL PLAN 8

1. EJE. FOMENTO DEL ALQUILER ASEQUIBLE 10

1.1. ESTRATEGIA. PLANIFICACIÓN, AMPLIACIÓN Y PRIORIZACIÓN DEL ALQUILER DEL PARQUE DE VIVIENDA PROTEGIDA 12

1.1.1 Medidas para reforzar la protección y alquiler en las previsiones de desarrollo residencial 12

1.1.2. Alojamientos dotacionales 15

1.1.3. Nuevos Modelos de Vivienda 16

1.1.4. Criterios urbanísticos para nuevos desarrollos 18

1.1.5. Identificación de suelos disponibles y censo estratégico 19

1.2. ESTRATEGIA. Actuaciones y programas de movilización de viviendas vacías en el mercado de intermediación y alquiler 21

1.2.1. Elaboración sobre viviendas vacías 21

1.2.2. Activación y consolidación del programa Bizigune 23

1.2.3. Medidas fiscales: recargo JEC, bonificaciones a Bizigune y fiscalidad complementaria 25

2. EJE. PARQUE DE EDIFICIOS RESIDENCIALES Y ORDENACIÓN URBANA 28

2.1. REGENERACIÓN URBANA Y REHABILITACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL 30

2.1.1. Rehabilitación del parque de viviendas y mejora de la habitabilidad 30

2.2. HERRAMIENTAS DE CRECIMIENTO INTERNO Y CAMBIOS DE USO 33

2.2.1. Presión y vivienda en alojamientos turísticos 34

2.2.2. Lonjas, caseríos y segregaciones 36

3. EJE. SISTEMA DE PRESTACIONES Y SUBVENCIONES DE ALQUILER 39

3.1.1. ACCIÓN – Promoción de los programas Gaztelagun y Emancipación 40

3.1.2. Garantía del Derecho Subjetivo a la Vivienda 42

3.1.3. Demanda y utilización de las Ayudas de Emergencia Social (AES): Estrategia de adaptación al sistema OPE estrategia 44

3.2. Larrialdi-etxebizitzen 45

4. EJE. GOBERNANZA, COORDINACIÓN Y SISTEMA DE SEGUIMIENTO 48

4.1. Gobernanza interna municipal: dpto de vivienda, técnico y mesa interdepartamental 49
4.2. Coordinación estratégica interinstitucional 51
4.3. Aplicación de medidas específicas derivadas de la designación de zonas tensas 53

INTRODUCCIÓN

La Ley 12/2023, del derecho a la vivienda, aprobada por el Congreso español el 24 de mayo de 2023, permite designar determinadas zonas como Zonas de Tensión en el Mercado Residencial (en adelante, ZEPA). El artículo 18 de esta ley establece que los municipios que reúnan determinados requisitos podrán solicitar dicha designación y, en caso de obtenerla, activar instrumentos específicos de intervención en el mercado de la vivienda: regulación del precio del alquiler, aumento de la oferta disponible y garantía de la función social de la vivienda, entre otros.

En este contexto, según los estudios preliminares realizados por el Observatorio Vasco de la Vivienda (OVV), Hondarribia cumple con los requisitos previstos por la ley, especialmente en lo que se refiere a la evolución de los precios de compraventa. En consecuencia, el municipio se encuentra en situación de solicitar la declaración de BMTE. De acuerdo con la normativa vigente, para que un municipio pueda solicitar la designación debe cumplir al menos uno de los siguientes criterios: aumento significativo del precio del alquiler en los últimos cinco años, aumento significativo del precio de compraventa de viviendas, o que el esfuerzo económico para el pago de la vivienda supere el 30% de los ingresos.

Para la puesta en marcha del procedimiento de designación, el Gobierno Vasco solicita la presentación de tres documentos principales: por un lado, el diagnóstico de la situación de la vivienda, a continuación un informe que justifique el cumplimiento o no de las citadas variables y, por último, un Plan de Acción con medidas concretas y cronograma para el periodo de vigencia del nombramiento (tres años). Este documento responderá a este último requisito, utilizando para ello la estructura propuesta por la SGR.

Según el diagnóstico y la memoria justificativa, Hondarribia cumple dos de las tres condiciones de la zona tensa. Por un lado, en el periodo 2018-2023 las rentas de alquiler han experimentado un incremento del 19,7%, superando en 3,2 puntos el crecimiento del IPC, que fue del 16,5%. Por otro lado, en el periodo 2019-2024 los precios de compraventa de viviendas han crecido un 25,5%, superando en 6,1 puntos el crecimiento del 19,4% del IPC. Por el contrario, el esfuerzo económico medio para pagar la vivienda (21,2%, según datos de 2022) no llega a superar el umbral del 30%, por lo que este segundo criterio no se cumple. Nos referimos, por supuesto, a las medias, ya que, en muchas unidades vitales unipersonales, por ejemplo, se supera con creces el umbral. La evolución de los precios y la dinámica general del mercado reflejan una situación objetiva de tensión en el municipio.

Por tanto, el objetivo del Plan de Acción de Vivienda de Hondarribia es corregir los desequilibrios identificados en el municipio y dar una respuesta coherente y operativa a las carencias de vivienda asequible.

Es reseñable, por otro lado, que el plan lo vamos a trabajar en un momento especial, ya que el nuevo PGOU de Hondarribia, con todo bien camino, entrará en vigor en breve. Esto significa que en el municipio ya se ha realizado una profunda reflexión sobre el modelo de

ciudad y también sobre la vivienda. La elaboración del Plan tendrá en cuenta, como no podía ser de otra manera, completándolo en cada caso y determinando la ejecución de lo acordado en otros. Lógicamente, las políticas de acceso a la vivienda no se circunscriben al PGOU, por lo que el Plan elaborará acciones que impulsen la movilización del parque de viviendas, refuercen la eficacia del sistema de ayudas o articulen una gobernanza que coordine dichas políticas.

Por tanto, el Plan de Acción se estructura en cuatro grandes ejes:

1. Alquiler asequible y movilización de viviendas vacías.
2. Ciudad construida y rehabilitación del parque de viviendas.
3. Sistema de prestaciones y subvenciones al alquiler.
4. Gobernanza y coordinación interinstitucional.

El objetivo no es proponer medidas sueltas, sino articular, desde una perspectiva integrada, la política de vivienda del municipio y poner en marcha en un plazo de tres años medidas realistas y ejecutables. En definitiva, el objetivo de este plan es reforzar el derecho a una vivienda digna y accesible en Hondarribia a través de pasos concretos y operativos.

Finalmente, para la elaboración del Plan de Acción, además de la elaboración de la documentación municipal y de los responsables políticos y técnicos, se han analizado las posibilidades y herramientas que ofrecen las siguientes normativas:

- 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, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y las normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Decreto 149/2021, de 8 de junio, de viviendas deshabitadas y medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda.
- Ley 12/2023, de 24 de mayo, del derecho a la vivienda.
- Ley 6/2025, de 11 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda, suelo y urbanismo

MISIÓN Y VISIÓN

Misión

La misión del presente Plan consiste en crear las condiciones necesarias para desarrollar, coordinar y ejecutar políticas municipales de vivienda que respondan de forma estructurada y eficaz a las necesidades residenciales de la ciudadanía de Hondarribia, con la finalidad de garantizar de manera efectiva el derecho a la vivienda. Para ello se activarán los instrumentos de planeamiento disponibles, incluido el nuevo PGOU, las posibilidades derivadas de la declaración de zona tensionada y las competencias municipales, en colaboración con otras administraciones, con especial atención al acceso a una vivienda digna y adecuada en condiciones razonables mediante el alquiler asequible.

Visión

La visión del Plan se articula en torno al fortalecimiento planificado y coordinado de la función social de la vivienda en Hondarribia, dando respuesta a las tensiones del mercado y situando las necesidades de la ciudadanía en el centro de la acción pública. Para ello resulta esencial incrementar el parque de vivienda protegida, priorizando en lo posible el régimen de alquiler, tanto mediante la construcción de nuevos alojamientos como mediante intervenciones en la ciudad ya edificada. El objetivo es ampliar la oferta de alquiler asequible mediante la movilización de viviendas vacías, la intervención en el tejido urbano existente y la coordinación de los sistemas de ayudas. Con ello se pretende alcanzar mayor estabilidad y equilibrio en el mercado residencial municipal. Esta visión exige, además, una gobernanza sólida y estructurada, basada en la coordinación interdepartamental municipal, la cooperación interinstitucional y un sistema claro e integrado de atención a la ciudadanía.

OBJETIVOS Y PRIORIDADES DEL PLAN

El objetivo principal del Plan de Acción de Vivienda de Hondarribia es responder de forma coherente y progresiva a los problemas de accesibilidad residencial identificados en el

municipio, aliviando especialmente los desequilibrios existentes en el mercado de alquiler y reforzando la garantía del derecho a la vivienda.

Para desarrollar dicho objetivo general, el Plan establece las siguientes prioridades estratégicas:

1. PRIORIDAD. INCREMENTAR EL PARQUE PROTEGIDO DE ALQUILER ASEQUIBLE

Resulta esencial aumentar la oferta de alquiler asequible en Hondarribia, mediante nuevas promociones de vivienda de protección pública, alojamientos dotacionales y movilización de viviendas vacías. La combinación de estas actuaciones deberá tener también incidencia indirecta en los precios del mercado libre. Los desarrollos previstos en el nuevo PGOU se orientarán estratégicamente para maximizar el peso de la vivienda protegida y del régimen de alquiler, al tiempo que se buscarán marcos estables de colaboración a medio plazo con VISESA y con el Gobierno Vasco.

2. PRIORIDAD. MOVILIZACIÓN Y FUNCIÓN SOCIAL DE LAS VIVIENDAS VACÍAS

La segunda prioridad consiste en identificar las viviendas vacías existentes en el municipio y orientarlas hacia el mercado de alquiler mediante incentivos y medidas fiscales. El objetivo no es sancionador ni recaudatorio, sino garantizar la función social de la vivienda. Entre los instrumentos a desarrollar se encuentran la activación de programas como Bizigune, la aplicación progresiva de recargos en el IBI y la oferta de incentivos positivos a las personas propietarias que se encuentren en proceso de movilización de sus viviendas.

3. PRIORIDAD. SISTEMA DE APOYO Y PRESTACIONES COORDINADO Y EFICIENTE

La tercera prioridad es gestionar de manera más coordinada y transparente las ayudas y prestaciones vinculadas a la vivienda, tales como Gaztelagun, Emantzipa, la Prestación Económica de Vivienda, las Ayudas de Emergencia Social y el derecho subjetivo a la vivienda. Se reforzará la coherencia del sistema de información, orientación y derivación, partiendo de las buenas prácticas actualmente existentes, con especial atención a la emancipación juvenil y a la protección de personas en situación de vulnerabilidad.

4. PRIORIDAD. FUERTE GOBERNANZA Y APROVECHAMIENTO DE LAS POSIBILIDADES DEL NÚCLEO TENSADO

La última prioridad es estabilizar la estructura de gobernanza y aplicar eficazmente los instrumentos que abre la designación de zonas tensas. Esto incluye:

• Aplicación del índice de referencia de precios de alquiler
• Activación de medidas relacionadas con los grandes propietarios,
• Comunicación y control de la prohibición de nuevas VT
• Y seguimiento sistemático del nombramiento.

El objetivo es que las medidas no se apliquen como una acción aislada, sino que formen parte de una estrategia conjunta y estable, aumentando la visibilidad, eficacia e impacto de las políticas de vivienda en Hondarribia.

EJE 1. FOMENTO DE ALQUILER ASEQUIBLE

Contexto y encuadre

El mercado residencial de Hondarribia presenta una tensión estructural, especialmente en el segmento del alquiler. Apenas un 18,2% de las viviendas principales están en alquiler, pero un 73,2% de la demanda de vivienda se destina al alquiler. Este desequilibrio se acentúa con la evolución de los precios: entre 2018 y 2023 el precio del alquiler ha aumentado un 19,7%, por encima del IPC; el de la compraventa, un 25,5%. Al mismo tiempo, el parque protegido sólo alcanza el 1,1% y en Bizigune sólo hay activadas 8 viviendas.

Esto demuestra que el aumento del alquiler asequible es la principal palanca para aliviar la tensión, bien creando nueva oferta, bien movilizando parte del parque de uso inestable. De hecho, la tasa de viviendas no principales se sitúa en el 21,5%, con 1.680 viviendas sin empadronamiento (19,3%). Al mismo tiempo, 35 grandes tenedores controlan un 24,2% del mercado de alquiler, lo que refuerza la necesidad de una intervención pública activa.

En este contexto, Hondarribia se encuentra actualmente en una situación particular: está a punto de aprobar el nuevo PGOU. El trabajo de planificación llevado a cabo en los últimos años ha supuesto una profunda reflexión sobre el modelo de ciudad: poner coto a la dispersión y reforzar la compactación; planificar nuevas áreas residenciales con claros emplazamientos y regímenes; y elevar al 75% el porcentaje de protección pública en algunos sectores. Asimismo, se han analizado las nuevas figuras y tipologías de alojamientos dotacionales (mayores de edad, jóvenes...).

Esto significa que la planificación estructural está hecha en gran medida. En consecuencia, este Plan de Acción no reinventará el modelo de planificación, sino que establecerá los criterios de activación y priorización de lo previsto por el PGOU en un horizonte de 3 años. Es decir, la misión de este eje será operativizar la planificación estratégica.
El cuestionario municipal también confirma esta dirección: la promoción de viviendas de protección pública y la identificación de suelos disponibles se consideran una prioridad alta, mientras que el censo de viviendas vacías o la aplicación del canon aún no se ha activado. Esto demuestra que la política de alquiler asequible debe abordarse en dos planos complementarios:

1. Planificar y ejecutar la nueva oferta en base al PGOU.
2. Activar los recursos existentes atendiendo a los desequilibrios existentes en el mercado.

Por último, hay que tener en cuenta que el problema de la disponibilidad de alquiler no es sólo una cuestión de rentas bajas. Aunque el esfuerzo medio para pagar la vivienda es del 21,2%, en los hogares unipersonales aumenta al 43,4%, con una tasa de emancipación juvenil del 26,3%. Esto indica la necesidad de una política de alquiler asequible más universal, sin ceñirse exclusivamente a colectivos concretos.

En consecuencia, este eje 1 tendrá dos orientaciones complementarias:

- 1.1. Incrementar el parque público y protegido, priorizando el régimen de alquiler.
- 1.2. Movilización de parte del parque de vivienda vacía o de uso inestable para hacerla accesible en el mercado.

1.1. Estrategia. Planificar, ampliar y priorizar el parque protegido en alquiler

1.1.1. Medidas para reforzar la vivienda protegida y el alquiler en los desarrollos residenciales previstos

El nuevo PGOU de Hondarribia prevé diversos desarrollos residenciales que incorporan un número significativo de viviendas de protección pública. En los principales ámbitos de suelo urbano y urbanizable se han planificado centenares de nuevas viviendas, con porcentajes de protección pública que en algunos sectores alcanzan el 75 %. En varios casos se precisa, además, el número de viviendas destinadas al régimen de alquiler. De acuerdo con el planeamiento vigente, los principales desarrollos previstos son los siguientes:

Desarrollo / ámbito	Viviendas totales	VPO	VOP tasada	Alquiler protegido	Situación a 3 años
Labreder / Madalen Kubo	-	33	0		Inicio de obras
Presa	66	66		66	Entrega prevista en otoño
Biteri	-	34	0		Corto plazo (suelo urbano)
Sorondoena	41	23	8		Planeamiento derivado elaborado y en tramitación
Muliate II	60	30	30		Medio plazo
Muliate I	34	0		0	Medio plazo
Karmeldarrak	236	134	50		Plan Parcial en redacción y fase de aprobación
Montañenea	83	28	0		Obras iniciadas
Etxanikenea	308	189	70		Corto-medio plazo; ordenación pormenorizada en el PGOU; obras iniciadas o avanzadas en 3 años
Tudelenea / Botika	422	232	84		Redacción y tramitación del Plan Parcial

Fuente: Cuestionario a responsables municipales de Hondarribia.

Aunque la planificación a medio-largo plazo es ambiciosa, analizando en un horizonte real de 3 años, la capacidad de ejecución es más limitada. De hecho, serán los principales desarrollos que se puedan construir a corto plazo:

- **Presa:** 66 viviendas en régimen de alquiler.
- **Labreder/Madalen Kubo:** 33 VPO
- **Biteri:** 34 VPO
- **Montañenea:** 28 VPO (en construcción)
- **Etxanikenea:** Puede que la primera fase sea en obras de construcción, pero no en condiciones de entregar las viviendas.

Esto significa que, en el mejor de los casos, en los próximos 3 años se puede activar una nueva oferta de alrededor de 161 VPO, de las cuales la mayoría serán en alquiler protegido. El Ayuntamiento hará un esfuerzo especial para que este régimen sea el máximo posible, preservando la viabilidad económica y la sostenibilidad de la promoción.

Contrastados estos datos con las 1.552 solicitudes de vivienda registradas en Etxebide (91,7 solicitudes por mil habitantes), de las que el 73,2% son para alquiler, es evidente que la nueva oferta que se generará a corto plazo no aliviará sustancialmente la tensión del mercado. Además, gran parte de las demandas corresponden a población de renta media-baja y empadronada en el municipio.

En consecuencia, la planificación del PGOU es sólida y prevé un gran número de viviendas de protección pública a medio-largo futuro, pero a corto plazo el aumento de la oferta será limitado, por lo que será necesario acelerar las promociones edificables, priorizar el régimen de alquiler y, en paralelo, reforzar la movilización de viviendas vacías y los sistemas de apoyo, que trataremos en las próximas acciones.

ACCIÓN

Este Plan de Acción no puede revisar el contenido del PGOU, no tiene sentido, se ha realizado una elaboración intensa a la que se ajustará. Por otra parte, activará los desarrollos previstos en plazos reales y propondrá medidas complementarias para aumentar el alquiler asequible. Para ello se combinarán las siguientes líneas de acción.

Priorizar el régimen de alquiler en VPP

Se desarrollará una negociación activa para que en las promociones de VPO y VPOT la proporción de alquiler protegido sea la mayor posible. En los planes parciales y proyectos de urbanización la definición del régimen se considerará un momento estratégico, y para orientar las políticas se tomará como referencia el perfil de las demandas de Etxebide (principal demanda de alquiler, renta media-baja).

Acuerdos estratégicos con VISESA y Gobierno Vasco

Como es sabido, es habitual que los promotores privados opongan fuertes resistencias a la construcción del alquiler protegido (ya que la rentabilidad se adquiere a más largo plazo y la responsabilidad en la gestión de las viviendas es mayor). Para superar este obstáculo habrá que recurrir a la colaboración público-pública y se trabajará en el convenio marco a medio-largo plazo, especialmente con VISESA. Se trataría de poner en marcha promociones públicas de forma planificada y ambiciosa y orientar la oferta que se va a generar a quien la necesite.

Parque municipal de viviendas

En función de sus competencias y capacidades, el Ayuntamiento estudiará la constitución de un parque municipal de viviendas. Evidentemente, el plazo de 3 años es escaso para ello, sin embargo, en este camino se aprobará el PGOU, se elaborarán las ordenanzas reguladoras del citado parque y se aprobarán satisfactoriamente, y se identificarán y elaborarán los recursos complementarios necesarios para abordar un reto de envergadura.

Medidas urgentes y figura de "actuación prioritaria"

El Ayuntamiento de Hondarribia analizará los instrumentos que permite la Ley 6/2025 y valorará, en su caso, su activación. En particular:

- El Ayuntamiento, mediante memoria motivada, podrá declarar un desarrollo determinado como "actuación prioritaria", justificando la existencia de un interés público relevante (problema de disponibilidad de vivienda, situación de zona tensada, alta demanda de alquiler).

- Este nombramiento permite agilizar los procedimientos administrativos: priorizar los trámites, acortar los plazos de los informes y agilizar la coordinación interdepartamental.

Para ello, será necesario el acuerdo municipal, la justificación técnica y la coordinación con el Gobierno.

Seguimiento ejecutivo y cuadro de control

Se establecerá un sistema de seguimiento interno: estado de tramitación, definición del régimen, plazos de ejecución, necesidades de desbloqueo, evaluación interna trimestral y presentación de informe público anual.

Comunicación y visibilidad

A través de los medios que se creen (nuevo departamento de vivienda, ventanilla única, portal web específico, comunicaciones públicas), se informará a la ciudadanía de forma clara: qué promociones están en marcha, qué plazos se prevén, qué régimen tendrán, cómo y cuándo se pueden inscribir.
El objetivo es que las políticas de vivienda tengan transparencia y visibilidad, evitando falsas expectativas y ofreciendo información fiable.

Encargado

Ayuntamiento de Hondarribia (Departamento de Urbanismo y Vivienda),
En colaboración con el Gobierno Vasco (Departamento de Vivienda) y VISESA

1.1.2. ALOJAMIENTOS DOTACIONALES

Situación

Hondarribia no tiene obligación legal de promover alojamientos dotacionales (por ser inferior a 20.000 habitantes). No obstante, el nuevo PGOU regula las actuaciones de dotación y la dotación que recibirá el Ayuntamiento en los desarrollos será en vivienda. Los desarrollos dotacionales se regulan con carácter voluntario, sujetos a la promoción de los propietarios y sin plazos estrictos de ejecución.

Teniendo en cuenta el contexto demográfico y social (baja tasa de emancipación de la juventud (26,3%) y un elevado número de viviendas sin ascensor, junto con la tendencia al envejecimiento) los alojamientos dotacionales pueden ser una herramienta adecuada para ofrecer un alquiler asequible para colectivos concretos, especialmente jóvenes y mayores.

ACCIÓN

Este Plan de Acción no plantea la obligatoriedad jurídica de los alojamientos dotacionales, pero sí trabajarlos como una opción estratégica, con dos objetivos principales: facilitar la emancipación de las personas jóvenes y ofrecer alojamientos adaptados para personas mayores, garantizando la accesibilidad y la proximidad de los servicios de cuidado. Para ello se establecen las siguientes líneas de actuación.

1. **Realización de un estudio técnico y económico de oportunidad (primer año).**

- Identificación de los posibles suelos dotacionales y equipamientos incluidos en el PGOU.

- Estudio para equipamientos compatibles con el uso residencial (o solares previstos para los mismos) y resolución en qué casos se puede incrementar la edificabilidad (para obtener más viviendas en la misma superficie).

- Definición de modelos adecuados de alojamientos dotacionales para jóvenes y personas mayores (unidades de alquiler de pequeño tamaño con uso comunitario).

- Análisis de posibles modelos de gestión (ayuntamiento correcto, VISESA, tercer sector).

2. **Priorizar el 15% de las posibilidades de cesión en viviendas en los nuevos desarrollos (y teniendo en cuenta que en algunos desarrollos recibirá el 5% del GV).**

   Las alternativas previstas en el PGOU se ejecutarán mediante la incorporación de condiciones concretas en los convenios urbanísticos y en la planificación derivada, de forma que no se dejen en la mera voluntad de los promotores privados.

3. **Análisis del alojamiento dotacional piloto para jóvenes.**

   Como complemento a la vivienda protegida tradicional, en régimen de alquiler, dirigida al tramo de edad de emancipación y con uso a plazo limitado. Identificar las alternativas posibles más adecuadas e iniciar la puesta en marcha del proyecto piloto.

4. **Valorar la posibilidad de alojamientos adaptados para personas mayores.**

Mediante esta acción, el Ayuntamiento de Hondarribia ubicará los alojamientos dotacionales como instrumento complementario de política activa, dentro de su estrategia de alquiler asequible.

Responsable: Ayuntamiento de Hondarribia, áreas de Urbanismo, Servicios Sociales y Vivienda, en colaboración con el Gobierno Vasco y VISESA.

1.1.3. Nuevos modelos residenciales

SITUACIÓN

En los últimos años los nuevos modelos de vivienda (fórmulas de cohousing, senior cohousing, alquiler cooperativo, régimen de cesión, promociones de base comunitaria...) han ido adquiriendo cada vez mayor presencia, especialmente como herramienta para atender las necesidades de alquiler asequible y de pequeñas unidades convivenciales. Estos modelos permiten alejarse del modelo de propiedad en el mercado libre, desarrollar alojamientos adaptados a colectivos concretos (jóvenes, personas mayores, personas con redes de cuidados...) e incorporar usos colectivos y comunitarios, potenciando la convivencia y las redes informales de apoyo.

En el contexto de Hondarribia, teniendo en cuenta la baja tasa de emancipación de la juventud (26,3%) y la tendencia al envejecimiento, los nuevos modelos tienen potencial para ofrecer soluciones complementarias para colectivos concretos. También debemos tener en cuenta que también debemos pensar en el medio-largo plazo y que muchos de los que actualmente están en torno a los 55-60, necesitarán políticas de envejecimiento activo a medio plazo, entre ellas la vivienda. Sin embargo, actualmente se encuentra en fase de aprobación del nuevo PGOU y la prioridad municipal es estabilizar la planificación estructural. El Ayuntamiento señala que los nuevos modelos de vivienda son de interés, pero que se valorarán una vez aprobado el PGOU.

Por tanto, el desarrollo de nuevos modelos no es una prioridad operativa a corto plazo, sino una línea estratégica de análisis a medio plazo.

ACCIÓN

Ante esta situación, el Ayuntamiento de Hondarribia iniciará los trabajos de promoción de vivienda colaborativa para personas mayores. Además, tras el estudio urbanístico, ha identificado un solar que puede ser idóneo para llevarlo a cabo y que, aparentemente, utilizando tipologías acordes con el modelo colaborativo, permite generar más viviendas de las previstas en dicho solar.

Por otra parte, y como es sabido, existen diferentes modelos (cooperativa de cesión, cooperativa de promoción, privada, público-privada, etc.). Además, para llevar a cabo un proyecto de estas características, el Ayuntamiento no puede hacerlo solo, es imprescindible que haya un grupo de vecinos que promueva este ruido.

Por tanto, aunque el punto de partida sea claro, existen diferentes tareas antes de que el proyecto llegue a materializarse. Como mínimo:

1. Análisis jurídico y urbanístico de los posibles modelos.

   Se trabajará el régimen de cesión, el alquiler cooperativo o las fórmulas de cohousing para tener claras las diferentes opciones. El Ayuntamiento ha realizado la identificación de suelos y equipamientos adecuados.

2. Identificación de colectivos estratégicos.

La identificación y organización de los interesados: a través de comunicaciones, charlas, etc., deberá constituir el motor de grupo interesado en el proyecto, o lo que es lo mismo, el promotor de la cooperativa. Si se quiere que la vivienda sea una forma colaborativa, habrá que hacer un trabajo especial del grupo. Los beneficiarios de los nuevos modelos pueden ser muchos, pero conviene poner el foco en los dos sectores: los jóvenes (y sus dificultades específicas para emanciparse sin salir del pueblo) y los que son y serán mayores (muchos propietarios de viviendas, pero con necesidades específicas para el envejecimiento activo, y necesitados de otro tipo de residencia/comunidad). Si se consiguen las condiciones adecuadas, se buscarán proyectos conjuntos que satisfagan las necesidades de estos dos sectores, o de otros, como la vivienda intergeneracional colaborativa. Estas últimas son de gran interés, entre otras cosas, porque pueden reforzar la cohesión social y porque sirven para promover modelos de vida que centren el cuidado.

3. Análisis de experiencias referenciales.

   Análisis de los modelos desarrollados en otros municipios (gestión, financiación, estabilidad jurídica) para valorar su aplicabilidad en Hondarribia.

4. Elaboración de un informe de viabilidad.

   En función de los resultados, el Ayuntamiento decidirá si impulsa o no un proyecto piloto, siempre a medio plazo y con la fase de ejecución del PGOU en marcha.

5. **Poner en marcha medidas complementarias:** como en el caso de las personas mayores con vivienda en propiedad. Porque si desde lo público se les ha ofrecido una vivienda adecuada a sus necesidades, lo más razonable es que ellos destinen su patrimonio al alquiler social. Con carácter previo a la puesta en marcha del proyecto se deberá completar la normativa e incorporar este tipo de medidas complementarias.

Esta acción no establece compromisos cuantitativos en el horizonte de 3 años, sino que prevé un análisis ordenado y jurídicamente sólido de los nuevos modelos de vivienda como complemento de la estrategia del alquiler asequible.

Responsable:
Ayuntamiento de Hondarribia, áreas de Urbanismo y Vivienda, con apoyo de asesoría externa especializada cuando resulte necesario.

1.1.4. Criterios urbanísticos para los nuevos desarrollos

SITUACIÓN

El nuevo PGOU de Hondarribia está a punto de aprobarse y en los últimos años se ha realizado una exhaustiva elaboración sobre el modelo urbano y los nuevos desarrollos residenciales, primando la compactación, limitando la dispersión y estableciendo elevados porcentajes de protección pública en los principales suelos urbanizables. La planificación estructural, por tanto, está hecha.

Este Plan de Acción no redefinirá estos criterios generales, sino que propondrá una serie de matizaciones operativas que pueden integrarse en los Planes Parciales y Proyectos Derivados para maximizar el acceso a la vivienda (precio, cantidad e idoneidad) atendiendo a las necesidades identificadas por el diagnóstico.

ACCIÓN

Incorporar criterios complementarios para priorizar la accesibilidad en los Planes Parciales

En el momento de la redacción y aprobación de los Planes Parciales y de los Proyectos de Urbanización, el Ayuntamiento valorará los siguientes criterios complementarios, cada uno de ellos en relación con la situación identificada en el diagnóstico:

1. Priorizar tipologías medias-bajas (viviendas de 1-2 dormitorios).

El diagnóstico muestra que el tamaño medio de las unidades de convivencia ha descendido de 2,75 a 2,40 y que en los hogares unipersonales el esfuerzo económico alcanza el 43,4%.

Frente a ello, viviendas más pequeñas permiten precios de alquiler más reales y asequibles, especialmente para jóvenes y unidades convivenciales pequeñas.

2. Modelos de promoción adaptados al régimen de alquiler.

En un contexto en el que la demanda de alquiler es del 73,2% y el parque protegido del 1,1%, se incorporarán criterios de diseño y gestión para priorizar el régimen de alquiler en las promociones protegidas (espacios comunitarios complementarios, flexibilidad), sin limitarse a la mera propiedad.

3. Racionalización del aparcamiento.

Dado que el precio de la vivienda está directamente relacionado con el coste de construcción y se pretende maximizar el alquiler asequible, se promoverá la adecuación del número de plazas de aparcamiento a las necesidades mínimas y se apostará por soluciones más baratas acordes con la accesibilidad sostenible, como los aparcamientos de silo. Objetivo: Que no aumenten los costes estructurales y tengan un impacto positivo en el precio por vivienda. El Ayuntamiento de Hondarribia ha realizado una labor en este sentido, ya que en el caso de las viviendas libres se han incrementado los estándares y se han reducido en el de Protección (especialmente en alquiler), cumpliendo así los

estándares en su conjunto, pero consiguiendo una distribución más equitativa en cuanto a cargas

4. Garantizar la accesibilidad universal y la adaptabilidad.

El número de viviendas sin ascensor es elevado y el peso de la población de 65 años es ascendente. Por lo tanto, las nuevas promociones incorporarán altos estándares de accesibilidad y soluciones de diseño que permitan una fácil adaptación futura para que el nuevo parque de viviendas se anticipe al proceso de envejecimiento.

5. Fasificación inteligente y ordenación de prioridades.

En los grandes desarrollos previstos por el PGOU de Hondarribia, se ha establecido la priorización del alquiler protegido en las primeras fases para responder a corto plazo a la presión de la necesidad de vivienda (alta demanda de alquiler y subidas de precios).

El objetivo de esta acción no es modificar el contenido del PGOU, sino vincular directamente la planificación estratégica a los problemas identificados en el diagnóstico en la fase de ejecución, primando la disponibilidad económica y la idoneidad social.

Responsable: Ayuntamiento de Hondarribia, área de Urbanismo, en la tramitación de planes parciales y proyectos derivados.

1.1.5. Identificación de suelos disponibles y registro estratégico

SITUACIÓN

Una política eficaz de vivienda accesible exige necesariamente la identificación y planificación estratégica de los suelos disponibles, especialmente para garantizar la promoción de la protección pública.

El adecuado control y programación pública del suelo permite que la política de vivienda no se limite a la dinámica del mercado, sino que condicione estructuralmente la oferta.

En el caso de Hondarribia, el nuevo PGOU ya ha realizado una exhaustiva labor de identificación y ordenación del suelo. En particular, los sectores de Carmelitas y Tudelenea/Botica tendrán capacidad a medio plazo para atender las necesidades de vivienda de protección pública, con porcentajes de VPP que llegan al 75% en algunos casos. Asimismo, sectores como Etxanikenea pueden incidir directamente a corto y medio plazo en el crecimiento de la oferta protegida.

Por lo tanto, el censo estratégico de suelos disponibles no es un instrumento vacío, sino que está identificado por el nuevo PGOU y en condiciones de poner en marcha una planificación estructural.

ACCIÓN

Este Plan de Acción no plantea una nueva identificación de suelos disponibles ni un censo estratégico complementario, ya que el nuevo PGOU ya ha realizado este análisis y programación.

La prioridad de este eje no es la búsqueda de más suelo, sino la ejecución de los sectores estratégicos identificados y, especialmente, condicionar el régimen y los plazos de las viviendas de protección pública.

Así, el Plan recomendará la utilización, en su caso, de los siguientes instrumentos para facilitar la adaptación de la producción residencial a las necesidades sociales:

- Descalificaciones: La ley de suelo permite la descalificación si la zona no se desarrolla en los plazos necesarios. La medida tiene un objetivo claro: limitar la especulación de los propietarios de terrenos. De hecho, el Ayuntamiento de Hondarribia ya ha aplicado esta medida.

- Actuaciones urgentes: Según se recoge en las medidas urgentes de diciembre de 2025, el Ayuntamiento tiene la posibilidad de agilizar las tramitaciones, acelerar la dotación de vivienda en un ámbito concreto, siempre que sea estratégico.

Responsable:

Ayuntamiento de Hondarribia (Departamento de Urbanismo).

1.2. Estrategia. Intermediación y movilización de viviendas vacías en el mercado de alquiler

1.2.1. Actuación sobre viviendas vacías

SITUACIÓN

El diagnóstico de Hondarribia no recoge un censo detallado de viviendas vacías y en la actualidad el Ayuntamiento no dispone de un censo actualizado conformado según los criterios establecidos por el Decreto 149/2021. Asimismo, respecto a la aplicación del canon, no hay aún ninguna decisión política o fiscal concreta tomada; existen dudas jurídicas y el Ayuntamiento está siguiendo las prácticas que se están implantando en otros municipios para valorar la viabilidad y seguridad jurídica de su aplicación.

El Decreto 149/2021, de 8 de junio, por el que se regulan las medidas para garantizar la función social de la vivienda, determina lo que se entiende por "vivienda vacía". Se entenderá que una vivienda está vacía cuando durante dos años consecutivos nadie esté empadronado en ella, o cuando el consumo de agua, gas o electricidad sea inferior a un tercio de la media municipal, excluyendo situaciones excepcionales (en proceso de rehabilitación, uso parcial justificado, etc.). Por tanto, la definición de vivienda vacía no se limita a la mera falta de censo, sino que se basa en indicadores de uso real.

En este contexto, la movilización de vivienda vacía en Hondarribia puede tener un potencial importante para incrementar la oferta de alquiler, teniendo en cuenta sobre todo el elevado peso de la demanda de alquiler (73,2%) y la tensión existente en el mercado de vivienda. Sin embargo, en la actualidad no existe una estrategia municipal integrada en esta materia.

ACCIÓN

En base al marco establecido por el Decreto 149/2021, el Ayuntamiento de Hondarribia pondrá en marcha una gestión integral de las viviendas vacías basada en una base de datos sólida y actualizada, aplicando las medidas de forma progresiva.

Las acciones se desarrollarán de acuerdo con los siguientes pasos:

1) Elaboración del censo de viviendas vacías

- El Ayuntamiento elaborará el censo de viviendas vacías según los criterios establecidos en el Decreto 149/2021, analizando los datos de consumo, empadronamiento y situaciones de excepción.

- Este censo dará una base objetiva para conocer la situación de las viviendas vacías y aplicar futuras medidas fiscales.

- El padrón se actualizará cada dos años y los datos se integrarán en el sistema de gestión intramunicipal.

El objetivo no es sólo la identificación, sino que sea un punto de partida fiable de la estrategia de movilización.

2) Análisis de la aplicación progresiva del recargo de la DCI

- La normativa vigente autoriza la aplicación de recargo de hasta el 150%. Teniendo en cuenta esto, y teniendo en cuenta que en los últimos tiempos la JEC ha pasado del 50% al 100%, el Ayuntamiento analizará la progresiva subida del citado impuesto, teniendo en cuenta la seguridad jurídica y las experiencias de otros municipios. Se estudiarán las excepciones y se tendrán en cuenta las adecuadas.

- Se planteará un aumento progresivo del recargo, con comunicación oficial previa y aclaración de las vías de movilización (especialmente el programa Bizigune).

- El objetivo es utilizar el recargo como palanca para que los propietarios prioricen la posibilidad de comercializar su vivienda o acceder a programas.

3) Valorar la posibilidad de aplicación del canon

- Una vez completado el censo de viviendas vacías, el Ayuntamiento estudiará la aplicación del canon, incluyendo la posibilidad de definir ámbitos de aplicación prioritarios. Se estudiarán las excepciones y se tendrán en cuenta las adecuadas.

- En el caso de la aplicación, la medida tendrá carácter progresivo y las propiedades en movilización (en rehabilitación o en tramitación de Bizigune) podrán tener una suspensión o tratamiento especial.

- Los ingresos percibidos mediante canon se destinarán al desarrollo de las políticas de vivienda para reforzar el carácter social de la medida.

4) Priorización de vías de movilización: Bizigune y mediación

- A los propietarios de viviendas vacías se les facilitará información detallada sobre el programa Bizigune, con sus garantías públicas y bonificaciones fiscales.

- El Ayuntamiento realizará una mediación activa, facilitando la tramitación a los propietarios y resolviendo dudas. Para ello serán fundamentales la ventanilla, la web, el Servicio de Atención a la Población (SAC) u otras formas de atención.

- El objetivo es priorizar la movilización frente a las medidas fiscales con un enfoque incentivador y progresivo.

5) Seguimiento y evaluación anual

- El Ayuntamiento analizará anualmente el número de viviendas movilizadas, el número de rehabilitadas y el impacto de las medidas fiscales.

- Estos datos servirán para la adecuación de las ordenanzas fiscales y para definir las prioridades de los próximos años.

- Estas medidas no se plantean como un instrumento de mera recaudación, sino que tienen como objetivo devolver las viviendas vacías al uso social y aumentar la oferta de alquiler, recuperando la función social de la vivienda.

Responsable:

Ayuntamiento de Hondarribia, áreas de Vivienda y Hacienda, en colaboración con el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco y los programas Bizigune / Alokabide**.**

1.2.2. Activación y consolidación del programa Bizigune

SITUACIÓN

En Hondarribia la tasa de viviendas no principales se sitúa en el 21,5%, por encima de las medias de Bidasoa, Gipuzkoa y la CAPV. Según el padrón municipal, hay 1.680 viviendas (19,3%) sin empadronar, lo que indica un uso inestable o una presencia significativa del vacío.

Al mismo tiempo, la oferta de alquiler es limitada (18,2% entre las viviendas principales) y el 73,2% de la necesidad de vivienda se destina al alquiler. Esto significa que el parque de viviendas que no está disponible en el mercado aumenta la tensión.

Por su parte, 35 grandes tenedores disponen de 307 viviendas que controlan el 24,2% del mercado de alquiler. Esto demuestra que las políticas de movilización deben tener dos niveles: una mediación dirigida a los propietarios particulares y una estrategia específica con mayores tenedores.

El Ayuntamiento aplica actualmente un recargo de JEC sobre las viviendas no empadronadas, pero no existe un censo actualizado de viviendas vacías ni un canon o medida específica de activación en marcha. En el programa Bizigune sólo hay activadas 8 viviendas.

En este contexto, la movilización de viviendas vacías es una de las palancas más rápidas para aumentar el alquiler asequible a corto plazo.

ACCIÓN

Este Plan de Acción prevé convertir el programa Bizigune en una de las principales herramientas para aumentar el alquiler asequible a través de las siguientes líneas de actuación:

1. Establecer un objetivo cuantitativo progresivo.

En el horizonte de 3 años se establecerá el objetivo de incrementar progresivamente el número de viviendas de Bizigune (referencia inicial de 8 viviendas) con seguimiento anual.

2. Firma del convenio específico con Alokabide.

El Ayuntamiento formalizará un convenio de colaboración con Alokabide con los siguientes objetivos:

• Establecer un canal directo y fluido de canalización de viviendas a Bizigune.

• Simplificar los procedimientos de tramitación para los propietarios.

• Priorizar el programa en el contexto de la Zona Tensionada.

El objetivo es alinear los instrumentos municipales y autonómicos para acelerar la activación de las viviendas.

3. Campaña de información y activación dirigida.

A partir del censo de viviendas vacías, se realizará una comunicación directa dirigida a los propietarios particulares, incidiendo en las garantías que ofrece Bizigune (renta garantizada, cobertura de daños, gestión integral). Este incentivo puede contraer matrimonio con las cargas previstas en otras medidas (subida del SMI y canon)

4. Crear una ayuda de reparación condicionada.

A menudo la salida de viviendas vacías al alquiler requiere trabajos previos de reparación. Ante ello, el Ayuntamiento estudiará una línea de subvenciones específica con una condición clara:

• Compromiso de alquiler a través del programa Bizigune tras la reparación de la vivienda.

Esta medida tiene un doble objetivo: promover la adaptación del parque obsoleto, y vincular la inversión de dinero público al objetivo del alquiler social.

5. Integración de incentivos fiscales.

Para las viviendas que se adscriban a Bizigune se aplicará una bonificación del 50% del LER (en la medida que lo permitan las ordenanzas municipales), combinando la presión fiscal con los incentivos positivos.

6. Sistema de seguimiento y evaluación.

Se evaluará anualmente el número de viviendas activadas, las movilizadas mediante ayudas de reparación y el impacto del programa en el alquiler asequible.

Con esta acción, el programa Bizigune pasa de una situación de pasividad a una política municipal activa y estructurada, dentro de la estrategia general de movilización de viviendas vacías.

Responsable:

Ayuntamiento de Hondarribia, áreas de Vivienda y Hacienda, en colaboración con Alokabide y el Gobierno Vasco.

1.2.3. Medidas fiscales: recargo del IBI, bonificaciones para Bizigune y fiscalidad complementaria

SITUACIÓN

En Hondarribia se aplica el recargo LER sobre las viviendas vacías, ya que (100%), en todo caso, no se alcanza el máximo permitido por la Norma Foral (150%). El diagnóstico muestra una tasa de vivienda no principal del 21,5%, con 1.680 viviendas sin empadronamiento. Esto indica que hay un parque significativo que se puede movilizar.

Las medidas de censo, información y activación Bizigune previstas en los apartados anteriores (1.2.1 y 1.2.2) están directamente relacionadas con la fiscalidad. En este apartado se recoge expresamente la estrategia de fiscalidad que aplicará el Ayuntamiento, combinando de forma coherente los mecanismos de presión e incentivo.

ACCIÓN

Este Plan de Acción establece una fiscalidad progresiva y complementaria para fomentar la movilización de viviendas vacías y el alquiler asequible.

1. Elevación del recargo RSE al nivel máximo

Una vez actualizado el censo de viviendas vacías, y al ser informado por el propietario, el Ayuntamiento estudiará el aumento progresivo del recargo de JEC, dentro de lo permitido por la norma DFG. La medida será progresiva en relación con la fase previa de información y mediación.

2. Bonificaciones fiscales para las viviendas adscritas a Bizigune

Para las viviendas que se destinen al alquiler social, especialmente a través del programa Bizigune, se aplicará una bonificación del 50% del CAP (según ordenanzas municipales) como incentivo positivo. El objetivo es penalizar su mantenimiento vacío y premiar el alquiler social.

3. Bonificación de licencias de obras de rehabilitación

Muchas viviendas vacías para salir al alquiler tienen que ser previamente rehabilitadas. Ante esto:

• Estudiará las Ordenanzas Fiscales vigentes del Ayuntamiento y propondrá, en su caso, bonificaciones específicas sobre licencias de obras y tasas (EOIZ), en relación con el compromiso de destinar la vivienda al mercado de alquiler (especialmente a Bizigune).
• El objetivo es reducir el coste fiscal de la rehabilitación para facilitar la movilización.

4. "Tratamiento especial" para la movilización de viviendas vacías
El recargo y el canon JEC se aplicarán de forma progresiva, pero los propietarios en proceso de movilización (iniciada la rehabilitación o en trámite de adhesión a Bizigune) tendrán una suspensión o exención del recargo durante la formalización del proceso.

De esta forma, el Ayuntamiento establecerá un incentivo positivo para el propietario colaborativo que quiera buscar una solución a su vivienda vacía, combinando presión fiscal y ayuda.

5. Asesoramiento fiscal y asistencia integral

Dentro de la estructura de atención e intermediación relacionada con la movilización de viviendas vacías (en relación con el modelo de gobernanza que se desarrollará en el eje 4), el Ayuntamiento ofrecerá asesoramiento fiscal sobre qué bonificaciones se pueden aplicar, qué procedimiento hay que seguir, qué tasas se pueden ahorrar, la estrategia más adecuada entre rehabilitación y movilización.
El objetivo es que los propietarios no se retrasen por falta de información.

6. Evaluación anual de la estrategia de fiscalidad

Anualmente se evaluará el impacto de la fiscalidad complementaria en función de tres indicadores:

• Número de viviendas movilizadas.
• Número de rehabilitaciones.
• Barrios más afectados.

En función de esta evaluación, se elaborarán propuestas de adaptación de las ordenanzas fiscales para el próximo año.

Con esta acción, el Ayuntamiento de Hondarribia convierte la fiscalidad en un instrumento de política pública activa, aplicando de forma conjunta la presión progresiva, los incentivos positivos y la asistencia técnica para destinar las viviendas vacías al alquiler asequible.

Responsable:

Ayuntamiento de Hondarribia (Hacienda, Vivienda), a través de la actualización y seguimiento de las ordenanzas fiscales municipales.

EJE 2. PARQUE RESIDENCIAL EDIFICADO Y ORDENACIÓN URBANA

Contexto y encuadre

La política de vivienda de Hondarribia no puede basarse únicamente en nuevos desarrollos. El diagnóstico muestra que gran parte del parque de viviendas del municipio ya está construido, en el que se identifican varios retos estructurales: envejecimiento, problemas de accesibilidad y uso inestable.

En el parque residencial el número de viviendas sin ascensor es elevado y el peso de la población mayor de 65 años es creciente. Esto significa que muchas viviendas tienen necesidades de adaptación, al tiempo que el proceso de envejecimiento aumenta la necesidad de tipologías y ubicaciones de vivienda más adecuadas. Esta situación tiene dos consecuencias: por un lado, la necesidad de una intervención sistemática de rehabilitación y accesibilidad; y por otro, la reubicación estratégica de viviendas sin adaptación, con la posibilidad de que éstas vuelvan al mercado.

Por su parte, la tasa de viviendas no principales se sitúa en el 21,5% y el número de viviendas sin empadronamiento en 1.680. Esto demuestra que en la propia ciudad construida existe potencial, no sólo a través de la movilización de vacíos, sino a través de la rehabilitación y regeneración integrada.

El cuestionario del Ayuntamiento confirma este rumbo. En Mendelu se pretende activar el ARI o figura similar y en este barrio se plantea una intervención estratégica. Asimismo, en la Parte Vieja se prevén planes específicos y labores de rehabilitación, y se están estudiando intervenciones en el barrio vecinal. En materia de accesibilidad, la instalación de ascensores y la adecuación de edificios antiguos se identifican como principales retos.

El nuevo PGOU prima la consistencia frente a la dispersión. Esto significa que la propia ciudad construida es uno de los principales ámbitos estratégicos de la política de vivienda: la densificación racional, la segregación de las grandes viviendas y la valoración de los cambios de uso (lonjas, etc.), preservando la calidad urbanística y el equilibrio comercial.

El objetivo de este eje está orientado, por tanto, a la regeneración y al crecimiento interior de la ciudad: adecuar y hacer accesible el parque de viviendas existente; impulsar intervenciones integradas en barrios concretos; e identificar y activar las posibilidades de generar más vivienda protegida en la propia ciudad edificada.

El objetivo no es sólo reparar edificios, sino aumentar el alquiler asequible y el número de viviendas de protección pública mediante procesos de regeneración, en coherencia con la visión compacta y sostenible del PGOU.

2.1. Regeneración de áreas urbanas y rehabilitación del parque residencial

2.1.1. Rehabilitación del parque residencial y mejora de la habitabilidad

SITUACIÓN

Como hemos destacado, el parque de viviendas de Hondarribia presenta necesidades de rehabilitación y adaptación, especialmente relacionadas con la accesibilidad y el

envejecimiento. Hay numerosos edificios sin ascensor y el peso de la población ≥ 65 años es ascendente. Por otra parte, las viviendas

La tasa es del 21,5% y hay 1.680 viviendas sin empadronar, muchas de las cuales podrían necesitar obras de rehabilitación antes de volver al mercado.

En este contexto, en el ámbito de Mendelu y Eskapatxulo está en marcha el Plan Especial. El planeamiento ya está elaborado y comenzará a desarrollarse por fases. Entre otras medidas, se prevé una Open Gela que se abrirá durante 6 meses para informar y asesorar a la ciudadanía y se estudia la posibilidad de ampliar las subvenciones para la rehabilitación de vivienda. Esta experiencia combinará la regeneración integrada con la implicación de la ciudadanía. Así, además de la ejecución del Plan Especial, la experiencia debe servir para resolver si es válida o no para su aplicación en otras barriadas de Hondarribia.

El objetivo de este eje es activar las posibilidades de intervención en la ciudad edificada y aumentar la vivienda protegida y accesible, priorizando el crecimiento hacia dentro.

ACCIÓN

Este Plan de Acción mantiene cuatro líneas de actuación. Dado que se trata de un amplio ámbito de intervención, se deberán realizar las determinaciones oportunas en cada caso.

1. Promoción de la accesibilidad: ascensores y adaptaciones

Con el diagnóstico en la mano, se trabajará en las siguientes líneas.

• Elaboración de un mapa actualizado de edificios sin ascensor que defina las áreas estratégicas de intervención y oriente la planificación/ayudas. El Ayuntamiento de Hondarribia ha realizado una preelaboración en la que, por diversos factores, como el patrimonio/protección, muchas viviendas van a ser difíciles de abordar. Se dice que se podrán plantear intervenciones integradas.

• Asesoramiento técnico a las comunidades. Puede ser general (a través del portal web, BAZ) o se intentará replicar el formato Open Gela en función de las posibilidades y casuística.

• Activar las ayudas públicas y las bonificaciones de las tasas municipales para priorizar las obras de accesibilidad. Entre los incentivos, el Ayuntamiento aplicará instrumentos fiscales y valorará la aplicación de bonificaciones en los impuestos EOIZ y IIG. Más adelante valorará la aplicación de la exención del canon.

Objetivo: Atender al envejecimiento demográfico y garantizar la habitabilidad de las viviendas antiguas.

2. Rehabilitación energética y habitabilidad

• Activación de las ayudas de rehabilitación en el marco del Plan Especial de Mendelu y Eskapatxulo.

• Estudiar la posibilidad de ampliar las líneas de subvención, especialmente en relación con el compromiso de movilización de viviendas vacías.

• Mejorar la eficiencia energética y las condiciones de habitabilidad para permitir el alquiler asequible.

Objetivo: vincular rehabilitación y movilización de vivienda. Se ha dicho que será el Ayuntamiento el que valore si es más eficaz una intervención integrada o un apoyo más general.

3. Regeneración integrada vecinal (Mendelu y Eskapatxulo como experiencias piloto)

• Ejecución del Plan Especial por fases.

• Activar el Open Gela que se abrirá durante 6 meses para ofrecer información y asesoramiento a la ciudadanía.

• Intervención integral; edificios, espacio público y mejora de la habitabilidad.

Una vez realizada esta experiencia, se evaluará la idoneidad del modelo para su extensión a otros barrios (por ejemplo, al Casco Viejo). Si el despliegue fuera adecuado, se definirían los instrumentos de planificación adecuados para cada ámbito (Plan Especial o figura similar) para garantizar una intervención integral y eficaz.

Objetivo: estructurar la regeneración a escala de barrio y no mediante intervenciones aisladas. Elaboración del mapa de intervenciones integradas a medio plazo y puesta en marcha de las tramitaciones necesarias para llevarlo a cabo.

4. Vinculación entre rehabilitación y creación de vivienda protegida

• Vincular las estrategias de rehabilitación con las posibilidades de creación de vivienda protegida (acceso municipal, destino al alquiler social, etc.). Entre las alternativas se valorará la implantación de la cesión de la vivienda objeto de ayuda a Bizigune.

El objetivo: que la regeneración no sea sólo física, sino una transformación social alineada con la política de vivienda.

5. Tratamiento sostenible para la mejora del hábitat

El Ayuntamiento de Hondarribia tiene planificado un plan de intervención ante problemas de accesibilidad en las diferentes áreas vecinales. En la medida en que los barrios sean más habitables, las viviendas presentes serán accesibles y será más fácil mantener su función social. En este sentido, el Plan propone mantener esta iniciativa.

Responsable:

Ayuntamiento de Hondarribia, áreas de Urbanismo, Vivienda y Servicios Sociales, en coordinación con otras administraciones competentes.

2.2. Herramientas para crecer hacia dentro y cambios de uso

SITUACIÓN Y CONTEXTO

El modelo urbano de Hondarribia se basa en la lógica de priorizar la densidad y limitar la dispersión, en línea con el rumbo estratégico que ha marcado el nuevo PGOU. La planificación estructural ya está elaborada y la expansión de los nuevos suelos urbanizables se pretende moderar para evitar artificializaciones añadidas. Esto significa que también hay que buscar alternativas para crear más viviendas disponibles dentro de la ciudad en la que está construida.

El diagnóstico muestra una tasa de vivienda no principal del 21,5%, lo que indica competencia entre usos (segundas viviendas, alquiler turístico, uso inestable). La presión de los alojamientos turísticos es especialmente sensible, y aunque el nuevo PGOU prevé una regulación más estricta, a día de hoy aún no existe una regulación específica en vigor.

Por otro lado, en el parque de viviendas existen oportunidades puntuales de crecimiento hacia el interior:

- Posibilidades de conversión de lonjas o locales bajos en viviendas, en condiciones de habitabilidad y equilibrio comercial.
- Segregación horizontal de las viviendas grandes como herramienta para responder al crecimiento de las unidades convivenciales pequeñas (tamaño medio reducido del 2,75 al 2,40%).
- Densificación racional en determinados ámbitos, preservando la calidad del tejido urbano y el equilibrio del espacio público.

Los cambios de uso y las posibilidades de segregación están contemplados en el nuevo PGOU, aunque en muchos casos su aplicación está sometida a condiciones urbanísticas y criterios de calidad. Convertir lonjas en vivienda no es una política prioritaria, pero se valora como una opción selectiva. En el caso de los alojamientos turísticos, el PGOU establecerá límites y condiciones más estrictas.

En este contexto, las políticas de crecimiento interno no son una mera alternativa a una lógica expansiva, sino un componente estratégico del modelo urbano compacto y sostenible. El objetivo de este eje es:

- Limitar la presión del uso turístico y priorizar el residencial.
- Activación de oportunidades de creación de nuevas viviendas en el espacio edificado (segregación, cambios de uso),
- Alinear la ordenación urbana al objetivo de vivienda asequible.

El objetivo no es impulsar cualquier densificación, sino identificar las palancas para aumentar la vivienda protegida y el alquiler asequible garantizando la calidad urbanística y el equilibrio funcional.

2.2.1. Presión de los alojamientos turísticos y vivienda

SITUACIÓN

La tasa de viviendas no principales de Hondarribia se sitúa en el 21,5%, lo que denota una competencia entre usos, especialmente en relación con la segunda vivienda y los alojamientos turísticos. El peso del turismo en el municipio puede generar tensión en el mercado de vivienda, sobre todo en un contexto en el que la oferta de alquiler asequible es limitada (18,2% entre las viviendas principales y 73,2% de la demanda destinada al alquiler).

El análisis adicional realizado para este apartado (Registro de Empresas y Establecimientos Turísticos del País Vasco, 2026) señala que hay 145 PYMES registradas legalmente en Hondarribia, que ofertan un total de 635 plazas. Las LILE, por su parte, son 8 y ofrecen 32 plazas.

Por modalidades, Hondarribia cuenta con 1.108 alojamientos. En base al umbral que ha alcanzado San Sebastián, toda Hondarribia sería zona saturada si alcanzara el alojamto 1.696 y se encontraría en zona de riesgo si tuviera 848 alojamientos. Por lo tanto, Hondarribia ya está en zona de peligro. A esto hay que añadir lo que ya se sabe: que la presión turística no afecta a todos los barrios por igual y que, con frecuencia, el número de alojamientos reales es más alto que el que se registra. Todo ello constituye una justificación suficiente para afirmar que, desde el punto de vista del derecho a la vivienda, debe limitarse el número de alojamientos, y no sólo la PYME o la LILE.

En este sentido, el Ayuntamiento ha tomado medidas en los últimos años para controlar esta presión. Se ha endurecido la normativa del PGOU para limitar la implantación de alojamientos turísticos, si bien la nueva normativa aún no está vigente. Por otro lado, teniendo en cuenta las limitaciones que marca la legislación de Propiedad Horizontal, el Ayuntamiento ha colaborado estrechamente durante dos años con los administradores de fincas, y en los dos últimos años se ha conseguido no implantar nuevas PYMEs (Vivienda de Uso Turístico) en edificios de suelo urbano.

Asimismo, la normativa que recoge las medidas urgentes en materia de vivienda establece que en los municipios con denominación de zona tensada no podrán autorizarse nuevas PYME o LILE. Esto significa que, si Hondarribia es declarada zona tensa, contará con un instrumento jurídico más potente para limitar la expansión de los usos turísticos.

Además, existe la posibilidad de modificar la normativa urbanística del PGOU o de extremar los criterios de aplicación, por ejemplo estableciendo indicadores de carga (número de alojamientos por habitante o edificio), y estableciendo una expansión controlada.

En este contexto, las estrategias de crecimiento interno deben vincularse necesariamente a la gestión de la presión del uso turístico, priorizando la vivienda como uso residencial.

ACCIÓN

Estrategia para limitar la expansión de los alojamientos turísticos y priorizar el uso residencial Este Plan de Acción establece cuatro grandes líneas de actuación:

1. Garantizar la entrada en vigor y aplicación de la nueva normativa PGOU.

• Priorizar la entrada en vigor de una norma urbanística más exigente.

• Establecer criterios claros de aplicación para evitar interpretaciones difusas.

• Estudiar la posibilidad de establecer indicadores de carga o límites cuantitativos para evitar la saturación en barrios o zonas concretas.

Activación del instrumento jurídico de la Zona Tensionada 2.

En caso de obtener la denominación de zona tensada, se aplicará la prohibición prevista por las medidas urgentes de no autorizar las nuevas PYME y LILE.

Esta medida proporcionaría un fuerte respaldo jurídico para frenar la expansión del uso turístico de vivienda. Asimismo, se aprovechará el tiempo de vigencia del nombramiento para realizar una regulación más estricta de los alojamientos.

3. Mantener la colaboración con las comunidades de propietarios

El Ayuntamiento de Hondarribia ha venido trabajando en los últimos años con las comunidades de propietarios por la cuestión de los pisos turísticos. De cara a los retos de futuro, será importante mantener dicha relación.

4. Establecer un sistema de seguimiento y control.

• Mantenimiento del mapa actualizado de alojamientos turísticos.

• Reforzar la licencia y el control de actividades.

• Evaluar anualmente el impacto del uso turístico en el mercado residencial.

El objetivo de esta acción no es criminalizar el turismo, sino priorizar el uso residencial de vivienda y garantizar un modelo de ciudad compacto y equilibrado, en coherencia con el alquiler asequible y la estrategia de protección pública.

Responsable:

Ayuntamiento de Hondarribia, áreas de Urbanismo, Vivienda y Turismo.

2.2.2. Lonjas, caseríos y segregaciones

SITUACIÓN

A la hora de analizar las posibilidades de crecimiento interno, el nuevo PGOU posibilita una serie de instrumentos urbanísticos: cambios de uso (lonjas vivienda), potenciación del uso residencial rural y segregación de edificios en suelo urbano. Además, y en lo que se refiere a la creación de viviendas accesibles y protegidas una vez construidas, tendremos en cuenta otras dos líneas de trabajo: el ejercicio del derecho de retardo por parte de las instituciones públicas y la estrategia/incentivos para bajar los negocios a la calle. Sin embargo, el Ayuntamiento de Hondarribia ha realizado una profunda reflexión sobre estas posibilidades y, en previsión de posibles daños colaterales, no plantea una estrategia expansiva. Citemos, una por una, las casuísticas.

Conversión de lonjas en viviendas: la normativa permite convertir locales bajos en viviendas en ciertas condiciones. Sin embargo, la experiencia de los últimos años ha demostrado que la calidad de las viviendas que se obtienen es a menudo deficiente (iluminación, ventilación, condiciones de habitabilidad) y puede afectar negativamente a la actividad económica y al tejido comercial. Por ello, en el nuevo PGOU se ha recurrido a limitar esta posibilidad, previendo únicamente el cambio selectivo de uso.

Caseríos y edificaciones residenciales en suelo rural: el municipio cuenta con numerosas edificaciones residenciales rurales que han quedado sin explotación o subutilizadas. Sin embargo, la presión urbanística es elevada y las carencias de adecuación de infraestructuras y servicios son evidentes. En este contexto, la segregación o intensificación residencial de los caseríos conlleva un riesgo de incremento del problema, tanto desde el punto de vista del modelo urbano compacto como de los usos o criterios ecológicos de los recursos públicos.

Segregación horizontal de grandes viviendas: El nuevo PGOU contempla la posibilidad de facilitar la segregación de edificios en suelo urbano como instrumento para dar respuesta al crecimiento de las pequeñas unidades convivenciales.

El diagnóstico muestra una disminución del tamaño de las unidades de convivencia (de 2,75 a 2,40) que puede justificar una segregación racional en algunos casos. Sin embargo, la nueva normativa aún no está en vigor y su aplicación estará sometida a estrictas condiciones urbanísticas.

Ejercitar el derecho de retracto para la extensión del parque protegido: formar una base de datos de viviendas en situación de derecho de superficie y ejercer el derecho de tanteo, a través del ayuntamiento o del Gobierno Vasco, es una opción adecuada y a utilizar en todas las ocasiones.

Medidas e incentivos para bajar los negocios a la calle: Trasladar las actividades económicas existentes en los espacios con calificación de vivienda a las plantas bajas

cumplirá 2 objetivos: crear nuevas viviendas disponibles en el parque construido y aportar a la vida callejera.

En resumen, las herramientas existen, pero la visión de Hondarribia no es la densificación automática, sino primar el control de calidad, equilibrio y presión urbanística.

ACCIÓN

Aplicación selectiva y controlada de oportunidades de crecimiento interno

Este Plan de Acción distingue tres sublíneas con un claro posicionamiento en cada una de ellas:

1. Conversión de lonjas en viviendas: cambio selectivo de uso

• Aplicación de los límites y condiciones recogidos en el nuevo PGOU.

• Establecer condiciones estrictas de habitabilidad (iluminación, ventilación, superficie mínima, accesibilidad).

• No permitir el cambio de uso en zonas que puedan afectar negativamente al tejido comercial.

• Definir mediante ordenanza municipal criterios concretos para evitar interpretaciones difusas. Con la ordenanza pormenorizada se valorarán otras medidas como el establecimiento o no del régimen de protección de las nuevas viviendas a crear (tasado).

Objetivo: evitar viviendas de baja calidad y preservar el equilibrio funcional del tejido urbano.

2. Caseríos y zona rural: no intensificación

• No permitir en este momento nuevas segregaciones o intensificaciones de edificios residenciales en suelo rural.

• Evitar el traslado de presión urbanística al suelo urbano.

• Tener en cuenta las limitaciones de infraestructuras y servicios en el medio rural.

Objetivo: no incrementar la urbanización difusa y las infraestructuras inadecuadas en suelo rural.

3. Segregación horizontal de grandes viviendas: opción regulada

• Con la entrada en vigor del nuevo PGOU se posibilitará la segregación de las edificaciones en suelo urbano con estrictas condiciones urbanísticas y técnicas.

• Se determinarán las condiciones mínimas de superficie, habitabilidad y accesibilidad.

Objetivo: Atender la demanda de pequeñas unidades de convivencia garantizando la calidad urbanística.

Mediante esta acción, el Ayuntamiento de Hondarribia aplicará las herramientas de crecimiento hacia dentro de forma selectiva y controlada, evitando la densificación automática o especulativa y garantizando un modelo urbano compacto y equilibrado.

4. Ejercitar el derecho de retracto para la extensión del parque protegido

Como se ha dicho anteriormente, el derecho se aplicará en los casos en que exista oportunidad. Para ello será fundamental un adecuado seguimiento de las transacciones dentro del Ayuntamiento y la coordinación de la GV para asegurar que la coyuntura sea suficiente con músculo financiero.

5. Medidas e incentivos para que los negocios bajen a la calle: antes de poner en marcha las medidas el Ayuntamiento realizará un estudio a nivel interno para determinar a qué zona quiere destinar los negocios desde el punto de vista del equilibrio urbano. Resolviendo esto definirá los incentivos: bonificaciones fiscales o subvenciones directas, según los casos.

Responsable:

Ayuntamiento de Hondarribia (Departamento de Urbanismo), mediante aplicación y ordenanza del PGOU.

EJE 3. SISTEMA DE PRESTACIONES Y AYUDAS AL ALQUILER

Contexto y encuadre

En la demanda de vivienda de Hondarribia hay una tensión estructural, y así lo demuestran los datos del registro Etxebide. En octubre de 2025 había 1.552 solicitudes de vivienda activas en el municipio, 91,7 solicitudes por mil habitantes, un nivel de demanda elevado y equiparable al de los municipios de Donostialdea.

El 55,1% de las solicitudes han sido realizadas por personas empadronadas en Hondarribia y el 73,2% son para alquiler. Esto confirma que el alquiler es la principal vía de acceso y que la disponibilidad por venta es muy limitada.

El perfil de las peticiones también es significativo. El 43,9% de los solicitantes son de ingresos medios (entre 15.00 y 28.861 euros) y el 32,3% de ingresos bajos (< 15.000 euros). También se trata de solicitudes de renta alta (22,5%), y el 67,1% de los solicitantes no empadronados en el municipio son de renta media o alta, indicando que también hay presión externa. En cuanto al número de miembros,

el 63,4% de las solicitudes corresponden a viviendas unipersonales y el porcentaje de solicitudes de mujeres por género es del 45,9%, el de hombres del 34,0% y el de parejas del 20,0%. Asimismo, hay 44 solicitudes de vivienda adaptada y 299 solicitudes con necesidades especiales de vivienda. Destaca especialmente la presencia de 384 solicitudes activas menores de 36 años, un 24,7% del total.

La situación de los jóvenes es especialmente reveladora. Según el diagnóstico, en Hondarribia hay 770 jóvenes de entre 18 y 34 años emancipados, lo que supone el 26,3% de la juventud de esta franja de edad. Esta tasa es inferior a la de Gipuzkoa (33,3%) y la de la CAPV (32,3%). Además, la tasa de emancipación presenta grandes diferencias entre los barrios: en la Parte Vieja es del 51,2%, en Puerto, Gornutz y Mendelu oscila entre el 33-34,5%, pero en Arkolla es del 8,0%, en Zimizarga del 14,7%, en el Puntal del 16,5% y en Jaitzubia del 18,1%.

Estos datos muestran que la emancipación de los jóvenes es más fácil en tejidos urbanos más compactos y notablemente más complicada en los más dispersos.

En cuanto al sistema de subvenciones y prestaciones, según datos de noviembre de 2025 194 personas son perceptoras de la Renta de Garantía de Ingresos (RGI) en Hondarribia, de las cuales 16 tienen la prestación complementaria de vivienda (PCV). La Prestación Económica de Vivienda (PEV) se concede a 85 personas, entre las que se encuentran 49 mujeres y 36 hombres;

Alrededor del 90% de las ayudas están dirigidas a personas mayores de 35 años. Acceso a la Vivienda

Dentro del Derecho Subjetivo (ROEE) hay 148 solicitudes registradas, 92 admitidas, 71 adjudicadas y 25 en situación provisional.

El programa Gaztelagun cuenta con 77 beneficiarios en el municipio, la mayoría jóvenes de 24 a 29 años y 48 mujeres y 29 hombres por género. En cuanto al programa Bizigune, hay 8 expedientes activos y en el programa ASAP no hay viviendas.

Todos estos datos demuestran que en Hondarribia la demanda de vivienda es alta y estructural, orientada al alquiler y compuesta principalmente por personas de renta baja o media. En el caso de las personas jóvenes, la tasa de emancipación se sitúa por debajo de la media del territorio y el sistema de ayudas públicas, aunque amplio, tiene una mayor incidencia en las personas mayores de 35 años que en las jóvenes. Al mismo tiempo, el mosaico de prestaciones es complejo y disperso, con una evidente necesidad de coordinación.

El objetivo de este eje no es sólo plantear más ayudas, sino articular de forma coherente el sistema de prestaciones y subvenciones al alquiler, incidir más en la emancipación juvenil, vincular las situaciones de emergencia con soluciones más estables y alinear las ayudas públicas con la política general de vivienda.

3.1.1. Impulso de los programas Gaztelagun y Emantzipa

SITUACIÓN

La tasa de emancipación de la juventud de 18 a 34 años en Hondarribia es del 26,3%, inferior a la de Gipuzkoa y a la de la CAPV. Etxebide cuenta con 384 solicitudes activas menores de 36 años (24,7%), con un peso muy elevado de la demanda de alquiler (73,2%). El programa Gaztelagun tiene 77 beneficiarios, que no es poco, pero hay que hacer esfuerzos para que el posible beneficiario tenga acceso efectivo.

En este contexto existen instrumentos para promover la emancipación de las personas jóvenes, pero es necesario reforzar su difusión y aprovechamiento.

ACCIÓN

Promoción activa de los programas Gaztelagun y Emancipación y activación de la alternativa de vivienda dotacional Esta acción plantea tres grandes líneas de actuación:

1. Promoción sistemática de los programas del Gobierno Vasco.

El Ayuntamiento difundirá de forma activa información sobre los programas Gaztelagun y Emancipación entre la juventud a través de campañas de comunicación específicas (Departamento de Juventud, web, red

sociales, sesiones informativas en los centros, etc.). El objetivo es aumentar el conocimiento y el uso de las ayudas ya vigentes.

• Gaztelagun: ayuda al alquiler para jóvenes menores de 36 años (censo mínimo de 6 mensualidades en la CAPV con necesidad de contrato de alquiler, límite de hasta 750 €en el caso de Hondarribia, máximo 300 €/ mes, con un límite de alquiler y condiciones de renta).

• Emancipación: ayuda de 300 €/ mes destinada a jóvenes de 25 a 29 años, hasta 3 beneficiarios por vivienda, durante un máximo de dos años, que se puede destinar al alquiler o a la hipoteca.

2. Poner en marcha la ayuda municipal

El Ayuntamiento tiene reservada una bolsa presupuestaria de ayudas propias (75.000 €). Trabaja ahora en las bases para encauzarlos, con la intención de que sean despedidos a corto plazo. Con ello, se reforzará la coordinación interdepartamental (sobre todo la vivienda y juventud pendiente de creación) y se buscará la coherencia con las ayudas que prestan otras instituciones.

3. Creación de una ventanilla de acogida estructurada.

Se establecerá un servicio estructurado de información y tramitación para jóvenes, tanto presencial como online o telefónico. El objetivo es facilitar el proceso de solicitud de las ayudas y ofrecer una orientación personalizada a las personas jóvenes (requisitos, compatibilidad, documentación).

4. Potencial de las viviendas dotacionales para la emancipación de las personas jóvenes.

Las viviendas dotacionales previsibles en el marco del PGOU se plantearán como un instrumento estratégico para la emancipación juvenil. Esta fórmula permite que las personas jóvenes puedan vivir temporalmente (por ejemplo, hasta 6 años) en vivienda protegida, garantizando una experiencia estable de primera emancipación. El objetivo es combinar las subvenciones con la oferta específica de vivienda para acercar la tasa de emancipación de las personas jóvenes a la media del territorio.

Es sabido que existen resistencias a ejecutar el desarrollo dotacional en Hondarribia, alta, el plan recomienda apostar en algunas zonas.

Con esta acción, el Ayuntamiento no crea nuevas ayudas, pero refuerza la difusión, coordinación y complementariedad de las herramientas ya existentes, convirtiendo la disponibilidad de vivienda de los jóvenes en una prioridad estratégica.

Responsable:

Ayuntamiento de Hondarribia (Juventud, Vivienda, Servicios Sociales), en colaboración con el Gobierno Vasco.

3.1.2. Garantía del derecho subjetivo a la vivienda

SITUACIÓN

La Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda de Euskadi, reconoce el derecho subjetivo de la ciudadanía a la ocupación de una vivienda adecuada. Para garantizar este derecho, las

administraciones tienen dos mecanismos principales: la adjudicación de una vivienda de alquiler regulado o de un alojamiento dotacional o, cuando ello no sea posible, la concesión de una prestación económica (OPE).

En Hondarribia, según datos de 2025, hay 148 solicitudes acogidas al Derecho Subjetivo de Acceso a la Vivienda (RVPP), de las que 92 han sido admitidas, 71 han sido adjudicadas y 25 se encuentran en situación provisional. Estos datos demuestran que el derecho subjetivo no es una figura teórica, sino una herramienta de aplicación real y significativa en el municipio.

En esta situación, muchos ciudadanos recurren en primer lugar a los Servicios Sociales, desde donde se derivan a Etxebide u otros recursos. Sin embargo, no existe un sistema de atención y orientación del derecho subjetivo estructurado y visible.

El derecho subjetivo no es una ayuda ordinaria: es un derecho y las administraciones deben garantizar que las personas no se queden sin vivienda o sin ella. Por ello, es necesario reforzar la accesibilidad, transparencia y coordinación interna del sistema.

ACCIÓN

Este Plan plantea las siguientes líneas de actuación para garantizar eficazmente el derecho subjetivo en Hondarribia:

1) Ofrecer información y orientación clara sobre el derecho subjetivo

• Elaboración de material informativo claro y bilingüe, teniendo en cuenta la riqueza lingüística existente en el municipio: qué es el derecho subjetivo, cómo se activa y en qué condiciones.

• Crear un apartado específico en la web municipal ("Derecho a la Vivienda: ¿qué es y cómo se solicita?"). Puesta a disposición de un teléfono.

• Organizar sesiones informativas puntuales dirigidas a la ciudadanía.

Objetivo: evitar que el derecho se active por falta de conocimiento.

2) Creación de una ventana de atención específica en materia de vivienda

• Estructurar dentro del Ayuntamiento un único punto de atención de referencia (presencial, online o telefónica) para la información y orientación de la ciudadanía.

• Este servicio no sustituiría al trámite técnico competencia de Etxebide, pero sí ayudaría a entender y activar el proceso.

Objetivo: Hacer más accesible y comprensible el sistema para el ciudadano.

3) Coordinación del Área de Servicios Sociales y Vivienda

• Establecer un protocolo interno de identificación de casos relacionados con el derecho subjetivo.

• Seguimiento sistemático: situaciones graves, casos a derivar a Etxebide y situaciones que requieren un seguimiento socio-económico.

• Una definición clara del reparto de responsabilidades, ya que la garantía del derecho no es exclusiva de los Servicios Sociales, sino que requiere de la colaboración entre las diferentes políticas.

Objetivo: evitar la gestión dispersa de casos y garantizar un enfoque integrado.

4) Creación de un canal estable de canalización rápida de situaciones graves

• Establecer un protocolo interno para tratar de forma ágil situaciones de ausencia de vivienda o riesgo de desahucio, especialmente en el caso de familias con hijos e hijas.

• Estudiar dos opciones:

• Ofrecer una alternativa temporal de vivienda municipal.

• Establecer un canal estable de solicitud de adjudicación preferente en el programa Bizigune.

Objetivo: que la garantía del derecho subjetivo sea efectiva en la práctica, no sólo formal.

Responsable:

Ayuntamiento de Hondarribia (Área de Vivienda, Servicios Sociales), en colaboración con Etxebide y Gobierno Vasco

3.1.3. Adaptación de las Ayudas de Emergencia Social al sistema de Prestación Económica de Vivienda

SITUACIÓN

Las Ayudas de Emergencia Social (AES) son prestaciones económicas, ya de por sí puntuales, destinadas a personas sin recursos suficientes para evitar o paliar situaciones de exclusión social, como el alquiler, la energía o los gastos asociados a la vivienda.

En Hondarribia, en 2024 se han presentado 393 solicitudes de AES y se han aceptado 338. Los conceptos relacionados con la vivienda tienen un peso muy elevado: 348 solicitudes

(88,6%) y 298 aprobaciones (88,2%). Destaca especialmente la existencia de 53 solicitudes vinculadas directamente al alquiler (frente a las 33 de 2023), con un notable incremento en los gastos estructurales de energía y mantenimiento.

Por otro lado, según datos de 2025, 194 personas son perceptoras de RGI en Hondarribia, 16 tienen PCV y 85 perciben OPE. El SEE incluye 148 solicitudes, de las que 92 han sido admitidas. Sin embargo, el elevado uso de las AES demuestra que el coste de la vivienda incide directamente en las situaciones de vulnerabilidad.

Aunque la transición al sistema EPE ya está en marcha, en Hondarribia todavía no se ha realizado ninguna elaboración específica sobre esta adaptación. El elevado uso de las AES sugiere que aún existen

lagunas de información, acceso o cobertura, lo que requiere reforzar la socialización y la coordinación.

ACCIÓN

El presente Plan propone las siguientes medidas para garantizar el uso adecuado y sostenible de las AES y su adecuación al sistema OPE:

1) Establecer una coordinación formalizada con Etxebide

Se establecerá un intercambio estructurado de información con Etxebide para mejorar el seguimiento de los casos y evitar la duplicidad de ayudas. El objetivo es que las personas que acuden a las AES deriven adecuadamente a la prestación correspondiente (OPE o derecho subjetivo).

2) Monitorizar la evolución de la demanda de AES

El Ayuntamiento establecerá un mecanismo de seguimiento anual, con especial atención a:

- Número de casos en los que se recurre a las AES por incumplimiento de requisitos de OPE.
- Número de solicitudes vinculadas al alquiler o gastos energéticos.
- Colectivos que más utilizan las AES.

Esta monitorización permitirá adecuar el presupuesto y garantizar un sistema sostenible.

3) Apropiación de los derechos de los ciudadanos

Los inquilinos que llegan al Ayuntamiento por AES en ocasiones desconocen sus derechos (importancia del contrato formal, gastos de mantenimiento, condiciones de habitabilidad de la vivienda, etc.). El Ayuntamiento ofrecerá una información breve y detallada que derivará al Departamento correspondiente cuando sea necesario (área de Vivienda, Etxebide, etc.). El objetivo es reforzar el uso adecuado y el enfoque preventivo de las AES.

4) Orientación y apoyo personalizado sobre la adaptación a la OPE

Muchas de las personas que acuden a las AES deberían activar el derecho OPE o EEES. El Ayuntamiento colaborará:

- Clarificar los requisitos para solicitar la OPE.
- Apoyo a la tramitación telemática.
- Identificar y encauzar los supuestos en los que debe activarse el derecho subjetivo.

5) Profundizar en el conocimiento del perfil de los usuarios de AES

En los próximos años se realizará un análisis de perfil (edad, género, barrio, tipología familiar, nivel de renta) para adecuar mejor las ayudas y adaptarlas a las necesidades concretas.

El objetivo de esta acción es que las AES sigan siendo un instrumento de emergencia pero conectadas de forma coherente con el sistema de prestaciones estructurales (OPE y derecho subjetivo), reduciendo las lagunas de cobertura y garantizando un uso más eficiente de los recursos.

Responsable:

Ayuntamiento de Hondarribia, Servicios Sociales y área de Vivienda, en colaboración con Etxebide.

3.2. Estrategia de vivienda de emergencia

SITUACIÓN

La demanda de vivienda en Hondarribia es elevada y estructural y el uso de la AES muestra la frecuencia de situaciones vulnerables asociadas a la vivienda. En 2024 se han presentado 393 solicitudes de AES, de las cuales más del 88% corresponden a conceptos relacionados con la vivienda. Al mismo tiempo, hay registradas 148 solicitudes de EEES y 85 personas reciben la prestación de OPE. Esto indica que la estabilidad en la vivienda es un factor clave en muchas situaciones vulnerables.

Para dar respuesta a las situaciones de emergencia, el Ayuntamiento de Hondarribia dispone en la actualidad de 4 viviendas municipales de emergencia. La gestión continuada de estos recursos se realiza desde los Servicios Sociales, en caso y con seguimiento personalizado. Por razones de protección de datos, no se puede hacer pública una casuística más concreta, pero hay que insistir en que la gestión es sostenible y cotidiana.

Por otra parte, los alojamientos dotacionales de las actuaciones de dotación previstas en el nuevo PGOU pueden ofrecer en el futuro una alternativa complementaria a la necesidad de emergencia y transición. Esto permitirá reforzar el recurso limitado actual y gestionar de forma más estructurada las situaciones de transición.

Sin embargo, en la actualidad no existe una normativa específica de viviendas de emergencia, ni una bolsa de recursos estructurada y planificada. Por ello, es necesario dotar al sistema de una estructura más formal que garantice la transparencia, la seguridad jurídica y el buen uso de los recursos.

ACCIÓN

1) Redacción y aprobación del reglamento del piso de emergencia

El Ayuntamiento dispone de una normativa específica para el uso de estas viviendas, que en todo caso será actualizada durante la vigencia del presente Plan, en base al diagnóstico de su evolución hasta la fecha. Para ello se tendrá en cuenta:

• Personas que pueden acceder (riesgo de despido, casos de violencia, riesgo de callejero, etc.).

• Duración de las estancias y plan de estabilización (especificando claramente el carácter transitorio).

• Criterios de derivación a recursos de protección u otros.

• Condiciones de acceso para personas en situación económica precaria.

Esto reforzará la transparencia y la seguridad jurídica.

2) Reordenación de la bolsa de alojamiento de emergencia en un plazo de 3 años

Durante la vigencia del Plan se estudiará la organización de una bolsa de recursos estable y planificada más allá de las 4 viviendas existentes. En cualquier caso, las 4 viviendas existentes nunca han sido ocupadas, las cuatro a la vez, por lo que, a día de hoy, esta no será una prioridad. Opciones a valorar:

• Viviendas de titularidad municipal.

• Asignaciones prioritarias dentro del programa Bizigune.

• Alojamientos dotacionales previstos en el PGOU, con carácter de transición.

• Viviendas de transición temporal.

El objetivo es garantizar una salida digna a las personas que corren el riesgo de quedar en situación de calle y no bloquear el actual recurso limitado.

3) Análisis de la solución comarcal

La gestión de casos de emergencia complejos se analizará desde una perspectiva regional para optimizar recursos y compartir responsabilidades.

4) Ubicación prioritaria en el programa Bizigune para las familias vulnerables

Dentro del programa Bizigune se analizarán los criterios de adjudicación prioritarios para mujeres que se enfrentan a violencia de género, familias en riesgo de despido o situaciones económicas especialmente graves.

5) Revisión y consolidación del protocolo de desahucios

El Ayuntamiento revisará periódicamente el protocolo existente para adecuarlo a las casuísticas y determinar los criterios de intervención.

Responsable:

Ayuntamiento de Hondarribia Servicios Sociales y Área de Vivienda, coordinados en el seno de la Mesa de Vivienda.

EJE 4. GOBERNANZA, COORDINACIÓN Y SISTEMA DE SEGUIMIENTO

Contexto y ubicación

El éxito de las políticas de vivienda no depende sólo de medidas técnicas, de promoción pública o de ayudas económicas; un sistema de gobernanza adecuado es fundamental. Los retos identificados en Hondarribia (presión del alquiler, movilización de viviendas vacías, dificultades de emancipación juvenil, situaciones de emergencia, necesidades de rehabilitación) exigen un enfoque integrado y una estrecha coordinación interdepartamental.

El área de Vivienda no puede abordarse únicamente desde Urbanismo. También son agentes directos Servicios Sociales, Juventud, Igualdad, Hacienda y entidades externas (Etxebide, Gobierno Vasco, VISESA, etc.). La eficacia de las medidas recogidas en los ejes anteriores

(alquiler asequible, prestaciones, viviendas de emergencia, alojamientos dotacionales, etc.) requiere de una estructura operativa sólida.

El Ayuntamiento de Hondarribia prevé pasos significativos en esta dirección. Por un lado, se pretende crear un departamento propio de vivienda dotado con un técnico específico. Esto permitirá trabajar estas políticas de forma más estable y profesionalizada. Por otro lado, aunque en la actualidad existe un acuerdo concreto con VISESA, existe la voluntad de trabajar a medio plazo un marco de acuerdo estratégico más amplio que vincule la promoción de vivienda protegida con la planificación general.

Aunque dicha gobernanza está por tejer, existen claras fortalezas:

• Voluntad política de hacer del área de vivienda una prioridad estratégica.

• La inminente aprobación del nuevo PGOU y la exhaustiva elaboración del mismo.

• Relaciones con el Gobierno Vasco y VISESA.

• Integración de las actuaciones de dotación y promoción de vivienda protegida en un enfoque a medio plazo.

El objetivo de este eje es propiciar en Hondarribia un sistema de gobernanza estructurado, estabilizado y eficaz en torno a la vivienda, de forma que las medidas propuestas en este Plan no sean acciones sueltas, sino que formen parte de una estrategia común y continuada.

A la hora de proponer las próximas acciones, tendremos en cuenta las siguientes prioridades:

• Coordinación interdepartamental.

• Una estructura formal en materia de vivienda (mesa o espacio de coordinación estable).

• Información compartida y seguimiento conjunto de los datos.

• Una única ventana de atención al ciudadano.

• Acuerdos estables y visión estratégica con el Gobierno Vasco y VISESA.

• Mecanismos de seguimiento y evaluación a medio y largo plazo.

• Ejecución de las opciones derivadas de la designación de la zona tensa.

Una gobernanza estructurada deberá permitir situar las medidas de este Plan en el marco de una política pública coherente, coordinada y evaluable.

4.1. Gobernanza interna municipal: departamento de vivienda, personal técnico y mesa interdepartamental

Hondarribia es un municipio de unos 17.000 habitantes, con una alta demanda de vivienda y una dimensión suficiente para gestionar políticas públicas complejas. Las 1.552 solicitudes activas de Etxebide, el elevado peso del alquiler y los datos de emancipación juvenil muestran que el área de vivienda no es una política secundaria, sino que debe situarse en el centro de la estrategia municipal.

Hasta ahora los temas relacionados con la vivienda se han tratado desde diferentes departamentos (Urbanismo, Servicios Sociales, Juventud), pero no hay una estructura específica y estable que aborde esta área con dedicación plena. El Ayuntamiento pretende crear un departamento propio de vivienda y dotarlo de un técnico específico que articule esta política y garantice su seguimiento sistemático.

ACCIÓN

1) Departamento de Vivienda y técnico específico

El Ayuntamiento constituirá un departamento propio de vivienda en el que habrá un técnico con dedicación principal a las políticas de vivienda. Este Departamento trabajará en dos dimensiones principales:

• Seguimiento y ejecución del Plan: se centrará en el Plan de Acción de Vivienda, coordinando, planificando y evaluando todas las medidas recogidas en el mismo. Esto incluirá: seguimiento de cronogramas, recogida de indicadores e informes anuales de valoración.

• Coordinación interdepartamental: el Departamento de Vivienda organizará y coordinará la Mesa de Vivienda, al menos una vez al mes, con representantes de Servicios Sociales, Juventud y Urbanismo. A través de esta mesa se garantizará la transversalidad que exige el plan, fomentando la información compartida y activando sinergias dentro del propio ayuntamiento.

• Gestión de viviendas municipales: en caso de creación y ampliación del citado parque, el departamento se hará cargo de su gestión.

2) Ventanilla única para la ciudadanía

El Departamento de Vivienda articulará un sistema de atención al ciudadano como "ventanilla única". Este sistema puede ser presencial (dentro del SAC, o oficina independiente), virtual y telefónico, y tendrá como finalidad:

• Ofrecer información clara y unificada sobre la vivienda.

• Orientación en ayudas, prestaciones y trámites.

• Apoyo al ciudadano en los procesos administrativos.

• Dar visibilidad a las políticas de vivienda.

• Análisis y elaboración de las condiciones para la organización de un servicio de mediación entre las personas interesadas en compartir vivienda. Asimismo, se estudiará la posibilidad de intermediación pública en la permuta de vivienda y, a la vista de la misma, se pondrán los medios para su desarrollo. Durante el periodo del plan, 3 años, no se pondrán en marcha estas medidas, pero sí se crearán las condiciones para su puesta en marcha en el siguiente periodo, si el estudio conllevara una resolución favorable.

Esto evitará la dispersión y aumentará la transparencia.

3) Coordinación interinstitucional

El Departamento de Vivienda propondrá, elaborará y realizará un seguimiento de las relaciones con otras instituciones, en particular:

• Con Etxebide: derecho subjetivo, OPE, registros, entre otros.

• Con VISESA: promociones de protección pública, especialmente su seguimiento y condiciones.

• Con el Observatorio Vasco de la Vivienda y los Departamentos competentes del Gobierno Vasco, entre otros, para la correcta aplicación y seguimiento de las medidas que puedan ir acompañadas de modificaciones legales. En este sentido, se analizará qué medidas adicionales se pueden adoptar para destinar las viviendas que se adquieren en Hondarribia al alquiler protegido, o para protegerlas de la especulación.

• Posibles ámbitos de colaboración a nivel de Behe-Bidasoa.

El objetivo es alinear las políticas municipales con los instrumentos a nivel autonómico, garantizando acuerdos estables y una visión estratégica.

Responsable:

Ayuntamiento de Hondarribia, nuevo departamento de Vivienda (con técnico específico), coordinado a través de la Mesa de Vivienda.

4.2. Coordinación estratégica interinstitucional

SITUACIÓN

El nuevo PGOU de Hondarribia prevé desarrollos residenciales significativos con un elevado número de viviendas de protección pública. Esto demuestra que el municipio no sólo está en fase de planificación, sino que está a punto de pasar a una fase estratégica de ejecución.

En la actualidad existe un acuerdo concreto con VISESA, pero la intención municipal es trabajar un marco de acuerdo más amplio con una visión estratégica a medio plazo, lo que permitiría llevar a cabo las promociones de protección pública, especialmente en régimen de alquiler, de forma planificada y a un ritmo adecuado.

Por otra parte, aunque los instrumentos del Gobierno Vasco (Etxebide, Alokabide, Bizigune, OPE) tienen incidencia directa en el municipio, no existe una estructura operativa de

colaboración actualizada y sistematizada. Esto será especialmente importante cuando se obtenga la denominación de zona tensada para la aplicación de nuevas medidas.

Desde el punto de vista comarcal, en la comarca del Bidasoa (con estructuras como Bidasoa Activa, Irunvi) puede existir una oportunidad de colaboración. De hecho, cuando se designe a Hondarribia, toda Behe-Bidasoa será una zona tensa, y parece razonable que algunas políticas (comunicación de precios de índice, red de casas de emergencia, compartición de estrategias de rehabilitación, o formas de notificación de ayudas supracomarcales) se trabajen a nivel comarcal.

ACCIÓN

Estructurar la cooperación interinstitucional y elaborar el marco estratégico de acuerdos

1) Actualización del convenio activo y operativo con el Gobierno Vasco

El Ayuntamiento elaborará un marco de colaboración actualizado con el Gobierno Vasco (Departamento de Vivienda, Etxebide y Alokabide) con los siguientes objetivos:

• Revisar y actualizar el convenio de programas Bizigune y convertirlo en "convenio vivo" con mecanismo de seguimiento y evaluación.

• Coordinar las actividades y obligaciones derivadas de la designación de zonas tensas mediante un calendario operativo compartido.

• Creación de un canal específico Etxebide-Ayuntamiento, especialmente OPE, para una gestión más ágil de las adjudicaciones y actualizaciones de datos.

El objetivo es mejorar la sincronización entre el ayuntamiento y los instrumentos a nivel autonómico.

2) Reforzar la colaboración estratégica con VISESA

Aprovechando los desarrollos previstos en el nuevo PGOU, se elaborará el Acuerdo Marco Estratégico Municipal-VISESA - Gobierno Vasco, en particular:

• Definir los términos edificatorios sobre los solares adecuados para el alquiler social y las promociones de protección pública.

• Determinación de la posibilidad de promoción de viviendas dotacionales.

• Consensuar el ritmo y las prioridades de las promociones mediante una planificación conjunta.

El objetivo es construir el mayor número posible de viviendas de protección pública y en la mayor proporción posible en régimen de alquiler. En los terrenos adecuados previstos al efecto.

3) Análisis de la cooperación operativa a nivel regional

En la comarca del Bidasoa se estudiará la posibilidad de colaboración, ya que toda la comarca tendrá reconocido el carácter de zona tensa. Sobre esto hay mucho que concretar, desde el punto de vista de la eficiencia, parece interesante trabajar en común las siguientes líneas:

• Zona tensa: comunicación de los derechos de los ciudadanos que se deriven de la denominación.

• Ventanilla virtual común: para que se informen si buscan vivienda, o si son propietarios y tendrán nuevas condiciones.

• Compartir estrategias y proyectos comunes: existe una sociedad pública como Irunvi en Irun, puede ser interesante ponerse en contacto y analizar posibles sinergias.

Responsable:

Ayuntamiento de Hondarribia, Departamento de Vivienda, en colaboración con el Gobierno Vasco, VISESA y entidades de la comarca.

4.3. Aplicación de medidas específicas derivadas de la declaración de zona tensionada

SITUACIÓN

La denominación de zona tensa activa competencias concretas, especialmente en el mercado de alquiler. Según la Ley 12/2023, el precio de la renta de alquiler podrá fijarse dentro de los índices de referencia en dos supuestos:

• En viviendas de grandes poseedores.

• Viviendas sin contrato de arrendamiento en los últimos cinco años.

• (También se podrá aplicar el índice de referencia a las viviendas que accedan por primera vez al mercado).

Según el diagnóstico, en Hondarribia hay 10.877 tenedores, y el parque de viviendas está en manos principalmente de pequeños tenedores. Sólo 35 grandes poseedores tienen en el municipio 307 viviendas a su disposición, representando el 3,5% del parque pero

representando el 24,2% de las viviendas alquiladas. Esto demuestra que, a pesar de la escasa cantidad, los grandes tenedores tienen un impacto significativo en el mercado de alquiler.

En este contexto, la denominación de zona tensa puede ser una palanca jurídica eficaz, especialmente en el segmento más dinámico del mercado.

ACCIÓN

1) Elaboración del plan avanzado de aplicación de la regulación del precio del alquiler

Para aumentar el impacto el Ayuntamiento rebajará la definición de gran propietario a 5 viviendas en el municipio, en el marco que permite la ley. Esto permitirá aplicar límites de precio en las viviendas de los 35 grandes tenedores identificados en el municipio.

El plan operativo incluirá:

• La notificación se realizará mediante una potente campaña de comunicación. Los inquilinos deberán saber que existen índices de precios y en qué casos pueden solicitarlos (así como cómo denunciarlos en caso de incumplimiento) y los propietarios deberán conocer la nueva norma (así como que las medidas urgentes han definido el incumplimiento de precios de índice como una infracción grave).

• Ofrecer a la ciudadanía herramientas para el cálculo de los rangos de precios orientativos.

• Realizar una labor de información y pedagogía dirigida a los inquilinos para que puedan ejercer sus derechos. Ya sea a través de comunicación, a través de sesiones organizadas al efecto o en espacios donde sea pertinente (SVSS, Juventud, etc.). Para ello se informará del buzón en el que se instalará el OVV y se apoyará con la tramitación. Asimismo, el Ayuntamiento de Hondarribia realizará un seguimiento de las infracciones que ha habido.

El objetivo es incidir en el segmento más eficiente del mercado y limitar el crecimiento especulativo del alquiler.

2) Notificación de prohibición de implantación de nuevas PYMEs y PYMEs

Con la entrada en vigor de las medidas urgentes, no podrán autorizarse más PYMEs (Viviendas Turísticas) y LILE (Viviendas Turísticas Libres) en los municipios designados como zonas tensadas.

Ayuntamientos:

• Informará de forma clara de esta prohibición (web, comunicaciones oficiales, comunicación a agentes del sector).

• Alineará esta medida con la normativa del PGOU y con las ordenanzas municipales.

• Difundir información a las comunidades de propietarios y a los administradores de fincas.

• Realizar el seguimiento y no autorizar la apertura.

El objetivo es frenar el crecimiento de la presión turística y evitar que aumente la tensión del mercado residencial.

3) Seguimiento de los indicadores que han justificado el nombramiento

El Ayuntamiento realizará un seguimiento técnico anual de las variables que han justificado la designación (precios, demanda, actividad de grandes poseedores, viviendas vacías, etc.) y valorará en el seno de la Mesa de Vivienda:

• Impacto de las medidas.

• Ajustes necesarios.

• Necesidades de mantenimiento o adecuación de la denominación.

El objetivo no es sólo aplicar las medidas, sino evaluarlas y adaptarlas.

4) Activación de medidas complementarias para aumentar el impacto del nombramiento

La declaración de zona tensa supondrá una atención pública, ocasión que aprovechará el Ayuntamiento para incrementar la visibilidad y el impacto de las políticas de vivienda. Para ello:

• Se reforzará la comunicación del desarrollo de nuevas viviendas de protección pública (en relación con la acción 1.1.1).

• Combinación de medidas fiscales y posible aplicación futura del canon (en relación con las acciones 1.2.3 y 1.2.4).

• Presentación pública del nuevo departamento de vivienda.

• Se presentará y pondrá operativa la ventanilla única para la ciudadanía (relacionada con la acción 4.1).

En resumen, la denominación de zona tensa no será una medida aislada, sino que servirá de palanca para reforzar toda la estrategia de las políticas de vivienda de forma progresiva y coordinada.

Responsable:

Ayuntamiento de Hondarribia, Departamento de Vivienda, coordinado a través de la Mesa de Vivienda y en colaboración con el Gobierno Vasco.

CRONOGRAMA

Actuación	Objetivo principal	Año I	Año II	Año III	Prioridad
1.1.1 Activación de desarrollos de VPO y PGOU	Priorizar nuevas viviendas protegidas en régimen de alquiler y acuerdo estratégico con VISESA	X	X	X	Alta
1.1.2 Alojamientos dotacionales	Definir el modelo dotacional para jóvenes y personas mayores	X	X	X	Alta
1.1.3 Nuevos modelos residenciales	Análisis de cohousing y fórmulas innovadoras tras el PGOU	X	X	X	Alta
1.1.4 Criterios urbanísticos complementarios	Incorporar criterios para maximizar la accesibilidad residencial	X	X	X	Media
1.2.1 Censo y movilización de vivienda vacía	Censo, información y derivación a Bizigune	X	X	X	Alta
1.2.2 Activación de Bizigune	Convenio con Alokabide y ayudas	X	X	X	Alta

	de rehabilitación vinculadas				
1.2.3 Medidas fiscales	Aplicación progresiva de recargos y bonificaciones	X	X	X	Alta
Actuación	**Objetivo principal**	**Año I**	**Año II**	**Año III**	**Prioridad**
2.1.1 Rehabilitación del parque	Desarrollar y valorar extensión del modelo Mendelu / Eskapatxulo	X	X	X	Alta
2.2.1 Control de alojamientos turísticos	Aplicar PGOU y limitar presión residencial turística	X	X	X	Alta
2.2.2 Lonjas, caseríos y segregaciones	Aplicar criterios restrictivos y seguimiento	X	X		Baja
Actuación	**Objetivo principal**	**Año I**	**Año II**	**Año III**	**Prioridad**
3.1.1 Gaztelagun y Emantzipa	Emancipación juvenil y ventanilla integrada	X	X	X	Alta
3.1.2 Derecho subjetivo	Información, punto único de atención y coordinación	X	X	X	Alta
3.1.3 Adaptación AES-PEV	Monitorizar transición y sistema de coordinación	X	X		Alta
3.2 Vivienda de emergencia	Regulación, bolsa de recursos y enfoque comarcal	X	X	X	Media
Actuación	**Objetivo principal**	**Año I**	**Año II**	**Año III**	**Prioridad**
4.1 Departamento y técnico de vivienda	Estructurar gobernanza y ventanilla única	X	X	X	Alta
4.2 Acuerdos con Gobierno Vasco y VISESA	Orientar desarrollos al alquiler social	X	X	X	Alta
4.3 Declaración de zona tensionada	Plan de límites de precio y seguimiento	X	X	X	Alta
4.4 Medidas complementarias y comunicación	Incrementar impacto de la declaración	X	X		Media