

Plan de acción asociado a la declaración del municipio de Bilbao como zona de mercado residencial tensionado, de acuerdo con la Ley 12/2023, de 24 de Mayo, por el derecho a la vivienda

ÍNDICE

1. MISIÓN Y VISIÓN DEL PLAN.....	2
1.1 Contexto.....	3
1.2 Misión y visión del Plan	5
2. OBJETIVOS Y PRIORIDADES DEL PLAN.....	6
3. ESTRUCTURA DEL PLAN	8
4. CONTENIDO DEL PLAN POR EJES	14
4.1 Plan de Acción.....	18
4.2 Interrelación con otros planes y políticas.....	75
5. CRONOGRAMA.....	76
ANEXO I. Acciones de referencia.....	82

1. MISIÓN Y VISIÓN DEL PLAN

1.1 Contexto

El presente documento está asociado a la Declaración de zona de vivienda tensionada realizada por el Ayuntamiento de Bilbao en virtud de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. De acuerdo con el Artículo 18.1 de la citada Ley, *“las Administraciones competentes en materia de vivienda podrán declarar, de acuerdo con los criterios y procedimientos establecidos en su normativa reguladora y en el ámbito de sus respectivas competencias, zonas de mercado residencial tensionado a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado, de acuerdo con las diferentes necesidades territoriales.”*

Estudiada la situación del mercado de la vivienda de Bilbao a partir de los supuestos señalados por la Ley, la Memoria para la Declaración de zona de mercado residencial tensionado del municipio de Bilbao aporta la justificación y los datos necesarios para respaldar las actuaciones que se recogen en este documento a fin de mitigar la tensión existente en el mercado de la vivienda. Así, la citada Memoria justificativa señala que los costes del alquiler o del pago de la hipoteca representan en el municipio una porción representativa de la renta disponible, y así, la totalidad del municipio de Bilbao se encuentra por encima de los umbrales establecidos como Criterio Primero, que se refiere a las posibilidades económicas de las familias del municipio para poder acometer los costes, o bien de alquiler o bien hipotecarios más los gastos y suministros básicos, de sus viviendas con respecto a la renta familiar media disponible por los habitantes de la zona estudiada.

Para este estudio, se compara la media de gasto de alquiler más los costes de los suministros básicos respecto a la renta media familiar disponible. Con el fin de considerar una zona tensionada de vivienda, estos gastos de vivienda y suministros básicos deben superar el 30% de la renta familiar media disponible. La siguiente tabla expone los resultados obtenidos en la Memoria justificativa para la Declaración de zona de vivienda tensionada:

Tabla 1. Evaluación del municipio de Bilbao como zona tensionada bajo el Criterio Primero de la Ley 12/2023, de 24 de mayo,

Fuente: Memoria para la declaración de Bilbao y sus distritos como zona de mercado residencial tensionado, de acuerdo con la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

	Renta familiar media disponible, anual (2022) ¹	Renta alquiler mensual media (2022) ²	Criterio 1
Distrito 1. Deusto	41.242 €	803,20 €	30,70%
Distrito 2. Uribarri	36.897 €	712,50 €	31,36%
Distrito 3. Otxarkoaga-Txurdinaga	34.242 €	681,00 €	32,69%
Distrito 4. Begoña	34.060 €	726,50 €	34,47%
Distrito 5. Ibaiondo	36.441 €	732,70 €	32,42%
Distrito 6. Abando	67.447 €	1.0180,20 €	22,60%
Distrito 7. Rekalde	35.985 €	747,60 €	33,33%
Distrito 8. Basurto-Zorroza	38.489 €	756,00 €	31,42%
Municipio de Bilbao	41.400 €	791,50 €	30,24%

¹ Datos procedentes de consulta directa con Eustat.

² Datos procedentes de las rentas medias de alquiler de los contratos vigentes a fecha de 31-12-2022 publicados en el Informe Anual de Estadística del Mercado de Alquiler – EMAL para el 2022 (Fuente: Depósito de fianzas del País Vasco)

https://www.euskadi.eus/contenidos/documentacion/informe_emal_2022t4/es_def/Informe-EMAL-anual-2022_cas.pdf

Atendiendo a los datos expuestos en la tabla anterior y en el “Informe sobre zonas tensionadas en Euskadi” del Observatorio Vasco de la Vivienda realizado en febrero de 2024, y en consideración a la comunicación de efectos que se produce entre las distintas zonas analizadas en el marco del presente estudio, **se declara íntegramente al municipio de Bilbao como zona de vivienda tensionada**, en virtud del cumplimiento del Primer Criterio establecido por la Ley de Vivienda en la totalidad del municipio de Bilbao. Así, todos los distritos que componen el municipio de Bilbao pueden ser determinados como zonas de vivienda tensionada, ya que, la renta media de los alquileres más los gastos en suministros básicos superan el 30% de la renta familiar media disponible.

A pesar de que el Distrito 6. Abando no supere este 30% de gasto medio sobre la renta familiar disponible de las personas residentes de este, resulta necesaria su inclusión junto a los otros siete distritos ya que las dinámicas del mercado tienen una afección completa sobre todo el municipio y su exclusión comporta la frustración de los fines pretendidos con la Declaración.

En cuanto al segundo criterio establecido por la Ley, la siguiente tabla resume los resultados obtenidos del análisis. En este caso, para poder declarar la zona como tensionada, el aumento del coste de la vivienda deberá ser un 3% más que el IPC registrado en la Comunidad Autónoma de referencia en ese mismo periodo. En el caso de la CAPV, esa evolución del IPC para el periodo de referencia (2018-2023) es de un 16,42%, según datos de Eustat. Por lo tanto, para cumplir este criterio, el aumento del precio del alquiler debe ser de un **16,42%+3%= 19,42%** en este periodo:

Tabla 2. Evaluación del municipio de Bilbao como zona tensionada bajo el Criterio Primero de la Ley 12/2023, de 24 de mayo,

Fuente: Memoria para la declaración de Bilbao y sus distritos como zona de mercado residencial tensionado, de acuerdo con la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

	Renta alquiler mensual media (2018)	Renta alquiler mensual media (2023)	Criterio 2
Distrito 1. Deusto	759,50€	830,90 €	9,40%
Distrito 2. Uribarri	670,80€	795,30 €	18,56%
Distrito 3. Otxarkoaga-Txurdinaga	612,70€	708,70 €	15,67%
Distrito 4. Begoña	678,30€	745,70 €	9,94%
Distrito 5. Ibaiondo	692,30€	751,50 €	8,55%
Distrito 6. Abando	984,40€	1.051,20 €	6,79%
Distrito 7. Rekalde	690,30€	767,60 €	11,20%
Distrito 8. Basurto-Zorroza	710,80€	772,60 €	8,69%
Municipio de Bilbao	724,74€	814,50 €	12,39%

De acuerdo con este criterio segundo criterio, ningún distrito cumple la condición para ser declarado como zona tensionada.

Por lo tanto, y a partir del análisis del primer criterio, este documento de Plan de Acción recoge las acciones previstas para el periodo de tres años posterior a la declaración de Zona Tensionada de Vivienda y su registro en el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana para la totalidad del municipio de Bilbao.

1.2 Misión y visión del Plan

La declaración del municipio de Bilbao como Zona Tensionada de Vivienda busca reducir las desigualdades existentes en cuanto al acceso a una vivienda digna por parte de la población del municipio. Por ello, este Plan tiene como **misión**:

Promover soluciones habitacionales dignas, accesibles y sostenibles que respondan a las necesidades de los y las residentes de Bilbao, mejoren la calidad de vida de las personas y contribuyan a la integración social y al desarrollo urbano, buscando reducir la presión sobre el mercado de la vivienda. De la declaración resulta el compromiso de Bilbao de implementar políticas inclusivas que alivien la presión habitacional en áreas de alta demanda, a colaborar con actores públicos y privados y a fomentar la participación ciudadana para lograr mejorar el acceso a la vivienda de la ciudadanía, con el fin de hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y asequible en la Villa.

En cuanto a la visión del Plan y del Área de Vivienda, la visión de este Plan se define como:

Bilbao busca convertirse en un municipio donde el acceso a la vivienda sea inclusivo, asequible y sostenible, logrando un equilibrio entre la oferta y la demanda habitacional que garantice el derecho a un hogar digno para todos sus habitantes. Aspiramos a que exista un equilibrio entre las políticas públicas y la planificación urbana, promoviendo la colaboración entre los sectores público y privado que permita reducir la presión en zonas de alta demanda, promuevan la regeneración de áreas infrautilizadas y faciliten la construcción de viviendas accesibles, contribuyendo a tener un municipio y un mercado de vivienda que permita mejorar la calidad de vida de su ciudadanía.

La misión y visión de este Plan se encuentran alineadas con las dispuestas en el Plan Estratégico de Vivienda de Bilbao 2024-2027, vigente en el momento de la declaración de zona de vivienda tensionada. Este Plan de Acción debe ir en consonancia con el Plan Estratégico de Vivienda, ya que ambos Planes responden al compromiso del Ayuntamiento de Bilbao con el derecho efectivo de acceso a una vivienda digna y asequible, entendiendo la vivienda como el quinto pilar del estado del bienestar y la política de vivienda como un instrumento esencial para el desarrollo sostenible de una sociedad, algo que en el caso de Bilbao es especialmente relevante dentro del objetivo de hacer de Bilbao una ciudad de valores.

2. OBJETIVOS Y PRIORIDADES DEL PLAN

Los objetivos de este Plan de Acción para la resolución de la situación de tensión sobre el mercado de la vivienda deberán estar alineados con políticas o planes ya aprobados, especialmente a nivel local. El Consejo de Dirección del OAL Viviendas Municipales de Bilbao aprobó el Plan Estratégico de Vivienda de Bilbao 2024-2027 en el cual se especifican los siguientes objetivos, aplicables al presente Plan de Acción:

- Situar la política y los programas en favor de una vivienda digna y asequible como prioridad estratégica municipal.
- Seguir ampliando el parque de vivienda pública municipal.
- Obtener más valor del parque de vivienda pública municipal, destinándolo a nuevos usos de necesidad social.
- Mejorar la vinculación y sinergias entre la política municipal de vivienda y el resto de las políticas vinculadas al desarrollo sostenible de Bilbao, y en concreto la política de desarrollo económico y atracción de talento.
- Lograr una mayor participación ciudadana y social en la elaboración, seguimiento y evaluación de la política municipal de vivienda.
- Acercar en mayor medida y con nuevos canales los servicios municipales en materia de vivienda a las y los bilbaínos.
- Intensificar la participación en redes y la colaboración con otros agentes y la digitalización como vías para innovar en materia de promoción y gestión de vivienda.

Además de tener presentes estos objetivos incluidos en el Plan de Vivienda, se plantean, de manera específica, los siguientes objetivos para este Plan de Acción para la mitigación de la zona de vivienda tensionada:

- Reunir los recursos necesarios para mejorar el acceso a la vivienda digna y asequible para la ciudadanía.
- Aplicar medidas para aumentar la disponibilidad de viviendas en el mercado del alquiler.
- Buscar mecanismos para la corregir los desequilibrios existentes en el mercado de la vivienda.
- Identificar y aplicar medidas de fomento de la puesta en el mercado de viviendas vacías existentes.
- Fomentar la rehabilitación de viviendas incidiendo especialmente en mejorar las viviendas vacías y en disposición de aumentar el parque de viviendas en alquiler.

3. ESTRUCTURA DEL PLAN

La estructura propuesta por el Observatorio Vasco de Vivienda (en adelante, OVV) en su *Modelo para la elaboración del diagnóstico y plan de acción para la declaración de zonas de mercado residencial tensionado*, organiza el Plan de Acción en cuatro grandes ejes. Además de los ejes, para facilitar la estructuración del Plan, la jerarquía propuesta por el OVV incluye programas asociados a los ejes, los cuales incluyen, a su vez, las acciones concretas. De este modo, el Plan de acción contará con la siguiente estructura:



Partiendo del mencionado modelo, el presente Plan de Acción se estructura en los siguientes cinco grandes ejes de actuación:

Eje 1: Fomento del alquiler asequible



- Incrementar y mejorar el parque de vivienda de protección pública

Eje 2: Actuaciones sobre el parque de edificios residenciales y regeneración urbana



- Rehabilitar y mejorar el parque de edificios y viviendas construido en Bilbao

Eje 3: Sistema de prestaciones, ayudas al alquiler y protección de colectivos vulnerables



- Continuar ofreciendo un amplio dispositivo asistencial y prestacional para los colectivos con dificultades de acceso a la vivienda

Eje 4: Regulación de zonas de vivienda tensionadas



- Implementar medidas específicas para reducir la tensión sobre el mercado de la vivienda.

Eje 5: Sistemas de gobernanza y coordinación institucional



- Establecer mecanismos desde las instituciones para activar las actuaciones en materia de vivienda.

EJE 1 – FOMENTO DEL ALQUILER ACCESIBLE

El **eje 1** sobre “**Fomento del alquiler asequible**” pretende dar una respuesta eficaz y a tiempo en el mercado, influyendo con una variedad de acciones suficiente sobre los agentes que participan en el mismo. Este eje se apoya sobre las medidas ya adoptadas en materia de alquiler en Bilbao.

El régimen de tenencia en alquiler es cada vez más común en Bilbao, incrementando en 5 puntos porcentuales en la última década, tomando el periodo de referencia desde 2011 hasta 2021, de los que se disponen datos sobre la cantidad de viviendas existentes por regímenes de tenencia.

Como respuesta a la evolución alcista de los precios del alquiler y la escasez actual del mercado para satisfacer la demanda, las acciones bajo este eje tienen como objeto mejorar la accesibilidad para la ciudadanía bilbaína y satisfacer la necesidad de vivienda en el municipio. El incremento del parque de viviendas mediante nuevas construcciones de viviendas protegidas (ya sean viviendas de protección oficial, alojamientos dotacionales u otros formatos) será una garantía existente desde la responsabilidad de los organismos públicos.

En Bilbao se han tramitado y concedido hasta **5.290 ayudas** que iban dirigidas a costear el alquiler de la vivienda habitual.

Nº viviendas protegidas iniciadas totales en Bilbao

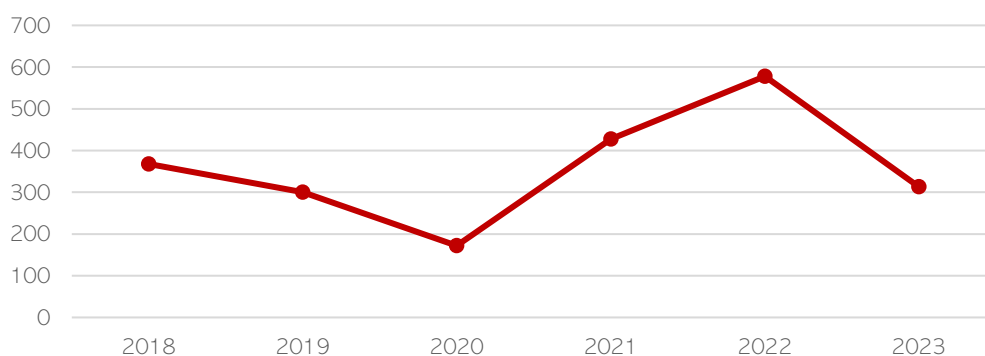


Figura 1: Número de viviendas protegidas iniciadas totales en Bilbao.
Fuente: Bilbao Behatokia.

EJE 2 – ACTUACIONES SOBRE EL PARQUE DE EDIFICIOS RESIDENCIALES Y REGENERACIÓN URBANA

El Eje 2 de actuación, “**Actuaciones sobre el parque de edificios residenciales y regeneración urbana**”, contiene actuaciones dirigidas hacia la rehabilitación y mejora de las viviendas de Bilbao ejecutadas y dirigidas por diferentes administraciones públicas.

En este eje, los fondos europeos son un mecanismo importante, destinado a financiar actuaciones de esta tipología. Ejemplo de ello es el programa de rehabilitación residencial del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR), el cual fue dotado de 3.420 millones de euros procedente de los fondos europeos *NextGenerationEU* y, en particular, en la CAPV tenía como objetivo llegar a un impacto aproximado de 7.773 viviendas y 39.140 millones de euros en inversión movilizadas por el Gobierno Vasco³.

Visesa, Viviendas Municipales de Bilbao O.A.L. -y el Área de Vivienda del Ayuntamiento de Bilbao al que está adscrito- y Surbisa serán los organismos responsables en la ejecución de las acciones planificadas. Visesa es la sociedad del Gobierno Vasco a la que se le ha encomendado el desarrollo de la política de vivienda de la comunidad autónoma, gestionando el suelo de la misma o colaborando e impulsando intervenciones de rehabilitación y regeneración urbana. Viviendas Municipales de Bilbao O.A.L. es un organismo autónomo con autonomía de gestión y plena capacidad jurídica adscrito al Área de Vivienda del Ayuntamiento de Bilbao y que tiene por objeto la intervención en el mercado del suelo y de la vivienda para la promoción, obtención o movilización de viviendas, además de ejecutar los planes y programas que en materia de promoción de viviendas protegidas entienda convenientes o le encomiende el Excmo. Ayuntamiento de Bilbao. Surbisa, por su parte, depende del Área de Regeneración Urbana del Ayuntamiento de Bilbao y se encarga de intervenir de manera integral en el municipio abarcando aspectos urbanísticos, sociales y medioambientales.

En años precedentes, el Ayuntamiento de Bilbao, a través del OAL Viviendas Municipales y Surbisa, movilizó 26,5 millones de euros de inversión en obras de rehabilitación.

En conjunto, las actuaciones recogidas en este segundo eje buscan alcanzar una mejora sustancial dentro del parque de viviendas, que amplíe el número de viviendas existente en el mercado, mejorando la calidad del parque de viviendas actual, evitando los desequilibrios existentes en la oferta de vivienda y sus precios.

³ Datos proporcionados por el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana de la CAPV a fecha 30/06/2022 (https://www.euskadi.eus/web01-a2next/es/contenidos/informacion/fnext_objetivos_clave/es_def/index.shtml)

EJE 3 – SISTEMA DE PRESTACIONES, AYUDAS AL ALQUILER Y PROTECCIÓN DE COLECTIVOS VULNERABLES

Con respecto al **eje 3** sobre “**Sistema de prestaciones, ayudas al alquiler y protección de colectivos vulnerables**” se propone el desarrollo de hasta 4 estrategias diferentes que impactarán positivamente en los colectivos vulnerables del municipio y dispondrán de asistencia pública suficiente para garantizar un estándar de vida adecuado.

En este eje la colaboración entre organismos facilitará el cumplimiento de las metas fijadas. Ejemplo de ello es la colaboración con Lanbide o Etxebide, entidades que tramitan anualmente miles de solicitudes de subsidios y subvenciones, como la prestación económica de vivienda (de ahora en adelante, PEV), que son altamente demandas por la ciudadanía de Bilbao.

La prestación económica de vivienda (PEV) es la ayuda que ha puesto a disposición el Gobierno Vasco para el pago de los costes de alquiler de la vivienda habitual en sustitución de la PCV.

Además, se buscará complementar y potenciar las líneas de ayudas ya existentes, como la línea Gaztelagun o las ayudas de emergencia social, ofreciendo información, asistencia y tramitación en la oficina de vivienda de Bilbao, junto a otros servicios como la asistencia frente a desahucios.

EJE 4 – REGULACIÓN DE ZONAS DE VIVIENDA TENSIONADA

El **eje 4** sobre “**Regulación de zonas de vivienda tensionadas**” contiene acciones específicas que se ejecutarán para solventar la condición de zona de mercado tensionado y mitigar los principales problemas identificados en el proceso participativo que se ha realizado, habiéndose recogido e incorporado el parecer de los agentes de interés asociados con el mercado inmobiliario.

En la actual situación, donde los precios y las condiciones que se exigen a las personas demandantes de vivienda son una de las principales barreras a mitigar, disponer de una herramienta que permita conocer la evolución constante de los precios, será un aspecto indispensable para una correcta toma de decisiones futura. Adicionalmente, se ha de abundar en acometer otras problemáticas identificadas, como son los pisos turísticos, que han sido un condicionante a considerar en la situación actual del mercado de la vivienda.

Según datos del INE, en Bilbao existían 1.171 viviendas turísticas en agosto del 2023, representando un 0,7% del parque de viviendas totales de Bilbao.

EJE 5 – SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN INSTITUCIONAL

Por último, el **eje 5** sobre “**Sistemas de gobernanza y coordinación institucional**” hará de eje transversal desarrollando las medidas de seguimiento y control del plan que faciliten su trazabilidad y permitan disponer de la información adecuada para valorar los avances alcanzados y los hitos pendientes. Para ello, en primer lugar, se diseñarán una serie de indicadores de control que parametricen los avances hechos en cada una de las actuaciones y en la globalidad del impacto del Plan. Estos indicadores serán empleados en las evaluaciones del plan para determinar el grado de eficacia del impacto de las acciones y el cumplimiento de las mismas.

Este eje se culmina con la reciente creación de la Oficina Municipal de Vivienda de Bilbao, un proyecto novedoso que dará un servicio de atención integral a la ciudadanía con relación a la vivienda por un equipo de profesionales especializados con experiencia en el sector. La misión, visión y valores generales de la Oficina confluyen enteramente con los del presente plan y buscan mejorar la situación del mercado de la vivienda y su accesibilidad.

4. CONTENIDO DEL PLAN POR EJES

El presente Plan de Acción constituye la respuesta ante la declaración de zonas tensionadas, y se estructura de acuerdo con los lineamientos indicados en la sección anterior. La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, expone una serie de mecanismos que el Gobierno central y el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana pone a disposición de los municipios o territorios que se declaran zonas de vivienda tensionada. La Ley contempla, en su artículo 18.5 los siguientes mecanismos:

“El Departamento Ministerial competente en materia de vivienda, en el marco del ejercicio de las competencias estatales, podrá desarrollar, de acuerdo con la administración territorial competente, un programa específico para dichas zonas de mercado residencial tensionado, que contemplará la diversidad territorial, tanto en entornos urbanos o metropolitanos como en zonas rurales, que modificará o se anexará al plan estatal de vivienda vigente, y habilitará al Estado para:

a) Promover fórmulas de colaboración con las administraciones competentes y con el sector privado para estimular la oferta de vivienda asequible en dicho ámbito y en su entorno.

b) El diseño y adopción de medidas de financiación específicas para ese ámbito territorial que pudieran favorecer la contención o reducción de los precios de alquiler o venta.

c) El establecimiento de medidas o ayudas públicas específicas adicionales dentro del plan estatal de vivienda vigente, de acuerdo con las previsiones que en su caso éste establezca.”

De acuerdo con este artículo 18.5, el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana permite a los Ayuntamientos que declaren, de manera justificada, zonas de vivienda tensionada en sus municipios, tomar medidas de especial emergencia para responder a esta situación, tratando de garantizar el acceso a la vivienda por parte de su población.

Así, este Plan de Acción, recoge acciones para el próximo trienio 2025-2028, tiempo estipulado para su duración, desde la declaración del municipio de Bilbao de manera íntegra como Zona de Vivienda Tensionada, aunque esta declaración será prorrogable si se mantienen las circunstancias que la promovieron. Este Plan de acción recoge las siguientes acciones:

EJE 1 – FOMENTO DEL ALQUILER ASEQUIBLE

Estrategia 1.1. Generación de viviendas públicas	Acción 1.1.1. Promoción de vivienda protegida en el periodo 2024-2027
	Acción 1.1.2. Promoción de alojamientos dotacionales
	Acción 1.1.3. Identificación de parcelas y suelos disponibles
	Acción 1.1.4. Programa de colaboración público-privado para la promoción de 158 viviendas en régimen de alquiler asequible mediante la concesión en la parcela RZ 14 de Zorrotzaurre
Estrategia 1.2. Fomento de programas de intermediación en el mercado de alquiler y movilización de vivienda vacía	Acción 1.2.1. Programa de movilización de vivienda vacía
	Acción 1.2.2. Impulso del programa Bizigune y ASAP y estimulación de estos programas de movilización de vivienda vacía mediante su divulgación
	Acción 1.2.3. Subvenciones para la adecuación de viviendas vacías al objeto de promover el alquiler asequible
Estrategia 1.3 Aumento de recursos residenciales por adaptación del Planeamiento	Acción 1.3.1. Estudio de la posible transformación de usos equipamentales en residenciales
	Acción 1.3.2. Impulso de redirección de usos no residenciales de los edificios a locales comerciales
	Acción 1.3.3. Incentivo a la segregación de viviendas residenciales
Estrategia 1.4 Sostenibilidad presupuestaria de inversión de vivienda asequible	Acción 1.4.1. Ordenación plurianual de los Patrimonios Municipales del Suelo para alcanzar el 2,5 % de inversión plurianual en el balance de bienes y derechos.

EJE 2 – ACTUACIONES SOBRE EL PARQUE DE EDIFICIOS RESIDENCIALES Y REGENERACIÓN URBANA

Estrategia 2.1. Fomento de la rehabilitación del parque de vivienda existente	Acción 2.1.1. Promover las ayudas del Gobierno Vasco destinadas a comunidades de propietarios y particulares
	Acción 2.1.2. Ayudas del Ayuntamiento de Bilbao destinadas a comunidades de propietarios y particulares
	Acción 2.1.3. Planes específicos de rehabilitación de edificios y viviendas Next Generation y PIES
Estrategia 2.2. Incentivos fiscales en materia de vivienda	Acción 2.2.1. Medidas fiscales para el fomento de la promoción de vivienda protegida
	Acción 2.2.2. Medidas fiscales para estimular la rehabilitación de edificios y viviendas

EJE 3 – SISTEMA DE PRESTACIONES, AYUDAS AL ALQUILER Y PROTECCIÓN DE COLECTIVOS VULNERABLES

Estrategia 3.1. Ayudas a la emancipación juvenil	Acción 3.1.1. Seguimiento e información sobre las Ayudas Dirección Juventud Gobierno Vasco Programa Emantzipa
	Acción 3.1.2. Fomento de Gaztelagun y coordinación con Emantzipa
	Acción 3.1.3. Plan de adjudicación de vivienda pública para facilitar la emancipación y el retorno de talento
Estrategia 3.2. Seguimiento y coordinación de ayudas al alquiler del Gobierno Vasco	Acción 3.2.1. Impulso del derecho subjetivo a la vivienda
	Acción 3.2.2. Seguimiento de la RGI-PCV y su transformación en la PEV
	Acción 3.3.1. Ayudas de Emergencia Social (AES)

Estrategia 3.3. Promoción del acceso a la vivienda de los colectivos preferentes	Acción 3.3.2. Alternativas habitacionales para personas en riesgo de exclusión y vulnerables
	Acción 3.3.3. Desarrollo de la intermediación en el Servicio Municipal frente a Desahucios
	Acción 3.3.4. Definición de estándares de rotación para incrementar la vivienda disponible para adjudicar en 600 unidades
	Acción 3.3.5. Programas de atención al sinhogarismo de Bilbao
EJE 4 – REGULACIÓN DE ZONAS DE VIVIENDA TENSIONADAS	
Estrategia 4.1. Estrategias e instrumentos derivados de la declaración de zona tensionada	Acción 4.1.1. Control de precios de alquiler y extensión de condiciones de los contratos
	Acción 4.1.2. Definición de parámetros de zonas tensionadas en el observatorio de Vivienda
Estrategia 4.2. Actuación sobre los grandes tenedores	Acción 4.2.1. Identificación nominativa para propuesta de mediación y concertación de acuerdo de seguimiento y colaboración mutua
	Acción 4.2.2. Plan de incentivos de rehabilitación a grandes tenedores para la movilización de vivienda vacía
	Acción 4.2.3. Establecimiento de derechos de adquisición preferente para incrementar el parque público de viviendas
Estrategia 4.3. Control de los alojamientos turísticos: regulación y desincentivos a su instalación	Acción 4.3.1. Incorporar un mecanismo de seguimiento monitorizado
	Acción 4.3.2. Protocolo de asistencia a Comunidades de Propietarios para la limitación de actividades turísticas.
	Acción 4.3.3. Consolidar medidas de suspensión cautelar de las licencias
EJE 5 – SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN INSTITUCIONAL	
Estrategia 5.1. Oficina de Vivienda de Bilbao	Acción 5.1.1. Ampliación de servicios de la Oficina de Vivienda de Bilbao
	Acción 5.1.2. Programas de dinamización e incentivo del uso de la Oficina
Estrategia 5.2. Sistemas de seguimiento y difusión del Plan	Acción 5.2.1. Establecimiento de indicadores de medición del Plan
	Acción 5.2.2. Evaluación anual del Plan y vinculación con el Observatorio de Vivienda
	Acción 5.2.3. Acciones de comunicación efectiva de la Declaración de Zonas de Vivienda Tensionada
	Acción 5.2.4. Monetización del valor social del plan

4.1 Plan de Acción

A continuación, se realiza una descripción detallada y exhaustiva sobre el objeto y contenido de cada una de las acciones propuestas por eje estratégico:

EJE 1 FOMENTO DEL ALQUILER ASEQUIBLE

ESTRATEGIA 1.1. | Generación de viviendas públicas

Acción 1.1.1. Promoción de vivienda protegida en el periodo 2024-2027

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Bilbao, OAL Viviendas Municipales de Bilbao en colaboración con Gobierno Vasco

CONTEXTO DE PARTIDA

En la ciudad de Bilbao concurre la actuación interinstitucional del Gobierno Vasco a través del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana y del propio Ayuntamiento de Bilbao. Ambas instituciones cuentan con un ambicioso plan de vivienda en alquiler social sostenible y dotacional, destinado a la reducción de la demanda registrada en Etxebide. Las solicitudes de vivienda a través tanto de Etxebide como de Alokabide son numerosas y no existe oferta suficiente para responder a estas solicitudes. A comienzos del año 2024, había activas 27.215 solicitudes de vivienda en el municipio de Bilbao. El siguiente gráfico divide este dato entre las personas empadronadas en el municipio y las personas empadronadas fuera, además de exponer el régimen de vivienda solicitado (en compra o en alquiler):

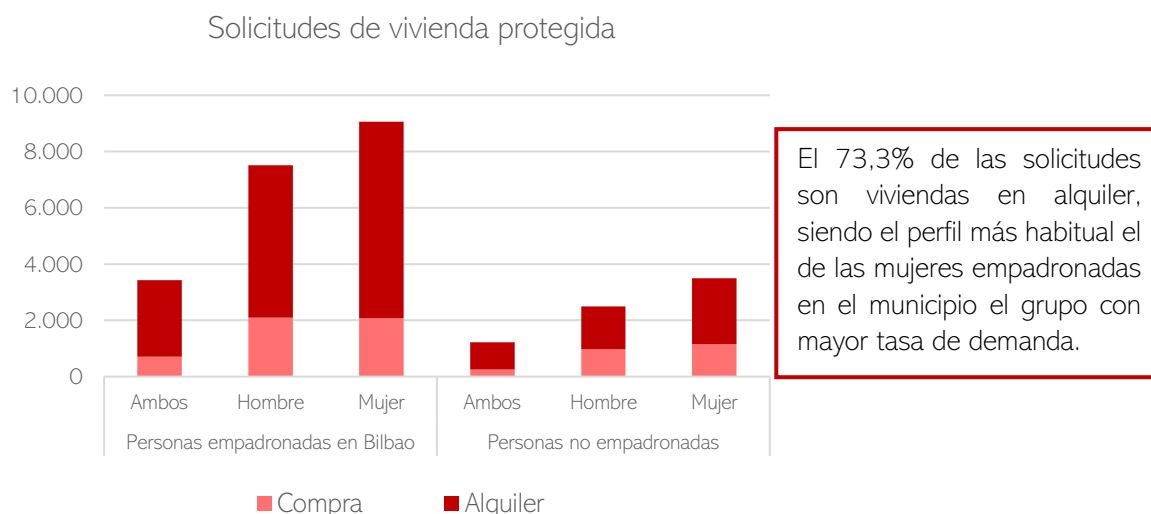


Figura 2: Solicitudes de vivienda protegida, por régimen, género y empadronamiento.
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Etxebide.

En este contexto, la demanda de viviendas de protección, tanto en compra como en alquiler, es muy alta frente a la actual oferta de vivienda protegida en el municipio de Bilbao. Por ello, una de las

prioridades de este Plan deberá ser disponibilizar nuevas viviendas para tratar de cubrir parte de la demanda de vivienda.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Construcción y entrega de vivienda nueva. En el período de referencia del Plan de Acción se prevé construir y entregar 1.090 nuevos recursos residenciales, de los que 890 se corresponden con actuaciones del Gobierno Vasco en el territorio de la ciudad de Bilbao. Conforme a la promoción actual de vivienda por Visesa, hay disponibles las siguientes:

- 385 Viviendas de protección oficial en alquiler:
 - 319 ubicadas en Bolueta.
 - 66 ubicadas en Zorrotzaurre.
- 182 Viviendas sociales en alquiler:
 - 23 ubicadas en Cortes.
 - 12 ubicadas en Olabeaga.
 - 84 ubicadas en Mina del Morro.
 - 63 ubicadas en Bolueta.



Figura 3: Promoción de 175 viviendas de protección oficial en alquiler disponibles en Bolueta.

Acción 1.1.2. Promoción de alojamientos dotacionales

ENTIDADES RESPONSABLES: OAL Viviendas Municipales de Bilbao en colaboración con Gobierno Vasco

CONTEXTO DE PARTIDA

La agregación de la demanda en el registro de demandantes (más del 60%) plantea la necesidad de actuar sobre recursos residenciales adaptados a un itinerario vital y sometido a rotación (5 años), para atender a colectivos específicos (jóvenes, mayores y de servicios sociales) desde la intergeneracionalidad y la mixtura social en aras de la prevención de áreas de exclusión y guetos.

Los alojamientos dotacionales son recursos residenciales con instalaciones y servicios comunes, con una superficie de entre 30 y 40m², a excepción de algunos de estos apartamentos que disponen de una superficie de aproximadamente 51 m² con el objetivo de adaptarse a personas con problemas de movilidad.

A finales de 2024, OAL Viviendas Municipales de Bilbao inició la construcción de la segunda fase de los alojamientos dotacionales en Amezola, cuya primera fase ya fue finalizada en 2021 y que culminó, poco después con la adjudicación de los 66 alojamientos dotacionales. En esta segunda fase se prevé la edificación de 93 nuevos ADAs, finalizándose en 2026.

En la actualidad Bilbao dispone de 86 alojamientos dotacionales, 20 de ellos ubicados en el distrito de Ibaiondo, concretamente en el barrio de Miribilla; las restantes 66, correspondientes a la fase 1 mencionada en el párrafo anterior de las parcelas de Amezola.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Promoción de 200 ADAs, con una inversión de 25 millones de euros, en las parcelas: la Parcela 80C de Amezola con 93; en el polígono de Gaztelondo, 40; y en Arabella 68 ADAS. En este contexto, además, se promoverá la celebración de convenios en relación con los suelos y su desarrollo con el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco.

Acción 1.1.3. Identificación de parcelas y suelos disponibles

ENTIDADES RESPONSABLES: Área de Planificación Urbana, Proyectos Estratégicos y Espacio Público del Ayuntamiento de Bilbao

CONTEXTO DE PARTIDA

El Plan General de Ordenación Urbana ha determinado que la capacidad residencial máxima de Bilbao se estima en 16.264 viviendas adicionales. Se prevé el desarrollo de un total aproximado de 15.300 nuevas viviendas a largo plazo.

La propuesta de ordenación de las nuevas viviendas por ubicación es la siguiente:

*Tabla 3. Capacidad máxima de construcción de vivienda por Distrito.
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del PGOU.*

Distrito		Nº Vivivendas
01	Deusto	6.315
02	Uribarri	565
03	Otxarkoaga – Txurdinaga	241
04	Begoña	1.002
05	Ibaiondo	378
06	Abando	1.388
07	Rekalde	2.101
08	Basurto – Zorrotza	3.310
Total		15.300

La superficie de los espacios libres generales, de acuerdo con los últimos datos del PGOU, de febrero de 2023, es de 3.240.555 m². Su ubicación y distribución geográfica se expone en la siguiente imagen.

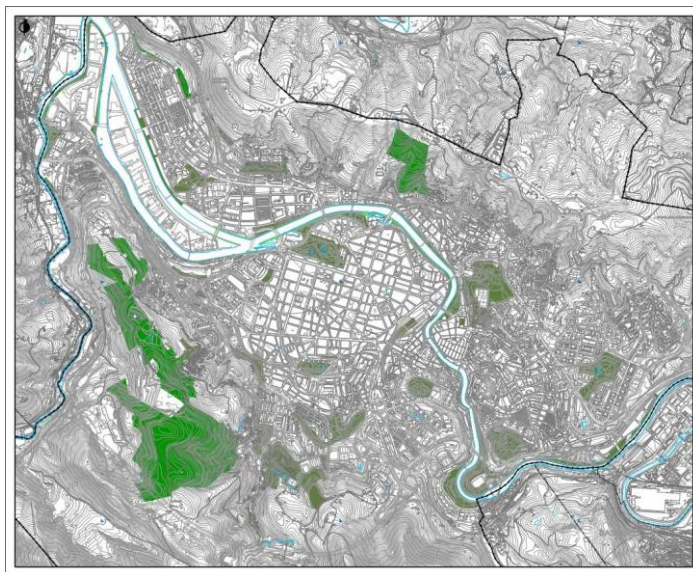


Figura 4: Mapa espacios libres generales de Bilbao (PGOU 2023)

Las siguientes fichas de suelos disponibles en el Municipio y contempladas en el PGOU y las Normas Urbanísticas asociadas para cada Distrito, contemplan la cesión de parcelas con el objeto de reservar parte de las promociones para Vivienda de Protección Oficial (VPO) o Viviendas de Precio Tasado (VPT):

DE.01 SAN IGNACIO-ELORRIETA SUBÁMBITO "DE.01.1" (DEUSTO)

Delimitación del subámbito



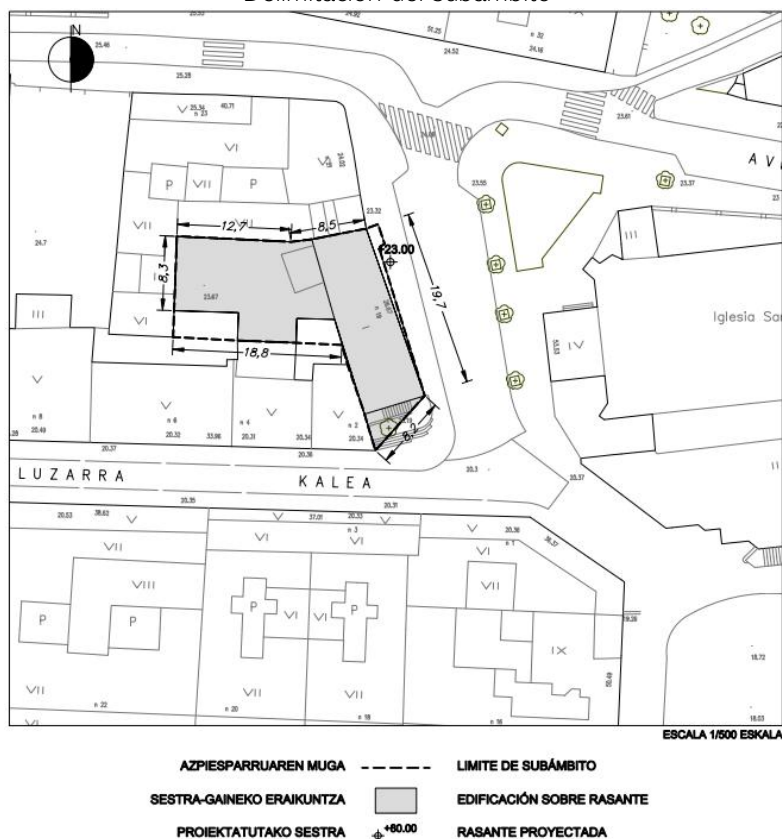
El subámbito "DE.01.1" (PE Elorrieta), de 68.211 m² de superficie, delimitado en el plano "1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos urbanísticos)" de las Normas Particulares del Distrito 1, y en el que se plantea:

- Su regeneración urbana mediante: el derribo de las edificaciones existentes y el traslado y/o realojo de los usos desarrollados en ellas; la construcción de un total aproximado de 730 viviendas (693 nuevas + 37 existentes), complementadas con usos terciarios, equipamentales, espacios libres, etc...
- La ordenación de un paseo peatonal en la ribera de la ría, dando continuidad a los existentes y/o planificados a lo largo de ella.
- El desplazamiento del viario rodado actualmente situado junto a la ría al interior del subámbito y, más en concreto, a la zona próxima a la trinchera del metro y sin generar efectos perjudiciales derivados del tráfico, etc. para los vecinos de la plaza Elorrieta.
- La implantación de un puente peatonal de conexión Elorrieta – Punta Zorrotza en condiciones que no eliminen la navegabilidad de la Ría en ese entorno.

Edificabilidad prevista en el Plan General	VPO	VPT
	15.584	15.584
Edificabilidad ya desarrollada o con licencia solicitada	VPO	VPT
	0	0
Edificabilidad vacante	VPO	VPT
	15.584	15.584

DE 03.4 SAN PEDRO DE DEUSTO- RAMON Y CAJAL 19 SUBÁMBITO "DE.03.4" (DEUSTO)

Delimitación del subámbito



El objetivo planteado en esos supuestos es el de impulsar la rehabilitación o renovación de las edificaciones existentes y, con ello, la regeneración urbana de los entornos afectados.

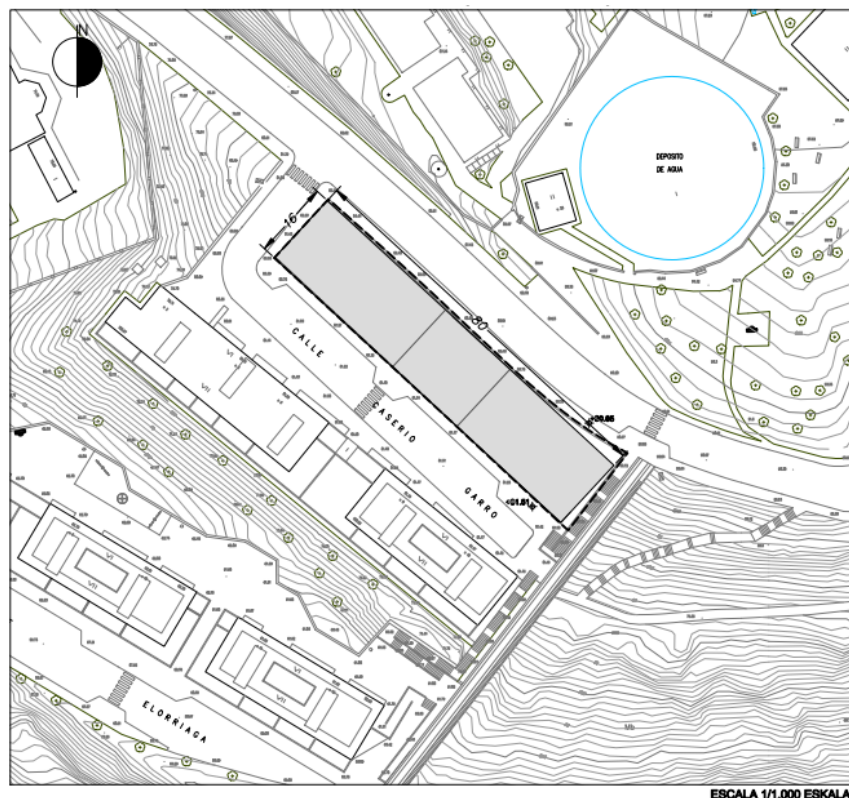
La zonificación pormenorizada del subámbito es la reflejada en el plano.

- Edificabilidad física:
 - Sobre rasante:
 - Uso residencial: 953 m²(t)
 - Uso de equipamiento público: 224 m²(t)
 - Total: 1.177 m²(t)
 - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- Los parámetros edificatorios (alineaciones, altura, número de plantas...) de la parcela residencial del subámbito son los establecidos en los gráficos de esta Norma Particular referentes al subámbito, complementados con los referidos a los vuelos, establecidos en las Normas Urbanísticas Generales.
- Las condiciones de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el subámbito son las establecidas en este Plan para cada una de ellas. La totalidad de la edificabilidad residencial se vincula al régimen de las viviendas de protección pública.

Edificabilidad prevista en el Plan General	VPO	VPT
	953	0
Edificabilidad ya desarrollada o con licencia solicitada	VPO	VPT
	0	0
Edificabilidad vacante	VPO	VPT
	953	0

DE.04.1 ARANGOITI-ARANEKO BIDEA
SUBÁMBITO "DE.04.1" (DEUSTO)

Delimitación del subámbito



AZPIESPARRUAREN MUGA - - - - - LIMITE DE SUBÁMBITO
SESTRA-GAINEKO ERAIKUNTZA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE
PROIEKTATUTAKO SESTRA +80.00 RASANTE PROYECTADA

La zonificación pormenorizada del subámbito es la reflejada en el plano.

- Edificabilidad urbanística:
 - Sobre rasante:
 - Uso residencial: 3.528 m²(t).
 - Otros usos (aparcamiento, trastero...): 1.746 m²(t).
 - Bajo rasante:
 - La autorizada con carácter general por este Plan.
 - Los parámetros edificatorios (alineaciones, altura, número de plantas...) de la parcela residencial del subámbito son los establecidos en los gráficos de esta Norma Particular referentes al subámbito, complementados con los referidos a los vuelos, establecidos en las Normas Urbanísticas Generales.
 - Las condiciones de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el subámbito son las establecidas en este Plan para cada una de ellas. La totalidad de la edificabilidad residencial se vincula al régimen de las viviendas de protección social (VPO).

Edificabilidad prevista en el Plan General	VPO	VPT
	3.528	0
Edificabilidad ya desarrollada o con licencia solicitada	VPO	VPT
	0	0
Edificabilidad vacante	VPO	VPT
	3.528	0

Delimitación del subámbito

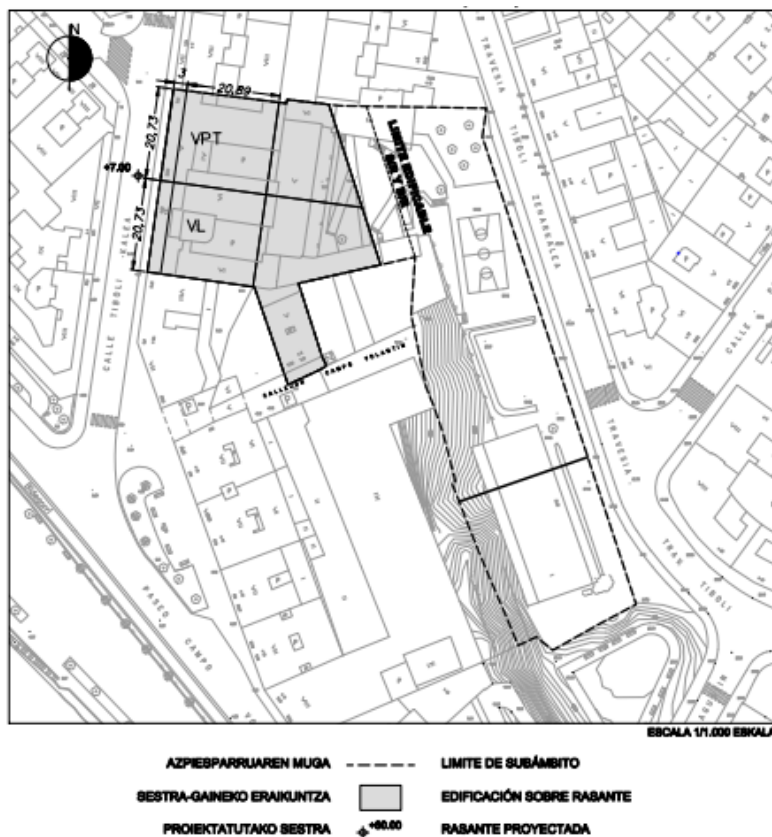


- Las establecidas en este Plan General para la zona global residencial, tras la adaptación a ellas del Plan Especial de Ordenación Urbana (AD: 29-11-2012 y modificación de 29-1-2015) consolidado.
- En tanto se realice esa adaptación, serán de aplicación las condiciones de uso del citado Plan Especial (así como las del resto del planeamiento vigente en el momento de su aprobación definitiva, en la medida en que la aplicación de aquellas lo requiera).
- El contenido y alcance de la adaptación será el que se determine cuando se proceda a ello, pudiendo reajustarse las establecidas en este Plan con el fin de adecuarlas y/o dar respuesta a los condicionantes y objetivos específicos de Zorrotzaurre.

Edificabilidad prevista en el Plan General	VPO	VPT
	121.800	136.389
Edificabilidad ya desarrollada o con licencia solicitada	VPO	VPT
	60.002	78.337
Edificabilidad vacante	VPO	VPT
	61.798	58.052

UR.02 MATIKO- TIBOLI 2 SUBÁMBITO "UR.02.6" (URIBARRI)

Delimitación del subámbito



La zonificación pormenorizada del subámbito es la reflejada en el plano.

- Edificabilidad urbanística -
 - Parcelas residenciales:
 - Sobre rasante:

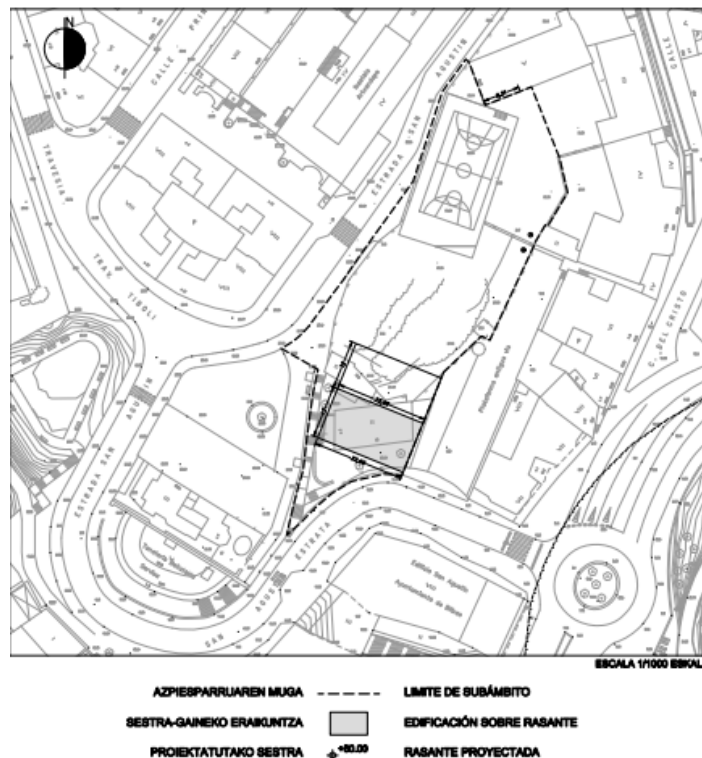
USO	EDIFICABILIDAD- M ² (t)-	
	Parcela 1-VPT	Parcela 2- VL
Residencial	Existente: 0	Existente: 492
	Incremento: 3.314	Incremento: 2.828
	Régimen de vivienda protegida tasada	Régimen vivienda de promoción libre
Uso terciario	318	1.421
Usos Auxiliares	100	-
Total	3.732	4.741
TOTAL	8.473	

- Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

Edificabilidad prevista en el Plan General	VPO	VPT
	-	3.314
Edificabilidad ya desarrollada o con licencia solicitada	VPO	VPT
	-	3.314
Edificabilidad vacante	VPO	VPT
	-	-

UR.02 MATIKO- SAN AGUSTIN 4 SUBÁMBITO "UR.02.15" (URIBARRI)

Delimitación del subámbito



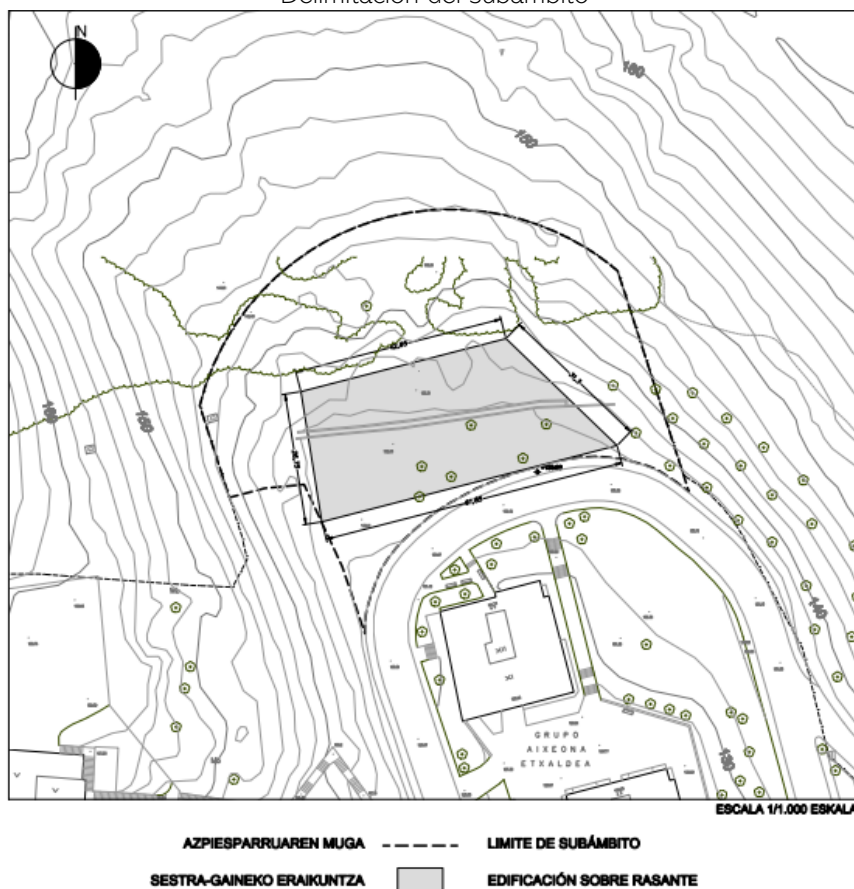
La zonificación pormenorizada del subámbito es la reflejada en el plano 3 de estas Normas Urbanísticas Particulares.

- Edificabilidad:
- Edificabilidad urbanística prevista en la parcela residencial:
- Sobre rasante:
 - * Uso residencial (vivienda protegida tasada): 2.227 m²(t).
 - * Uso terciario: 387 m²(t).
 - * Usos auxiliares (aparcamiento...): 100 m²(t).
 - * Total: 2.714 m²(t)
- Sobre rasante: Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- Edificabilidad física prevista en la parcela de equipamiento público:
- Sobre rasante: 3.500 m²(t)
- Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- Parámetros edificatorios (alineaciones, altura, número de plantas...): los determinados en los gráficos de esta Norma Particular, complementados con los referidos a los vuelos, establecidos en las Normas Urbanísticas Generales.
- Las condiciones de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el subámbito son las establecidas en este Plan para cada una de ellas. La totalidad de la edificabilidad residencial se vincula al régimen de las viviendas de protección pública tasada.

	VPO	VPT
Edificabilidad prevista en el Plan General	-	2.227
Edificabilidad ya desarrollada o con licencia solicitada	VPO	VPT
	0	0
Edificabilidad vacante	VPO	VPT
	15.584	2.227

**OT.03 OTXARKOAGA-AIXEONA
SUBÁMBITO "OT.01.4" (OTXARKOAGA)**

Delimitación del subámbito



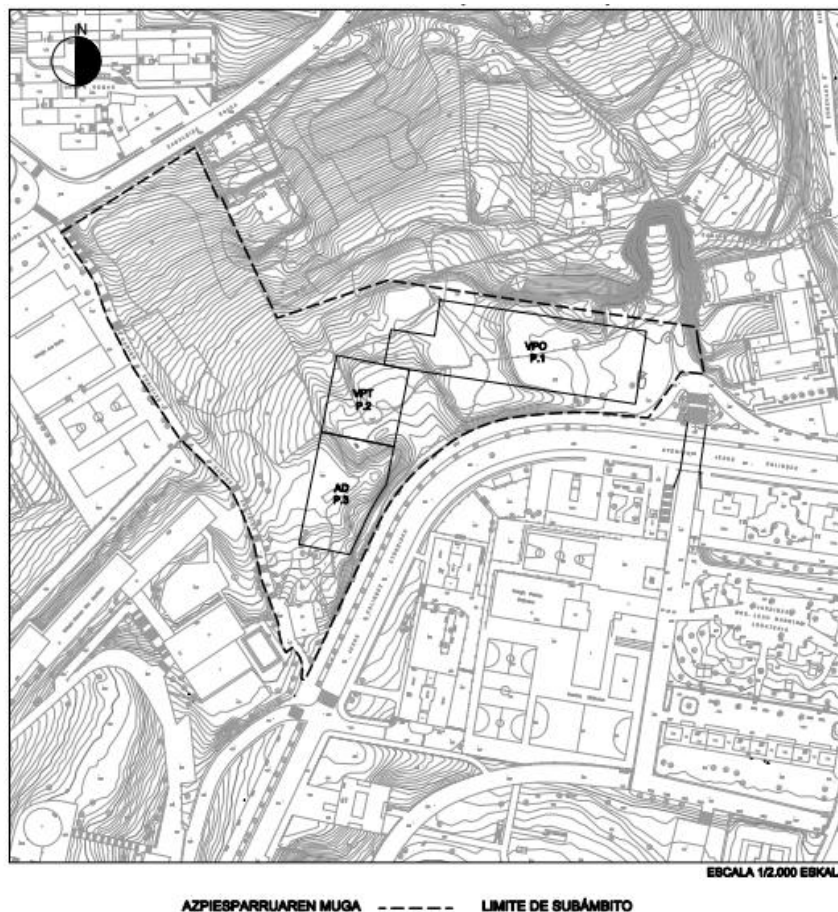
La zonificación pormenorizada del subámbito es la reflejada en el plano:

- Edificabilidad Urbanística:
 - Sobre rasante:
 - Uso residencial: 5.280 m²(t).
 - Total: 5.280 m²(t).
 - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- Los parámetros edificatorios (alineaciones, altura, número de plantas...) de la parcela residencial del subámbito son los reflejados en los gráficos de esta Norma Particular, complementados con los referentes a los vuelos, establecidos en las Normas Urbanísticas Generales.
- Las condiciones de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el subámbito son las establecidas en este Plan para cada una de ellas. La totalidad de la edificabilidad residencial se vincula al régimen de las viviendas de protección social (VPO).
- El desarrollo y la ejecución de la edificación prevista en el subámbito se complementará con el desvío y la reposición del canal de recogida de agua existente en las inmediaciones.

Edificabilidad prevista en el Plan General	VPO	VPT
	5.280	0
Edificabilidad ya desarrollada o con licencia solicitada	VPO	VPT
	5.280	0
Edificabilidad vacante	VPO	VPT
	0	0

OT.03 TXURDINAGA- JESUS GALINDEZ SUBÁMBITO "OT.02.1" (OTXARKOAGA)

Delimitación del subámbito



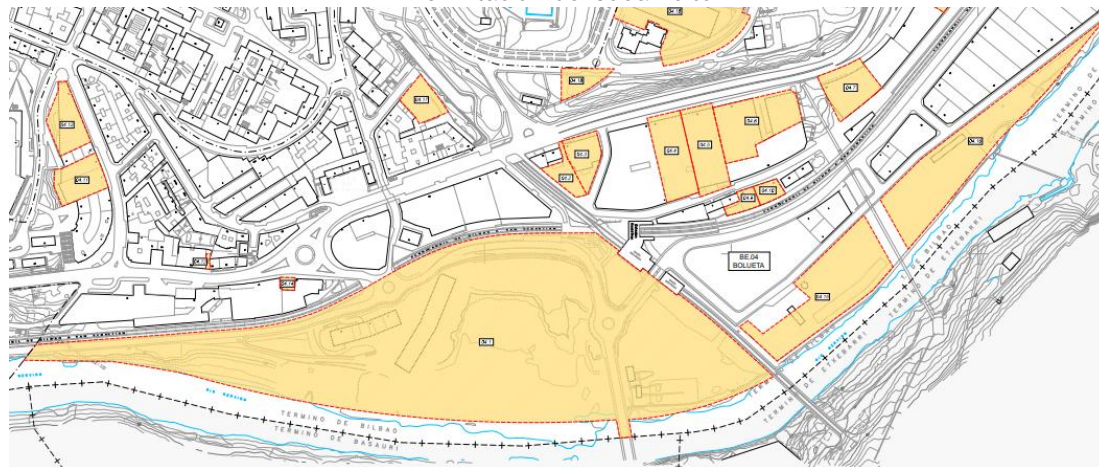
La zonificación pormenorizada del subámbito es la reflejada en el plano.

- Los parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, altura...) de:
- Las parcelas residenciales del subámbito son los correspondientes a las edificaciones objeto de las citadas licencias municipales de construcción de concedidas.
- Las parcelas de equipamiento público son las establecidas en este Plan para ese tipo de parcelas (Normas Urbanísticas Generales), con la salvedad referente a la parcela destinada a alojamiento dotacional, en la que dichos parámetros se corresponden con los establecidos en la licencia municipal de construcción ya concedida.
- Las condiciones de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el subámbito son las establecidas en este Plan para cada una de ellas. La totalidad de la edificabilidad residencial se vincula al régimen de la vivienda protegida.

Edificabilidad prevista en el Plan General	VPO	VPT
	9.975	5.147
Edificabilidad ya desarrollada o con licencia solicitada	VPO	VPT
	9.975	5.147
Edificabilidad vacante	VPO	VPT
	0	0

BE.04 BOLUETA SUBÁMBITO "BE.04.1" (BEGOÑA)

Delimitación del subámbito



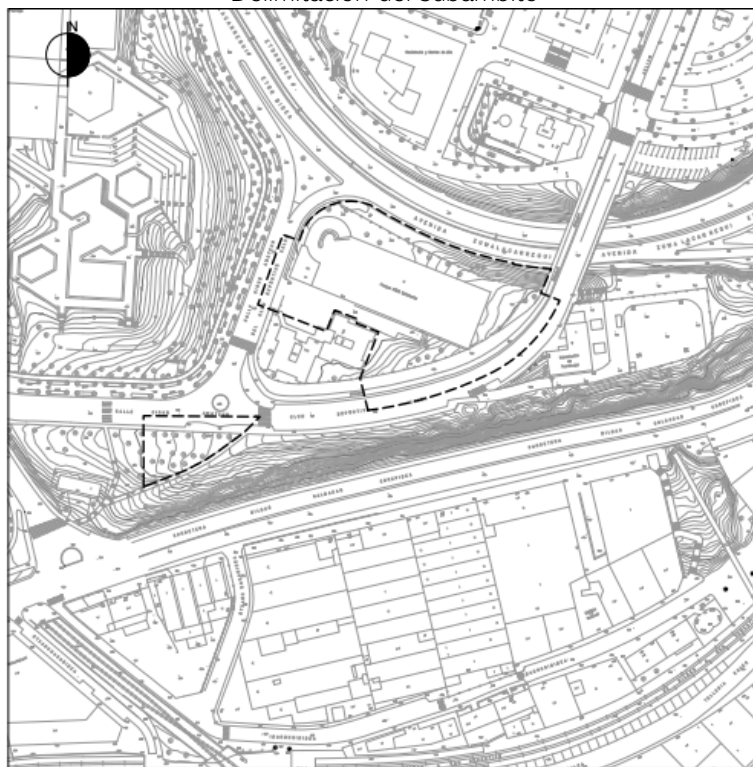
- Edificabilidad urbanística:
 - Sobre rasante:
 - Residencial:
 - * Protegida: 63.840 m²(t).
 - * Promoción libre: 51.660 m²(t).
 - * (Sub)total: 115.500 m²(t).
 - Otros usos (terciarios, infraestructuras de servicios...): 8.545 m²(t)
 - Total: 124.045 m²(t).
 - Bajo rasante:
 - Uso terciario: 2.759,40 m²(t)
 - Usos auxiliares (aparcamiento...): 106.005 m²(t).
- Condiciones de uso:

Las establecidas en este Plan General para la zona global residencial, reajustadas en los términos necesarios para su adecuación al Plan Especial consolidado (AD: 26-11-2006), así como al resto del planeamiento vigente en el momento de su aprobación definitiva, en la medida en que la aplicación del Plan Especial lo requiera.

Edificabilidad prevista en el Plan General	VPO	VPT
	25.935	0
Edificabilidad ya desarrollada o con licencia solicitada	VPO	VPT
	25.935	0
Edificabilidad vacante	VPO	VPT
	0	0

BE.04 BOLUETA-CIRCO AMATEUR SUBÁMBITO "BE.04.18" (BEGOÑA)

Delimitación del subámbito



AZPIESPARRUAREN MUGA - - - - - LIMITE DE SUBÁMBITO

La zonificación pormenorizada del subámbito es la reflejada en el plano.

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante:

USO	EDIFICABILIDAD -m ² (t)-
Vivienda protección social (VPO)	1.450
Vivienda tasada	5.024
TOTAL	6.474

- Bajo rasante: 3.200 m² (t).

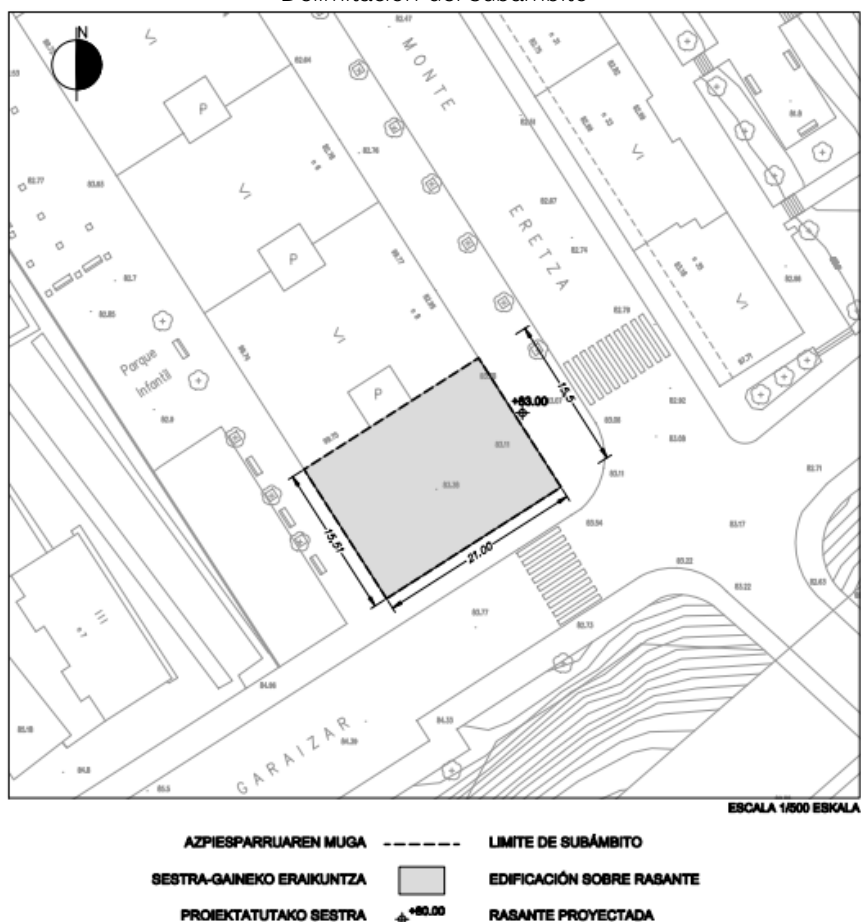
Se consolida, en todo caso, la edificabilidad objeto del expediente municipal 2018-041579, referente a la licencia municipal de construcción de la edificación prevista en el subámbito y concedida el 18-X-2021.

- Los parámetros edificatorios (alineaciones, número plantas, altura...) son los correspondientes a la edificación objeto del citado expediente municipal 2018-041579.
- Las condiciones de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el subámbito son las establecidas en este Plan para cada una de ellas. La totalidad de la edificabilidad residencial se vincula al régimen de la vivienda protegida.
- La o las nuevas edificaciones previstas deberán retirarse 25 metros de las carreteras forales situadas en las inmediaciones del subámbito.

Edificabilidad prevista en el Plan General	VPO	VPT
	1.450	5.024
Edificabilidad ya desarrollada o con licencia solicitada	VPO	VPT
	1.450	5.024
Edificabilidad vacante	VPO	VPT
	0	0

IB.04 SAN ADRIÁN- MONTE ERETZA 19 SUBÁMBITO "IB.06.2" (IBAIONDO)

Delimitación del subámbito



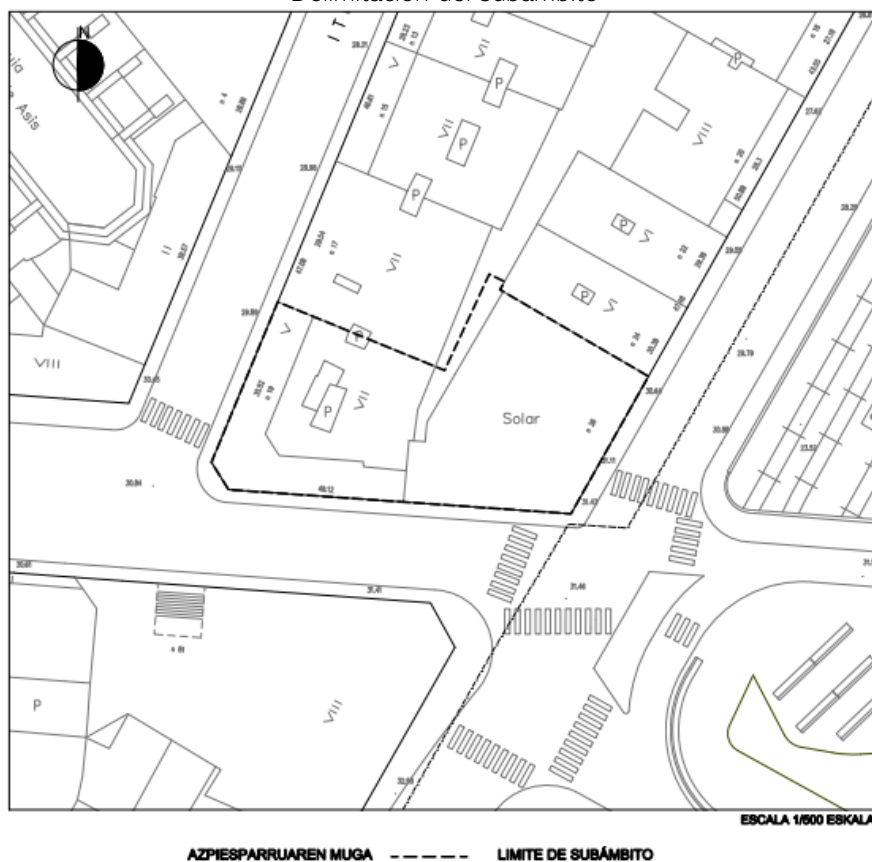
La zonificación pormenorizada del subámbito es la reflejada en el plano.

- La edificabilidad urbanística:
 - Sobre rasante (uso residencial): 1.705 m²(t).
 - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- Los parámetros edificatorios (alineaciones, altura, número de plantas...) de la parcela residencial del subámbito son los establecidos en los gráficos de esta Norma Particular, complementados con los referentes a los vuelos, establecidos en las Normas Urbanísticas Generales.
- Las condiciones de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el subámbito son las establecidas en este Plan para cada una de ellas. La totalidad de la edificabilidad residencial se vincula al régimen de las viviendas protegidas.

Edificabilidad prevista en el Plan General	VPO	VPT
	1.705	0
Edificabilidad ya desarrollada o con licencia solicitada	VPO	VPT
	0	0
Edificabilidad vacante	VPO	VPT
	1.705	0

AB.06 ENSANCHE- CALLE GARCIA SALAZAR 26- ITURRIZA 19 SUBÁMBITO "AB.02.2" (ABANDO)

Delimitación del subámbito



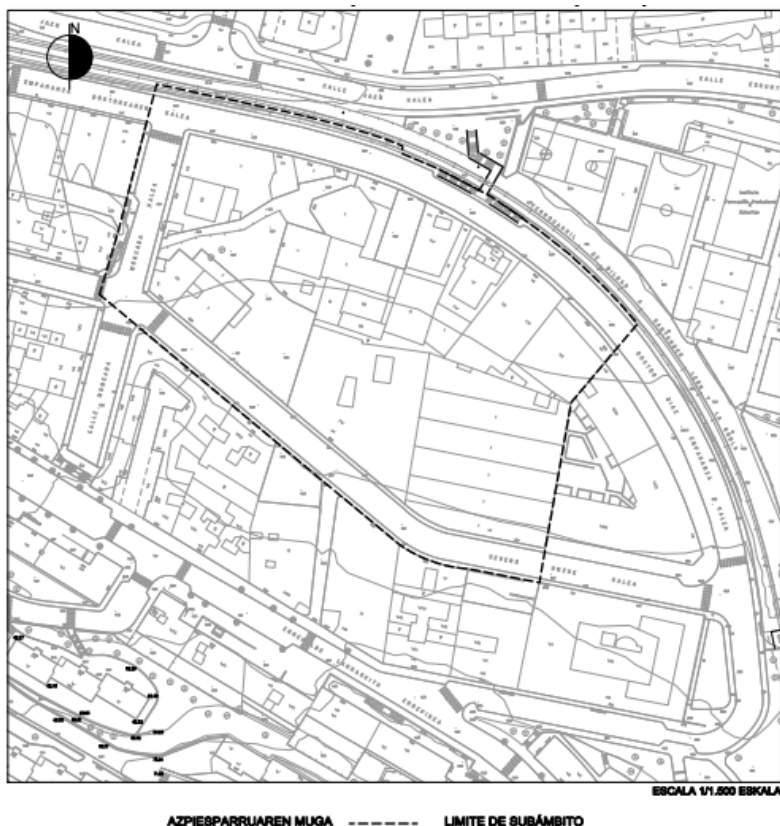
La zonificación pormenorizada del subámbito será la que se determine en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el conjunto territorial formado por el subámbito y el ámbito "AB.03 Estación de Abando".

- Edificabilidad urbanística:
 - Sobre rasante:
 - Uso residencial:
 - Existente: 1.366 m²(t)
 - Incremento: 444 m²(t).
 - Total: 1.810 m²(t).
 - Uso terciario: 268 m²(t).
 - Total: 2.078 m²(t).
 - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

	VPO	VPT
Edificabilidad prevista en el Plan General	23.714	23.714
Edificabilidad ya desarrollada o con licencia solicitada	0	0
Edificabilidad vacante	23.714	23.714

RE.07 AMETZOLA-IRALA - PE SEVERO UNZUE-DIAZ EMPARANZA SUBÁMBITO "RE.02.10" (REKALDE)

Delimitación del subámbito



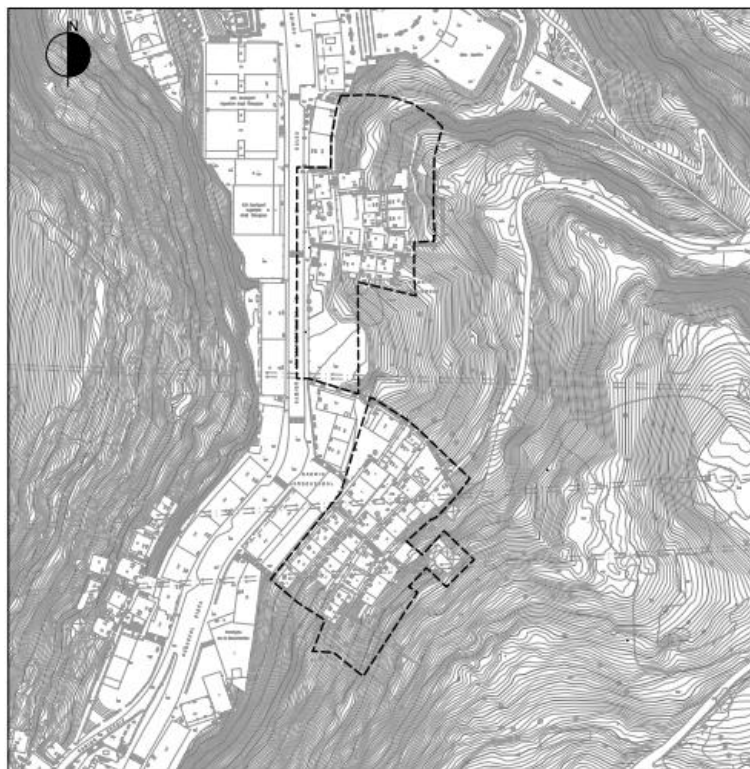
El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito (calificación pormenorizada –condiciones de parcelación y edificación, condiciones de uso..., categorización urbanística, etc.) será el que determine el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en él. En todo caso, dicha ordenación se adecuará a las condiciones siguientes:

- Los espacios libres locales a ordenar se implantarán en condiciones que, de manera real y efectiva, conlleven la regeneración urbana del entorno afectado, así como su esponjamiento. Para ello, contarán con una superficie mínima de 2.950 m²(s), ordenada toda ella de manera físicamente continua, colindante con el tramo de la calle Severo Unzue incluido en el subámbito. Eso, sin perjuicio de la posible ordenación de otros espacios libres complementarios del anterior, físicamente continuos o discontinuos de él.
- El espacio público a ordenar garantizará la conexión de aquél nuevo espacio libre local del subámbito con la plaza Mozart, dando continuidad al callejón de esa plaza situado entre las edificaciones de las calles Eskurtze 28 y Antonio Trueba 13.
- Se procederá al cumplimiento de los restantes estándares urbanísticos locales mediante su ordenación dentro del subámbito. En concreto, el correspondiente a las otras dotaciones locales (art. "6.1.b" del Decreto 123/2012) podrá cumplirse en suelo y/o en techo. Excepcionalmente y previa justificación de su idoneidad, el estándar de vegetación podrá cumplirse dentro del subámbito y en su entorno.

Edificabilidad prevista en el Plan General	VPO	VPT
	7.296	7.296
Edificabilidad ya desarrollada o con licencia solicitada	VPO	VPT
	0	0
Edificabilidad vacante	VPO	VPT
	7.296	7.296

RE.07 ITURRIGORRI-PEÑASKAL -ITURRIGORRI-GARDEZABAL SUBÁMBITO "RE.05.1" (REKALDE)

Delimitación del subámbito



AZPIESPARRUAREN MUGA - - - - - LIMITE DE SUBÁMBITO

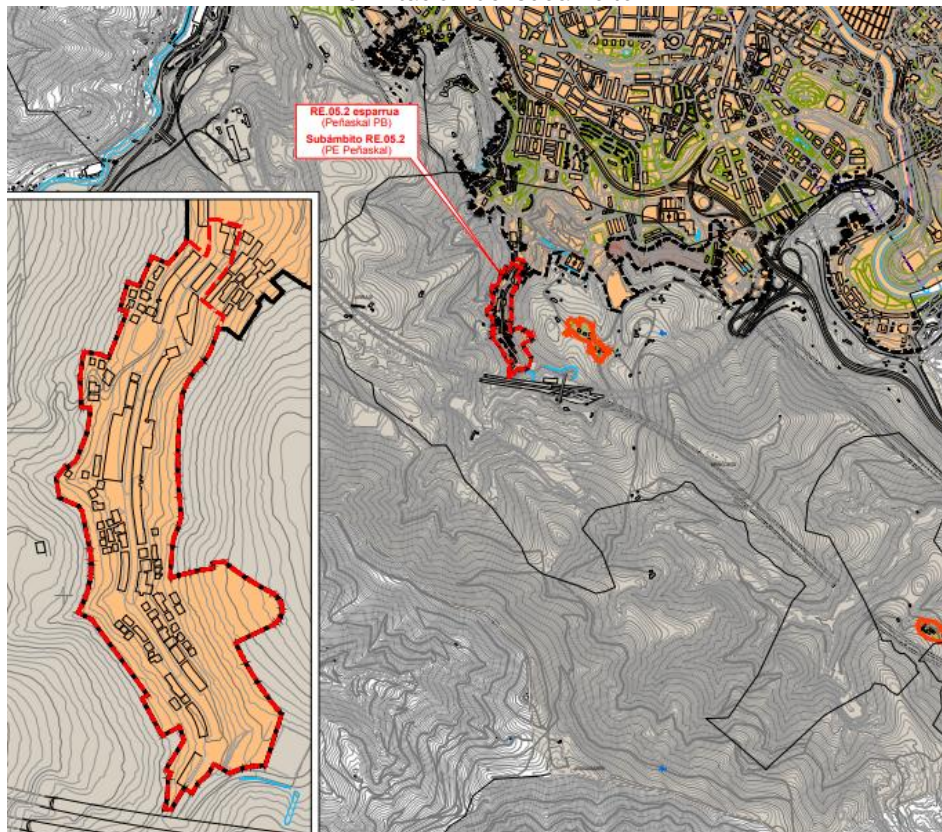
La zonificación pormenorizada del subámbito es la reflejada en el plano.

- Edificabilidad urbanística:
 - Sobre rasante (uso residencial): 7.650 m² (t).
 - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- Los parámetros edificatorios (alineaciones, altura, número de plantas...) son los establecidos en el marco del Plan General de 1995 que se consolidan.
- Las condiciones de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el subámbito son las establecidas en este Plan para cada una de ellas. La totalidad de la edificabilidad residencial se vincula al régimen de las viviendas de protección social (VPO).

Edificabilidad prevista en el Plan General	VPO	VPT
	7.650	0
Edificabilidad ya desarrollada o con licencia solicitada	VPO	VPT
	7.650	0
Edificabilidad vacante	VPO	VPT
	0	0

**RE.07 PEÑASKAL
SUBÁMBITO "RE.05.2" (REKALDE)**

Delimitación del subámbito

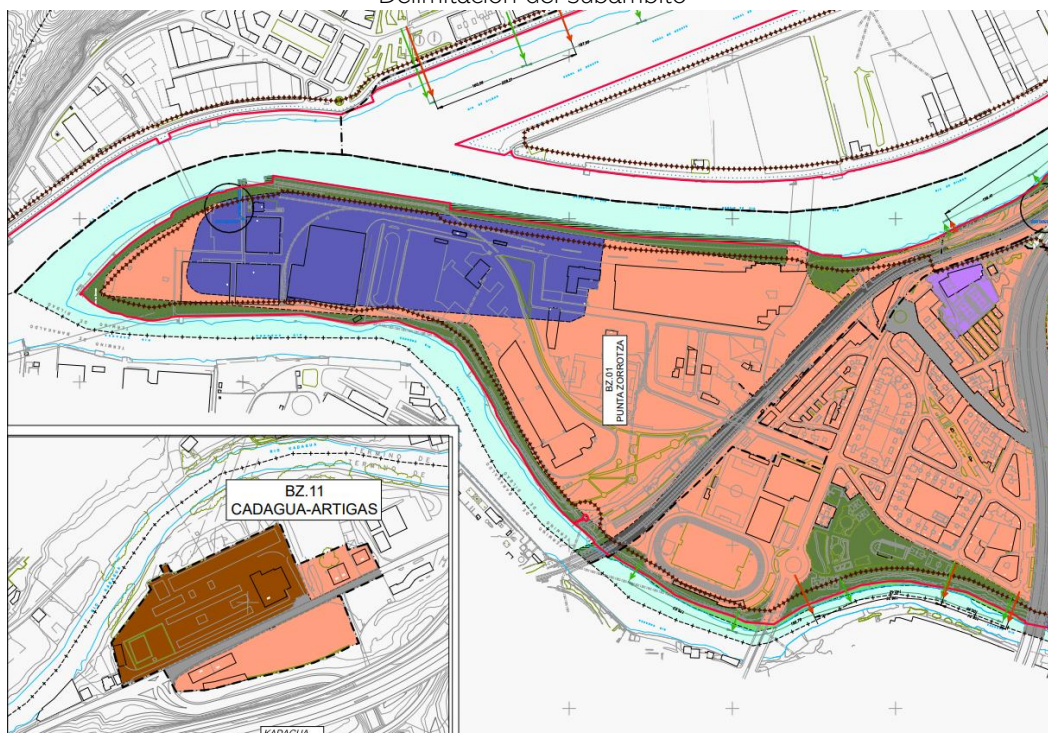


- Edificabilidad urbanística:
 - Sobre rasante: 66.341 m²(t).
- Esa edificabilidad tiene carácter normativo, salvo en la parte referente a la edificabilidad existente y consolidada por este Plan, que tiene carácter orientativo (su determinación precisa y normativa será la que resulte del correspondiente levantamiento)
 - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan
- Condiciones de uso:
 - Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A Residencial"
 - Régimen de la edificabilidad residencial:
- Existente: 43.051 m²(t).
- Nueva (incremento):
 - Vivienda de protección social (VPO): 10.524 m²(t).
 - Total: 10.524 m²(t).
 - Edificabilidad destinada a otros usos:
- Uso actividades económicas: 6.747 m²(t).
- Uso auxiliar (aparcamiento...): 6.019 m²(t).

Edificabilidad prevista en el Plan General	VPO	VPT
	10.524	0
Edificabilidad ya desarrollada o con licencia solicitada	VPO	VPT
	0	0
Edificabilidad vacante	VPO	VPT
	10.524	0

BZ.08 PUNTA ZORROTZA SUBÁMBITO "BZ.01" (BASURTO-ZORROZA)

Delimitación del subámbito



Su superficie es de 511.601 m². Destaca la existencia de edificaciones e instalaciones industriales (algunas vacías y otras con actividad) complementadas con puntuales edificaciones residenciales.

- Generar una importante oferta de vivienda y actividades económicas.
- Recuperar (ambientalmente, paisajísticamente...) los márgenes de la Ría y el Cadagua y abrir estos frentes para el disfrute de la ciudadanía.
- Ordenación de la Vía Paseo Metropolitana conforme a las previsiones del PTP de Bilbao Metropolitano.
- Determinar las medidas necesarias para la conexión peatonal y ciclista de Punta Zorrotza y Burtzeña y, en concreto, para la ejecución de una pasarela que posibilite dicha conexión, también conforme a lo establecido en el citado PTP.
- La implantación de un puente peatonal de conexión Elorrieta – Punta Zorrotza en condiciones que no eliminen la navegabilidad de la Ría en ese entorno.
- Integrar la movilidad peatonal, ciclable y tranviaria en las ordenaciones.
- Mejorar la conexión y relación con el barrio de Zorroza.
- Remodelación puntual del trazado de la red ferroviaria de ancho ibérico a su paso por el ámbito, complementada con las medidas necesarias para la mejora de la conexión de sus dos márgenes. En todo caso, la precisa y definitiva configuración y formalización de esa propuesta ferroviaria está condicionada a lo que resulte del correspondiente estudio informativo ferroviario que se apruebe definitivamente.

Edificabilidad prevista en el Plan General	VPO	VPT
	44.701	44.700
Edificabilidad ya desarrollada o con licencia solicitada	VPO	VPT
	0	0
Edificabilidad vacante	VPO	VPT
	44.701	44.700

BZ.08 ZORROZA- PE ZORROZGOITI RESIDENCIAL SUBÁMBITO "BZ.02.4" (BASURTO-ZORROZA)



El régimen de ordenación pormenorizada del subámbito (zonificación pormenorizada, condiciones de parcelación, edificación, uso y dominio, etc.) será el que determine el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en él. Su contenido se adecuará a los criterios expuestos en el epígrafe II.

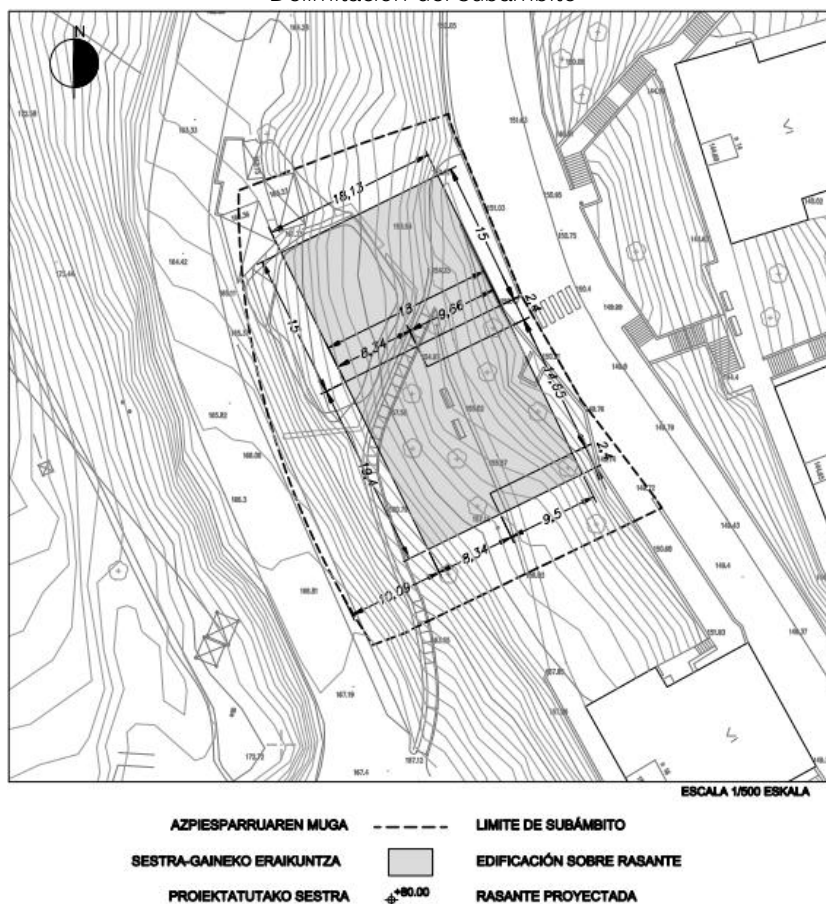
En el contexto de su adecuación a las previsiones incluidas en las disposiciones legales vigentes en materia de Costas, dicho Plan Especial:

- Garantizará la adecuación de la ordenación urbanística pormenorizada a las previsiones reguladoras de las servidumbres previstas en esas disposiciones, incluida la referente al acceso al mar y a su reflejo gráfico.
- Se adaptará a lo establecido en la legislación urbanística, debiendo evitarse la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, de tal manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni desfigurar la perspectiva del borde litoral.
- Será objeto de los informes previstos en la Ley de Costas (artículos "112.1" y 117).

Edificabilidad prevista en el Plan General	VPO	VPT
	3.701	3.701
Edificabilidad ya desarrollada o con licencia solicitada	VPO	VPT
	0	0
Edificabilidad vacante	VPO	VPT
	3.701	3.701

BZ.08 ALTAMIRA- ALTAMIRA 16 BIS SUBÁMBITO "BZ.05.4" (BASURTO-ZORROZA)

Delimitación del subámbito



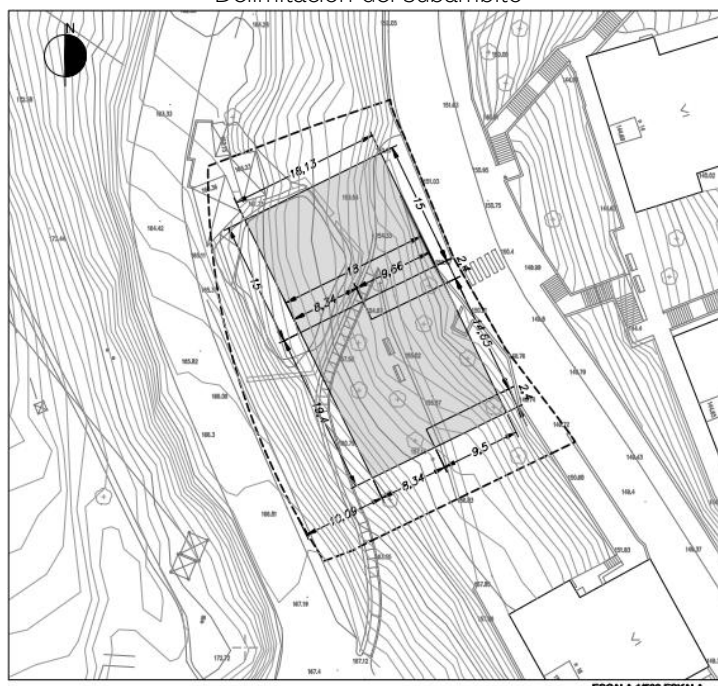
La zonificación pormenorizada del subámbito es la reflejada en el plano.

- Edificabilidad urbanística:
Sobre rasante:
Uso residencial: 1.934 m²(t).
Usos auxiliares (aparcamiento...): 603 m²(t).
Total: 2.537 m²(t).
- Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- Parámetros edificatorios:
Número de plantas: 8 plantas.
Altura: la correspondiente a ese número de plantas.
A los efectos de la precisa y definitiva determinación de dichos parámetros se procederá a la formulación de un Estudio de Detalle.
- Las condiciones de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el subámbito son las establecidas en este Plan para cada una de ellas. La totalidad de la edificabilidad residencial se vincula al régimen de las viviendas de protección social (VPO).

Edificabilidad prevista en el Plan General	VPO	VPT
	1.934	0
Edificabilidad ya desarrollada o con licencia solicitada	VPO	VPT
	1.934	0
Edificabilidad vacante	VPO	VPT
	0	0

BZ.08 OLABEAGA- P.E OLABEAGA SUBÁMBITO “BZ.06.3” (BASURTO-ZORROZA)

Delimitación del subámbito



El régimen de ordenación pormenorizada del subámbito (zonificación pormenorizada, condiciones de parcelación, edificación, uso y dominio, etc.) será el que determine el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en él. Su contenido se adecuará a los siguientes criterios:

- La edificabilidad urbanística prevista y sus condiciones de uso son las expuestas en el apartado “1.1.1” del epígrafe III. Dichas previsiones podrán ser complementadas por el Plan Especial a promover en el subámbito en los términos y con el alcance de intervención propios de él.
- Este subámbito está afectado por las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Bilbao. Debido a ello, el Plan Especial a promover en él deberá ser remitido a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su aprobación inicial, para ser informado conforme a la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no podrá ser aprobado definitivamente.
- En el contexto de su adecuación a las previsiones incluidas en las disposiciones legales vigentes en materia de Costas, el Plan Especial:
 - Garantizará el respeto y cumplimiento de las servidumbres previstas en esas disposiciones y con incidencia en el subámbito.
 - Se adaptará a lo establecido en la legislación urbanística, debiendo evitarse la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, de tal manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni desfigurar la perspectiva del borde litoral.
 - Será objeto de los informes previstos en la Ley de Costas (artículos “112.1” y 117).

Edificabilidad prevista en el Plan General	VPO	VPT
	12.132	12.132
Edificabilidad ya desarrollada o con licencia solicitada	VPO	VPT
	0	0
Edificabilidad vacante	VPO	VPT
	12.132	12.132

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Inventario municipal de suelos y elaboración de un Plan de Inversiones: Elaboración de un Plan de Inversiones a 10 años que contemple la promoción de nuevos recursos residenciales en suelos municipales de reserva a cualquier tipo de vivienda o recurso residencial público y la asignación de recursos económicos para su desarrollo.

Promover la suscripción de acuerdos de colaboración con el GV para la cesión de suelos: el Ayuntamiento de Bilbao prevé la cesión de suelos equipamentales al Gobierno Vasco para construir a medio plazo (fuera del período del primer plan de acción por 3 años), otros 400 recursos residenciales en régimen de alojamiento dotacional público. En este plan de acción se incluye la formalización de los acuerdos de cesión gratuitos.

Acción 1.1.4. Programa de colaboración público-privado para la promoción de 158 viviendas en régimen de alquiler asequible mediante la concesión en la parcela RZ 14 de Zorrotzaurre

ENTIDADES RESPONSABLES: Área de Planificación Urbana y Vivienda

CONTEXTO DE PARTIDA:

La zona de Zorrotzaurre, con una superficie de 956.520 m² será el espacio en el que se desarrollará la gran parte de las nuevas promociones de vivienda del municipio. En esta área, se prevé la inclusión de viviendas y protegidas. En el caso de la parcela RZ14, se proyectan 158 viviendas de alquiler asequible en consonancia con la estrategia del área de vivienda el Ayuntamiento. Para este hecho, se ha realizado el Estudio previo para la promoción de tres edificios de VPT en modelo de concesión para la Subzona RZ-14 de Zorrotzaurre.

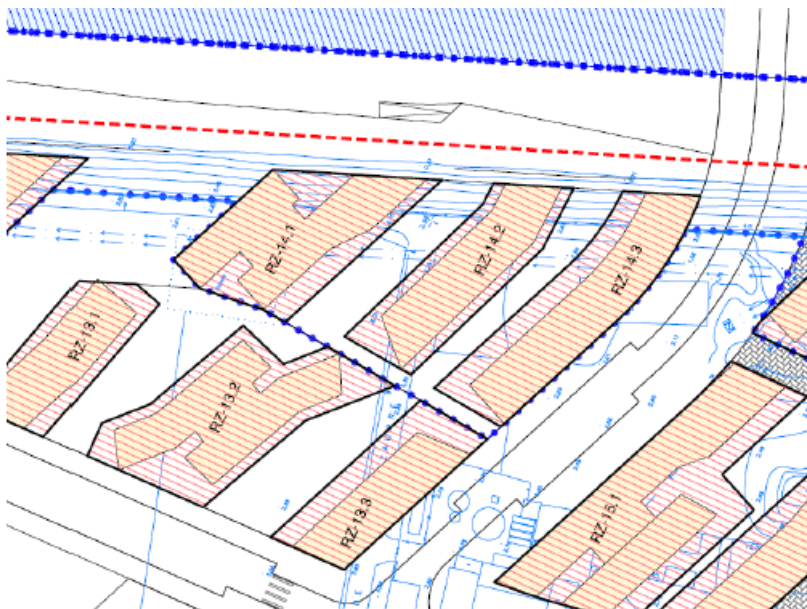


Figura 5: Plano de la parcela RZ 14 de Zorrotzaurre.
Fuente: Estudio previo para la promoción de tres edificios de VPT en modelo de concesión para la Subzona RZ-14 de Zorrotzaurre.

La parcela cuenta actualmente con una edificabilidad sobre rasante de 19.103 m² de vivienda y 540 m² de comercial. Con el objetivo de ajustarse al máximo a la forma propuesta por planeamiento, no se ha agotado la cifra indicada en el uso de vivienda, admitiendo un margen de ampliación en el proyecto definitivo.

A pesar de que el planeamiento urbano sea previo a la entrada en vigor del decreto 80/2022, se ha tratado de dar respuesta íntegramente a su contenido, con especial atención al apartado i-a.2: condiciones de salubridad. Iluminación y ventilación, donde dispone que la orientación del edificio y la de sus fachadas permitirán que, en todas las viviendas, al menos uno de los espacios de las áreas de convivencia o privacidad, tenga un ángulo alfa (el formado por el norte geográfico y el normal exterior de la fachada) correspondiente a las orientaciones este, sureste, sur, suroeste y oeste. Se ha primado que cada vivienda cuente con un espacio exterior, así como con espacios suficientemente dimensionados para las necesidades actuales de uso, en algunos casos superando los requisitos normativos.

Se considera, según renta y zona, que un reparto razonable de la propiedad tendría:

- 55% Vivienda de 3 Dormitorios
- 20% Vivienda de 2 Dormitorios
- 20% Vivienda de 4 Dormitorios

Esta proporción es orientativa pero puede servir como base para el estudio, admitiendo ciertas variaciones porcentuales en la fase constructiva. Se tomarán pues estos datos para el encaje en planta de unidades convivenciales, así como para valorar la viabilidad de la promoción según región y renta.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN:

Definir y materializar la construcción de 158 viviendas en régimen de alquiler asequible en la parcela RZ14 de Zorrotzaurre.

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

Acción 1.2.1. Programa de movilización de vivienda vacía

ENTIDADES RESPONSABLES: Área de Vivienda del Ayuntamiento de Bilbao

CONTEXTO DE PARTIDA

La vivienda vacía u ocupada hace referencia a una situación temporal y por tanto cambiante que conduce al concepto de flujos de entrada y salida de una situación a otra, siendo una dinámica de rotación del mercado inmobiliario. Dada la situación de falta de vivienda asequible, disponibilizar las viviendas vacías es una herramienta importante para mejorar la situación actual del mercado, especialmente el de alquiler. Para ello, el Ayuntamiento de Bilbao lleva, desde el año 2016, monitoreando estas viviendas.

A nivel metodológico, este número de viviendas vacías se obtiene mediante un cruce de datos procedentes de las viviendas en las que no haya personas empadronadas y en las que el consumo de agua menor a 20 m³/año.

Así, existen cuatro tipos dentro de las viviendas vacías y se clasifican con las letras A, B, C y D. El Tipo A, hace referencia a aquellas viviendas sin empadronamiento y en las que el consumo de agua es nulo. El Tipo B, son aquellas que no tiene empadronamiento y que están dadas de baja en el

Consortio de Aguas. El Tipo C, son las viviendas en las que existe un empadronamiento, pero el consumo de agua es nulo. El Tipo D, son las viviendas de baja utilización, aquellas viviendas en las que no hay padrón y que el consumo de agua es menor a 20 m³/año. La siguiente tabla resume estas tipologías y sus características:

Tabla 4. Tipología de viviendas vacías.

Fuente: Elaboración propia a partir de la metodología del informe de viviendas vacías 2016.

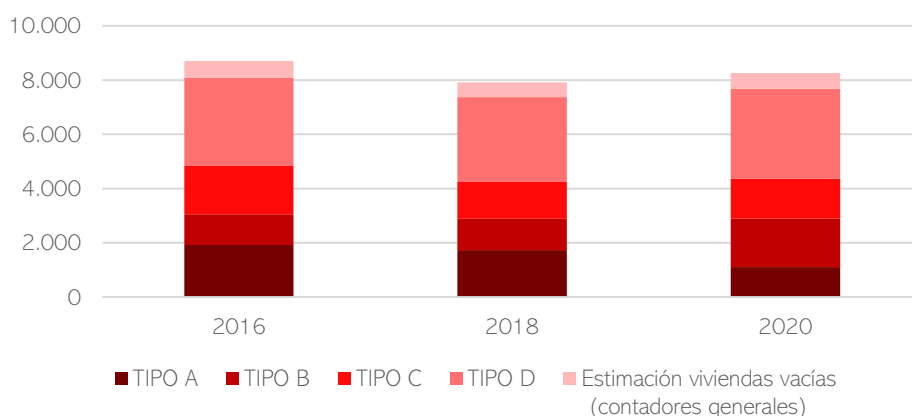
TIPO	Características
TIPO A	Viviendas sin empadronamiento y consumo de agua nulo
TIPO B	Viviendas sin empadronamiento y de baja en la Base del Consorcio de Aguas
TIPO C	Viviendas con consumo de agua nulo, pero existe empadronamiento
TIPO D	Viviendas de baja utilización, viviendas sin empadronamiento y consumo de agua bajo (<20 m ³ /año)

En el año 2016, se realizó el primer inventario de la vivienda vacía en el municipio de Bilbao. En este primer inventario se identificaron 8.709 viviendas vacías de las cuales 8.096 eran de los Tipos A, B, C y D y 613 se obtuvieron mediante la estimación de las viviendas vacías según los contadores.

En la actualización del inventario realizado en el 2018 se identificaron un total de 7.371 viviendas, 4.397 estaban ya incluidas en el inventario de 2016. 2.411 eran nuevas incorporaciones de vivienda de los Tipos A, B, C y D. 563 eran las viviendas identificadas por la Base del consorcio al tener un consumo nulo.

En el 2020 se realizó otra actualización del inventario de la vivienda en el municipio, incluido en el Diagnóstico sobre la Vivienda en Bilbao. Basado en datos a cierre del año 2019, se registraron 7.685 viviendas de los Tipos A, B, C y D. Por su parte, la base del Consorcio de Aguas identificó 576 viviendas vacías adicionales, dado que serían viviendas con nulo consumo.

Evolución de viviendas vacías en Bilbao



El número de viviendas vacías se ha mantenido estable en el periodo de tiempo analizado, entorno a las 8.000 viviendas vacías en el municipio.

Figura 6: Evolución de viviendas vacías, desglosado por tipología.

Fuente: Elaboración propia a partir de informes del Ayuntamiento.

Tal y como se evidencia en el gráfico, el número de viviendas vacías se sitúa en torno a las 8.000 sin variaciones sustanciales en los últimos años.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Elaboración de un Plan de movilización de vivienda vacía que contemple la sensibilización, información y formación para la función social de la vivienda, y contemple mecanismos como la implantación de cánones a viviendas vacías. Se estima una movilización total de 400 viviendas, una vez se alcancen las siguientes medidas:

- Actualización del inventario de vivienda vacía.
- Medidas de sensibilización e información.
- Mediación individualizada para inclusión en programas de inclusión institucionales.
- Aplicación del canon de vivienda vacía, con especial consideración de los grandes tenedores.

Acción 1.2.2. Impulso del programa Bizigune y ASAP y estimulación de estos programas de movilización de vivienda vacía mediante su divulgación

ENTIDADES RESPONSABLES: Área de Vivienda del Ayuntamiento de Bilbao con Etxebide y Alokabide

CONTEXTO DE PARTIDA

Bizigune y ASAP son los programas del Gobierno Vasco creados con objeto de el fomento de alquiler y la mitigación del problema de las viviendas vacías en su ámbito de aplicación. En ambos casos, los propietarios cuentan con incentivos si deciden incluir su propiedad en el mercado del alquiler bajo las condiciones de los programas.

En el caso de Bizigune, las personas solicitantes reciben una renta mensual por incorporar el inmueble en el mercado del alquiler protegido. La propiedad pone a disposición de Alokabide la vivienda a través de un contrato de usufructo que permite que durante 6 años la misma se destine al arrendamiento social. A cambio, esa persona recibe una renta mensual durante todos los meses de los 6 años de contrato, con independencia de que haya o no arrendatarios.

A fecha 01/01/2024 Bilbao disponía de 1.046 viviendas ocupadas pertenecientes al programa Bizigune y 151 en admisión.

En total, 1.197 viviendas conformaban el programa de Bizigune.

El programa ASAP, con una finalidad similar a la de Bizigune, aporta un sistema de garantías en forma de póliza de seguros ante impagos y desperfectos, y asistencia jurídica para las personas propietarias que incluyan su propiedad en el mercado del alquiler. A cambio, el arrendador permite que el Gobierno Vasco fije la renta máxima de alquiler a la que podrá alquilar su vivienda, garantizando de esta forma un precio más bajo y competitivo que el mercado libre.

A fecha 01/01/2024 Bilbao disponía de 16 viviendas ocupadas pertenecientes al programa ASAP y 4 en admisión.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Consolidar al Ayuntamiento de Bilbao en entidad colaboradora para contribuir en los procesos de captación de vivienda y su puesta a disposición de la demanda de vivienda existente.

Acción 1.2.3. Subvenciones para la adecuación de viviendas vacías al objeto de promover el alquiler asequible

ENTIDADES RESPONSABLES: SURBISA, Ayuntamiento de Bilbao

CONTEXTO DE PARTIDA

La contribución con ayudas públicas para la adecuación de viviendas vacías, mejorando su estado actual y adecuándolo al uso y habitabilidad supone una acción para movilizar las viviendas vacías y disponibilizarlas para su uso en el mercado. Este tipo de actuaciones permite añadir oferta al parque de viviendas existentes sin la necesidad de utilizar espacios libres y comenzar construcciones nuevas que requieren de una inversión mayor en comparación con la adecuación de estas viviendas, optimizando el uso de los recursos inmobiliarios ya disponibles.

Este tipo de actuaciones se llevan desarrollando desde Surbisa más de 3 décadas, por lo que, la influencia que la sociedad ha tenido sobre el municipio ha sido amplia y positiva.

Acorde a los datos estimados en 2020 Surbisa había promovido la rehabilitación en 40.000 edificios y viviendas de Bilbao, representando el 15% de los edificios de la villa.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

El área de regeneración urbana a través de un programa específico dotará de ayudas públicas y condiciones de intermediación en el mercado de vivienda asequible y vacía. Se estima un presupuesto de 500.000 euros y 50 viviendas afectadas.

ESTRATEGIA 1.3. | Aumento de recursos residenciales por adaptación del Planeamiento

Acción 1.3.1. Estudio de la posible transformación de usos equipamentales en residenciales

ENTIDADES RESPONSABLES: Área de Planificación Urbana, Proyectos Estratégicos y Espacio Público del Ayuntamiento de Bilbao

CONTEXTO DE PARTIDA

El uso equipamental de una construcción es aquel que se determina por las normativas urbanísticas como espacios dirigidos a dotar de servicios a la población. En las edificaciones o planeamientos urbanísticos, se reservan una serie de espacios para este fin. El contexto actual de falta de vivienda disponible hace que el Ayuntamiento deba buscar soluciones para aumentar la oferta de viviendas disponibles, por lo que tratar de redefinir estos espacios equipamentales es una opción realizable bajo estas premisas. Por ello, la acción propone el estudio por parte del Ayuntamiento de la situación de todos estos espacios, a fin de analizar la posible modificación de la normativa para poder recalificar estos espacios y aumentar el suelo residencial del municipio.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Analizar pormenorizadamente la situación actual de las dotaciones equipamentales del municipio a los antedichos efectos.

Acción 1.3.2. Impulso de redirección de usos no residenciales de los edificios a locales comerciales

ENTIDADES RESPONSABLES: Área de Planificación Urbana, Proyectos Estratégicos y Espacio Público del Ayuntamiento de Bilbao

CONTEXTO DE PARTIDA

La escasez de viviendas disponibles en los edificios residenciales insta a buscar medidas alternativas a fin de lograr incentivar la redefinición del actual parque construido. A su vez, la tendencia creciente de pérdida de comercios a pie de calle hace que parte de los edificios se encuentren actualmente en desuso. Según datos del Eustat, reflejados en el Informe anual de Comercio en Bilbao, el descenso del comercio minorista ha sido una constante en el último lustro.

En este contexto, esta medida buscaría apaciguar ambas tendencias, disponibilizar más viviendas y, a la vez, dar mayor dinamismo a los locales comerciales. Por ello, los negocios que se ubican en las entreplantas o primeros pisos actualmente en los edificios residenciales, especialmente en las áreas centrales de los barrios, puedan ubicarse en las lonjas vacías no susceptibles de conversión en viviendas, dejando espacio a la posible creación de nuevos recursos residenciales.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Analizar las preexistencias y diseñar un sistema de incentivación para los negocios ubicados en las primeras plantas de edificios residenciales para trasladar sus negocios a los locales comerciales a pie de calle.

Acción 1.3.3. Incentivo a la segregación de viviendas residenciales

ENTIDADES RESPONSABLES: Área de planificación urbana del Ayuntamiento de Bilbao

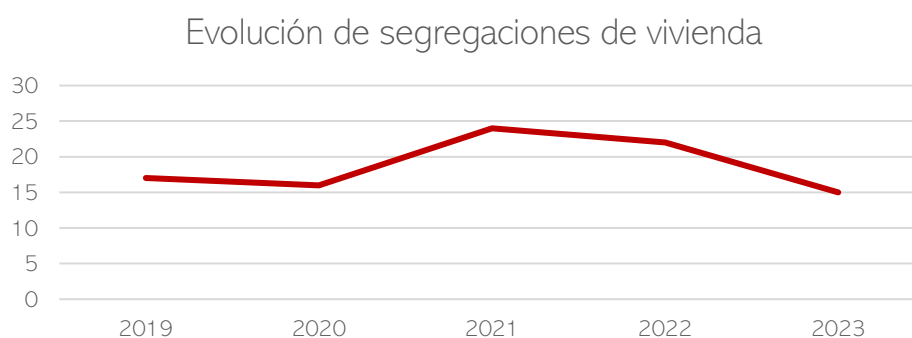
CONTEXTO DE PARTIDA

De acuerdo con datos del Eustat, en 2023, había 9.798 viviendas en la CAPV calificables como grandes o que disponen de siete estancias o más. Así, ante la falta de viviendas en el mercado, una opción sería la habilitación de una segundo recurso mediante la segregación de estas viviendas.

La normativa actual sobre la segregación de viviendas dispuesta en el P.G.O.U. del año 2022, en su artículo 146, regula la división de las viviendas en dos bajo las siguientes condiciones:

- El cumplimiento del programa de vivienda exigible a edificaciones residenciales de nueva planta.
- El cumplimiento de las limitaciones o condiciones establecidas para edificios catalogados.
- Se habilitarán, como máximo, dos viviendas por cada una de las existentes en la licencia de construcción del edificio.
- No darán como resultado la creación de servidumbres de paso de redes de instalaciones entre elementos privativos de viviendas de una misma planta.
- No se autoriza las segregaciones de viviendas que, contando inicialmente con fachada a patio interior de parcela, den lugar a otras que no la tengan. No obstante, se admitirá que una de las viviendas resultantes de la división, disponga de un recinto propio, con fachada al patio, que haga la función de oficio-tendedero ventilado, accesible desde un elemento común de distribución situado en su misma planta y próximo a la puerta de entrada a la vivienda a la que pertenece.
- Sólo se admitirán divisiones de viviendas en edificios que dispongan de ascensor.

Durante los últimos cinco años, se ha permitido la segregación de 94 viviendas, la mayoría de ellas, en el centro del municipio. El siguiente gráfico expone la evolución de estas segregaciones:



*Figura 7: Evolución de segregaciones de viviendas.
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ayuntamiento de Bilbao.*

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Incentivar desde el Plan General de ordenación Urbana la segregación, y las ayudas públicas para ello con compromiso de adscripción de uso en alquiler de las viviendas resultantes.

ESTRATEGIA 1.4. | Sostenibilidad presupuestaria de inversión de vivienda asequible

Acción 1.4.1. Ordenación plurianual de los Patrimonios Municipales del Suelo para alcanzar el 2,5 % de inversión plurianual en el balance de bienes y derechos.

ENTIDADES RESPONSABLES: Área de Hacienda, Planificación Urbana y de vivienda del Ayuntamiento de Bilbao

CONTEXTO DE PARTIDA

Todos los ayuntamientos están legalmente obligados a constituir, mantener y gestionar patrimonios públicos de suelo, para regular el mercado del suelo y la vivienda y la promoción de vivienda protegida.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Actualización plurianual del PMS, y su integración en las herramientas de gestión consecuencia de la declaración de zonas tensionadas.

EJE 2

Actuaciones sobre el parque de edificios residenciales y regeneración urbana

ESTRATEGIA 2.1. | Fomento de la rehabilitación del parque de vivienda existente

Acción 2.1.1. Promover las ayudas del Gobierno Vasco destinadas a comunidades de propietarios y particulares

ENTIDADES RESPONSABLES: SURBISA, Área de Rehabilitación y Regeneración Urbana del Ayuntamiento de Bilbao

CONTEXTO DE PARTIDA

SURBISA lidera la rehabilitación y cohesión de los barrios más desfavorecidos, así como la mejora de entornos y conjuntos de edificación singulares. Para ello cuenta con un equipo de profesionales técnicos que acompañan durante el proceso y con unas ayudas económicas clasificadas por objetivos, a fin de lograr una rehabilitación urbana, integrada, sostenible y accesible, con el acento puesto en las personas en situaciones más desfavorables y en la mejora de la calidad de vida de las personas residentes.

Entre estas ayudas, se encuentran las ayudas de la “Línea Verde A+”, donde el Área de Regeneración Urbana, a través de Surbisa, continuó con el plan iniciado en 2022 para contribuir a cumplir con los objetivos de alcanzar los niveles de eficiencia energética que se recogen en el Plan Nacional de Energía y Clima y que para 2030 establece que se hayan rehabilitado en condiciones de eficiencia energética 1.200.000 viviendas, así como para contribuir a la efectiva realización de los objetivos del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, de desarrollo de las ayudas económicas de los fondos europeos Next Generation, que señalan para Euskadi la rehabilitación de 7.773 viviendas para diciembre de 2023 y otras 17.245 para 2026. En el contexto de este programa, durante el año 2023, de un total de 141 solicitudes de las cuales se pudieron tramitar, por cumplirse con todos los requisitos para ello, 129 de ellas se pudieron llevar a cabo. Con esos 129 expedientes tramitados se vieron beneficiadas un total de 3.066 viviendas de todo Bilbao.

Estas rehabilitaciones incluyeron actuaciones como obras particulares en viviendas para la mejora del aislamiento térmico u obras comunitarias dirigidas al aislamiento de cubiertas y fachadas.

Unida a la “Línea verde A+” el Gobierno Vasco ofrece otro tipo de ayudas dirigidas a comunidades de propietarios o particulares, como las ayudas y préstamos cualificados para obra comunitarias en el marco del programa de medidas financieras para actuaciones protegibles en materia d rehabilitación de viviendas, edificios, accesibilidad y eficiencia energética.

La línea 2 de estas ayudas, que permanecerá abierta hasta 2030 quiere apoyar las siguientes actuaciones.

- Adecuación estructural, constructiva y de las condiciones de habitabilidad de viviendas y locales comerciales.
- Intervenciones en la envolvente térmica para el ahorro de energía.

- Adecuación de viviendas y sus accesos para la normativa vigente para personas con discapacidad física.
- Adecuación del acabado general de la edificación y de las viviendas a los principios de la buena construcción.

La ayuda recibida por las personas beneficiarias son subvenciones a fondo perdido, prestamos cualificados o desgravaciones fiscales

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Integración de la información y apoyo a las comunidades en la oficina de vivienda de Bilbao.

Acción 2.1.2. Ayudas del Ayuntamiento de Bilbao destinadas a comunidades de propietarios y particulares

ENTIDADES RESPONSABLES: SURBISA

CONTEXTO DE PARTIDA

Las Bases reguladoras de las ayudas a la rehabilitación de aplicación durante los años 2020-2023 fueron modificadas por acuerdo del Consejo de Administración de fecha 22-11-2021 para su aplicación durante los años 2022 y 2023. Surbisa ejerce de organismo intermediario que administra y ejecuta dichas ayudas en el municipio.

Ejemplo de estas es la convocatoria de subvenciones dirigidas a la mejora de la accesibilidad a edificios y viviendas mediante la eliminación de barreras arquitectónicas u otros obstáculos y la instalación de ascensores en caso de no tenerlo. Para dicha actuación se han presupuestado 800.000€ en el presente año 2025.

Otras de las ayudas disponibles son aquellas que van dirigidas a financiar la eficiencia energética, o llamada línea verde. Esta línea es una subvención a fondo perdido que desea impulsar el uso de energías renovables y ahorro energético mediante acciones como la climatización de los espacios, aislamiento, instalación de sistemas de captación solar y otros. La ayuda cubre un 50% del presupuesto protegible, con un límite de 15.000€.

Como ejemplo de estas líneas de ayudas para las reformas estructurales de edificios o para los edificios afectados por termites y otros insectos, en el año 2025 se han presupuestado ayudas por valor de 15.000.000€.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Procede un Plan de Acción específico que actualice las Bases reguladoras fijando objetivos de actuación específicos y presupuestarios sobre la base de la memoria anterior.

Acción 2.1.3. Planes específicos de rehabilitación de edificios y viviendas Next Generation y PIIES

ENTIDADES RESPONSABLES: Área de Vivienda, OAL Viviendas Municipales de Bilbao, SURBISA, Gobierno Vasco y Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana

CONTEXTO DE PARTIDA

Tanto OAL Viviendas Municipales de Bilbao como Surbisa cuentan con programas específicos de actuación en rehabilitación con criterios de eficacia energética y accesibilidad universal en barrios de Bilbao (Otxarkoaga, Santutxu, Torre Urizar, Peñaskal).

El Organismo Autónomo Local Viviendas Municipales, participa en el desarrollo de dos de los Programas del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia suscritos por el Ayuntamiento de Bilbao

- Programa 1 – Ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de Barrio.
- Programa 6 – Ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes.

En el Programa 1, Viviendas Municipales de Bilbao ha sido designado como responsable de la ejecución de las actuaciones del ERRP, en el Entorno Residencial de Rehabilitación Programada (ERRP) de "Otxarkoaga" de Bilbao está constituido por cinco edificios situados en:

- Txotena 18,20,22,24.
- Txotena 12,14,16
- Larrakoetxe 1
- Irumineta 24,26,28,30
- Irumineta 16,18, 20, 22

La actuación comprende un total de 240 viviendas en el citado Barrio de Otxarkoaga. Cuenta con las siguientes ayudas:

ACTUACIÓN ERRP de Otxarkoaga- Acuerdo 6		
Rehabilitación edificatoria	Ayuda base	5.184.518,51
	Vulnerabilidad	419.843,55
Urbanización, reurbanización y mejora del entorno físico		770.400,00
Oficina de Rehabilitación		192.000,00
Total		6.566.762,06

Asimismo, siguiendo con las intervenciones de regeneración urbana, este Organismo está trabajando en los barrios de Irala y Santutxu, en el marco del PIIE, promovido por el GV,

La actuación abarca el grupo Torreurizar que cuenta con 25 portales y 256 viviendas.

En este, se proyecta a realizar una la rehabilitación profunda mejorando la envolvente térmica para conseguir un 60% de mejora de la eficiencia energética y la accesibilidad universal a todas las viviendas.

Se prevén además intervenciones de renaturalización, instalaciones de energías renovables, digitalización y paisaje con una subvención que asciende a los 10,218.747,55 €

El OAL Viviendas Municipales de Bilbao viene realizando además otras intervenciones de rehabilitación que conforman también el contexto inicial de la acción a realizar, como es la incorporación de 27 en Fika 2 – Iturribide al parque municipal, para su arriendo protegido, con el

objeto de su modernización y actualización, se ha iniciado la rehabilitación energética y mejorar la accesibilidad del edificio con la incorporación de ascensores, SATE y placas fotovoltaicas.

La suma de estas actuaciones alcanza a 658 viviendas que se están gestionando con el apoyo de tres oficinas técnicas de gestión de proximidad, incluidas dentro del Proyecto Opengela.

Las ayudas destinadas a la rehabilitación profunda de edificios y vulnerabilidad alcanzan los 19.827.628,77 €.

A mayor abundamiento, en el marco del citado Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia -financiado por la Unión Europea — NEXT GENERATION EU- en la Comunidad Autónoma del País Vasco, el OAL viviendas Municipales de Bilbao está promoviendo la construcción de 93 ADA - Alojamientos Dotacionales en Alquiler en Amezola, diseñados para ser energéticamente eficientes, cuyo presupuesto de construcción es de 8.441.935,41 (IVA incluido) y ayudas por valor de de 4.650.000.

Por su parte, Surbisa ejerce de oficina de información y tramitación sobre los programas 3.4 y del PRTR en materia de rehabilitación residencial y vivienda social. El contenido de cada uno de ellos es el siguiente:

- Programa 3 – Apoyo a actividades de renovación de edificios residenciales.
- Programa 4 – Subvenciones para rehabilitación de viviendas.
- Programa 5 – Asistencia en la preparación del registro de edificación y redacción de proyectos de rehabilitación.

Desde estos mecanismos se ha impactado en un total de 500 viviendas con una inversión superior a los 25 millones de euros.

A principios de 2023 SURBISA ya tenía comprometido el presupuesto disponible hasta el ejercicio 2026, año en el que finaliza el programa Next Generation UE. Tras cerrarse el programa, en meses posteriores a SURBISA se le fueron concedidos fondos adicionales procedentes del Gobierno Vasco para atender al número de solicitudes que había en estos programas. En total SUBIRSA ha recibido 688 solicitudes de ayuda correspondientes a 3.519 viviendas.

En 2023 SURBISA resolvió 38 expedientes de actuación para la eficiencia energética de viviendas del municipio, representando 1.116 inmuebles. La resolución provisional de estas ayudas representó un presupuesto de 11.937.827,68€ y una media de 10.696,98€ por vivienda.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Ejecutar las intervenciones descritas, concluyendo formalmente en el tiempo establecido con pleno cumplimiento de los requisitos y las bases y asentar la metodología de trabajo para dar contenido a una segunda intervención con otras 500 viviendas.

ESTRATEGIA 2.2. | Incentivos fiscales en materia de vivienda

Acción 2.2.1. Medidas fiscales para el fomento de la promoción de vivienda protegida

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Bilbao

CONTEXTO DE PARTIDA

La Norma Foral 10/1989, de 30 de junio, del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (BOB 19 Julio) en el artículo 4 establece bonificaciones de diferentes cuantías incluyendo la bonificación de hasta el 95% a favor de las construcciones, instalaciones u obras que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales, culturales, histórico-artísticas o de fomento del empleo que justifiquen tal declaración. Se fija, por tanto:

- Una bonificación de hasta el 50 por 100 a favor de las construcciones, instalaciones u obras referentes a las viviendas de protección pública y de hasta el 95% en el supuesto de tener dichas viviendas la calificación de viviendas sociales. La bonificación prevista en esta letra se aplicará a la cuota resultante de aplicar, en su caso, las bonificaciones a que se refieren las letras anteriores.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

El Ayuntamiento de Bilbao considerará la aplicación de la bonificación del 95% prevista en el artículo 4.2 de la Norma Foral a la construcción de viviendas de promoción pública.

Acción 2.2.2. Medidas fiscales para estimular la rehabilitación de edificios y viviendas

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Bilbao

CONTEXTO DE PARTIDA:

La normativa que regula el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) en Bilbao incluye bonificaciones asociadas a la mejora de la eficiencia energética:

Una bonificación de hasta el 95 por 100 a favor de las construcciones, instalaciones u obras:

En las que se incorporen sistemas para el aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía solar o de otras energías renovables. La aplicación de esta bonificación estará condicionada a que las instalaciones para producción de calor incluyan colectores o sistemas de calefacción y agua caliente sanitaria (ACS) que dispongan de la correspondiente homologación de la Administración competente.

- Que tengan como finalidad la rehabilitación energética para la obtención de una etiqueta energética de clase A o B. A estos efectos el porcentaje de bonificación podrá ser diferente en función de la clase de la etiqueta energética.
- Que tengan como finalidad la rehabilitación integral de inmuebles que englobe la rehabilitación energética y accesibilidad. A estos efectos, la rehabilitación energética ha de tener como finalidad la obtención de una etiqueta de eficiencia energética de clase A o B.
- Que se realicen en el marco de proyectos de rehabilitación integral de barrios o zonas del término municipal para la incorporación de energías renovables. La bonificación a que se refiere esta letra será aplicable, exclusivamente, sobre las cantidades cuya inversión no sea obligatoria de acuerdo con la legislación vigente. La bonificación prevista en esta letra se

aplicará a la cuota resultante de aplicar, en su caso, la bonificación a que se refiere la letra a) anterior.

En el caso del IBI, la ordenanza reguladora tendrá derecho a una bonificación del 50 % en la cuota íntegra del Impuesto, durante los cinco períodos impositivos siguientes al del otorgamiento de la calificación definitiva, las viviendas de protección pública y las que resulten equiparables a éstas conforme a la normativa de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Se plantea mantener las bonificaciones ya vigentes en el IBI y estudiar las aplicables en el ICIO.

EJE 3

Sistema de prestaciones, ayudas al alquiler y protección de colectivos vulnerables

ESTRATEGIA 3.1. | Ayudas a la emancipación juvenil

Acción 3.1.1. Seguimiento e información sobre las Ayudas Dirección Juventud Gobierno Vasco-Programa Emantzipa

ENTIDADES RESPONSABLES: Oficina de Vivienda del Área de Vivienda del Ayuntamiento de Bilbao, Área de Juventud del Ayuntamiento.

CONTEXTO DE PARTIDA

El contenido de los programas específicos de atención a la emancipación residencial de los y las jóvenes debe convertirse en eje de actuación integrado y colaborativo desde la Administración local de Bilbao.

Actualmente el programa Emantzipa dirigidos a jóvenes de entre 25 y 29 años que llevan empadronados/as al menos un año en la CAPV, es uno de los apoyos más utilizados por el segmento juvenil de la comunidad autónoma para emanciparse. Las personas acogidas a esta ayuda reciben 300 euros de subvención para cubrir un gasto relacionado con la vivienda, ya sea una hipoteca, el alquiler o un préstamo personal de una vivienda libre.

De acuerdo con los datos aportados en el último reporte sobre los datos de la ayuda, el Gobierno Vasco informó que más de 3.380 solicitudes fueron de jóvenes procedentes de la Territorio Histórico de Bizkaia. De estas aproximadamente 3.400 solicitudes, 1.593 de ellas corresponderían a personas que se han emancipado en Bilbao, lo que representa casi el doble de solicitudes comparadas con la siguiente ciudad que mayor número de solicitudes tiene, la cual es Vitoria-Gasteiz con 829 solicitudes.

Procedencia solicitantes de Emantzipa

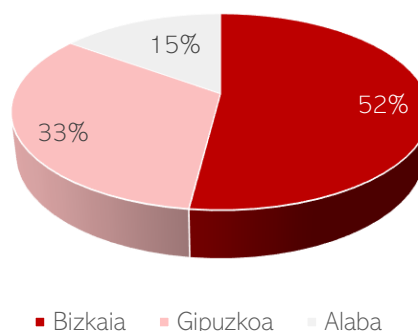


Figura 8: Procedencia de los solicitantes de Emantzipa a fecha 30/08/2024.
Fuente: Gobierno Vasco.

Con esta medida, se pretende favorecer la emancipación de las personas jóvenes, disminuyendo la media de edad de emancipación en el municipio y, por consiguiente, en el País Vasco, la cual es de hasta 3 puntos superior que la media europea, siendo 29,7 años en Euskadi.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Integrar y fomentar la tramitación de información y ayudas desde la oficina de vivienda de Bilbao.

Acción 3.1.2. Fomento de Gaztelagun y coordinación con Emantzipa

ENTIDADES RESPONSABLES: Oficina de Vivienda del Área de Vivienda del Ayuntamiento de Bilbao, Área de Juventud del Ayuntamiento.

CONTEXTO DE PARTIDA

El contenido de los programas específicos de atención a la emancipación residencial de los y las jóvenes debe convertirse en eje de actuación integrado y colaborativo desde la Administración local de Bilbao.

La normativa reguladora de Emantzipa y sus características permiten su compatibilidad con otro tipo de ayudas. En esta línea, una sinergia directa sería la solicitud junto con el programa Gaztelagun, otro programa de ayudas del País Vasco que busca favorecer la emancipación de jóvenes desde los 18 a 35 años. En este caso, se financia hasta el 60% del alquiler con un límite de 300€ por unidad perceptora. La principal diferencia con Emantzipa, y que hace que sea compatible en determinados supuestos, es que no cubriría el coste de una hipoteca o un préstamo para la vivienda, siendo únicamente aplicable por lo tanto para las personas que estén bajo un régimen de alquiler.

En 2022 del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes encargado de regular dicha ayuda, destinó una cobertura presupuestaria de hasta 7,6 millones de euros. Concretamente en Bilbao, hasta 2024 el importe de ayudas tramitado era de 3.119.061,19€ para un total de **845 expedientes tramitados**. La distribución por edad y género de estos expedientes es la siguiente:

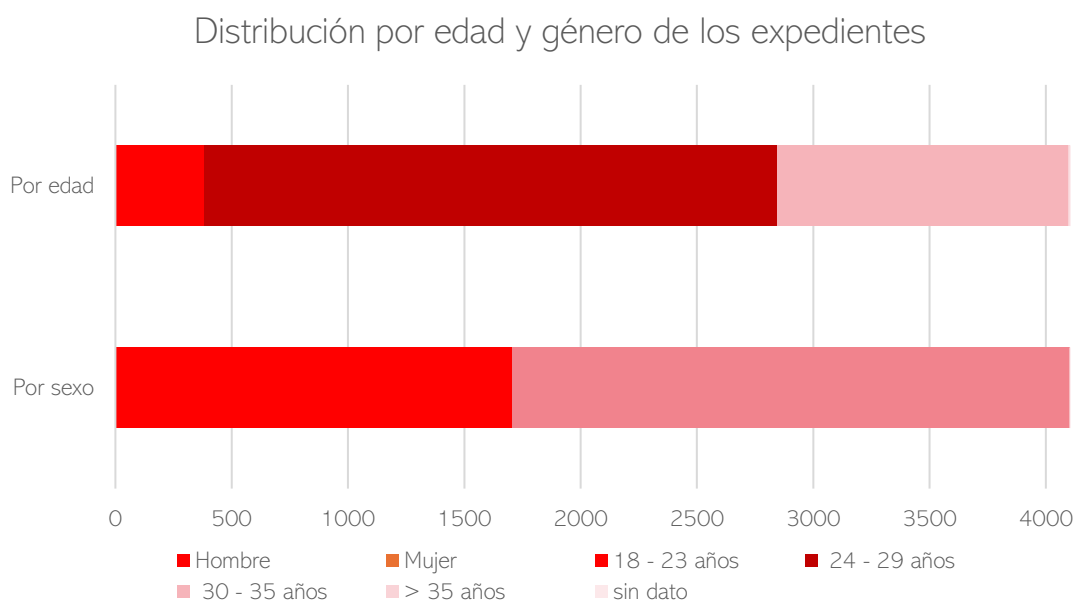


Figura 9: Distribución por edad y sexo de los expedientes Gaztelagun.
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ayuntamiento.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Integrar y fomentar la tramitación de información y ayudas desde la oficina de vivienda de Bilbao.

Acción 3.1.3. Plan de adjudicación de vivienda pública para facilitar la emancipación y el retorno de talento

ENTIDADES RESPONSABLES: OAL Viviendas Municipales de Bilbao, Diputación Foral de Bizkaia, Área de Juventud del Ayuntamiento de Bilbao

CONTEXTO DE PARTIDA

Bilbao cuenta con un parque residencial en alquiler de 4.230 viviendas y alojamientos dotacionales.

De acuerdo con datos de Eustat, **en 2023 el Territorio Histórico de Bizkaia contaba con 114.396 personas con necesidad de acceso a una vivienda para emanciparse**, representando un 52,32% del total de personas que tenían necesidad de emanciparse en Euskadi. El siguiente gráfico muestra esta demanda de viviendas, desglosadas por género:

Personas con necesidad de emanciparse en Bizkaia, por género

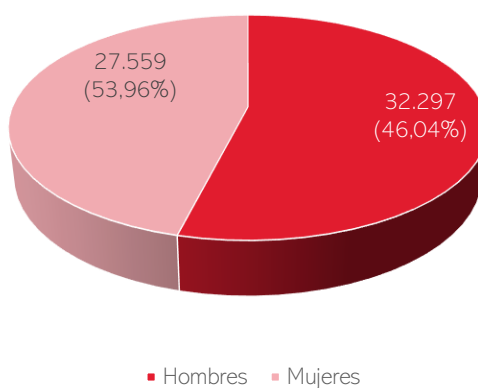


Figura 10: Personas con necesidad de emanciparse en Bizkaia, por género.
Fuente: Eustat.

Tal y como se muestra en el gráfico, hay una mayor cantidad de hombres que de mujeres que tengan la necesidad de acceso a una vivienda para emanciparse. En cambio, la población de hombres con necesidad de emanciparse tiene de media a más personas con que cuentan con algún tipo de renta, ya sea suficiente o no, de cara al pago de una hipoteca o renta de alquiler.

Con respecto a datos de habitantes de Bilbao que abandonan el municipio para irse a vivir fuera del mismo, se cifran en **11.500 personas desde el 2020 hasta el 2024 aproximadamente**. Ibaiondo y Rekalde son los dos distritos de los que más personas se desplazan de Bilbao, aunque el reparto entre distritos a nivel general es equitativo. El siguiente gráfico expone esta evolución:

Pesonas que se desplazan de Bilbao

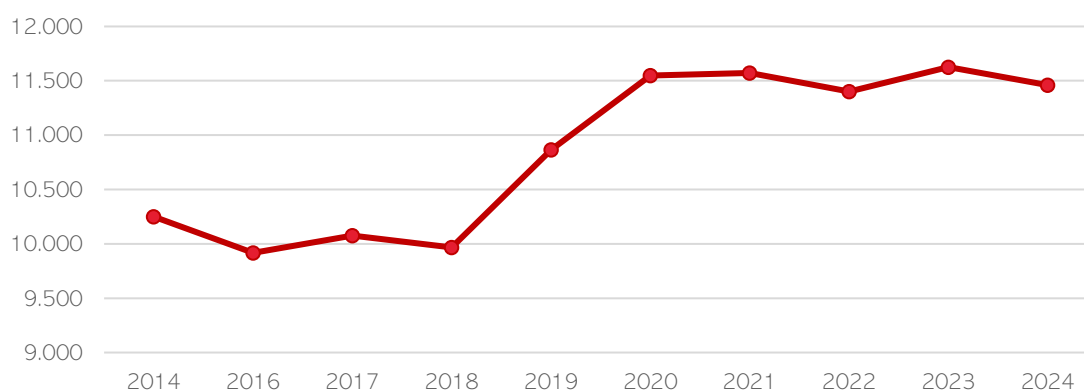


Figura 11: Evolución del número de personas emigrantes hacia fuera del municipio

Fuente: Bilbao Behatokia

Aunque esta tendencia puede deberse a múltiples factores, el alza en los precios de las viviendas en el municipio de Bilbao puede ser una de las causas principales. La Tabla 5, expone los movimientos de personas menores de 35 años y los destinos hacia los cuáles se mueven:

Tabla 5. Movimientos de emigración de personas jóvenes (18-35 años), por distrito, y destino.
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Padrón municipal (datos 2023)

	Bizkaia	Resto País Vasco	España	Extranjero	Total
Distrito 1. Deusto	412	53	199	44	708
Distrito 2. Uribarri	267	28	176	27	498
Distrito 3. Otxarkoaga-Txurdinaga	209	17	76	20	322
Distrito 4. Begoña	350	35	144	38	567
Distrito 5. Ibaiondo	520	79	310	72	981
Distrito 6. Abando	284	53	247	45	629
Distrito 7. Rekalde	422	51	236	47	756
Distrito 8. Basurto-Zorroza	274	28	137	19	458
Total	2.738	344	1.525	312	4.919

El 55,7% de los desplazamientos de jóvenes entre 18 y 35 años se produjo hacia otros municipios de Bizkaia.

Durante el año 2023, la mayoría de los movimientos de los y las jóvenes de Bilbao hacia fuera del municipio se han producido a otros lugares de Bizkaia. Esta movilidad, si bien obedece a distintas razones, la baja disponibilidad de vivienda en Bilbao y su creciente coste puede representar una razón de peso para que estas personas en edad de emanciparse lo hagan hacia municipios limítrofes dentro del mismo Territorio histórico, buscando precios más asequibles.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Destinar específicamente un total de 30 viviendas anuales durante tres años en adjudicación por medios propios o concertada a jóvenes en pisos compartidos y para retorno de talento desplazado.

ESTRATEGIA 3.2. Seguimiento y coordinación de ayudas al alquiler del Gobierno Vasco

Acción 3.2.1. Impulso del derecho subjetivo a la vivienda

ENTIDADES RESPONSABLES: Oficina de Vivienda del Área de Vivienda en el marco del Convenio de colaboración con el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco

CONTEXTO DE PARTIDA

Contribuir a la información, identificación y el reconocimiento del derecho subjetivo a la vivienda (DSV), entre la ciudadanía de Bilbao. Este derecho fue introducido como uno de los grandes avances y novedades de la Ley 3/2015, de 18 de junio, sobre vivienda del País Vasco. Este reconocimiento, apoya a aquellas personas que no disponen de una vivienda digna y adecuada y carecen de los recursos económicos suficientes para conseguir una. Las personas a las que se le reconoce dicho derecho se les puede asignar una vivienda facilitada por organismos públicos o, en su defecto y en caso de no disponer de vivienda a la que pudiesen acceder, de una prestación económica (PEV) que soportaría el coste de un alquiler fuera del mercado protegido.

A fecha 22/01/2024, en Bilbao 2.324 personas habían solicitado acogerse al derecho subjetivo de vivienda.

En la siguiente infografía puede observarse el desglose de las solicitudes recibidas por género y edad y dependiendo de la ayuda que se le destinó a dicha persona.

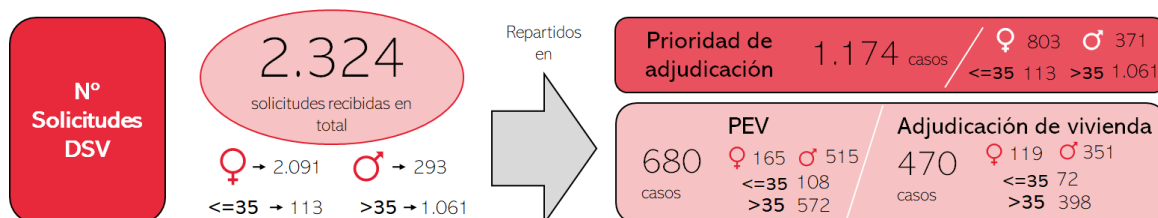


Figura 12: Resumen de las solicitudes del Derecho Subjetivo de Vivienda y PEV.
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ayuntamiento de Bilbao.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Incorporación como entidad colaboradora tramitadora de expedientes de reconocimiento.

Acción 3.2.2. Seguimiento de la GI-PCV y su transformación en la PEV

ENTIDADES RESPONSABLES: Oficina de Vivienda del Área de vivienda en el marco del Convenio de colaboración con el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco.

CONTEXTO DE PARTIDA

Coordinación con la gestión administrativa de los contratos de alquiler del OAL Viviendas Municipales de Bilbao, para evitar descoordinación mediante la información y la interoperabilidad.

A fecha 10 de diciembre de 2023 el Consejo de Gobierno del País Vasco aprobó el Decreto que regula el derecho subjetivo a la vivienda de Euskadi, en el cual la antigua Prestación Complementaria

de Vivienda (PCV), vinculada a la Renta de Garantía de Ingresos (RGI), se transformaba en la nueva Prestación Económica de Vivienda. El cambio se dio definitivamente el pasado 2 de abril de 2024.

Como se explicaba en la acción anterior, sobre el derecho subjetivo a la vivienda, la Prestación Económica de Vivienda es una ayuda vinculada a dicho derecho que se le aporta a las unidades convivenciales que, habiendo sido concedido el derecho subjetivo a la vivienda, no se les puede facilitar desde las Administraciones Públicas una vivienda por falta de disponibilidad de viviendas o alojamientos adecuados.

La cuantía mensual de la Prestación Económica de Vivienda no será superior a la renta que se configure en el contrato de arrendamiento y, en cualquier caso, no sobrepasará los 300 euros.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Suscripción de un convenio de colaboración con el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco.

ESTRATEGIA 3.3. | Promoción del acceso a la vivienda de los colectivos preferentes

Acción 3.3.1. Ayudas de Emergencia Social (AES) y programas de integración sociolaboral y sanitarios

ENTIDADES RESPONSABLES: Área de Acción Social del Ayuntamiento de Bilbao con Área de Vivienda

CONTEXTO DE PARTIDA

Colaborar en la detección temprana de supuestos de descubierto en el pago de la renta para eludir el impacto de los desahucios mediante la tramitación de ayudas de emergencia. Asimismo, se elaborará un protocolo de vinculación con resto de ayudas, especialmente con la Renta de Garantía de Ingresos (RGI), la Prestación Económica de Vivienda (PEV) o el Ingreso Mínimo Vital (IMV), y los planes de inserción específicos.

La ayuda de Emergencia Social (AES) pretenden reducir el número de familias que se encuentran en exclusión social, resolviendo situaciones de vulnerabilidad económica concretas mediante una ayuda económica que puede cubrir gastos en: vivienda, y su mantenimiento, energía, rehabilitación y reparación de viviendas, necesidades médicas que no atienda el servicio público de salud, deudas previas y la instalación en una nueva vivienda (fianza, alta de suministros, acondicionamiento).

Esta ayuda puede ser solicitada por las personas mayores de edad empadronadas en Bilbao (en el momento de solicitar la ayuda), con al menos 6 meses de antigüedad en la CAPV, que formen parte de una unidad de convivencia independiente con un año de antelación y que no cuente con recursos suficientes acorde a los Criterios Generales de del Área de Acción Social para la Tramitación de las ayudas de Emergencia Social 2024. Se considerará como recursos económicos insuficientes cuando, los ingresos netos (de cualquier origen) de la unidad de convivencia sean inferiores al 150% de la RMG en función de la composición de la unidad de convivencia en el periodo asociado.

Debe destacarse que, conforme a los datos de 2022, ninguna comarca de Bizkaia concedió una cuantía superior de ayudas a la de Bilbao.

En 2022, Bilbao concedió una cuantía acumulada absoluta de 8.886.053,64€ en "Ayudas de Emergencia Social"

Fuente: Estadísticas de Ayudas de Emergencia Social (Departamento de Igualdad, Justicia y Políticas Sociales del Gobierno Vasco)

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Protocolo de coordinación del SMFD con Ayudas de Emergencia y asistencia a desahucios y servicios transversales de inclusión de Gobierno Vasco, Diputación Foral de Bizkaia y Ayuntamiento.

Acción 3.3.2. Alternativas habitacionales para personas en riesgo de exclusión y vulnerables

ENTIDADES RESPONSABLES: Área de Acción Social del Ayuntamiento de Bilbao con Área de Vivienda y SURBISA

CONTEXTO DE PARTIDA

En el marco de la estrategia nacional de lucha contra el sinhogarismo se hace necesario complementar acciones específicas y muy en particular prevenir situaciones de exclusión social y alojamiento en calle. Así, el OAL Viviendas Municipales de Bilbao viene colaborando estrechamente con el Área de Acción Social. Actualmente aquel Organismo tiene cedida a esta área -que gestiona a través de entidades cooperativas del tercer sector- más de 30 recursos habitacionales para proporcionar recursos a personas en situación de exclusión social y con necesidad urgente de alojamiento. Asimismo, el Organismo Autónomo da respuesta a las peticiones excepcionales de realojo que oficia el Área de Acción Social y atendiendo al mismo propósito, en coordinación con ésta, adjudica vivienda por el mecanismo extraordinario de carencia sobrevenida.

En 2024, se realizaron 4 realojos y se adjudicaron 24 viviendas por Carencia Sobrevenida. En ese mismo año, 11 nuevas viviendas fueron adjudicadas hacia entidades del tercer sector. Asimismo, en 2024 se adjudicaron 22 nuevas viviendas a diversas entidades del tercer sector que contribuyen al cumplimiento de los fines y objetivos definidos por el Área de Acción Social del Ayuntamiento de Bilbao, verbigracia, Cruz Roja Bizkaia, Bizitegi, o CEAR entre otras. Viviendas Municipales tiene actualmente 90 viviendas cedidas a las asociaciones del tercer sector.

Abundando en el contexto de esta acción propuesta, la colaboración entre SURBISA y el Área de Acción Social del Ayuntamiento de Bilbao persigue la búsqueda de soluciones a realidades complejas de la población residente vulnerable en el ámbito de actuación de la Sociedad de Rehabilitación, a fin de mejorar la calidad de vida de dicha población, sirviendo por tanto a la cohesión social en la villa. Los objetivos compartidos se pueden resumir como:

- Posibilitar el mantenimiento de las personas en su domicilio y entornos en unas condiciones que les permitan el máximo de autonomía para el desarrollo de su vida diaria.
- Promover acciones de mejora en la vivienda para personas y familias con el fin de ofrecer protección y seguridad de las personas y procurar la inclusión social.
- Proporcionar el máximo nivel de accesibilidad al domicilio y movilidad dentro de la vivienda.
- Conseguir unas instalaciones básicas que garanticen unas condiciones mínimas de habitabilidad en condiciones de dignidad de las personas.

En el año 2023, producto de esta colaboración, se detectaron 22 situaciones carenciales de vivienda con necesidad de intervención y mejora, realizándose reformas en 9 de estas.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Definir junto a los servicios sociales un programa específico de prevención de la exclusión social severa que atienda preferentemente a familias con menores a cargo y a mujeres víctimas de violencia de género. Incorporación de recursos residenciales adicionales a los actualmente disponibles para este fin.

Acción 3.3.3. Desarrollo de la intermediación en el Servicio Municipal frente a desahucios

ENTIDADES RESPONSABLES: Área de Acción Social del Ayuntamiento de Bilbao con Área de Vivienda

CONTEXTO DE PARTIDA

El Servicio Municipal Frente a Desahucios constituye un instrumento de actuación coordinado frente al desahucio judicializado. Este servicio es un órgano mixto creado entre Acción Social y Viviendas Municipales para el seguimiento de la estrategia municipal de actuación ante situaciones de desposesión de vivienda por sobreendeudamiento como consecuencia de la crisis económica. El Servicio Municipal de Bilbao de Atención Frente a Desahucios busca poner al servicio de la ciudadanía todos los recursos públicos existentes, adoptando medidas complementarias, con el ánimo de responder a las diferentes situaciones creadas. Una vez realizada la primera valoración del caso, se produce la derivación entre los servicios sociales y el servicio de intervención social de Viviendas Municipales. Los equipos profesionales de ambos servicios están así disponibles para realizarse mutuamente las consultas telefónicas y telemáticas que precisen.

Las personas que soliciten atención en Viviendas Municipales son en su Servicio de Trabajo Social con el fin de realizar una primera valoración diagnóstica de la situación. Además, se establece un servicio de atención legal, que facilita la información, orientación y asesoramiento a través de la realización de un prediagnóstico jurídico, por parte de la asesoría jurídica.

Durante el 2023, se atendieron 174 situaciones de posibles desahucios. El 87 % se correspondían con situaciones en régimen de alquiler y, el resto, en propiedad y otros. De los casos atendidos en el Servicio, se iniciaron 67 expedientes de vivienda por carencia sobrevenida, sobre los cuales, en 23 ocasiones se adjudicó vivienda a la persona solicitante.

Los datos obtenidos en 2023 corresponden a un aumento de este tipo de atenciones, siendo 53 situaciones más de las atenciones realizadas en 2022, que fueron 121.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Acción específica de inclusión de la mediación a través de la oficina de vivienda. Así, la acción propuesta busca progresar en los servicios, incluyendo la mediación con la propiedad.

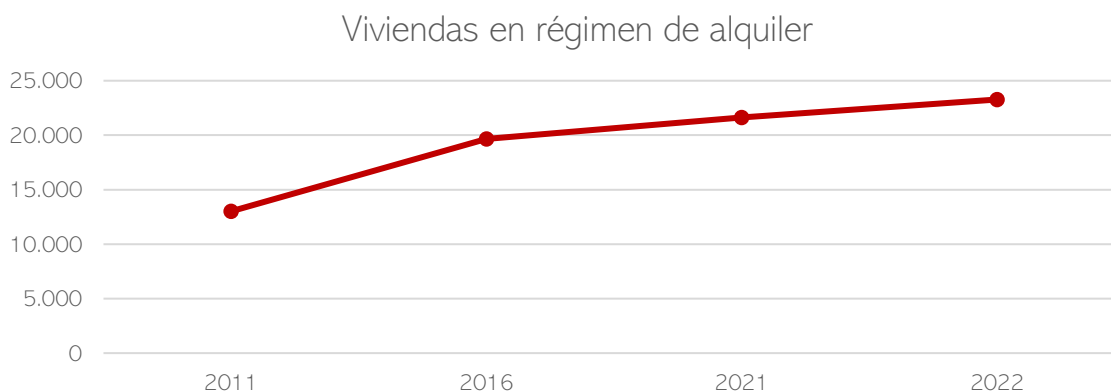
Acción 3.3.4. Definición de estándares de rotación para incrementar la vivienda disponible para adjudicar en 600 unidades

ENTIDADES RESPONSABLES: OAL Viviendas Municipales de Bilbao

CONTEXTO DE PARTIDA

La rotación actual en el parque público municipal de vivienda en alquiler apenas alcanza el 2,8% anual de las viviendas, limitando el acceso de demandantes susceptible de una asignación más óptima de recurso residencial público.

La evolución del alquiler en el municipio ha aumentado considerablemente en la última década, pasando de 13.017 inmuebles a 23.277 el número de viviendas familiares en régimen de alquiler, con un incremento de más del 78%.



*Figura 13: Evolución del número de viviendas familiares en régimen de alquiler
Fuente: Bilbao Behatokia*

A pesar de esta tendencia, el mercado de la vivienda actual y su disponibilidad de viviendas de alquiler no alcanza a cubrir las necesidades de la población del municipio. Una de las razones es la baja rotación de las unidades convivenciales.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Programa de optimización de la asignación de vivienda protegida en alquiler del parque municipal de Bilbao, para alcanzar 600 nuevas adjudicaciones a demandantes de vivienda en 3 años.

Acción 3.3.5. Programas de atención al sinhogarismo de Bilbao

ENTIDADES RESPONSABLES: Área de Acción Social del Ayuntamiento de Bilbao con Área de Vivienda y Diputación Foral de Bizkaia

CONTEXTO DE PARTIDA

Acorde a la definición acuñada en la Ley de vivienda, la Ley 23/2023, el sinhogarismo se define como la “*circunstancia vital que afecta a una persona, familia o unidad de convivencia que no puede acceder de manera sostenida a una vivienda digna y adecuada en un entorno comunitario y aboca a las personas, familias o unidades de convivencia que lo sufren a residir en la vía pública u otros espacios públicos inadecuados, o utilizar alternativas de alojamiento colectivo institucionalizado de las diferentes administraciones públicas o de entidades sin ánimo de lucro, o residir en una vivienda inadecuada, temporal o no, inapropiada o masificada, en una vivienda insegura, sin título legal, o con notificación de abandono de la misma, o viviendo bajo amenaza de violencia*”.

El último censo coordinado por Servicios sociales acredita la existencia creciente del fenómeno del sinhogarismo con prácticamente 500 personas en situación de calle.

En el pasado mes de octubre de 2024, Bilbao participó en un estudio autonómico sobre las personas en situación de exclusión residencial grave y en dicha investigación se identificaron a 895 personas

que dormían en la calle en el Territorio Histórico de Bizkaia. En total, 1.541 personas fueron identificadas en el total de la Comunidad Autónoma.⁴

Para estas personas y, de manera alineada con el Plan Estratégico de Servicios Sociales de Bilbao, el Área de Acción Social dispone de 594 plazas anuales en su Servicio de Acogida Nocturna, más de 360 plazas en cuatro centros de atención diurna destinadas a personas sin hogar y 144 plazas para prevenir la exclusión residencial en familias.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Acción específica de inclusión de la vivienda en el Plan Municipal frente al Sinhogarismo.

4

https://www.bilbao.eus/cs/Satellite?c=BIO_Noticia_FA&cid=1279237934186&language=es&pageid=3000005580&pagename=Bilbaonet%2FBIO_Noticia_FA%2FBIO_Noticia

EJE 4 Impacto de la regularización de zona de viviendas tensionadas

ESTRATEGIA 4.1. Estrategias e instrumentos derivados de la declaración de zona tensionada

Acción 4.1.1. Control de precios de alquiler y extensión de condiciones de los contratos

ENTIDADES RESPONSABLES: Oficina de Vivienda del Área de Vivienda del Ayuntamiento de Bilbao

CONTEXTO DE PARTIDA

La Declaración de Zonas Tensionadas (en adelante, DZT), conlleva la adopción de medidas efectivas para que sus previsiones tengan eficacia y eficiencia plena en la ciudadanía que se puede beneficiar por la misma. Esas medidas son de naturaleza público-privada, y el Ayuntamiento de Bilbao se propone contribuir definitivamente a su extensión y común aplicación. Los precios del alquiler en Bilbao han aumentado un 12,39% en el periodo comprendido entre 2018 y 2023, tal y como muestra su evolución en el siguiente gráfico:

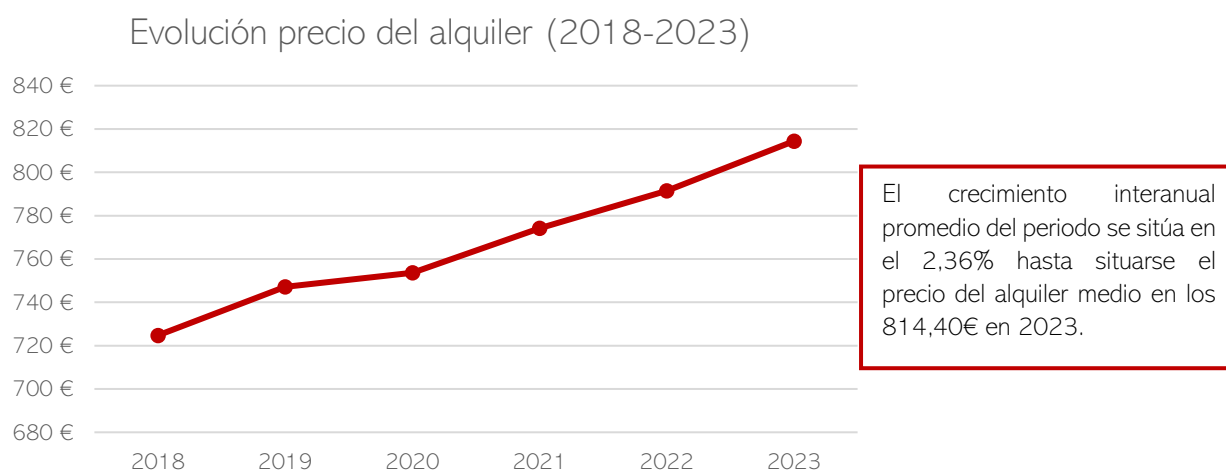


Figura 14: Evolución de los precios del alquiler en el conjunto del municipio de Bilbao.
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Observatorio Vasco de Vivienda.

Por su parte, la situación del mercado del alquiler varía dependiendo del Distrito, aunque el crecimiento es importante en los ocho distritos que componen el municipio. La siguiente tabla muestra este crecimiento en cada uno de los distritos para el periodo indicado:

Tabla 6. Evolución de la renta media mensual de alquiler, (2018-2023)
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Observatorio Vasco de Vivienda

	Renta alquiler mensual media (2018) ⁵	Renta alquiler mensual media (2023) ⁶	Criterio 2
Distrito 1. Deusto	759,50€	830,90 €	9,40%
Distrito 2. Uribarri	670,80€	795,30 €	18,56%
Distrito 3. Otxarkoaga-Txurdinaga	612,70€	708,70 €	15,67%
Distrito 4. Begoña	678,30€	745,70 €	9,94%
Distrito 5. Ibaiondo	692,30€	751,50 €	8,55%
Distrito 6. Abando	984,40€	1.051,20 €	6,79%
Distrito 7. Rekalde	690,30€	767,60 €	11,20%
Distrito 8. Basurto-Zorroza	710,80€	772,60 €	8,69%

El Distrito de Uribarri es el que ha experimentado un mayor crecimiento en la renta media de sus alquileres.

A partir de estos datos, se observa que el crecimiento de la renta media del alquiler en todos los distritos ha sido importante. Tal y como se expone en la memoria justificativa de la Declaración de Zonas Tensionadas, el importe de la renta de alquiler y de los costes de suministros básicos supera al 30% de la renta familiar disponible en siete de los ocho distritos. Por ello, en este contexto, se entiende que deben tomarse medidas concretas para la regulación del mercado del alquiler de viviendas.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Incorporar un servicio de información, mediación y derivación judicial y administrativa en cumplimiento de la función social de la vivienda de la Ley 3/15 por el derecho a la vivienda del País Vasco, para atender las situaciones particularizadas en la ciudadanía consecuencia de las DZT en Bilbao.

Acción 4.1.2. Definición de parámetros de zonas tensionadas en el observatorio de Vivienda

ENTIDADES RESPONSABLES: Oficina de Vivienda del Área de Vivienda del Ayuntamiento de Bilbao

CONTEXTO DE PARTIDA

El Observatorio de Vivienda, junto con la Oficina de Vivienda, deben ofrecer información y formación veraz, de fácil comprensión y de aplicación directa sobre las consecuencias de la DZT.

⁵ Datos obtenidos a partir de las rentas medias mensuales de fianzas de los contratos vigentes a 31-12-2018 publicados en el Informe de Estadísticas del Mercado del Alquiler (Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda, 2019) https://observatoriovivienda.euskadi.eus/contenidos/informacion/ovv_ema19_1/es_ovv_sevi/adjuntos/Informe_EMA.pdf

⁶ Datos procedentes de las rentas medias de alquiler de los contratos vigentes a fecha de 31-12-2023 publicados en el Informe Anual de Estadística del Mercado de Alquiler – EMAL para el 2022 (Fuente: Depósito de fianzas del País Vasco) https://observatoriovivienda.euskadi.eus/contenidos/documentacion/informe_ema1_2023t4/es_def/Informe-EMAL-anual-2023_cas.pdf

Las zonas de mercado residencial tensionado, concepto introducido en la nueva Ley de Vivienda, la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, es una condición que presentan aquellas zonas o territorios que disponen de una oferta insuficiente de vivienda para la población.

Para conocer la tensión existente en cada uno de los espacios residenciales, resultaran de especial importancia los indicadores de precios medios de alquileres, gastos medios de suministros básicos, renta familiar media disponible y la evolución del IPC del País Vasco, datos mediante los cuales pueden parametrizarse los indicadores de zonas tensionadas.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Constitución del Observatorio de Vivienda y priorización de la información de DZT y sus derechos y obligaciones en formato web y recursos subsiguientes. El contrato para la prestación de este servicio ya ha sido adjudicado y se corresponde con la Oficina de Vivienda del Área de Vivienda del Ayuntamiento de Bilbao

ESTRATEGIA 4.2. | Actuación sobre los grandes tenedores

Acción 4.2.1. Identificación nominativa para la propuesta de mediación y concertación de acuerdo de seguimiento y colaboración mutua

ENTIDADES RESPONSABLES: Oficina de Vivienda del Área de Vivienda del Ayuntamiento de Bilbao

CONTEXTO DE PARTIDA

Actualmente existen en catastro 618 personas (físicas o jurídicas) titulares de entre 5 y 10 inmuebles con uso vivienda y otros 112 con 11 o más inmuebles. De la misma fuente se obtienen un total de 2.915 viviendas propiedad de tenedores que están distribuidas por toda la ciudad.

¿Quién es considerado gran tenedor?

La Ley 12/2023, de 24 de Mayo, por el derecho a la vivienda, establece que la consideración de gran tenedor aplica a aquellas *“personas físicas o jurídicas titulares de más de 10 inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500m² de uso residencial, excluyendo garajes y trasteros”*

Los grandes tenedores son uno de los desafíos de mayor importancia a los que se enfrenta el mercado de la vivienda y las Administraciones Públicas, ya que, la especulación arraigada que ha provocado el comportamiento de algunas de estas personas físicas y jurídicas dificulta la situación del mercado de la vivienda, alzando los precios y dificultando el acceso a la vivienda.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Plan de acción específico de seguimiento y control de las medidas de DZT sobre grandes tenedores. En este contexto, la acción propone la identificación nominativa para la propuesta de mediación y concertación de acuerdo de seguimiento y colaboración mutua.

Acción 4.2.2. Plan de incentivos de rehabilitación a grandes tenedores para la movilización de vivienda vacía

ENTIDADES RESPONSABLES: Área de Vivienda del Ayuntamiento de Bilbao

CONTEXTO DE PARTIDA

Las viviendas vacías pertenecientes a los grandes tenedores pueden ser recursos de utilidad para mitigar el problema de vivienda actualmente existente.

Del total de 2.915 viviendas que en la actualidad están a manos de grandes tenedores de Bilbao, lograr que sus propietarios estén dispuestos a incluir sus propiedades vacías sin uso en el mercado mediante la rehabilitación previa, contribuiría a mejorar las condiciones del parque de viviendas, así como, a aumentar la oferta de viviendas disponibles en el mercado para los demandantes.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Disponibilizar incentivos específicos dirigidos a los grandes tenedores o promover las ayudas existentes desde organismos como el Gobierno Vasco para apoyar la entrada de pisos rehabilitados en el mercado.

Acción 4.2.3. Establecimiento de derechos de adquisición preferente para incrementar el parque público de viviendas

ENTIDADES RESPONSABLES: Área de Vivienda del Ayuntamiento de Bilbao en conjunto con el Área de Vivienda del Gobierno Vasco

CONTEXTO DE PARTIDA:

El derecho de adquisición preferente es la condición que se le concede a una persona física o jurídica de adquirir un bien con prioridad sobre un tercero, cuando el propietario se disponga a enajenar dicho bien.

Para ello, la Ley 3/2015 de 18 de junio, de Vivienda del Gobierno Vasco, en su artículo 63, ampara a las administraciones competentes a aplicar instrumentos públicos de intervención administrativa en viviendas que no cumplen la función social. Así:

1. – Para garantizar el uso adecuado de las viviendas y el efectivo cumplimiento de la función social que les corresponde, las administraciones competentes adoptarán las medidas de fomento y estímulo procedentes, que se desarrollarán por vía reglamentaria.

2.– Sin perjuicio de ello, cuando motivadamente resulte preciso por causa de incumplimiento de la función social, las administraciones públicas competentes podrán adoptar sobre las viviendas y sus titulares las medidas de intervención administrativa que se relacionan a continuación. Todo ello, previo expediente administrativo, con audiencia a los interesados, en el que se analicen las diferentes medidas de intervención posibles y se justifique que se opta por aquella que, resultando menos gravosa para los derechos de los administrados, garantice en el supuesto concreto el uso adecuado de la vivienda y el efectivo cumplimiento de la función social:

- a) Ejercicio del derecho de adquisición preferente y del desahucio administrativo.*
- b) Expropiación por incumplimiento de la función social.*
- c) Venta o sustitución forzosa.*
- d) Órdenes de ejecución.*

e) Canon sobre las viviendas deshabitadas.

f) Alquiler forzoso en el caso de las viviendas deshabitadas.

g) Imposición de multas coercitivas.

h) Imposición de sanciones.

La aplicación de estas acciones sobre aquellos bienes inmuebles que se entiendan que se están utilizando para una función social, permitiría incrementar el patrimonio de suelo y de vivienda del municipio.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN:

Hacer valer el derecho de la administración, en virtud de la Ley 3/15 para aplicar medidas extraordinarias frente a viviendas utilizadas para un fin inadecuado bajo los supuestos indicados por la normativa.

ESTRATEGIA 4.3. | Control de los alojamientos turísticos: regulación y desincentivos a su instalación

Acción 4.3.1. Incorporar un mecanismo de seguimiento monitorizado

ENTIDADES RESPONSABLES: Oficina de Vivienda del Área de Vivienda y Área de Planificación Urbana, Proyectos Estratégicos y Espacio Público del Ayuntamiento de Bilbao

CONTEXTO DE PARTIDA

En Bilbao existen más de 1.300 recursos residenciales adscritos a pisos turísticos. La situación actual de escasez de vivienda de uso residencial expone la necesidad de prevenir su expansión, limitando las posibilidades de que su extensión impida la satisfacción de la necesidad de vivienda.

Desde el 2017, fecha en la cual se adecuó la normativa del municipio a la Ley vasca de turismo en relación con las viviendas turísticas, la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo de Euskadi; Bilbao trabaja en el control del impacto que las viviendas turísticas tienen sobre el mercado inmobiliario.

Acorde a la información surgida del Pleno del Ayuntamiento celebrado el pasado mes de enero de 2025, donde se debatió sobre esta coyuntura, se aclaró que Bilbao se mantiene en ratios inferiores en cuanto a plazas turísticas per cápita que otras ciudades y municipios del País Vasco. A pesar de ello, se observa un elevando incremento en los últimos años de las habitaciones de uso turístico (HUT) y, en especial, de vivienda de uso turístico (VUT), que ya representan el 24% del total de plazas turísticas existentes en la ciudad.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

En un contexto preventivo, se plantea incorporar un mecanismo de seguimiento monitorizado por sistemas de *big data*, para la valoración de medidas adicionales o complementarias.

Acción 4.3.2. Protocolo de asistencia a Comunidades de Propietarios para la limitación de actividades turísticas

ENTIDADES RESPONSABLES: Oficina de Vivienda del Área de Vivienda y Área de Planificación Urbana, Proyectos Estratégicos y Espacio Público del Ayuntamiento de Bilbao

CONTEXTO DE PARTIDA:

En el contexto de zonas tensionadas de vivienda y bajo el amparo de la Ley de Vivienda, las administraciones competentes pueden tomar medidas extraordinarias para reducir el impacto de las viviendas turísticas en los territorios de actuación. En este sentido, Cataluña aprobó el Decreto ley 3/2023, de 7 de noviembre, de medidas urgentes sobre el régimen urbanístico de las viviendas de uso turístico, con el fin delimitar el uso turístico de viviendas en municipios con problemas de acceso a la vivienda o con alta concentración de viviendas turísticas, que disminuyen el mercado de alquiler habitual. Para revertir esta tendencia, se exige una licencia previa para uso turístico y se establece un máximo de 10 viviendas turísticas por cada 100 habitantes. Además, las licencias otorgadas tendrán una validez de 5 años para garantizar la competencia y evitar monopolios.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: En este contexto la acción contempla la redacción de un protocolo de asistencia a Comunidades de Propietarios para dotarlos de mecanismos para limitar los usos turísticos en sus edificios.

Acción 4.3.3. Consolidar medidas de suspensión cautelar de las licencias

ENTIDADES RESPONSABLES: Área de Planificación Urbana, Proyectos Estratégicos y Espacio Público del Ayuntamiento de Bilbao

CONTEXTO DE PARTIDA:

Por definición de la Ley 13/2016, de 28 de julio, se consideran vivienda para uso turístico las “viviendas, cualquiera que sea su tipología, que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, siendo cedidas temporalmente por la persona propietaria, explotadora o gestora y comercializadas directamente por ella misma o indirectamente, a terceros, de forma reiterada o habitual y a cambio de contraprestación económica, en condiciones de inmediata disponibilidad”.

La normativa indica que, si se desea utilizar la vivienda al completo o una de las habitaciones de esta para uso turístico, se debe inscribir el inmueble en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi, dejando constancia en el Registro de la Propiedad de que el inmueble o una parte del queda efecto al uso turístico.

Junto con ese registro, se requiere de la elaboración de una declaración responsable que exponga que el titular conoce y cumple los requisitos exigibles, la presentación de un documento modelo de vivienda turística hacia el Gobierno Vasco o sus delegaciones territoriales de Turismo, fotografías y planos de la propiedad.

De acuerdo con la proposición plenaria el Ayuntamiento de Bilbao aprobó el 30 de octubre de 2024 la suspensión cautelar de informes de conformidad para nuevos registros de HUT y VUT en el REATE (Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi).

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN:

Avanzar en la consolidación de medidas de limitación del impacto de viviendas de uso turístico en periodos de escasez de disponibilidad de viviendas para uso residencial.

EJE 5

Sistemas de gobernanza y coordinación institucional

ESTRATEGIA 5.1. | Oficina de vivienda de Bilbao

Acción 5.1.1. Ampliación de servicios de la Oficina de Vivienda de Bilbao

ENTIDADES RESPONSABLES: Área de Vivienda del Ayuntamiento de Bilbao

CONTEXTO DE PARTIDA

La creación de una oficina independiente para la atención de consultas con respecto a trámites relacionados con la vivienda y viviendas municipales de Bilbao supone un hito importante en dotar tanto al municipio como a sus habitantes de las herramientas para garantizar su acceso a una vivienda digna. La oficina parte de la necesidad percibida por parte del Ayuntamiento de tratar de garantizar el derecho a una vivienda adecuada a su ciudadanía. En relación con esta creciente demanda y para que sea abordada correctamente, la Oficina Municipal de Vivienda busca ser un servicio de atención ciudadana con el objetivo de asesorar y orientar a la población en todos los aspectos relacionados con la vivienda.

A través de un equipo de profesionales especializados con experiencia en el ámbito, la oficina ofrecerá información sobre alquileres, compraventa, viviendas deshabitadas, ayudas y recursos públicos, rehabilitación de viviendas, normativas vigentes, asesoramiento jurídico, oferta pública de vivienda, o el asesoramiento en materia de eficiencia energética, entre otros.

La Oficina de Vivienda trabajará bajo el principio de colaboración con otros recursos y entidades del sector, para garantizar a la ciudadanía el acceso a la tramitación y a una información eficiente y accesible, con el fin de mejorar las condiciones habitacionales del municipio.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Definición de las atenciones que son más solicitadas por la población, así como, de los recursos y fuentes que se aportarán para su resolución. Atención sectorial a:

- Medidas de cumplimiento de la declaración de zonas tensionadas y su relación con el régimen sancionador de la ley 2/15 por el Derecho a la Vivienda.
- Orientación jurídica en materia de arrendamientos urbanos.
- Información en materia de movilización de vivienda vacía.
- Alimentación del Observatorio de Vivienda, formación e información ciudadana.
- Información de ayudas públicas, en particular derecho subjetivo a la vivienda y sistemas de adjudicación de vivienda pública.
- Tramitación de ayudas para la rehabilitación.
- Medidas de contención de actividad turística desde la perspectiva de la Ley de propiedad Horizontal.

Acción 5.1.2. Programas de dinamización e incentivo del uso de la Oficina

ENTIDADES RESPONSABLES: Área de Vivienda del Ayuntamiento de Bilbao

CONTEXTO DE PARTIDA

Tras formalizar los servicios y atenciones que serán responsabilidad de la Oficina de Vivienda y una vez planificada y estructurada su formación, el siguiente paso corresponderá a extender su influencia, dándola a conocerla junto al valor que puede aportar para fomentar su uso.

Las personas ciudadanas de Bilbao, sin importar su situación, podrán apoyarse en este apartado para solventar cualquier tipo de incidencia o problemática que pudiesen presentar con respecto a vivienda.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Definición de acciones de difusión y actividades que pudiesen darse en la oficina

ESTRATEGIA 5.2. | Sistemas de seguimiento y difusión del plan

Acción 5.2.1. Establecimiento de indicadores de medición del Plan

ENTIDADES RESPONSABLES: Oficina de Vivienda del Área de Vivienda del Ayuntamiento de Bilbao

CONTEXTO DE PARTIDA

La gestión del Plan de Acción asociado a la declaración de zonas de vivienda tensionada, además de impulsar las acciones previstas, deberá incluir la medición de la efectividad de las acciones y de su impacto real sobre el mercado de vivienda de los distritos de Bilbao. Por ello, deberán generarse una serie de indicadores de las acciones, marcando objetivos específicos para el trienio de aplicación del Plan sobre los que comparar el grado de cumplimiento de manera pormenorizada. Además, estos indicadores deberán mantener una periodicidad suficiente para entender la evolución del progreso del Plan y, si fuera necesario, redefinir algunas acciones para mejorar su eficacia.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Definición de indicadores concretos que sean medibles y objetivos que puedan aportar información sobre los resultados que se han obtenido con cada acción. Identificación de objetivos por resultado de cada eje y acción, así como económico o financiero de inversión y compromiso de gasto por relación a los objetivos de declaración de zonas tensionadas en cuanto a minoración de rentas y destensionamiento del mercado.

Acción 5.2.2. Evaluación anual del Plan y vinculación con el Observatorio de Vivienda

ENTIDADES RESPONSABLES: Oficina de Vivienda del Área de Vivienda del Ayuntamiento de Bilbao

CONTEXTO DE PARTIDA

El contexto de la acción supone el establecimiento de un seguimiento eficaz durante el avance y ejecución del plan, que permita evitar desvíos del objetivo final y mitigar problemas u obstáculos.

Dicha evaluación será conectada con el nuevo proyecto de “**Observatorio de Vivienda**”, que el Área de Viviendas Municipales de Bilbao planea lanzar en el presente año 2025 como uno de los aportes que ofrecerá la nueva **Oficina de Vivienda de Bilbao**, que periódicamente emitirá estudios completos que permitan parametrizar el estado de la vivienda en Bilbao para el alquiler, la compraventa y las viviendas vacías. Con este apartado se logrará tener un control de precios por zonas, así como otro tipo de información relacionada con vivienda, que facilitará la labor de supervisión del plan.

El observatorio será una fuente fiable de información que desea convertirse en una referencia de cara a los propietarios, pudiendo ser utilizada como una herramienta para la toma de decisiones. La fuente utilizada por el observatorio procederá de: Datos propios procedentes de la oficina de vivienda, entrevistas, análisis de la documentación de otras entidades u organismos y prospecciones.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Valoración de los hitos, avances y planificación futura con respecto a las actividades que entraña el presente plan. Constituir el Observatorio de Vivienda como un foro de encuentro y seguimiento del Plan de acción y su impacto, y de encuentro profesional y sectorial para la evaluación del plan.

Acción 5.2.3. Acciones de comunicación efectiva de la Declaración de Zonas de Vivienda Tensionada

ENTIDADES RESPONSABLES: Área de Vivienda del Ayuntamiento de Bilbao

CONTEXTO DE PARTIDA

De manera transversal al Plan de Acción y asociado a la Declaración de Zonas de Vivienda Tensionadas en el municipio, se deberá hacer llegar la información a la ciudadanía de una manera clara y transparente. La declaración de zonas tensionadas bajo los preceptos legales y la activación de las acciones incluidas en este Plan de Acción, si no son comunicadas de manera coherente y con suficiente explicación a la ciudadanía, podría suponer la impresión negativa y la reticencia de la ciudadanía ante las actuaciones a acometer.

Así, y para poder prevenir este impacto negativo, el Ayuntamiento deberá acometer acciones de acción positiva entre la ciudadanía en los momentos críticos de este proceso, como después de la aprobación de esta declaración como en la activación de medidas incluidas en este Plan que puedan suscitar reticencia, como la limitación de los precios del alquiler o las actuaciones frente a los alquileres turísticos.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Planificar actuaciones comunicativas eficaces durante el transcurso del Plan y el periodo de vigencia de la Declaración de Zonas de Vivienda Tensionada.

Acción 5.2.4. Monetización del valor social del Plan

ENTIDADES RESPONSABLES: Área de Vivienda del Ayuntamiento de Bilbao

CONTEXTO DE PARTIDA

Evaluar en términos sociales desde una perspectiva monetaria el cumplimiento del Plan dotará a las administraciones responsables de herramientas avanzadas para la medición del grado de efectividad

del Plan y sus acciones. Entendiendo el impacto económico directo e indirecto ocasionado, se podrá discernir la efectividad de las acciones ejecutadas, así como, la mejora provocada.

Información de variables como el valor total de las viviendas abandonadas que han sido recuperadas y adaptadas para ser puestas en el mercado, valor total de las viviendas creadas a partir de la conversión desde local comercial o el valor total de las viviendas municipales puestas a disposición de la ciudadanía serán indicadores de valor que aportarán información crucial para la lectura y seguimiento de la ejecución del plan.

Algunas de las acciones, con sus indicadores de control respectivos, no solo suponen una creación de valor patrimonial en Bilbao, si no que, representan un ahorro indirecto que los organismos públicos, la sociedad u otros entes tendrían que soportar en un futuro.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Constitución de una herramienta de seguimiento del impacto económico desde la perspectiva social del Plan de acción, en términos de ahorros a los presupuestos públicos y provocados por la ejecución de las medidas, y por la no ejecución de estas.

4.2 Interrelación con otros planes y políticas

El presente Plan de Acción está íntimamente ligado con las estrategias, políticas, planes y actuaciones que el Ayuntamiento de Bilbao lleva realizando en las últimas décadas a fin de promover y garantizar el derecho de sus habitantes al acceso a una vivienda digna. Por ello, este Plan no es interpretable como una actuación independiente de otras ya realizadas o previstas en otros documentos. Particularmente reseñable es el Plan Estratégico de Vivienda de Bilbao 2024-2027, que delinea las actuaciones del Ayuntamiento en materia de vivienda. El presente Plan de Acción ha tratado de reflejar y buscar sinergias con dicha Estrategia, ya que ambos documentos serán los que vertebren la acción del Ayuntamiento en materia de vivienda en los próximos años. Las acciones más relevantes para este Plan y con mayor interconexión con su objetivo están incluidas en el Anexo I del presente Plan de Acción.

El Anexo I también recoge otras actuaciones previstas o llevadas a cabo por otras instituciones con competencias en materia de vivienda para combatir la presencia de zonas de mercado de vivienda tensionadas en sus diferentes territorios. Estas acciones han servido para dotar a este Plan de Acción de referencias de buenas prácticas en el sector, que pudieran enriquecer el presente Plan de Acción del Ayuntamiento de Bilbao.

5. CRONOGRAMA

Este apartado, contiene la planificación de las acciones contenidas en el Plan, calendarizadas para el trienio 2025-2028 tras la declaración de las zonas de vivienda tensionada del municipio.

Cronograma para el Eje 1 – Fomento del alquiler sostenible

Años		2025				2026				2027			
Meses		1er trimestre	2do trimestre	3er trimestre	4to trimestre	1er trimestre	2do trimestre	3er trimestre	4to trimestre	1er trimestre	2do trimestre	3er trimestre	4to trimestre
Eje 1	Estrategia 1.1. Generación de viviendas públicas												
	Acción 1.1.1. Promoción de vivienda protegida en el periodo 2024-2027												
	Acción 1.1.2. Promoción de alojamientos dotacionales												
	Acción 1.1.3. Identificación de parcelas y suelos disponibles												
	Acción 1.1.4. Programa de colaboración público-privado para la promoción de 158 viviendas en régimen de alquiler asequible mediante la concesión en la parcela RZ 14 de Zorrotzaurre												
	Estrategia 1.2. Fomento de programas de intermediación en el mercado de alquiler y movilización de vivienda vacía												
	Acción 1.2.1. Programa de movilización de vivienda vacía												
	Acción 1.2.2. Impulso del programa Bizigune y ASAP y estimulación de estos programas de movilización de vivienda vacía mediante su divulgación												
	Acción 1.2.3. Subvenciones para la adecuación de viviendas vacías al objeto de promover el alquiler asequible												
	Estrategia 1.3. Aumento de recursos residenciales por adaptación del Planeamiento												
	Acción 1.3.1. Estudio de la posible transformación de usos equipamentales en residenciales												
	Acción 1.3.2. Impulso de redirección de usos no residenciales de los edificios a locales comerciales												
	Acción 1.3.3. Incentivo a la segregación de viviendas residenciales												
	Estrategia 1.4. Sostenibilidad presupuestaria de inversión de vivienda asequible												
	Acción 1.4.1. Ordenación plurianual de los Patrimonios Municipales del Suelo para alcanzar el 2,5 % de inversión plurianual en el balance de bienes y derechos												

Cronograma para el Eje 2 – Actuaciones sobre el parque de edificios residenciales y regeneración urbana

Años		2025				2026				2027			
Meses		1er trimestre	2do trimestre	3er trimestre	4to trimestre	1er trimestre	2do trimestre	3er trimestre	4to trimestre	1er trimestre	2do trimestre	3er trimestre	4to trimestre
Eje 2	Estrategia 2.1. Fomento de la rehabilitación del parque de viviendas existente												
	Acción 2.1.1. Promover las ayudas del Gobierno Vasco destinadas a comunidades de vecinos y particulares												
	Acción 2.1.2. Ayudas del Ayuntamiento de Bilbao destinadas a comunidades de propietarios y particulares												
	Acción 2.1.3. Planes específicos de rehabilitación de edificios y viviendas Next Generation y PIES												
	Estrategia 2.2. Incentivos fiscales en materia de vivienda												
	Acción 2.2.1. Medidas fiscales para el fomento de la promoción de vivienda protegida												
	Acción 2.2.2 Medidas fiscales para estimular la rehabilitación de edificios y viviendas												

Cronograma para el Eje 3 – Sistema de prestaciones, ayudas al alquiler y protección de colectivos vulnerables

Años		2025				2026				2027			
Meses		1er trimestre	2do trimestre	3er trimestre	4to trimestre	1er trimestre	2do trimestre	3er trimestre	4to trimestre	1er trimestre	2do trimestre	3er trimestre	4to trimestre
Eje 3	Estrategia 3.1. Ayudas a la emancipación juvenil												
	Acción 3.1.1. Seguimiento e información sobre las Ayudas Dirección Juventud Gobierno Vasco Programa Emantzipa												
	Acción 3.1.2. Fomento de Gaztelagun y coordinación con Emantzipa												
	Acción 3.1.3. Plan de adjudicación de vivienda pública para facilitar la emancipación y el retorno de talento												
	Estrategia 3.2. Seguimiento y coordinación de ayudas al alquiler del Gobierno Vasco												
	Acción 3.2.1. Impulso del derecho subjetivo de vivienda												
	Acción 3.2.2. Seguimiento de la RGI-PCV y su transformación en la PEV												
	Estrategia 3.3. Seguimiento y coordinación de ayudas al alquiler del Gobierno Vasco												
	Acción 3.3.1. Ayudas de Emergencia Social (AES) y programas integración socio laboral y sanitarios												
	Acción 3.3.2. Alternativas habitacionales para personas en riesgo de exclusión y vulnerables												
	Acción 3.3.3. Desarrollo de la intermediación en el Servicio Municipal frente a desahucios												
	Acción 3.3.4. Definición de estándares de rotación para incrementar la vivienda disponible para adjudicar en 600 unidades.												
	Acción 3.3.5. Programa de atención al sinhogarismo de Bilbao												

Cronograma para el Eje 4 – Impacto de la regularización de zonas de vivienda tensionadas

Años		2025				2026				2027			
Meses		1er trimestre	2do trimestre	3er trimestre	4to trimestre	1er trimestre	2do trimestre	3er trimestre	4to trimestre	1er trimestre	2do trimestre	3er trimestre	4to trimestre
Eje 4	Estrategia 4.1. Estrategias e instrumentos derivados de la declaración de zona tensionada												
	Acción 4.1.1. Control de precios de alquiler y extensión de condiciones de los contratos												
	Acción 4.1.2. Definición de parámetros de zonas tensionadas en el observatorio de Vivienda												
	Estrategia 4.2. Actuaciones vinculadas a los grandes tenedores vinculadas a la declaración de zona tensionada y la ley 12/2023 de 24 de mayo												
	Acción 4.2.1. Identificación nominativa para propuesta de mediación y concertación de acuerdo de seguimiento y colaboración mutua												
	Acción 4.2.2. Plan de incentivos de rehabilitación a grandes tenedores para la movilización de vivienda vacía												
	Acción 4.2.3. Establecimiento de derechos de adquisición preferente para incrementar el parque público de viviendas												
	Estrategia 4.3. Control de los alojamientos turísticos: regulación y desincentivos a su instalación												
	Acción 4.3.1. Incorporar un mecanismo de seguimiento monitorizado												
	Acción 4.3.2. Protocolo de asistencia a Comunidades de Propietarios para la limitación de actividades turísticas												
	Acción 4.3.3. Consolidar medidas de suspensión cautelar de las licencias												

Cronograma para el Eje 5 – Sistemas de gobernanza y coordinación institucional

Años		2025				2026				2027			
Meses		1er trimestre	2do trimestre	3er trimestre	4to trimestre	1er trimestre	2do trimestre	3er trimestre	4to trimestre	1er trimestre	2do trimestre	3er trimestre	4to trimestre
Eje 5	Estrategia 5.1. Oficina de Vivienda de Bilbao												
	Acción 5.1.1. Ampliación de servicios de la Oficina de Vivienda de Bilbao												
	Acción 5.1.2. Programas de dinamización e incentivo del uso de la oficina												
	Estrategia 5.2. Sistemas de seguimiento y difusión del Plan												
	Acción 5.2.1. Establecimiento de indicadores de medición del Plan												
	Acción 5.2.2. Evaluación anual del Plan y vinculación con el Observatorio de Vivienda												
	Acción 5.2.3. Acciones de comunicación efectiva de la Declaración de Zonas de Vivienda Tensionada												
	Acción 5.2.4. Monetización del valor social del Plan												

ANEXO I. Acciones de referencia

Este anexo contiene acciones de referencia consultadas en materia de vivienda que ya han sido adoptadas o planteadas en otros municipios para solventar la problemática existente en el mercado de la vivienda. Incluye acciones tomadas por municipios que han sido declarados como tensionados y acciones que, siendo de índole de vivienda, se han aplicado y desplegado en territorios que no tenían la condición de tensionado en ese instante.

Además de las medidas contempladas y amparadas por la normativa, los siguientes apartados recogen Planes o acciones recomendadas y planificadas por distintos organismos para tratar de revertir la situación del mercado de la vivienda. Este Anexo recoge algunos documentos en vigor realizados por parte del Gobierno Vasco, como el Pacto Social por la Vivienda o el Plan Director de Vivienda, de los cuales se han extraído las acciones más pertinentes para el Plan de Acción de respuesta ante las zonas de mercado de vivienda tensionadas.

Acciones contenidas en el Plan Estratégico de Vivienda de Bilbao 2024-2027

El Plan Estratégico de Vivienda de Bilbao 2024-2027 es uno de los documentos de trabajo más actuales aprobados para acometer reformas en el mercado de la vivienda del municipio. Por ello, este Plan deberá estar referenciado y vinculado con el presente Plan de Zonas Tensionadas.

Con el fin de responder a los objetivos estratégicos, el Plan Estratégico contiene un plan de acción articulado en 3 ejes distintos con 16 acciones de diferentes tipologías y nivel de intervención en materia de vivienda. Los ejes estratégicos de partida son:

- **Eje 1 – Puesta en valor del patrimonio de vivienda de Bilbao:** Potenciar los recursos de la ciudad, contribuyendo al desarrollo económico, medioambiental y social.
- **Eje 2 – Nuevo patrimonio para generar valor social:** Como respuesta al desequilibrio existente entre necesidades de vivienda digna de la población y oferta de vivienda.
- **Eje 3 – Calidad en la política y en el servicio municipal de vivienda:** Mejora e incremento de los servicios y atenciones que se le ofrecen a ciudadano en materia de vivienda.

Del total de acciones que contiene el Plan Estratégico de Bilbao sobre vivienda, se destacan aquellas acciones con mayor aplicación al contexto del presente Plan de Acción para la reducción de las zonas tensionadas del mercado de la vivienda y encontrar vías que solucionen esta situación. Las acciones más relevantes son:

Eje 1 - Puesta en valor del patrimonio de vivienda de Bilbao:

- *Acción 1.2 Programa de inclusión social residencial y vivienda asequible para familias:* Creación de una bolsa de vivienda con recursos residenciales para familias trabajadoras que se encuentre en riesgo de exclusión o en riesgo de exclusión residencial

Eje 2 – Nuevo patrimonio para generar valor social

- *Acción 2.1 Construir nuevos alojamientos dotacionales en el suelo equipamental público:* Ampliación de las soluciones de alojamientos dotacionales que sirven de respuesta para solventar el problema de vivienda de una cierta parte de la población.
- *Acción 2.2 Ampliar la oferta de vivienda asequible a través del aumento del parque de vivienda pública municipal y movilización del patrimonio municipal del suelo con destino a vivienda protegida:* Desarrollo de los proyectos de vivienda municipal pública Fika e Iturrubide, identificación de nuevos terrenos en los que desarrollar construcciones e iniciación de nuevas obras.

- *Acción 2.3 Ampliar la oferta de vivienda asequible a través de la movilización de vivienda deshabitada.* Mejora de la gestión de las viviendas deshabitadas con un mapeado e identificación de ellas en la ciudad, contacto con las personas propietarias para verbalizar la situación y darles a conocer las alternativas e interlocución con programas autonómicos como Bizigune o ASAP.

Eje 3 – Calidad en la política y en el servicio municipal de vivienda

- *Acción 3.1 – Crear un Observatorio municipal de Vivienda vinculado especialmente al seguimiento del precio de la vivienda en alquiler:* Contextualización y control de los precios con indicadores propios internos y externos, realización de investigaciones u estudios, control del suelo donde desarrollar nuevas viviendas...

Antecedentes Gobierno Vasco

En este apartado, se recogen Planes o Estrategias promovidas desde el Gobierno Vasco en materia de vivienda que recogen acciones específicas para trabajar en la reducción de las desigualdades en el acceso a una vivienda digna. Entre estos documentos, se encuentran el Pacto Social por la Vivienda y el Plan Director de Vivienda. En esta sección se recogen las acciones y medidas más acordes al objeto del presente Plan de Acción.

Plan Director de Vivienda:

El Gobierno Vasco publicó en 2021 el plan director de vivienda⁷ para la comunidad autónoma en el cual se busca aportar las vías y soluciones para que todas las personas tengan acceso a una vivienda digna y adecuada, tal y como dicta la Constitución. Para su cumplimiento, el Plan Director se estructura en 3 ejes estratégicos:

1. Fomento del alquiler asequible
2. Actuaciones sobre el parque de edificios residenciales
3. Sistemas de gobernanza y coordinación institucional

Las acciones más destacadas y acordes al presente Plan de Acción son:

- Acción 1.1.1.5 para incrementar el parque de vivienda de protección pública apostando de forma exclusiva por el alquiler en la iniciativa pública – Esta acción contempla la cesión de suelo municipal para la promoción de vivienda en alquiler protegido con el objetivo de impulsar la edificación o rehabilitación y acondicionamiento de edificaciones ya existentes con destino a alojamientos dotacionales.
- Acción 1.1.1.9 para incrementar el parque de vivienda de protección pública apostando de forma exclusiva por el alquiler en la iniciativa pública – Poner en marcha un programa de ayudas destinadas a operaciones de adquisición y urbanización de suelo para formación de patrimonios de suelo dependientes de cualquier administración pública destinados a la promoción de vivienda protegida.
- Acción 2.1.1.3 para rehabilitar el parque de edificios y viviendas – Desarrollo de los programas que fomenten la rehabilitación de la vivienda deshabitada no apta mediante la rehabilitación para su puesta en el mercado de alquiler de forma inmediata

Pacto Social por la Vivienda del Gobierno Vasco:

⁷ El plan director de vivienda del Gobierno Vasco puede consultarse de manera pública desde el siguiente enlace:

https://www.euskadi.eus/contenidos/plan_gubernamental/10_planest_xileg/es_def/adjuntos/PDV_2021_2_023_es.pdf

El 2022, año de formalización del Pacto Social, fue el momento en el que diversos municipios y organismos del País Vasco unificaron sus esfuerzos y visión sobre la vivienda y establecieron las bases por las cuales se promoviesen desde ese momento y a futuro la colaboración entre agentes que fomenten el desarrollo de la vivienda. En el Pacto Social, además de contemplarse unos retos comunes que se marcan a futuro, se incluyen líneas estratégicas en materia de vivienda que pueden ser de aplicación en el Plan de Acción resultante. Sobre este documento, se ha realizado un análisis y escogido las actuaciones y estrategias contempladas con mayor aplicabilidad a la realidad del municipio de Bilbao y bajo las competencias propias del Ayuntamiento para el alcance del Plan de Acción sobre el mercado de vivienda tensionado:

El Pacto, se configura en torno a 6 estrategias, distinguiendo entre aquellas líneas de incidencia directa y líneas transversales de soporte:

- **Líneas de incidencia directa**
 1. Mayor inversión en vivienda apoyada en una fiscalidad incentivadora
 2. Seguir profundizando en la dimensión social de la política de vivienda
 3. Generalizar la inclusión de la vivienda en la agenda estratégica municipal
 4. Conformar un sector de la construcción atractivo, competitivo e innovador
- **Líneas transversales de soporte:**
 1. Inteligencia de datos y evaluación avanzada estratégica municipal
 2. Implicación y colaboración público-privada-social

Dentro de cada una de las líneas anteriormente mencionadas se destacan estrategias que se identifican como de crucial importancia para el desarrollo de las actuaciones y que puedan ser de aplicación al contexto del Plan de Acción. Algunas de estas estrategias son:

Línea incidencia directa 1 - Mayor inversión en vivienda apoyada en una fiscalidad incentivadora

Estrategia 1.1. - Elevar de forma progresiva el gasto público en vivienda hasta que este se sitúe en el entorno del 1,5% del PIB, en línea con los países europeos más avanzados.

Estrategia 1.4. - Movilización de nuevos agentes privados y sociales hacia la financiación de actuaciones en materia de vivienda centradas en el alquiler asequible y la rehabilitación

Línea incidencia directa 2 - Seguir profundizando en la dimensión social de la política de vivienda

Estrategia 2.1. – Mantener un contacto continuado y una escucha activa permanente en relación a las necesidades de vivienda de los colectivos más vulnerables, reforzando la colaboración con las entidades sociales que trabajan con estos colectivos. Mantener una línea de contacto y escucha activa específica con la juventud.

Estrategia 2.2. – Desarrollar la normativa y medidas de apoyo necesarios para mejorar la calidad de la vivienda existente en términos de habitabilidad, accesibilidad universal, eficiencia energética y seguridad.

Estrategia 2.5. – Acelerar la implantación efectiva de fórmulas de acceso a la vivienda que incorporan un mayor componente colaborativo y de desarrollo comunitario, como el *cohousing* o los alojamientos dotacionales.

Línea incidencia directa 3 - Generalizar la inclusión de la vivienda en la agenda estratégica municipal

Estrategia 3.1. – Poner en marcha una línea de apoyo a la elaboración de planes locales de vivienda que incorporen actuaciones dirigidas a facilitar el acceso a una vivienda asequible a los colectivos más vulnerables y con menos recursos y a impulsar y fomentar las actividades de rehabilitación, incidiendo especialmente en la eficiencia energética y en la accesibilidad.

Estrategia 3.2. – Facilitar capacitación y acceso a las mejores prácticas a los equipos municipales vinculados con las diferentes materias que inciden en la vivienda

Estrategia 3.3 - Desarrollar sinergias entre la Agenda Urbana de Euskadi Bultzatu 2050 y las agendas urbanas que se establezcan a nivel municipal y comarcal.

Línea incidencia directa 4 - Conformar un sector de la construcción atractivo, competitivo e innovador

Estrategia 4.1. – Promover y apoyar la innovación en el sector, especialmente en las empresas de menor dimensión, entendiendo la innovación en su sentido más amplio en términos de productos y servicios, procesos, comercialización y gestión.

Línea transversal 1 (5) - Inteligencia de datos y evaluación avanzada estratégica municipal

Estrategia 5.2. - Intensificar la colaboración vinculada, por un lado, a la obtención y gestión de información basada en datos y, por otro, a la apertura y federación de dichos datos para que puedan ser aprovechados por todos, desarrollando plenamente el concepto de “datos abiertos”. Conformar con todo ello un sistema de inteligencia integral y abierto que permita a todos los agentes del ecosistema realizar planificaciones y tomar decisiones basadas en información solvente.

Línea transversal 2 (6) - Implicación y colaboración público-privada-social

Estrategia 6.1. - Poner en marcha y dinamizar el Foro de la Vivienda como espacio estable de participación y colaboración entre los agentes comprometidos a través del Pacto.

Estrategia 6.2. - Incorporar progresivamente a nuevos agentes que desde el ámbito privado y social quieran contribuir a los objetivos del Pacto. En el caso de las entidades privadas, fomentar los principios de responsabilidad social corporativa y de "inversión con impacto" de las inversiones sostenibles, y definir y poner en marcha los mecanismos necesarios para evitar cualquier tipo de actuación especulativa que sea incompatible con la dimensión social de la política de vivienda.

Propuesta del Observatorio Vasco de Vivienda

En su publicación de nombre *"Modelo para la elaboración del diagnóstico y plan de acción para la declaración de zonas de mercado residencial tensionado"*⁸ que contiene indicaciones y directrices para que los municipios del País Vasco interesados en declarar como zonas tensionadas sus territorios comiencen el trámite, el Observatorio Vasco de Vivienda incluye una primera estructura como propuesta de Plan de Acción. Esta propuesta de Plan se distribuye en los siguientes cuatro ejes estratégicos:

1. **Fomento del alquiler asequible**
2. **Actuaciones sobre el parque edificado**
3. **Sistema de prestaciones y ayudas al alquiler**
4. **Perfeccionamiento de los sistemas de gobernanza.**

Dentro de cada uno de los ejes expuestos, el Observatorio incluye las siguientes estrategias:

Eje estratégico 1 - Fomento del alquiler asequible

Estrategia 1.1.- Incremento del parque de vivienda residencial de protección pública, con un especial énfasis en el alquiler asequible, que incluiría acciones como las siguientes: promoción de vivienda protegida, promoción de alojamientos dotacionales y otras actuaciones complementarias.

Estrategia 1.2.- Actuaciones y programas de intermediación y movilización de vivienda deshabitada en el mercado de alquiler. (Fomento de Bizugune y ASAP, medidas fiscales, puesta en marcha de las actuaciones incluidas en el decreto 149/2021, de 8 de Junio.)

Eje estratégico 2 - Parque de edificios residenciales y regeneración urbana

Estrategia 2.1.- Fomento de la rehabilitación del parque de vivienda (Ayudas del gobierno vaco y municipios hacia comunidades de propietarios y particulares)

Estrategia 2.2.- Fomento de las actuaciones integrales de regeneración urbana (Acciones específicas en Áreas de Rehabilitación Integrada y Áreas Residenciales Degradadas, acciones destinadas a fomentar la rehabilitación del parque de viviendas en barrios con una problemática especial...)

Eje estratégico 3 - Sistema de prestaciones y ayudas al alquiler

Estrategia 3.1.- Ayudas a la emancipación juvenil (Gaztelagun, Emantzipa...)

Estrategia 3.2.- Ayudas al pago del alquiler para colectivos con dificultades (DSV, PEV)

⁸ El modelo al que se hace alusión puede consultarse en el siguiente enlace: https://observatoriovivienda.euskadi.eus/contenidos/informacion/ovw_tensionadas/es_ovw_admi/adjuntos/mo_delo_plan.pdf

Estrategia 3.3.- Ayudas al pago del alquiler y alternativas habitacionales para personas en vulnerabilidad económica y riesgo de exclusión (Ayudas de Emergencia Social y alternativas habitacionales para personas vulnerables y en riesgo de exclusión)

Eje estratégico 4 - Sistemas de gobernanza y coordinación institucional

Estrategia 4.1.- Sistema de evaluación y seguimiento

Estrategia 4.2.- Coordinación y participación en el desarrollo del Plan y en las políticas de vivienda

Acciones en zonas de mercado residencial tensionado

En el momento de redacción de este Plan, el registro del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana⁹ incluye, únicamente, la Declaración de Zonas Tensionadas realizada por la Generalitat de Catalunya en dos fases diferenciadas. Estas resoluciones, del 14 de marzo y del 8 de octubre, respectivamente, incluyen varias series de municipios considerados como zonas de vivienda tensionada. En estos documentos, la Generalitat dispone una serie de medidas para combatir y revertir la situación del mercado de la vivienda en estos municipios. Se dividen en las siguientes acciones:

Eje estratégico sobre políticas de incremento de vivienda:

- Ampliación del parque público de alquiler social. Las vías planificadas a través de las cuales ampliar a futuro el parque cuentan con la actuación directa del Gobierno autonómico, la adquisición de viviendas previamente construidas y la promoción de viviendas por parte de terceros (Cooperativas, promotores...)
- Impulso de la vivienda de promoción directa con diferentes edificaciones en fases de construcción y edificación.
- Cesión de suelo público para la promoción delegada de vivienda social, con el objetivo de que los agentes sociales, promotores privados y cooperativas construyan viviendas de alquiler social.
- Programas de adquisición de viviendas para destinarlas a alquiler social.

Eje estratégico para el incremento del alquiler social en el marco de los fondos NextGeneration:

- Financiación de las actuaciones. Se habilitó un programa de ayudas para la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes.
- Con el objetivo de abaratar costes de construcción de viviendas de protección oficial acogidas a fondos europeos, se habilitó una línea de financiación que funciona como línea de préstamos bonificados.

Eje estratégico sobre incentivar la producción de viviendas protegidas de alquiler:

- Vertiente financiera de los proyectos de viviendas protegidas.
- Bonificación de intereses. Se bonificó un 1,1 % del tipo de interés de la financiación pública, siendo el tipo de interés fijo final de entre el 2,70% y 2,95%.

⁹ El registro de zonas tensionadas del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana se puede consultar en el siguiente enlace: <https://www.mivau.gob.es/vivienda/alquila-bien-es-tu-derecho/serpavi/consultar-zonas-de-mercado-residencial-tensionado>

- Subvenciones autonómicas para promotores públicos y privados para la construcción de vivienda protegidas de alquiler.
- Medidas normativas como la eliminación de la obligatoriedad de la previsión de aparcamiento para las viviendas protegidas de alquiler, las actualizaciones anuales de los módulos para la construcción de viviendas de protección oficial o, las actualizaciones de las rentas a lo largo de los años mediante el IPC.

Eje estratégico para incrementar la solvencia de las familias para el pago del alquiler libre:

- Ayudas al pago del alquiler a jóvenes, personas mayores y familias de entre 35-65 años. Se ha estimado que la reducción de la carga del coste de la vivienda, mediante esta subvención es del 10% en las familias, pasando de un 40% a un 30%.

Eje estratégico para incentivar a los propietarios a poner en el mercado de viviendas de alquiler:

- Garantías a los propietarios ante el impago de alquileres. Con esta acción se busca aportar una mayor seguridad al propietario para que incluya su vivienda en el mercado, aumentando la oferta disponible. Este sistema de garantías consigue incidir sobre el precio, equilibrando la oferta con la demanda y evitando un alza generalizada de los precios que sobrecargue a las familias. Además, la Administración Pública ha ampliado las garantías al propietario, aportándole una cantidad de la renta en los casos de llegar a un proceso judicial de desahucio por falta de pago de la renta.
- Bolsas de mediación. Se dispone de una Red de Mediación para el alquiler Social que actúa dentro del organismo de Agencia de la Vivienda de Cataluña y ofrece servicios de mediación entre personas propietarias y posibles inquilinos.

Eje estratégico para poner en el mercado viviendas vacías:

- Inspección de viviendas vacías para facilitar su expropiación para su uso social. Centrado en los casos de expropiación de viviendas a grandes tenedores que no cumplen con su función social. En esa línea, en 2022 las leyes 1/2022, de 3 de marzo, de modificación de la Ley 18/2007, 24/2015 y 4/2016 habilitaron al gobierno y entes locales para la expropiación de una vivienda inscrita en el Registro de Viviendas Vacías cuando permanece desocupada de manera permanente e injustificada durante más de dos años.
- Registro de Viviendas Vacías y Ocupadas sin título habilitante y el impuesto sobre las viviendas vacías como mecanismos de movilización de viviendas vacías hacia el alquiler.

Eje estratégico para evitar la pérdida de la vivienda a consecuencia de desahucios o para eliminar la infravivienda:

- Ayudas de urgencia. Prestaciones para evitar la exclusión residencial causada por dificultades económicas.
- Alquiler por parte de la Agencia de viviendas privadas para resolver situaciones de desahucio. Contempla la creación de un programa de ayudas que ejerce como procedimiento para la selección de viviendas de mercado privado que se destinarían a casos de emergencia o sinhogarismo.
- Subvención de alquileres a personas, entidades sociales y municipios para resolver situaciones de exclusión social residencial y sinhogarismo. Se tratan de mecanismos que soportan el coste del alquiler en viviendas obtenidas del mercado privado por personas en situación de emergencia económica y social y, en riesgo de exclusión residencial.

- Alquiler social obligatorio (Ley 24/2015). Pretende proteger del riesgo de exclusión residencial a los hogares que tienen un sobreesfuerzo económico en la vivienda. Para ello, en el artículo 5 se regula el procedimiento para evitar los desahucios que puedan producir una situación de falta de vivienda mediante un alquiler social por parte de la propiedad del inmueble.
- Compra de viviendas a través de los derechos de tanteo y retracto o compra directa. Amparado por el Decreto Ley 1/2015 que regula la ampliación del parque público, aportando prioridad a las administraciones públicas y entidades sociales para la adquisición de viviendas procedentes de ejecuciones hipotecarias.
- Ayudas a entidades del tercer sector para viviendas de inclusión. Se aporta un apoyo a entidades que proporcionan alojamientos a colectivos de personas que requieren de una atención especial, habitualmente con problemas de integración social.

Medidas legislativas:

- Aprobación del Decreto ley 3/2023, de 7 de noviembre, de medidas urgentes sobre el régimen urbanístico de las viviendas de uso turístico. Busca limitar el uso turístico de viviendas en municipios con problemas de acceso a la vivienda o con alta concentración de viviendas turísticas, que disminuyen el mercado de alquiler habitual. Para revertir esta tendencia, se exige una licencia previa para uso turístico y se establece un máximo de 10 viviendas turísticas por cada 100 habitantes. Además, las licencias tendrán una validez de 5 años para garantizar la competencia y evitar monopolios.

Otros Planes de Vivienda

En el presente apartado se recogen las medidas adoptadas o planificadas en materia de vivienda en algunas de las comunidades autónomas y municipios de España los cuales comparten la problemática de vivienda, pero, no han tramitado y, por tanto, no disponen de la declaración formal de zona de mercado residencial tensionado. Algunas de estas acciones son:

Desde el Gobierno Foral de Navarra.

Desde el plan de vivienda de Navarra 2018-2028¹⁰ el gobierno autonómico estipuló unos objetivos estratégicos y acciones para alcanzar las metas y desarrollo que se desea alcanzar en materia de vivienda. Todas las actuaciones de Navarra sobre vivienda se estipularon en 6 ejes estratégicos distintos, sobre las siguientes temáticas:

1. **Parque de vivienda suficiente**
2. **Parque de vivienda asequible**
3. **Parque de vivienda habitable y accesible**
4. **Mejorar la gestión de la vivienda protegida en Navarra y optimizar los recursos existentes**
5. **Garantizar la función social de la vivienda**
6. **Gobernanza del plan de vivienda: Coordinación, trabajo en red y evaluación de las políticas de vivienda**

A continuación, se destacan algunas de las acciones más representativas del plan estratégico de vivienda de Navarra:

¹⁰ Este plan puede consultarse de manera pública desde el siguiente enlace: https://gobiernoabierto.navarra.es/sites/default/files/plan_vivienda_2018_2028.pdf

- Eje estratégico 1 – actuación 1.2: Incentivar el alquiler libre. Entre las acciones que el Gobierno navarro planificó para esta actuación se acordó dar un tratamiento fiscal adecuado a las viviendas que estando vacías se destinan al arrendamiento.
- Eje estratégico 3 – actuación 3.10: Proponer una revisión de la fiscalidad a la rehabilitación.
- Eje estratégico 5 – actuación 5.1: Movilizar la vivienda vacía hacia el alquiler permitiendo una localización diversificada.

Desde la Comunidad de Madrid:

Desde la Consejería de Vivienda de la comunidad autónoma de la Comunidad de Madrid, se han lanzado varias acciones de diverso alcance con el objetivo de mejorar el estado de la vivienda en el que se encuentra actualmente el territorio. Algunas de las acciones más destacadas han sido:

- Creación de un programa de apoyo para las personas que vayan a adquirir su primera vivienda y entren dentro de un colectivo con edad menor a 40 años, familias numerosas o monoparentales o cualquier persona por nacimiento o adopción de un hijo. En este caso desde el organismo se facilita el acceso a una hipoteca que puede financiar entre un 80%-100% del valor del inmueble gracias a los acuerdos que han conseguido con las entidades bancarias.
- Creación de un programa de apoyo y fomento del alquiler libre aportando beneficios tanto al arrendador como al arrendatario en forma de asesoramiento, asistencia y seguro ante impagos. Para este programa se ha creado un anexo específico para acceder al alquiler en una vivienda compartida.

Desde el Ayuntamiento de Barcelona:

El área de Urbanismo, Transición Ecológica y Servicios Urbanos y Vivienda de Barcelona máximo competente de la vivienda en la ciudad ha desarrollado una serie de medidas y acciones de manera activa y continuada en los últimos años, tratando de resolver la problemática que tienen en vivienda en Barcelona al completo y en el área metropolitana de manera más acentuada.

En su plan por el derecho a la vivienda 2016-2025¹¹, se realizó un análisis del estado del mercado de la vivienda a nivel general y en cada uno de los distritos, incluyendo un plan de acción con actuaciones que permitiesen apoyar al derecho a la vivienda de su población, con especial foco en los colectivos más vulnerables. Las acciones más destacadas que propone el Ayuntamiento de Barcelona y que se recogen en dicho plan son:

- Establecimiento de un índice de referencia del precio de la vivienda de alquiler libre.
- Registro de solares vacantes y promoción de vivienda asequible en los solares vacantes.
- Identificación de infravivienda en entornos de renta media y alta.
- Espacio virtual open data del estado del parque residencial.
- Servicio de mediación para casos de impago y dificultades de pago de alquiler e hipoteca.
- Implementación de nuevos modelos de vivienda de protección oficial.
- Extensión de los programas para compartir vivienda.
- Creación de una Asociación de Vivienda Asequible, para la producción y gestión de vivienda.
- Actuación en casos de viviendas sobreocupadas.
- Detección y sanción de casos de acoso inmobiliario.

¹¹ El Plan por el Derecho a la Vivienda de Barcelona 2016-2025 puede consultarse de manera pública en el siguiente enlace: https://www.habitatge.barcelona/sites/default/files/documents/pdnh_volum_ii_pla_pel_dret_a_l'habitatge_2016-2025.pdf