



ERRETERIA  
UDALA

# PLAN ESPECÍFICO DE MEDIDAS QUE ACOMPAÑA A LA DECLARACIÓN DE LA ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO

ESKU0440404a-3d88-4f30-8367-7a07d109f233

Elaborado por

 **eikertalde**

# ÍNDICE

1.- ANTECEDENTES AL PLAN DE MEDIDAS	3
2.- ESQUEMA GENERAL DE PLAN ESPECÍFICO DE MEDIDAS	5
2.1.- Misión y Visión	5
2.2.- Señas de identidad/prioridades estratégicas	6
2.3.- Estructura y contenido del Plan	7
3.- CRONOGRAMA	41

# 1.- ANTECEDENTES AL PLAN DE MEDIDAS

Tal, y como recoge la ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, en su artículo 18, la declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado conllevará la redacción, por parte de la Administración competente, de un plan específico que propondrá:

- las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados en la declaración.
- su calendario de desarrollo.

La ley 3/2015 de vivienda del País Vasco, por su parte, establece un régimen de competencias en materia de vivienda tanto para la administración autonómica como para las administraciones locales. En su redactado se evidencia que, en el desarrollo de las políticas públicas de vivienda, es imprescindible la necesidad de coordinación y colaboración interinstitucional.

En algunos casos, además, como en el desarrollo del sistema residencial de protección pública, existe una concurrencia competencial, ya que las viviendas y alojamientos que integran dicho sistema pueden ser promovidos y regulados tanto mediante normativa autonómica como local.

Esta premisa se ve reflejada en el informe aprobado por el Consejo de Gobierno del Gobierno Vasco en fecha 25 de junio de 2019, y remitido al Parlamento Vasco, donde se concluye que la ley vasca establece “un marco de corresponsabilidad institucional del Gobierno Vasco y de los ayuntamientos en materia de vivienda protegida, a tenor de lo establecido en la propia Exposición de Motivos de la ley”.

Por lo tanto, en este marco de corresponsabilidad institucional entre administraciones con competencias concurrentes en materia de vivienda, el presente plan pretende desarrollar el conjunto de medidas que servirán de base al plan específico regulado en el artículo 18.2 de la ley estatal, y cuya implantación es resultado de la declaración del municipio como zona residencial de mercado tensionado.

Por imperativo legal, estas medidas deben contribuir a la corrección de los desequilibrios evidenciados en la declaración, ante la existencia de un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población residente en Errenteria, por lo que se hace imprescindible planificar su alcance, su financiación y su calendario de ejecución.

De forma resumida, se plantea incrementar el grado de desarrollo del sistema residencial de protección pública en el municipio, así como el de otros tipos de viviendas en arrendamiento protegido, mediante los siguientes recursos:

- los programas incluidos en la ORDEN de 7 de diciembre de 2021, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre actuaciones de fomento al alquiler y otras formas de uso de las viviendas y edificios residenciales, que pretende incrementar el número de viviendas en régimen de alquiler asequible, mediante el impulso de las políticas de vivienda en régimen de alquiler protegido por el Departamento competente en materia de vivienda, en colaboración con los Ayuntamientos

- La inclusión de los alojamientos dotacionales en el sistema residencial de protección pública, con el fin de fomentar la colaboración interinstitucional para su edificación y adjudicación a colectivos en los que se aprecie especialmente la necesidad de acceder a la vivienda -principalmente personas jóvenes y personas mayores- y creando una red pública de alojamientos dotacionales,
- Fomentar las viviendas colaborativas promovidas por asociaciones sin ánimo de lucro y cooperativas de viviendas, en régimen de cesión de uso.
- Los programas Bizigune y ASAP, ambos de intermediación en el mercado del alquiler de vivienda libre, destinados a movilizar viviendas privadas hacia el régimen del alquiler protegido, impulsando el incremento del parque de viviendas.

Además de estos programas destinados a incrementar el número de viviendas que conforman el parque residencial de alquiler asequible, existen otros programas y líneas subvencionables que pretenden facilitar a las personas el acceso al mercado de vivienda libre, en concreto:

- El derecho subjetivo a la vivienda, por el que se prevé la concesión de la prestación económica de vivienda (PEC) sustitutiva de la prestación complementaria de vivienda (PCV).
- el programa Gaztelagun, de ayudas al alquiler para personas entre 18 y 35 años.

Por último, la normativa vasca dispone de diversas reglamentaciones, algunas muy recientes, que inciden en la cohesión social y territorial para el desarrollo del mercado residencial o en garantizar la función social de la vivienda:

- Reservas de suelo para viviendas de protección pública, en base a lo previsto en el artículo 80 y la disposición adicional octava de la ley 2/2006 de suelo del País Vasco.
- La aplicación de la normativa vigente en materia de medidas fiscales y parafiscales que penalizan la desocupación de las viviendas vacías, como son los procedimientos de recargo del IBI habilitador por la normativa foral o la declaración de viviendas deshabitadas, con la correspondiente imposición del canon, que desarrolla el Decreto 149/2021, de 8 de junio, de vivienda deshabitada y de medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda.
- La regulación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas, previstas en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

En base a todo lo anterior se plantea el presente plan de medidas, con un doble horizonte: 2026, y otro de largo plazo, de forma que su desarrollo sea coherente tanto con el Plan específico trienal requerido por el artículo 18.2 de la ley estatal como con los compromisos asumidos por el Gobierno municipal ante su ciudadanía.

## 2.- ESQUEMA GENERAL DE PLAN ESPECÍFICO DE MEDIDAS

Con el fin de enmarcar de manera más concreta el fin y las funciones principales del presente documento, como instrumento de planificación, se han creado las definiciones correspondientes a su misión y visión.

### 2.1.- Misión y Visión

La **MISIÓN** explica la razón o propósito fundamental por la que se realiza el plan. En este caso, está relacionado con el desarrollo de los servicios públicos municipales en materia de vivienda.

*Desarrollar las políticas municipales destinadas a garantizar el acceso a una vivienda a precio asequible para las y los vecinos de Errenteria, tratando de garantizar el derecho efectivo a una vivienda digna y adecuada, la rehabilitación sostenible del parque edificado y la regeneración socio urbanística de Errenteria.*

La **VISIÓN**, por su parte, define en qué situación espera encontrarse Errenteria en el momento en el que se finaliza la ejecución de las actuaciones comprendidas en el plan.

Lograr que la población de Errenteria pueda acceder a una vivienda asequible y pueda asumir el pago de la vivienda con esfuerzo económico asequible (menor del 30 % de sus ingresos) y con ello alcanzar una mejora efectiva de la cohesión social del municipio, consecuencia de la implantación equilibrada de diferentes tipologías de vivienda, la rehabilitación sostenible del parque edificado y los procesos de regeneración y revitalización urbanas.

## 2.2.- Señas de identidad/prioridades estratégicas

El Plan pretende articularse sobre **5 señas de identidad o prioridades estratégicas**.

### **PRIORIDAD 1**

Reforzar la apuesta por el fomento de la vivienda asequible, ayudando a reducir el esfuerzo económico que supone para las y los vecinos ya emancipados/as.

### **PRIORIDAD 2**

Impulsar la emancipación de las y los jóvenes a través del refuerzo de las ayudas al alquiler y la promoción de viviendas y alojamientos en alquiler protegido, con una atención especial a los colectivos con mayores dificultades de acceso y, de forma específica, a las mujeres.

### **PRIORIDAD 3**

Mejorar la atención a las y los vecinos de Errenteria facilitando la información y los trámites para el acceso a los sistemas de ayudas y prestaciones para el pago del alquiler, así como para el acceso a recursos fundamentales para acceder a una vivienda asequible en el ámbito del empleo, la formación o la política social.

### **PRIORIDAD 4**

Aumentar la oferta de viviendas dignas y adecuadas mediante el fomento de la rehabilitación del parque existente, con especial intensidad en las que se encuentran en peor estado, fomentando su accesibilidad y eficiencia energética.

### **PRIORIDAD 5**

Fortalecer los sistemas de gobernanza y coordinación entre las áreas del propio Ayuntamiento, así como con otras entidades e instituciones como el Gobierno Vasco

## 2.3.- Estructura y contenido del Plan

El presente Plan constituye el conjunto de ejes, estrategias y líneas de actuación que se han identificado inicialmente como las más adecuadas a la realidad local, en base al diagnóstico realizado.

El Plan se **articula de manera principal a través de 4 ejes:**

- 1.- FOMENTO DEL ALQUILER ASEQUIBLE**
- 2.- ACTUACIONES SOBRE EL PARQUE EDIFICADO: LA REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANAS**
- 3.- SISTEMA DE PRESTACIONES AYUDAS AL ALQUILER Y PROTECCIÓN DE COLECTIVOS VULNERABLES**
- 4.- GOBERNANZA**

Dentro de cada eje estratégico se despliega una estrategia y una línea de actuación en un horizonte: hasta 2026 (3 años), de acuerdo con el período de vigencia que marca la nueva Ley estatal de Vivienda para la declaración de zonas de mercado residencial tensionado.

Se trata de combinar en un mismo plan la estrategia a corto y medio plazo (2026) acorde con los requerimientos de la ley de vivienda estatal, con una mirada de largo plazo, que facilite la búsqueda de acuerdos y pactos para lograr la estabilidad y sostenibilidad de las estrategias y con ello su mayor eficacia e impacto.

Por último, el presente plan también aspira a **generar un conjunto de medidas coherentes con los objetivos planteados en el avance del PGOU**, sometido ya a información pública, en el que destacan:

- favorecer la rehabilitación del parque de vivienda de Errenteria.
- proponer una nueva oferta residencial de alrededor de 1.200 viviendas que, en buena parte, se destinen a viviendas de protección pública, en distintos regímenes de tenencia, sin perjuicio de la ordenación adicional de otras tipologías de alojamientos
- poner en valor el casco histórico, procurando su revitalización,
- delimitar áreas de regeneración urbana

## EJE 1 FOMENTO DEL ALQUILER ASEQUIBLE

### ESTRATEGIA 1.1. Incrementar el sistema residencial de protección pública, apostando de forma preferente por el alquiler

#### CONTEXTO DE PARTIDA

Se plantea incrementar la oferta del sistema residencial de protección pública y de viviendas cedidas a alguno de los programas de intermediación promovidos por las administraciones públicas.

La promoción de vivienda de protección pública depende fundamentalmente del desarrollo de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana. En dicho documento se relacionan las siguientes previsiones.

#### Previsiones sobre el incremento del parque de viviendas recogidas en el PGOU

ÁMBITO	VPP –nº viv.-	VPL –nº viv.-	TOTAL –nº viv.-
Altzate	39	150	189
Esnabide	54	27	81
Gamongoa	440	157	597
Perutxene/Sagasti	0	0	0
Palaziozarra/Larretxipi	0	0	0
Tolare Berri	0	2	2
Zamalbide Berri	0	0	0
Basanoaga	20	0	20
Galtzaraborda	16	24	40
Cocheras	24	36	60
Agustinas	0	20	20
Loidi	56	56	112
Otras en suelo urbano	6	63	69
TOTAL	655	535	1.190

Fuente: Avance PGOU

No obstante, dichas previsiones son a ejecutar durante los próximos 15 años, por lo que es preciso ajustar su distribución temporal al doble horizonte 2026 y 2030.



## DESCRIPCIÓN DE LAS ACCIONES

Las Acciones que conforman la presente estrategia serían las siguientes:

### Acción 1.1.1. Promoción de vivienda protegida

Entidades responsables: Ayuntamiento de Errenteria (Departamento de Urbanismo, Medio Ambiente, Sostenibilidad) y Gobierno Vasco

Se trata de **ampliar el parque de vivienda protegida para dar respuesta a las necesidades de la población de Errenteria los próximos años y, especialmente, de las personas más jóvenes y a las mayores.**

Para ello, se pretende aprovechar la normativa vigente en materia de procedimientos de adjudicación de viviendas de protección pública, de modo que el parque asequible que se genere tenga un impacto significativo en ambos colectivos.

- Para las personas jóvenes (menores de 36 años), aplicación del cupo del 40% de las promociones de viviendas en alquiler y alojamientos dotacionales.
- Para las personas mayores,
  - a partir de 60 años, inclusión en el cupo de personas con especial necesidad de vivienda en las promociones en alquiler
  - acceso general al sistema residencial de protección pública para mayores de 65 años que residan en viviendas que no cumplan los criterios de accesibilidad, bien en su edificio o bien en su entorno urbano.

De las previsiones de edificación descritas en el cuadro de la página anterior, se constata que algunas de ellas ya están en ejecución, con diferente grado de desarrollo. De este modo, las diferentes modificaciones realizadas en el planeamiento estos últimos años, posibilitan poner en marcha para el siguiente **TRIENIO 2024-2026** las siguientes actuaciones:

### ESNABIDE<sup>1</sup>

Mediante modificación puntual del planeamiento, a través de estudio de detalle aprobado definitivamente el 21 de julio de 2020<sup>2</sup>, se han habilitado en este sector tres parcelas destinadas a vivienda colectiva (A-1, B-1 y B-2).

Con ello se permite la ejecución de 81 nuevas viviendas, 27 viviendas libres y 54 viviendas de protección pública (27 en parcela de titularidad privada y 27 en parcela de titularidad del Ayuntamiento de Errenteria). Las 27 viviendas libres se han ejecutado, quedando pendientes las de protección pública.

<sup>1</sup> Parcela cedida a Gobierno Vasco según convenio aprobado en pleno del Ayuntamiento. La parcela está físicamente disponible. Convenio en <https://errenteria.eus/es/ayuntamiento/convenios/>

<sup>2</sup> <https://errenteria.eus/es/ayuntamiento/planes-y-proyectos/planeamiento-de-desarrollo-urbano/>

Respecto a la parcela de titularidad municipal (B-2), el Ayuntamiento adopta el acuerdo de cederla con carácter gratuito al Gobierno Vasco, según convenio firmado en el año 2022 (BOPV 26-10-22), a fin de que se desarrollen las 27 viviendas de protección social en régimen de alquiler.

Con ello se trata de lograr en este ámbito la mezcla de tipologías de vivienda y regímenes de uso, con el fin de que exista una diversidad de perfiles y colectivos y un mayor grado de cohesión social.



Además de la cesión de la parcela, el convenio prevé por parte del Ayuntamiento la cesión con carácter gratuito a la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco del 15% de los derechos urbanísticos del ámbito, la bonificación del 95% del ICIO, al considerarse la obra como de especial interés o utilidad, y tasas municipales asociadas a diversas licencias de actividades, instalaciones y obras.

## ALTZATE

Se trata de una zona residencial de baja densidad. Se ha tramitado ya (según lo previsto) su correspondiente Plan Especial.

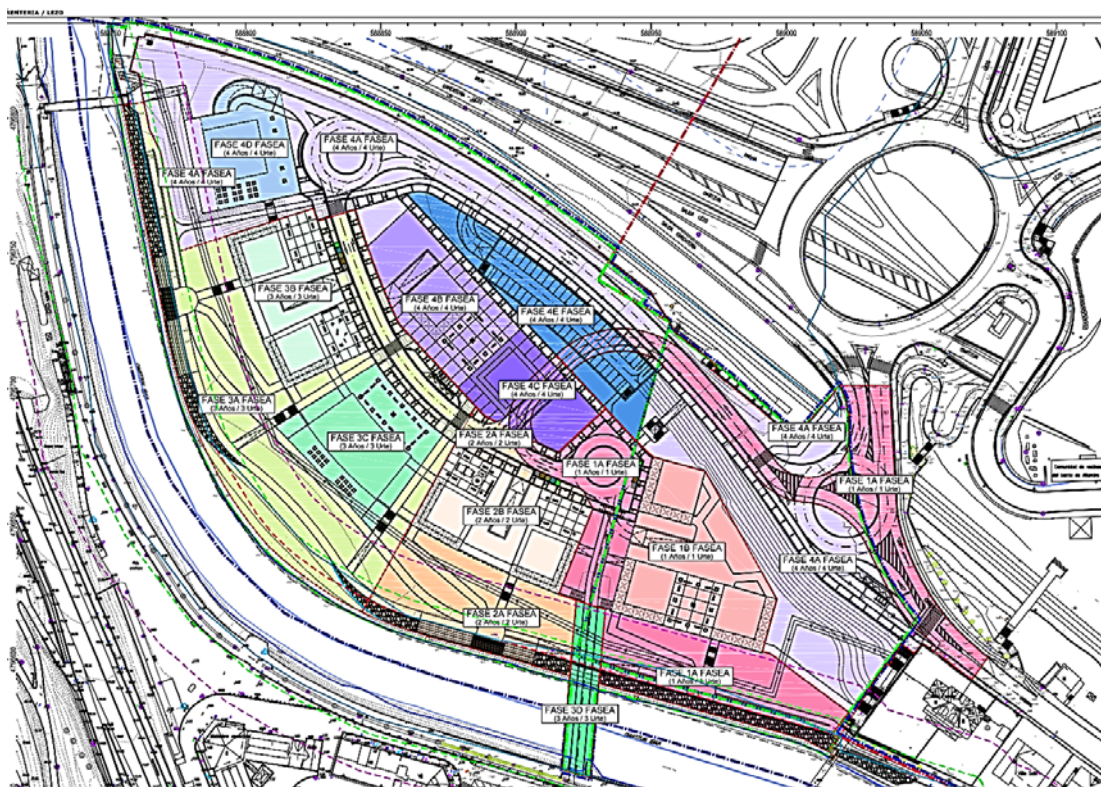
Contará con 189 viviendas, locales comerciales de actividades terciarias y parcelas con destino a equipamientos públicos. Su menor densidad respecto a Iztietia (50 viviendas por hectárea frente a 200) supondrá una mejora para el conjunto urbano. Además, ordenará y hará más habitable la conexión al norte con Lezo y la zona portuaria.

UNIDADES APROXIMADAS ORIENTATIVAS	ERRETERIA Ud.	LEZO Ud.	TOTAL Ud.
<b>UNIDADES DE VIVIENDA</b>			
Vivienda Protegida de Régimen General (VPO)	39	17	56
Vivienda de Promoción Libre	150	72	222
<b>TOTAL UNIDADES DE VIVIENDA</b>	<b>189</b>	<b>89</b>	<b>278</b>

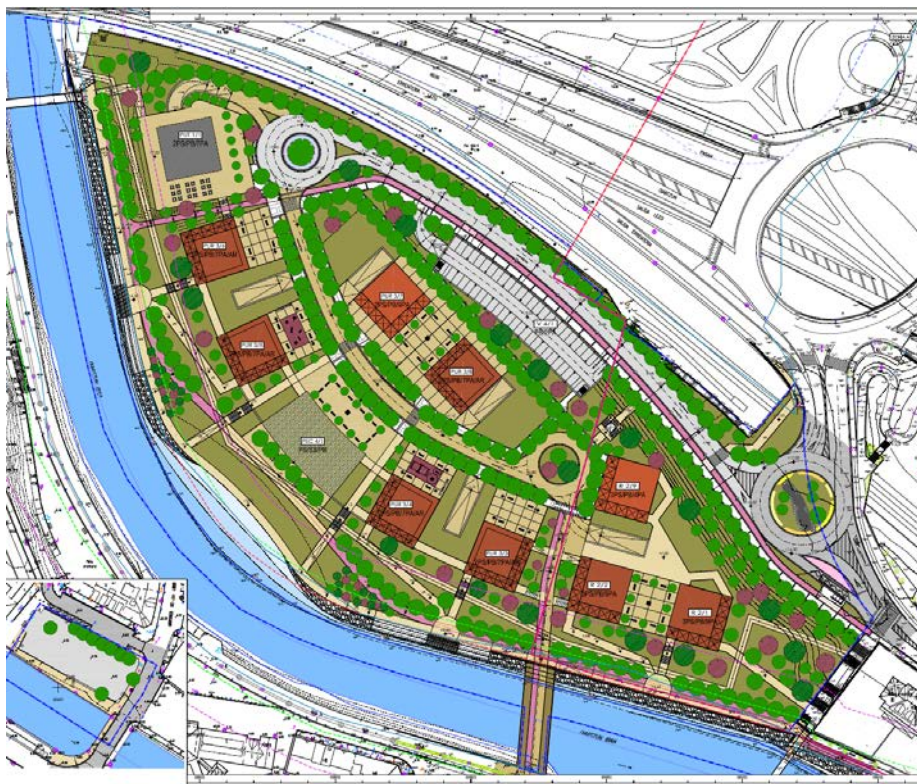
Fuente: Resumen ejecutivo de la modificación puntual

Según el PAU (Programa de Actuación Urbanizadora) de Altzate, donde se marca unas fases de desarrollo, se estima que la parcela municipal de Errenteria (PUR 3/7) estaría disponible en la fase 3A (previsión a 3 años desde el inicio de la actuación)

Ya está en marcha la fase 2 y que se sigue desarrollando según lo previsto.







## **GAMONGOA, Nuevo barrio al sur de la ciudad.**

Actuación aprobada definitivamente por 6ª MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA RELATIVA AL SECTOR 56: GAMONGOA.ERRETERIA

Frente a otras alternativas analizadas, la modificación del PGOU propone;

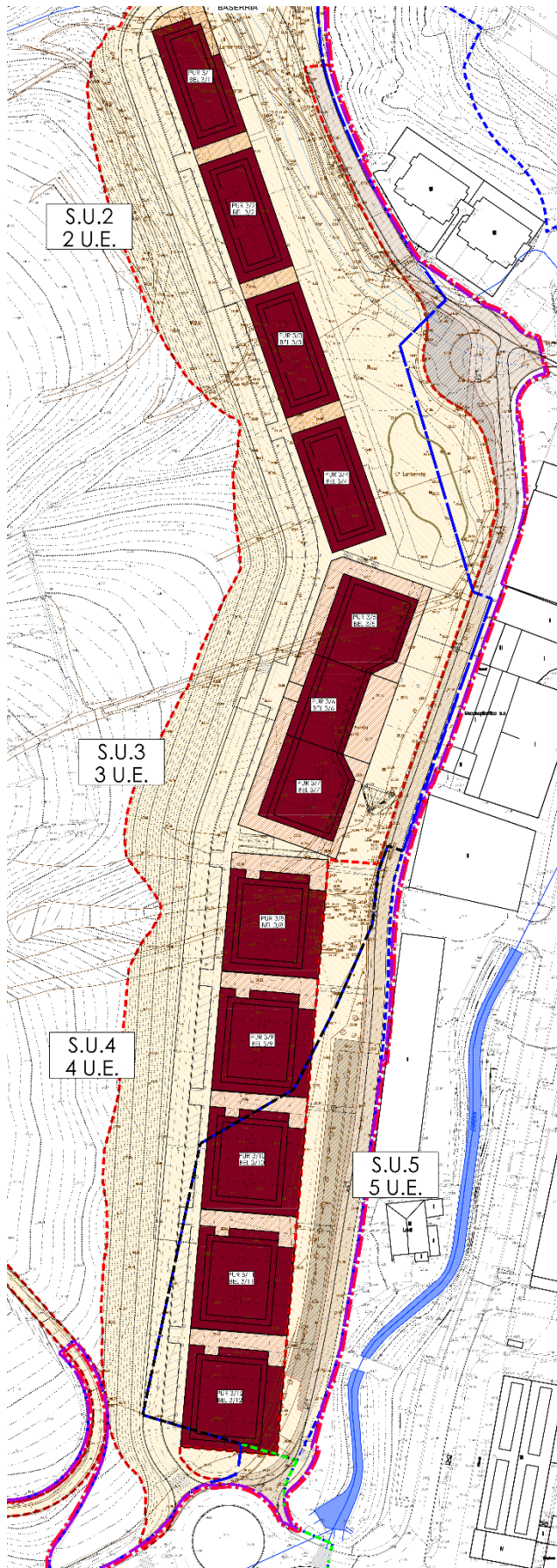
- Un traslado de la máxima edificabilidad posible de lo alto y medio de la ladera al entorno del Paseo Arramendi.
- Creación de edificabilidad básicamente de vivienda protegida (Vivienda de Protección Oficial en un 79,71%) junto a vivienda de promoción libre.
- Aprovechar la liberación de este espacio privado para su destino a parque municipal público, y que se constituirá en el gran parque verde de Gamongoa.

	ALTERNATIVA C	
	m <sup>2</sup> t	Nº
	35.800	378
	5.750	62
<b>VPO</b>	<b>41.550</b>	<b>440</b>
<b>VPT</b>	<b>10.800</b>	<b>108</b>
<b>Total VPP</b>	<b>632</b>	<b>4</b>
Viv. Libre Colectiva	11.432	112
Viv. Libre Bifamiliar	3.634	22
<b>Total Vivienda Libre</b>	<b>56.616</b>	<b>574</b>
<b>Viviendas Existentes</b>	<b>3.600</b>	<b>36</b>
<b>TOTAL GAMONGOA</b>	<b>60.216</b>	<b>610</b>

Régimen de Uso:

- Viviendas de Protección Oficial ..... 378 VPO
- Viviendas de Protección Tasada ..... 62 VPT
- Viviendas de Promoción Pública ..... 440 VPP
- Viviendas de Promoción Libre Colectiva ..... 108 VL
- Viviendas de Promoción Libre Aislada ..... 4 VL
- Viviendas Existentes y Reposiciones ..... 22 VL
- Viviendas U.I. 18/03 (PUR 3/1) ..... 36 VL
- **TOTAL** ..... **610 Viviendas**





Para 2026, el plan prevé que estén concedidas las licencias, y por lo tanto tengan calificación provisional concedida, las viviendas colectivas de protección oficial correspondientes a todas las unidades de ejecución del sector Gamongoa.

S.U. U.E.	PARCELA PARTZELA	LICENCIA BAIMENA	EN EJECUCION GAUZATZEN	FIN DE OBRA OBRA-AMAIERA	FINALIZADO AMAITUTA
2	PUR 3/1 BEL 3/1	2024	2024-2027	2027	2027
2	PUR 3/2 BEL 3/2	2024	2024-2027	2027	2027
2	PUR 3/3 BEL 3/3	2024	2024-2027	2027	2027
2	PUR 3/4 BEL 3/4	2024	2024-2027	2027	2027
3	PUR 3/5 BEL 3/5	2025	2025-2028	2028	2028
3	PUR 3/6 BEL 3/6	2025	2025-2028	2028	2028
3	PUR 3/7 BEL 3/7	2025	2025-2028	2028	2028
4	PUR 3/8 BEL 3/8	2026	2026-2029	2029	2029
4	PUR 3/9 BEL 3/9	2026	2026-2029	2029	2029
4	PUR 3/10 BEL 3/10	2026	2026-2029	2029	2029
4	PUR 3/11 BEL 3/11	2026	2026-2029	2029	2029
4	PUR 3/12 BEL 3/12	2026	2026-2029	2029	2029

## RESTO DE ÁMBITOS (A PARTIR DE 2026). PROPUESTAS A MEDIO Y LARGO PLAZO

La aprobación definitiva del PGOU será el marco en el que se recogerán las previsiones de vivienda en general y de manera concreta las viviendas de protección pública, así como los alojamientos dotacionales.

Pese a que el documento está en fase de elaboración, el marco sobre el que se detallarán las propuestas dispone de un amplio consenso por parte de la sociedad.

Sin perjuicio de las cuestiones que se detallen en las siguientes fases del proceso, hasta el momento los ámbitos propuestos en el documento de avance y que han sido ratificados mediante el documento de objetivos, criterios y soluciones generales, serían los recogidos en este apartado. Estas propuestas son sin duda alguna un elemento clave para marcar la estrategia a medio-largo plazo, a partir del año 2026.

### Loidi

Complementario al desarrollo de Gamongoa el Avance propone derribar algunos pabellones industriales y en su lugar activar un desarrollo residencial y dotacional en el que se busca además ordenar una plaza que constituya el “Auzo Bihotza” del nuevo barrio de Gamongoa.

Cabría ordenar en el lugar locales comerciales y un equipamiento que presidan la citada plaza. Además de alrededor de 112 viviendas con garajes bajo rasante. De ellas 56 se corresponden a viviendas de protección pública y 56 a viviendas libres. Estas previsiones pueden estar sujetas a cambios.

### Basanoaga

El Avance propone prevé la alternativa de la ejecución de 20 viviendas de protección pública.





### **Acción 1.1.2. Promoción de alojamientos dotacionales**

Entidades responsables: Ayuntamiento de Errenteria (Departamento de Urbanismo, Medio Ambiente, Sostenibilidad), Gobierno Vasco y Diputación Foral de Gipuzkoa

#### **Alojamientos dotaciones para personas jóvenes**

Desarrollar promociones de alojamientos dotaciones para las personas jóvenes de Errenteria, con el fin de dar respuesta a sus necesidades de emancipación y que puedan desarrollar su itinerario vital en Errenteria y evitar trasladarse a otros municipios.

Se pretende continuar con la edificación de viviendas dotacionales, como las 51 ya entregadas en el Sector de Arramendi en 2021, en la calle Lousada, obra ejecutada por el Gobierno Vasco sobre suelo municipal, en base a convenio firmado entre ambas instituciones. La mayoría constan de 1 dormitorio y están destinadas para menores de 36 años.



#### **Viviendas para toda la vida para personas mayores**

El Ayuntamiento de Errenteria junto a la Fundación Matia y una red de agentes vinculados al ámbito de los cuidados, está promoviendo un proyecto de viviendas destinadas a personas mayores en las que van a poder residir incluso cuando precisen de cuidados.

El proyecto prevé la construcción de un edificio, en el actual espacio del edificio Oarso con capacidad para 24 departamentos.



### Acción 1.1.3. Promoción de fórmulas alternativas de acceso a la vivienda

Ayuntamiento de Errenteria (Departamento de Urbanismo, Medio Ambiente, Sostenibilidad) y Gobierno Vasco

En la actualidad existe ya un proyecto comunitario que pretende facilitar la emancipación de los y las jóvenes. Ofrece en alquiler una habitación en una vivienda compartida con otros jóvenes que se comprometen a desarrollar acciones dirigidas a la comunidad, fomentando la convivencia y la cooperación.

Para ello, se ha habilitado el edificio situado en plaza Urbia 2 del barrio de Galtzaraborda para que 26 jóvenes del municipio puedan residir en él. Podrán participar en la adjudicación de las viviendas para jóvenes, las personas que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Estar empadronadas en el municipio de Errenteria y que efectivamente residan en la localidad durante al menos seis meses antes de solicitar plaza.
- b) Tener una edad mínima de 18 años y máxima de 30 años a la fecha de la solicitud como en la adjudicación.
- c) Estar al corriente en el pago de las obligaciones tributarias o de otra índole con el Ayuntamiento de Errenteria.
- d) No disponer en propiedad (o copropiedad en un porcentaje igual o superior al 50 %), ni en usufructo o arrendamiento, de vivienda alguna.
- e) Ingreso máximo: deberá percibir al año ingresos brutos inferiores a 26.000€, referente al ejercicio fiscal del año anterior al de la solicitud.
- f) Poder hacer frente al alquiler de al menos 90€ mensuales.





#### **Acción 1.1.4. Fomento de viviendas colaborativas**

Entidades responsables: Ayuntamiento de Errenteria (Departamento de Urbanismo, Medio Ambiente, Sostenibilidad) y Gobierno Vasco

Se plantea la adaptación de la normativa local al Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco

El propio Decreto, en su disposición transitoria primera, establece que todos los instrumentos de planeamiento urbanístico y ordenanzas que se aprueben inicialmente con posterioridad a la entrada en vigor de dicho Decreto deberán adecuarse a los requerimientos mínimos de habitabilidad establecidos en el mismo. Igualmente, en su disposición final primera, dispone que los ayuntamientos deberán, en el plazo de tres años, acomodar las ordenanzas edificatorias municipales a las previsiones contempladas en esta norma.

Al encontrarse en proceso de revisión el PGOU de Errenteria, y estar presentes las condiciones de habitabilidad de las viviendas en las ordenanzas generales de edificación y uso del suelo en las normas urbanísticas del PGOU actual, se entiende que es factible su adaptación con ocasión de la aprobación inicial del nuevo PGOU revisado, dentro del plazo de 3 años determinado por el Decreto 80/22.

#### **1.1.5. División horizontal de caseríos**

Entidades responsables: Ayuntamiento de Errenteria (Departamento de Urbanismo, Medio Ambiente, Sostenibilidad)

##### **CONTEXTO DE PARTIDA**

El Documento de Información Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) en actual revisión, identifica que, en el medio rural de Errenteria, el porcentaje de vivienda vacía es más alto que en los barrios del entorno más urbano, con algo más del 19%.

Aunque el número absoluto de vivienda vacía en comparación con otros barrios es menor y la tendencia desde el 2007 ha sido variable, se detecta la necesidad de realizar algún tipo de medida que, por un lado, permita la conservación de los caseríos en riesgo de abandono y progresivo deterioro y por otro, sirva como una oportunidad habitacional a las personas que viven o desean vivir en dicho entorno.

##### **DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN**

Se plantea en el contexto de revisión del Plan General de Ordenación Urbana, la posibilidad de analizar la normativa relativa al Suelo No Urbanizable, con el objetivo de permitir la división horizontal en el marco que establecen las Directrices de Ordenación del Territorio (DOT).

### **1.1.6. Identificación de parcelas y suelos disponibles**

Entidades responsables: Ayuntamiento de Errenteria (Departamento de Urbanismo, Medio Ambiente, Sostenibilidad)

#### **DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN**

De forma adicional a las promociones ya identificadas a lo largo de este Eje 1, se plantea la realización de un listado de parcelas urbanizables disponibles en el municipio, con la identificación de suelo para su cesión a Gobierno Vasco para la promoción de vivienda protegida y de alojamientos dotacionales.

## **ESTRATEGIA 1.2. Fomento de programas de intermediación en el mercado de alquiler**

### **CONTEXTO DE PARTIDA**

Los programas de intermediación en el mercado de alquiler, mediante los que pequeños propietarios ceden a las administraciones públicas sus viviendas, se caracterizan por un amplio grado de desarrollo en Euskadi.

De ellos destaca el programa de Vivienda Vacía Bizigune, de gestión autonómica, de captación de viviendas vacías de titularidad privada, que se destinan a satisfacer la demanda de arrendamiento de las personas o unidades convivenciales inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda.

Todas las personas o unidades convivenciales solicitantes de vivienda en alquiler, con ingresos ponderados inferiores a 21.100 euros, quedan adscritas automáticamente al programa al inscribirse en Etxebide, al igual que los beneficiarios del derecho subjetivo a la vivienda. Por ello, para mejorar la oferta destinada a estos colectivos, se plantea reforzar la actividad de captación de viviendas vacías adaptadas al programa.

Además, los ayuntamientos pueden desarrollar sus propios programas locales de intermediación de viviendas en alquiler, bien de manera autónoma o bien en aplicación del artículo 24 del decreto de vivienda deshabitada, incorporando las viviendas que hayan sido objeto de la correspondiente declaración administrativa.

Las Acciones que conforman la presente estrategia son las siguientes:

### **Acción 1.2.1. Continuación con el convenio con el Gobierno Vasco para el impulso del programa Bizigune y ASAP y estimulación de estos programas de movilización de vivienda vacía mediante su divulgación**

Entidades responsables: Ayuntamiento de Errenteria (Departamento de Urbanismo, Medio Ambiente, Sostenibilidad) y Gobierno Vasco

### **CONTEXTO DE PARTIDA**

En 2019 se firmó un convenio de colaboración con Alokabide<sup>3</sup>. Desde entonces se han llevado a cabo diversas medidas en este ámbito. En 2021 se envió carta a titulares de viviendas vacías de todo el municipio con el fin de difundir los programas Bizigune y ASAP para movilizar la vivienda deshabitada.

<sup>3</sup> <https://errenteria.eus/es/ayuntamiento/convenios/>

## DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Se continuará anualmente con las actividades de difusión y comunicación de estos programas mediante el envío masivo de cartas para dar a conocer las subvenciones complementarias que da el Ayuntamiento.

Asimismo, se plantea analizar la puesta en marcha de medidas fiscales o de otro tipo que faciliten la puesta de viviendas en el mercado de alquiler en el marco del Programa Bizigune o ASAP, como bonificaciones en el IBI u otras tasas, así como ayudas a la rehabilitación, etc.

### **Acción 1.2.2. Medidas fiscales para el fomento de la movilización de vivienda privada y la promoción del alquiler social**

Entidades responsables: Ayuntamiento de Errenteria (Departamento de Hacienda y Desarrollo Económico y Departamento de Urbanismo, Medio Ambiente, Sostenibilidad) y Diputación Foral de Gipuzkoa

## CONTEXTO DE PARTIDA

La reciente aprobación de las ordenanzas fiscales, con entrada en vigor a partir de 2024, ha introducido una batería de medidas orientadas a favorecer el fomento del alquiler asequible y proteger la función social de la vivienda. Dichas acciones, tal y como se ha anunciado por el propio Ayuntamiento, son coherentes con el camino iniciado para la Declaración de Errenteria como Zona Tensionada.

## DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Respecto a Ordenanza Fiscal reguladora de los elementos esenciales para determinar las cuotas del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, se realizan las siguientes modificaciones.

- Favorecer la movilización de la vivienda vacía aplicando un recargo del 150% del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI). De este modo, los bienes inmuebles de uso residencial que no constituyan la residencia habitual del sujeto pasivo o de terceros en virtud de arrendamiento o cesión de uso quedaran sujetos al recargo sobre la cuota líquida %150
- Ampliar la bonificación del IBI a más programas públicos de mediación en vivienda privada para el impulso del alquiler social.  
Bonificación del 50% de la cuota íntegra del impuesto para los bienes inmuebles cuyo uso sea objeto de cesión en el marco del "Programa de Vivienda Vacía", "Bizigune" regulado por el Decreto del Gobierno Vasco 316/2002, de 30 de diciembre, o Programa ASAP o en el marco de otros programas forales o municipales similares.
- Ampliar las bonificaciones del IBI a 5 años en la construcción de viviendas de protección pública destinadas al alquiler social.  
Bonificaciones del 50% de la cuota íntegra del Impuesto de Bienes e Inmuebles (IBI) a las viviendas de protección oficial de nueva construcción, así como a los garajes y trasteros vinculados a las mismas, en proyecto y registralmente, una vez que se otorgue la calificación definitiva, pero sólo para el caso de que se trate de viviendas sociales destinadas al alquiler.  
Duración: 5 años contados desde el otorgamiento de la calificación definitiva.

### **Acción 1.2.3. Subvenciones para la adecuación de viviendas vacías al objeto de promover el alquiler social en Errenteria**

Entidades responsables: Ayuntamiento de Errenteria (Departamento de Urbanismo, Medio Ambiente, Sostenibilidad) y Gobierno Vasco

#### **CONTEXTO DE PARTIDA**

Son actuaciones objeto de subvención la ejecución de obras y/o la compra de equipamientos y/o la realización del certificado de eficiencia energética. Finalizadas las obras y/o adquiridos los suministros y/o realizado el certificado de eficiencia energética, tras la tramitación previstas en estas bases, se procederá al abono de la subvención.

Pueden acceder a esta ayuda económica aquellos propietarios o propietarias de vivienda vacía que pretendan incluir su vivienda en el programa Bizigune o ASAP, y ejecuten las obras necesarias para poder incluirse en dichos programas.

El Ayuntamiento subvencionadas hasta 3.500€ por vivienda en los siguientes conceptos:

- a ejecución de obras de rehabilitación
- La compra o instalación de equipamientos
- La certificación energética

Las viviendas vacías deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Estar situadas en el término municipal de Errenteria.
- Estar incluidas en los programas ASAP o Bizigune o adquirir el compromiso de adscribirse a los mismos.
- Compromiso de alquilar la vivienda vacía durante un mínimo de 3 años, en el caso de que la vivienda esté adscrita al programa ASAP, y de 6 años en el caso de que la misma esté adscrita al programa Bizigune.

Esta línea de subvenciones, que dispone de una asignación presupuestaria de 50.000 euros, estará abierta hasta el 30 de noviembre de 2023. Esta línea se puso en marcha de 2020, destinando las siguientes asignaciones presupuestarias (2020: 100.000€ 2021, 2022, 2023: 50.000). Por tanto, se ha dispuesto de un total: 250.000€ en 4 años.

Se plantea seguir manteniendo la ayuda y profundizar en la comunicación y difusión de esta. Igualmente se planteará realizar un envío más personalizado a los propietarios recientes (en el mismo año) inscritos en Bizigune/ASAP para hacerles conocedores de esta ayuda.

En el caso del Gobierno Vasco, existe también la posibilidad de acceder a una subvención de 4.000 euros para la rehabilitación de estas viviendas si pasan a formar parte del programa Bizigune o ASAP, así como 3.500 euros provenientes de las subvenciones gestionadas desde el Ayuntamiento para el mismo fin

Alokabide también ofrece un anticipo sin intereses para los trabajos de adecuación necesarios en tu vivienda. Este anticipo se descontará de la renta a abonar.

### DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Se plantea seguir manteniendo la ayuda y profundizar en la comunicación y difusión de la misma. Asimismo, se estudiará su refuerzo realizando un envío específico para las personas propietarias de viviendas deshabitadas.

También se procederá a revisar las bases de la convocatoria de la subvención municipal para buscar su complementariedad con las ayudas del Gobierno Vasco.

### Acción 1.2.4. Ordenanza de cambio de uso y estrategias de movilización de locales vacíos

Entidades responsables: Ayuntamiento de Errenteria (Departamento de Urbanismo, Medio Ambiente, Sostenibilidad, y Departamento de Desarrollo Económico) y Gobierno Vasco

### CONTEXTO DE PARTIDA

El Ayuntamiento de Errenteria tiene desde 2001 una ordenanza que permite el cambio de uso de local comercial a vivienda. En muchos barrios esta ordenanza ha posibilitado que el cierre de locales comerciales se convierta en viviendas. En las revisiones de las ordenanzas desde su creación la política ha sido de ir ampliando las zonas donde se posibilitaban el cambio.

En la última revisión de esa ordenanza (la séptima actualización), se han reducido las zonas, atendiendo a la consideración de AuzoBihotzak y el Plan Especial de Revitalización Comercial (PERCO) definida en el documento de avance del PGOU. Dicha decisión ha venido avalada por el Consejo Asesor de Comercio y Hostelería, donde se ha visto necesario proteger desde un punto de vista socioeconómico zonas que son de interés para la ciudadanía, por ser espacios de encuentro y de relación a escala de barrio (más allá de la mirada comercial).

En los espacios que la ordenanza no prevé la posibilidad de cambio de uso se posibilita la conservación de las actividades comercial (comercio, servicios, hostelería). Desde la entrada en vigor de la ordenanza hasta la actualidad se han autorizado la construcción de 620 viviendas.

Paralelamente el Ayuntamiento puso en marcha una línea de subvenciones para impulsar en estas zonas la movilización de locales comerciales vacíos, acompañado del proyecto en actual redacción (vivero de actividades comerciales, que está en fase de desarrollo. La línea de subvenciones puesta en marcha por el departamento de Desarrollo Económico, va más allá de la movilización de locales o espacios comerciales vacíos, pues estimula que las actividades económicas instaladas en plantas altas de los edificios, bajen a las plantas bajas en contacto con el espacio urbano.

Las actividades comerciales liberadas, posibilitan la utilización de los inmuebles como vivienda, reordenando usos en la trama urbana. Estas subvenciones llevan puestas en marcha desde el año 2022 hasta la actualidad, siendo en 2023 la segunda edición de las mismas. Hasta el momento se han movilizado 30 locales y se ha dispuesto de un presupuesto de aproximadamente 300.000€. Las viviendas que se han conseguido liberar en plantas superiores han sido hasta el momento 6.

### **DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN**

Se plantea continuar con este tipo de actuaciones y subvenciones en los próximos años con el fin de que esta ordenanza permita convertir locales en viviendas.

#### **Acción 1.2.5. Realización de un estudio de vivienda vacía**

Entidades responsables: Ayuntamiento de Erreterria (Departamento de Urbanismo, Medio Ambiente, Sostenibilidad)

Realizar un estudio de la situación de la vivienda vacía del municipio en el que se reflejen las diferentes casuísticas que impiden que estas viviendas salgan al mercado y las medidas a llevar a cabo.

## EJE 2

# ACTUACIONES SOBRE EL PARQUE DE EDIFICIOS RESIDENCIALES Y REGENERACION URBANA

## ESTRATEGIA 2.1. Control de los alojamientos turísticos: regulación y desincentivos a su instalación.

### Acción 2.1.1 Acciones para controlar el crecimiento de los alojamientos turísticos y para fomentar el uso residencial del parque de viviendas.

Entidades responsables: Ayuntamiento de Errenteria (Departamento de Hacienda y Desarrollo Económico y Departamento de Urbanismo, Medio Ambiente, Sostenibilidad)

#### CONTEXTO DE PARTIDA

Existe un consenso cada vez más extendido a nivel internacional y estatal en la necesidad de limitar el crecimiento del turismo especialmente en áreas saturadas, como sucede en el entorno de Donostia. En este caso, la ordenanza que hace unos años promulgó el Ayuntamiento de Donostia puede llegar a suponer un efecto expansivo hacia los municipios colindantes.

En este orden de cosas, el gran aumento del número de pisos turísticos es uno de los factores que se identifican como más negativos al reducir el parque de viviendas para uso residencial además de contribuir a saturar la oferta de hostelería con un reducido impacto positivo sobre el empleo local.

Es por ello por lo que en diversos países y ciudades se están promulgando normativas que permiten limitar o incluso prohibir los permisos para poner en marcha apartamentos turísticos, como es el caso de Florencia, Barcelona, Nueva York, Amsterdam, o incluso en la totalidad del territorio estatal como es el caso reciente de Portugal.

En el momento de elaborar este Plan, el Tribunal Supremo de España ha avalado la posibilidad de que las comunidades de las personas propietarias veten la instalación de pisos turísticos en su vecindad en todo el Estado<sup>4</sup>.

En un primer análisis realizado sobre el registro de los pisos turísticos del Gobierno Vasco, y de las plataformas de oferta, el número de pisos turísticos localizados en Errenteria hasta el momento es muy reducido

<sup>4</sup> <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Poder-Judicial/Noticias-Judiciales/El-Tribunal-Supremo-avala-el-veto-de-los-apartamentos-turisticos-en-las-comunidades-de-vecinos-que-prohiben-el-uso-de-actividades-economicas>



## DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Se plantea la posible realización de tres tipos de acciones:

1. Realizar un seguimiento continuo y vigilancia de la instalación de pisos turísticos en el municipio, con el fin de evitar su extensión
2. Comunicación e información sobre modelo tipo para que comunidades de vecinos puedan decidir prohibir su instalación. Se incorporará como anexo del plan en la versión final del mismo, como una herramienta que se puede poner en manos de la ciudadanía.
3. Estudiar la posibilidad de elaborar una ordenanza y/o una modificación de las normas urbanísticas generales del PGOU

## ESTRATEGIA 2.2. Fomento de la rehabilitación del parque de vivienda existente

### Acción 2.2.1 Ayudas del Gobierno Vasco destinadas a comunidades de propietarios y particulares

Entidades responsables: Gobierno Vasco/Oarsoaldea/Diputación Foral de Gipuzkoa

#### CONTEXTO DE PARTIDA

Este tipo de ayudas gestionadas a través de las Delegaciones territoriales del Gobierno Vasco y Oarsoaldea se destinan a apoyar la realización de todo tipo de obras de rehabilitación del parque de viviendas para mejorar la habitabilidad, permitir el acceso a personas con discapacidad y reducir el consumo energético. La normativa que da soporte a estas ayudas es la orden de ORDEN de 21 de julio de 2021, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre medidas financieras para actuaciones protegibles en materia de rehabilitación en viviendas y edificios, accesibilidad y eficiencia energética.

#### DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

La citada orden establece que en el supuesto de medidas financieras para las obras particulares (línea 1) y las obras comunitarias (línea 2) por actuaciones a desarrollar en Áreas de rehabilitación Integrada o en Áreas Degradadas (ARI/ARD) donde existan Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación o sociedades con las que se haya firmado un convenio de colaboración con este objeto, se deberán presentar las solicitudes ante la citada sociedad.

Mediante convenio suscrito al efecto, se podrá autorizar también la presentación de las solicitudes ante otras entidades, siguiendo el mismo procedimiento.

Es importante indicar que la disposición adicional primera de la orden establece que el régimen de las medidas financieras establecidas para las Áreas de Rehabilitación Integrada o las Áreas Degradadas (ARI) será de aplicación a las actuaciones protegibles que se realicen en aquellos municipios incluidos en Zonas de Actuación Prioritaria- ZAP. A estos efectos, y con carácter meramente orientativo, a día de hoy se haya declaradas como ZAP la comarca de Oarsoaldea, en la que se encuentran los municipios de Errenteria, Lezo, Oiartzun, y Pasaia.

La extensión de estos beneficios tendrá un periodo de vigencia de ocho años a contar a partir de la entrada en vigor de la orden.

En el caso de **Rehabilitación Integrada** se deberán **presentar las solicitudes ante OARSOLADEA** (<https://www.oarsoaldea.eus/es/servicios-a-personas/servicio-de-rehabilitacion-de-vivienda>), la cual deberá efectuar el correspondiente informe sobre la solicitud realizada y remitir el expediente en el plazo máximo de un mes a la Delegación Territorial correspondiente, pudiendo conceder previamente, si así estuviere establecido, sus propias ayudas económicas.

- **Actuaciones apoyadas**

- Adecuación estructural y constructiva del edificio y de adecuación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas y locales comerciales.
- Adecuación de las viviendas y sus accesos a la normativa vigente para personas con discapacidad física.
- Intervención en la envolvente térmica para ahorro de energía.
- Adecuación del acabado general de la edificación y de las viviendas a los principios de la buena construcción.

- **Tipo de ayudas**

- Línea 1: Medidas financieras para obras particulares. Cuando las obras o intervenciones de rehabilitación se efectúen en viviendas unifamiliares o en elementos privativos de edificios en régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario privado, tanto en las viviendas como en los locales que se destinen a vivienda.
- Línea 2: Medidas financieras para obras comunitarias. Cuando las obras o intervenciones de rehabilitación se efectúen en elementos comunes de la construcción, instalaciones o servicios comunes de viviendas bifamiliares o adosadas y de edificios de tipología residencial colectiva con uso principal de vivienda, en régimen de propiedad horizontal, de complejo inmobiliario privado o de titularidad única.
- Línea 3: Medidas financieras para obras comunitarias de rehabilitación integral y eficiente. Cuando las obras de rehabilitación tienen un alcance global propio de un proyecto de intervención que abarca de forma conjunta y simultánea, la eficiencia energética, la accesibilidad y la seguridad en caso de incendio de, al menos, un edificio completo de tipología residencial colectiva con uso principal de vivienda. Asimismo, los proyectos de intervención podrán contemplar actuaciones de mejora de la habitabilidad exterior de las viviendas.

**Tipos de Ayudas ofrecidas**

- Subvenciones a fondo perdido.
- Préstamos cualificados.
- Desgravación fiscal en el IRPF.

## **Acción 2.2.2 Ayudas del Ayuntamiento de Errenteria destinadas a comunidades de propietarios y particulares en el casco Histórico**

Entidades responsables: Ayuntamiento de Errenteria (Departamento de Urbanismo, Medio Ambiente, Sostenibilidad).

### **CONTEXTO DE PARTIDA**

Dada la relevancia del Casco Histórico y su riqueza como patrimonio urbanístico singular y a la vez sensible, desde hace años el Ayuntamiento aprobó el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico (PERCH).

Este documento es la hoja de ruta de intervenciones tanto por parte de la Administración local como de los particulares para conseguir su conservación y regeneración efectiva.

### **DESCRIPCIÓN DE LAS ACCIONES**

Durante los próximos años continuarán implementándose las principales líneas de actuación de este Plan gestionadas a través del Departamento de Urbanismo, Medio Ambiente y Sostenibilidad.

Cabría destacar en este sentido la labor técnica de acompañamiento y asesoramiento en materia de rehabilitación a particulares que se realiza desde este departamento.

De manera complementaria, con el fin de impulsar la rehabilitación del parque de viviendas de Errenteria, el Ayuntamiento otorga a las comunidades de propietarios y titulares de inmuebles subvenciones para la realización de la inspección técnica de edificios (ITE) así como obras derivadas del resultado de dicha inspección en el Casco Histórico de Errenteria.

## **Acción 2.2.3. Medidas fiscales para estimular la rehabilitación de edificios y viviendas**

Entidades responsables: Ayuntamiento de Errenteria (Departamento de Hacienda y Desarrollo Económico y Departamento de Urbanismo, Medio Ambiente, Sostenibilidad) y Diputación Foral de Gipuzkoa

### **a. IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO)**

#### **DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN**

Para 2024, está aprobada la congelación del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) para continuar estimulando la rehabilitación de edificios.

Incremento de las bonificaciones en materia de rehabilitación integral de viviendas, así como de las obras recogidas en las Inspecciones Técnicas de Edificios (ITE):

- Hasta el 95% de la bonificación del ICIO para la reparación de daños ocasionados como consecuencia de hechos fortuitos o accidentales (incendios, inundaciones, explosiones...)

- Hasta el 95% de la bonificación para obras identificadas en las inspecciones técnicas de edificios (ITE)
- Hasta el 95% en obras de rehabilitación del patrimonio urbanístico edificado que se realicen en zonas declaradas como Áreas de Regeneración Integral (ARI), Áreas Residenciales Degradadas (ARD) así como obras realizadas en el marco de proyectos de regeneración integral de barrios del Gobierno Vasco. Con esta medida se incentiva la rehabilitación en Casco Histórico, Gaztaño, Iztietia, Galtzaraborda y Beraun.
- Hasta el 60% de bonificación para obras de arreglo integral que afecten a las fachadas y/o cubiertas y que incorporen sistemas de mejora de eficiencia energética.
- Hasta el 50% de bonificación para obras realizadas en viviendas vinculadas a explotaciones agropecuarias.
- Hasta el 90% de bonificación para aquellas obras de rehabilitación energética que obtengan la certificación A. Hasta el 75% de bonificación que obtengan calificación B.

De este modo, se procederá a realizar el seguimiento del grado de aplicación y eficacia de estas medidas fiscales, con el fin de valorar la pertinencia de aplicar cambios según la evolución de las solicitudes u oportunidades que puedan surgir en base a modificaciones de norma foral.

#### **b. IMPUESTO DE BIENES E INMUEBLES (IBI)**

Entidades responsables: Ayuntamiento de Errenteria (Departamento de Hacienda y Desarrollo Económico)

Mantenimiento de la bonificación del 50% para instalación de sistemas de calefacción más eficientes viviendas que instalen sistemas para el aprovechamiento térmico o eléctrico para la generación de energía destinada a consumo propio de dichos inmuebles

#### **DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN**

En el IBI se mantendrá la bonificación hasta el 50% para las viviendas que instalen sistemas de aprovechamiento térmico o eléctrico para autoconsumo o que sean parte de comunidades energéticas

## **ESTRATEGIA 2.3. Fortalecer la comunicación y difusión integral de los programas y ayudas, incluidas las de rehabilitación**

### **Acción 2.3.1 Oficina o Punto de información INTEGRAL sobre vivienda que incluya información sobre movilización de vivienda hacia el alquiler asequible y coordinación de ayudas a la rehabilitación**

Entidades responsables: Ayuntamiento de Erretera

#### **DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN**

Se plantea el fortalecimiento de la información sobre las diferentes ayudas y programas de movilización de vivienda vacía y rehabilitación.

Como primera acción, se propone centralizar la información sobre vivienda en el ZUI (servicio de atención ciudadana), ofreciendo una especial atención a las personas y colectivos de personas con mayor necesidad, como las personas jóvenes, las que ya residen en una vivienda de alquiler y asumen un excesivo esfuerzo financiero para el pago de la vivienda, las y los recién llegados (en este caso hay un protocolo de recepción con documentación a las personas que vienen a vivir a Erretera al que se incorporaría información específica sobre las opciones de vivienda).

Además, se plantean ampliar los servicios que ofrece la Oficina de Rehabilitación que gestiona Oarsoaldea S.A., incorporándose el servicio de asesoramiento a las comunidades de propietarios y particulares en materia de vivienda. En este ámbito se realizaría un especial esfuerzo en el asesoramiento e información a las personas y hogares vulnerables.

## **ESTRATEGIA 2.4. Fomento de las actuaciones integrales de regeneración urbana.**

### **Acción 2.4.1. Revisar y actualizar la situación de las Áreas de Rehabilitación Integrada (ARIs) y de las Áreas Residenciales Degradadas (ARDs)**

Entidades responsables: Ayuntamiento de Erretera (Departamento de Urbanismo, Medio Ambiente, Sostenibilidad) y Gobierno Vasco

#### **CONTEXTO DE PARTIDA**

Actualmente, según inventario del Gobierno Vasco, se hayan declaradas las siguientes áreas:

#### **AREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRADA**

Erretera Casco Histórico, por órdenes de 24 de noviembre de 1999 (BOPV 16.12.1999) y de 3 de junio de 2005 (BOPV 14.07.2005 y corrección de errores de 27.07.2005)

Errenteria (Gaztaño), por ORDEN de 2 de septiembre de 2008, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre declaración de la UI 13/01 Gaztaño Zaharra del municipio de Errenteria como Área de Rehabilitación Integrada (BOPV 01.10.2008)

#### AREAS RESIDENCIALES DEGRADADAS

Errenteria (Galtzaraborda auzoa) y Errenteria (Iztietia auzoa) declararas por orden de 28 de mayo de 2001.

Estas órdenes proceden de la entonces Consejería de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, en las que se regulaban la concesión de ayudas mediante el procedimiento de concurso para la redacción de Estudios socio-urbanísticos de Áreas Residenciales Degradadas no incluidas en Cascos Históricos.

En ese sentido se desarrollaron los Estudios socio-urbanísticos correspondientes a los Barrios de IZTIETA y de GALTZARABORDA, mediante acuerdo del Pleno de la Corporación celebrado el 30 de marzo de 2001, en el que se solicitó del Dpto. de Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco la incoación de los correspondientes expedientes de Área de Rehabilitación Integrada.

Mediante Orden de 28 de mayo de 2001 el Consejero de Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco, se dispuso la concesión de ayudas financieras establecidas para las Áreas de Rehabilitación Integrada a las actuaciones de rehabilitación protegida que se realicen en las Áreas Degradadas “Barrio de Iztietia” y “Barrio de Galtzaraborda”.

#### DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Se plantea, en consonancia con lo previsto en la revisión del PGOU, revisar y actualizar la situación de las Áreas de Rehabilitación Integrada (ARIs) y de las Áreas Residenciales Degradadas (ARDs) con el fin de relanzar las actuaciones integrales para modernizar los barrios y los programas de ayudas a los que se pueden acoger.

Se trata de realizar un inventario actualizado de las áreas de regeneración urbana:

Nuevas áreas: nuevos estudios socio urbanísticos

Áreas existentes: evaluar su situación actual y la solicitud de nuevas vías de financiación para las actuaciones programadas.

#### **Acción 2.4.2. Gestión de las ayudas destinadas a barrios del Gobierno Vasco**

Entidades responsables: Ayuntamiento de Errenteria (Departamento de Urbanismo, Medio Ambiente, Sostenibilidad) y Gobierno Vasco

#### CONTEXTO DE PARTIDA

En septiembre de 2023 el Ayuntamiento de Errenteria, en colaboración con el Gobierno Vasco, dentro del Plan de Regeneración Urbana de Beraun, puso en marcha una línea de subvenciones para la rehabilitación de edificios de viviendas.

Las subvenciones para la rehabilitación de edificios se enmarcan en la propuesta de 3,2 millones de euros que presentó el Ayuntamiento de Errenteria al Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco para impulsar la regeneración urbana integral en el barrio de Beraun durante el período 2022-2025.

### **DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN**

Este proyecto se presentó al barrio en marzo de 2023, en una reunión informativa donde se explicaron los proyectos de reurbanización que se habían presentado, así como la posibilidad de presentar proyectos de rehabilitación a nivel de edificios. Paralelamente se puso en marcha una oficina de proximidad donde se ha atendido a cerca de 60 comunidades de propietarias y propietarios y vecinas y vecinos del barrio, con el objetivo de impulsar los proyectos de rehabilitación y aclarar cuestiones relacionadas con las ayudas.

En total se beneficiarán de esta ayuda 63 viviendas, quedando el resto de propuestas en una lista de espera por si en un futuro hubiera ocasión de aumentar el presupuesto. En total percibirán 1.160.382 euros en concepto de ayudas.

De los 3,2M€ de presupuesto se recibirán 1,2M€ para acciones de rehabilitación en comunidades de vecinos (se han ampliado los perfiles subvencionables, a personas vulnerables, no solo al criterio económico de Gobierno Vasco, por lo que pretendemos disponer de más dinero para ello). El resto de la subvención se destina a impulsar proyectos de mejora en espacio público y equipamientos buscando la rehabilitación integral.

## 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. Fomento de Gaztelagun

Entidades responsables: Ayuntamiento de Errenteria (Departamento de Educación, Juventud y Deportes) y Gobierno Vasco

#### CONTEXTO DE PARTIDA

Gaztelagun está dirigida a la población menor de 36 años con el fin de ayudar a los procesos de emancipación de las personas jóvenes en régimen de alquiler libre mediante una prestación que puede alcanzar 300 euros mensuales y un tope máximo en la renta de alquiler que no puede superar los 750 euros mensuales.

Las personas y unidades de convivencia beneficiarias no pueden ser beneficiarias de otras ayudas similares, y además para poder ser beneficiario o beneficiaria de esta prestación además el nivel de ingresos máximo de las personas comunidades de convivencia beneficiarias se sitúa por debajo de los siguientes tramos de ingreso.

- Las personas solicitantes a título individual deberán acreditar unos ingresos brutos anuales iguales o inferiores a 24.500 euros y superiores a 3.000 euros.
- La unidad familiar, en su conjunto, deberá acreditar unos ingresos brutos anuales iguales o inferiores a 30.000 euros y superiores a 3.000 euros.
- En el supuesto de familias numerosas, se acreditarán unos ingresos brutos anuales iguales o inferiores a 32.000 euros y superiores 3.000 euros.

El nivel de cobertura actual es de 124 unidades de convivencia en 2022-

Personas beneficiarias según género y edad. 2022

	Entre 18 y 23 años		Entre 24 y 29 años		Entre 30 y 35 años		Total Expedientes	Total Importes
Hombre	2	11.681,60 €	30	95.800,32 €	15	45.593,00 €	47	153.074,92 €
Mujer	13	43.215,20 €	43	128.718,12 €	21	54.871,76 €	77	226.805,08 €
<b>Total general</b>	<b>15</b>	<b>54.896,80 €</b>	<b>73</b>	<b>224.518,44 €</b>	<b>36</b>	<b>100.464,76 €</b>	<b>124</b>	<b>379.880,00 €</b>

Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco

#### DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Dado que su cobertura depende de las necesidades y solicitudes de la población no es posible establecer un objetivo para las mismas. En todo caso, se plantea continuar con los procesos y sistemas de información y seguimiento del alcance y cobertura del programa Gaztelagun entre las y los jóvenes de Errenteria.

Asimismo, se mantendrá una interlocución periódica para el seguimiento de los resultados de estas ayudas con el fin de adaptar, en su caso, las ayudas propias del Ayuntamiento de Errenteria a colectivos con necesidad que no pueden acceder a Gaztelagun.



### **Acción. 3.1.2. Seguimiento e información sobre las Ayudas Dirección Juventud Gobierno Vasco. Programa Emantzipa**

Entidades responsables: Ayuntamiento de Erreterria (Departamento de Educación, Juventud y Deportes) y Gobierno Vasco

#### **CONTEXTO DE PARTIDA**

Esta ayuda estará vigente a partir de 2024. En la actualidad está publicado el decreto<sup>5</sup> 15/2023, de 2 de mayo, del Lehendakari, por el que se inicia el procedimiento de elaboración del proyecto de decreto por el que se regulan las ayudas de emancipación juvenil.

El objetivo de las mismas consistirá en una ayuda económica directa de 300 euros al mes durante dos años para jóvenes de 25 a 29 años, empadronados en Euskadi, que hayan iniciado o vayan a iniciar un proceso de emancipación y cuya renta anual no supere un límite de ingresos.

Este programa estará gestionado por la Dirección de Juventud del Gobierno Vasco y estas ayudas están destinadas no solo al alquiler sino también al pago de la hipoteca entre las y los jóvenes de Erreterria que cumplan con los requisitos del programa cuando sean finalmente aprobadas. En principio, los requisitos previstos son los siguientes:

- Se dirigirá a jóvenes entre 25 y 29 años con ingresos inferiores a 28.000 euros.
- Las personas beneficiarias deberán estar empadronadas en Euskadi el año previo a la solicitud y acreditar tres años de empadronamiento en los diez últimos.
- Esta ayuda no será compatible con el disfrute de una vivienda de protección pública en alquiler o propiedad.
- Será compatible con las ayudas al alquiler del Programa Gaztelagun.
- A los efectos de la RGI o el IMV, computará como parte de los ingresos de la persona beneficiaria.
- En el caso de jóvenes que se emancipasen en pareja o convivencia con otras personas se aplicará una minoración de la cuantía que les pudiera corresponder por separado.

#### **DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN**

Se plantea realizar un análisis de estas ayudas por parte del Ayuntamiento de Erreterria, para posteriormente incluirlas en la información y campañas de comunicación que favorezcan el acceso de las y los jóvenes de Erreterria.

<sup>5</sup> [https://www.euskadi.eus/informacion\\_publica/proyecto-decreto-que-se-regulan-ayudas-favorecer-emancipacion-juvenil-del-programa-ayudas-emantzipa/web01-tramite/es/](https://www.euskadi.eus/informacion_publica/proyecto-decreto-que-se-regulan-ayudas-favorecer-emancipacion-juvenil-del-programa-ayudas-emantzipa/web01-tramite/es/)

### **Acción 3.1.3. Ayudas de emancipación para el pago del alquiler promovidas por el Ayuntamiento**

Entidades responsables: Ayuntamiento de Errenteria (Departamento de Educación, Juventud y Deportes)

#### **CONTEXTO DE PARTIDA**

El objetivo de estas ayudas que vienen siendo promovidas por el Ayuntamiento consiste en contribuir al pago de los gastos que se han generado al entrar en una vivienda en régimen de arrendamiento o alquiler.

La subvención está destinada a personas jóvenes empadronadas en Errenteria durante al menos los 6 meses anteriores a la publicación del anuncio de esta línea de subvención, y que tengan entre 18 y 35 años (incluidos) o que, no habiendo cumplido los 18 años, vivan de forma emancipada.

Las personas beneficiarias (individual o miembro componente de una unidad convivencial) tienen que habitar en una vivienda en régimen de arrendamiento en el municipio de Errenteria. Incluye dos líneas de gastos subvencionables:

- La entrada en la vivienda en el año de publicación de las subvenciones
- La renta mensual abonada entre enero y diciembre correspondiente al año de publicación de las subvenciones

En ambos casos, los ingresos de la unidad convivencial tendrán que ser superiores a 3.000€ brutos anuales e inferiores a 26.000€ brutos anuales en el caso de la formada por un único miembro y 30.250€ brutos anuales si son dos o más miembros.

En 2022 este programa contó con una dotación inicial de 50.000 euros. Se registraron 23 solicitudes. De las 22 solicitudes admitidas, 18 fueron estimadas con un importe final de ayudas concedidas de 30.164 euros.

En 2023, se acaba de cerrar la convocatoria de ayudas con 34 solicitudes, 11 más que en 2022.

#### **DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN**

Continuar los próximos años con el fomento de estas ayudas propias del Ayuntamiento para el pago del alquiler entre las y los jóvenes de Errenteria. Asimismo, se plantea analizar su posible adaptación para analizar la complementariedad con las nuevas ayudas de la Dirección de Juventud del Gobierno Vasco, y de forma general, con el resto de las ayudas, de forma que se eviten duplicidades, para poder enfocarlas a cubrir los colectivos que por unos u otros motivos puedan quedar excluidos.

### Acción 3.1.4. Campañas informativas para facilitar la emancipación

Entidades responsables: Ayuntamiento de Errenteria Departamento de Educación, Juventud y Deportes

#### CONTEXTO

En los últimos años el Ayuntamiento ha realizado campañas informativas dirigidas a las personas jóvenes de entre 18 y 35 años con el objetivo de dar a conocer los recursos de vivienda a los que pueden acceder en Errenteria para facilitar su emancipación. Estas campañas incluyen las diversas ayudas existentes como las promociones de viviendas protegidas en curso a las que pueden acceder.

#### DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Para los próximos años, se plantea continuar con las campañas informativas desarrolladas hasta el momento por el Ayuntamiento destinadas a facilitar este tipo de información que facilite la emancipación de las y los jóvenes de Errenteria.

De forma específica, se plantea ofrecer esta información a las personas que se empadronen cada año en Errenteria.

### ESTRATEGIA 3.2. Dispositivo de ayudas al pago del alquiler promovidas por el Gobierno Vasco para colectivos con dificultades: seguimiento y coordinación por parte del Ayuntamiento

Entidades responsables: Gobierno Vasco/Ayuntamiento de Errenteria (Departamento de Servicios Sociales, Cultura de la Diversidad e Igualdad)

#### Acción 3.2.1. Impulso del Derecho Subjetivo a la Vivienda

##### CONTEXTO DE PARTIDA

Un total de 98 personas empadronadas en Errenteria tienen reconocido el Derecho Subjetivo a la Vivienda y, entre ellas, 25 son beneficiarias de la Prestación Económica de Vivienda. Esta prestación integrará en breve a la Prestación Complementaria de Vivienda en una sola ayuda al alquiler para los colectivos con mayor necesidad de vivienda.

Expedientes asociados al Derecho Subjetivo de Vivienda 2022

	Prioridad adjudicación	PEV	Adjudicación de vivienda	Total general
Mujer	16	20	21	57
Hombre	9	20	12	41
<b>TOTAL</b>	<b>25</b>	<b>40</b>	<b>33</b>	<b>98</b>

Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco

### DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Se plantea para los próximos años continuar y en su caso reforzar desde los servicios de atención ciudadana y los Servicios Sociales de Base, la información el Derecho Subjetivo de Vivienda y sus implicaciones a las personas beneficiarias ya reconocidas y a las potenciales beneficiarias y realizar un seguimiento específico sobre su alcance y cobertura en Errenteria.

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

Entidades responsables: Gobierno Vasco/ Ayuntamiento de Errenteria (Departamento de Servicios Sociales, Cultura, Diversidad e Igualdad)

### CONTEXTO DE PARTIDA

La Prestación Complementaria de Vivienda vinculada a la renta de garantía de ingresos es la que presenta un mayor nivel de cobertura, y está centrada en los colectivos con necesidades más perentorias de acceso a la vivienda y en concreto a la vivienda en alquiler.

Se trata de personas y familias que ya residen en una vivienda en alquiler libre y que, además de la RGI, son beneficiarias de una prestación complementaria de 300 mensuales para el pago de la renta de alquiler. **Según los últimos datos disponibles por parte del Ayuntamiento, un total de 384 unidades de convivencia reciben esta prestación a septiembre de 2023.**

### DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Continuar con la labor realizada desde los SSB en la información y coordinación del acceso a la PCV e informar sobre su transformación en la nueva PEV y cambio en la gestión de la misma desde Lanbide a la Viceconsejería de Vivienda del GV.

## ESTRATEGIA 3.3. Ayudas al pago del alquiler y alternativas habitacionales para personas en vulnerabilidad económica y riesgo de exclusión

### Acción 3.3.1. Ayudas de Emergencia Social (AES)

Entidades responsables: Gobierno Vasco/Ayuntamiento de Errenteria

### CONTEXTO DE PARTIDA

**Un total de 237 personas son beneficiarias de las Ayudas de Emergencia relacionadas con vivienda:**

El Ayuntamiento de Errenteria viene haciendo una apuesta importante por apoyar económicamente a las personas más vulnerables. En este sentido, si bien el Gobierno Vasco aporta una dotación presupuestaria a todos los municipios de Euskadi para que gestionen las ayudas entre las personas que son sujeto de derecho en base a los criterios establecidos por el GV, estos fondos siempre se agotan antes de la finalización del año.

El Ayuntamiento de Errenteria, quien a diferencia de otros muchos Ayuntamientos, aporta fondos propios para seguir apoyando económicamente a estas personas. El año 2022 por ejemplo, el Gobierno Vasco dotó a Errenteria de 954.038€ para AES y el Ayuntamiento 268.371€.

Este año 2023 estas ayudas han ido a más en tanto en cuanto las necesidades han ido a más y el desembolso que va a realizar el Ayuntamiento de Errenteria aumentará a 556.361€. El Gobierno Vasco ha reducido en 2023 la dotación a Errenteria con 843.639€ (-11,63%).

- AES en concepto de Alquiler-coarriendo-subarriendo-Hospedaje o pupilage: 164 personas
- AES en concepto de hipoteca: 73 personas.

### DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Se plantea continuar con la gestión de las Ayudas de Emergencia destinadas al pago de la vivienda entre los y analizar el grado de complementariedad con la nueva PEV y las otras ayudas del GV para jóvenes.

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

Entidades responsables: Ayuntamiento de Errenteria

### CONTEXTO DE PARTIDA

La accesibilidad de la vivienda es una dificultad añadida para perfiles en vulnerabilidad económica y exclusión. Es por ello que el Ayuntamiento de Errenteria tiene desplegado diferentes recursos habitacionales que son la última red de apoyo para evitar el sinhogarismo. Aquellas gestionadas directamente por el departamento de Servicios Sociales y en los que se hacen procesos de intervención o acompañamiento directo:

- Un total de 39 plazas en el albergue municipal de Belabaratz en época de frío (noviembre-abril) que se convierten en 36 el resto del año.
- 18 plazas en las Viviendas de Alojamiento Temporal en tres viviendas de un mismo edificio en la calle Urdaburu 2.
- 12 plazas en dos viviendas diferentes en el barrio Alaberga para personas mayores y madres con menores a su cargo.

### DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Continuar con la labor realizada desde los SSB para maximizar la ocupación de dichas viviendas, articular alguna vivienda más para ese fin y trabajar para impulsar la rotación rotabilidad en dichos recursos de tal manera que los usuarios ganen en habilidades y competencias para ir a viviendas normalizadas y generen huecos que puedan aprovechar perfiles en situación más vulnerable.

## **ESTRATEGIA 3.4. Estrategias e instrumentos derivados de la declaración de zona tensionada, control de precios y protecciones de colectivos de vulnerables**

### **Acción 3.4.1. Acciones vinculadas a la declaración de zona tensionada y la ley 12/2023 de 24 de mayo**

Entidades responsables: Gobierno Vasco/Ayuntamiento de Errenteria

#### **CONTEXTO DE PARTIDA**

De acuerdo con la ley 12/2023 de 24 de mayo por el Derecho a la Vivienda, el Ayuntamiento de Errenteria ha puesto en marcha los trabajos necesarios para la declaración de todo el municipio como zona tensionada.

#### **DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN**

Esta declaración, cuando se logre, estará vigente al menos 3 años para poder aplicar medidas que limiten el incremento del precio del alquiler tanto en nuevos contratos a nuevos inquilinos (limitación del alquiler a la renta del contrato anterior), como para aplicar los límites de los sistemas de índices de precios de referencia también a las viviendas que no hubiesen estado arrendadas en los últimos 5 años.

Asimismo, esta ley plantea otras medidas complementarias como la posibilidad de prórroga extraordinaria anual para el arrendatario tras la finalización del contrato y en el caso de los desahucios una mayor protección de la persona arrendataria, en el caso de las viviendas de los grandes tenedores.

## **EJE 4** **SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN INSTITUCIONAL**

### **ESTRATEGIA 4.1. Sistema de evaluación y seguimiento.**

#### **CONTEXTO DE PARTIDA**

En el marco de este eje cuarto, se establecerán acciones que faciliten el seguimiento del Plan y especialmente de los indicadores clave asociados al mismo.

Para ello, se está a la espera de poder contrastar con el Gobierno Vasco los indicadores más relevantes objeto de seguimiento y vinculados a la declaración de zona tensionada. En todo caso, se trata de que sean útiles y prácticos para el seguimiento del plan y faciliten también la mirada comparada con otros municipios y el conjunto de la CAPV.

#### **Acción 4.1.1. Actualizar los indicadores asociados a la declaración de zona tensionada**

Entidades responsables: Ayuntamiento de Errenteria (Departamento de Presidencia y Departamento de Urbanismo, Medio Ambiente, Sostenibilidad)

#### **DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN**

Establecer una metodología y un sistema de indicadores que permitan comprobar si subsisten las circunstancias que motivaron la declaración. Al final de este documento se establece un cuadro de mando en el que se incluirán los dos principales criterios de identificación del carácter tensionado del municipio, así como otros criterios complementarios.

De este modo, se plantea anualmente estos indicadores con la información que publica el Gobierno Vasco. En este orden de cosas, puede ser de utilidad incluir dentro de la encuesta bienal a la ciudadanía que cada dos años lleva a cabo cuestiones relacionadas con los ámbitos de este plan.

#### **Acción 4.1.2. Evaluar el Plan anualmente.**

Entidades responsables: Ayuntamiento de Errenteria (Departamento de Presidencia y Departamento de Urbanismo, Medio Ambiente, Sostenibilidad)

#### **DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN**

Realizar una evaluación periódica del Plan y, de forma específica, evaluar si las medidas y acciones públicas adoptadas han contribuido a revertir o mejorar la situación desde la anterior declaración. De ese seguimiento anual se detectan retrasos, dificultades, se incorporan o evalúan nuevas medidas.

De este modo, se trata de realizar un proceso de seguimiento y evaluación anual de las acciones que se han puesto en marcha o la situación de las mismas. A partir de este seguimiento anual se detectarán retrasos, dificultades, se incorporará o evaluará la pertinencia de incorporar nuevas medidas, etc. Para ello, la Acción 4.3.2 plantea la creación de una Comisión de Seguimiento del Plan en la que participaría además de la alcaldía y el Departamento de Urbanismo, otros Departamentos implicadas en las acciones incluidas en el Plan.

## **ESTRATEGIA 4.2. Política de financiación para desarrollar el sistema residencial de protección pública**

### **Acción 4.2.1. Analizar el potencial de financiación del Plan a 3 años (2026)**

Entidades responsables: Ayuntamiento de Errenteria (Departamento de Presidencia y Departamento de Urbanismo, Medio Ambiente, Sostenibilidad) otros Departamento implicados)

#### **DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN**

Definir y calendarizar el conjunto de ayudas y medidas financieras a presupuestar por las Administraciones competentes, que resulte apropiado para desarrollar el plan específico de medidas.

## **ESTRATEGIA 4.3. Sistemas de coordinación y participación en las políticas de vivienda**

### **Acción 4.3.1. Coordinación con el Gobierno Vasco**

Entidades responsables: Ayuntamiento de Errenteria (Departamento de Presidencia y Departamento de Urbanismo, Medio Ambiente, Sostenibilidad) y Gobierno Vasco

#### **DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN**

Establecer un conjunto de instrumentos de coordinación acordados con el Gobierno Vasco a fin de desarrollar de manera coordinada el conjunto de medidas planteadas en el plan específico (comisión de seguimiento del plan, convenios, etc.).



### **Acción 4.3.2. Crear una Comisión de Seguimiento y coordinación para el seguimiento del Plan**

Entidades responsables: Ayuntamiento de Errenteria (Departamento de Presidencia y Departamento de Urbanismo, Medio Ambiente, Sostenibilidad y otros Departamento implicados) y Gobierno Vasco

#### **DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN**

Este grupo de trabajo será el responsable del seguimiento y evaluación del Plan. Será liderado por la alcaldía y la concejalía de urbanismo, y en función de las necesidades se incorporarán personas responsables de otras concejalías o en su caso, entidades e instituciones públicas o privadas que tengan una responsabilidad concreta en las acciones.

Se plantea llevar a cabo inicialmente, una reunión de presentación del plan y conformación de ese grupo, en la que se establecerá un calendario anual de reuniones político-técnicas.

Asimismo, se plantea proponer a la Viceconsejería de Vivienda del Gobierno Vasco llevar a cabo una reunión de seguimiento anual, dada su relevancia en buena parte de las acciones incluidas en este Plan.

De forma adicional, se plantea poner en marcha una Mesa de Vivienda específica con la totalidad de los partidos políticos de información y seguimiento anual y recogida de aportaciones sobre el nivel de avance del plan y sus resultados.

### **Acción 4.3.3. Socialización del Plan y participación ciudadana**

#### **DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN**

Divulgar la información sobre el grado de cumplimiento de los programas de vivienda y rehabilitación y establecer herramientas de participación para que las y los ciudadanos puedan aportar propuestas y elementos de mejora al Plan durante su vigencia.

Dentro de este ámbito se plantean llevar a cabo fundamentalmente dos acciones:

- a) Socialización del plan: se prevén realizar distintas acciones informativas para dar a conocer el alcance del plan, entre las que se plantea la edición de un documento divulgativo, así como reuniones informativas sobre el mismo.
- b) Participación ciudadana: se realizará un seguimiento del plan en un Consejo Asesor municipal.

### 3.- CRONOGRAMA

El Plan se centra en el horizonte temporal de 2026 para el desarrollo de las estrategias y líneas de actuación.

En todo caso, algunas de las acciones y medidas, especialmente en el Eje 1 superan este horizonte de forma que forman parte de una política de vivienda estable y sostenida en el tiempo, que facilita la mayor eficacia de las estrategias y un impacto más positivo en la ciudadanía de Errenteria y, en especial, en los colectivos más desfavorecidos.

EJE/Estrategia/Línea de actuación	2024	2025	2026	Vinculación a declaración zona tensionada (Alta - Media)
<b>EJE 1 FOMENTO DEL ALQUILER ASEQUIBLE</b>				
<b>ESTRATEGIA 1.1. Incrementar el sistema residencial de protección pública, apostando de forma preferente por el alquiler</b>				
Acción 1.1.1. Promoción de vivienda protegida	■	■	■	
Acción 1.1.2. Promoción de alojamientos dotacionales	■	■	■	
Acción 1.1.3. Promoción de fórmulas alternativas de acceso a la vivienda	■	■	■	
Acción 1.1.4. Fomento de viviendas colaborativas		■	■	
Acción 1.1.5. División horizontal de caseríos	■	■	■	
Acción 1.1.6. Identificación de parcelas y suelos disponibles	■	■		
<b>ESTRATEGIA 1.2. Fomento de programas de intermediación en el mercado de alquiler</b>				
Acción 1.2.1. Continuación con el convenio con el Gobierno Vasco para el impulso del programa Bizigune y ASAP y estimulación de estos programas de movilización de vivienda vacía mediante su divulgación	■	■	■	
Acción 1.2.2. Medidas fiscales para el fomento de la movilización de vivienda privada y la promoción del alquiler social	■	■	■	
Acción 1.2.3. Subvenciones por obras en viviendas vacías al objeto de promover el alquiler social en Errenteria	■	■	■	
Acción 1.2.4. Ordenanza de cambio de uso y estrategias de movilización de locales vacíos	■	■	■	
Acción 1.2.5. Realización de un estudio de vivienda vacía	■	■		

EJE/Estrategia/Línea de actuación		2024	2025	2026	Vinculación a declaración zona tensionada (Alta - Media)
<b>EJE 2 ACTUACIONES SOBRE EL PARQUE DE EDIFICIOS RESIDENCIALES Y REGENERACION URBANA</b>					
<b>ESTRATEGIA 2.1. Control de los alojamientos turísticos: regulación y desincentivos a su instalación.</b>					
Acción 2.1.1	Acciones para controlar el crecimiento de los alojamientos turísticos y para fomentar el uso residencial del parque de viviendas.	■	■	■	
<b>ESTRATEGIA 2.2. Fomento de la rehabilitación del parque de vivienda existente</b>					
Acción 2.2.1	Ayudas del Gobierno Vasco destinadas a comunidades de propietarios y particulares	■	■	■	
Acción 2.2.2	Ayudas del Ayuntamiento de Errenteria destinadas a comunidades de propietarios y particulares en el casco Histórico	■	■	■	
Acción 2.2.3.	Medidas fiscales para estimular la rehabilitación de edificios y viviendas	■	■	■	
<b>ESTRATEGIA 2.3. Fortalecer la comunicación y difusión integral de los programas y ayudas, incluidas las de rehabilitación</b>					
Acción 2.3.1.	Oficina o Punto de información INTEGRAL sobre vivienda que incluya información sobre movilización de vivienda hacia el alquiler asequible y coordinación de ayudas a la rehabilitación		■	■	
<b>ESTRATEGIA 2.4. Fomento de las actuaciones integrales de regeneración urbana.</b>					
Acción 2.4.1.	Revisar y actualizar la situación de las Áreas de Rehabilitación Integrada (ARIs) y de las Áreas Residenciales Degradadas (ARDs)		■	■	
Acción 2.4.2.	Gestión de las ayudas destinadas a barrios del Gobierno Vasco	■	■		

EJE/Estrategia/Línea de actuación	2024	2025	2026	Vinculación a declaración zona tensionada (Alta - Media)
<b>EJE 3 SISTEMA DE PRESTACIONES, AYUDAS AL ALQUILER Y PROTECCION DE COLECTIVOS VULNERABLES</b>				
<b>ESTRATEGIA 3.1. Ayudas a la emancipación juvenil</b>				
Acción 3.1.1. Fomento de Gaztelagun	■	■	■	
Acción. 3.1.2. Seguimiento e información sobre las Ayudas Dirección Juventud Gobierno Vasco. Programa Emantzipa		■	■	
Acción 3.1.3. Ayudas de emancipación para el pago del alquiler promovidas por el Ayuntamiento	■	■	■	
Acción 3.1.4. Campañas informativas para facilitar la emancipación	■	■	■	
<b>ESTRATEGIA 3.2. Dispositivo de ayudas al pago del alquiler promovidas por el Gobierno Vasco para colectivos con dificultades:</b>				
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	■	■	■	
<b>ESTRATEGIA 3.3. Ayudas al pago del alquiler y alternativas habitacionales para personas en vulnerabilidad económica y riesgo de exclusión</b>				
Acción 3.3.1. Ayudas de Emergencia Social (AES)	■	■	■	
Acción 3.3.2. Alternativas habitacionales para personas en riesgo de exclusión y vulnerables	■	■	■	
<b>ESTRATEGIA 3.4. Estrategias e instrumentos derivados de la declaración de zona tensionada, control de precios y protecciones de colectivos de vulnerables</b>				
Acción 3.4.1. Acciones vinculadas a la declaración de zona tensionada y la ley 12/2023 de 24 de mayo por el Ayuntamiento de Errenteria	■	■	■	

EJE/Estrategia/Línea de actuación	2024	2025	2026	Vinculación a declaración zona tensionada (Alta - Media)
<b>EJE 4 SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN INSTITUCIONAL</b>				
<b>ESTRATEGIA 4.1. Sistema de evaluación y seguimiento.</b>				
Acción 4.1.1. Actualizar los indicadores asociados a la declaración de zona tensionada			■	
Acción 4.1.2. Evaluar el Plan anualmente.	■	■	■	
<b>ESTRATEGIA 4.2. Política de financiación para desarrollar el sistema residencial de protección pública</b>				
Acción 4.2.1. Analizar el potencial de financiación del Plan a 3 años	■			
<b>ESTRATEGIA 4.3. Sistemas de coordinación y participación en las políticas de vivienda</b>				
Acción 4.3.1. Coordinación con el Gobierno Vasco	■	■	■	
Acción 4.3.2. Crear una Comisión de Seguimiento y coordinación para el seguimiento del Plan y una Mesa de Vivienda	■	■	■	
Acción 4.3.3. Información pública a la ciudadanía y sistemas abiertos de participación	■	■	■	



Egiaztapen Kode Segurua/Código Seguro de Verificación: **ESKU0440404a-3d88-4f30-8367-7a07d109f233**

Dokumentu elektroniko honen paperezko kopiaren osotasuna eta sinadura egiaztatzeko, sar ezazu egiaztapen kode segurua egoitza elektronikoan: <https://uzt.gipuzkoa.eus?De=06710>

Compruebe la integridad y firma de la copia en papel de este documento electrónico, introduciendo el código seguro de verificación en la sede electrónica: <https://uzt.gipuzkoa.eus?De=06710>



**ERRETERIA  
UDALA**  
Hirigintza / Urbanismo

**Espediente zk. / N° expediente:** 2024ZUAD0003  
**Erreg. data / Fecha reg:** Ofizioz/De oficio  
**Gaia / Asunto:** ERRETERIA ETXEBIZITZA TENTSIOPEKO EREMU IZENDATZEA. **Dokumentazio osagarria//DECLARACION DE ERRETERIA COMO ZONA TENSIONADA DE VIVIENDA. Documentación complementaria.**  
**Eskatzailea / Solicitante:** ERRETERIAKO UDALA  
**IFZ / NIF:** P2007200E  
**Hartzailea/ Destinatario:** EUSKO JAURLARITZA-GOBIERNO VASCO  
**IFK/NIF:** S4833001C  
**Kokalekua / Emplazamiento:** ERRETERIA  
**Dekretu zk./N° Decreto:** 1056

**JAKINARAZPENA**

Jakinarazten dizut, Hirigintzako zinegotzi delegatuak, 2024ko apirilaren 16an, ondorengo dekretua eman duela:

**NOTIFICACIÓN**

Pongo en su conocimiento que el concejal delegado de Urbanismo, con fecha 16 de abril de 2024, ha dictado el siguiente decreto:

**AURREKARIAK**

I. Tokiko Gobernu Batzarrak, 2024ko otsailaren 6an egindako ohiko bilkuran, erabaki zuen Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailari eskatzea Errenteriako udalerria bizitegi-merkatuko gune tentsionatu izendatzeko.

Eskaerarekin batera, Neurrien Plan Espezifiko bat bidali zen, tentsionatutako zona izendatzeko eskaera justifikatzeko dokumentazioan agerian geratu ziren desorekak zuzentzeko. Plan honek Eusko Jaurlaritzak eta Udalak berak hartu beharreko neurriak zehazten ditu.

II 2024ko martxoaren 15ean, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen zuzendariaren ebazpena sartu zen udaletxean. Ebazpen horren bidez, Udalari 30 eguneko epea eman zitzaion Udalbatzak egindako eskaeran borondatezko aldaketak edo hobekuntzak aurkezteko.

**ANTECEDENTES**

I La Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria de fecha 6 de febrero de 2024 acordó solicitar al Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes la declaración del municipio de Errenteria como zona de mercado residencial tensionado.

Junto a la solicitud se remitió un Plan Específico de Medidas a adoptar para corregir los desequilibrios evidenciados en la documentación justificativa de la petición de declaración de zona tensionada. Este Plan pormenoriza las medidas a adoptar por el Gobierno Vasco y el propio Ayuntamiento.

II Con fecha de 15 de marzo de 2024 ha tenido entrada en el Ayuntamiento la Resolución del Director de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda del Gobierno vasco, por la que se concede al Ayuntamiento el plazo de 30 días para presentar modificaciones o mejoras voluntarias a la solicitud realizada por esta Corporación.



**ERRETERIA  
UDALA**  
Hirigintza / Urbanismo

Zehazki, 1. ardatzean (Alokairu eskuragarria sustatzea) sartutako hiru neurri xehatzeko eskatu du:

- 1.1.1 ekintzari dagokionez. Etxebizitza babestua sustatzeko, beharrezkoa da lurzoruaren lagapenak eta beste ekintza-konpromiso batzuk 2024-2026 hiru urtekoan zehaztea.
- 1.1.5. ekintzari dagokionez, baserrien banaketa horizontala ahalbidetzeko plangintza orokorrean sartuko diren irizpideak zehaztea eskatzen da, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak indarrean dituen lankidetzak-eta etxebizitzak sustatzeko neurriekin errazago bat etor daitezen.
- Jenderik gabeko etxebizitzari buruzko ekainaren 8ko 149/2021 Dekretuan jasotako jenderik gabeko etxebizitzak mobilizatzeko neurriak Planean ez egoteari buruzko azalpenak eskatzen dira, eta, zehazki, jenderik gabeko etxebizitzaren kanona ez ezartzeari buruzkoak.

Ikusirik Hirigintzako aholkularitza juridikoak espedientearen dagoen ebazpen-proposamenari emandako onepena.

**HORREGATIK GUZTIAGATIK,** Udal honetako Alkatetzak eskuordetu dizkidan eskumenak baliatuz, eta Hirigintzako aholkulari juridikoak espedientearen jasotako dekretu-proposamenari emandako adostasunarekin.

Concretamente solicita que se pormenorizen tres de las medidas incorporadas en el Eje 1 Fomento del alquiler asequible:

- Respecto de la acción 1.1.1. Promoción de vivienda protegida requiere que se concreten las cesiones de suelo y otros compromisos de acción en el trienio 2024-2026.
- Respecto de la acción 1.1.5. se solicita que se concreten los criterios que van a ser introducidos en el planeamiento general para permitir la división horizontal de los caseríos, con el fin de facilitar su encaje con las medidas de fomento de viviendas colaborativas del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes en vigor.
- Se requieren explicaciones sobre la ausencia en el Plan de las medidas de movilización de viviendas deshabitadas contenidas en el Decreto 149/2021, de 8 de junio, sobre vivienda deshabitada, y concretamente sobre la no previsión de la imposición del canon de vivienda deshabitada.

En respuesta a dicho requerimiento, y vista la conformidad dada por la asesoría jurídica de Urbanismo a la propuesta de resolución que consta en el expediente.

**POR TODO ELLO,** en ejercicio de las competencias que me han sido conferidas en virtud de delegación efectuada por la Alcaldía de este Ayuntamiento, y con la conformidad dada por la asesora jurídica de Urbanismo a la propuesta de decreto que consta en el expediente.





**ERRETERIA  
UDALA**  
Hirigintza / Urbanismo

Honen bidez,

Por la presente,

**EBATZI DUT**

**RESUELVO**

**Lehenengoa.-** Errenteriako udalerria merkatu-gune tentsionatu izendatzeko eskaerarekin batera aurkeztu den neurrien plan espezifiko osatzea, ekarpen hauekin:

**Primero.-** Complementar el Plan Específico de medidas que se ha acompañado a la solicitud de declaración del municipio de Errenteria como zona de mercado tensionado con las siguientes aportaciones:

1) 1.1.1 ekintzari dagokionez:

1) En relación a la acción 1.1.1.:

a) ESNABIDE (27 VPO)

Lehengo sektorearen hirigintza-kudeaketa amaituta dago. Urbanizazioaren exekuzioa amaitzeko prozesuan dago (azken fasearen zain soilik).

La gestión urbanística del antes sector está ya finalizada. La ejecución de la urbanización está en proceso de finalización (pendiente de su última fase únicamente).

27 BOEak dauden lursaila Eusko Jaurlaritzari laga dio Udalak, eta, gaur egun, Eusko Jaurlaritza da lursailaren jabea.

La parcela en la que se ubican las 27 VPO ha sido cedida por el Ayuntamiento al Gobierno Vasco, quien ha día de hoy es ya propietario de la misma.

Eraikuntza-lizentzia 2024 honetan bertan lor daiteke.

Es posible la obtención de la licencia de edificación en este mismo 2024.

b) ALTZATE (39 BOE)

b) ALTZATE (39 VPO)

Eremuaren hirigintza-kudeaketa amaituta dago. Urbanizazio-prozesuan dago, eta, beraz, 2024an amaituko dira programatutako 1. eta 2. faseak, eta sektoreko 3. faseko lan batzuk aurreratu dira.

La gestión urbanística del área está finalizada. Se halla en proceso de urbanización, de forma que este año 2024 se finalizarán las fases 1 y 2 programadas, habiéndose adelantado algunos trabajos de la fase 3 del sector.

Udalak proposamen bat egin du Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailaren artean lankidetza-hitza bat sinatzeko,

El Ayuntamiento ha realizado una propuesta para la suscripción de un Convenio de Colaboración entre el



**ERRENTERIA  
UDALA**  
Hirigintza / Urbanismo

udal-partzela hori Eusko Jaurlaritzari doan lagatzeko. Proposamen hori 2024ko apirilean aurkeztu zitzaion Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailari.

Etxebizitza babestuak kokatuta dauden udal-lurzatiak 2024an bertan izan lezake eraikitzeko lizentzia.

c) GAMONGOA (39 BOE, gutxi gorabehera)

Sektoreak behin betiko onartutako Urbanizatzeko Jarduketa Programa du. Urbanizazio Proiektua eginda dago (2023ko abenduko datarekin) eta Hitzarmen Batzordeak Udalean aurkeztu du, oraindik izapidetzeke.

Hitzarmen Batzordeak ez du aurkeztu Sektorearen Birpartzelazio Proiektua, eta eremuaren jabetza nagusiak bere jabetzak saltzeko kudeaketak egiten ari dira.

Espero dugu laster konponduko dela gorabehera hori, 2024an behin betiko onartutako hirigintza-kudeaketako dokumentuak eskuratu ahal izateko.

2024-2026 hirurtekoan garatzea aurreikusten diren hiru sektoreen barruan, horietako bitan, Esnabiden eta Altzaten, Udalak erabaki du Eusko Jaurlaritzak lurzorua lagatzea etxebizitza publikoak eraikitzeko, horien egikaritze-maila handia dela eta.

Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes con el fin de proceder a la cesión gratuita de esta parcela municipal al Gobierno Vasco. Esta propuesta ha sido presentada en este mes de abril de 2024 ante el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes.

La parcela municipal en la que se ubican las viviendas protegidas podría tener licencia de edificación en este mismo 2024.

c) GAMONGOA (39 VPO aprox.)

El Sector cuenta con Programa de Actuación Urbanizadora definitivamente aprobado. El Proyecto de Urbanización está elaborado (con fecha de diciembre de 2023) y presentado ante el Ayuntamiento por la Junta de Concertación pendiente de tramitación.

La Junta de Concertación no ha presentado el Proyecto de Reparcelación del Sector, y las propiedades mayoritarias del ámbito se hallan realizando gestiones para proceder a la venta de sus propiedades.

Confiamos que en breve se resuelva dicha circunstancia con el propósito de poder disponer de los documentos de gestión urbanísticos definitivamente aprobados a lo largo de 2024.

Dentro de los tres sectores que se prevén desarrollar en el trienio 2024-2026, en dos de ellos Esnabide y Altzate, el Ayuntamiento ha dispuesto su voluntad de conveniar la cesión de suelo para la construcción de vivienda pública por parte de



**ERRENTERIA**  
**UDALA**  
Hirigintza / Urbanismo

Gamongoa sektoreari dagokionez, aurreikusten da hirigintza-kudeaketako dokumentuak 2024rako izatea, eta, onartzen diren unetik, Eusko Jaurlaritzari etxebizitza publikoak sustatzeko lagapena egiteko lurzorua izatea, 2025erako.

Horregatik, 2025erako, Errenteriako Udalak udal-lurzorua izan dezake Eusko Jaurlaritzan, udalerrian gutxi gorabehera 105 etxebizitza publiko eraiki ahal izateko. Nolanahi ere, Eusko Jaurlaritzak titulartasun pribatuko lurzoru gehiago erosi ahal izango du Gamongoa bezalako sektoreetan.

2) 1.1.5 ekintzari dagokionez, adierazi behar da Udalak bere plangintza orokorrean (gaur egun berrikuste-prozesuan dago) baserriak jabetza horizontalean zatitu ahal izatea bultzatuko duela, lurraldearen eta hirigintzaren antolamenduari buruzko araudiak baimentzen duen modurik zabalenean. Gaur egun, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak uztailaren 30eko 128/2019 Dekretuaren bidez onartutako Lurraldearen Antolamendurako Gidalerroak eta irailaren 16ko 177/2014 Dekretuaren bidez onartutako Lurraldearen Arloko Plana eta Nekazaritza eta Basogintzako Lurralde Plan Sektoriala onartzen ditu.

Horri dagokionez, indarrean dauden LAG gidalerroek hirigintza-plangintzarako izaera loteslea ezartzen dute (aplikazio-arauen 2.3.c) artikulua eta horien II.1.b.3.d.1 eranskina), besteak beste:

*d. Baserriak:*

1. Lurzoru urbanizaezinean dauden baserriek beren egungo morfologia atxiki

Gobierno Vasco, debido al alto grado de ejecución de los mismos. En cuanto al sector de Gamongoa, se prevé disponer de los documentos de gestión urbanística en 2024, pudiéndose desde el momento de su aprobación, disponer de suelo que posibilite la cesión a Gobierno Vasco para la promoción de vivienda pública, y que podría materializarse en 2025.

Por ello, para 2025 el Ayuntamiento de Errenteria podría disponer a Gobierno Vasco suelo municipal para que éste pudiera construir en el municipio un total aproximado de 105 nuevas viviendas públicas, sin perjuicio de que Gobierno Vasco en sectores como Gamongoa pueda optar a la compra de más suelo de titularidad privada.

2) En relación a la acción 1.1.5. es necesario señalar que el Ayuntamiento va a propiciar en su planeamiento general (actualmente en proceso de revisión) que los caseríos puedan ser divididos en propiedad horizontal en los términos más extensos que la imperativa normativa de ordenación del territorio y urbanística se lo permita, actualmente Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, las Directrices de Ordenación del Territorio (DOT) aprobadas por Decreto 128/2019, de 30 de julio y Plan Territorial Sectorial y Plan Territorial Sectorial Agroforestal, aprobado por Decreto 177/2014, de 16 de septiembre.

A este respecto, las vigentes DOT establecen con carácter vinculante para el planeamiento urbanístico (art.2.3.c) de las Normas de Aplicación y Anexo II.1.b.3.d.1 de las mismas), entre otras cuestiones:

*d. Caseríos:*

1. Los caseríos existentes en el suelo no urbanizable debieran mantener su



**ERRETERIA  
UDALA**  
Hirigintza / Urbanismo

*beharko lukete. Egungo ondare arkitektonikoa aprobetxatzearen, zatiketa horizontala ahalbidetuko da etxebizitza kopurua bikoitzeko, baserri bakoitzeko lau etxebizitzaren kopurua ezein kasutan ere gainditu gabe.*

Hala ere, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak gaiari heltzeko irtenbide egokiagoak baditu, Errenteriako Udalak horiek plangintza orokorrean sartzea aztertuko luke.

3) Hutsik dauden etxebizitzaren mobilizazioari dagokionez, Udalak duela 10 urtetik hona hainbat neurri hartu ditu, hala nola deklarazio-eskaerarekin batera doan etxebizitzaren arloko neurrien Plan Espezifikoaren 1.2.1 ekintzetan jasotakoak (Bizigune eta ASAP programa sustatzeko Eusko Jaurlaritzarekin egindako hitzarmena, programa horren zabalkundea, etab.), 1.2.2 (OHZren errekargua, mobilizatutako etxebizitzaren kasuan OHZ hobariak, etab.), eta horien emaitzak nahiko onak izan dira.

Deklarazio-eskaerarekin batera doan diagnostikoak adierazten du egindako ahaleginari esker 2010ean zeuden bigarren mailako etxebizitzaren eta etxebizitza hutsen % 9,6tik 2022an % 7,7ra jaitsi ahal izan dela. Gaur egun, errolda-datuen arabera, etxebizitza hutsen kopurua Errenteriako etxebizitza-parkearen % 5,5 da.

*morfología actual. En aras a un aprovechamiento de patrimonio arquitectónico existente se permitirá la división horizontal posibilitándose duplicar el número de viviendas existentes sin sobrepasar, en ningún caso, el número de cuatro viviendas por caserío.*

No obstante, si el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, dispone de soluciones más oportunas para abordar la materia, el Ayuntamiento de Errenteria estudiaría la incorporación de las mismas al planeamiento general.

3) En relación a la movilización de viviendas vacías, el Ayuntamiento viene desde hace 10 años adoptando medidas como las recogidas en las acciones 1.2.1 del Plan Específico de medidas en materia de vivienda que acompaña a la solicitud de declaración (Convenio con el Gobierno Vasco para el impulso del programa Bizigune y ASAP, difusión del mismo, etc...), 1.2.2 (medidas fiscales como el recargo del IBI, bonificaciones IBI para el caso de viviendas *movilizadas*, etc...), cuyos resultados han sido bastante satisfactorios.

El Diagnóstico que acompaña a la solicitud de declaración, hace referencia a que el esfuerzo realizado ha posibilitado reducirse del 9,6% de las viviendas secundarias y vacías que existían en 2010 a un 7,7% en 2022. Actualmente el número de vivienda vacía, de acuerdo con los datos de padrón se encuentra en un 5,5% del parque de vivienda de Errenteria.



**ERRETERIA  
UDALA**  
Hirigintza / Urbanismo

Une honetan, hala ere, aurkeztutako neurrien planarekin bat etorritz, Udalak 1.2.5 ekintza jarriko du abian, eta orain arte mobilizatzea lortu ez den etxebizitzaren inguruko zirkunstantziei eta kasuistikari buruzko azterlan bat egiteko aginduko du.

Azterlan honen bidez lortzen diren ondorioek jardun-ildo egokienak ezarriko dituzte, gaur egun jenderik gabe dauden etxebizitzaren kopurua murrizteko.

Nolanahi ere, ondorio horiek ere baliagarriak izango dira etxebizitza hutsen kanona ezartzeko aukera baloratzeko, baldin eta ondorioetatik ondorioztatzen bada neurriak bizio horien mobilizazioa susta dezakeela.

**Bigarrena.-** Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailari eskatzea aipatutako Berariazko Plana osatutzat har dezala eta Errenteriako udalerria bizitegi-merkatuko gune tentsionatu deklaratzeko Agindua eman dezala, udalerri horrek aurretik eskatutako erabakiak barne.

No obstante, de acuerdo con el Plan de medidas presentado, el Ayuntamiento va a poner en marcha la acción 1.2.5 procediendo a encargar la elaboración de un estudio sobre las circunstancias y casuística que rodean a las viviendas que no se ha logrado hasta la fecha movilizar.

Las conclusiones que se alcancen a través de este estudio establecerá las líneas de actuación más oportunas para hacer descender el número de viviendas que, a día de hoy, están deshabitadas.

En todo caso, estas conclusiones servirán, igualmente, para valorar la oportunidad de establecer el canon de vivienda vacía, si de aquéllas se desprendiera que la medida pudiera fomentar la movilización de estas viviendas.

**Segundo.-** Solicitar al Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco que tenga por complementado el referido Plan Específico y emita Orden en la que se declare zona de mercado residencial tensionado al municipio de Errenteria, comprensiva de los pronunciamientos solicitados anteriormente por este municipio.

Errenterian, sinaduran agertzen den datan

Errenteria, en la fecha de la firma

Hirigintzako Aholkulari Juridikoa / La asesora Jurídica de Urbanismo.

Stua. Arantza Arrazola Iturbe



Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

Titulua / Título:

2024ZUAD0003-JAKINARAZPENA II/NOTIFICACIÓN II (EUSKO JAURLARITZA-