



MEDIDAS QUE ACOMPAÑAN
A LA DECLARACIÓN DE LA
ZONA DE MERCADO
RESIDENCIAL TENSIONADO
EN **GALDAKAO**

Plan

Junio 2024

Elaborado por:

 **fikertalde**

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES AL PLAN MEDIDAS	3
2. ESQUEMA GENERAL DEL PLAN DE MEDIDAS	5
2.1.- Misión y Visión	5
2.2.- Objetivos específicos	6
2.3.- Estructura y contenido del Plan	7
3. CRONOGRAMA	37

1.- ANTECEDENTES AL PLAN DE MEDIDAS

La ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, en su artículo 18, establece que la declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado (ZMRT) 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 de la zona de mercado residencial tensionado.
- su calendario de desarrollo.

Para dar cumplimiento a dicho precepto legal, el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco ha definido un protocolo, orientado a desarrollar el procedimiento de declaración de ZMRT en la Comunidad Autónoma Vasca, que se inicia a propuesta de los Ayuntamientos que cumplen una serie de requisitos previamente definidos por el Observatorio Vasco de la Vivienda (OVV).

Se parte de la premisa de que ostentan competencias en materia de vivienda tanto la Administración autonómica como las administraciones locales. destacando entre estas últimas las previstas en el artículo 25.2 a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local y en el artículo 10 de la ley 3/2015 de vivienda del País Vasco.

Por lo tanto, conforme a lo anterior, se recogen en el presente Plan las medidas y actuaciones que orientarán las políticas públicas en materia de vivienda a aplicar en la ZMRT del municipio de Galdakao, durante un periodo de vigencia inicialmente previsto para 3 años.

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 se pretenden potenciar para 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 y el Emantzipa, de ayudas al alquiler para personas jóvenes.

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.

Además, se prevé la implantación de aquellas medidas que ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda prevé específicamente aplicables para aquellas zonas que son declaradas como tensionadas.

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.

Lograr que las y los galdakaotarras puedan acceder a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades, a un precio asequible, de forma que las medidas y acciones de este plan puedan ayudar a la emancipación de las personas más jóvenes, a mejorar la calidad de vida y la accesibilidad de las personas mayores y, en general, al acceso a la vivienda a aquellas personas que presentan mayores dificultades para el pago de la misma.

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

Haber mejorado en 2027 la situación de las y los galdakaotarras con relación al acceso a la vivienda a un precio más asequible, especialmente en el caso de las personas y familias que residen en régimen de alquiler, facilitando la cohesión social del municipio, la rehabilitación, accesibilidad y eficiencia energética del parque de viviendas de Galdakao.

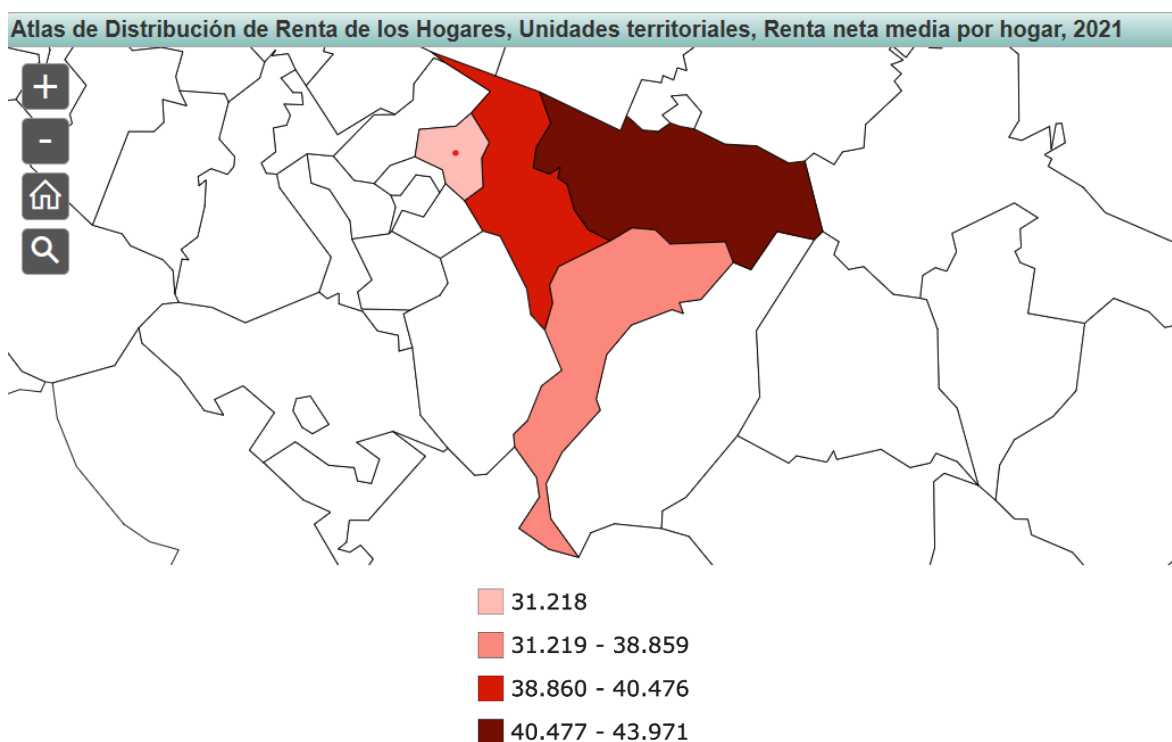
2.2.- Objetivos específicos

1. *Fomentar la promoción de vivienda protegida, especialmente en régimen de alquiler, a través de un modelo de crecimiento urbano del municipio sostenible y equilibrado, que facilite el acceso a la vivienda a un precio asequible para las y los galdakaotarras especialmente, la población joven y las personas y familias con menores recursos económicos*
2. *Movilizar vivienda deshabitada, tratando de orientarlas en la medida de lo posible hacia el alquiler.*
3. *Promover la rehabilitación del parque de viviendas de fomentando la rehabilitación integral, la accesibilidad y la eficiencia energética, con el fin de mejorar la calidad, sostenibilidad y adecuación de las viviendas de Galdakao a las necesidades cambiantes de su población.*
4. *Mejorar los sistemas de información, coordinación institucional y gestión del amplio sistema de prestaciones y ayudas existentes (tanto las destinadas al pago del alquiler, las asociadas al proceso de emancipación, las orientadas al fomento de la rehabilitación, así como la movilización de vivienda vacía), con el fin de que las y los galdakaotarras puedan optimizar el acceso a estos recursos y con ello el efecto e impacto positivo sobre la cohesión social*

2.3.- Estructura y contenido del Plan

El ámbito que cumple con alguno de los requisitos exigidos para solicitar su declaración como Zona de Mercado Residencial Tensionado (ZMRT), siguiendo el informe elaborado por el Observatorio Vasco de Vivienda (OVV), es el correspondiente al Distrito 2 (Aperribai).

Este Distrito se encuentra en uno de los supuestos previstos legales, en concreto, aquel que prevé que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

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.

En cuanto al contenido del plan, el planeamiento no permite desarrollos residenciales adicionales de vivienda protección pública en el distrito identificado como zona tensionada, por lo que las actuaciones propuestas, encaminadas al incremento de la oferta de vivienda asequible, se deberán acometer en otros ámbitos del municipio y, por lo tanto, atenderán la demanda de vivienda de toda la población, resida o no en zonas calificadas como ZMRT.

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

- 1.- FOMENTO DE LA VIVIENDA ASEQUIBLE**
- 2.- ACTUACIONES SOBRE EL PARQUE EDIFICADO: LA REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANAS**
- 3.- PRESTACIONES Y AYUDAS AL ALQUILER**
- 4.- COORDINACIÓN INSTITUCIONAL Y SEGUIMIENTO DEL PLAN**

Dentro de cada eje estratégico se despliegan varias estrategias y líneas de actuación en un **doble horizonte: hasta 2027 (3 años)**, de acuerdo con el período de vigencia que marca la Ley estatal de Vivienda para la declaración de zonas de mercado residencial tensionado, y a **6 años vista (2030)**.

Se trata de combinar en un mismo plan la estrategia a corto y medio plazo (2027) acorde con los requerimientos de la ley de vivienda estatal, con una mirada de largo plazo (2030), 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.

EJE 1 FOMENTO DE LA VIVIENDA ASEQUIBLE

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

Entidades responsables: Ayuntamiento de Galdakao

CONTEXTO DE PARTIDA

Las previsiones recogidas por UDALPLAN, el sistema de información de planeamiento del Gobierno Vasco, determinan que el número de viviendas pendientes de ejecutar en el municipio de Galdakao coincide con la capacidad residencial máxima prevista por el Plan Territorial Parcial del Bilbao Metropolitano a 8 años (aprobado inicialmente), esto es, unas 1.347 viviendas, de las que el 20% serían viviendas de protección pública.

Por su parte, el Sistema de información geográfico de planeamiento urbanístico de la Diputación Foral de Bizkaia recoge unas previsiones más elevadas respecto a los desarrollos pendientes de promociones de viviendas de protección pública, que alcanzarían las 431 unidades distribuidas fundamentalmente en 4 ámbitos de desarrollo sobre suelo urbanizable, ubicadas en 4 Sectores de Bengoetxe.

Nombre Ámbito	Clasificación	Calificaciones y categorías	Total viviendas	VPS (65%)	Sistema de actuación
BE - 1 Bengoetxe 1	Urbanizable	Vivienda densidad ≥ 30 y ≤ 75 viv/ha	159	104	Cooperación
BE - 2 Bengoetxe 2	Urbanizable	Vivienda densidad > 75 viv/ha	180	117	Concertación
BE - 3 Bengoetxe 3	Urbanizable	Vivienda densidad ≥ 30 y ≤ 75 viv/ha	161	105	Cooperación
BE - 4 Bengoetxe 4	Urbanizable	Vivienda densidad > 75 viv/ha	161	105	Cooperación



Bengoetxe, Sectores 1, 2, 3 y 4

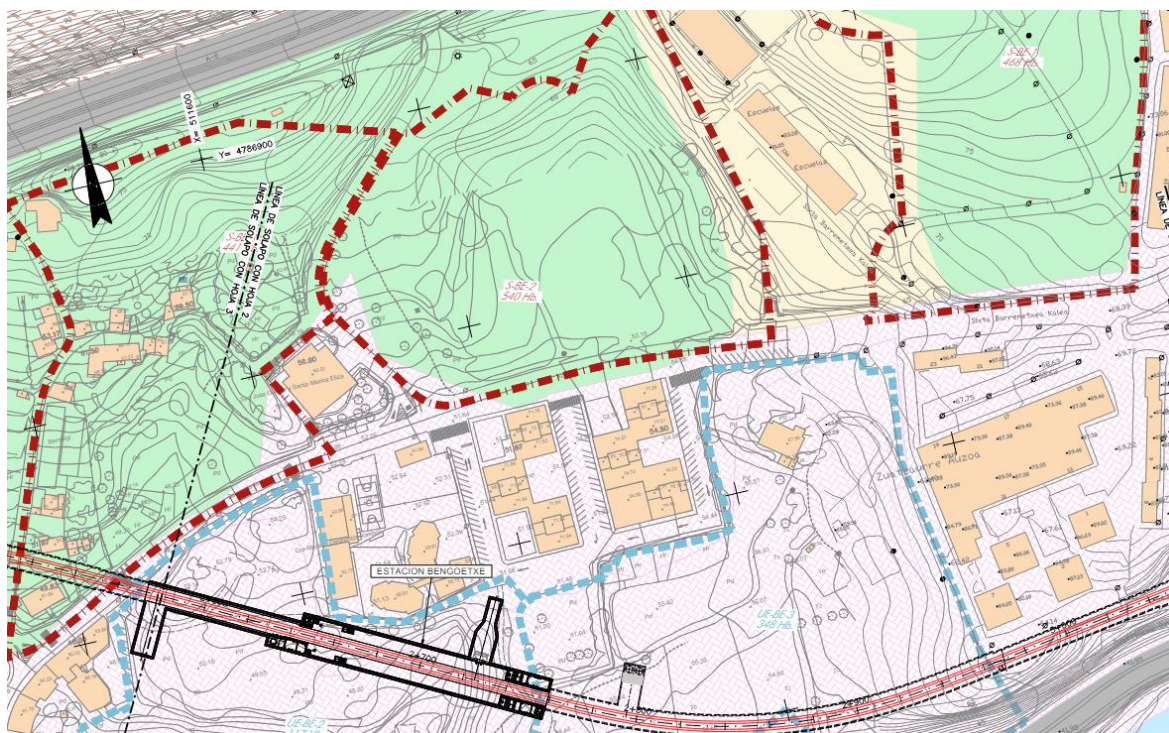
Son estos futuros desarrollos de suelo urbanizable los que se consideran estratégicamente más adecuados al interés general de Galdakao, de cara a cumplir una doble función:

- por un lado, continuar el desarrollo sostenible de la ciudad, desde el sector de Bengoetxe 1, colindante al barrio de Urtebiete, consolidando así la trama urbana de una manera ordenada a medida que se implanta la prolongación de la Línea 5 del Metro y las futuras estaciones de Aperribai, Bengoetxe y Galdakao.
- generar vivienda asequible de manera preferente (el 65% sobre el total de viviendas previstas) para equilibrar la oferta residencial en el municipio y contener los precios, apostando también por las promociones de arrendamiento protegido.

Con el fin de facilitar el desarrollo de los sectores, se prevé ejecutar los ámbitos Bengoetxe 1, 3 y 4 mediante el sistema de actuación por cooperación. El sector 2 se gestionará por concertación.

El Ayuntamiento, por lo tanto, asume un papel protagonista en el desarrollo de estos sectores, garantizando la coherencia y cohesión territorial respecto a la urbanización y expansión de la ciudad.

Además, el Ayuntamiento se propone iniciar una revisión de los planes parciales que ordenan los sectores 2, 3 y 4, con el fin de mejorar las condiciones para acometer sus necesidades de urbanización. Dicha revisión supondrá, obviamente, adaptar su contenido a los estándares urbanísticos previstos en la normativa vigente y calificar, con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, los terrenos precisos para materializar como mínimo el 75 % del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial, frente al 65% actual.



Fuente: Proyecto constructivo de la Línea 5 del Ferrocarril Metropolitano de Bilbao. Tramo Aperribai-Galdakao. Ubicación de la estación de metro de Bengoetxe.

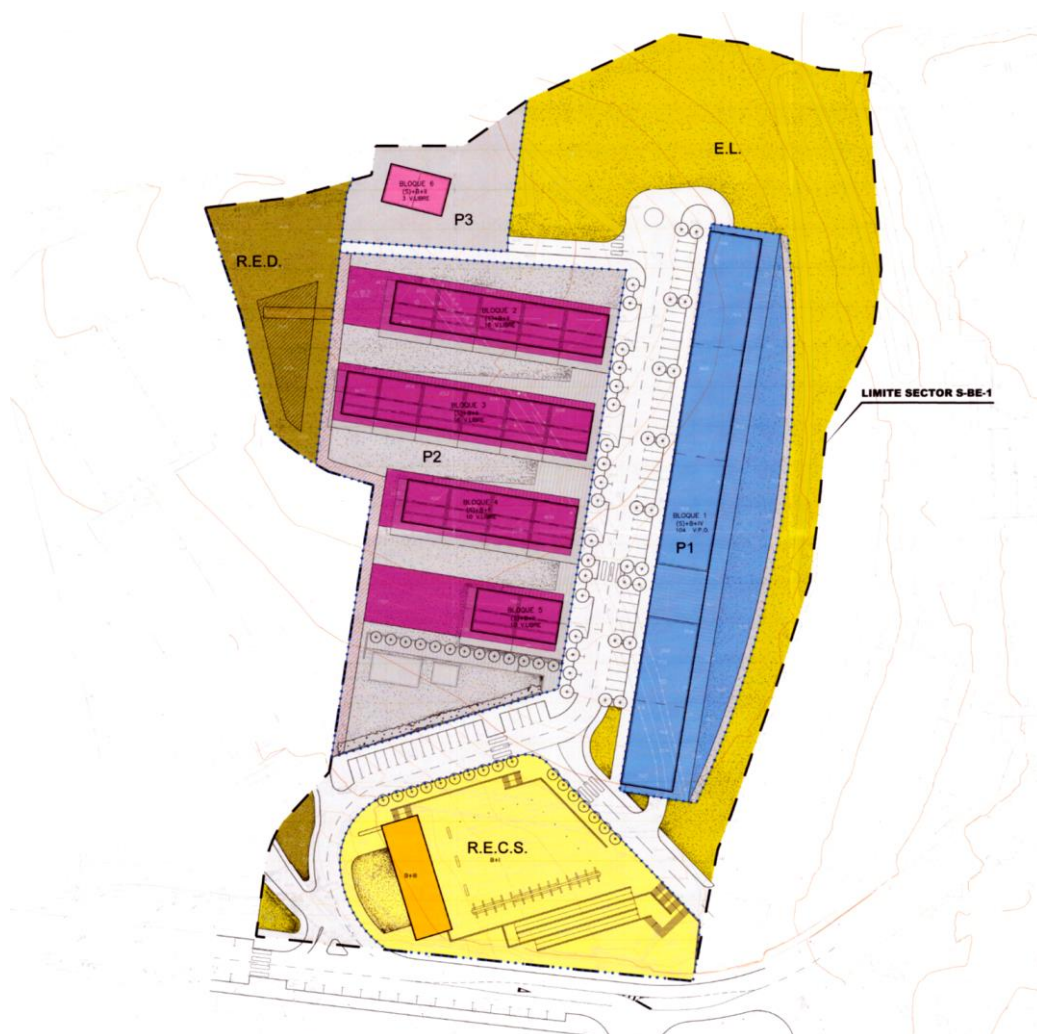
Acción 1.1.1. Promoción de vivienda protegida

En el periodo 2024-2027

Durante el periodo de vigencia del plan se prevé iniciar la promoción de viviendas en el sector Bengoetxe 1, con un máximo de 104 viviendas de protección social, que serían las primeras en conectar con el barrio de Urtebieta (Zona P1)

Se proyecta una plaza de reunión y estancia urbana para los ciudadanos, que se convierte en un espacio lo más amplio posible (R.E.C.S). La plaza se proyecta permitiendo albergar dos plantas bajo su cota, lo cual da respuesta a la demanda de aparcamientos de los barrios colindantes. Al este del vial principal propuesto, y con orientación este-oeste, se propone la zona P1, que alberga la edificación en régimen protegido, como continuación de la trama urbana existente. Al oeste del vial se propone en la P2 la edificación libre, en un entorno verde menos urbano, con estructura perpendicular al mismo, y viviendas de doble orientación norte-sur.

La superficie de cesión de sistemas locales para espacios libres y equipamiento es vinculante, no así su localización, que es orientativa.



Fuente: Plan Parcial Bengoetxe 1

SUPERFICIE DE ZONAS PRIVATIZABLES RESULTANTES			
ZONA	SUPERFICIE DE LA ZONA (M²) SOBRE RASANTE	VIVIENDAS NUEVAS	VIVIENDAS EXISTENTES
P 1	4.258,47	104	0
P 2	8.187,12	52	0
P 3	1.239,53	0	3
TOTAL	13.685,12	156	3

DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD EN LAS ZONAS PRIVATIZABLES RESULTANTES	
ZONAS	SUPERFICIE EDIFICABLE (m² SOBRE RASANTE)
P 1	9.899
P 2	5.385
P 3	650
TOTAL	15.934

Previsiones de promoción de vivienda protegida a partir de 2027

Se parte de la premisa de que el resto de los sectores integrados en Bengoetxe (2, 3 y 4) se desarrollarán más a largo plazo. No obstante, se considera que la urbanización de dichos sectores se podrá acometer con garantías, teniendo en cuenta el sistema de actuación por cooperación de la mayor parte de los sectores, su ubicación próxima a la futura estación de metro de Bengoetxe, y que dicha infraestructura tendrá un efecto tractor a la hora de fijar población en la zona.

Tal y como se ha mencionado anteriormente, el Ayuntamiento prevé revisar los planes parciales que ordenan estos sectores, con lo que las precisiones de creación de vivienda asequible que figuran en los siguientes apartados deberán actualizarse al 75% del incremento de la edificabilidad urbanística, frente al 65% que se menciona de manera reiterada al ser información procedente de los planes actualmente aprobados.

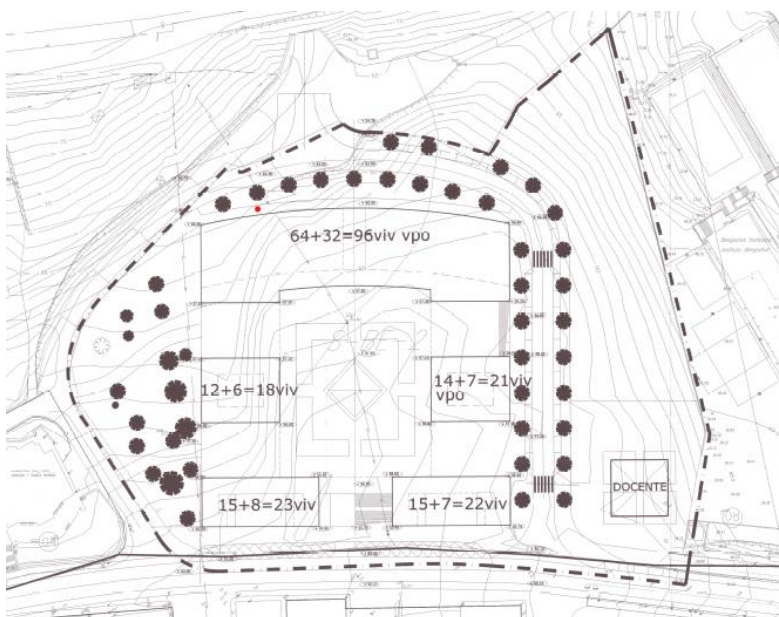
Bengoetxe 2

A continuación de Bengoetxe 1, se plantea la ordenación de 5 bloques de viviendas, tres de S+PB+4 y dos de PB+5, para un total de 180 viviendas, el 65% protegidas.

DATOS DE PARTIDA	
Superficie del Sector	23.172,05 m ²
Uso General	Residencial colectiva intensa
Número máximo de viviendas	120+60 = 180viv.
Viviendas existentes	0
Viviendas Libres 35%	42+21 = 63viv.
V.P.O. 65%	78+39 = 117viv.
Aprovechamiento de Edificabilidad	18.360 m ²
Número Máximo de plantas	PB+5
Cesiones	Cumplirán el mínimo establecido en el anexo al Reglamento de Planeamiento. La previsión de cesiones lo es con carácter orientativo.

Inicialmente, se prevé que las viviendas protegidas se ubiquen en 2 parcelas: uno de hasta 96 viviendas (Parcela 1) y otro de hasta 21 viviendas (Parcela 2).

PARCELA	OCUPACIÓN	Nº VIVIENDAS ó Nº MAX VIVIENDAS (+50% s/Mod.P.G.)	SUP. UNIT. VIVIENDA (m2)	Nº PLANTAS	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS
P1 (V.P.O.)	2.383,00	64 / 32+64=96	110,00 / 73,33	S+PB+4	7.040,00
P2 (V.P.O.)	480,00+407,53	14 / 7+14=21	110,00 / 73,33	S+PB+4	1.540,00
P3 (VIV. LIBRE)	480,00+407,53	12 / 6+12=18	120,00 / 80,00	S+PB+4	1.440,00
P4 (VIV. LIBRE)	539,97+407,53	15 / 7+15=22	120,00 / 80,00	PB+5	1.800,00
P5 (VIV. LIBRE)	539,97+407,53	15 / 8+15=23	120,00 / 80,00	PB+5	1.800,00
TOTAL (Resid.+Com.)	6.053,06				13.620,00
P6 (DOCENTE)	1.800,00	Docente			
P7 (APARC.EXCLUSIV)	2.750,71	Aparcamiento			
TOTALES	10.603,77	120 / 180			13.620,00

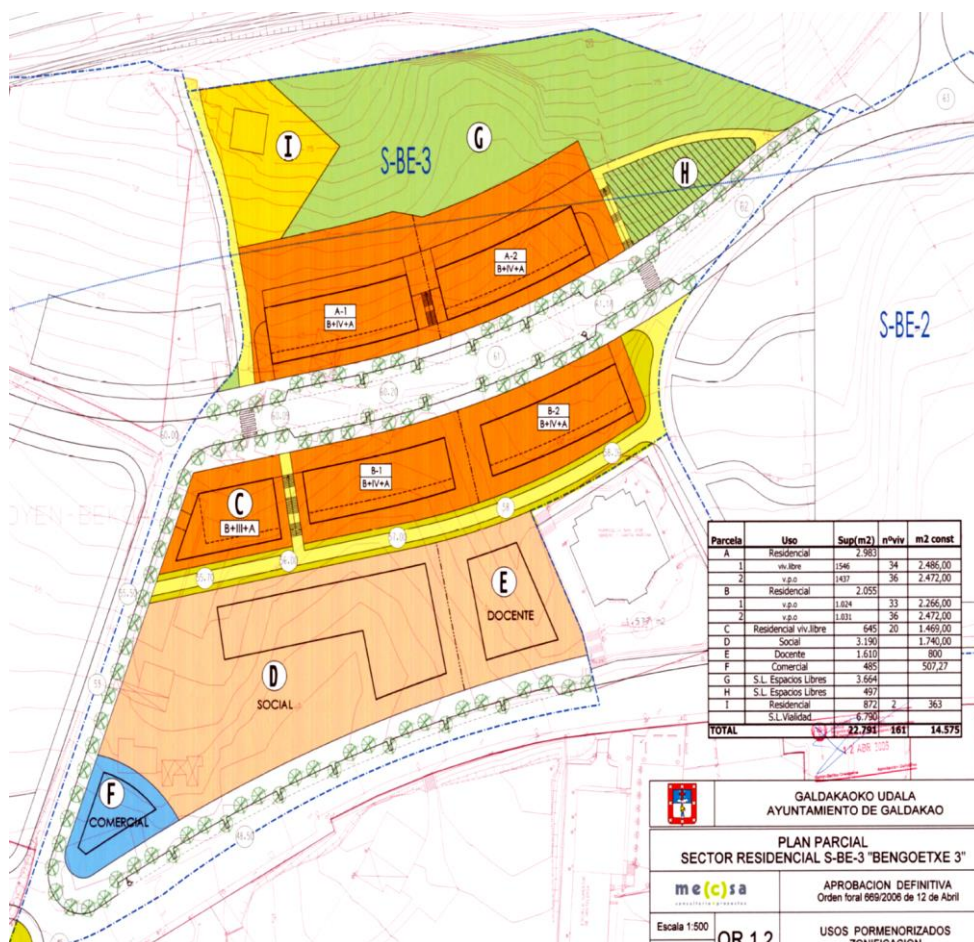


Bengoetxe 3

Se propone el establecimiento de un número máximo de 161 viviendas, resultando un conjunto de 105 viviendas protegidas (65%).

Asimismo se crea una gran bolsa de terreno destinada a equipamientos de uso social con una superficie de más de 3.000 m² (parcela D) cuyo contenido será definido por el propio Ayuntamiento.

Parcela	Uso	Sup(m2)	nºviv
A	Residencial	2.983	
1	viv.libre	1546	34
2	v.p.o	1437	36
B	Residencial	2.055	
1	v.p.o	1.024	33
2	v.p.o	1.031	36
C	Residencial viv.libre	645	20
D	Social	3.190	
E	Docente	1.610	
F	Comercial	485	
G	S.L. Espacios Libres	3.664	
H	S.L. Espacios Libres	497	
I	Residencial	872	2
	S.L.Vialidad	6.790	
TOTAL		22.791	161



Bengoetxe 4

Al igual que en Bengoetxe 3, se propone el establecimiento de un número máximo de 161 viviendas, de las que 105 serán viviendas protegidas (65%).



Uso	Parcela	Sup parcela m2	Edificabil.	Coef	Aprovecham.	Nº viv
Residencial	B I(libres)	2.401	4.947	1,9261	9.529	56
	B II VPP	1.135	5.449	0,4815	2.624	53
	B III VPP	847	3.388	0,4815	1.631	52
Plaza-Aparcam	P IV	2.096	2.096	0,60	1.258	
Docente-Equip	P V	2.306	576	1,10	634	
Totales		8.785			15.676	161

Acción 1.1.2. Promoción de alojamientos dotacionales

Desde el Ayuntamiento de Galdakao se ha realizado una apuesta estratégica por la figura de los alojamientos dotacionales.

En 2024 se ha finalizado la promoción de 60 ADAS en la calle Ibarluze 40, con un presupuesto aproximado de 7 millones de euros, de los que 2.4 proceden de subvenciones de fomento al alquiler del Gobierno Vasco. El resto se financia con cargo a las cuentas municipales, lo que evidencia el esfuerzo comprometido por el Ayuntamiento en este proyecto.

La parcela sobre la que se han edificado los alojamientos fue objeto de ordenación mediante plan especial sobre una zona calificada anteriormente como de espacios libres y zona verde. El se pudo realizar manteniendo los estándares mínimos definidos para el ámbito respecto a espacios libres y zonas verdes. A la parcela dotacional se le asignó una edificabilidad de más de 5.000 m² (t) y PB+III.



Fuente: Plan Especial de Ordenación Urbana de la UE CR-19 (parcela ADAs en rojo)

En cuanto a los adjudicatarios de los alojamientos, pertenecen a los colectivos que presentan una especial necesidad de vivienda:

- jóvenes menores de 34 años, a los que se destinan 42 alojamientos de un dormitorio.
- Familias monoparentales, con hijos o hijas a su cargo, las que se reservan 16 alojamientos.
- Se reservan 2 viviendas de un dormitorio ubicadas en la planta baja para personas con movilidad reducida de carácter permanente.



Acción 1.1.3. Identificación de parcelas y suelos disponibles

Se realizará un análisis de aquellos ámbitos (actuales o de desarrollo futuro) que puedan albergar alojamientos dotacionales, viviendas colaborativas o viviendas en alquiler.

Teniendo en cuenta que la promoción directa supone un elevado gasto comprometido de los presupuestos municipales se priorizará la gestión indirecta de promociones, bien mediante actuaciones de colaboración entre administraciones públicas para desarrollar promociones en alquiler, bien mediante operaciones de colaboración público privada en la que primen los criterios sociales para la generación de alojamientos dotacionales, viviendas colaborativas o apartamentos en alquiler o cesión de uso dirigidos a personas mayores u otros colectivos con especial necesidad de vivienda.

Se analizarán los distintos modelos de gestión del patrimonio municipal de suelo que permitan habilitar estas operaciones, mediante convenios, adjudicaciones en régimen de concesión (en caso de parcelas demaniales) o cesión de parcelas patrimoniales en derecho de superficie. De manera preferente se planteará que la titularidad del suelo permanezca bajo titularidad pública.

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

CONTEXTO DE PARTIDA

De forma complementaria a la promoción de vivienda protegida se vienen implementando desde hace años programas de intermediación en el mercado de alquiler que movilizan vivienda deshabitada hacia el mercado de alquiler.

El programa más relevante es 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.

Las Acciones que conforman la presente estrategia son las siguientes:

Acción 1.2.1. Realización de un estudio de vivienda vacía orientado a la posible puesta en marcha del registro de viviendas vacías

Entidades responsables: Ayuntamiento de Galdakao

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Se plantea realizar un estudio de la situación de la vivienda vacía del municipio mediante el que se estudie la incidencia efectiva de este tipo de viviendas, y sus diversas tipologías, así como las características de las viviendas deshabitadas.

A partir del mismo, se plantea el diseño de un registro de vivienda vacía de acuerdo a la normativa vigente en Euskadi y la definición de vivienda deshabitada que se contempla en dicha normativa (dos años deshabitada de forma continuada, que no deba a alguna causa mayor y no se encuentre en oferta).

A partir de este Registro se podrá aplicar el canon de vivienda vacía, para lo que sería recomendable el desarrollo de un protocolo específico asociada a la gestión administrativa de su aplicación. Se tratará de que el canon se aplique prioritariamente a fondos de inversión, entidades bancarias, sociedades y personas jurídicas.

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

CONTEXTO DE PARTIDA

Tal y como se describe en el diagnóstico realizado, el programa Bizigune tiene un recorrido considerable en Galdakao. En la actualidad 124 viviendas forman parte del Programa Bizigune y 1 vivienda adicional del programa ASAP.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Se plantea tratar de ampliar la cobertura del programa mediante su difusión a través del servicio de información NonBizi, así como reforzar las actividades de difusión de estos programas mediante la realización de diversas acciones de difusión y comunicación, como el envío de cartas para dar a conocer el Programa a las personas propietarias de viviendas sin personas empadronadas e informar de los incentivos fiscales y de las subvenciones complementarias que plantea ofrecer el Ayuntamiento de Galdakao.

Acción 1.2.3. Medidas fiscales para el fomento de la movilización de vivienda privada y la promoción del alquiler social

Entidades responsables: Ayuntamiento de Galdakao

CONTEXTO DE PARTIDA

Galdakao dispone ya de una serie de medidas fiscales que tratan de coadyuvar a incrementar la oferta de vivienda a un precio asequible en el municipio. Estos incentivos se asocian a dos medidas asociadas al IBI

- Incentivos en el IBI : se dispone de una bonificación de 50 por 100 para los inmuebles objeto de cesión del “Programa de Vivienda Vacía” o de Intermediación en el mercado de Alquiler de Vivienda libre, o de otros planes y programas de vivienda autonómicos, forales o municipales similares.
- Recargo en el IBI: se establece un recargo del 50 por ciento de la cuota líquida del Impuesto a los bienes inmuebles de uso residencial que no constituyan la residencia del sujeto pasivo o de terceras por arrendamiento o cesión de su uso

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

El Ayuntamiento de Galdakao plantea mantener, y en su caso reforzar las medidas fiscales ya implementadas desde hace algunos años (a través del IBI) u otro tipo que faciliten la puesta de viviendas en el mercado de alquiler en el marco del Programa Bizigune o ASAP

De forma específica, se plantea estudiar aumentar la bonificación del IBI hasta el 75% para las viviendas que formen parte de los programas de movilización de vivienda vacía.

Acción 1.2.4. Subvenciones para la adecuación de viviendas vacías al objeto de promover el alquiler asequible

CONTEXTO DE PARTIDA

El Gobierno Vasco ofrece 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. Por su parte, 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

El Ayuntamiento de Galdakao estudiará la aplicación de una subvención para la ejecución de obras y/o la compra de equipamientos y/o la realización del certificado de eficiencia energética, destinada a aquellas personas 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 subvencionará hasta 3.500€ para las siguientes actuaciones:

- La 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 Galdakao
- 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.

Acción 1.2.5. Ordenanza sobre conversión en vivienda de locales situados en las plantas bajas de edificaciones existentes.

Entidades responsables: Ayuntamiento Galdakao

CONTEXTO DE PARTIDA

El municipio de Galdakao ya cuenta con una ordenanza que regula la conversión de locales situados en planta baja en viviendas.

Esta ordenanza regula el uso residencial en las plantas bajas de las edificaciones existentes a la entrada en vigor de esta Ordenanza, siempre que se trate de un uso permitido en el área en la que se ubique la edificación.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Se plantea analizar el alcance y eficacia de la ordenanza, y su posible modificación si fuera necesario para incrementar su impacto en la conversión de locales en viviendas.

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 Galdakao (Alcaldía y Departamento de Vivienda)

CONTEXTO DE PARTIDA

Aunque no se detecta en la actualidad la presencia significativa de pisos de uso turísticos en Galdakao es muy reducida. Según los datos del Gobierno Vasco aparecen registradas 7 viviendas en el registro de actividades turísticas del Gobierno Vasco. En todo caso, se considera de interés por un criterio de prudencia, tratar de monitorizar la presencia de estos negocios que disminuyen las viviendas de uso residencial.

Asimismo, recientemente, 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 Estado¹.

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. Plantear la posibilidad de realizar algún tipo de actividad de comunicación e información a las comunidades de personas propietarias para que puedan optar por limitar o prohibir su instalación.
3. Estudiar la posibilidad de elaborar una ordenanza y/o una modificación de las normas urbanísticas generales del PGOU

¹ <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>



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

CONTEXTO DE PARTIDA

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 gestión de estas ayudas en Galdakao se realiza a través del servicio del Ayuntamiento NonBizi que ofrece asesoramiento para la gestión de estas ayudas en la delegación territorial de la Viceconsejería de Vivienda del Gobierno Vasco situada en la calle Gran Vía de Bilbao.

Las ayudas que gestiona el Gobierno Vasco se asocian a diversos tipos de obras de adecuación del edificio.

- 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.

Para ello, destina tres líneas de ayudas diferentes:

- 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. Medidas fiscales para estimular la rehabilitación de edificios y viviendas

Entidades responsables: Ayuntamiento de Galdakao (Alcaldía y Departamento de Vivienda)

CONTEXTO DE PARTIDA

El Ayuntamiento de Galdakao aplica una bonificación de hasta el 95 por 100 en el ICIO a favor de las construcciones, instalaciones u obras en las que se incorporen sistemas para el aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía solar. La bonificación está condicionada a que las instalaciones para producción de calor incluyan colectores que dispongan de la correspondiente homologación de la Administración competente. Esta bonificación será aplicable, exclusivamente, sobre las cantidades destinadas a sistemas de aprovechamiento de la energía solar y cuya inversión no sea obligatoria de acuerdo con la legislación vigente.

Asimismo, también en el ICIO, se aplica una bonificación del 90 por 100 la realización de cualquier construcción, instalación u obra que suponga la eliminación de barreras arquitectónicas de edificios o construcciones preexistentes, incluyendo las primeras instalaciones de ascensores. Cuando la construcción, instalación u obra que suponga la eliminación de barreras preexistentes se englobe en una obra de mayor entidad, la bonificación se aplicará exclusivamente sobre la construcción, instalación u obra que suponga la eliminación de las barreras arquitectónicas.

En el caso del IBI, se aplica una bonificación del 90% de la cuota íntegra del Impuesto a los inmuebles situados en conjuntos monumentales, históricos, cascos o espacios culturales, siempre y cuando las y los titulares del inmueble tengan obligación de mantener la estructura, fachada, cubierta u otros elementos análogos.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Se plantea mantener las bonificaciones ya vigentes en el IBI y el ICIO, así como estudiar su ampliación a otro tipo de actuaciones y obras de rehabilitación

Acción 2.2.3 Ayudas del Ayuntamiento destinadas a la eficiencia energética y la accesibilidad

Entidades responsables: Ayuntamiento de Galdakao (Alcaldía y Departamento de Vivienda)

CONTEXTO DE PARTIDA

El Ayuntamiento de Galdakao dispone de una línea de ayudas para fomentar la eficiencia energética y la accesibilidad en los edificios y vivienda del municipio. Estas ayudas contaban en el último ejercicio con un presupuesto de 200.000 euros.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Se plantea mantener la partida presupuestaria, y en su caso aumentarla en los próximos años según las necesidades detectadas en el municipio.

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

Acción 2.3.1 Fortalecimiento de NonBizi

Entidades responsables: Ayuntamiento de Galdakao

CONTEXTO DE PARTIDA

Desde 2022 el Ayuntamiento de Galdakao ha puesto en marcha el servicio NonBizi. Se trata de un servicio para la información y asesoramiento sobre vivienda. El servicio municipal también ofrece asesoramiento directo y personal, así como la ayuda y apoyo en las tramitaciones.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Se plantea estudiar, reforzar este servicio mediante

- La incorporación en este servicio de la gestión de otros tipos de ayudas y prestaciones, como pudiera ser la atención a las personas y colectivos de personas con mayor necesidad y hogares vulnerables. Para ello, se establecería protocolos de coordinación con los Servicios Sociales del Ayuntamiento
- Información sobre las deducciones fiscales por obras de rehabilitación
- Seguimiento de las viviendas deshabitadas y potencialmente movilizables a través de ayudas a la rehabilitación

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 Galdakao (Unidad Técnica de Cultura, 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
- A título individual: ingresos anuales inferiores a 25.921 euros y superiores a 3.000 euros. *
- Como unidad familiar: ingresos anuales inferiores a 31.740 euros y superiores a 3.000 euros. *
- En el caso de familias numerosas: ingresos anuales inferiores a 33.856 euros y superiores a 3.000 euros.

Los requisitos generales son los siguientes

- Debes tener entre 18 y 35 años.
- Seis meses de residencia ininterrumpida en la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- No puedes ser propietario/a de una vivienda, salvo que acredites no poder disfrutar de ella (por causas de separación o divorcio u otros motivos).
- Tienes que ser titular de un contrato de arrendamiento, a título individual o como coarrendatario (compartiendo vivienda).
- La vivienda tiene que ser el domicilio habitual y permanente de las personas que solicitáis la ayuda.
- No puedes tener vínculos familiares con la persona que alquila la vivienda (hasta tercer grado) o con su unidad familiar.

El nivel de cobertura actual es de, al menos, un total de 92 personas así como otras 78 posibles cuyos expedientes están en fase de análisis



Personas beneficiarias según género. 2023

Estado	Sexo	Expedientes			Total
		entre 18 y 23	entre 24 y 29	entre 30 y 35	
	Hombre	8	12	13	33
	Mujer	6	23	16	45
Total		14	35	29	78
Finalizado	Hombre	2	14	10	26
	Mujer	1	18	19	38
Total Finalizado		3	32	29	64
No Finalizado	Hombre	2	23	17	42
	Mujer	6	31	13	50
Total No Finalizado		8	54	30	92

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

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Se plantea realizar un seguimiento anual del alcance de esta ayuda junto con el resto de ayudas y prestaciones ofrecidas tanto por el Gobierno Vasco como por el propio Ayuntamiento de Galdakao.

Del mismo modo, se plantea mantener un sistema de coordinación e interlocución periódica con el Gobierno Vasco para el seguimiento de los resultados de estas ayudas con el fin de adaptar, en su caso, las ayudas propias del Ayuntamiento de Galdakao 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 Galdakao (Unidad Técnica de Cultura, Juventud y Deportes) y Gobierno Vasco

CONTEXTO DE PARTIDA

Desde enero de 2024 está vigente esta nueva prestación que gestiona la Dirección de Juventud del Gobierno Vasco y que consiste 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 está destinado no solo al alquiler sino también al pago de la hipoteca entre las y los jóvenes de Galdakao y son compatible con el disfrute de una vivienda de protección pública en alquiler o propiedad y con las ayudas al alquiler del Programa Gaztelagun.

Los requisitos de la ayuda son los siguientes:

- Tener entre 25 y 29 años, incluidas las edades de 25 y 29 años, en el momento de solicitar la ayuda.
- Estar empadronada en cualquier municipio de la Comunidad Autónoma de Euskadi con una antigüedad de, al menos, un año previo a la solicitud.
- Disponer de ingresos anuales superiores a 3.000 euros e inferiores a 28.000 euros.
- No tener bienes, derechos o activos financieros por importe superior a 75.000 euros, salvo que estuvieran afectos a una actividad empresarial o profesional, excluida la vivienda habitual.
- Ser titular de:
 - un contrato de arrendamiento, a título individual o como coarrendataria, de una vivienda libre, ubicada en la Comunidad Autónoma de Euskadi, que deberá constituir el domicilio habitual y permanente de la persona beneficiaria de la ayuda.
 - Compraventa, a título individual, o como copropietaria, de una vivienda libre, ubicada en la Comunidad Autónoma de Euskadi, que deberá constituir el domicilio habitual y permanente de la persona beneficiaria de la ayuda, y cuyo pago se encuentre sometido a hipoteca pendiente de abonar o préstamo personal formalizado ante la autoridad tributaria competente.
- No ser titular o cotitular de una vivienda distinta a la del domicilio habitual, salvo que se acredite la no disponibilidad plena de la misma por causas de separación o divorcio, o la imposibilidad de habitarla por cualquier otra causa ajena a su voluntad, debidamente acreditada.

No se disponen de datos asociados a esta prestación desagregados por municipios. Se plantea recoger los primeros datos del ejercicio 2024 sobre el número y perfil de personas beneficiarias de esta prestación para el seguimiento del Plan en 2025.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Dado que esta prestación se ha puesto en marcha al comienzo de 2024 todavía es pronto para poder valorar su alcance. En todo caso, aunque desde el Gobierno Vasco se ha realizado una intensa campaña informativa se plantea incluirla estas ayudas en el sistema de atención e información del Ayuntamiento así como, en caso de que sea necesario, en campañas de comunicación que favorezcan el acceso de las y los jóvenes de Galdakao.

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

Entidades responsables: Ayuntamiento de Galdakao (Unidad Técnica de Cultura, Juventud y Deportes)

CONTEXTO DE PARTIDA

Algunos Ayuntamientos dispone ayudas propias destinadas a las personas jóvenes, con el fin de facilitar su emancipación en el caso de que accedan a una vivienda en alquiler libre,

Sin embargo, dado que la oferta de ayudas del Gobierno Vasco es ya muy completa, el Ayuntamiento de Galdakao no ha dispuesto hasta el momento de una prestación o ayuda propia. El alcance de estas ayudas propias de los Ayuntamientos no suele ser, por tanto, muy amplio, dado que son excluyentes habitualmente de las que ofrece Gaztelagun y Emantzipa.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Se trata de estudiar la puesta en marcha de estas ayudas para la emancipación a personas jóvenes, mediante el contraste con otros Ayuntamientos de la CAE que ya disponen de este tipo de ayudas. Para ello, se analizará la pertinencia de destinar estas ayudas a las personas arrendatarias con ingresos moderados o reducidos que no estén siendo beneficiarias de las ayudas promovidas por el Gobierno Vasco.

Acción 3.1.4. Campañas informativas para facilitar la emancipación

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

CONTEXTO

Resulta de interés reforzar la información que reciben las personas jóvenes sobre las diversas ayudas, desde una mirada más integral, dada la diversidad de ayudas y prestaciones destinadas a las personas jóvenes, así como su posible solapamiento con la PEV o las AEs, en el caso de las y los jóvenes con menos recursos. Asimismo, será posible incluir también información asociada a la fiscalidad asociada a la vivienda (Renta, IVA etc) y a las próximas promociones de viviendas protegidas en curso a las que pueden acceder y los criterios y requisitos de acceso a Etxebide.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Se plantea llevar a cabo campañas informativas destinadas a facilitar este tipo de información que facilite la emancipación de las y los jóvenes de Galdakao. De forma específica, se plantea ofrecer esta información a las personas que se empadronen cada año en Galdakao.

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

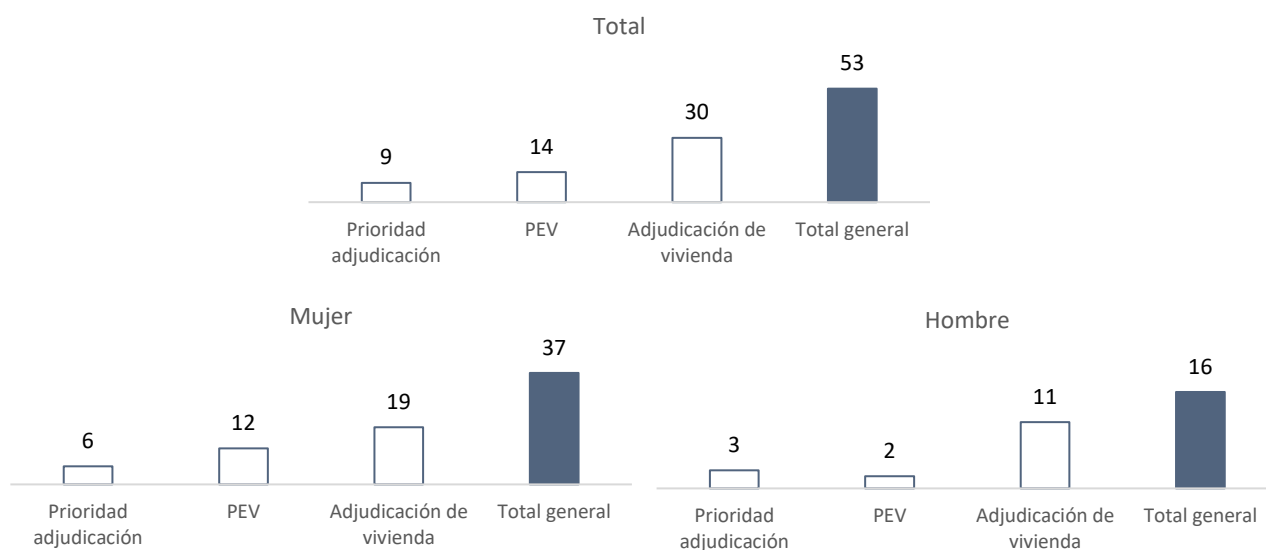
Entidades responsables: Gobierno Vasco/Ayuntamiento de Galdakao (Unidad Técnica de Bienestar Social)

Acción 3.2.1. Impulso del Derecho Subjetivo a la Vivienda

CONTEXTO DE PARTIDA

Un total de 53 personas empadronadas en Galdakao tienen reconocido el Derecho Subjetivo a la Vivienda y, entre ellas, 14 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.

Personas beneficiarias según género y edad. 2022



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

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Se plantea reforzar la información sobre el Derecho Subjetivo a la Vivienda a las y los profesionales que atienden los servicios de atención ciudadana y los Servicios Sociales de Base con el fin de informar y orientar a las personas y familias potencialmente beneficiarias. También se tratará de informar a las que el Gobierno Vasco les haya comunicado el reconocimiento de este derecho sobre las consecuencias e implicaciones prácticas del mismo.

Por otro lado, se procederá a realizar un seguimiento específico sobre el alcance y cobertura del reconocimiento del Derecho Subjetivo a la Vivienda en Galdakao, en lo que respecta al número y característica de las personas beneficiarias y su relación de complementariedad con el resto de prestaciones.

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

Entidades responsables: Gobierno Vasco/ Ayuntamiento de Galdakao (Unidad Técnica de Bienestar Social)

CONTEXTO DE PARTIDA

La Prestación Complementaria de Vivienda vinculada a la renta de garantía de ingresos se centra en los colectivos más cercanos a la exclusión residencial que residen en viviendas en régimen de alquiler (no da cobertura a personas que residen en una vivienda en propiedad).

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.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Continuar con la labor realizada desde los SSB en la gestión cotidiana de esta presentación, e informar sobre su transformación en la nueva PEV y cambio en la gestión de esta 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 Galdakao

CONTEXTO DE PARTIDA

Un total de 184 unidades de convivencia son beneficiarias de las Ayudas de Emergencia relacionadas con vivienda:

El Ayuntamiento de Galdakao, aporta fondos propios para seguir apoyando económicamente a estas personas. Estos fondos propios que destina el Ayuntamiento a las AEs vienen a complementar las dotaciones presupuestarias que el Gobierno Vasco destina a este fin una vez que se agotan

A diferencia de otras ayudas, las AEs no solo dan cobertura a las personas y familias en exclusión residencial que residen en régimen de alquiler, sino también a las que residen en régimen de propiedad y no pueden asumir el pago de la hipoteca.

En cuanto al número de personas beneficiarias, el alcance de las AES es el siguiente:

- AES en concepto de Alquiler-coarriendo-subarriendo-Hospedaje o pupilaje: 121 unidades de convivencia
- AES en concepto de hipoteca: 63 unidades de convivencia.

Distribución de las AES concedidas por conceptos de gasto relacionados con la vivienda:

Concepto	Importe Año 2021	Importe Año 2022	Importe Año 2023
Alquiler	167.187,05 €	156.664,57 €	171.648,88 €
Intereses y amortización créditos	92.641,57 €	70.589,75 €	84.504,40 €
Otros gastos mantenimiento	123.046,27 €	129.174,27 €	123.602,40 €
Energía	128.826,99 €	169.088,06 €	151.737,02 €
Reparaciones e instalaciones	4.292,90 €	70,79 €	643,22 €
Mobiliario y electrodomésticos	15.204,23 €	17.845,06 €	30.262,02 €
Endeudamiento	12.305,43 €	42.192,06 €	34.950,20 €
TOTAL	543.504,44 €	585.624,56 €	597.348,14 €

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Se plantea continuar con la gestión de las Ayudas de Emergencia destinadas al pago de la vivienda entre las personas en riesgo de exclusión residencial. Asimismo, se trata de analizar el grado de complementariedad con la nueva PEV y las otras ayudas del Gobierno Vasco para las personas jóvenes.

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

Entidades responsables: Gobierno Vasco/Ayuntamiento de Galdakao (Unidad Técnica de Bienestar Social)

CONTEXTO DE PARTIDA

El Ayuntamiento de Galdakao dispone de diversos recursos habitacionales con el fin de abordar las situaciones de exclusión residencial más urgentes y que son gestionadas a través de los Servicios Sociales. En total dispone de 10 viviendas con el fin de abordar estas problemáticas asociadas al sinhogarismo, situaciones de urgencia y de violencia doméstica.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Se plantea proseguir con la oferta de este tipo de recursos gestionados desde los Servicios Sociales del Ayuntamiento y en su caso disponer de algunas viviendas adicionales para poder dar respuesta a este tipo de situaciones

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 Galdakao

CONTEXTO DE PARTIDA

De acuerdo con la ley 12/2023 de 24 de mayo por el Derecho a la Vivienda, el Ayuntamiento de Galdakao 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**COORDINACIÓN INSTITUCIONAL Y SEGUIMIENTO DEL PLAN**

CONTEXTO DE PARTIDA

En esta estrategia se recogen las diversas acciones que permiten dar seguimiento al Plan y coordinar los esfuerzos del Ayuntamiento de Galdakao y del Gobierno Vasco para impulsar su aplicación.

ESTRATEGIA 4.1. Sistemas de coordinación y participación en las políticas de vivienda**Acción 4.1.1. Comisión de Seguimiento y coordinación para el seguimiento del Plan**

Entidades responsables: Ayuntamiento de Galdakao (Alcaldía y Departamento de Vivienda) y Gobierno Vasco

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Se plantea crear una comisión de seguimiento y coordinación del Plan en la que participe tanto el Ayuntamiento como el Gobierno Vasco.

La metodología de trabajo puede ser flexible en función de las necesidades del seguimiento del Plan. En el caso de las reuniones con el Gobierno Vasco su participación pudiera ser semestral, mientras que el Ayuntamiento asumiría el seguimiento cotidiano mediante reuniones lideradas por la alcaldía y el departamento de vivienda y en función de las necesidades se incorporarán personas responsables de otros departamentos, arquitecto municipal, etc que tengan una responsabilidad concreta en las acciones.

De forma adicional, se plantea poner en marcha una mesa de trabajo 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 4.1.2. 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.

ESTRATEGIA 4.2. Sistema de evaluación y seguimiento.

Acción 4.2.1. Actualizar los indicadores asociados a la declaración de zona tensionada

Entidades responsables: Ayuntamiento de Galdakao (Alcaldía y Departamento de Vivienda)

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Realizar un seguimiento anual de los indicadores de declaración de zona tensionada que publique el Gobierno Vasco, especialmente en los tres distritos que no aparecían como tensionados en el informe publicado por el Observatorio de Vivienda del Gobierno Vasco.

Acción 4.2.2. Evaluar el Plan anualmente.

Entidades responsables: Ayuntamiento de Galdakao (Alcaldía y Departamento de Vivienda)

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Se plantea realizar un informe de seguimiento y evaluación anual del Plan cada doce meses desde su puesta en marcha.

El informe abordará la valoración del grado de realización de las principales medidas y acciones y su impacto en el mercado de la vivienda de Galdakao y en las personas y familias que se encuentran que se encuentran en una situación más desfavorable para acceder a la vivienda. El organismo responsable de estos procesos de seguimiento y evaluación será la Comisión de Seguimiento del Plan en la que participaría además de la alcaldía y el Departamento de Vivienda del Ayuntamiento.

ESTRATEGIA 4.3. Política de financiación para desarrollar el sistema residencial de protección pública

Acción 4.3.1. Analizar el potencial de financiación del Plan a 3 años (2027)

Entidades responsables: Ayuntamiento de Galdakao (Alcaldía y Departamento de Vivienda)

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

3.- CRONOGRAMA

EJE/Estrategia/Línea de actuación	2025	2026	2027	Vinculación a declaración zona tensionada (Alta - Media)
EJE 1 FOMENTO DEL ALQUILER ASEQUIBLE				
ESTRATEGIA 1.1. Incrementar el sistema residencial de protección pública, apostando de forma preferente por el alquiler²				
Acción 1.1.1. Promoción de vivienda protegida	■	■	■	
Acción 1.1.2. Promoción de alojamientos dotacionales	■	■	■	
Acción 1.1.3. Identificación de parcelas y suelos disponibles	■	■	■	
ESTRATEGIA 1.2. Fomento de programas de intermediación en el mercado de alquiler				
Acción 1.2.1. Realización de un estudio de vivienda vacía orientado a la posible puesta en marcha del registro de viviendas vacías	■	■	■	
Acción 1.2.2. Impulso del programa Bizigune y ASAP y estimulación de estos programas de movilización de vivienda vacía mediante su divulgación	■	■	■	
Acción 1.2.3. Medidas fiscales para el fomento de la movilización de vivienda privada y la promoción del alquiler social	■	■	■	
Acción 1.2.4. Subvenciones para la adecuación de viviendas vacías al objeto de promover el alquiler asequible	■	■	■	
Acción 1.2.5. Ordenanza sobre conversión en vivienda de locales situados en las plantas bajas de edificaciones existentes.	■	■	■	

² Las diferentes acciones de esta estrategia se prolongan a lo largo de los 3 años dado que incluyen también los procesos de seguimiento, mantenimiento, etc, de las diferentes promociones, tanto de las iniciadas con anterioridad, como de las que se vayan promoviendo en estos años.

EJE/Estrategia/Línea de actuación	2024	2025	2026	Vinculación a declaración zona tensionada (Alta - Media)
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.	■	■	■	
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	■	■	■	
Acción 2.2.2. Medidas fiscales para estimular la rehabilitación de edificios y viviendas	■	■	■	
Acción 2.2.3 Ayudas del Ayuntamiento destinadas a la eficiencia energética y la accesibilidad	■	■	■	
ESTRATEGIA 2.3. Fortalecer la comunicación y difusión integral de los programas y ayudas, incluidas las de rehabilitación				
Acción 2.3.1. Fortalecimiento de NonBizi	■	■	■	

EJE/Estrategia/Línea de actuación	2024	2025	2026	Vinculación a declaración zona tensionada (Alta - Media)
EJE 3 SISTEMA DE PRESTACIONES, AYUDAS AL ALQUILER Y PROTECCION DE COLECTIVOS VULNERABLES				
ESTRATEGIA 3.1. Ayudas a la emancipación juvenil				
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	■	■	■	
ESTRATEGIA 3.2. Dispositivo de ayudas al pago del alquiler promovidas por el Gobierno Vasco para colectivos con dificultades:				
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	■	■	■	
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)	■	■	■	
Acción 3.3.2. Alternativas habitacionales para personas en riesgo de exclusión y vulnerables	■	■	■	
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 por el Ayuntamiento de Errenteria	■	■	■	

EJE/Estrategia/Línea de actuación	2024	2025	2026	Vinculación a declaración zona tensionada (Alta - Media)
EJE 4 COORDINACIÓN INSTITUCIONAL Y SEGUIMIENTO DEL PLAN				
ESTRATEGIA 4.1. Sistemas de coordinación y participación en las políticas de vivienda				
Acción 4.1.1. Comisión de Seguimiento y coordinación para el seguimiento del Plan	■	■	■	
Acción 4.1.2. Socialización del Plan y participación ciudadana	■	■	■	
ESTRATEGIA 4.2. Sistema de evaluación y seguimiento.				
Acción 4.2.1. Actualizar los indicadores asociados a la declaración de zona tensionada	■	■	■	
Acción 4.2.2. Evaluar el Plan anualmente.	■	■	■	
ESTRATEGIA 4.3. Política de financiación para desarrollar el sistema residencial de protección pública				
Acción 4.3.1. Analizar el potencial de financiación del Plan a 3 años	■			

Documento de mejoras voluntarias en la solicitud de
declaración de zona de mercado residencial tensionado
del Distrito 2 del municipio de GALDAKAO

(Nº Expediente: AAAA_ORD_7273/24_09)

Diciembre 2024

1.- ANTECEDENTES

I.- Con fecha 2 de agosto de 2024 el Ayuntamiento de Galdakao formaliza ante el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco la solicitud de declaración del Distrito 2 del municipio como zona de mercado residencial tensionado, remitiendo la documentación preceptiva para tal fin consistente en:

1. Diagnóstico y Plan de Vivienda de Galdakao para la declaración de Zona Tensionada.
2. Memoria Justificativa.
3. Plan Específico de medidas públicas.

II.- Posteriormente, con fecha 2 de diciembre de 2024, tiene entrada en el Ayuntamiento resolución del Director de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda requiriendo, en plazo máximo de 15 días hábiles, a presentar modificaciones o mejoras en la memoria justificativa y el plan específico de medidas, con objeto de facilitar el impulso y estimación de la declaración de zona de mercado residencial del término municipal.

En concreto, se recomienda presentar mejoras o modificaciones en torno a los siguientes extremos:

1. Se deberá revisar la procedencia de definir de manera particularizada la figura del gran tenedor en el ámbito objeto de la solicitud, lo que deberá motivarse en la memoria justificativa.
2. Sin perjuicio del resto de medidas legalmente establecidas, en caso de considerar procedente la aplicación a los contratos de arrendamiento de vivienda de inmuebles ubicados en la zona de mercado residencial tensionado en los que no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento en los últimos cinco años desde la entrada en vigor de la declaración, la limitación de la renta prevista en el apartado 7 del artículo 17 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, de manera que la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia, deberá justificarse en la memoria.
3. Concreción en el plan específico de medidas, de los suelos municipales previstos de cesión al Gobierno Vasco con destino a la ejecución tanto de viviendas como de alojamientos dotacionales.

4. Concreción en el plan específico de la aplicación operativa de las medidas desarrolladas en el Decreto 149/2021, de 8 de junio, de vivienda deshabitada y de medidas para el cumplimiento de la función social e la vivienda.

III.- Por último el requerimiento prevé que, durante el mismo plazo establecido para presentar modificaciones o mejoras en la memoria justificativa y el plan específico de medidas, se podrán llevar a cabo cuantas reuniones se consideren procedentes entre el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco y el Ayuntamiento de Galdakao para la mejora voluntaria del plan de medidas propuesto, incorporando medidas consensuadas y coordinadas que garanticen la viabilidad del plan específico que debe redactarse tras la declaración de la zona de mercado residencial tensionado.

2.- MEJORAS VOLUNTARIAS Y MODIFICACIONES EN LA SOLICITUD DE DECLARACIÓN DE ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO DEL DISTRITO 2 DEL MUNICIPIO DE GALDAKAO

En base a los antecedentes expuestos, se propone ampliar el Plan Específico de medidas y la memoria justificativa que se han acompañado a la solicitud inicial con las siguientes mejoras y modificaciones, debidamente justificadas:

- 1) Respecto a la figura de los **grandes tenedores**, cuya definición particularizada permite realizar el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, en el ámbito concreto de la zona de mercado residencial tensionado de Galdakao se propone la siguiente;

“En la zona de mercado residencial tensionado correspondiente al Distrito 2 del municipio de Galdakao, se considera gran tenedor a toda persona física o jurídica que sea titular en el término municipal de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial, o una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros, con excepción de aquellas viviendas que sean de titularidad de administraciones públicas, de sus entes instrumentales o de las sociedades en las que participen de forma mayoritaria”.

De acuerdo a lo anterior, se solicita que figure en la resolución del expediente, para los contratos en los que lo grandes tenedores sean la parte arrendadora, la aplicación de las determinaciones establecidas en la ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda en sus artículos 19, Disposición final primera, Disposición final quinta y Disposición final sexta, sin perjuicio de otras disposiciones que igualmente pudieran

resultar aplicables durante el periodo de vigencia de la zona de mercado residencial tensionado.

JUSTIFICACION

En el término municipal de Galdakao existen 13.736 viviendas, de las que 179 viviendas (el 1.3%) pertenecen a propietarios titulares de 5 o más inmuebles urbanos de uso residencial.

De ellas, 25 pertenecen a administraciones públicas, las cuales se considera que no deben encuadrarse en el régimen jurídico de los grandes tenedores al determinar los precios de arrendamiento en base a normativa administrativa.

El resto (154) son viviendas gestionadas por operadores privados que suponen un número relevante al ponerse en comparación con la oferta de viviendas en arrendamiento que figuran en los portales inmobiliarios más utilizados (solo 1 vivienda). Por ello, se entiende que los grandes tenedores del municipio, ante la falta de oferta de vivienda en alquiler, pueden tener una incidencia significativa en la configuración de los precios de los contratos de arrendamiento.

Respecto al Distrito 2, en estos momentos no se han identificado viviendas pertenecientes a grandes tenedores. No obstante, teniendo en cuenta que en dicho ámbito no son posibles nuevos desarrollos residenciales, y que la oferta de vivienda en alquiler asequible -ubicable físicamente en el ámbito- se circunscribe a la movilización de vivienda deshabitada, se considera de especial importancia aplicar el sistema de índices de referencia a las viviendas que puedan ser objeto de inversión y posterior explotación por parte de grandes tenedores.

En caso de no admitir esta mejora, y si se admite la mejora propuesta en el punto 2 (viviendas sin ningún contrato de arrendamiento en los últimos 5 años), se generaría una evidente incongruencia en cuanto a las condiciones en las que los grandes y pequeños tenedores ofrecen sus viviendas en alquiler en el Distrito 2.

- 2) Respecto al segundo punto incluido en el requerimiento, se considera necesario solicitar la aplicación a los contratos de arrendamiento de vivienda de inmuebles ubicados en la zona de mercado residencial tensionado, en los que no hubiese estado vigente **ningún contrato de arrendamiento en los últimos cinco años** desde la entrada en vigor de la declaración, la limitación de la renta prevista en el apartado 7 del artículo 17 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, de manera que la renta pactada al inicio del nuevo

contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia.

JUSTIFICACION.

Se considera que el principal grupo de viviendas del que pueden proceder las nuevas viviendas no alquiladas en los últimos 5 años es el de las viviendas deshabitadas o infrautilizadas.

Como ya se ha indicado en la memoria justificativa, se estima que en el Distrito 2 de Galdakao existe un conjunto de 75 viviendas sin ninguna persona empadronada, es decir, el 9.4% de las 801 viviendas ubicadas en dicho ámbito. Este porcentaje es superior a la media del municipio de Galdakao (8.8%).

Por lo tanto, ante la imposibilidad de realizar nuevos desarrollos residenciales en el Distrito 2, se hace imprescindible implementar una regulación respecto a la posible salida al mercado de estas viviendas deshabitadas, de forma que no se genere un incremento descontrolado de los precios de oferta en alquiler.

Se requiere por ello aplicar en el Distrito 2 el sistema de índices de precios de referencia previsto en la Ley de Arrendamiento Urbanos, con el fin de evitar un aumento especulativo de los precios.

- 3) En cuanto a la concreción, en el plan específico de medidas, de los **suelos municipales previstos de cesión** al Gobierno Vasco con destino a la ejecución tanto de viviendas como de alojamientos dotacionales, el ámbito de actuación más apropiado para dicha colaboración es el de Bengoetxe 1, cuyo desarrollo es viable dentro del periodo de aplicación de los 3 años del plan.

De esta manera, se puede realizar la cesión de la parcela de equipamiento (R.E.C.S) del sector I de Bengoetxe de 3.897,10 m² que podrá albergar entre 36 y 48 alojamientos dotacionales. Se prevé que dicha cesión se pueda llevar a cabo en el plazo de 1 año.

Este compromiso por parte del Ayuntamiento de Galdakao ha sido anunciado mediante nota de prensa.¹

- 4) Respecto al requerimiento para concretar, en el Plan de medidas, la aplicación operativa de las medidas desarrolladas en el Decreto 149/2021, de 8 de junio, de vivienda deshabitada y de medidas para el cumplimiento de la función social e la

¹ [Enlace noticia cesión parcela en sector S-BE-1](#)

vivienda, se prevé se completen en el periodo de implantación del plan de medidas específicas. Se plantea la siguiente operativa:

- Compromiso público de aplicar el canon de vivienda vacía.²
- Previa a su aplicación se realizará, tal y como describe la Acción 1.2.1, un estudio de vivienda vacía orientado a la posible puesta en marcha del registro de viviendas deshabitadas, de manera que quede delimitado el conjunto de viviendas que puedan ser objeto de la declaración de vivienda deshabitada.
- Una vez determinados los recursos técnicos necesarios, se iniciará la aplicación del procedimiento previsto en el Decreto 149/2021, a las viviendas deshabitadas que sean titularidad entidades financieras a fondos de inversión, en primera instancia, con objeto de perfeccionar el procedimiento.

3.- SOLICITUD DE INCORPORACIÓN DE LAS MEJORAS VOLUNTARIAS EN LA SOLICITUD DE DECLARACIÓN DE ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO DEL DISTRITO 2 DEL MUNICIPIO DE GALDAKAO

Se solicita al Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco que dé por aceptadas las mejoras voluntarias y modificaciones planteadas, y proceda a incorporarlas al Plan específico de medidas y memoria justificativa que serán objeto de información pública.

² [Enlace noticia implantación del canon.](#)