



IRUN  
**DIAGNÓSTICO y PLAN  
DE VIVIENDA**

Plan específico de medidas que acompaña a la  
declaración de Irun como zona de mercado residencial  
tensionado

Septiembre 2024

Elaborado por:

Ikertalde

# ÍNDICE

<b>1.- ANTECEDENTES AL PLAN DE MEDIDAS</b>	<b>3</b>
<b>2.- ESQUEMA GENERAL DE PLAN ESPECÍFICO DE MEDIDAS</b>	<b>5</b>
2.1.- Misión y Visión del Plan	5
2.2.- Estructura, contenido y objetivos del Plan	5
EJE 1 FOMENTO DEL ALQUILER ASEQUIBLE	7
EJE 2 ACTUACIONES SOBRE EL PARQUE DE EDIFICIOS RESIDENCIALES Y REGENERACION URBANA	23
EJE 3 SISTEMA DE PRESTACIONES, AYUDAS AL ALQUILER Y PROTECCIÓN DE COLECTIVOS VULNERABLES	28
EJE 4 SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN INSTITUCIONAL	34

## 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 va a 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 de Irún 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 Irún, 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 planteará el Plan de medidas a 2027 de forma que su desarrollo sea coherente con el Plan específico trienal requerido por el artículo 18.2 de la ley estatal.

## 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.

*Satisfacer la demanda de vivienda digna de las personas y familias de Irún, mediante el desarrollo y gestión de promociones de vivienda protegida, con criterios de eficiencia energética y sostenibilidad, mejorando las condiciones de habitabilidad, calidad y sostenibilidad del parque de viviendas existente y ofreciendo a las personas y familias en situaciones más desfavorables un amplio sistema de prestaciones y ayudas para el pago de la vivienda.*

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

*Lograr que se reduzca el esfuerzo en el pago de la vivienda de las personas y familias residentes en Irún, tanto en compra como, especialmente en el mercado de alquiler.*

### 2.2.- Estructura, contenido y objetivos 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:

## **EJE 1.- FOMENTO DEL ALQUILER ASEQUIBLE**

**Objetivo:** *Incrementar y mejorar el parque de vivienda de protección pública para favorecer el acceso a la vivienda a un precio asequible a la ciudadanía de Irun, y especialmente a las personas jóvenes en el acceso a su primera vivienda.*

## **EJE 2.- ACTUACIONES SOBRE EL PARQUE EDIFICADO: LA REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANAS**

**Objetivo:** *Rehabilitar y mejorar del parque de edificios y viviendas construido en Irun con el fin de mejorar para sus condiciones de habitabilidad, accesibilidad y sostenibilidad, de forma que responda a las necesidades de las irunesas e iruneses.*

## **EJE 3.- SISTEMA DE PRESTACIONES AYUDAS AL ALQUILER Y PROTECCIÓN DE COLECTIVOS VULNERABLES**

**Objetivo:** *Continuar ofreciendo un amplio dispositivo de ayudas y prestaciones para las personas y familias con mayores dificultades para el pago de la vivienda, así como recursos y ayudas para los colectivos en riesgo de exclusión residencial.*

## **EJE 4.- GOBERNANZA**

**Objetivo:** *Fortalecer los sistemas de coordinación interinstitucional para lograr una implementación eficaz y eficiente de las diversas acciones integradas en el Plan, así como los instrumentos y recursos de información y asesoramiento a la ciudadanía a través de Irunvi y los servicios de información y sociales del Ayuntamiento de Irun.*

Dentro de cada eje estratégico se despliega una estrategia y una línea de actuación en un horizonte: hasta 2027 (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 plan debe resultar coherente **con los objetivos planteados en el PGOU**, especialmente en el contenido de las ESTRATEGIAS y ACCIONES del Eje 1.

En cada ESTRATEGIA se describirá un CONTEXTO DE PARTIDA a partir del Diagnóstico realizado y la DESCRIPCIÓN DE LAS ACCIONES que se plantean. Asimismo, se incluirá el detalle de las entidades corresponsables de la ACCIÓN.

## 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

El PGOU de Irun fue aprobado definitivamente el 28 de enero de 2015, recogiendo entre sus principales objetivos la apuesta por la vivienda de protección pública, adaptando la oferta residencial de diversos sectores de suelo urbanizable a las determinaciones establecidas por la ley 2/2006, de 30 de junio de suelo y urbanismo del País Vasco.

De esta manera el PGOU habilitó, en el momento de su aprobación, una capacidad residencial de 7.353 viviendas, de las que el 48% eran de promoción libre y el 52% de protección pública. De estas un 41% eran viviendas de Protección Oficial de Régimen General y el 11% eran viviendas de Protección Pública Tasada. Estas previsiones han ido modificándose con la aprobación de los instrumentos de ordenación.

El resultado de esta planificación es la posibilidad de desarrollar, a día de hoy, más de 2.800 viviendas protegidas que, si atendemos a la comparativa con otros municipios según los datos consignados por UDALPLAN 2022, sitúa a Irun como la 4<sup>a</sup> ciudad con mayor capacidad residencial de vivienda asequible en Euskadi, solo por detrás de Vitoria-Gasteiz, Bilbao y Donostia.

Respecto a los ámbitos a desarrollar, se ha realizado una clasificación con un doble horizonte, a 3 y a 10 años, de forma que puedan diferenciarse aquellos cuya ejecución prevista se incluye dentro del periodo temporal recogido en el plan de medidas. Dichos ámbitos serían los siguientes:

NOMBRE DEL AMBITO	SISTEMA RESIDENCIAL PROTECCIÓN PÚBLICA			PUESTA EN MARCHA	
	VPP		AD		
	VPO	VT			
3.1.01: SAN MIGUEL - ANAKA	612			3 años	
5.3.13: KORROKOITZ	63			3 años	
6.2.08: ALEI	60			3 años	
8.3.04: LASTAOLA POSTETXEA	99			3 años	
8.3.05: MENDIPE	36			3 años	
3.1.01: SAN MIGUEL - ANAKA	268			5 años	
8.3.05: MENDIPE	6	6		10 años	
0.2.01: ENTORNO ESTACIÓN	111		24	10 años	
1.2.13: VENTAS CENTRO	18	18		10 años	
4.2.03: IPARRALDE - GAL	155	135		10 años	
5.1.01: LOPEZ DE BECERRA	48	48		10 años	
-5.2.16: ALDAPETA	13	13		10 años	
6.2.06: TXENPERENEA	667			10 años	
7.2.08: MATXALAGAIN	237	86		10 años	
8.2.05: BLAIA	241	88		10 años	
8.2.06: GAZTELUBERRI	8			10 años	
<b>TOTAL VPO PGOU</b>	<b>2642</b>	<b>394</b>	<b>24</b>	<b>-</b>	

El total da como resultado 3.060 de viviendas que conforman el sistema residencial de protección pública, entre viviendas de protección pública y alojamientos dotacionales, de las que se prevé iniciar 872 de obra nueva en los 3 años siguientes a la aprobación de la zona tensionada solicitada.

Además de estas viviendas previstas, durante el periodo específico de aplicación del plan (3 años) se iniciarán otros 96 alojamientos dotacionales y se rehabilitarán para su puesta en arrendamiento protegido otras 34 viviendas de titularidad municipal en las calles Lucas de Berroa y Calle Mayor 7. Con lo cual, el total de viviendas y alojamientos dotacionales previstos para los próximos 3 años se eleva a 1.000 unidades. Esta información se detalla en la acción 1.1.1

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

#### **1.1.1.A.- SAN MIGUEL ANAKA**

El Área de San Miguel-Anaka es una pieza relevante en el futuro desarrollo urbano de Irún.

La actuación de transformación urbanística que en ella se va a llevar a cabo supone una operación de renovación urbana y mejora medio ambiental fundamental para el municipio, por su posición estratégica entre los dos barrios (San Miguel muy denso y con carencias muy importantes, y Anaka, con menor densidad, pero con una posición periférica y desligada del resto del área urbana), por su extensión de 13,8 Ha aproximadamente y por la importancia cuantitativa del desarrollo residencial proyectado.

En este sentido, el ámbito tiene una edificabilidad residencial de 100.459 m<sup>2</sup>(t), lo que permite el desarrollo de un máximo de 1.175 viviendas, de las cuales el 75% se destinan a vivienda de protección pública, unas 887.



Fuente: segunda modificación del PEOU (memoria – febrero 2016)

A lo largo del año 2024 se prevé la licitación de las obras de urbanización, conforme al proyecto de urbanización aprobado definitivamente en 2022.

Igualmente, durante el presente año se prevé la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, de forma que se adjudiquen las parcelas resultantes para la promoción de las viviendas de protección pública. Se trata de las parcelas "RV.1", "RV.2", "RV.3", "RV.5" y "RV.6" con una superficie de 75.344 m<sup>2</sup>(t), en las que el número total de viviendas, 887, se reparten de la siguiente manera:

PARCELA	TITULAR	Nº DE VIVIENDAS	TOTAL
RV.1 (VPO)	IRUNVI	147	
RV.2 (VPO)	Ayuntamiento de Irun/IRUNVI	92	440
RV.3 (VPO)	Ayuntamiento de Irun	201	
RV.5 (VPO)	Administración de la CAPV	216	447
RV.6 (VPO)	Administración de la CAPV	231	

De esta manera, las administraciones públicas local y autonómica se erigen como las entidades tractoras para el desarrollo del ámbito, que disponen además de suelo para impulsar la generación de vivienda asequible en el sector, así como de planificar directamente la variedad de regímenes de acceso que se puedan implementar (tanto en propiedad como en alquiler).



Fuente: segunda modificación del PEOU (memoria – febrero 2016)

### 1.1.1.B.- KORROKOITZ

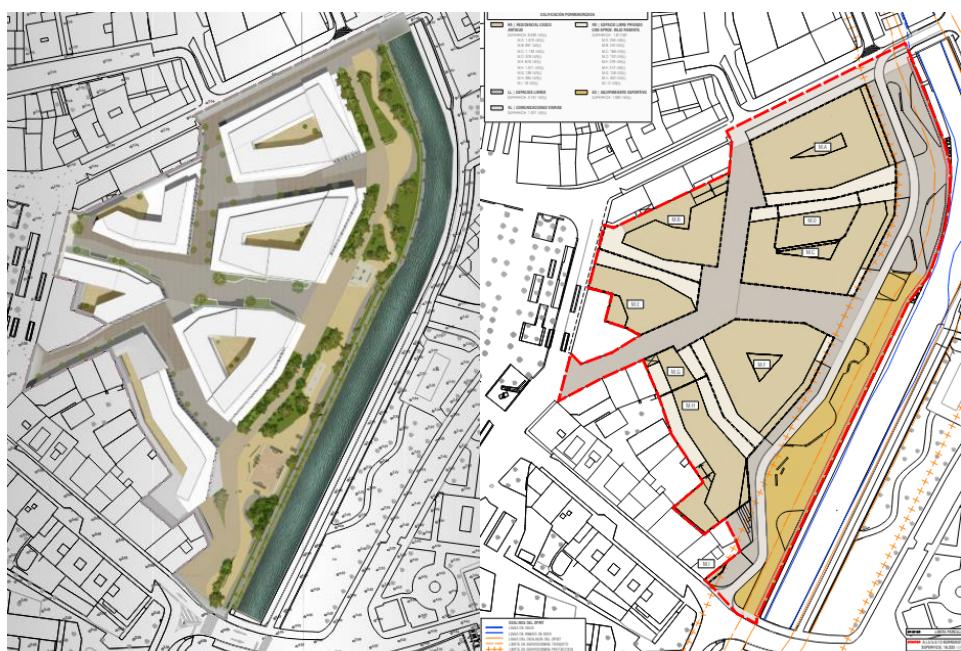
Se trata de un ámbito en la que se ordena una zona residencial en correspondencia con el tejido urbano del casco antiguo de Irun.

El ámbito delimitado en el PGOU aprobado en el año 1999 ya contemplaba la obligación de destinar el 20% de la edificabilidad urbanística para la construcción de viviendas protegidas, y se remitía su ordenación pormenorizada a un Plan Especial, que fue elaborado y aprobado definitivamente con fecha 12 de septiembre de 2008.

Posteriormente, el nuevo PGOU de 2015 reconoce el ámbito "Korrokotz" como un ámbito en ejecución, en desarrollo de las previsiones del PGOU de 1999, y con fecha 25 de noviembre de 2022 se aprueba definitivamente la modificación del PEOU, en la que el número de viviendas previsto se ve incrementado. Se considera la modificación del número de viviendas definido por el planeamiento aprobado, contemplando su adaptación a los nuevos tamaños promedios mínimos establecidos para cada una de las calificaciones pormenorizadas definidas, y se mantiene en un 20% la edificabilidad urbanística destinada a construcción de vivienda protegida.

Parcelas	Superficie (m <sup>2</sup> s)	Edificabilidad sobre rasante (m <sup>2</sup> t)					Edificabilidad bajo rasante (m <sup>2</sup> t)	Nº de viviendas (*)		
		Local dotacional	Terciario comercial	Residencial						
				Libre	Destinado a realojo	VPO				
M.A	1.729	--	--	5.737	--	--	3.631	73		
M.B	1.138	--	385	2.186	--	--	3.414	27		
M.C	1.311	--	475	4.461	--	--	2.757	57		
M.D	520	--	--	--	1.492	--	1.087	20		
M.E	867	--	407	1.869	-	--	2.601	23		
M.F	1.643	--	421	5.273	--	--	3.447	68		
M.G	294	--	--	--	607	--	589	8		
M.H	1.237	282,50	--	--	--	2.788	2.475	35		
M.I	18	--	--	--	--	--	--	0		
		<b>1.688</b>	<b>19.525</b>	<b>2.099</b>	<b>2.788</b>					
					<b>4.887</b>		<b>20.000</b>	<b>311</b>		
						<b>26.100</b>				

Fuente: Modificación del PEOU del ámbito 5.3.13 KORROKOITZ (memoria - noviembre 2022)



Fuente: Modificación del PEOU del ámbito 5.3.13 KORROKOITZ (planos - noviembre 2022)

Con fecha 28 de septiembre de 2023 se aprueba la modificación del Programa de Actuación Urbanizadora y recientemente el 26 de febrero de 2024 se ha aprobado el Convenio de Concertación y el Proyecto de Estatutos de la Junta de Concertación del ámbito.

Parcelas		Superficie (m2s)	Edificabilidad sobre rasante (m2t)		N max de viviendas	Edificabilidad bajo rasante (m2t)
			Equipamiento	Residencial		
M.D	Parcela destinada a realojo	520	--	1.492	20	1.092
M.G	Parcela destinada a realojo	294	--	607	8	589
M.H	Parcela destinada a cesión	1.237	200	2.788	35	2.475

Fuente: Modificación del PAU del ámbito 5.3.13 KORROKOITZ (planos - septiembre 2023)

De esta manera, en el marco de la actuación urbanística prevista, la cesión del 15% del aprovechamiento en la unidad de ejecución del ámbito 5.3.13 Korrokoitz se materializará en las Parcelas Resultantes Edificables MH y MG, destinadas a vivienda de protección pública.

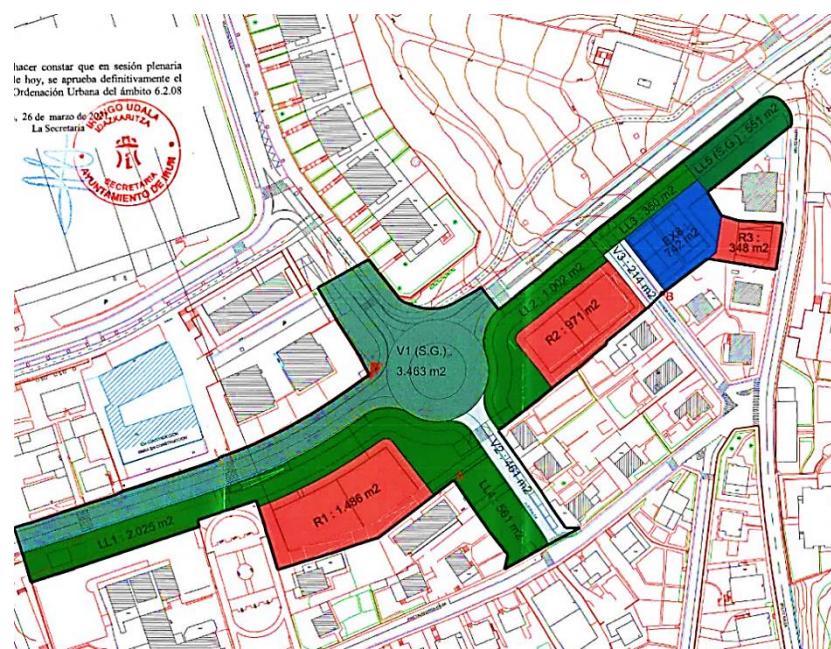
Debe tenerse en cuenta que están previstos 8 realojos dentro del ámbito.

### 1.1.1.C.- ALEI

Con el fin de cumplir con lo previsto en la ley 2/2006 de suelo y su normativa de desarrollo (decreto 123/2012, de estándares urbanísticos) el PGOU definió el ámbito de ALEI como el receptor de las transferencias de edificabilidades procedentes de otros ámbitos, donde la inclusión de las edificabilidades establecidas para viviendas de protección pública no era posible por dificultades de encaje físico o de ordenación (Almirante Arizmendi, Ikust-Alai y Papinea)

El resultado es un ámbito en el que se desarrollará íntegramente vivienda de protección pública, unas 59, cuyo Plan Especial de Ordenación Urbana es aprobado definitivamente el 26 de marzo de 2021.

Por otra parte, el Departamento competente en materia de Vivienda del Gobierno Vasco y el Ayuntamiento de Irun suscribieron convenio para el desarrollo del ámbito, aprobado en pleno municipal de 29-12-2022 y con fecha fin de vigencia de 23-02-27, de modo que las administraciones firmantes se comprometen a posibilitar la ejecución de una promoción de vivienda de protección social en régimen de alquiler en las parcelas R1 (35 viviendas), R2 (22 viviendas) y R3 (3 viviendas). En total 60 viviendas, lo que corresponde al 100% de la edificabilidad urbanística.



Fuente: Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 6.2.08 ALEI

Conforme a lo previsto en el Convenio, el Gobierno Vasco ha adjudicado la redacción del Programa de Actuación Urbanizadora y del Proyecto de Urbanización con fecha 23 de abril de 2024. Además, se comprometen a redactar el Proyecto de Reparcelación de todo el ámbito en el que se adjudicarán las parcelas residenciales a la CAPV y el resto de las parcelas al ayuntamiento de Irún.

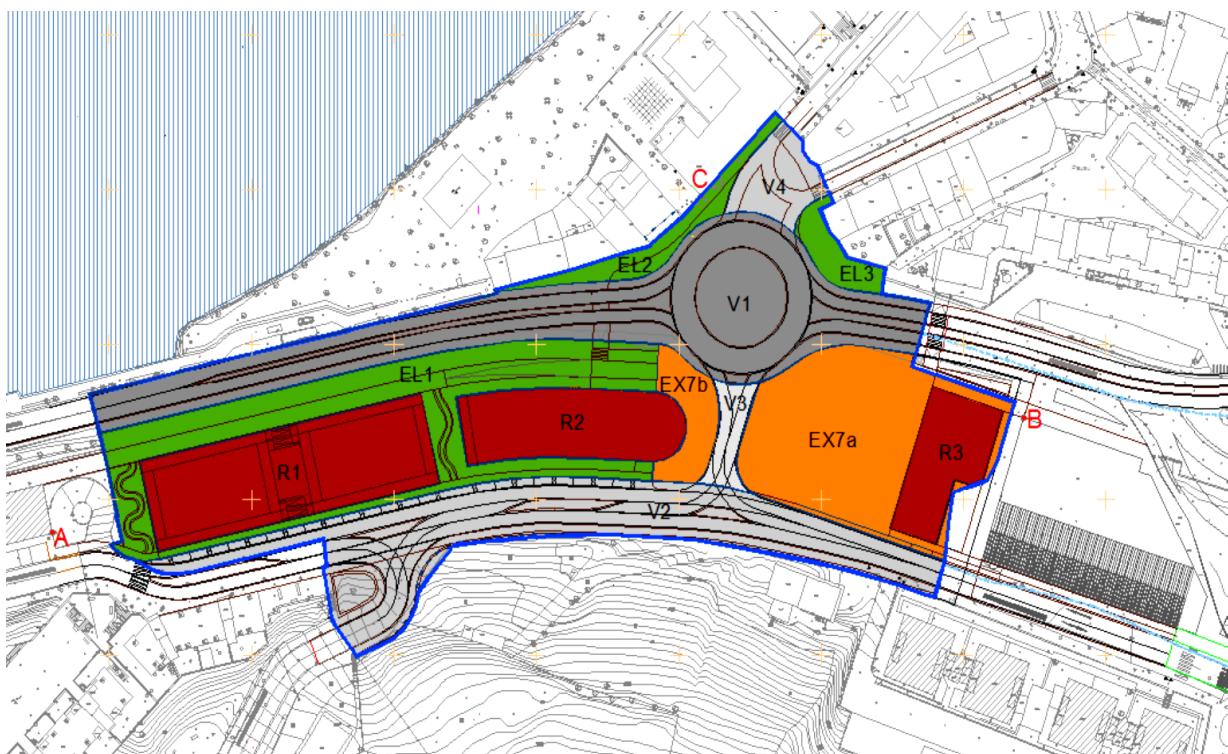
#### 1.1.1.D.- LASTAOLA POSTETXEA

El Ayuntamiento de Irún es el mayor propietario de suelo de carácter patrimonial del ámbito, con más del 34%. Si a ello se une el suelo propiedad de la Sociedad Municipal de Vivienda, IRUNVI, el suelo del ámbito en manos municipales supera el 60%.

En base a ello, el Ayuntamiento de Irun, a través de IRUNVI, toma la iniciativa para promover el Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 8.3.04 LASTAOLA POSTETXEA, que resulta aprobado definitivamente el 27 de enero de 2023. Su objetivo es ordenar un desarrollo residencial de vivienda protegida y vivienda libre, que posibilita la modificación y mejora del trazado y del carácter de la carretera GI-636 a su paso por el ámbito, y que persigue el establecimiento de la necesaria continuidad urbana entre el barrio de Behobia y el resto de la ciudad construida.

Tal y como describe el Plan Especial, las viviendas libres se ubicarán en la parcela R1, mientras que las viviendas protegidas lo harán en las parcelas R2 y R3. En cuanto al número de viviendas, se estima que se edificarán 99 viviendas de protección pública.

Con el objetivo de avanzar en el desarrollo del ámbito Lastaola, en junio de 2024 se ha adjudicado el servicio para la redacción del Programa de Actuación Urbanizadora y del Proyecto de Urbanización.



Cuadro de número de viviendas, locales comerciales y plazas de aparcamiento

Zonificación pormenorizada		Viviendas (m2T)		Locales comerciales	Plazas de aparcamiento (mínimo)		
Parcela	Superficie	VPO	Libres		VPO	Libres	Locales
R1	1.944 m <sup>2</sup>	0	6.000	0	0	113	0
R2	1.106 m <sup>2</sup>	5.500	0	500	60 (*)	0	7 (**)
R3	675 m <sup>2</sup>	3.000	0	0	30 (*)	0	0
	<b>3.725 m<sup>2</sup></b>	<b>14.500 m2t en viviendas</b>	<b>6.000</b>	<b>500 m<sup>2</sup> de locales</b>	<b>90(*)</b>	<b>113</b>	<b>7 (**) 210 plazas de aparcamiento mínimo</b>

(\*) Normativamente se establece que el número de plazas de aparcamiento a definir será igual al número de viviendas que se materialicen pero no pudiendo ser menos de 60 y 30 en ningún caso (incluso si se define un número de viviendas menor de 60 y 30)

Fuente: Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 8.3.04 LASTAOLA.

El desarrollo urbanístico de dicha actuación integrada se gestionará en régimen de ejecución pública conforme posibilita el artículo 140.2 LSU 2/2006 y se actuará por el Sistema de Cooperación.

Se plantea que las dos parcelas que se materialicen para la promoción de viviendas de protección pública sean cedidas al Gobierno Vasco

### 1.1.1.E.- MENDIPE

La ordenación del ámbito se realiza mediante la modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente el 24 de mayo de 2018, con objeto de adaptar a las determinaciones urbanísticas del PGOU de 2015 el precedente Plan Especial de Reforma Interior Mendipe (2007).

El Plan General de 1999 contemplaba la obligación de destinar únicamente el 20% de la edificabilidad urbanística a viviendas protegidas. Con el nuevo PGOU de 2015 se permite un 40% adicional de reserva de vivienda de protección pública, a computar respecto al incremento de edificabilidad sobre la anteriormente atribuida.

El 2 de junio de 2020 se aprobó el proyecto de urbanización en el que se recogen las alineaciones y ordenación general de los documentos urbanísticos previos y se definen las características, con el objetivo de configurar un ámbito urbano de marcado carácter residual. El 5 de agosto de 2022 se aprobó el proyecto de repartición.

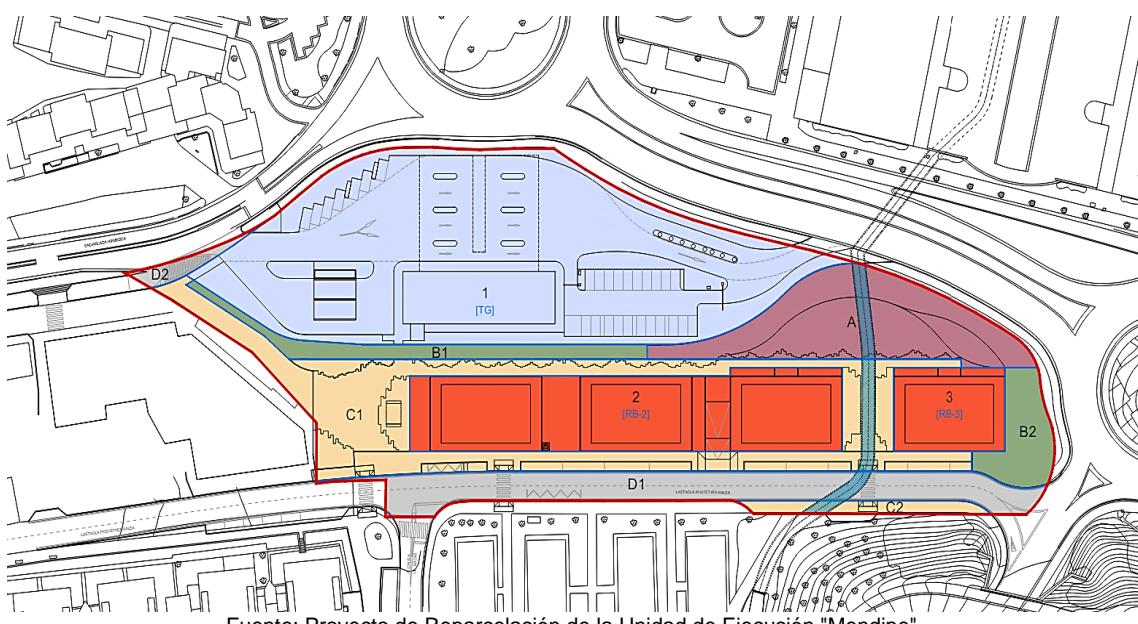
El ámbito se gestiona mediante el sistema de actuación de concertación y, de esta manera, la cesión del suelo correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística (15% de la edificabilidad ponderada libre de cargas de urbanización) se materializa en la adjudicación a favor del Ayuntamiento de Irún de la parcela edificable "RB-3" (o porcentaje correspondiente de la misma), parcela en la que se localiza la edificabilidad urbanística vinculada a los usos de vivienda y otros productos de protección pública social.

#### Régimen de promoción de viviendas

Parcela	Promoción Libre		Promoción Oficial	
	Edificabilidad urbanística residencial (m <sup>2</sup> t)	Nº viviendas (orientativo)	Edificabilidad urbanística residencial (m <sup>2</sup> t)	Nº viviendas (orientativo)
RB-1	2.968,44	32	1.304,42	12
RB-2	6.670,43	71	--	--
RB-3	--	--	3.154,34	32
<b>Total</b>	<b>9.638,87</b>	<b>103</b>	<b>4.458,76</b>	<b>44</b>



Fuente: Plan Especial de Ordenación Urbana - Plano de ordenación



Fuente: Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución "Mendipe".

Con fecha de 31 de mayo 2024, el Pleno de la Corporación del ayuntamiento de Irún ha aprobado la propuesta de modificación de créditos para la contratación del servicio de redacción de los proyectos y dirección de obra del edificio de 36 vpo en régimen de alquiler en el ámbito de Mendipe.

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

El PGOU de 2015 recoge lo establecido por el artículo 81 de la ley 2/2006 de suelo, de forma que procede a calificar en ámbitos de uso predominantemente residencial con destino a alojamientos dotacionales una superficie de suelo no inferior a 1,5 metros cuadrados por cada incremento de 100 metros cuadrados de techo de uso residencial.

Fruto de esta determinación, no obstante, en numerosos ámbitos se materializan aprovechamientos de escasa superficie, por lo que se ha optado por transferir su ubicación a dos ámbitos, propuesta aprobada mediante ORDEN de 8 de enero de 2015, del Consejero de Empleo y políticas Sociales, por la que se autoriza el cumplimiento del estándar de alojamientos dotacionales en las reservas de suelo preexistentes en el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Irún.:

#### **1.1.2.A.- ALBERTO LARTZABAL**

- Lartzabal (995 m<sup>2</sup>s y edificabilidad 2.928 m<sup>2</sup>t ) Parcela en la que se realiza convenio con Gobierno Vasco para la edificación de alojamientos dotacionales. En junio de 2023 se formaliza la contratación para la construcción de 43 alojamientos dotacionales en dicho ámbito, con destino preferente a residentes del municipio.

#### **1.1.2.B.- AD.02 LARREAUNDI**

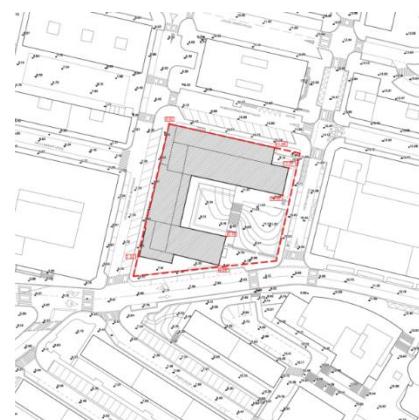
- AD-02 Larreaundi, parcela de 1.150 m<sup>2</sup> de superficie dónde está prevista la edificación de 22 alojamientos dotacionales.

Para su desarrollo, se plantea un modelo de convenio con el Gobierno Vasco como el de Alberto Lartzabal.



### 1.1.2.C.- EDIFICIO EMIGRACIÓN - FASE 3

- Edificio Emigración: En la parcela de 2.179,96 m<sup>2</sup> de superficie del Ámbito 3.2.09 Equipamiento San Miguel se prevé la implantación de 31 alojamientos dotacionales o apartamentos para jóvenes con zonas comunitarias, gracias al proyecto de rehabilitación del antiguo edificio de Emigración, edificio diseñado por Alejandro de la Sota construido en el año 1963. Este edificio, en forma de C conformado alrededor de un patio con orientación Sur-Este, albergará además de los alojamientos dotacionales, un equipamiento social para el barrio y un centro cívico.
- El proyecto se divide en tres fases: 1) usos sociales para el barrio, 2) centro cívico y 31 alojamientos dotacionales.
- Actualmente se encuentra en ejecución la primera fase del proyecto destinada a usos sociales para el barrio, los Alojamientos Dotacionales se corresponden con la tercera fase del proyecto, la ejecución de la segunda y tercera fase está condicionada a la salida de LANBIDE y el SEPE que actualmente ocupan parte del edificio.



Fuente: Proyecto de Ejecución para rehabilitación energética del edificio Emigración.

## Acción 1.1.3. Identificación de parcelas y suelos disponibles

### 1.1.3.A.- CALLE LUCAS DE BERROA Nº 18

- Lucas de Berroa nº18: Reconversion del edificio municipal, donde se ubicaban las antiguas casas de los maestros, en la calle Lucas de Berroa nº18, para su destino a vivienda de protección pública en régimen de alquiler. El edificio está ubicado en suelo urbano consolidado en la parcela de calificación pormenorizada RV-2 como Residencial a vial según el Plan General de Ordenación Urbana de Irún. El proyecto prevé habilitar 20 viviendas de protección pública en régimen de alquiler, 20 trasteros y 2 locales comerciales y se encuentra actualmente en fase de redacción del proyecto de ejecución. Con fecha de 31 de mayo 2024, el Pleno de la Corporación del ayuntamiento de Irún ha aprobado la propuesta de modificación de créditos que incluye una partida plurianual de 2.000.000 de euros destinada a la ejecución de este proyecto de rehabilitación que permitirá la puesta en el mercado de 20 VPO en régimen de alquiler.



### 1.1.3.B.- INMUEBLES DE TITULARIDAD MUNICIPAL SITOS EN CALLE MAYOR Nº 7 Y Nº 9

- Se encuentra en estudio una actuación en los inmuebles de titularidad municipal sitos en calle Mayor nº 7 y nº 9 para su destino a vivienda protegida. Se trata de un proyecto ubicado en el casco viejo de Irún integrando el edificio situado en el nº9 y el solar actualmente vacío en el nº7. El edificio de la c/ Mayor nº 9 está incluido en catálogo de elementos arquitectónicos, con un nivel de conservación parcial que protege la envolvente del edificio existente.
- Según el PGOU, el solar en el nº7 tiene una calificación urbanística pormenorizada de "Residencial Casco Antiguo", posibilitando la construcción de un nuevo edificio con un perfil de PB+3, mientras que el inmueble situado en el nº9 de la calle Mayor es un edificio consolidado con calificación urbanística "Residencial Casco Antiguo", por lo que la normativa vigente remite a la consolidación de la edificabilidad actual del edificio, manteniendo el perfil de PB+3.

- De este modo, teniendo en cuenta las características y superficies disponibles, se podrían configurar una total de 14 viviendas y dos locales repartidas de la siguiente manera: 7 viviendas en el nº7 y 7 en el nº9 que se destinarían a vivienda de protección social en régimen de alquiler.
- Próximamente, desde IRUNVI se promoverá la redacción del estudio de viabilidad de las parcelas y la consecuente redacción del proyecto básico y de ejecución.



Fuente: Apéndice final sobre el solar de la calle Mayor nº 7 y el edificio de la calle Mayor nº 9



Fuente: Apéndice final sobre el solar de la calle Mayor nº 7 y el edificio de la calle Mayor nº 9

## RESUMEN INICIO ACTUACIONES EN EL HORIZONTE DE 3 AÑOS

EMPLAZAMIENTO	Nº VPP	TIPOLOGÍA
SAN MIGUEL ANAKA	612	VPO
KORROKOITZ	63	VPO
ALEI	60	VPO
LASTAOLA-POSTAETXEA	99	VPO
MENDIPE	36	VPO
ALBERTO LARZABAL	43	AD
LARREANDI	22	AD
EDIFICIO EMIGRACIÓN	31	AD
LUCAS DE BERROA	20	VPO
CALLE MAYOR 7,9	14	VPO
<b>TOTAL</b>	<b>1000</b>	<b>VPP</b>

## RESUMEN PROPUESTA DE FINANCIACIÓN

ÁMBITO	FINANCIACIÓN
SAN MIGUEL ANAKA	440 GOBIERNO VASCO- 172 ENAJENACIÓN IRUNVI - RESTO TRANSFERENCIA CAPITAL AYUNTAMIENTO + AYUDAS FOMENTO AL ALQUILER GV
KORROKOITZ	CESIÓN GOBIERNO VASCO (excepto 8 realojos)
ALEI	REALIZADA CESIÓN AL GOBIERNO VASCO
LASTAOLA-POSTAETXEA	CESIÓN GOBIERNO VASCO
MENDIPE	CESIÓN GOBIERNO VASCO
ALBERTO LARZABAL	REALIZADA CESIÓN AL GOBIERNO VASCO
LARREANDI	CESIÓN GOBIERNO VASCO
EDIFICIO EMIGRACIÓN	TRANSFERENICA CAPITAL AYUNTAMIENTO + AYUDAS FOMENTO ALQUILER GOBIERNO VASCO
LUCAS DE BERROA	TRANSFERENICA CAPITAL AYUNTAMIENTO + AYUDAS FOMENTO ALQUILER GOBIERNO VASCO
CALLE MAYOR 7,9	TRANSFERENICA CAPITAL AYUNTAMIENTO + AYUDAS FOMENTO ALQUILER GOBIERNO VASCO

## **Estrategia 1.2. Fomento de programas de intermediación en el mercado de alquiler y promoción de vivienda protegida**

### **Acción 1.2.2. Medidas fiscales para el fomento de la promoción de vivienda protegida**

Entidades responsables: Ayuntamiento de Irún

#### **CONTEXTO DE PARTIDA**

La Norma Foral 15/1989, de 5 de julio del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras en el artículo 5 que regula el ICIO incluye una bonificación del 50% a favor de las construcciones, instalaciones u obras referentes a las viviendas de protección oficial, siempre que sean promovidas por las Administraciones Públicas

No obstante, y en aras a promover la construcción de viviendas de promoción pública, el Ayuntamiento de Irún ha venido aplicando a las obras de construcción de vivienda pública promovidas por el Gobierno Vasco (Oñaurre, Alei) la bonificación de hasta el 95% a favor de las construcciones, instalaciones u obras que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales, culturales, histórico-artísticas o de fomento del empleo que justifiquen tal declaración, prevista en el artículo 5.1.a) de la Norma Foral 15/1989.

#### **DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN**

El Ayuntamiento de Irún mantendrá su política de aplicar a la construcción de viviendas de promoción pública la bonificación del 95% prevista en el 5.1.a) de la Norma Foral 15/1989, del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

### **Acción 1.2.3. Impulso del programa Bizigune y ASAP y estimulación de estos programas de movilización de vivienda vacía mediante su divulgación**

Entidades responsables: Ayuntamiento de Irún, Irunvi y Gobierno Vasco

#### **CONTEXTO DE PARTIDA**

En la actualidad 108 viviendas de Irún forman parte del Programa Bizigune y 5 viviendas adicionales del programa ASAP. Asimismo, el Ayuntamiento de Irún dispone de una 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 466/2013, de 23 de diciembre, o en el marco de otros programas forales o municipales similares.

La Norma Foral 1/2024, de 10 de mayo, publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de fecha 17 de mayo último, ha modificado el artículo 15.1.e) de la Norma Foral 12/1989, ampliando el porcentaje de bonificación hasta el 99 por 100 de la cuota íntegra del impuesto para los bienes inmuebles cuyo uso sea objeto de cesión en programas del Gobierno Vasco en el marco del “Programa de Vivienda Vacía «Bizigune»” regulado por el Decreto 466/2013, de 23 de diciembre, o del “Programa de Intermediación en el mercado de Alquiler de Vivienda libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa)”, regulado por el Decreto 144/2019, de 17 de septiembre, o en el marco de otros planes y programas autonómicos, forales o municipales similares.

## DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

El Ayuntamiento de Irun se compromete a tramitar el incremento de la bonificación de la cuota íntegra del Impuesto sobre Bienes Inmuebles para los bienes inmuebles cuyo uso sea objeto de cesión en programas del Gobierno Vasco en el marco del “Programa de Vivienda Vacía «Bizigune»” regulado por el Decreto 466/2013, de 23 de diciembre, o del “Programa de Intermediación en el mercado de Alquiler de Vivienda libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa)”, hasta el máximo previsto en el artículo 15.1.e) de la Norma Foral 12/1989.

Asimismo, se plantea la posibilidad de firma de un convenio con el Gobierno Vasco para Irunvi fomente este programa con alguna aportación municipal, todo ello condicionado a que las viviendas que se pongan en el programa sean destinadas a unidades convivenciales en las que al menos uno de sus miembros lleve un año empadronado en Irun.

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

Entidades responsables: Ayuntamiento Irun

## 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. Alokabide también ofrece un anticipo sin intereses para los trabajos de adecuación necesarios en las viviendas que formen parte de estos programas. Este anticipo se descontará de la renta a abonar.

## DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Se plantea que Irunvi pudiera firmar un convenio con el Gobierno Vasco para fomentar que aquellas personas propietarios o propietarias de vivienda vacía incluyan su vivienda en el programa Bizigune o ASAP, y ejecuten las obras necesarias para poder incluirse en dichos programas, ofreciendo una subvención que complementa la del Gobierno Vasco, todo ello condicionado a que las viviendas que se pongan en el programa sean destinadas a unidades convivenciales en las que al menos uno de sus miembros lleve un año empadronado en Irun.

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

Entidades responsables: Ayuntamiento Irun

### **CONTEXTO DE PARTIDA**

El municipio de Irun ya cuenta desde 2006 con una ordenanza que regula la conversión de locales situados en planta baja en viviendas, denominada Implantación de uso de vivienda en plantas bajas y entreplantas existentes. Del mismo modo el PGOU de 2015 regula esta cuestión en su normativa, en los mismos términos que la Ordenanza de 2006 en el artículo 3.2.4.

Según esta ordenanza, la modificación del destino de cualquier local sito en un edificio de régimen comunitario supone un cambio de las condiciones de la comunidad que deberá de ser autorizado por ésta. Cualquier solicitud de cambio de uso deberá de adjuntar el acta de la comunidad en la que se exprese el voto favorable a dicha instalación, según lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal.

### **DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN**

Se mantiene en vigor lo contenido en el PGOU y en la ordenanza.

**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 Irún

#### **CONTEXTO DE PARTIDA**

Aunque no se detecta en la actualidad la presencia significativa de pisos de uso turístico en Irún es reducida. Según los datos del Gobierno Vasco aparecen 30 viviendas registradas en el registro de actividades turísticas del Gobierno Vasco. El número de anuncios de viviendas de uso turístico en los portales web parece que es mayor, según algunos estudios realizados por BIDASOA ACTIVA.

Por ello, 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 Estado<sup>1</sup>. De este modo, es posible plantear también acciones encaminadas a que las propias comunidades de propietarios limiten o impida estos usos en las comunidades de propietarios.

#### **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

<sup>1</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>

## **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**

Entidad responsable: 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.

IRUNVI actúa como intermediario únicamente para las viviendas situadas en el área de rehabilitación integrada de la parte vieja.

IRUNVI actúa a su vez como Entidad Colaboradora del Gobierno Vasco para la tramitación de las ayudas de rehabilitación de los fondos europeos recogidas en la *ORDEN de 21 de junio de 2022, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, por la que se establecen las bases y se regula la convocatoria pública de ayudas con relación a los programas de ayudas de rehabilitación de los edificios residenciales y viviendas para el fomento de su eficiencia energética recogidos en el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los Programas 3, 4 y 5 en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia - Financiado por la Unión Europea - NextGenerationEU*.

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.
- 

La gestión de estas ayudas se realiza a través de Irungi y el Gobierno Vasco.

En la actualidad IRUNVI ofrece un servicio de intermediación en las ayudas a conceder a viviendas situadas en el área de rehabilitación integrada de la parte vieja y actúa como Entidad Colaboradora para la tramitación de las ayudas a la rehabilitación de edificios y viviendas de los Fondos Europeos Next Generation para todo el municipio.

#### DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Se puede plantear estudiar la posibilidad de firmar un convenio con el Gobierno Vasco para que IRUNVI actúe como entidad colaboradora del Gobierno Vasco en la tramitación de todas las ayudas a la rehabilitación.

### **Acción 2.2.2 Ayudas del Ayuntamiento de Irun destinadas a comunidades de propietarios y particulares**

Entidades responsables: Ayuntamiento de Irun

#### CONTEXTO DE PARTIDA

El Ayuntamiento de Irun ofrece a las comunidades de propietarios una serie de ayudas a las obras de rehabilitación complementarias a las ofrecidas por el Gobierno Vasco. Las subvenciones vigentes más destacables son las siguientes

#### **a- Subvenciones para la rehabilitación estructural de edificios residenciales**

Las actuaciones subvencionables son las siguientes

- Actuaciones de reparación, refuerzo, consolidación y/o sustitución de elementos estructurales de madera que sean necesarias para garantizar la capacidad portante de las estructuras de madera en edificios residenciales.
- Con carácter general, los edificios residenciales objeto de las ayudas deberán tener una antigüedad mínima de 50 años.

La cuantía de las subvenciones no podrá superar el 30 por 100 (30 %) del presupuesto protegible, ni la cantidad total de 20.000 €. Se considerará presupuesto protegible el presupuesto de contrata de la obra civil

**b- Subvenciones para la mejora de la accesibilidad en edificios residenciales: proyectos**

- Las actuaciones subvencionables son las siguientes
- Proyectos técnicos para mejora de accesibilidad en edificios residenciales:
- Proyectos para la primera instalación de ascensores, bajadas a cota 0, instalación de aparatos elevadores especiales, plataformas verticales, plataformas salva escaleras, sillas salva escaleras o cualesquiera otros asimilables.
- Los edificios objeto de las ayudas deberán haber sido construidos con anterioridad al año 2000 y deberán ser superiores, con carácter general, a planta baja más dos pisos: PB+2 (en los edificios en los que habiten personas con movilidad reducida o mayores de 70 años, no se exigirá antigüedad ni número de plantas mínimas del edificio).
- No se subvencionarán las obras o proyectos de accesibilidad para edificios de tipología de villa unifamiliar o bifamiliar, aislada o adosada.

La cuantía de las subvenciones no podrá superar el 30 por 100 (30 %) del presupuesto protegible, ni la cantidad de 2.000 €. Se considerará presupuesto protegible la cuantía del coste por la redacción del proyecto presentado en la factura.

**c- Subvenciones para la mejora de la eficiencia energética (envolvente térmica - aislamiento de fachadas/tejados) en edificios residenciales:**

Las actuaciones subvencionables son las siguientes:

- Se considerarán actuaciones subvencionables de mejora de la envolvente térmica del edificio, las actuaciones cuyo objeto sea reducir su demanda energética de calefacción o refrigeración, mediante actuaciones en fachada, cubierta o cualquier paramento de dicha envolvente, llevadas a cabo en edificios de viviendas de tipología residencial colectiva, viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila.
- Para considerarse subvencionables las actuaciones indicadas anteriormente, las mismas deben conseguir una reducción de la demanda energética anual de calefacción del edificio referida a la certificación energética, sobre la situación previa a dichas actuaciones, de al menos un 30%.

La cuantía de las subvenciones no podrá superar el 30 por 100 (30 %) del presupuesto protegible, ni la cantidad total de 30.000 €.

**DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN**

Se plantea el mantenimiento de las subvenciones vigentes.

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

Entidades responsables: Ayuntamiento de Irun

#### **CONTEXTO DE PARTIDA**

La normativa que regula el ICIO en Irún incluye dos bonificaciones asociadas a la mejora de la eficiencia energética:

- Se dispone de una bonificación del 95% a favor de las construcciones, instalaciones u obras, en las que se incorporen sistemas para el aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía solar o de otras energías renovables. La aplicación de esta bonificación estará condicionada a que las instalaciones para producción de calor incluyan colectores o sistemas de calefacción y agua caliente sanitaria (ACS) que dispongan de la correspondiente homologación de la Administración competente. A estos efectos, la rehabilitación energética ha de tener como finalidad la obtención de una etiqueta de eficiencia energética de clase A o B.
- Asimismo, se dispone de otra bonificación para las construcciones, instalaciones y obras realizadas en los bienes inmuebles que tengan como finalidad la rehabilitación energética para la obtención de una etiqueta energética de clase A (95% bonif.) o B (85% bonif.).

En el caso del IBI, la ordenanza reguladora incluye dos incentivos fiscales asociados a la mejora de la eficiencia energética de los edificios y viviendas.

- Bonificación del 50% de la cuota íntegra del impuesto para los bienes inmuebles en los que se hayan instalado sistemas para el aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía proveniente del sol o de otras energías renovables, siempre que las mismas no resulten de obligada ejecución por la normativa vigente. La duración de esta bonificación se extenderá a 3 años desde su instalación, y la aplicación de esta bonificación estará condicionada a que las instalaciones para producción de calor incluyan colectores o sistemas de calefacción y agua caliente sanitaria (ACS) que dispongan de la correspondiente homologación por la Administración competente.
- Bonificación de la cuota íntegra del impuesto para los bienes inmuebles que tengan una etiqueta de eficiencia energética de la clase A o B, conforme a los siguientes porcentajes:
  - Clase A: 50% de bonificación.
  - Clase B: 40% de bonificación.

La duración de esta bonificación se extenderá a 3 años desde la obtención de la etiqueta de eficiencia energética.

#### **DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN**

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

**EJE 3**

## **SISTEMA DE PRESTACIONES, AYUDAS AL ALQUILER Y PROTECCIÓN DE COLECTIVOS VULNERABLES**

### **Estrategia 3.1. Ayudas a la emancipación juvenil**

#### **Acción. 3.1.1. Seguimiento e información sobre las Ayudas Dirección Juventud Gobierno Vasco. Programa Emantzia**

Entidades responsables: Ayuntamiento de Irun (Área de Juventud) 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 Irun 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

Aunque desde el Gobierno Vasco se ha realizado una intensa campaña informativa se plantea estudiar la posibilidad de firmar un convenio con el Gobierno Vasco para que la información relativa a estas ayudas sea facilitada a través de IRUNVI.

### Acción 3.1.2. Fomento de Gaztelagun y coordinación con Empantzipa

Entidades responsables: Ayuntamiento de Irun (Área de Juventud) 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. Sin embargo, el precio del alquiler en Irun supera esta renta media en algunos barrios de Irun.

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.

Hasta el momento Gaztelagun cuenta con 170 prestaciones concedidas y otras 43 en tramitación.

**Expedientes asociados a la concesión de Gaztelagun**

Situación	Sexo	Entre 18 y 23	Entre 24 y 29	Entre 30 y 35	Mayores de 35	Sin dato	Total, Expedientes
Concedidas	Hombre	6	47	17			70
	Mujer	7	68	25			100
<b>Total Concedidas</b>		<b>13</b>	<b>115</b>	<b>42</b>			<b>170</b>
En Tramitación	Hombre	3	8	9			20
	Mujer	2	13	7			22
	sin dato					1	1
<b>Total En Tramitación</b>		<b>5</b>	<b>21</b>	<b>16</b>		<b>1</b>	<b>43</b>

**DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN**

En el marco del Plan se plantea realizar un seguimiento específico del alcance de estas ayudas en Irun en 2024 y en años sucesivos. Asimismo, si es posible, se tratará de analizar el perfil de las personas beneficiarias y en qué medida pueden estar quedando sin ser beneficiarias de las mismas personas jóvenes que tratan de acceder a las mismas en los barrios más tensionadas en los que el precio de alquiler supera los topes máximos permitidos por Gaztelagun.

**Acción 3.1.3. Campañas informativas para facilitar la emancipación**

Entidades responsables: Ayuntamiento de Irun

**CONTEXTO**

Como se ha analizado en el informe de diagnóstico, con la entrada en vigor de la prestación de Emantzipta, van a existir una amplia diversidad de ayudas y prestaciones destinadas a las personas jóvenes que tratan de acceder a una primera vivienda o residen ya en una vivienda en alquiler en Irún.

**DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN**

Aunque desde el Gobierno Vasco se ha realizado una intensa campaña informativa se plantea estudiar la posibilidad de firmar un convenio con el Gobierno Vasco para que la información relativa a estas ayudas sea facilitada a través de IRUNVI.

**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 Irun

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

**CONTEXTO DE PARTIDA**

Un total de 180 personas empadronadas en Irun tienen reconocido el Derecho Subjetivo a la Vivienda. Hasta el momento, a 74 casos se les ha dado respuesta mediante la adjudicación de vivienda protegida, a 64 se les ha reconocido la PEV y a 42 la prioridad en la próxima adjudicación de vivienda protegida.

**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. De forma adicional, en el marco de este Plan se trata de realizar un seguimiento específico sobre el alcance y cobertura del reconocimiento del Derecho Subjetivo a la Vivienda en Irun.

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

Entidades responsables: Gobierno Vasco/ Ayuntamiento de Irun (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.

Las personas beneficiarias de la PCV son 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 Lanbide, un total de 182 unidades de convivencia reciben esta prestación a septiembre de 2023.

**DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN**

Esta presentación es gestionada hasta el momento por Lanbide y en breve, va a pasar a ser gestionada por la delegación territorial del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco.

## **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 Irun

#### **CONTEXTO DE PARTIDA**

La amplitud y cobertura de las ayudas de emergencia que ofrece el Ayuntamiento de Irun es muy notable. En 2023, el número de ayudas de emergencia destinadas a la vivienda ha rozado la cota de las 1.000 ayudas. De todas las Ayudas de emergencia Social tramitadas en el año 2023, el 88% han sido destinadas al disfrute y mantenimiento de la vivienda en el municipio de Irun.

**Número de ayudas de emergencia social destinadas a vivienda**

DISFRUTE Y MANTENIMIENTO DE VIVIENDA	2023	2022
Créditos hipotecarios.	52	50
Ayuda al alquiler, hospedaje, subarriendo, coarriendo y pupilaje	145	168
Mantenimiento vivienda.	734	773
Habitabilidad y equipamiento básico de vivienda.	6	12
Reparaciones e instalaciones.	0	2
Endeudamiento (alquiler, entrada vivienda: 18 / gastos mantenimiento: 8).	26	91
<b>TOTAL</b>	<b>972</b>	<b>1.096</b>

#### **DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN**

Se mantendrán las dotaciones presupuestarias destinadas a las Ayudas de Emergencia que gestionan los Servicios Sociales del Ayuntamiento de Irun y que se destinan al pago de la vivienda con el fin de responder a las situaciones de exclusión residencial que se detectan año tras año en la ciudad de Irun.

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

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

#### **CONTEXTO DE PARTIDA**

El Ayuntamiento de Irun 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.

1. Pisos de acogida municipal para situaciones de urgencia (estancia máxima de 8 meses).  
Se ofrece un total de 7 viviendas para cumplir con las exigencias que marca el Decreto Cartera 185/2015, de Servicios Sociales respecto a disponer de Pisos de Acogida Municipal para dar una respuesta temporal a situaciones de urgencia social por perdida sobrevenida de vivienda. Una de estas viviendas está destinada únicamente a mujeres víctima de violencia de género. En estos 7 Pisos de Acogida Municipal se cuenta con un total de 48 plazas y, debido a las necesidades actuales, estos pisos son compartidos por diferentes unidades familiares, siendo un total de 14 familias las alojadas en dichas viviendas.

2. Alojamiento de urgencia en establecimientos hoteleros. Igualmente, se cuenta con una partida presupuestaria para poder dar alojamiento de urgencia en establecimientos hoteleros, también para dar respuesta a situaciones temporales de perdida habitacional, ascendiendo el número de personas alojadas durante el año 2023 a 33 personas.

## **DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN**

Se plantea proseguir con la oferta de este tipo de recursos gestionados desde los Servicios Sociales del Ayuntamiento.

### **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 Irun

## **CONTEXTO DE PARTIDA**

De acuerdo con la ley 12/2023 de 24 de mayo por el Derecho a la Vivienda, el Ayuntamiento de Irun 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

## CONTEXTO DE PARTIDA

En esta estrategia se recogen las diversas acciones que permiten dar seguimiento al Plan y coordinar los esfuerzos del Ayuntamiento de Irun (así como de su Sociedad Irunvi), y del Gobierno Vasco para impulsar su aplicación.

### **Estrategia 4.1. Sistemas de seguimiento y difusión**

#### **Acción 4.1.1. Evaluar el Plan anualmente.**

Entidades responsables: Ayuntamiento de Irun e Irunvi

## 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 Irun y en las personas y familias que se encuentran que se encuentran en una situación más desfavorable para acceder a la vivienda.

#### **Acción 4.1.2. Difusión de la realización del Plan y de los resultados esperados**

## DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Se realizarán acciones para difundir el desarrollo del Plan, así como de los resultados esperados con su implementación.

Para ello, 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.

#### **Acción 4.1.3. Actualizar los indicadores asociados a la declaración de zona tensionada**

Entidades responsables: Ayuntamiento de Irun e Irunvi

## DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Se plantea llevar a cabo, a través de Irunvi, el seguimiento anual de los indicadores de declaración de zona tensionada que publique el Gobierno Vasco, así como de otros indicadores que puedan ser de interés, con una mirada detallada por barrio.

## **Estrategia 4.2. Gobernanza y Coordinación del Plan**

### **Acción 4.2.1. Comisión de Seguimiento y coordinación para el seguimiento del Plan**

Entidades responsables: Ayuntamiento de Irun, Irunvi y Gobierno Vasco

#### **DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN**

Se propone la puesta en marcha al comienzo del Plan de un grupo de seguimiento del Plan, que pueda llevar a cabo la monitorización del mismo a lo largo de los tres años de su implementación.

Para ello, el Ayuntamiento de Irun a través de Irunvi, pondrá a disposición del grupo de seguimiento los informes anuales de seguimiento del Plan que podrán ser la base de la realización de reuniones anuales presenciales o telemáticas para su valoración y, en su caso, incorporación de mejoras y elementos de reorientación al contenido del mismo.

### **Acción 4.2.2. Irunvi como entidad de referencia de las políticas de vivienda**

Entidades responsables: Ayuntamiento de Irun, Irunvi y Gobierno Vasco

#### **CONTEXTO DE PARTIDA**

La Sociedad nace en el año 2000 para dar un fuerte impulso a la vivienda pública en Irun, especialmente a la vivienda de protección oficial (VPO). Para ello el Ayuntamiento se dota de una estructura que permite agilizar al máximo la construcción de las viviendas.

IRUNVI posteriormente amplia sus funciones promoviendo viviendas concertadas, apartamentos para personas mayores autónomas (APMA), aparcamientos, expedientes de rehabilitación de la Parte Vieja de Irun (ARI), tramitación de Inspecciones Técnicas de Edificios (ITE), y expedientes de ayudas a la accesibilidad o ayudas a la emancipación

#### **DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN**

De este modo, se plantea que, en el marco de este Plan, se estudie la posibilidad de que IRUNVI firme un convenio con el Gobierno Vasco a fin de ir progresivamente convirtiéndose en el punto de información y asesoramiento de referencia en el ámbito de las políticas de vivienda, asumiendo la difusión de programas y ayudas, la relación con la ciudadanía, así como con las comunidades de personas propietarias y los/as administradores de fincas, etc.

Se trata con ello de facilitar a la ciudadanía de Irun un punto de referencia integral en el que se le pueda atender directamente o, en su caso, derivar a los recursos y servicios oportunos (Servicios Sociales, Gobierno Vasco, Diputación Foral de Gipuzkoa, etc.

### **Acción 4.2.3. Cesión de suelo al Gobierno Vasco**

Entidades responsables: Ayuntamiento de Irun, Irunvi y Gobierno Vasco

#### **CONTEXTO DE PARTIDA**

El Ayuntamiento cuanta con diversos suelos y parcelas de resultado que va a recibir en concepto de cesión de participación de la comunidad en plusvalías generadas por la acción urbanística e IRUNVI cuenta con diversas propiedades en los distintos ámbitos señalados en este plan.

#### **DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN**

Se plantea la cesión al Gobierno Vasco de determinados suelos y parcelas de resultado.

### **Acción 4.2.4. Financiación de promociones de VPO con transferencias de capital del Ayuntamiento a IRUNVI y ayudas de fomento al alquiler del Gobierno Vasco, siendo las viviendas públicas que se ejecuten adjudicadas por IRUNVI a través de su registro de solicitantes de vivienda**

Entidades responsables: Ayuntamiento de Irun, Irunvi y Gobierno Vasco.

#### **CONTEXTO DE PARTIDA**

El Ayuntamiento cuanta con diversos suelos y parcelas de resultado que va a recibir en concepto de cesión de participación de la comunidad en plusvalías generadas por la acción urbanística.

Recientemente Irunvi ha llevado a cabo una promoción en la Avda. de Elizatxo 3 y la calle Alarde 9 de Irun siendo financiada la misma con ayudas de fomento al alquiler del Gobierno Vasco.

El Gobierno Vasco atendiendo a dicho reconocimiento ha permitido recientemente que IRUNVI promueva y gestione el procedimiento de adjudicación de 52 VPO en la Avda. de Elizatxo 3 y la calle Alarde 9 de Irun, a través de su registro de solicitantes, dando entrada en dicho procedimiento de adjudicación a los solicitantes de alquiler inscritos en el Registro de Solicitantes de alquiler de Vivienda Protegida "Etxebide", proceso de adjudicación que ha culminado de forma satisfactoria para ambas partes.

#### **DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN**

Se plantea financiar las promociones a realizar por el Ayuntamiento de Irun a través de Irunvi con Ayudas de Fomento al Alquiler del Gobierno Vasco, promociones cuyo proceso de adjudicación será llevado a cabo por Irunvi a través de su registro de solicitantes, dando entrada en el procedimiento a los solicitantes inscritos en "Etxebide".

EJE/Estrategia/Línea de actuación	2025	2026	2027	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 en el periodo 2024-2027				
1.1.1.A.- SAN MIGUEL ANAKA	■	■	■	
1.1.1.B.- KORROKOITZ	■	■	■	
1.1.1.C.- ALEI	■	■	■	
1.1.1.D.- LASTAOLA POSTETXEA	■	■	■	
1.1.1.E.- MENDIPE	■	■	■	
Acción 1.1.2. Promoción de alojamientos dotacionales				
1.1.2.A.- ALBERTO LARZABAL	■	■	■	
1.1.2.B.- AD.02 LARREAUNDI	■	■	■	
1.1.2.C.- EDIFICIO EMIGRACIÓN - FASE 3	■	■	■	
Acción 1.1.3. Identificación de parcelas y suelos disponibles				
1.1.3.A.- CALLE LUCAS DE BERROA Nº 18	■	■	■	
1.1.3.B.- INMUEBLES DE TITULARIDAD MUNICIPAL SITOS EN CALLE MAYOR Nº 7 Y Nº 9	■	■	■	

EJE/Estrategia/Línea de actuación	2025	2026	2027	Vinculación a declaración zona tensionada (Alta - Media)
<b>EJE 1 FOMENTO DEL ALQUILER ASEQUIBLE</b>				
<b>ESTRATEGIA 1.2. Fomento de programas de intermediación en el mercado de alquiler y promoción de vivienda protegida</b>				
Acción 1.2.1. Medidas fiscales para el fomento de la movilización de vivienda	■	■	■	
Acción 1.2.2. Medidas fiscales para el fomento de la promoción de vivienda protegida	■	■	■	
Acción 1.2.3. Impulso del programa Bizigune y ASAP y estimulación de estos programas de movilización de vivienda vacía mediante su divulgación	■	■	■	
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.	■	■	■	

EJE/Estrategia/Línea de actuación	2025	2026	2027	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 Irun destinadas a comunidades de propietarios y particulares				
Acción 2.2.3 Medidas fiscales para estimular la rehabilitación de edificios y viviendas				

EJE/Estrategia/Línea de actuación	2025	2026	2027	Vinculación a declaración zona tensionada (Alta - Media)
<b>EJE 3 SISTEMA DE PRESTACIONES, AYUDAS AL ALQUILER Y PROTECCIÓN DE COLECTIVOS VULNERABLES</b>				
<b>ESTRATEGIA 3.1. Ayudas a la emancipación juvenil</b>				
Acción 3.1.1. Seguimiento e información sobre las Ayudas Dirección Juventud Gobierno Vasco. Programa Emantzipa	■	■	■	
Acción. 3.1.2. Fomento de Gaztelagun y coordinación con Empantzipa	■	■	■	
Acción 3.1.3. 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: seguimiento y coordinación por parte del Ayuntamiento</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	■	■	■	

EJE/Estrategia/Línea de actuación	2025	2026	2027	Vinculación a declaración zona tensionada (Alta - Media)
<b>EJE 4 SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN INSTITUCIONAL</b>				
<b>ESTRATEGIA 4.1. Sistemas de seguimiento y difusión</b>				
Acción 4.1.1. Evaluar el Plan anualmente		■	■	
Acción 4.1.2 Difusión de la realización del Plan y de los resultados esperados	■	■	■	
Acción 4.1.3. Actualizar los indicadores asociados a la declaración de zona tensionada	■	■	■	
<b>ESTRATEGIA 4.2. Gobernanza y Coordinación del Plan</b>				
Acción 4.2.1. Comisión de Seguimiento y coordinación para el seguimiento del Plan	■	■	■	
Acción 4.2.2. Irunvi como entidad de referencia de las políticas de vivienda.	■	■	■	
Acción 4.2.3. Cesión de suelo al Gobierno Vasco condicionada a que las viviendas públicas que se ejecuten sean adjudicadas por IRUNVI a través de su registro de solicitantes de vivienda	■	■	■	
Acción 4.2.4. Financiación de promociones de VPO con transferencias de capital del Ayuntamiento a IRUNVI y ayudas de fomento al alquiler del Gobierno Vasco, siendo las viviendas públicas que se ejecuten adjudicadas por IRUNVI a través de su registro de solicitantes de vivienda	■	■	■	



**IRUN  
DIAGNÓSTICO y PLAN  
DE VIVIENDA**

Documento de mejoras voluntarias en la solicitud de  
declaración de zona de mercado residencial tensionado  
del municipio de Irun

(Nº Expediente: AAAA\_ORD\_7274/24\_09 GV)

Diciembre 2024

Elaborado por:

Eikertalde

## 1 ANTECEDENTES

**I.-** Con fecha 30 de octubre de 2024 el Ayuntamiento de Irun formaliza ante el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco la solicitud de declaración del municipio como zona de mercado residencial tensionado, remitiendo la documentación preceptiva para tal fin consistente en:

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

**II.-** Posteriormente, con fecha 28 de noviembre 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. En el plan específico de medidas se hace referencia a la posible 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, pero no se concretan las previsiones para la implementación de las medidas reseñadas, por lo que se considera procedente una mayor especificación de las medidas que se pretenden adoptar a este respecto.

**III.-** Por último, el requerimiento hace referencia a la configuración del presente trámite como un periodo de comunicación entre el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco y el Ayuntamiento de Irun, de forma que las propuestas para la mejora voluntaria de la solicitud recogidas en el presente documento sirvan para incorporar 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 EN LA SOLICITUD DE DECLARACIÓN DE ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO DEL MUNICIPIO DE IRUN

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, 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 Irun se propone la siguiente;

“En la zona de mercado residencial tensionado del municipio de Irun, se considera gran tenedor a toda persona física o jurídica que sea titular de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup> 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

A fecha de emisión del presente documento se ha podido constatar que en el término municipal de Irun existen 27.726 viviendas y existen en el municipio 107 propietarios titulares de 5 ó más inmuebles urbanos de uso residencial, en total estos titulares son propietarios de 704 viviendas. Se considera que este número de viviendas es relevante, y que puede tener una incidencia significativa en la configuración de los precios de alquiler en el municipio, teniendo en cuenta la prácticamente nula oferta de vivienda en alquiler disponible en los portales inmobiliarios.

Por ello, se debe incidir en que las viviendas que sean ofertadas en arrendamiento por parte de grandes tenedores, de manera periódica, se ajusten a los preceptos previstos en la ley 12/2023 para propiciar la contención de los precios de alquiler, así como al resto de medidas tendentes a la protección de los inquilinos en situación de vulnerabilidad económica.

**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.**

Con objeto de movilizar la vivienda que se pueda encontrar deshabitada o infrautilizada, y en caso de que sus propietarios no opten por la incorporación a los programas públicos BIZIGUNE o ASAP, se precisa la adopción de medidas que permitan la movilización de dichas viviendas hacia el alquiler asequible, mediante la limitación de los nuevos alquileres al sistema de índices de precios de referencia, evitando de esta manera un aumento especulativo de las rentas.

Como ya se ha indicado en la memoria justificativa, se estima que en Irun existe un conjunto de 1.131 viviendas donde no existen personas empadronadas. Suponen un 4.1% del conjunto de viviendas del municipio, por lo que una falta de regulación en torno a su posible salida al alquiler puede significar un aumento descontrolado de los precios.

**3)** En cuanto al tercer punto del requerimiento y la  **posible 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, el Ayuntamiento de Irun plantea la siguiente mejora al plan de medidas inicialmente remitido:

- Dentro de la ESTRATEGIA 1.2. Fomento de programas de intermediación en el mercado de alquiler y promoción de vivienda protegida, incluir una nueva acción 1.2.6, elaboración de un inventario de vivienda deshabitada mediante el cruce de los datos de padrón y suministros en el momento en el que las compañías suministradoras faciliten los datos de los suministros.

En base al alcance y dimensión del número de viviendas deshabitadas durante más de dos años, se definirán las estrategias más adecuadas para abordar su movilización mediante la aplicación del Decreto 149/2021, de vivienda deshabitada y de medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda, tanto mediante la imposición del canon como de las medidas de fomento previstas en la citada normativa.

Asimismo, se propone que los resultados del inventario y las estrategias planteadas sean objeto de contraste en la Comisión de Seguimiento y Coordinación del Plan (Acción 4.2.1), integrada por el Ayuntamiento de Irun, IRUNVI y el Gobierno Vasco, de forma que se puedan analizar las futuras acciones a realizar.

### 3

## SOLICITUD DE INCORPORACION DE LAS MEJORAS VOLUNTARIAS EN LA SOLICITUD DE DECLARACIÓN DE ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO DEL MUNICIPIO DE IRUN

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