



**PLAN DE VIVIENDA DE
LASARTE-ORIA
PARA LA DECLARACIÓN DE
ZONA TENSIONADA**

Plan

Iraila 2024

Elaborado por:

 **eikertalde**

ÍNDICE

1.-	ANTECEDENTES AL PLAN DE MEDIDAS	3
2.-	ESQUEMA GENERAL DE PLAN ESPECÍFICO DE MEDIDAS	5
	2.1.- Misión y Visión	5
	2.2.- Objetivos específicos	6
	2.3.- Estructura y contenido del Plan	7
3.-	CRONOGRAMA	28

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 Lasarte-Oria, 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.

Facilitar el acceso a la vivienda a un precio asequible a las y los lasartearras a través de la implementación del presente Plan de Vivienda, de forma que se incrementen las posibilidades de emancipación de las personas más jóvenes, así como de todas aquellas que tienen dificultades para el pago de la vivienda.

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

Lograr que, en los próximos años, las y los lasartearras que quieran acceder a su primera vivienda , así como las personas que ya residen en una vivienda no deban destinar más del 30% de sus ingresos al pago de la misma.

2.2.- Objetivos específicos

1. *Impulsar la promoción de vivienda protegida y el aumento de la oferta de vivienda a un precio asequible con el fin de mejorar la situación con relación al acceso y el pago de la vivienda de las personas y familias más vulnerables Lasarte-Oria y que asumen un esfuerzo excesivo para el pago de la vivienda, especialmente, de la población joven y las personas y familias con menores recursos económicos.*
2. *Fomentar la mejora del parque de viviendas de Lasarte-Oria, mediante el impulso de su rehabilitación, así como el fomento de la accesibilidad y de la eficiencia energética, con el fin de mejorar la calidad, sostenibilidad y adecuación de las viviendas de Lasarte-Oria a las necesidades cambiantes de su población.*
3. *Tratar de lograr que las y los lasartearras puedan disponer de la información más detallada y adecuada a sus necesidades en el ámbito de la vivienda, desde un enfoque integral, que les permita acceder al amplio dispositivo de ayudas y prestaciones para el pago de la vivienda, subvenciones a la rehabilitación, incentivos fiscales, etc-*
4. *Mejorar los sistemas de gestión y coordinación institucional entre las diversas instituciones, así como de la colaboración público-privada, para lograr un diseño más eficaz de la política social y de vivienda, y una mejor gestión e implementación del conjunto de medidas que tratan de paliar el impacto social del mercado de la vivienda, especialmente en las personas y familias más vulnerables.*

2.3.- Estructura y contenido del Plan

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.- SISTEMA DE PRESTACIONES, AYUDAS AL ALQUILER Y PROTECCIÓN DE COLECTIVOS VULNERABLES
- 4.- COORDINACIÓN INSTITUCIONAL, INFORMACIÓN A LA CIUDADANÍA 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.

EJE 1 FOMENTO DE LA VIVIENDA ASEQUIBLE

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

CONTEXTO DE PARTIDA

La planificación de la capacidad residencial de Lasarte-Oria se encuentra muy próxima a su concreción final con la aprobación definitiva del PGOU municipal. Dicho plan ya ha sido aprobado inicialmente el pasado 2 de junio de 2023.

Las principales actuaciones en materia de promoción de vivienda asequible van a ser habilitadas por el nuevo PGOU y la ordenación pormenorizada que lo desarrolle, por lo que, independientemente de las referencias que se puedan hacer a otras actuaciones ya en marcha, la configuración urbana de Lasarte-Oria durante los próximos 15 años se define en el referido PGOU. De esta manera el periodo de vigencia del plan, hasta el 2036, coincide con el año previsto para la consecución de los objetivos previstos en el Pacto Social por la Vivienda de Euskadi.

De esta manera, el nuevo PGOU va a proponer un incremento de la oferta residencial, tanto de protección pública (46%) como libre (54%) desglosada inicialmente de la siguiente manera.

Oferta residencial adicional (nº viviendas)

ÁMBITO	Viv. Prot. Pública	Viv. Libre	TOTAL VIVIENDAS
Zabaleta berri	30	18	48
Zatarain	96	28	124
Cocheras	358	535	893
Oria-Gain	100	0	100
Pza. Kontzejutxiki	0	48	48
Beko errota	0	50	50
Geltoki 7-9	0	8	8
Mayor 13	0	2	2
Mayor 39	0	2	2
TOTAL Nº Viviendas	584	691	1.275
TOTAL (%)	46	54	100

La oferta de 1.275 nuevas viviendas que resulta es superior a la mínima establecida en las DOT (810) e inferior a la máxima prevista en las mismas (2.522 para 15 años y 1.506 para 8 años).

El detalle de las actuaciones en las que se desarrolla vivienda de protección pública se encuentra en el siguiente apartado.

Acción 1.1.1. Promoción de vivienda protegida

Entidades responsables: Ayuntamiento de Lasarte-Oria y Gobierno Vasco

- ORIA-GAIN (A.U.16):

En el ámbito de Oria-Gain, clasificado como suelo urbanizable de titularidad municipal, el nuevo Plan General prevé que toda la edificabilidad residencial se destine a viviendas de protección pública, descartándose las 38 viviendas libres previstas inicialmente de 300 m2(t) de tamaño medio.

El proyecto a desarrollar en este ámbito es especialmente relevante, ya que su promoción se realizará conjuntamente con el Gobierno Vasco y permitirá la promoción de 100 viviendas de alquiler social, de las que 40 viviendas presentarán la tipología de “viviendas productivas” (según Decreto 80/2022, de 28 de junio)) y estarán destinadas a jóvenes con un espacio para la actividad profesional, un área común de coworking y otra de huertos ecológicos.

Para el desarrollo del ámbito se precisa aprobación de Plan Parcial. En este sentido, y derivado del convenio de colaboración suscrito entre Ayuntamiento y Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, se ha adjudicado por parte de este último la contratación para la redacción de Plan Parcial, Pau, Proyecto De Urbanización, Proyecto Básico, Estudio Energético, Proyecto de Ejecución de la edificación, Dirección Facultativa y Coordinación de Seguridad y Salud de las obras de urbanización y edificación.

- COCHERAS (A.U.11)

El Plan General de Ordenación Urbana prevé la construcción en este ámbito urbano de 893 viviendas, de las que el 40% serán viviendas de protección pública, aproximadamente 180 viviendas de protección social, en régimen de alquiler, y 180 viviendas tasadas (20%+20%).

La ejecución del ámbito va más allá de la mera promoción de vivienda, ya que supone integrar como ámbito residencial un espacio urbano en el que anteriormente el protagonismo correspondía a las actividades económicas.

Se prevé la redacción del Programa de Actuación Urbanística (PAU), a elaborar y presentar al Ayuntamiento en un plazo máximo de un año a contar desde la aprobación definitiva del Plan General.



- ZABALETA BERRI Y ZATARAIN

Se trata de dos ámbitos en los que se van a desarrollar, dentro del periodo de vigencia del presente plan de medidas, 126 viviendas de protección pública, sobre suelos anteriormente pertenecientes al patrimonio municipal del suelo que fueron objeto de enajenación.

En Zatarain, 3 parcelas para la promoción privada de 96 viviendas de protección social en venta, cuya adjudicación a los demandantes de vivienda inscritos en Etxebide se realizará en el presente 2024.

En Zabaleta Berri 2 parcelas con capacidad residencial para 30 viviendas de protección social, que ya han sido adjudicadas y se encuentran en construcción.

Acción 1.1.2. Promoción de alojamientos dotacionales

Entidades responsables: Ayuntamiento de Lasarte-Oria y Gobierno Vasco

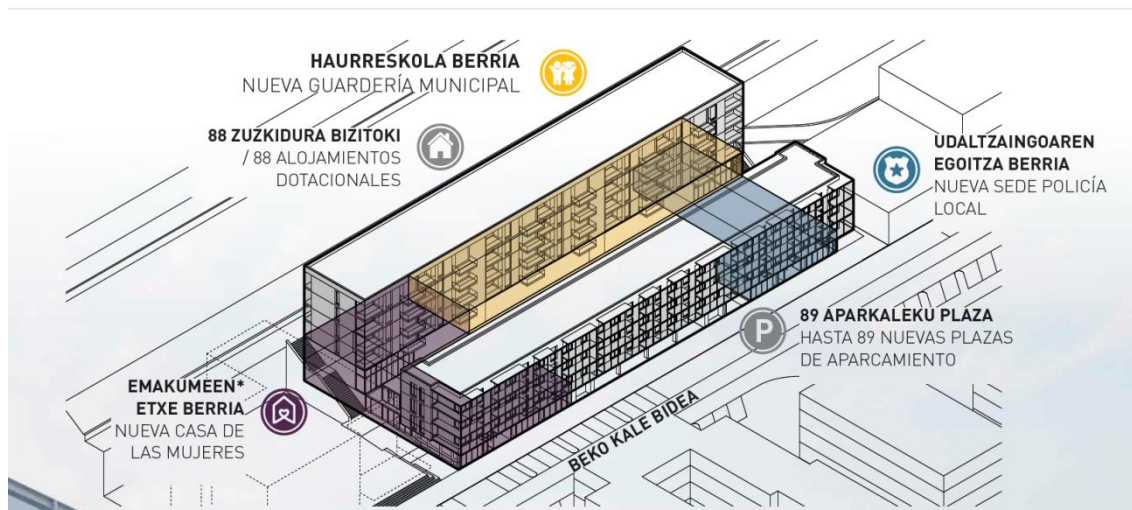
La promoción más representativa en esta materia estará ubicada en la parcela del actual polideportivo Maialen Chourraut, en la que se prevé la construcción de 88 alojamientos dotacionales de alquiler para jóvenes y para personas mayores.

Para materializar la actuación se cederá gratuitamente la parcela al Gobierno Vasco, definiendo las obligaciones previstas para cada administración mediante el convenio publicado recientemente por medio de la resolución 68/2024, de 7 de junio.

De esta manera, el Gobierno Vasco se compromete a realizar las siguientes actuaciones:

- Contratar la redacción de todos los documentos urbanísticos necesarios para su desarrollo.
(Plan Especial o Estudio de Detalle, Proyecto de Derribo en su caso y Proyecto Básico y de Ejecución de la nueva construcción).
- Contratar la ejecución de las obras de derribo, en su caso, así como las obras de edificación y la dirección facultativa de las mismas.
- Realizar una concesión administrativa gratuita en favor del Ayuntamiento de Lasarte-Oria para el uso de los locales resultantes con destino equipamiento municipal.

Como resultado, se diseñará un nuevo edificio que, además de las soluciones habitacionales previstas, albergará diversos equipamientos municipales, como la Casa de la Mujeres, nuevas instalaciones de la policía local y un local para la creación de una nueva guardería.



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

CONTEXTO DE PARTIDA

El programa Bizigune del Gobierno Vasco, es un programa pionero a nivel estatal que llevan décadas tratando de sacar al mercado de alquiler vivienda deshabitada con el fin de que puedan residir en la misma personas y familias inscritas en Etxebide que demandan vivienda protegida. Mediante este Programa es el Gobierno Vasco el que directamente abona el alquiler a las personas propietarias.

Se trata de un programa 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.

Asimismo, el programa ASAP, también del Gobierno Vasco, trata de movilizar vivienda deshabitada, mediante la intermediación entre personas propietarias e inquilinos, aunque en este caso el Gobierno Vasco no abona directamente el importe del alquiler.

Las Acciones que conforman la presente estrategia son las siguientes:

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

Entidades responsables: Ayuntamiento de Lasarte-Oria

CONTEXTO DE PARTIDA

La información necesaria para aplicar el recargo del IBI se asocia, como es sabido, a las viviendas sin personas empadronadas. Como se detalla en el diagnóstico realizado, en el proceso de análisis del Padrón realizado sea detectado que el número de viviendas en las que no se encuentra ninguna persona empadronada se sitúa en 673 viviendas que suponen el 7,8% del parque de viviendas de Lasarte-Oria.

Hay que subrayar que el hecho de que una vivienda no cuente con ninguna persona empadronada no implica que se encuentre deshabitada necesariamente, aunque de los estudios realizados en otros municipios, se desprende que un porcentaje significativo de las mismas sí que se encuentran vacías.

En todo caso, este porcentaje apuntaría a que la incidencia de viviendas vacías no resultaría excesivamente elevada y se situaría por debajo del promedio de otros municipios de similar dimensión en Euskadi, pero debería confirmarse con un análisis específico a partir de datos sobre consumos o similares.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Se plantea realizar un estudio que analice el nivel de uso del parque de viviendas de Lasarte-Oria y de forma específica 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.

Para ello, se procederá a utilizar los consumos de agua como indicador del uso del parque de vivienda, tal y como se plantea en la normativa autonómica, tratando de detectar las viviendas deshabitadas según esta normativa (aquellas que llevan vacías más de dos años de forma continuidad y su no ocupación no se explica por razones de fuerza mayor).

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

Como se detalla en el último apartado del diagnóstico, el programa Bizigune ya está implantado en Lasarte-Oria y cuenta con 44 **viviendas que forman parte del mismo, mientras que, adicionalmente, 2 viviendas están incluidas dentro del programa ASAP.**

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Se plantea de reforzar los sistemas de información y comunicación a la ciudadanía y a las personas propietarias de viviendas, como por ejemplo, aquellas en las que no exista una persona empadronada mediante el envío cartas para dar a conocer el Programa e informar de los incentivos fiscales del IBI y de las ventajas del Programa Bizigune y ASAP.

Acción 1.2.3. Bizigune específico de captación de viviendas municipales para alquiler social

Entidades responsables: Ayuntamiento de Lasarte-Oria y Gobierno Vasco

CONTEXTO DE PARTIDA

Lasarte-Oria fue en 2018 la primera localidad de Euskadi en sumarse al 'bizigune municipal', un programa específico puesto en marcha por el Departamento de Vivienda cuyo objetivo es captar viviendas de titularidad municipal y ponerlas a disposición de todas aquellas personas que no pueden acceder al mercado libre de alquiler.

Con la puesta en marcha del 'bizigune municipal', el Departamento de Vivienda y más concretamente Alokabide, pasa a hacerse cargo de todos los aspectos del alquiler, tanto a nivel técnico como de trato con los inquilinos, así como del listado y proceso de adjudicación, cálculo y cobro de las rentas, las contrataciones de los servicios, la atención de las incidencias, y el mantenimiento y estado de conservación de la vivienda.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

En la actualidad existen 44 pisos de titularidad municipal cedidos por el Ayuntamiento de Lasarte-Oria, que son gestionados por Alokabide y se arriendan a personas inscritas como solicitantes de vivienda de alquiler en el registro de Etxebide, que cuenten al menos con tres años de empadronamiento en Lasarte-Oria. Se plantea, continuar con esta acción y si es posible incrementar el número de viviendas gestionadas en el programa.

Acción 1.2.4. Medidas fiscales para el fomento de la movilización de vivienda privada y la promoción del alquiler social

Entidades responsables: Ayuntamiento de Lasarte-Oria

CONTEXTO DE PARTIDA

Lasarte-Oria 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. Estas medidas combinan un incentivo del 50% a las viviendas que forman parte de Bizigune, así como un recargo a las viviendas sin personas empadronadas.

- 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 dispone de un recargo del 50% de la cuota líquida del Impuesto que se aplica sobre los bienes inmuebles de uso residencial que no constituyan la residencia habitual del sujeto pasivo o de terceros por arrendamiento o cesión de su uso. Sin embargo, este recargo no se ha aplicado hasta el momento. En este sentido se plantea su implementación hasta que se ponga en marcha el canon de vivienda vacía que contempla la normativa vasca, como una estrategia más consistente y efectiva para la movilización de la vivienda vacía.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

El Ayuntamiento de Lasarte-Oria 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 100% de la cuota líquida del Impuesto para las viviendas que formen parte de los programas de movilización de vivienda vacía.

En el caso del recargo, se plantea aumentarlo hasta el 100% de la cuota líquida del Impuesto de Bienes Inmuebles, y aplicarlo en los próximos meses, hasta que entre en vigor la aplicación del canon.

Acción 1.2.4. Ordenanza sobre conversión en vivienda de locales situados en las plantas bajas de edificaciones existentes.

Entidades responsables: Ayuntamiento Lasarte-Oria

CONTEXTO DE PARTIDA

El municipio de Lasarte-Oria ya cuenta desde hace años con una ordenanza que regula la conversión de locales situados en planta baja en viviendas.

Según se indica en dicha ordenanza, la autorización del uso de vivienda en los locales de planta baja responde, básicamente y entre otros, a tratar de incentivar la real y efectiva utilización del patrimonio edificado de la ciudad, conformado, en este caso y en concreto, por los locales afectados por esta Ordenanza, en consonancia con el principio del desarrollo sostenible, que exige optimizar el uso de lo existente, utilizándolo de una forma efectiva y real.

Entre otros requisitos, los locales deben cumplir con los requisitos de habitabilidad, calidad constructiva, funcionalidad de las instalaciones, accesibilidad, insonorización y aislamiento, etc. establecidos en las disposiciones de aplicación en dichas materias.

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 Lasarte-Oria

CONTEXTO DE PARTIDA

La cercanía de Donostia supone un potencial riesgo de que en un futuro pueda producirse un incremento de las viviendas de uso turístico en Lasarte-Oria. Esto puede suceder por la propia presión de la demanda turística, como también por la implantación de restricciones a la implantación de este tipo de actividad económica en Donostia que derive en una mayor presión a municipios como Lasarte-Oria..

En todo caso todavía no resulta significativa la presencia de este tipo de actividad en Lasarte-Oria. Según los datos del Gobierno Vasco aparecen registradas 23 viviendas para uso turístico en el registro de actividades turísticas del Gobierno Vasco, en los últimos 15 meses se han inscrito 11 de estas viviendas.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

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. En este orden de cosas, 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.

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

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 Lasarte-Oria

CONTEXTO DE PARTIDA

El Ayuntamiento de Lasarte-Oria aplica una bonificación en el ICIO, del 90 por 100 para:

- Aquellas construcciones, instalaciones y obra que sean de rehabilitación protegida, siempre y cuando se conceda alguna ayuda económica (préstamo y/o subvención) por parte del Gobierno Vasco. Para disfrutar de la bonificación, la diferencia entre el presupuesto presentado en el Ayuntamiento y las facturas presentadas en el Gobierno Vasco no podrá exceder del 20%. Asimismo, las obras y gremios declarados en el Ayuntamiento y en el Gobierno Vasco habrán de ser los mismos.
- La de eliminación de barreras arquitectónicas, siempre y cuando algún residente del inmueble sobre el que se realicen las construcciones, instalaciones u obras, sea una persona mayor de 70 años o aporte resolución de calificación de minusvalía, donde además de fijarse el grado de minusvalía.

Asimismo, aplica en el ICIO una bonificación del 50% para aquellas, construcciones, instalaciones y obras, que se incluyan dentro de los siguientes casos:

- Las obras de mejora de cubiertas y fachadas de edificios
- Las actuaciones que contribuyan a la mejora del medio ambiente, siempre y cuando se conceda alguna ayuda económica por parte del Gobierno Vasco o Diputación Foral.
- Las construcciones de Viviendas, locales y garajes de Protección Oficial.

Adicionalmente, en el caso del IBI, se aplica una bonificación del 20% 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. La aplicación de esta bonificación estará condicionada a que las instalaciones para producción de calor incluyan colectores que dispongan de la correspondiente homologación por la Administración competente.

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 de Lasarte-Oria en materia de eficiencia energética y la accesibilidad, y colectivos vulnerables

Entidades responsables: Ayuntamiento de Lasarte-Oria

CONTEXTO DE PARTIDA

El Ayuntamiento de Lasarte-Oria dispone de varias líneas de ayudas para fomentar la eficiencia energética, la accesibilidad y la rehabilitación de los edificios y viviendas del municipio.

A. Ayudas económicas para actuaciones de mejora energética en edificios y vivienda en el término municipal. Estas ayudas cubren diversas tipologías de actuaciones (Ayuntamiento de Lasarte-Oria):

- Ayudas para Comunidades de Propietarios

- La instalación de un sistema de producción de agua caliente sanitaria (ACS) mediante energía solar térmica. La cuantía total de la ayuda será del 10% del coste de la instalación, con un límite de 6.000,00 € por Comunidad de Propietarios.
- La instalación de un sistema de calefacción y ACS centralizado con caldera de biomasa, u otros sistemas de energías renovables, que incluyan distribución para control de consumos individualizados. La cuantía total de la ayuda será del 10% del coste de la instalación, con un límite de 6.000,00 € por Comunidad de Propietarios.

- Ayudas para propietarios de viviendas

- La sustitución de calderas individuales existentes por otras de gas natural de alto rendimiento. La cuantía total de la ayuda específica por la instalación de una nueva caldera a condensación en sustitución de otra caldera será de 400,00 €,
- Sustitución de cerramientos acristalados. La cuantía total de la ayuda por la renovación de cerramientos acristalados será una subvención a fondo perdido del 30% del coste subvencionable de la inversión realizada por dicho concepto, siendo este coste máximo subvencionable por cada m² de ventana de 400,00 € y, en todo caso, 1.200,00 € el máximo de subvención por vivienda.

B. Ayuda económica para la instalación de ascensores o realización de obras de mejora (Ayuntamiento de Lasarte-Oria)

En lo que respecta a la instalación de ascensores:

- Serán subvencionables las intervenciones que se realicen en edificios residenciales que reúnan las siguientes condiciones:
- Altura de los inmuebles: Las alturas de los inmuebles residenciales objeto de ayudas deberán ser superiores, con carácter general, a planta baja más un piso (PB+1)
- Antigüedad de los inmuebles: Con carácter general la antigüedad de los edificios residenciales objeto de ayuda deberá ser superior a 10 años

- No se exigirán ninguna de esas condiciones para aquellos inmuebles residenciales en que habiten personas de movilidad reducida, con disminución permanente para andar, subir escaleras o salvar barreras arquitectónicas, se precise o no el uso de prótesis o de sillas de ruedas, a quienes les haya sobrevenido esta situación con posterioridad a la ocupación de la vivienda o personas mayores de setenta años (70 años)
- En cualquier caso será necesario cumplir con el resto de los requisitos, recogidos en las bases

En lo que respecta al resto de actuaciones de mejora de la accesibilidad en edificios residenciales:

- Todas las actuaciones serán susceptibles de subvención, en las condiciones recogidas en las bases, y con el obligado cumplimiento de los requisitos recogidos en ellas
La ayuda económica consistirá, como máximo, en una subvención a fondo perdido de hasta el 20% del costo real de la obra, IVA no incluido, con estos límites:
 - A) Ascensores: La cuantía máxima por ascensor no podrá ser superior a 10.818,00 €.
 - B) Rampas o similares: La cuantía máxima por rampas y similares no podrá ser superior a 1.803,00 €.
 - C) Otras actuaciones: En el resto, la cuantía máxima alcanzaría los 3.606,00 €.

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.

Acción 2.2.4 Opengela Basaundi Baliara Subvenciones a comunidades de propietarios y adicionales a particulares vulnerables para la rehabilitación energética de edificios residenciales

Entidades responsables: Ayuntamiento de Lasarte-Oria y Gobierno Vasco

El proyecto de regeneración del barrio Basaundi Bailara en Lasarte-Oria puesto en marcha en 2019 ha supuesto la movilización de 4,38 millones de euros para la rehabilitación de 151 viviendas repartidas. El proyecto incluye obras de urbanización y rehabilitación de edificios residenciales con mejoras de accesibilidad y eficiencia energética. Para ello se ha puesto en marcha una oficina de barrio que acompaña los procesos de regeneración urbana mediante la información y asesoramiento a las y los vecinos.

De forma específica el proyecto incluye ayudas económicas a que pudieran optar los edificios residenciales situados en la c/Basaundi Bailara, números 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16, así como las ayudas individuales por situación de vulnerabilidad económica.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Se prevé la continuidad de la actividad de esta oficina de barrio al menos durante 2025.

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: Gobierno Vasco y Ayuntamiento de Lasarte-Oria

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.

Personas beneficiarias de Gaztelagun según género y edad. 2023

	entre 18 y 23	entre 24 y 29	entre 30 y 35	Total general
Mujer	5	19	9	33
Hombre	2	11	4	17
Total	7	30	13	50

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

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Se plantea realizar un seguimiento del grado de cobertura y alcance en 2025, 2026 y 2027 a través de la información que facilite el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco.

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

Entidades responsables: Ayuntamiento de Lasarte-Oria 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 Lasarte-Oria 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

Se plantea realizar un seguimiento del grado de cobertura y alcance en 2025, 2026 y 2027 a través de la información que facilite el Departamento de Juventud del Gobierno Vasco.

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 de Lasarte-Oria

Acción 3.2.1. Impulso del Derecho Subjetivo a la Vivienda

Entidades responsables: Ayuntamiento de Lasarte-Oria

CONTEXTO DE PARTIDA

Un total de 47 unidades de convivencia que residen en Lasarte-Oria tienen reconocido el Derecho Subjetivo a la Vivienda. Entre las mismas, 16 unidades de convivencia 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.

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.

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

Entidades responsables: Lanbide/ Gobierno Vasco/Ayuntamiento de Lasarte-Oria

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.

Lanbide es en la actualidad la entidad responsable de la gestión de esta prestación. En breve esta prestación va a pasar a ser gestionada por el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Se plantea realizar un seguimiento del alcance de esta prestación entre las personas y familias vulnerables de Lasarte-Oria, así como realizar el seguimiento de su transformación en la nueva Prestación Económica de Vivienda.

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: Ayuntamiento de Lasarte-Oria

CONTEXTO DE PARTIDA

A diferencia de otras ayudas, las Ayudas de Emergencia Social son gestionadas directamente por los Ayuntamientos a través de los Servicios Sociales.

Estas ayudas 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 la actualidad, el alcance de las AES en lo que llevamos de 2024

- AES para alquiler vivienda: un total de 42 unidades de convivencia han sido beneficiarias de las viviendas.
- AES para hipoteca: se han concedido 14 ayudas

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 las prestaciones gestionadas por el Gobierno Vasco.

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

Entidades responsables: Ayuntamiento de Lasarte-Oria

CONTEXTO DE PARTIDA

El Ayuntamiento de Lasarte-Oria dispone de dos viviendas tuteladas para emergencias habitacionales con el fin de abordar las situaciones de exclusión residencial más urgentes y que son gestionadas a través de los Servicios Sociales.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Se plantea proseguir con la oferta de este tipo de recursos. De forma específica, habría disponibilidad para abrir una tercera vivienda tutelada contando con consignación presupuestaria para ello.

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 Lasarte-Oria

CONTEXTO DE PARTIDA

De acuerdo con la ley 12/2023 de 24 de mayo por el Derecho a la Vivienda, el Ayuntamiento de Lasarte-Oria 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, INFORMACIÓN A LA CIUDADANÍA Y SEGUIMIENTO DEL PLAN****ESTRATEGIA 4.1. Sistemas de coordinación e información en materia de vivienda****Acción 4.1.1. Grupo de Pilotaje y Comisión para el seguimiento y coordinación del Plan**

Entidades responsables: Ayuntamiento de Lasarte-Oria y Gobierno Vasco

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

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

Se plantea crear una **Comisión de seguimiento y coordinación del Plan** en la que participe tanto el Ayuntamiento de Lasarte-Oria como el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco así como un Grupo de Pilotaje de carácter interno. En el caso del Grupo de Pilotaje, de carácter más interno, liderada por el Ayuntamiento, en las que podrían participar, además de la alcaldía y el área de urbanismo, otras áreas y departamentos que sean responsables de algunas de las medidas y acciones del Plan como el área de Servicios Sociales.

En un principio se plantea que las reuniones tengan un carácter semestral tanto en el caso de la Comisión, como del Grupo de Pilotaje. En caso de que el Gobierno Vasco no pueda participar en la Comisión, se plantea remitir periódicamente los informes de seguimiento y evaluación al Departamento de Vivienda.

Acción 4.1.2 Fortalecimiento de los servicios de información al ciudadano

Entidades responsables: Ayuntamiento de Lasarte-Oria

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Se plantea estudiar, reforzar los servicios de información y atención al ciudadano con líneas de actuación como las siguientes:

- Información sobre las diversas ayudas y subvenciones en materia de rehabilitación, eficiencia energética y accesibilidad.
- Información sobre las deducciones fiscales por obras de rehabilitación
- Información sobre ayudas y prestaciones en materia de vivienda, así como especialmente, de las ayudas a la emancipación
- Seguimiento de las viviendas deshabitadas y potencialmente movilizables a través de ayudas a la rehabilitación

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 Lasarte-Oria

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Realizar un seguimiento anual de los indicadores de declaración de zona tensionada que publique el Gobierno Vasco.

Acción 4.2.2. Evaluar el Plan anualmente.

Entidades responsables: Ayuntamiento de Lasarte-Oria

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Elaborar un informe sintético que evalúe el grado de avance del Plan el primer trimestre de cada ejercicio. De este modo se elaborarán al menos tres informes los primeros trimestres de 2026 respecto a 2025), 2027 (respecto a 2026) y el informe final en el primer trimestre de 2028 (respecto a 2027 y el conjunto del trienio 2025-2027).

De este modo, será el propio Ayuntamiento el que elabore este informe destinado a evaluar el grado de realización de las principales medidas y acciones y su impacto en el mercado de la vivienda de Lasarte-Oria y en las personas y familias que se encuentran que se encuentran en una situación más desfavorable para acceder a la vivienda.

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 Lasarte-Oria

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 en el marco del Grupo de Pilotaje.

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	■	■	■	
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 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. Bizigune específico de captación de viviendas municipales para el alquiler social	■	■	■	
Acción 1.2.4. Medidas fiscales para el fomento de la movilización de vivienda privada y la promoción del alquiler social	■	■	■	
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	2025	2026	2027	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 de Lasarte-Oria en materia de eficiencia energética y la accesibilidad, y colectivos vulnerables	■	■	■	
Acción 2.2.4 Opengela Basaundi Baliara Subvenciones a comunidades de propietarios y adicionales a particulares vulnerables para la rehabilitación energética de edificios residenciales	■	■	■	

EJE/Estrategia/Línea de actuación	2025	2026	2027	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	■	■	■	
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 Lasarte	■	■	■	

EJE/Estrategia/Línea de actuación	2025	2026	2027	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. Grupo de Pilotaje y Comisión para el seguimiento y coordinación del Plan	■	■	■	
Acción 4.1.2 Fortalecimiento de los servicios de información al ciudadano	■	■	■	
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	■			



PLAN DE VIVIENDA DE LASARTE-ORIA PARA LA DECLARACIÓN DE ZONA TENSIONADA

Documento de mejoras voluntarias en la solicitud de declaración de zona
de mercado residencial tensionado del municipio de Lasarte-Oria
(Nº Expediente: AAAA_ORD_7275/24_09)

Diciembre 2024

Elaborado por:

 **eikertalde**

1.- ANTECEDENTES

I.- Con fecha 26 de septiembre el Ayuntamiento de Lasarte-Oria 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 Lasarte-Oria para la declaración de Zona Tensionada.
2. Memoria Justificativa.
3. Plan Específico de medidas públicas.

II.- Posteriormente, con fecha en 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, entre los recursos para incrementar el grado de desarrollo del sistema residencial de protección pública en el municipio, a 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, 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 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 Lasarte-Oria 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 MUNICIPIO DE LASARTE-ORIA

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 Lasarte-Oria se propone la siguiente;

“En la zona de mercado residencial tensionado del municipio de Lasarte-Oria, 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 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

A fecha de emisión del presente documento se ha podido constatar que en el término municipal de Lasarte-Oria existen 9.701 viviendas, de las que 206 viviendas (el 2%) pertenecen a propietarios titulares de 5 o más inmuebles urbanos de uso residencial.

De ellas, la mayoría (124) pertenecen a administraciones públicas, las cuales se considera que no deben encuadrarse en el régimen jurídico de los grandes tenedores, por dos motivos:

- porque determinan sus precios de alquiler conforme a la normativa reguladora del arrendamiento protegido, con lo que contribuyen a una contención de las rentas de alquiler, incluso por debajo del resultado de aplicar el sistema de índices de precios de referencia.
- porque atienden de manera preferente a personas y familias con mayor grado de necesidad de vivienda, adjudicando las viviendas mediante criterios de baremación que ponderan el riesgo de exclusión residencial. En este colectivo se integran también los inquilinos en situación de vulnerabilidad económica, objeto de especial protección por parte de la ley 12/2023 de vivienda.

Por el contrario, las otras 82 viviendas gestionadas por operadores privados suponen un número relevante al ponerse en comparación con la oferta de viviendas en arrendamiento que figuran en los portales inmobiliarios más utilizados (solo 3 viviendas). 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.

Ante esta situación, se considera que es necesario realizar una definición particularizada de grandes tenedores en la zona de mercado residencial tensionada de Lasarte-Oria, de forma que las viviendas ofertadas en arrendamiento por parte de grandes tenedores se ajusten a los preceptos previstos en la ley 12/2023, y de esta manera propiciar la contención de los precios de alquiler mediante la aplicación del sistema de índices de precios de referencia. Asimismo, les resultará aplicable el 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.

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 Lasarte-Oria existe un conjunto de 673 viviendas donde no existen personas empadronadas. Suponen un 7.8 % del conjunto de viviendas y un 60% del parque de vivienda en alquiler del municipio (1.100 viviendas en 2021 según Eustat), por lo que una falta de regulación en torno a su posible salida al mercado de arrendamiento libre repercutirá, sin atisbo de duda, en un aumento no contenido de los precios.

Actualmente existen programas públicos destinados a movilizar la vivienda que se pueda encontrar deshabitada o infrautilizada, BIZIGUNE y ASAP, que han captado 44 y 2 viviendas, respectivamente. Sin embargo, al ser programas de adscripción voluntaria, se precisa de la adopción de medidas adicionales que permitan la movilización de las viviendas hacia el alquiler asequible, mediante la contención de rentas al aplicar el sistema de índices de precios de referencia, evitando de esta manera un aumento especulativo de los precios.

3) En cuanto al requerimiento para concretar, en el Plan de medidas, los recursos destinados a incrementar la oferta de vivienda asequible mediante la implantación del procedimiento para la declaración de viviendas deshabitadas, con la correspondiente imposición del canon, que desarrolla el Decreto 149/2021, se propone realizar la siguiente modificación en el Plan de medidas:

- Dentro de la ESTRATEGIA 1.2. Fomento de programas de intermediación en el mercado de alquiler, reforzar y modificar la *acción 1.2.1 Realización de un estudio de vivienda vacía orientado a la puesta en marcha del registro de viviendas vacías*, con el fin de aplicar el Decreto 149/2021, de 8 de junio, de vivienda deshabitada y de medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda

En este sentido, ya se ha realizado una primera aproximación para la puesta en marcha de este estudio, y se detecta que un porcentaje significativo de las viviendas que no dispone de contador individual de agua, de forma que será necesario recurrir al análisis del consumo de electricidad para lo que es imprescindible la colaboración de las compañías eléctricas. Este estudio

será la base para la elaboración del Registro de vivienda vacía municipal en 2025.

Además, con el fin de trabajar en la implantación de las medidas parafiscales y de fomento previstas en el Decreto 149/2021, de 8 de junio, de vivienda deshabitada y de medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda, en el proyecto de presupuesto municipal 2025 se ha definido la dotación específica de un técnico A2 y de un administrativo.

Asimismo, se propone que los resultados de estas medidas sean objeto de contraste en la Comisión de Seguimiento del Plan (Acción 4.1.1), integrada por el Ayuntamiento de Lasarte-Oria y el Gobierno Vasco, de forma que se puedan analizar las futuras acciones a realizar.

3.- SOLICITUD DE INCORPORACIÓN DE LAS MEJORAS VOLUNTARIAS EN LA SOLICITUD DE DECLARACIÓN DE ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO DEL MUNICIPIO DE LASARTE-ORIA

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