



Usurbilgo Udala



PLAN DE VIVIENDA DE USURBIL PARA LA DECLARACIÓN DE ZONA TENSIONADA

Marzo de 2025

Elaborado por:

 **Ikertalde**



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.- Valores y principios del plan	6
2.3.- Estructura y contenido del Plan	7
EJE 1. FOMENTO DE LA VIVIENDA ASEQUIBLE	8
EJE 2. ACTUACIONES SOBRE EL PARQUE EDIFICADO: LA REHABILITACIÓN Y REGENERACION URBANA	31
EJE 3. SISTEMA DE PRESTACIONES, AYUDAS AL ALQUILER Y PROTECCIÓN DE COLECTIVOS VULNERABLES	35
EJE 4. COORDINACIÓN INSTITUCIONAL, INFORMACIÓN A LA CIUDADANÍA Y SEGUIMIENTO DEL PLAN	42
3.- CRONOGRAMA	45



1.- ANTECEDENTES AL PLAN DE MEDIDAS

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

En base a todo lo anterior se plantea el presente plan de medidas, con un doble horizonte: 2028, y otro de largo plazo, de forma que su desarrollo sea coherente tanto con el Plan específico trienal requerido por el artículo 18.2 de la ley estatal como con los compromisos asumidos por el Gobierno municipal ante su ciudadanía.



2.- ESQUEMA GENERAL DE PLAN ESPECÍFICO DE MEDIDAS

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

2.1.- Misión y Visión

La **MISIÓN** explica la razón o propósito fundamental por la que se realiza el plan.

Mediante el desarrollo de ese Plan se trata de garantizar a las y los usurbildarras, y especialmente a la población joven de Usurbil, el acceso a una vivienda digna a un precio asequible y adecuada a sus necesidades. Con ello se pretende garantizar el arraigo de la población de Usurbil en el municipio. También se tratará de impulsar la rehabilitación del parque edificado y su adaptación a las necesidades de las personas y familia y al momento vital en que se encuentran.

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

Aumentar las posibilidades de emancipación de la población joven de Usurbil y reducir el esfuerzo para el pago de la vivienda de las y los usurbildarras que se encuentran ya emancipados, especialmente de la población que se encuentra en una situación vulnerable, así como mejorar el nivel de adecuación del parque de viviendas y la oferta de diferentes tipologías de vivienda respecto al momento del itinerario vital en el que se encuentran.



2.2.- Valores y principios del plan

El Plan se articula a través de **4 grandes principios** de actuación desarrollados mediante una serie de valores y señas de identidad

Se trata de un Plan...

- 1. Centrado en facilitar el acceso a la vivienda a las y los usurbildarras a un precio asequible y que trate de:**
 - *Fomentar la emancipación de la población joven de Usurbil*
 - *Impulsar el acceso a la vivienda mediante una vivienda protegida o en su caso a un amplio sistema de prestaciones para el pago del alquiler*
 - *Promover nuevas formas de vida y convivencia adaptadas al ciclo vital de las personas con una especial atención a las personas mayores y la necesidad de combinar su cuidado y arraigo en Usurbil*
- 2. Tratando de limitar el impacto de la situación de tensionamiento entre las personas y familias ya emancipadas**
 - *Con una atención especial a los colectivos con mayores dificultades de acceso...*
 - *.... y, de forma específica con una especial atención a las mujeres*
- 3. Promoviendo la rehabilitación y accesibilidad del parque de vivienda mediante.**
 - *El fomento de la cultura de rehabilitación integral entre las personas propietarias*
 - *El fomento de la accesibilidad universal y habitabilidad*

... y, de forma transversal, ...

- 4. Mejorar la coordinación institucional para el impulso del plan, así como la comunicación y el acceso a la información al conjunto de las y los usurbildarras en materia de vivienda, prestaciones y ayudas**



2.3.- Estructura y contenido del Plan

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

- EJE 1.- FOMENTO DE LA VIVIENDA ASEQUIBLE**
- EJE 2.- ACTUACIONES SOBRE EL PARQUE EDIFICADO: LA REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANAS**
- EJE 3.- SISTEMA DE PRESTACIONES, AYUDAS AL ALQUILER Y PROTECCIÓN DE COLECTIVOS VULNERABLES**
- EJE 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 2028 (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.

Se trata de combinar en un mismo plan la estrategia a corto y medio plazo (2028) 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.



EJE 1 FOMENTO DE LA VIVIENDA ASEQUIBLE

Objetivo

Facilitar el acceso a la vivienda a un precio asequible a las personas residentes en Usurbil, a lo largo del ciclo vital de las personas y teniendo en cuenta los cuidados, desde la primera emancipación de los jóvenes hasta el alojamiento de las personas mayores.

Principales ámbitos de Intervención:

Se plantea alcanzar este objetivo mediante las siguientes líneas de actuación y acciones que se desarrollan en el contenido de las acciones:

- Incrementar el sistema residencial de protección pública mediante la promoción de la vivienda protegida programada en el primer cuatrienio del nuevo Plan General de Ordenación Urbana.
- Impulsar la colaboración con el Gobierno Vasco mediante la cesión de suelos para la construcción de viviendas asequible, inicialmente en los suelos ya disponibles en Plkaola (30 viviendas sociales) y en Agerreazpi (35 alojamientos dotacionales).
- La promoción prioritaria de vivienda de alquiler, preferentemente en colaboración con el Gobierno Vasco, en los suelos que reciba el Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas
- El impuso y fomento de fórmulas alternativas de acceso a la vivienda (promoción social de viviendas)
- El acompañamiento a las personas residentes en Usurbil en su itinerario vital, ofreciendo una respuesta adaptada a sus necesidades, con un especial hincapié en la emancipación de las personas jóvenes, los colectivos más vulnerables y el cuidado a las personas mayores.
- El fomento del arraigo de las y los vecinos de Usurbil en el municipio, reduciendo el peso relativo de las viviendas secundarias, vacías y las turísticas.
- La movilización de vivienda vacía a través de Bizigune y ASAP, así como la puesta en marcha el canon de vivienda deshabitada y la conversión de locales vacíos en viviendas



ESTRATEGIA 1.1. Usurbil ciudad de los cuidados. Conexión con el ámbito de la vivienda.

De cara a comprender de una mejor manera la planificación de las políticas públicas de vivienda en Usurbil, conviene realizar de manera previa un resumen del proyecto estratégico en el que está implicado el municipio con el fin de implementar un Ecosistema de los cuidados (Usurbil Herri Zaintzailea)

El objetivo es conformar un ecosistema local que garantice los cuidados a toda persona que lo necesite, localizado, arraigado en Usurbil, con base comunitaria y con vocación de poner en el centro los deseos de las personas. Además, esta visión integral de los cuidados se debe caracterizar por su sostenibilidad en el largo plazo.

Un elemento fundamental de este ecosistema es el enfoque comunitario de los cuidados, siguiendo una metodología participativa para implicar a diferentes agentes y personas del municipio de Usurbil. De esta manera, se diseña una cultura compartida de cuidado social que sirve de base sobre la que se sustentan las actuaciones y políticas del municipio.

Si trasladamos esta visión integral al ámbito de la vivienda, el objetivo que se plantea es el de atender las necesidades de vivienda de todas las personas residentes en Usurbil, a lo largo de toda su vida, desde la primera emancipación de los jóvenes hasta el alojamiento de las personas mayores en viviendas con servicios de apoyo y cuidado. Y todo ello sin perder de vista el resto de las necesidades conexas a la de vivienda, en función de las circunstancias familiares o situación socioeconómica que se puedan dar en cada unidad de convivencia.

Como ejemplos de esta visión integral de la vivienda, se están desarrollando en el municipio proyectos innovadores, como promociones alternativas de acceso a la vivienda.

Acción 1.1.1. Promoción de fórmulas alternativas de acceso a la vivienda ligadas a los cuidados

Entidades responsables: Ayuntamiento de Usurbil, Gobierno Vasco y Diputación Foral

➤ **TXIRIKORDA**

TXIRIKORDA es un proyecto comunitario de alojamientos dotacionales intergeneracionales, que pretende hacer frente a dos problemáticas comunes en materia social y de vivienda:

- La necesidad de emanciparse de las personas jóvenes.
- La necesidad de personas mayores en situación de soledad no deseada de acceder a un nuevo modelo de vivienda y cuidados.



El edificio se encuentra en Ugartondo, dotado de 16 viviendas (12 de una habitación y 4 de dos habitaciones). Cada vivienda dispone de sala de estar, cocina, baño y terraza. Además, dispone de zonas comunes: terraza comunitaria en cada planta, porche en la entrada, lavadoras, cocina, comedor, almacenes, sala de estar, librería y sala multiusos.



En el caso de los y las jóvenes (18-35 años), el alquiler será para cinco años, como máximo. En el caso de las personas mayores (a partir de 65 años), las casas se adjudicarán para 5 años que serán prorrogables, si se mantienen las condiciones del momento de la adjudicación. En cuanto al canon a satisfacer, se estará a lo dispuesto en la Orden de 30 de junio de 2022, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre determinación de precios y rentas máximas de las viviendas de protección pública y del canon de alojamientos dotacionales. Se revisarán los ingresos anualmente, y se fijará la renta en base a estos.

Además del canon mencionado, cada persona que resida en Txirikorda deberá ofrecer a la comunidad, tanto interna como externamente, una serie de trabajos comunitarios, que se establece, como referencia, en 8 horas mensuales. Estos trabajos comunitarios los gestionarán las personas que residen en Txirikorda a través del “banco de horas”.

En el caso de las personas mayores que tengan una casa en propiedad, deberán comprometerse a su puesta en alquiler (parque público) en el plazo máximo de un año desde la firma del contrato.

TXIRIKORDA es también un espacio autogestionado: cada unidad de convivencia tendrá su vivienda privada, y, a la vez, compartirá espacios con los y las demás vecinas. Será la comunidad quien establezca cuáles serán esos espacios compartidos, los turnos de limpieza, usos y horarios. Se separarán los gastos individuales y los colectivos. Se impulsarán las compras, suscripciones y consumo de bienes colectivos.



En cuanto al proceso de selección de los y las solicitantes de vivienda se realiza mediante un sistema mixto según el colectivo:

- En el caso de los y las jóvenes, las adjudicaciones se realizan mediante sorteo.
- En el caso de las personas mayores, son seleccionadas por el método de baremación que realizarán los servicios sociales municipales.

La normativa que regula el edificio se realiza mediante el Reglamento regulador municipal de la vivienda comunitaria intergeneracional sita en el edificio TXIRIKORDA.

➤ **EGURTZEGI: Barrio de viviendas con servicio de cuidados**

Egurtzegi es un centro gerontológico de Alojamiento con cuidados que por primera vez ha sido diseñado desde el marco conceptual “vivienda” y no desde el modelo institucional tradicional de residencia.

Se parte de un diseño arquitectónico que hace compatible el modelo residencial con la modulación de espacios que garantizan “vivir como en casa”, introduciendo el concepto “vivienda” que sustituye al de habitación. De esta manera, se garantiza la existencia de un espacio privado en el que la comunicación y el acompañamiento con las familias, amigos o personas voluntarias adquiere el necesario sentido de “privacidad” que la institución tradicional no puede conseguir.



En estos equipamientos se pretende abordar un proceso de innovación en la vida cotidiana de las personas desde un conjunto de aspectos como son:

- Un diseño externo e interno que facilite la cotidianidad: normalizado, modelo vivienda, espacios de intimidad, iluminación adecuada a las características de las personas que las habitarán...
- Una actividad cotidiana basada en la realización de actividades “con sentido” y centrada en las personas que viven allí desde sus diferentes roles: mayores que necesitan atenciones, profesionales, familiares, voluntarios....

La parcela se encuentra en la zona Kalezar Auzoa. Se compone de cuatro edificios conectados, donde los alojamientos se agrupan en siete Unidades de Convivencia (UC) distribuidos en varias plantas. El conjunto ofrece 110 alojamientos para 127 personas, diseñadas para personas en situación de gran



dependencia o con un alto deterioro cognitivo y cuando por distintos motivos es inviable que permanezcan en sus viviendas.

Hay que destacar que el equipamiento de Egurtzegi es parte del Ecosistema de los cuidados (Usurbil Herri Zaintzailea) que se está desarrollando en el municipio de Usurbil.

➤ **Viviendas para toda la vida**

Además de los 110 alojamientos mencionados en el apartado anterior, el edificio Egurtzegi cuenta con 6 viviendas denominadas “viviendas para toda la vida”, que ofrecen un tipo de alojamiento para personas o familias que necesitan apoyos puntuales, pero prefieren configurarse su plan de cuidados más personalizado. Estas últimas son viviendas con un diseño especial, pensadas para que las personas que van a vivir en ellas puedan seguir viviendo allí, aunque en principio necesiten ayuda o cuidado. Además, también tienen en cuenta a las personas que ofrecen cuidados (personas que conviven desde la afectividad siendo cuidadoras o profesionales).

Matia Fundazioa y el Ayuntamiento de Usurbil han llegado a un acuerdo por el cual el Ayuntamiento obtiene 4 de las “viviendas para toda la vida”, en régimen de arrendamiento. El pueblo de Usurbil está realizando un recorrido por la construcción de un pueblo cuidador, con el fin de convertir todas las posibilidades que ofrece el pueblo en un ecosistema más extendido a los cuidados de larga duración. Estas viviendas serán también en su totalidad un recurso más de esta red. Las personas que vivirán allí tendrán un profesional de referencia en el Ayuntamiento de Usurbil. Asimismo, la oferta también abarca los servicios y espacios de protección, así como el acompañamiento de un profesional, que se ofrecen en Egurtzegi, en coordinación con el referente municipal.





ESTRATEGIA 1.2. Alternativas habitacionales para la población más vulnerable.

Además de los proyectos innovadores que se están desarrollando en Usurbil, cabe mencionar que, en la actualidad, el Ayuntamiento dispone de recursos habitacionales propios para dar respuesta a la población más vulnerable.

Acción 1.2.1. Viviendas municipales de alquiler social, y su procedimiento de adjudicación

Entidades responsables: Ayuntamiento de Usurbil

CONTEXTO DE PARTIDA

El Ayuntamiento de Usurbil dispone de 19 viviendas destinadas al alquiler social en los edificios sitos en Txaramunto kalea, 2 y Gernika ibilbidea, 13. Doce y siete viviendas respectivamente. El objetivo de estas viviendas es claro: facilitar el acceso a la vivienda a toda la población y, sobre todo, a las personas más necesitadas. Cabe destacar que el procedimiento de adjudicación de las citadas viviendas de titularidad municipal también presenta especificidades que merecen un comentario aparte.

El procedimiento de adjudicación se ordena en torno a 2 normas:

- El Reglamento del Registro Municipal de Solicitantes de Vivienda del Ayuntamiento de Usurbil.
- Bases para la admisión y selección de arrendatarias y arrendatarios de las viviendas municipales en alquiler social, entre las personas demandantes inscritas en el Registro municipal.

De este modo, se diseña un sistema de adjudicación de las viviendas mediante baremación, en no solo se tiene en cuenta la necesidad de vivienda, sino también otras circunstancias de carácter social que mejoran la adecuación de las viviendas a la realidad de cada unidad convivencial. Entre dichas circunstancias, que se ponderan favorablemente, podemos citar:

Como novedad respecto a otros procedimientos de adjudicación, cabe destacar que se también se aceptan solicitudes de grupos de personas que, sin tener un vínculo de parentesco, consten inscritos conjuntamente como solicitantes en el Registro Municipal de Solicitantes de Vivienda.

Por ello, no se condiciona la inscripción en el registro a la obligación de conformar una unidad de convivencia basada en vínculos familiares o relaciones de carácter afectivo. La unidad de convivencia puede definirse simplemente como la constituida por aquellas personas que vivirán en la vivienda que se adjudique en su día, y serán sus integrantes lo que suscriban el contrato de arrendamiento, sin más requisitos.

- De manera general, se prioriza la adecuación de la unidad de convivencia a la vivienda, en base al número de personas que la componen y el número de habitaciones de la vivienda o alojamiento.
- Se tiene en cuenta la composición de la unidad de convivencia, dando más puntos en función del número de integrantes.



- Además, se priorizan las unidades de convivencia en la que se encuentren personas menores de 18 años o mayores de 65 años.
- Se tiene en cuenta la situación de dependencia y sus grados

En cuanto a las renuncias, se establece que no computan las renuncias y por lo tanto no causan baja cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- que la aceptación de la vivienda (o alojamiento) adjudicado suponga una sobreocupación
- que la adjudicación de una vivienda de un solo dormitorio se haga a una unidad convivencial compuesta por dos personas que no forman pareja, cualquiera que sea su sexo, o cuando una persona que deba disponer de su habitación por prescripción facultativa forme parte de la unidad convivencial.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Se trata de proseguir con la oferta de este tipo de recursos.

Acción 1.2.2. Alternativas habitacionales para personas en situaciones críticas

Entidades responsables: Ayuntamiento de Usurbil

CONTEXTO DE PARTIDA

El Ayuntamiento de Usurbil dispone de una vivienda 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.

Hoy por hoy, el Ayuntamiento está trabajando en un nuevo reglamento con el objetivo de regular el servicio de acogida de urgencia para dar respuesta a situaciones críticas. A efectos del reglamento se consideran situaciones críticas las siguientes:

- Situaciones de violencia machista
- Problemas familiares graves
- Catástrofes naturales, incendios, inundaciones, y fenómenos equiparables que hacen inutilizable el edificio donde se sitúa la vivienda habitual de la unidad convivencial.
- Desahucios
- Quedarse en la calle, en situación de desprotección excepcional, y cuando llegue la solicitud de alojamiento directamente desde los servicios de emergencia.
- Otras situaciones no previstas cuando los Servicios Sociales del Ayuntamiento lo consideren oportuno.

La duración de este servicio se prevé por 4 meses, que se podrán prorrogar por otros 4 en base a la resolución del órgano competente.

Se prevé la afectación de una segunda vivienda para tal fin.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Se trata de proseguir con la oferta de este tipo de recursos. Se plantea la posibilidad de contar con una tercera vivienda para dar respuesta a las necesidades de exclusión social.



ESTRATEGIA 1.3. Incrementar el sistema residencial de protección pública, apostando de forma preferente por el alquiler.

CONTEXTO DE PARTIDA

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

La ordenación urbanística vigente a nivel municipal la constituyen las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Usurbil (aprobadas entre 2004 y 2013). Sin embargo, la planificación de la capacidad residencial de Usurbil se encuentra muy próxima a su concreción final con la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana municipal. Dicho plan ha sido aprobado provisionalmente en enero de 2025 y por tanto se encuentra en su última fase de tramitación.

El nuevo PGOU plantea una estrategia en la que prioriza consolidar y densificar el ámbito urbano, y principalmente responde a las necesidades existentes mediante la ocupación de los vacíos entre las zonas ya urbanizadas, o regenerando y reordenando zonas degradadas.

Viviendas ordenadas en el nuevo PGOU: El Plan General ordena una nueva oferta residencial de 715 nuevas viviendas, de las cuales un porcentaje alto (62%) son viviendas protegidas. El régimen de las 715 viviendas ordenadas se reparte de la siguiente manera:

- 340 Vivienda protegida social (%48)
- 102 Vivienda protegida tasada (%14)
- 273 viviendas de mercado libre (%38)

Y por ámbitos urbanísticos las viviendas ordenadas son las siguientes:

		ETXEBIZITZA BERRIEN KOPURUA / Nº DE VIVIENDAS NUEVAS ORDENADAS			
		GUZTIRA TOTAL	SOZIAL.	TASAT.	LIBREAK
AGINAGA /URDAIAGA		86	30	8	48
(AGI) AGINAGA		76	24	8	44
AGI.04 ELUTX	JI-AGI.04.1 / Elutx bidea	27	11	4	12
	ZJ-AGI.04.2 / Mutiozabal 2	2	-	-	2
	ZJ-AGI.04.3 / Mutiozabal 3	2	-	-	2
AGI.06 AGINAGA KAXKOA	JI-AGI.06.1 / Etxe Lorea	41	13	4	24
	ZJ-AGI.06.2 / Arrobigain	4	-	-	4
(URD) URDAIAGA		10	6	-	4
URD.01 TXOKOALDE	ZJ-URD.01.1 / Osasuna	4	-	-	4
	ZJ-URD.01.2 / Torreko errota	6	6	-	-



USURBILGO KAXKOA		566	274	89	203
(HE) HERRIGUNEA		388	202	68	118
HE.05 ETXEALDIA	JI-HE.05.1 / Etxealdia	47	16	4	27
HE.11 GAZTAÑAGA	ZJ-HE.11.1 / Gaztañaga	13	-	-	13
HE.16 OLARRIONDOZAR	ZJ-HE.16.1 / Olarriondozar	2	-	-	2
HE.18 OLARRIONDO	JI - HE.18.1 / Olarriondo	316	180	62	74
HE.19 AGERIALDE	JI - HE.19.1 / Agerialde	10	6	2	2
(KA) KALEZAR		91	40	8	43
KA.04 PORTALMUSUBERA	JI - KA.04.1 / Portalmusubera	42	10	8	24
KA.05 ARPONARIÓNDO	ZJ-KA.05.2 / Paquita	1	-	-	1
KA.08 PIKAOLA	JI - KA.08.1 / Pikaola	46	30	-	16
KA.09 IARTZA	ZJ-KA.09.1 / Iartza 1	2	-	-	2
(AT) ATALLU		87	32	13	42
AT.02 ZINGIRATEGI	JI - AT.02.1 / Zingirategi	87	32	13	42
ZUBIETA / TXIKIERDI		63	36	5	22
(ZU) ZUBIETA		63	36	5	22
ZU.01 ZUBIETA KAXKOA	ZJ-ZU.01.1 / Zubietza 1	2	-	-	2
	ZJ-ZU.01.2 / Zubietza 2	8	8	-	-
ZU.03 ERROTA AREA	JI - ZU.03.1 / Errota	53	28	5	20
		GUZTIRA TOTAL	SOZIAL.	TASAT.	LIBREAK
		GUZTIRA / TOTAL	715	340	102
			48%	14%	38%
GUZTIRA BABESTUAK TOTAL PROTEGIDAS	442	62%			
GUZTIRA LIBREAK TOTAL LIBRES	273	38%			

Programación del nuevo PGOU: El Plan General responde a un periodo de 15 años ordenados en el documento de Programa de Actuación del plan. Con el objetivo de conseguir un desarrollo equilibrado y acorde a las necesidades de la población de Usurbil, los desarrollos ordenados se han programan por cuatrienios.

Necesidades del casco y de los barrios de Usurbil en el nuevo PGOU: Dadas las características territoriales de Usurbil, el Plan General se articula teniendo en cuenta también los distintos barrios y realidades sociales que conforman el término municipal de Usurbil. Por lo que la planificación residencial también plantea desarrollos residenciales en los barrios más alejados del casco de Usurbil con el objetivo de mantener población y fortalecer y mejorar la calidad de vida de dichas comunidades de menores dimensiones.



Acción 1.3.1. Promoción de vivienda protegida

Entidades responsables: Ayuntamiento de Usurbil y Gobierno Vasco

CONTEXTO DE PARTIDA

Se trata de ampliar el parque de vivienda protegida para dar respuesta a las necesidades de la población de Usurbil los próximos años y, especialmente, de las personas más jóvenes y a las más vulnerables. Para ello, se pretende aprovechar la normativa vigente en materia de procedimientos de adjudicación de viviendas de protección pública, de modo que el parque asequible que se genere tenga un impacto significativo en dichos colectivos.

Así mismo, los suelos de cesión que reciba el Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas se destinarán prioritariamente a vivienda en alquiler, preferentemente en colaboración con el Gobierno Vasco.

PROMOCIONES A REALIZAR EN EL PRIMER CUATRIENIO DEL PGOU:

ÁMBITOS EN EL CASCO DE USURBIL

De las previsiones de edificación descritas en el cuadro de la página anterior, durante el periodo 2025-2028 en el periodo que coincide con el plan específico de medidas previsto por la ley estatal de vivienda que acompaña a la solicitud de zona de mercado residencial tensionado (ZMRT), se prevé que se encuentren aptos para su desarrollo los siguientes ámbitos prioritarios para la promoción de vivienda protegida:

➤ KA.08-PIKAOLA (A-98 PIKAOLA en las NNSSas vigentes)

Se trata de un ámbito pendiente de desarrollar, en el que el Ayuntamiento es titular del 54,4%.

El ámbito KA.08.1 PIKAOLA se ordena ya en las NNSSas vigentes y el nuevo PGOU mantiene este desarrollo residencial, debido a que el Ayuntamiento es propietario de parte de los suelos (54,3977%) y se ha considerado de interés mantener este desarrollo para la política municipal de vivienda.

En total se han ordenado 46 viviendas, siendo la mayoría 30 viviendas de protección social y las 16 restantes son viviendas libres.





La distribución prevista de tipologías de vivienda sería la siguiente:

KA.08 PIKAOLA	NUEVAS VIVIENDAS			
	TOTAL	VPS	VPT	LIBRES
Viviendas	46	30	-	16
m2(t)	4.350	2.800	-	1.550

Para el desarrollo del ámbito se precisa aprobación del Plan Especial y el resto de los documentos urbanísticos, así como la urbanización del ámbito.

En base a una valoración realizada en 2021, la edificabilidad que le corresponde al Ayuntamiento sería la equivalente a 30 viviendas sociales y 4 viviendas libres (55,4% propiedad patrimonial + 15% de cesión).

Este ámbito se considera prioritario para una posible colaboración con el Gobierno Vasco para la construcción de vivienda de alquiler.

➤ HE.18-OLARRIONDO

Este Sector constituye la principal actuación a acometer dentro del nuevo PGOU, e implica un desarrollo a largo plazo, programado en 4 fases. El objetivo es generar un ecobarrio que integre nueva edificación y espacios verdes que sirvan de enlace y transición entre distintas zonas del municipio.

El 40% del Sector es un Sistema General de espacios libres que corresponde con el Parque de Aranerreka, principal espacio verde del casco urbano de Usurbil. Además de objetivos naturales, paisajísticos y de ocio, se reforzará la función de conexión del parque para la movilidad diaria entre los diferentes barrios y zonas de Usurbil.

En la zona residencial, se propone un barrio de carácter peatonal, en el que los vehículos a motor tendrán un acceso reducido. Así mismo, respecto a la ordenación preexistente, se reducirá considerablemente el porcentaje de suelo artificializado y en el entorno de las viviendas predominan las zonas verdes y los puntos de encuentro para la vida cotidiana en contacto con la naturaleza.





Aunque la zona tiene un uso predominantemente residencial, se ha buscado una mezcla de usos, ordenando 316 viviendas, usos comerciales, locales y parcelas de equipamiento comunitario, y un aparcamiento público subterráneo. Los usos comerciales se concentran en una nueva plaza o espacio de encuentro que dará servicio también a los barrios de Ugartondo, Kalezar y el propio Olarriondo.



En total se han ordenado 316 viviendas, de las que 180 son de protección social, 62 son viviendas tasadas 74 son viviendas libres, lo que para un municipio que presenta actualmente 2.775 viviendas, supone una --transformación con un impacto urbanístico y social muy relevante.

HE.18 OLARRIONDO	NUEVAS VIVIENDAS			
	TOTAL	VPS	VPT	LIBRES
Viviendas	316	180	62	74
m ² (t)	28.763	15.920	5.652	7.191

Para el desarrollo del ámbito se precisa aprobación del Plan Parcial y el resto de los documentos urbanísticos, así como la urbanización del ámbito.

HE.18 OLARRIONDO es el desarrollo residencial principal del PGOU y dado que se trata de una zona de grandes dimensiones y que el número de viviendas ordenadas en la misma es elevado, se ha considerado necesario programar la ejecución de la zona y prolongarla en el tiempo.

Así, se han definido 4 fases independientes para el desarrollo del sector, y en el primer cuatrienio del PGOU se programará la primera fase dejando el resto para plazos posteriores. Esta programación se puede revisar en función de las necesidades.



HE.18 OLARRIONDO	TOTAL	VPS	VPT	LIBRES
1. FASE Viviendas	96	34	-	62
2. FASE Viviendas	84	84	-	-
3. FASE Viviendas	83	39	32	12
4. FASE Viviendas	53	23	30	-

HE.18-OLARRIONDO (1ª FASE)

En la PRIMERA FASE, que es la que coincide con el periodo de aplicación del plan específico de medidas, se desarrollarán 34 viviendas de protección social y la mayoría de las viviendas libres (62), con el fin de desarrollar de una manera viable la urbanización asociada a este ámbito, con criterios de desarrollo urbano sostenible. Dicha urbanización será la que acoja los usos comerciales y los aparcamientos.

El Ayuntamiento prevé que esa 1ª Fase recibirá el suelo destinado a las 34 viviendas de protección social.

Este ámbito se considera prioritario para una posible colaboración con el Gobierno Vasco para la construcción de vivienda de alquiler.

➤ AT.02 ZINGIRATEGI

En el ámbito AT.02.1 ZINGIRATEGI se propone la regeneración del ámbito industrial donde se ubicaba la empresa Ingemar y que actualmente se está derribando para su posterior desarrollo de un ámbito de uso mixto. Se plantea albergar usos industriales ligeros, una parcela para la ampliación de la Escuela Profesional de Zubietza, 87 viviendas, comercios y equipamiento locales. También se prevé un parque fluvial a orillas del Oria.

En total se han ordenado 87 viviendas, de las que 32 son de protección social, 13 son viviendas tasadas 42 son viviendas libres.



AT.02 ZINGIRATEGI	NUEVAS VIVIENDAS			
	TOTAL	VPS	VPT	LIBRES
Viviendas	87	32	13	42
m2(t)	8.500	3.050	1.250	4.200



Para el desarrollo del ámbito se precisa aprobación del Plan Especial y el resto de los documentos urbanísticos, así como la urbanización del ámbito.

La propiedad del ámbito está trabajando el Plan Especial a desarrollar y, además, se está en contacto con el Gobierno Vasco para la definición de la parcela de equipamiento de Formación Profesional y con el SPRI para una posible colaboración en el desarrollo industrial del ámbito.

ÁMBITOS EN AGINAGA

En **AGINAGA** se ordenan dos desarrollos residenciales principales, AGI.04-ELUTX y AGI.06-ETXE LOREA, y se estima que uno de los dos desarrollos se ejecute en el primer cuatrienio del PGOU.

El Ayuntamiento prevé que en estos dos ámbitos AGI.04-ELUTX y AGI.06-ETXE LOREA recibirá la edificabilidad correspondiente a 8 o 11 viviendas de protección social respectivamente

Cualquiera de estos dos ámbitos se considera prioritarios para una posible colaboración con el Gobierno Vasco para la construcción de vivienda de alquiler en AGINAGA.

➤ **AGI.04-ELUTX**

El objetivo principal de esta actuación es unir el casco de Aginaga con las viviendas de la calle Elutx, mediante un camino peatonal que cruza el ámbito y entorno al cual se organizan nuevos espacios públicos y 27 viviendas y un local de equipamiento comunitario.



En total se han ordenado 27 viviendas, siendo 11 viviendas de protección social, 4 viviendas tasadas y las 12 restantes son viviendas libres.



La distribución prevista de tipologías de vivienda sería la siguiente:

AGI.04 ELUTX	NUEVAS VIVIENDAS			
	TOTAL	VPS	VPT	LIBRES
Viviendas	27	11	4	12
m2(t)	3.210	1.170	460	1.580

Para el desarrollo del ámbito no se precisa tramitar un Plan Especial ya que el PGOU ha recogido la ordenación pormenorizada del ámbito. Habría que tramitar el resto de los documentos urbanísticos, así como la urbanización del ámbito, de la cual el Ayuntamiento ya ha ejecutado el camino peatonal que cruza el desarrollo residencial.

➤ **AGI.06-ETXE LOREA**

El objetivo principal de esta zona es la regeneración del entorno ya construido de Etxe Lorea, con la creación de nuevos espacios públicos, la construcción de nuevas viviendas y la creación de un equipamiento comunitario local. Se han organizado 41 viviendas, 13 sociales, 4 tasadas y 24 libres.



En total se han ordenado 41 viviendas, siendo 13 viviendas de protección social, 4 viviendas tasadas y las 24 restantes son viviendas libres.

La distribución prevista de tipologías de vivienda sería la siguiente:

AGI.06 ETXE LOREA	NUEVAS VIVIENDAS			
	TOTAL	VPS	VPT	LIBRES
Viviendas	41	13	4	24
m2(t)	4.000	1.220	380	2.400

Para el desarrollo del ámbito se precisa aprobación del Plan Especial y el resto de los documentos urbanísticos, así como la urbanización del ámbito.



ÁMBITOS EN TXOKOALDE

➤ URD.01.1-OSASUNA

En **TXOKOALDE** en el primer cuatrienio del PGOU se prevé se ejecute una pequeña intervención de actuación de dotación URD.01.1-OSASUNA, que consiste en la reconstrucción y ampliación de un edificio de 5 viviendas y un local de equipamiento.

Aunque se trata de 5 viviendas libres, el Ayuntamiento está estudiando la posibilidad de comprar la parcela residencial y ejecutar 5 viviendas de protección social, en caso de contar con la colaboración o ayuda del Gobierno Vasco.

ÁMBITOS EN ZUBIETA

➤ ZU.01.2 - ZUBIETA 2

En **ZUBIETA** en el primer cuatrienio del PGOU se podría ejecutar una pequeña intervención de actuación de dotación ZU.01.2 - ZUBIETA 2, que consiste en la construcción de un edificio de 8 viviendas de protección social en una parcela residencial en la que actualmente hay edificado un pequeño almacén.

El Ayuntamiento estudiará la posibilidad de comprar la parcela y ejecutar 8 viviendas de protección social, en caso de contar con la colaboración o ayuda del Gobierno Vasco.



Acción 1.3.2. Promoción de alojamientos dotacionales

Entidades responsables: Ayuntamiento de Usurbil y Gobierno Vasco

➤ HE.17-AGERREAZPI (S-6 AGERREAZPI en las NNSSas vigentes)

Se trata de un sector ordenado por las NNSSas de 2004 y que recientemente se ha terminado de urbanizar. Actualmente se están construyendo las últimas viviendas libres ordenadas en dicho sector.

El ámbito cuenta con dos parcelas de Equipamiento Comunitario no edificadas (BOG nº 8 de 13/01/2011) en base a la modificación del Plan Parcial aprobado en 2010. Una de esas parcelas actualmente está destinada a huertas municipales, y la segunda parcela (EKP/PEC 1.2) podría destinarse a la construcción de alojamientos dotacionales.



La edificabilidad ordenada en las parcelas de equipamiento comunitario es la siguiente:

Parcelas de equipamiento comunitario	Superficie	Edificabilidad sobre rasante	Uso
EKP/PEC 1.1	3.842	2.500	Huertas municipales
EKP/PEC 1.2	5.201	2.500	POSSIBLE DESARROLLO DE ALOJAMIENTOS DOTACIONALES

Además, de cara al desarrollo de alojamientos dotacionales, se admite cualquier proyecto de uso público o interés social. Las condiciones de edificación permiten edificios de 1 sótano y PB+2

En total se estima se puedan edificar 30-35 alojamientos dotacionales, para lo que se precisa la aprobación de un Estudio de Detalle. El ámbito se encuentra urbanizado.

Este ámbito se considera prioritario para una posible colaboración con el Gobierno Vasco para la construcción de alojamientos dotacionales.



➤ **ALOJAMIENTOS DOTACIONALES EN LOCALES DE EQUIPAMIENTO EN DESUSO**

Se plantea estudiar la posibilidad de implantar usos de alojamiento dotacional en dos locales que son propiedad del Ayuntamiento cuyo uso es de equipamiento comunitario y que actualmente están en desuso. Los locales se ubican en el barrio de Etxealdia.

Una vez comprobada por un lado que los locales pueden cumplir las condiciones de habitabilidad y por otro, que dicha transformación es viable desde el punto de vista tanto urbanístico como técnico, habría que acometer la obra de implantación de los nuevos usos.

Acción 1.3.3. Promoción de fórmulas alternativas de acceso a la vivienda

Entidades responsables: Ayuntamiento de Usurbil y Gobierno Vasco

CONTEXTO DE PARTIDA

Tal y como se ha en el apartado Acción 1.1.1, actualmente el Ayuntamiento de Usurbil está desarrollando distintas fórmulas de acceso a la vivienda, como pueden ser las viviendas comunitarias intergeneracionales de TXIRIKORDA o las Viviendas para la toda la vida de Egurtzegi.

En este contexto, se trata de seguir trabajando en esta línea y de explorar distintas fórmulas de acceso a la vivienda como pueda ser la masovería urbana o las cooperativas de cesión de uso.

➤ **MEDIKU ETXEA**

Se trata de un edificio residencial municipal de pequeñas dimensiones (120m²(t)) que para su uso efectivo requieren de trabajos importantes de rehabilitación.

Se plantea estudiar la posibilidad de recuperar este edificio para su uso residencial mediante fórmulas alternativas de acceso a la vivienda, en el que se implique a quienes vayan a habitar la vivienda desde el inicio de su reconstrucción. O en su defecto, que sea la administración quien rehabilite la vivienda.



ESTRATEGIA 1.4. 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.

Las personas y familias que residen en estas viviendas captadas solamente abonan un porcentaje de sus ingresos que no supera el 30% de los mismos, con el fin de limitar el esfuerzo para el pago de la renta de alquiler, asumiendo el Gobierno Vasco el pago del resto de la renta.

En Usurbil había 14 viviendas en 24 captadas a través de este programa, lo que supone una ratio sobre el total de la población de 2 viviendas por cada 1000 habitantes, nivel de incidencia similar a municipios del entorno como Orio.

El tope o precio máximo que el programa asume se sitúa en 675 euros, lo que, en estos momentos, ante la falta de oferta, podría estar limitando el margen de crecimiento del programa en el caso de algún tipo de vivienda que por su localización o tipología sitúe la renta solicitada por encima de esta cantidad.

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. El grado de implantación de este programa en el conjunto de Euskadi ha sido tradicionalmente muy limitado. Lo mismo sucede en 2024 en Usurbil solamente hay una vivienda dentro de este programa.

La estrategia que se plantea consistirá en mantener las medidas de activación de la vivienda deshabitada como es el recargo del IBI hasta que se ponga en marcha el canon de vivienda vacía tras realizar el estudio y las intervenciones requeridas para su puesta en marcha.

Las Acciones que conforman la presente estrategia son las siguientes:



Acción 1.4.1. Mantener las medidas fiscales vigentes para el fomento de la movilización de vivienda privada y la promoción del alquiler social

Entidades responsables: Ayuntamiento de Usurbil

CONTEXTO DE PARTIDA

Uno de los elementos centrales de este Plan se trata de lograr que el parque de viviendas de Usurbil sea habitado de forma permanente por personas y familias arraigadas en el pueblo. Para ello el objetivo es lograr el mayor porcentaje posible de viviendas principales (aquellas en las que residen personas y familias durante todo el año) y, por tanto, reducir la vivienda secundaria, deshabitada y la turística.

En la actualidad se encuentra ya vigente un recargo del IBI sobre viviendas sin personas empadronadas. La actual regulación del IBI en Usurbil incluye un recargo del 150 por 100 de la cuota líquida del Impuesto destinado a 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, incluyendo una serie de exenciones entre las que destaca la inclusión de la vivienda en programas destinados a la movilización de la vivienda vacía como es el caso de Bizigune.

Esta regulación parte de la presunción de que un inmueble de uso residencial es residencia habitual cuando, a fecha de devengo del impuesto, en el padrón del municipio donde radique la vivienda conste que constituye la residencia habitual de su o sus ocupantes. La normativa también plantea una serie de exenciones que son las siguientes:

- a) *La puesta en manos de un organismo público que entre sus objetivos tenga el de ofrecer los bienes inmuebles en alquiler y las que tienen bonificaciones por estar adscritas al programa Bizigune, o las que estando adscritas están sin alquilar.*
- b) *Las dadas en alquiler. Para probarlo deberán presentar el contrato de alquiler.*
- c) *Las viviendas de personas empadronadas en residencias de ancianos. En estos casos, solamente será exenta la vivienda habitual que poseían antes de empadronarse en la residencia de ancianos.*
- d) *Las viviendas recibidas en herencia estarán exentas de este recargo por dos años.*
- e) *Las que se utilizan de modo continuado para actividades mercantiles o profesionales.*

Asimismo, esta normativa contempla 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 del Gobierno Vasco 316/2002, de 30 de diciembre, así como otra bonificación del mismo importe para nuevas viviendas de protección oficial y garajes y trasteros asociados a ellas (en el proyecto o registro), dentro de los 3 primeros años a partir de la calificación definitiva.

Adicionalmente, la normativa del ICIO incluye también bonificaciones de interés para incentivar y fomentar la construcción de vivienda a precio asequible como es la bonificación del 15 % a favor de las construcciones, instalaciones u obras referentes a las viviendas de protección social, previa solicitud de los sujetos pasivos.



DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

El Ayuntamiento de Usurbil plantea mantener, y en su caso reforzar las medidas fiscales ya implementadas

Acción 1.4.2. Realización de un estudio de vivienda vacía orientado a la puesta en marcha del registro de viviendas vacías

Entidades responsables: Ayuntamiento de Usurbil

CONTEXTO DE PARTIDA

De forma coherente con el diagnóstico realizado y la solicitud de declaración de zona tensionada se hace necesario tratar de poner en marcha todas las fórmulas posibles para incrementar la oferta de vivienda y, en la medida de lo posible, movilizar la vivienda deshabitada hacia el mercado de alquiler. Se trata con ello, como se ha indicado, de fomentar que el mayor número posible de viviendas de Usurbil se destinen a que las personas y familias residan en las mismas de forma estable y permanente. (viviendas principales).

Para ello, el Decreto 149/2021, de 8 de junio, de vivienda deshabitada y de medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda regula la vivienda deshabitada y la adopción de medidas dirigidas a su efectiva ocupación para uso habitacional, garantizando con ello el cumplimiento de la función social de la vivienda. En su artículo 4 recoge los medios para acreditar la desocupación continuada de las viviendas y habilita a los ayuntamientos para acreditar la situación de desocupación permanente y continuada de las viviendas durante un tiempo superior a dos años por cuantos medios sean admitidos en derecho, pudiendo acceder y requerir acreditación de los siguientes extremos:

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Se plantea, como punto de partida, realizar un estudio que analice el nivel de uso del parque de viviendas de Usurbil y de forma específica la incidencia efectiva de las viviendas deshabitadas, su localización y las características de este tipo de viviendas.

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 continua y su no ocupación no se explica por razones de fuerza mayor).

Una vez realizado este estudio, se llevarán a cabo las intervenciones necesarias para elaborar el registro de viviendas vacías, así como poner en marcha las diversas medidas necesarias para aplicar el referido decreto y poner en marcha el canon de vivienda vacía dentro de los 3 próximos años.



Acción 1.4.3. Impulso del programa Bizigune y ASAP y estimulación de estos programas de movilización de vivienda vacía mediante su divulgación

Entidades responsables: Ayuntamiento de Usurbil y Gobierno Vasco

CONTEXTO DE PARTIDA

Como se ha indicado en Usurbil el nivel de implantación de los programas Bizigune y ASAP es limitado, de forma que cuentan con 13 viviendas y 1 vivienda, respectivamente.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Se plantea reforzar los sistemas de información y comunicación a la ciudadanía y a las personas propietarias de viviendas, especialmente entre aquellas en las que no exista una persona empadronada mediante el envío cartas para dar a conocer las ventajas del Programa Bizigune y ASAP.

Acción 1.4.4. Ordenanza sobre conversión en vivienda de locales situados en las plantas bajas de edificaciones existentes.

Entidades responsables: Ayuntamiento de Usurbil

CONTEXTO DE PARTIDA

El municipio de Usurbil ya cuenta desde 2010 con una ordenanza que regula la conversión de locales situados en planta baja en de los edificios existentes ubicados en zonas residenciales consolidadas.

Esta ordenanza considera que diversos locales, mediante procedimiento regulado y controlado, podrían variar su situación acogiendo el uso residencial, incrementándose de esta manera el número de viviendas sin colonizar nuevo suelo. En todo caso, la normativa trata de preservar los usos terciarios en planta baja en determinados ámbitos, ya sea por el nivel de relación ciudadana que se produce en ellos, porque pueden acoger usos terciarios no residenciales de interés estratégico para el municipio (usos culturales, semilleros de empresas) o por cualquier otra razón que lleve a concluir que el uso residencial no es adecuado en ellos.

Para su elaboración se realizó previamente un estudio de las plantas bajas en Usurbil que analizó pormenorizadamente los edificios existentes y su relación con el entorno y de esta manera se pudo determinar la excepcionalidad del ámbito de aplicación de la ordenanza.

En todo caso, el cambio de uso debe respetar las condiciones adecuadas de habitabilidad y las viviendas resultantes de las transformaciones reguladas con esta ordenanza son calificadas como Viviendas Tasadas Municipales de forma permanente, de manera que las nuevas viviendas generadas deberán contribuir a una política pública de vivienda orientada hacia aquellos segmentos de población más necesitados de vivienda.

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.



ESTRATEGIA 1.5. Control de los alojamientos turísticos: regulación y desincentivos a su instalación.

Acción 1.5.1 Acciones para controlar el crecimiento de los alojamientos turísticos y para fomentar el uso residencial del parque de viviendas.

Entidades responsables: Ayuntamiento de Usurbil

CONTEXTO DE PARTIDA

Como se ha indicado, una línea estratégica transversal a buena parte de las acciones incluidas en este Plan consiste en que el parque de viviendas de Usurbil sea habitado de forma permanente por personas y familias arraigadas en el pueblo. Para ello el objetivo es lograr el mayor porcentaje posible de viviendas principales para lo que resulta de interés evitar que el fenómeno de la vivienda turística alcance a Usurbil como está sucediendo en otros municipios de Donostialdea.

En este orden de cosas, el boom de la vivienda turística y de la segunda vivienda en Donostia está generando un impacto negativo en los municipios del entorno, especialmente en aquellos que se encuentran más cercanos y muy bien comunicados por transporte público. Usurbil parece hasta el momento haber evitado este efecto, pero no es descartable que en un futuro próximo pueda comenzar a incrementarse el número de viviendas turísticas.

En la actualidad se contabilizan 5 viviendas turísticas en Usurbil, según los datos del Gobierno Vasco

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

En este contexto, se considera de interés regular la implantación de la actividad turística en las parcelas y edificios residenciales, ya que disminuyen el número de viviendas principales obstaculizando la función social de la vivienda.

En este orden de cosas, cabe destacar que 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 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. Realizar una acción de comunicación por parte del Ayuntamiento a las comunidades de personas propietarias para que puedan optar por limitar o prohibir las viviendas turísticas en sus comunidades.
3. En desarrollo de lo regulado en el PGOU, elaborar una ordenanza que regule el uso turístico en las parcelas y edificios de uso residencial de forma que se garantice la función social de la vivienda.

¹ <https://www.poderjudicial.es/cgppj/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>



EJE 2

ACTUACIONES SOBRE EL PARQUE EDIFICADO: LA REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA

Objetivo

Apoyar y fomentar la rehabilitación del parque de vivienda de Usurbil, para lo que se realizará un análisis previo de la situación del grado de avance de las ITEs y las necesidades de rehabilitación del municipio con el fin de, si es necesario, reforzar la información y comunicación a las comunidades de personas propietarias

Principales ámbitos de Intervención:

Se plantea alcanzar este objetivo mediante las siguientes líneas de actuación y acciones mediante líneas de actuación diversas como pueden ser:

1. El análisis de la situación actual en términos de ITEs realizadas y puesta en marcha de las actuaciones requeridas en las mismas.
2. La implementación y fomento de las ayudas del Gobierno Vasco y de las propias del Ayuntamiento de Usurbil
3. Los incentivos fiscales para el fomento de la rehabilitación y la eficiencia energética



ESTRATEGIA 2.1. Análisis de la situación del parque de viviendas y sus necesidades de rehabilitación a corto y medio plazo

Acción 2.1.1 Realizar un retrato del grado de avance de las ITEs y una previsión de las necesidades hasta 2028

Entidades responsables: Ayuntamiento de Usurbil

CONTEXTO DE PARTIDA

La normativa que regula la aplicación de las ITEs plantea que los edificios de más de 50 años deben realizar las ITEs, así como todos aquellos que solicitan ayudas y subvenciones para realizar obras de rehabilitación. Según el resultado de las ITEs, puede establecerse en dicho informe la necesidad de llevar a cabo obras urgentes o muy urgentes (en un plazo inferior a 1 año).

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Se plantea realizar un análisis sintético sobre el grado de realización y avance de las ITEs entre los edificios obligados a realizados, así como del nivel de ejecución de las obras urgentes previstas en las ITEs ya realizadas.

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. Ayudas del Ayuntamiento destinadas a comunidades de propietarios y particulares

Entidades responsables: Ayuntamiento de Usurbil

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Se plantean nuevas líneas de ayudas económicas:

- Para obras de rehabilitación en viviendas vacías que se comprometan a ceder la vivienda a Bizigune/ASAP.
- Para obras dirigidas a trasladar las actividades económicas de las primeras plantas a las plantas bajas de edificios residenciales.



Acción 2.2.3. Medidas fiscales para estimular la rehabilitación de edificios y viviendas, así como la accesibilidad en las viviendas construidas

Entidades responsables: Ayuntamiento de Usurbil

CONTEXTO DE PARTIDA

El Ayuntamiento de Usurbil viene aplicando desde hace años diversas medidas fiscales que se concretan en bonificaciones en el ICIO, como son:

- Una bonificación del 95 % en el ICIO a favor de construcciones si se implantan sistemas que permitan detectar el aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía solar u otras energías renovables. En el caso de que se aplique esta bonificación, las instalaciones de producción de calor deberán disponer de colectores o sistemas de calefacción y agua caliente sanitaria (ACS) homologados por la administración competente.
- Una bonificación del 90 % a favor de las construcciones, instalaciones u obras que faciliten las condiciones de accesibilidad y habitabilidad de las personas con discapacidad.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

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

Acción 2.2.4 Ayudas del Ayuntamiento de Usurbil para la instalación de ascensores

Entidades responsables: Ayuntamiento de Usurbil

CONTEXTO DE PARTIDA

El Ayuntamiento de Usurbil dispone de una línea de subvenciones para la instalación de ascensores, siempre y cuando, anteriormente no haya recibido por este concepto ayuda económica.

Las personas o entidades beneficiarias de estas subvenciones podrán ser:

- Las personas titulares de las actuaciones de instalación de ascensor en inmuebles de dos o más plantas cuyo uso principal sea el de vivienda.
- No podrán recibir la subvención quienes cambien el ascensor, ni promotoras/es y contratistas para la instalación de ascensores en edificios de nueva planta realizada.
- Se exceptúan los edificios residenciales colectivos actualmente dotados de ascensor cuya instalación se reconstruya para garantizar la accesibilidad universal.

Por cada solicitud, la subvención será como máximo de 1.000 euros.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Se plantea mantener la ayuda y analizar el alcance y eficacia de la misma, para su posible modificación si fuera necesario para fomentar la accesibilidad universal.



EJE 3

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

Objetivos

Fomentar la emancipación de la población joven de Usurbil, así como avanzar en el reconocimiento del derecho de subjetivo a la vivienda, facilitando el acceso a una vivienda o alojamiento digna y adecuada a nuevos colectivos con mayores dificultades para emanciparse o para poder continuar residiendo en sus viviendas.

Principales ámbitos de Intervención:

- Fomentar el acceso a las prestaciones y ayudas para la emancipación juvenil que ofrece tanto el Gobierno Vasco como el propio Ayuntamiento de Usurbil
- Estudiar el alcance y adecuación a las necesidades de la población joven de Usurbil de las ayudas propias del Ayuntamiento
- Tratar de que el Derecho Subjetivo de Vivienda y el sistema de prestaciones y ayudas alcance a la totalidad de las personas y familias en situación de exclusión residencial o que tienen dificultades para el acceso a una vivienda digna a precio asequible



ESTRATEGIA 3.1. Fomento de la emancipación de la población joven de Usurbil

Acción 3.1.1. Fomento de Gaztelagun

Entidades responsables: Gobierno Vasco y Ayuntamiento de Usurbil

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 en el caso de Usurbil.

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.

En octubre de 2024, últimos datos disponibles, se registraban 26 expedientes activos, de los cuales 1 de ellos se correspondía con una persona de menos de 23 años, 20 con personas de 24 a 29 años y 5 con personas de 20 a 35 años.

Según el sexo, 20 eran mujeres y 6 eran hombres,

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Se plantea realizar un seguimiento del grado de cobertura y alcance anual durante la vigencia del Plan a través de la información que facilite el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco, así como su grado de complementariedad de las ayudas propias del Ayuntamiento y las de Emantzipa.



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

Entidades responsables: Ayuntamiento de Usurbil 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 Usurbil 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 prevé realizar un seguimiento del grado de cobertura y alcance anual durante la vigencia del Plan a través de la información que facilite el Departamento de Juventud del Gobierno Vasco, así como su grado de complementariedad de las ayudas propias del Ayuntamiento y las de Gaztelagun.



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 Usurbil

Acción 3.2.1. Impulso del Derecho Subjetivo a la Vivienda y seguimiento de las personas beneficiarias de la RGI-PCV

Entidades responsables: Ayuntamiento de Usurbil

CONTEXTO DE PARTIDA

El reconocimiento del Derecho Subjetivo a la Vivienda ha sido uno de los principales hitos de la política social y de vivienda de los últimos años, al reconocer a las personas que cumplen con los requisitos de ingresos previstos, el derecho a que las administraciones públicas les aporten una respuesta a su situación de necesidad y exclusión residencial.

La respuesta prioritaria consiste en la adjudicación de una vivienda protegida en alquiler. Sin embargo, la falta de un parque de viviendas protegidas en alquiler supone que, en algunos casos, este derecho se asocia a la concesión de la Prestación Económica de Vivienda-

Adicionalmente, en la actualidad, la prestación para el pago de la vivienda más extendida es la Prestación Complementaria de Vivienda vinculada a la RGI que se va a integrar en la en una sola ayuda al alquiler para los colectivos con mayor necesidad de vivienda siendo gestionada por Lanbide y que, en los próximos meses, pasará a integrarse en la Prestación Económica de Vivienda gestionada por el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco.

Un total de 24 unidades de convivencia que residen en Usurbil tienen reconocido el Derecho Subjetivo a la Vivienda sobre 41 solicitudes realizadas. Entre las mismas, 12 unidades de convivencia son beneficiarias de la Prestación Económica de Vivienda.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

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



ESTRATEGIA 3.3. Ayudas al pago del alquiler para personas en vulnerabilidad económica y riesgo de exclusión, y para la población general

Acción 3.3.1. Ayudas de Emergencia Social (AES)

Entidades responsables: Ayuntamiento de Usurbil

CONTEXTO DE PARTIDA

Las Ayudas de Emergencia Social son gestionadas directamente por los Ayuntamientos a través de los Servicios Sociales para lo que reciben también financiación del Gobierno Vasco. Estas ayudas (siempre para viviendas que no sean de promoción pública y cuando no se tenga derecho a otras prestaciones del GV) no solo dan cobertura a las personas y familias en exclusión residencial que residen en régimen de alquiler, sino y también a las que residen en régimen de propiedad (durante un máximo de 5 años) y no pueden asumir el pago de la hipoteca. En la actualidad, el alcance de las AES en 2024 es:

- AES para alquiler vivienda: un total de 8 unidades de convivencia han sido beneficiarias de las viviendas.
- AES para hipoteca: se han concedido 2 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.

Acción. 3.3.2. Seguimiento e información sobre las Ayudas al alquiler del Ayuntamiento.

Entidades responsables: Ayuntamiento de Usurbil

CONTEXTO DE PARTIDA

Desde abril de 2021 está vigente esta nueva prestación que gestiona el Ayuntamiento de Usurbil y que consiste en la concesión de subvenciones para colaborar en el pago de parte del alquiler de la vivienda habitual de los solicitantes. Este programa está destinado a subvencionar los gastos de alquiler del 1 de enero al 31 de diciembre del año anterior al de la convocatoria, excluyendo los gastos de garaje, comunidad y administración, así como los que se originen en concepto de contribuciones o tributos.

Deberán tener la vivienda ya arrendada y no tener derecho al resto de ayudas destinadas a ello (Gaztelagun, Etxebizitzarako Prestazio Osagarria edo Gizarte Larrialdietarako Laguntza), además de que la renta anual no supere un límite de ingresos.

Los requisitos de la ayuda, entre otros, son los siguientes:

- La vivienda objeto de la subvención deberá estar situada en el término municipal de Usurbil.



- Todas las personas de la unidad de convivencia que sean beneficiarias de subvenciones deberán estar empadronadas en la vivienda objeto de subvención durante el periodo de solicitud de la subvención.
- Disponer de ingresos anuales superiores a 3.000 euros e inferiores a 28.000 euros en caso de que la unidad de convivencia esté formada por una sola persona; y superiores a 3.000 euros e inferiores a 35.000 euros en caso de que la unidad de convivencia esté formada por más de una persona.
- Las rentas por alquiler no superarán la cantidad mensual de 1.000 euros.
- Ninguno de los solicitantes o integrantes de la unidad de convivencia tendrá vivienda de su propiedad. Quedan exceptuados de esta condición los cotitulares de una vivienda en propiedad adquirida por herencia o donación, siempre que el porcentaje de titularidad no supere el 50% y el valor catastral de las participaciones no supere los 75.000,00 euros.
- El solicitante deberá ser titular del contrato de arrendamiento de una vivienda libre, en nombre propio o en calidad de arrendatario, ubicada en el término municipal de Usurbil, siendo ésta la vivienda habitual y permanente de la unidad solicitante.

Desde el inicio de la prestación en 2021, se ha ayudado a 14 beneficiarios, destinándose en total 30.020,00 €.

Según el sexo, 10 de las beneficiarias eran mujeres y 4 eran hombres.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

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

Acción. 3.3.3. Análisis de la cobertura del sistema de prestaciones del Gobierno Vasco (Gaztelagun, Emantziap y ayudas a colectivos en riesgos de exclusión) y de la adecuación de las subvenciones propias del Ayuntamiento de Usurbil para el alquiler de viviendas

Entidades responsables: Ayuntamiento de Usurbil

CONTEXTO DE PARTIDA

El sistema de prestaciones que actualmente ofrece el Gobierno Vasco dispone de un amplio alcance. En la vertiente de las ayudas y prestaciones destinadas a la emancipación juvenil, como se ha indicado, existen ya dos prestaciones complementarias (Gaztelagun y Emantziap), mientras que el dispositivo de ayudas y prestaciones para los colectivos más vulnerables a través de la PCV ofrece una notable cobertura a las unidades convivenciales de rentas reducidas.

Por su parte, existen ya unas ayudas propias del Ayuntamiento para el alquiler. Las personas beneficiarias deberán estar de alta en el Padrón Municipal de Vivienda y. En el caso de que las personas inquilinas no formen una unidad familiar, el contrato estará a nombre de todos los miembros de la unidad de convivencia. El contrato de arrendamiento será suscrito por todos los arrendatarios individualmente en todas sus hojas. La duración del contrato de alquiler deberá ser como mínimo de doce (12) meses.



Las rentas por alquiler no superarán la cantidad mensual de 900 euros y los ingresos brutos anuales serán como mínimo de 3.000 euros, mientras que los máximos serán los siguientes:

- Si la beneficiaria es una persona, los ingresos brutos anuales no podrán superar el importe de 28.000 euros.
- Si las personas beneficiarias son dos o más, los ingresos brutos anuales no podrán superar el importe de 35.000 euros

En la última convocatoria de 2024, un total 7 personas/familias fueron beneficiarias de esta ayuda

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

En este contexto, el Ayuntamiento de Usurbil viene ofreciendo subvenciones directas para el pago de alquiler, sin restricción de edad. Están destinadas a personas que tengan la vivienda ya arrendada y no tengan derecho al resto de ayudas destinadas a ello (Gaztelagun, Prestación Complementaria de Vivienda o Ayudas de Emergencia Social)

Se prevé realizar un análisis del alcance de este sistema de prestaciones para, en su caso, readecuar las ayudas del Ayuntamiento de Usurbil vigentes a las necesidades de la población que reside en alquiler o quiere acceder a una vivienda en este régimen de tenencia.

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 y Ayuntamiento de Usurbil

CONTEXTO DE PARTIDA

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

Objetivos

Llevar a cabo un proceso de gestión y seguimiento del Plan coordinador y compartido entre todos los departamentos y agentes relevantes de Usurbil, así como con el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco.

Principales ámbitos de Intervención:

- Disponer de un sistema de coordinación flexible y compartido con el Gobierno Vasco con el fin de impulsar el Plan y resolver de forma ágil y compartida las incidencias que puedan surgir.
- Realizar el seguimiento periódico del Plan con el fin de adaptarlo a las necesidades cambiantes de las personas residentes en Usurbil, especialmente de las y los jóvenes y de los colectivos con mayores dificultades de acceso a la vivienda.



ESTRATEGIA 4.1. Sistemas de coordinación y seguimiento del Plan

Acción 4.1.1. Grupo de seguimiento y coordinación del Ayuntamiento de Usurbil

Entidades responsables: Ayuntamiento de Usurbil

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Se implantará un grupo de seguimiento y coordinación del Plan.

Acción 4.1.2. Comisión para el seguimiento y coordinación del Plan

Entidades responsables: Ayuntamiento Usurbil y Gobierno Vasco

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Se implantará una comisión de seguimiento del Plan como mecanismo de referencia para el seguimiento y coordinación del Plan en el que participará tanto el Ayuntamiento de Usurbil como el Gobierno Vasco. Se plantea que la frecuencia y los mecanismos de participación en esta comisión sean flexibles, pudiéndose realizar de forma presencial o telemática, así como de forma grupal y/o mediante contactos directos entre las personas participantes.

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

Entidades responsables: Ayuntamiento de Usurbil

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

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

Acción 4.1.4. Evaluar el Plan anualmente.

Entidades responsables: Ayuntamiento de Usurbil

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Elaborar un informe sintético que evalúe el grado de avance del Plan con carácter anual. 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 Usurbil y en las personas y familias que se encuentran que se encuentran en una situación más desfavorable para acceder a la vivienda.



Acción 4.1.5 Fortalecimiento de los servicios de información al ciudadano

Entidades responsables: Ayuntamiento de Usurbil

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Se plantea estudiar, reforzar los servicios de información y atención al ciudadano con una especial coordinación con los servicios de atención a la ciudadanía, creando una oficina de vivienda 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 y al pago del alquiler
- Seguimiento de las viviendas deshabitadas y potencialmente movilizables a través de ayudas a la rehabilitación

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

Acción 4.2.1. Analizar el potencial de financiación del Plan a 3 años (2028)

Entidades responsables: Ayuntamiento de Usurbil

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 Plan.



Usurbilgo Udala

3.- CRONOGRAMA

EJE/Estrategia/Línea de actuación	2026	2027	2028	Vinculación a declaración zona tensionada (Alta - Media)
EJE 1. FOMENTO DE LA VIVIENDA ASEQUIBLE				
ESTRATEGIA 1.1. Usurbil ciudad de los cuidados. Conexión con el ámbito de la vivienda.				
Acción 1.1.1. Promoción de fórmulas alternativas de acceso a la vivienda ligadas a los cuidados				A
ESTRATEGIA 1.2. Alternativas habitacionales para la población más vulnerable.				
Acción 1.2.1. Viviendas municipales de alquiler social, y su procedimiento de adjudicación				A
Acción 1.2.2. Alternativas habitacionales para personas en situaciones críticas				A
ESTRATEGIA 1.3. Incrementar el sistema residencial de protección pública, apostando de forma preferente por el alquiler.				
Acción 1.3.1. Promoción de vivienda protegida				A
Acción 1.3.2. Promoción de alojamientos dotacionales				A
Acción 1.3.3. Promoción de fórmulas alternativas de acceso a la vivienda				A
ESTRATEGIA 1.4. Fomento de programas de intermediación en el mercado de alquiler				
Acción 1.4.1. Mantener las medidas fiscales vigentes para el fomento de la movilización de vivienda privada y la promoción del alquiler social				A
Acción 1.4.2. Realización de un estudio de vivienda vacía orientado a la puesta en marcha del registro de viviendas vacías				A
Acción 1.4.3. Impulso del programa Bizigune y ASAP y estimulación de estos programas de movilización de vivienda vacía mediante su divulgación				A
Acción 1.4.4. Ordenanza sobre conversión en vivienda de locales situados en las plantas bajas de edificaciones existentes.				

ESTRATEGIA 1.5. Control de los alojamientos turísticos: regulación y desincentivos a su instalación.				
Acción 1.5.1. Acciones para controlar el crecimiento de los alojamientos turísticos y para fomentar el uso residencial del parque de viviendas.				M

EJE/Estrategia/Línea de actuación	2026	2027	2028	Vinculación a declaración zona tensionada (Alta (A)- Media (M))
EJE 2. ACTUACIONES SOBRE EL PARQUE EDIFICADO: LA REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA				
ESTRATEGIA 2.1. Análisis de la situación del parque de viviendas y sus necesidades de rehabilitación a corto y medio plazo				
Acción 2.1.1. Realizar un retrato del grado de avance de las ITEs y una previsión de las necesidades hasta 2028				M
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				M
Acción 2.2.2. Ayudas del Ayuntamiento destinadas a comunidades de propietarios y particulares				M
Acción 2.2.3. Medidas fiscales para estimular la rehabilitación de edificios y viviendas, así como la accesibilidad en las viviendas construidas				M
Acción 2.2.4 Ayudas del Ayuntamiento de Usurbil para la instalación de ascensores				M

EJE/Estrategia/Línea de actuación	2026	2027	2028	Vinculación a declaración zona tensionada (Alta - Media)
EJE 3. SISTEMA DE PRESTACIONES, AYUDAS AL ALQUILER Y PROTECCIÓN DE COLECTIVOS VULNERABLES				
ESTRATEGIA 3.1. Fomento de la emancipación de la población joven de Usurbil				
Acción 3.1.1. Fomento de Gaztelagun				A
Acción 3.1.2. Seguimiento e información sobre las Ayudas Dirección Juventud Gobierno Vasco. Programa Emantzipa				A
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 Usurbil				
Acción 3.2.1. Impulso del Derecho Subjetivo a la Vivienda y seguimiento de las personas beneficiarias de la RGI-PCV				A
ESTRATEGIA 3.3. Ayudas al pago del alquiler para personas en vulnerabilidad económica y riesgo de exclusión, y para la población general				
Acción 3.3.1. Ayudas de Emergencia Social (AES)				A
Acción 3.3.2. Seguimiento e información sobre las Ayudas al alquiler del Ayuntamiento.				
Acción 3.3.3. Análisis de la cobertura del sistema de prestaciones del Gobierno Vasco (Gaztelagun, Emantzipa y ayudas a colectivos en riesgos de exclusión) y de la adecuación de las subvenciones propias del Ayuntamiento de Usurbil para el alquiler de viviendas				A
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				A

EJE/Estrategia/Línea de actuación	2026	2027	2028	Vinculación a declaración zona tensionada (Alta - Media)
EJE 4. COORDINACIÓN INSTITUCIONAL, INFORMACIÓN A LA CIUDADANÍA Y SEGUIMIENTO DEL PLAN				
ESTRATEGIA 4.1.				
Sistemas de coordinación y seguimiento del Plan				
Acción 4.1.1. Grupo de seguimiento y coordinación del Ayuntamiento de Usurbil				A
Acción 4.1.2. Comisión para el seguimiento y coordinación del Plan				A
Acción 4.1.3. Actualizar los indicadores asociados a la declaración de zona tensionada				A
Acción 4.1.4. Evaluar el Plan anualmente.				A
Acción 4.1.5 Fortalecimiento de los servicios de información al ciudadano				A
ESTRATEGIA 4.2.				
Política de financiación para desarrollar el sistema residencial de protección pública				
Acción 4.2.1. Analizar el potencial de financiación del Plan a 3 años (2028)				A