

# Declaración de zonas de mercado residencial tensionado | plan de acción

AYUNTAMIENTO  
DE ZUMAIA



**Zumaiako Udala**

ESRU798d6b9d-3bd3-46b5-bc59-ecdfa8d7e3cf

1 noviembre  
de 2024

Código del documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFTAS.9.b6rg
Documento verificador	<a href="https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFTAS9.b6rg">https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFTAS9.b6rg</a>



# Índice

<b>1 ANTECEDENTES .....</b>	<b>3</b>
<b>2 PLAN DE ACCIÓN .....</b>	<b>5</b>
<b>2.1 MISIÓN Y VISIÓN.....</b>	<b>5</b>
<b>2.2 OBJETIVOS Y PRIORIDADES DEL PLAN.....</b>	<b>6</b>
1. PRIORIDAD .....	6
2. PRIORIDAD .....	6
3. PRIORIDAD .....	6
4. PRIORIDAD .....	6
5. PRIORIDAD .....	6
<b>2.3 CARACTERÍSTICAS DEL PLAN: EJES, ESTRATEGIAS Y LÍNEAS DE ACTUACIÓN .....</b>	<b>7</b>
1. EJE – FOMENTO DEL ALQUILER ASEQUIBLE .....	7
2. EJE – SISTEMA DE PRESTACIONES Y SUBVENCIONES PARA EL ALQUILER .....	14
3. EJE: ACTUACIONES SOBRE EL PARQUE EDIFICADO DE VIVIENDAS Y REHABILITACIÓN URBANA .....	18
4. EJE: SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN INSTITUCIONAL .....	21
<b>2 3 CRONOGRAMA .....</b>	<b>23</b>
<b>ANEXO .....</b>	<b>I</b>
	<b>24</b>



## 1 ANTECEDENTES

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, aprobada el año pasado por el Congreso de los Diputados, ha allanado el camino para la declaración de varios municipios como zonas de mercado residencial tensionado (en adelante, "ZMRT"). De acuerdo con el artículo 18 de la citada ley, los municipios que cumplan las condiciones o los criterios establecidos en la misma podrán solicitar formalmente su declaración como zonas de mercado residencial tensionado, declaración que conllevará la adopción de una serie de medidas destinadas a incidir en el mercado residencial de dichas localidades. En este contexto, el Observatorio Vasco de la Vivienda elaboró un informe donde especificaba los municipios de la Comunidad Autónoma del País Vasco que cumplen los citados criterios.

El análisis realizado por el Observatorio Vasco de la Vivienda señala que en el caso de Zumaia se cumplen los criterios establecidos por la Ley 12/2023 para que el municipio en su totalidad sea declarado como zona de mercado residencial tensionado.

Con el fin de incoar el procedimiento formal para obtener la declaración y dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 18, el Gobierno Vasco, a través del Observatorio Vasco de la Vivienda, ha elaborado y remitido un protocolo a los ayuntamientos que reúnen las condiciones necesarias. El protocolo establece la obligación de presentar dos documentos al Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco: por un lado, un diagnóstico en materia de vivienda, que de manera estructurada presente toda la información obtenida en el procedimiento preparatorio previsto en el artículo 18.2.a); y, por otro lado, un plan de acción en el que se relacione el conjunto de medidas específicas que se pretenden implementar en la zona a declarar como tensionada, para la corrección de los desequilibrios evidenciados, junto con un calendario de desarrollo para los tres años de vigencia de dicha declaración.

En definitiva, el objetivo principal del plan de acción que se recoge en las siguientes páginas consiste en definir las medidas que integrarán dicho plan con el fin de abordar y resolver las carencias detectadas en la oferta de vivienda asequible en Zumaia. Algunas de las medidas contempladas en el plan ya se encuentran en vigor y serán desarrolladas según lo establecido en el mismo. Otras medidas, sin embargo, se adoptarán con posterioridad a la declaración como ZMRT.

Las primeras tareas para el desarrollo de este Plan de Acción consisten, por un lado, en examinar y evaluar los planes especiales y las intervenciones que el Ayuntamiento de Zumaia ha propuesto y realizado en los últimos años en materia de vivienda; y, por el otro, en analizar la base jurídica para intervenir en ese ámbito. En ese sentido, hay que tener en cuenta el marco competencial que en materia de vivienda establece la Ley 3/2015, de Vivienda del País Vasco, que subraya la importancia de la colaboración y coordinación entre las instituciones autonómicas y locales para el desarrollo de las políticas públicas en materia de vivienda. Al igual que sucede con la promoción de viviendas de protección pública, tanto la administración autonómica como las administraciones locales tienen competencias concurrentes.

Este es, por tanto, el plan de acción que se habrá de presentar ante el Gobierno Vasco y consensuar con el mismo, con el objeto de mitigar y corregir las carencias detectadas en la oferta de vivienda asequible en el municipio. De acuerdo con el modelo elaborado por el Observatorio Vasco de la Vivienda, el plan de acción constará de los siguientes apartados:

- Misión y visión
- Objetivos o prioridades
- Ejes, estrategias y acciones.

El modelo elaborado por el Observatorio se articula en, al menos, cuatro ejes principales, y propone incluso



su nomenclatura. No obstante, desde el Ayuntamiento de Zumaia se considera que dichos ejes dimanan del diagnóstico, por lo que las medidas responderán a los ejes transversales que se han establecido, como son el eje intervencionista,



el eje canalizador, el eje sancionador, etc. Con todo, las descripciones de las medidas reúnen las características que se exigen en el modelo del Observatorio.

Para la elaboración del plan de acción, el personal responsable político y técnico del Ayuntamiento ha estudiado las medidas anteriormente citadas y analizado las posibilidades que ofrecen, sin carácter limitativo, las siguientes normas:

- LEY 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
- LEY 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.
- 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.
- DECRETO 149/2021, de 8 de junio, de vivienda deshabitada y de medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda.
- LEY 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Resulta asimismo obligado observar el Plan de Vivienda de Zumaia, aprobado en mayo de 2023 tras varios meses de trabajo. Dicho plan, diseñado a partir de la colaboración entre el Ayuntamiento de Zumaia y la Asociación Cooperativa Hiritik AT, promovió la participación tanto de la ciudadanía como de diversos agentes en el marco del proceso. En ese sentido, agencias inmobiliarias de Zumaia, personas integrantes de la Asamblea de Vivienda, propietarios y propietarias de viviendas turísticas, empresas y asociaciones pudieron expresar su parecer acerca del desarrollo de dicho plan.

Las principales conclusiones del plan fueron la implementación de la Oficina de Vivienda y la definición de las líneas de trabajo. Las principales líneas de trabajo del plan se clasificaron en 3 grupos: la movilización de viviendas vacías, el fomento de nuevas promociones de alquiler y la regulación de las viviendas turísticas.

La documentación del plan ha sido adjuntada como anexo al presente documento.

4

En conclusión, el Ayuntamiento de Zumaia no parte de cero a la hora elaborar este plan. Diversos ejes, estrategias y líneas de actuación provienen del plan de 2023 y ya están siendo desarrollados. Otros han sido específicamente incluidos en este plan.



## 2 PLAN DE ACCIÓN

### 2.1 MISIÓN Y VISIÓN

La misión y la visión de este plan consisten en determinar el objetivo y las funciones principales del mismo desde una visión integral y finalista. En ese sentido, el plan que el Ayuntamiento de Zumaia pretende ejecutar en los próximos tres años se centrará en las siguientes misiones y visiones:

**MISIÓN:** Proponer, consensuar y ejecutar medidas para el desarrollo de políticas municipales de vivienda destinadas a satisfacer las necesidades habitacionales de la población de Zumaia, garantizando el acceso de toda la población a una vivienda digna y adecuada a precios razonables.

**VISIÓN:** La base principal de la visión del plan consiste en ejecutar cuantas medidas sean necesarias para satisfacer las necesidades de la población de Zumaia y garantizar la función social de la vivienda, permitiendo que la ciudadanía pueda acceder a una vivienda en condiciones dignas y a precios razonables, de tal manera que cada unidad convivencial destine menos del 30 % de sus ingresos a cubrir los costos de la misma. Trata asimismo de velar por las condiciones de vida de la población y de mejorar la cohesión social del municipio, a través de intervenciones como la implantación equilibrada de diferentes tipologías de vivienda y la rehabilitación sostenible del parque edificado.

La misión expresa el propósito final de este trabajo. La visión, por su parte, refleja la Zumaia a la que aspiramos mediante la implementación de las acciones contempladas en el plan.



## 2.2 OBJETIVOS Y PRIORIDADES DEL PLAN

### 1. PRIORIDAD

Incremento de la oferta de viviendas asequibles para la población de Zumaia, asegurando su disponibilidad a precios razonables y en condiciones dignas. Asimismo, la reducción del esfuerzo económico que supone el acceso a la vivienda para las personas ya emancipadas, reduciendo el coste de los alquileres, para lo cual será imprescindible la ampliación del parque público de viviendas en régimen de alquiler.

### 2. PRIORIDAD

Adopción de medidas específicas dirigidas al favorecimiento del acceso a la primera vivienda y a la emancipación juvenil, incentivando el alquiler protegido. Asimismo, prestar especial atención y apoyo a los colectivos con dificultades especiales (familias monoparentales, mujeres, víctimas de maltrato, ciudadanía vulnerable...), para lo cual será preciso reflexionar sobre las ayudas facilitadas por el Ayuntamiento.

### 3. PRIORIDAD

Ofrecer a la población de Zumaia más recursos y mejores servicios en materia de vivienda. Además de facilitar el acceso a las ayudas proporcionadas por la Administración municipal, el Ayuntamiento se comprometerá a recopilar, sistematizar y explotar la información específica relativa a esta materia proveniente de diversos departamentos, administraciones e instituciones, actualmente diseminada en múltiples aplicaciones y estructuras de datos. Para ello, se crearán herramientas específicas, bases de datos y metodologías de intervención, estableciendo cauces para fundamentar en evidencias sólidas las políticas de vivienda que se han de desarrollar. Con ello, se obtendrán nuevas capacidades para ofrecer atención personalizada, información completa y asesoramiento en materia de vivienda. Se reforzará e intensificará la coordinación entre las diversas administraciones y áreas municipales. Se explorarán, en particular, fórmulas para alcanzar una colaboración y coordinación más eficaz con el Gobierno Vasco (Observatorio Vasco de Vivienda) y con la Diputación Foral de Gipuzkoa.

### 4. PRIORIDAD

Establecimiento de vías y plazos para la rehabilitación y regeneración del parque de viviendas de Zumaia, dentro de un plazo razonable y de forma ordenada, cara al aumento del número de viviendas disponibles y a la mejora de sus condiciones de habitabilidad. Para ello, será preciso analizar las posibles fuentes y métodos de financiación.

### 5. PRIORIDAD

Identificación de las viviendas deshabitadas existentes en Zumaia y definición de sus características, según establece el Decreto 149/2021, para movilizarlas al parque de viviendas en régimen de alquiler.



## 2.3 CARACTERÍSTICAS DEL PLAN: EJES, ESTRATEGIAS Y LÍNEAS DE ACTUACIÓN

### 1. EJE – FOMENTO DEL ALQUILER ASEQUIBLE

#### 1.1. ESTRATEGIA. Incremento del parque de vivienda residencial de protección pública, prestando especial atención al alquiler asequible

CONTEXTO DE LA SITUACIÓN DE PARTIDA: En los últimos años se ha edificado poca vivienda de nueva construcción en Zumaia, tanto en régimen de protección pública como de vivienda libre. No obstante, según se recoge en el Plan de Vivienda de Zumaia de 2023, existe una elevada demanda de nueva vivienda en el municipio, demanda que guarda también relación con la adquisición de inmuebles con fines de inversión, de segunda residencia y de alquiler turístico. Por tanto, la mera construcción no traería necesariamente consigo una reducción de los precios del mercado, al no tener esas nuevas viviendas un uso residencial.

Por ello, con el fin de garantizar la función social de la vivienda, un alto porcentaje de las nuevas edificaciones debería ser calificada como vivienda de protección pública.

En este sentido, en el Plan General de Ordenación Urbana –actualmente en fase de borrador del documento de aprobación inicial, prevista para antes de fin de año–, las proyecciones para la expansión del parque de viviendas de protección pública son las siguientes:

---

7

ÁMBITO	VPs	VT	Total	Libres
API-R01 - Torreaga	58	53	105	145
AI-R07 – Aita Mari	33	66	99	33
S-R01 - Puntanoeta	150		150	0

El Plan General de Ordenación Urbana incluye también otras zonas municipales donde se contempla la construcción de viviendas públicas, cuyas especificaciones se recogerán en la aprobación inicial del citado plan. En virtud de todo ello, se ha previsto la construcción de cerca de 500 viviendas protegidas, de las que aproximadamente 200 irían destinadas al alquiler.

##### 1.1.1 ACCIÓN Promoción de viviendas protegidas y alojamientos dotacionales (Torreaga)

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: A finales de 2022, se aprobó definitivamente la modificación de la norma subsidiaria necesaria para la construcción de la promoción de Torreaga. En consecuencia, se construirán 245 viviendas en el área API-R01 – Torreaga: de ellas, 58 serán de protección oficial, 53 tasadas, y las 163 viviendas restantes serán libres.

Con respecto a la construcción de viviendas de protección oficial en el expediente municipal 2024IKIE0023, LA ENAJENACIÓN DE LA PARCELA 3 Y DE LA SUBPARCELA 8.3 DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1.1./12.2 DEL ÁMBITO URBANÍSTICO 12 TORREAGA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ZUMAIA DE TITULARIDAD MUNICIPAL deberá realizarse en las condiciones especificadas en el procedimiento de CONCURSO. En la licitación que se publicará en breve se recogen una serie de condiciones especiales (K.8.1):



1.- El Ayuntamiento pretende destinar la planta baja del edificio a los usos adscritos a los Servicios Sociales del Ayuntamiento de Zumaia. Para ello, ha elaborado un anteproyecto junto con la Fundación Matia, donde se plantea la construcción de seis viviendas y espacios comunes en la planta baja del terreno y cuyo anteproyecto se adjunta al pliego. La empresa adjudicataria encargada de construir las citadas viviendas y los espacios comunes deberá realizar su cesión al Ayuntamiento de Zumaia A TÍTULO GRATUITO.

2.- Dentro del Plan de Vivienda, el Ayuntamiento de Zumaia tiene previsto ampliar su parque público con la dotación de viviendas destinadas al alquiler para lo que se ha incluido una condición especial que establece que la empresa adjudicataria deberá construir al menos una vivienda de VPO de una habitación en cada planta –salvo en el ático–, sobre la cual el Ayuntamiento de Zumaia tendrá derecho de adquisición preferente al precio que determine la normativa reguladora de viviendas de protección oficial. Por tanto, esas viviendas quedarán, en principio, fuera del proceso de adjudicación para la ciudadanía. El Ayuntamiento de Zumaia tendrá prioridad en la obtención, en cada planta, de una vivienda de protección oficial. Esas viviendas, de una habitación, quedarán incluidas en el parque municipal de viviendas en régimen de alquiler. El precio de compra será de 97.575,98 € + IVA. Su presupuestación está prevista para el año 2026. En el caso de que hubiera que efectuar algún pago en 2025, está previsto que se realice con remanente municipal.

Según los plazos determinados en los pliegos, se prevé que en el año 2026 dichas viviendas obren en poder del Ayuntamiento. Por tanto, el Ayuntamiento adquirirá en el próximo trienio doce viviendas en el ámbito de Torreaga.

En el caso de las viviendas tasadas, aunque de momento no haya nada concretado y se prevea que la mayoría serán de régimen de venta, como en el caso de las viviendas de protección oficial, el Ayuntamiento se plantea adquirir, incluso fuera del trienio, varias viviendas en propiedad para posteriormente destinarlas al alquiler.

ENTIDAD RESPONSABLE: Ayuntamiento de Zumaia





### 1.1.2 ACCIÓN- Promoción de viviendas protegidas en régimen de alquiler (Puntanoeta y

#### **Aita Mari)** DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN:

Las nuevas viviendas se ubicarán en las zonas S-R01 Puntanoeta y AI-R07 Aita Mari (donde se encuentra actualmente el campo de fútbol Aita Mari), en terrenos municipales. Se planea construir un total de 310 viviendas, de las cuales 194 serán de alquiler social –150 en el ámbito de Puntanoeta y otras 33 en el barrio Aita Mari–, otras 91 serán tasadas para la venta, y las últimas 35 serán de venta libre, en el barrio Aita Mari, tasadas según el modelo de desarrollo que se está definiendo en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU).

El Ayuntamiento de Zumaia y el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco han alcanzado un primer acuerdo para impulsar una nueva promoción pública de vivienda en Aita Mari y Puntanoeta. En virtud de este acuerdo, el Gobierno Vasco sería el encargado de realizar dichos trabajos. A cambio, el Departamento de Vivienda tendrá acceso a 33 viviendas del barrio Aita Mari, con el fin de destinarlas al alquiler social. El convenio se debería definir, concretar y suscribir con carácter definitivo, una vez constituido el nuevo Gobierno Vasco.

Se prevé que este desarrollo permitirá dar una respuesta a la imperiosa necesidad de vivienda de la que adolece el pueblo de Zumaia y cambiar el paradigma de manera integral.

Planteamiento: [https://zumaia.eus/eu/albisteak/mapa\\_aitamari\\_puntanoeta.pdf](https://zumaia.eus/eu/albisteak/mapa_aitamari_puntanoeta.pdf)

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Zumaia y Gobierno Vasco.





### ACCIÓN 1.1.3. Ejercitar el derecho de adquisición preferente en las enajenaciones de viviendas protegidas

**CONTEXTO DE LA SITUACIÓN DE PARTIDA:** Según el artículo 65 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, “La Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco gozará de los derechos de tanteo y retracto en la primera y sucesivas transmisiones sobre las viviendas de protección pública y sus anejos, así como sobre los locales e inmuebles, incluyendo los suelos no edificados con calificación urbanística de protección pública o destino asimilable”. Asimismo, de acuerdo con el artículo 69.2 de la citada Ley, “La Administración podrá ejercitar los derechos de adquisición preferente en beneficio de otra administración territorial, una sociedad pública, un ente institucional vinculado a la Administración autonómica o municipal y, en general, cualquier ente del sector público”. En virtud de dichos artículos de la Ley de Vivienda, el Ayuntamiento de Zumaia podría tener interés en ejercitar el derecho de adquisición preferente que ostenta el Gobierno Vasco en las transmisiones sobre las viviendas de Zumaia, especialmente las de protección oficial. De hecho, se considera que el hecho de que el Ayuntamiento dispusiera de un parque público destinado al alquiler social bien podría ser una medida que ayude a mitigar el problema. En la reunión celebrada en 2024 con representantes de la Delegación Territorial de Gipuzkoa se apostó por fomentar la colaboración, mostrando disposición a permitir que el derecho de adquisición preferente correspondiente al Gobierno Vasco recaiga en el Ayuntamiento.

**DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN:** En caso de que en el presupuesto se valore la asignación de fondos para la adquisición de viviendas y surja la oportunidad de ejercitar el derecho de adquisición preferente sobre las viviendas protegidas, se considerará la adquisición de las mismas para destinarlas al alquiler social, para lo cual se articulará la coordinación entre ambas instituciones.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Zumaia y Gobierno Vasco.



## 1.2 ESTRATEGIA. Actuaciones y programas de intermediación y movilización de viviendas vacías en el mercado de alquiler.

### 1.2.1 ACCIÓN. Puesta en marcha de las actuaciones incluidas 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.

CONTEXTO DE LA SITUACIÓN DE PARTIDA: Para poder aplicar el Decreto 149/2021, en vigor desde 2021, resulta imprescindible contar con los medios adecuados de identificación de las viviendas deshabitadas. En estos momentos, el Ayuntamiento de Zumaia está dando los primeros pasos para crear una base de datos municipal que sirva como herramienta para proceder a identificar las viviendas vacías.

Partiendo de los datos extraídos del padrón municipal de Zumaia, en el municipio hay registradas un total de 654 viviendas deshabitadas. La movilización de las viviendas vacías hacia el mercado de alquiler puede constituir una medida eficaz cara al incremento significativo del parque de viviendas en régimen de alquiler. Los datos sobre las viviendas deshabitadas de Zumaia serían muy diferentes si, basándose en los criterios establecidos por el Decreto 149/2021, se realizará un exhaustivo estudio y se analizaran los consumos correspondientes a las diversas dotaciones de viviendas en el municipio. Sin lugar a dudas, se detectaría un elevado número de viviendas vacías aún no identificadas como tales.

Este Decreto regula el procedimiento administrativo para la declaración de vivienda deshabitada, y hace referencia a la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda. La citada Ley regula en su capítulo IX las “garantías jurídicas de las condiciones de habitabilidad y de la función social de las viviendas”, y establece, en el marco de sus competencias, diversas medidas destinadas a garantizar la función social de las viviendas, tratando de evitar la desocupación de las viviendas vacías y de fomentar su ocupación.

En este sentido, el Ayuntamiento tiene la intención de crear, dentro de sus competencias, una herramienta de catalogación y seguimiento del parque residencial del municipio y de su grado de ocupación. Mediante la automatización de la información disponible, el Ayuntamiento implementaría un innovador sistema destinado a clasificar y actualizar la información sobre las características y el grado de ocupación del parque de viviendas local, integrado en la infraestructura informática municipal. Este sistema contará con un panel de control que permitirá consultar los siguientes datos:

- El grado de ocupación de cada vivienda (estable, no estable, deshabitada, etc.), determinando la tipología de cada unidad convivencial (unicoconvivencial, intergeneracional...).
- El catálogo de la información disponible para cada vivienda: superficie, antigüedad, recargo del IBI, ITE, disponibilidad de ascensor, entre otros.
- La representación gráfica de los datos del catálogo habitacional.
- El sistema para realizar el seguimiento de la aplicación del Decreto 149/2021 (qué viviendas llevan un año o dos vacías, cuáles tienen abierto un procedimiento, las excepciones aplicables...).

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Las actividades que comprende esta acción se dividen en las siguientes subacciones:

- a) Desarrollo de una aplicación destinada a garantizar el cumplimiento de las condiciones para la declaración como viviendas deshabitadas y realización de un seguimiento adecuado de las mismas.
- b) Elaboración de un plan municipal para incoar los procedimientos administrativos de declaración de vivienda deshabitada, estableciendo prioridades y secuencias.
- c) Tramitación de los procedimientos de declaración de vivienda deshabitada, con el fin de



empezar a aplicar el canon correspondiente. Para ello, se debería seguir el procedimiento establecido en el Decreto 149/2021:



- c.1 Verificación de la desocupación.
  - c.2 Actuaciones y diligencias previas; informe de propuesta de acuerdo de incoación del procedimiento de vivienda deshabitada.
  - c.3 Acuerdo y resolución del órgano competente para la incoación del procedimiento.
  - c.4 Trámite de audiencia.
  - c.5 Resolución.
- d) Inclusión de las viviendas vacías de Zumaia en el catálogo de viviendas deshabitadas de la CAPV. ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Zumaia y Gobierno Vasco.

### **1.2.2 ACCIÓN. Fomento de los programas Bizigune y ASAP.**

CONTEXTO DE LA SITUACIÓN DE PARTIDA: El número de viviendas de Zumaia actualmente adscritas a los programas BIZIGUNE y ASAP es muy limitado. No hay ninguna vivienda adscrita al programa ASAP; en el Programa BIZIGUNE, sin embargo, hay 4 viviendas adscritas y 2 en proceso de tramitación.

En marzo de 2023, se remitió una carta con información sobre ambos programas a 166 viviendas de Zumaia, destacando los beneficios de los mismos y adjuntando folletos sobre la sociedad Alokabide.

#### DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN:

- De acuerdo con los criterios del Decreto 149/2021, anualmente se remitirá una carta informativa a las personas propietarias de aquellas viviendas que tengan la consideración de viviendas deshabitadas.
- Con carácter anual se realizará una campaña publicitaria en los medios de comunicación municipal (página web, revistas municipales, bandos...), destinada a garantizar que la ciudadanía reciba la información adecuada sobre los programas BIZIGUNE y ASAP.
- Se ofrecerá atención integral a las personas interesadas, proporcionando desde al Ayuntamiento la información necesaria, formularios, etc.
- Se suscribirá con ALOKABIDE SA un convenio que tenga por objeto facilitar y coordinar la ejecución de todo lo anterior.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Zumaia y Gobierno Vasco.



### 1.2.3 ACCIÓN. Medidas fiscales para el fomento de la movilización de viviendas deshabitadas hacia el alquiler asequible.

CONTEXTO DE LA SITUACIÓN DE PARTIDA: Las ordenanzas fiscales de 2024 contemplan las siguientes bonificaciones y recargos en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles. El recargo se aplica desde 2019 –ya se aplicó en 2015 y fue posteriormente suprimido–, mientras que la bonificación está en vigor desde 2013.

- a) Bonificación: Programa Bizigune. Bonificación del 50% de la cuota íntegra sobre bienes inmuebles con cesión de uso dentro del Programa Bizigune, aprobado por el Decreto 316/2002, de 30 de diciembre, del Gobierno Vasco, sobre viviendas vacías. Esta bonificación tendrá carácter de súplica. Se deberá presentar el contrato suscrito por la persona titular del bien y la entidad gestora del Programa Bizigune y deberá ser solicitada, en todo caso, en el mes de enero del período impositivo correspondiente.

Actualmente hay 4 viviendas adscritas al Programa Bizigune en la localidad de Zumaia, por lo que dicha bonificación puede considerarse de bajo impacto.

- b) Recargo: De conformidad con lo dispuesto en el punto 5 del artículo 14 de la Norma Foral 12/1989, de 5 de julio, del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, y teniendo en cuenta el ajuste realizado por la Norma Foral 4/2012, de 4 de julio, se aplicará un recargo del 100% de la cuota líquida del impuesto cuando se trate de bienes inmuebles destinados a uso residencial que no tengan la consideración de residencia habitual del sujeto pasivo o de terceras personas (en el caso de las últimas, mediante arrendamiento o cesión). El recargo se exigirá a los sujetos pasivos de este impuesto, su devengo se producirá en el momento del devengo del mismo, y se liquidará anualmente junto con la cuota correspondiente.

---

En el caso del recargo, en el año 2023 se emitieron 395 recibos (la cifra no implica que se haya aplicado a 395 viviendas, ya que se emite un recibo por propietario o propietaria, y cada uno o una puede tener varias viviendas vacías), lo que ha supuesto para el Ayuntamiento unos ingresos de 54.169,60 euros.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Continuidad tanto en la aplicación de la bonificación de mantenimiento de la vivienda en el Programa Bizigune como del recargo por vivienda vacía, como de la socialización de la bonificación, como complemento a la acción 1.1.2. En las normas fiscales del año 2026 se estudiará el incremento de la bonificación del IBI hasta el 99 %.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Zumaia



## 2. EJE – SISTEMA DE PRESTACIONES Y SUBVENCIONES PARA EL ALQUILER

### 2.1. ESTRATEGIA. Subvenciones para la emancipación juvenil

#### 2.1.1 Acción. Promoción de los programas Gaztelagun y Emantzipa

CONTEXTO DE LA SITUACIÓN DE PARTIDA: En mayo de 2022, solo una persona joven de Zumaia recibía la ayuda del programa Gaztelagun. En septiembre de 2022, se publicó la aprobación definitiva de la modificación de la Ordenanza que regula en Zumaia la concesión de subvenciones para el alquiler de viviendas a jóvenes de entre 18 y 35 años de edad. Entre las modificaciones introducidas, se incluyó como requisito necesario y preferente para solicitar la subvención tener tramitada la solicitud de ayuda del programa Gaztelagun del Gobierno Vasco. A consecuencia de ello, en marzo de 2024, 33 personas se beneficiaron de la ayuda de dicho programa. Además de establecer ese requisito, se ha prestado el apoyo necesario para la tramitación de dicha solicitud a aquellas personas que así lo hayan solicitado en la Oficina de Vivienda. Desde el 20 de febrero de 2024, se ha proporcionado información sobre la convocatoria de subvenciones de apoyo a la emancipación de personas jóvenes (Emantzipa) a personas jóvenes de entre 25 y 29 años (ambos incluidos).

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Se continuará difundiendo información sobre los programas Gaztelagun y Emantzipa entre la juventud de Zumaia y ayudando en la tramitación.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Zumaia y Gobierno Vasco.

#### Acción 2.1.2. Adecuación y promoción de las subvenciones para el alquiler del Ayuntamiento.

CONTEXTO DE LA SITUACIÓN DE PARTIDA: El Ayuntamiento de Zumaia ofrece subvenciones dirigidas a jóvenes con edades comprendidas entre los 18 y los 35 años (ambos incluidos) que dispongan de una vivienda en régimen de alquiler en el municipio de Zumaia, con el fin de sufragar el pago de una parte de la renta de la vivienda destinada a domicilio habitual, fomentar su emancipación y facilitar la posibilidad de compartir la vivienda. Una de las últimas modificaciones de la ordenanza que regula dichas ayudas exige que quien la solicite haya tramitado, con carácter preceptivo y preferente, la solicitud de ayuda del programa Gaztelagun del Gobierno Vasco. En 2023, se presentaron 21 solicitudes y 16 jóvenes se beneficiaron de la ayuda para el alquiler ofrecida por el Ayuntamiento de Zumaia. El motivo por el que la mayoría de estas personas jóvenes no puede acceder a la subvención del programa Gaztelagun es el límite establecido por esta ayuda para el importe del alquiler.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Con el fin de poder seguir respondiendo a las necesidades de las personas que no pueden acceder a la subvención en el marco del programa Gaztelagun, es preciso proceder a la revisión de la ordenanza municipal, ya que varios de los aspectos que recoge, como por ejemplo el límite de ingresos, deben ser revisados, modificados y actualizados.

ENTIDAD RESPONSABLE: Ayuntamiento de Zumaia



## 2.2. ESTRATEGIA Subvenciones para el alquiler dirigidas a colectivos con dificultades.

### 2.2.1 Acción. Promoción del derecho subjetivo al acceso a la vivienda y de la garantía del derecho a la vivienda.

CONTEXTO DE LA SITUACIÓN DE PARTIDA: El Decreto 147/2023, de 10 de octubre, del derecho subjetivo de acceso a la ocupación de una vivienda, entró en vigor el 2 de abril. En desarrollo de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda, dicho decreto tiene por objeto regular el derecho subjetivo a la ocupación de una vivienda y prevé dos modalidades para satisfacer el derecho subjetivo de acceso a la ocupación de una vivienda: 1) la adjudicación de una vivienda en régimen de alquiler o de un alojamiento dotacional con canon; y 2) la concesión de la prestación económica de vivienda. Establece, asimismo, que la segunda modalidad solo se concederá con carácter subsidiario, cuando no sea posible adjudicar una vivienda o un alojamiento dotacional.

En virtud de dicho decreto, la Prestación Complementaria de Vivienda (PCV) pasará a ser la Prestación Económica de Vivienda (PEV), cuya gestión se transferirá de Lanbide a Etxebide. En marzo de 2024, había 62 unidades convivenciales beneficiarias de la PCV en Zumaia, las cuales pasarán ahora a recibir la PEV.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Dotación de información y asesoramiento a la parte de la población que así lo precise sobre el proceso de transición desde la Prestación Complementaria de Vivienda (PCV) a la Prestación Económica de Vivienda (PEV). En este sentido, será necesario renovar el convenio suscrito con la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco sobre los procedimientos del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales, lo que incluye proporcionar a la ciudadanía información administrativa pormenorizada y especializada sobre los procedimientos de reconocimiento y extinción del derecho subjetivo, así como de modificación, suspensión y extinción de la prestación económica para la vivienda por parte del Ayuntamiento de Zumaia.

15

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Zumaia y Gobierno Vasco (Etxebide).

### 2.2.2 Acción. Adecuación y promoción de las subvenciones para el alquiler del Ayuntamiento de Zumaia.

CONTEXTO DE LA SITUACIÓN DE PARTIDA: Las ayudas dirigidas a personas mayores de 36 años con ingresos anuales inferiores a 25.000 euros y que destinan al menos el 30 % de sus ingresos al pago del alquiler tuvieron como beneficiarias a 13 personas en el año 2023. Se recibieron 22 solicitudes.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Es preciso proceder a la revisión, modificación y actualización de algunos elementos de la ordenanza municipal, como por ejemplo el límite de ingresos.

ENTIDAD RESPONSABLE: Ayuntamiento de Zumaia



## 2.3. ESTRATEGIA. Ayudas económicas y alternativas habitacionales destinadas al pago del alquiler para personas en situación de vulnerabilidad económica y en riesgo de exclusión.

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

CONTEXTO DE LA SITUACIÓN DE PARTIDA: Las Ayudas de Emergencia Social, reguladas por el Gobierno Vasco, están destinadas a aquellas personas cuyos recursos resultan insuficientes para sufragar los gastos estrictamente necesarios para evitar o paliar situaciones de exclusión social. La financiación proporcionada por el Gobierno Vasco se complementa con el presupuesto asignado por el Ayuntamiento de Zumaia para que esta ayuda pueda cubrir más necesidades. En 2023, concretamente, se distribuyó un 10,51% más del presupuesto aprobado por el Gobierno Vasco. Desde el año 2020, se han realizado campañas informativas anuales sobre dichas ayudas, enviando a todas las viviendas información detallada sobre las mismas. Durante el año 2023, un total de 72 familias se beneficiaron de las AES.

Más del 62 % de quienes solicitaron las AES tienen dificultades para hacer frente a los gastos habitacionales (35); el 48,61 % para pagar el alquiler (10), y el 13,89 % restante para abonar el préstamo de la vivienda. En total, se destinaron 45 AES a vivienda.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Continuar completando el presupuesto según las necesidades existentes y gestionando las campañas de información y las ayudas.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Zumaia y Gobierno Vasco.

### 2.3.2 Acción. Alternativas habitacionales para personas en riesgo de exclusión y en situación de vulnerabilidad

16

CONTEXTO DE LA SITUACIÓN DE PARTIDA: El Ayuntamiento de Zumaia dispone de dos apartamentos de emergencia. De hecho, para la atención de situaciones de emergencia social y de las mujeres víctimas de violencia doméstica –siempre y cuando no se requieran medidas de protección–, ambas viviendas realizan las funciones de casa de acogida. Estos pisos de acogida tienen por objeto proporcionar alojamiento temporal a las personas y unidades convivenciales que lo necesiten durante estancias cortas.

Por otra parte, el Ayuntamiento de Zumaia ofrece también alojamiento municipal destinado a estancias prolongadas o uso permanente para personas mayores, denominado “Branka”, que consta de 18 apartamentos con un total de 22 plazas (16 apartamentos individuales y 2 apartamentos dobles). Se trata de apartamentos tutelados destinados a personas mayores de 65 años que carecen de alojamiento adecuado, ya sea por condiciones de accesibilidad y/o habitabilidad deficientes, o por problemas de convivencia o de soledad (al margen de la sociedad). Las 22 plazas suelen estar ocupadas habitualmente.

El Ayuntamiento de Zumaia ha establecido la cesión de uso de una vivienda con 6 plazas a favor de la Asociación de Mujeres Migrantes MALEN ETXEA, mediante la suscripción de un convenio con dicha asociación, con el fin de ofrecer refugio a mujeres migrantes que, en un momento dado, se enfrentan a dificultades de acceso a la vivienda. El tiempo de permanencia máxima en la vivienda es de 4 meses, ya que el objetivo es ofrecer a las mujeres que lo precisen alojamiento provisional hasta que puedan acceder a una vivienda estable.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Hay ciudadanos y ciudadanas que no tienen cabida en los tres modelos mencionados y que se encuentran en una grave situación de exclusión, porque viven en la calle, porque se hallan en una situación de dependencia, porque tienen diversidad funcional, o por otras circunstancias. Se reflexionará sobre las alternativas habitacionales que puedan satisfacer las necesidades de estas personas.

ENTIDAD RESPONSABLE: Ayuntamiento de Zumaia



## 2.4 ESTRATEGIA. Estrategias e instrumentos derivados de la declaración como zona de mercado residencial tensionado, control de precios y protección de colectivos vulnerables.

### 2.4.1. Acción. En el marco de la declaración de zonas de mercado residencial tensionado, aplicación y seguimiento de los efectos derivados de la Ley 12/2023, de 24 de mayo.

CONTEXTO DE LA SITUACIÓN DE PARTIDA: En el marco de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, y dentro de la iniciativa del Gobierno Vasco, de acuerdo con las bases definidas, el Ayuntamiento de Zumaia ha iniciado los pasos necesarios para la declaración del municipio como zona de mercado residencial tensionado.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Según establece el artículo 18.2b) de la Ley 12/2023, "La vigencia de la declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado será de tres años, pudiendo prorrogarse anualmente siguiendo el mismo procedimiento, cuando subsistan las circunstancias que motivaron tal declaración y previa justificación de las medidas y acciones públicas adoptadas para revertir o mejorar la situación desde la anterior declaración". Durante el período de vigencia de la declaración, se permite la adopción de una serie de medidas, tales como:

- Aplicación de medidas que limiten el incremento del precio del alquiler, tanto en la firma de nuevos contratos con nuevas personas arrendatarias (limitando el alquiler a la renta del contrato anterior) como aplicando limitaciones a los sistemas de índices de precios de referencia para las viviendas que no han estado arrendadas en los últimos cinco años.
- Establecimiento de una prórroga anual extraordinaria destinada a la persona arrendataria a partir de la finalización del contrato inicial de cinco años.
- Reforzamiento, en caso de desahucio, de la protección de las personas arrendatarias, especialmente frente a los grandes tenedores.

Para realizar el seguimiento de estas medidas, es preciso definir tanto la metodología como los recursos de coordinación interinstitucional.

Entidades responsables: Ayuntamiento de Zumaia y Gobierno Vasco.



### 3. EJE: ACTUACIONES SOBRE EL PARQUE EDIFICADO DE VIVIENDAS Y REHABILITACIÓN URBANA

#### 3.1 ESTRATEGIA. Regulación y seguimiento de las viviendas de uso turístico (VUT)

CONTEXTO DE LA SITUACIÓN DE PARTIDA: En los últimos años, debido al considerable aumento de la actividad turística, se ha vuelto indiscutible la necesidad de proceder a la regularización de las viviendas de uso turístico. En 2016, Zumaia contaba con 7 viviendas turísticas inscritas en el Registro de empresas y actividades turísticas de Euskadi; actualmente, en 2024, son 56. Del análisis realizado en 2023 en el marco del Plan de Vivienda se concluyó que los pisos turísticos no constituyen el principal problema de la situación residencial de Zumaia, si bien la regularización de su actividad resulta esencial. El hecho de que parte de la oferta de vivienda se destine a fines distintos a la residencia habitual tiene un impacto directo tanto en la disponibilidad de alquileres para vivienda habitual como en el incremento del precio de los mismos. En este sentido, teniendo en cuenta la necesidad de desarrollo y actualización de las normas subsidiarias vigentes relativas a dichos casos, el Ayuntamiento de Zumaia decidió, en el Pleno Ordinario de 29 de febrero de 2024, “LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN DEL DOCUMENTO DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ZUMAIA RELATIVA A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO DEL MUNICIPIO”. La aprobación de la citada Norma Subsidiaria ha traído consigo la definición de la actividad en sí misma y de los requisitos que se han de cumplir, restringiendo en buena parte la libertad total imperante hasta ahora.

##### 3.1.1 ACCIÓN. Seguimiento de la regularización de las VUT con actividad en curso.

CONTEXTO DE LA SITUACIÓN DE PARTIDA: Con anterioridad a la aprobación de la nueva normativa, había 56 viviendas registradas en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi. Las viviendas de uso turístico (VUT) habilitadas con anterioridad a la entrada en vigor de la ordenación prevista en la modificación de la norma subsidiaria no están sujetas a las condiciones previstas en la nueva normativa, excepto en el caso de que se produzca un incremento de la capacidad de alojamiento o un cambio de titularidad. No obstante, se ha establecido el periodo temporal de un año que se computará desde la entrada en vigor de la ordenación prevista en la modificación, para que las viviendas de uso turístico se adapten y acrediten ante el Ayuntamiento de Zumaia el cumplimiento de las condiciones operativas. Si en el transcurso del plazo establecido no se ha realizado la adaptación prescrita, se procederá a la suspensión automática de la habilitación de la vivienda como vivienda de uso turístico (VUT), invalidándose como consecuencia de ello el ejercicio de la actividad.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Seguimiento de la regularización de las 56 viviendas de uso turístico con actividad en curso.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Zumaia

##### 3.1.2 ACCIÓN. Seguimiento del procedimiento de nuevas VUT interesadas en iniciar su actividad.

CONTEXTO DE LA SITUACIÓN DE PARTIDA: Entre junio de 2021 y junio de 2022 y desde mayo de 2023 hasta la entrada en vigor de la nueva normativa de ordenación urbanística de los establecimientos de alojamiento turístico en abril de 2024, se han producido dos moratorias –dos suspensiones en las autorizaciones para la puesta en marcha de la actividad–. A partir de la entrada en vigor de la nueva Norma Subsidiaria, las personas interesadas podrán realizar la solicitud de la licencia. Las viviendas que deseen iniciar la actividad deberán cumplir las condiciones y requisitos establecidos en la nueva normativa para la concesión de nuevas licencias.



**DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN:** Tras la comprobación de que las viviendas de uso turístico que desean iniciar la actividad cumplen las condiciones de ordenación urbanística de los establecimientos de alojamiento turístico del municipio, recogidos en la modificación del documento de normas subsidiarias de planeamiento de Zumaia, remisión al Departamento de Turismo del Gobierno Vasco del informe correspondiente.



En caso de incumplimiento, ratificación de que la actividad no se puede llevar a cabo y realización del correspondiente seguimiento posterior.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Zumaia y Gobierno Vasco.

### **3.1.3 ACCIÓN. Asesoramiento acerca del procedimiento mediante el cual las comunidades vecinales pueden vetar la instalación de pisos turísticos.**

CONTEXTO DE LA SITUACIÓN DE PARTIDA: El Tribunal Supremo de España ha reconocido a las comunidades vecinales la facultad de prohibir la instalación de pisos turísticos en su edificio. A tal efecto, los estatutos de la comunidad deberán recoger expresamente la prohibición de utilizar las viviendas para ejercer una actividad económica, al considerar que el alquiler de viviendas para uso turístico es equiparable a la misma.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Establecimiento de canales destinados a facilitar a las comunidades vecinales información sobre el procedimiento a seguir para que la comunidad pueda tomar la decisión de prohibir la instalación de pisos turísticos en su edificio.

ENTIDAD RESPONSABLE: Ayuntamiento de Zumaia

## **3.2 ESTRATEGIA. Posibilitación de la conversión de los locales vacíos en viviendas.**

### **3.2.1. ACCIÓN Ordenanza de modificación de uso de locales y seguimiento de la misma.**

CONTEXTO DE LA SITUACIÓN DE PARTIDA: La ordenanza actualmente en vigor para la conversión de los locales comerciales en viviendas fue aprobada por el Ayuntamiento de Zumaia en 2022 (Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso, de terciario a residencial, en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial - BOG 29/11/2022). Esta solución consistente en pasar de un uso terciario a uno residencial, considerando los locales como activos edificatorios desaprovechados, fomenta la puesta en el mercado residencial de nuevas viviendas evitando el consumo de nuevos suelos. No obstante, con el fin de preservar el tejido comercial-terciario, dicha transformación no podrá llevarse a cabo en las zonas definidas como de interés comercial.

Se han de destacar los siguientes elementos al respecto:

1. Las viviendas que resulten de la aplicación de la presente ordenanza tendrán la calificación permanente de Vivienda Tasada Municipal de Régimen General, en régimen de propiedad, o pleno dominio.
2. El promotor del cambio de uso podrá enajenar, usar en propiedad o arrendar la vivienda. En todo caso, la persona usuaria directa deberá destinar la vivienda para uso habitual y permanente, quedando prohibido su uso como segunda vivienda o para otro propósito. Asimismo, en ningún caso las viviendas resultantes de la aplicación de la presente ordenanza podrán destinarse a vivienda turística.
3. Las personas beneficiarias de la venta o alquiler de viviendas con la calificación permanente de Vivienda Tasada Municipal deberán cumplir los requisitos asociados a dicha calificación. Asimismo, los precios máximos de transmisión y alquiler estarán limitados en los términos que establezca la normativa.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Seguimiento de los locales que pasan de uso terciario a residencial, de cara a la verificación del cumplimiento del objeto de la ordenanza.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Zumaia



### **3.3 ESTRATEGIA. Reflexión sobre las subvenciones, medidas fiscales y otras acciones vinculadas a la rehabilitación urbana.**

CONTEXTO DE LA SITUACIÓN DE PARTIDA: El Ayuntamiento de Zumaia carece de medidas específicas en el marco de la rehabilitación del parque de viviendas. El Ayuntamiento de Zumaia no tiene actualmente establecidas líneas de subvención específicas para fomentar la rehabilitación de edificios residenciales, ni cuenta con medidas fiscales orientadas a ese fin. En ese sentido, tampoco ofrece asesoramiento acerca de las subvenciones que el Gobierno Vasco otorga tanto a comunidades vecinales como a particulares.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Resulta fundamental la reflexión sobre los siguientes aspectos, con el fin de proceder a la implementación de servicios de asesoramiento y ayudas en relación con los elementos mencionados en el punto anterior y de plantear medidas específicas:

- Posibles líneas de subvención específicas para estimular la rehabilitación de edificios y viviendas.
- Posibles medidas fiscales para estimular la rehabilitación de edificios y viviendas.
- Posible asistencia y asesoramiento a particulares en materia de rehabilitación.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Zumaia y Gobierno Vasco.



## 4. EJE: SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN INSTITUCIONAL

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

CONTEXTO DE LA SITUACIÓN DE PARTIDA: La base de este eje consiste en la definición tanto de los criterios como de los indicadores destinados al seguimiento del presente plan.

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

CONTEXTO DE LA SITUACIÓN DE PARTIDA: La disposición adicional tercera de la Ley 12/2023 determina que las circunstancias establecidas en el artículo 18.3 para la identificación de zonas de mercado residencial tensionado serán objeto de revisión a los tres años desde la entrada en vigor de la ley, con el fin de adecuarlas a la realidad y evolución del mercado residencial, sobre la base de la cooperación con las Administraciones competentes en materia de vivienda.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Revisión de los criterios una vez transcurridos los tres años, con el fin de comprobar la subsistencia de las circunstancias que motivaron la declaración de la zona como ZMRT.

ENTIDAD RESPONSABLE: Ayuntamiento de Zumaia

#### 4.1.2 Acción. Evaluación anual del Plan

CONTEXTO DE LA SITUACIÓN DE PARTIDA: Es necesario cerciorarse de que las acciones definidas en el cronograma del Plan se están cumpliendo dentro de los plazos establecidos, puesto que, al solicitar la prórroga de la declaración de zona tensionada una vez transcurridos los tres años, se deben justificar, además de la subsistencia de las circunstancias que motivaron dicha declaración, las medidas y acciones públicas adoptadas para revertir o mejorar la situación.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Valoración del cumplimiento de las actividades especificadas en los plazos y términos establecidos. Asimismo, se procederá a la evaluación de los cambios que hayan tenido lugar en las condiciones de acceso a la vivienda para la ciudadanía de Zumaia.

ENTIDAD RESPONSABLE: Ayuntamiento de Zumaia

### ESTRATEGIA 4.2. Sistema de coordinación.

#### 4.2.1 Acción. Coordinación con el Gobierno Vasco.

CONTEXTO DE LA SITUACIÓN DE PARTIDA: El área de la vivienda es un ámbito de responsabilidad institucional compartida entre el Gobierno Vasco y los ayuntamientos, por lo que, tal y como se recoge en este Plan, es fundamental que ambas instituciones –en este caso, el Gobierno Vasco y el Ayuntamiento de Zumaia– actúen en estrecha coordinación y colaboración para llevar a cabo diversas acciones.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Definición de la metodología de coordinación entre el Ayuntamiento de Zumaia y el Gobierno Vasco. En la metodología se deberían definir los instrumentos de coordinación, la comisión de seguimiento y los convenios específicos para su materialización.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Zumaia y Gobierno Vasco.



#### 4.2.2 Acción. Grupo de trabajo municipal para la coordinación y el seguimiento.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: En el seno del Ayuntamiento se creará un grupo de trabajo para la coordinación y el seguimiento del Plan, encargado de supervisar y evaluar el mismo. Se plantea que sea un grupo de trabajo de carácter mixto, integrado por concejales y concejalas y personal técnico municipal responsables de la política de vivienda.

ENTIDAD RESPONSABLE: Ayuntamiento de Zumaia

#### ESTRATEGIA 4.3. Información pública y sistemas de participación abiertos a la ciudadanía.

CONTEXTO DE LA SITUACIÓN DE PARTIDA: Dada la relevancia y el enorme impacto del tema de la vivienda en la vida de la ciudadanía, es imprescindible facilitarle información sobre la materia y garantizar sistemas de participación en ese ámbito, tanto en la planificación, como en su ejecución y evaluación. En ese sentido, se considera necesario especificar qué aspectos que hasta ahora se han omitido deben tenerse en cuenta de cara al futuro.

##### DESCRIPCIÓN DE LAS ACCIONES:

- Presentación, en una primera sesión, de todas las iniciativas que forman parte del presente plan, tanto las incluidas en el diagnóstico realizado para la declaración como zona tensionada, como las vinculadas con la política de vivienda. A partir de ahí, una vez realizada la evaluación anual, se plantea presentar el plan a la ciudadanía por medio de sesiones abiertas.
- Establecimiento de canales destinados a recabar la opinión de la ciudadanía, con el fin de realizar la evaluación anual.
- Transcurrido el plazo de tres años, dotación de herramientas destinadas a la participación en el diseño del plan para el próximo trienio.
- Información pormenorizada y asesoramiento especializado en materia de vivienda, para la ciudadanía. Mejora del servicio que actualmente se presta a la población. En los próximos meses, dotación a la Oficina de Vivienda de información y nuevas tecnologías, con el fin de analizar, comprender, gestionar y ofrecer a la ciudadanía un mejor servicio y/o información más completa y pormenorizada sobre la problemática existente en materia de vivienda en Zumaia. Se implementará un sistema de información para la gestión y seguimiento del uso y la situación del parque residencial del municipio, garantizando la actualización de los diferentes indicadores relacionados con el área de la vivienda. De esta manera, se desarrollará un panel de datos que contemple diferentes variables relacionadas con la problemática de la vivienda y que ofrezca en todo momento un diagnóstico cuantitativo actualizado sobre su situación. Será asimismo preciso renovar el convenio suscrito con la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco sobre los procedimientos del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales.

ENTIDAD RESPONSABLE: Ayuntamiento de Zumaia / Gobierno Vasco.



## 3 CRONOGRAMA

EJE / Estrategia / Línea de actuación	2025	2026	2027	Vinculación a la declaración (Alta-Media-Baja)
<b>EJE 1.- FOMENTO DEL ALQUILER ASEQUIBLE</b>				
<b>ESTRATEGIA 1.1. Incremento del parque de vivienda residencial de protección pública, prestando especial atención al alquiler asequible</b>				
Acción 1.1.1. Promoción de viviendas protegidas y alojamientos dotacionales (Torreaga).	X	X		ALTA
Acción 1.1.2. Promoción de viviendas protegidas en régimen de alquiler (Puntanoeta y Aita Mari).	x	X	X	ALTA
Acción 1.1.3. Ejercitación del derecho de adquisición preferente en las enajenaciones de viviendas protegidas		X	X	MEDIA
<b>ESTRATEGIA 1.2. Actuaciones y programas de intermediación y de movilización de viviendas vacías en el mercado de alquiler</b>				
Acción 1.2.1. Puesta en marcha de las actuaciones contempladas 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.				ALTA
a) Desarrollo de una aplicación para identificar y realizar un seguimiento adecuado de las viviendas deshabitadas.	X			
b) Elaboración de un plan municipal inicial destinado a la ejecución de los procedimientos administrativos de declaración de vivienda vacía, estableciendo prioridades y secuencias.	X			
c) Ejecución de los procedimientos para la declaración de vivienda deshabitada, con el fin de poder iniciar la aplicación del canon correspondiente.		X		
d) Inclusión en el catálogo de viviendas deshabitadas de la CAPV las viviendas deshabitadas de Zumaia.		X	X	
Acción 1.2.2. Fomento de los programas Bizigune y ASAP.	X	X	X	ALTA
Acción 1.2.3. Medidas fiscales para el fomento de la movilización de viviendas deshabitadas hacia el alquiler asequible.	X	X	X	MEDIA

23

EJE / Estrategia / Línea de actuación	2025	2026	2027	Vinculación a la declaración (Alta-Media)
<b>EJE 2.- SISTEMA DE PRESTACIONES Y SUBVENCIONES PARA EL ALQUILER</b>				
<b>ESTRATEGIA 2.1. Subvenciones para la emancipación juvenil</b>				
Acción 2.1.1. Promoción de los programas Gaztelagun y Emantziña	X	X	X	ALTA
Acción 2.1.2. Adecuación y promoción de las subvenciones para el alquiler del Ayuntamiento de Zumaia.	X	X	X	ALTA
<b>ESTRATEGIA 2.2. Subvenciones para el alquiler destinadas a colectivos con dificultades</b>				
Acción 2.2.1. Promoción del derecho subjetivo al acceso a la vivienda y de la garantía del derecho a la vivienda.	X	X	X	ALTA
Acción 2.2.2. Adecuación y promoción de las subvenciones para el alquiler del Ayuntamiento de Zumaia.	X	X	X	ALTA
<b>ESTRATEGIA 2.3. Ayudas económicas y alternativas habitacionales destinadas al pago del alquiler para personas en situación de vulnerabilidad económica y en riesgo de exclusión</b>				
Acción 2.3.1. Ayudas de Emergencia Social.	X	X	X	ALTA
Acción 2.3.2. Alternativas habitacionales para personas en riesgo de exclusión y en situación de vulnerabilidad		X		MEDIA
<b>ESTRATEGIA 2.4. Estrategias e instrumentos derivados de la declaración como zona tensionada, control de precios y protección de colectivos vulnerables.</b>				
Acción 2.4.1. En el marco de la declaración de zona tensionada, aplicación y seguimiento de los efectos derivados de la Ley 12/2023, de 24 de mayo.	X	X	X	ALTA



EJE / Estrategia / Línea de actuación	2025	2026	2027	Vinculación a la declaración (Alta-Media)
<b>3. EJE.- ACTUACIONES SOBRE EL PARQUE EDIFICADO DE VIVIENDAS Y REHABILITACIÓN URBANA</b>				
<b>ESTRATEGIA 3.1. Regulación y seguimiento de las viviendas turísticas</b>				
Acción 3.1.3. Seguimiento de la regularización de las VUT con actividad en curso.	X			MEDIA
Acción 3.1.2. Seguimiento del procedimiento de nuevas VUT interesadas en iniciar su actividad.	X	X	X	MEDIA
Acción 3.1.3. Asesoramiento a cerca del procedimiento mediante el cual las comunidades vecinales pueden prohibir la instalación de pisos turísticos.	X	X	X	MEDIA
<b>ESTRATEGIA 3.2. Posibilitación de la conversión de locales vacíos en viviendas</b>				
Acción 3.2.1. Cambios de uso y seguimiento de los locales vacíos	x	x	x	MEDIA
<b>ESTRATEGIA 3.3. Reflexión sobre las subvenciones, medidas fiscales y otras acciones vinculadas a la rehabilitación urbana</b>				
<b>EJE / Estrategia / Línea de actuación</b>				
<b>EJE 4.- SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN INSTITUCIONAL</b>				
<b>ESTRATEGIA 4.1. Sistema de evaluación y seguimiento</b>				
Acción 4.1.1. Actualización de los indicadores asociados a la declaración de zona tensionada	X	X	X	ALTA
Acción 4.1.2. Evaluación anual del Plan	X	X	X	ALTA
<b>ESTRATEGIA 4.2. Sistema de coordinación</b>				
Acción 4.2.1. Coordinación con el Gobierno Vasco	X	X	X	ALTA
Acción 4.2.2. Grupo de trabajo municipal para la coordinación y el seguimiento	X	X	X	ALTA
<b>ESTRATEGIA 4.3. Información pública a la ciudadanía y sistemas de participación</b>				



I. ANEXO: PLAN DE VIVIENDA DE ZUMAIA (mayo de 2023)

