

# Plan de acción para la declaración de las zonas de tensión del mercado residencial



ARRASATEKO UDALA  
AYUNTAMIENTO DE MONDRAGÓN

RAZ

# Índice

<b>1 Antecedentes .....</b>	<b>102</b>
Conclusiones del diagnóstico.....	102
Reflexión de partida.....	104
<b>2 Bases del Plan de Acción .....</b>	<b>105</b>
Misión.....	105
Visión.....	105
Prioridades.....	105
<b>3 Medidas del plan de acción.....</b>	<b>106</b>
Eje 1: Fomento del alquiler asequible.....	106
Estrategia 1.1: Nuevos desarrollos urbanos.....	107
1.1.1. Puesta a disposición de solares de dominio público al Departamento de Vivienda del GV .....	114
1.1.2. Promover en los nuevos desarrollos una mezcla equilibrada de diferentes tipologías .....	114
Estrategia 1.2: Promoción de viviendas dotacionales .....	116
1.2.1. Estudiar la posibilidad de integrar viviendas dotacionales en solares de equipamiento .....	116
Estrategia 1.3: Revitalización del medio rural .....	119
1.3.1 Flexibilización de usos en suelo no urbanizable.....	119
1.3.2 Promoción de alojamientos protegidos de núcleos rurales .....	120
1.3.3 Estudiar la promoción de cooperativas residenciales para favorecer la rehabilitación de caseríos.....	121
Estrategia 1.4: Facilitar la promoción de la vivienda mediante el diseño.....	121
1.4.1 Reduciendo cargas de urbanización.....	122
1.4.2. Promoviendo concursos para atraer ideas innovadoras .....	126
Eje 2: Parque de edificios residenciales y regeneración urbana.....	130
Estrategia 2.1: Estrategia difusa de calificación de vivienda protegida .....	130
2.1.1. Actuaciones residenciales de alta rehabilitación .....	130
2.1.2. Renovación de la ordenanza de transformación de locales en residenciales.....	131
2.1.3. Ordenanza de distribución de viviendas .....	134
Estrategia 2.2: Regeneración por densificación .....	135
2.2.1. Intensificación social.....	135
2.2.2 Mixificación de polígonos industriales .....	137
Estrategia 2.3: Renovación del parque residencial .....	139

2.3.1. Subvenciones destinadas a la rehabilitación de edificios .....	139
2.3.2. Bonificaciones para promover la rehabilitación de edificios .....	140
Eje 3: Sistema de prestaciones en alquiler y subvención .....	141
Estrategia 3.1: Emancipación juvenil .....	141
3.1.1. Gaztelagun .....	141
3.1.2. Emancipación.....	142
3.1.3. Subvenciones municipales para subvencionar el alquiler de jóvenes .....	142
Estrategia 3.2: Colectivos vulnerables.....	144
3.2.1. Seguimiento de las solicitudes de derecho subjetivo a la vivienda .....	144
3.2.2. Seguimiento de la transformación de la RGI y la OPE .....	144
Estrategia 3.3: Medidas fiscales de fomento del alquiler .....	146
3.3.1. Bonificación del ICIO en las viviendas que se instalen en régimen de alquiler accesible. ....	146
3.3.2. Bonificación del IBI en viviendas destinadas al alquiler accesible. ....	146
Eje 4: Gobernanza y coordinación institucional.....	148
Estrategia 4.1: Estrategia sancionadora .....	148
4.1.1. Sobrecarga IBI .....	148
4.1.2. Canon sobre viviendas vacías.....	148
4.1.3. Rigor en la inspección de la situación del alquiler fraudulento.....	149
4.2.estrategia: Estrategia intervencionista.....	151
4.2.1. Plantear un sistema de cooperación en las áreas de desarrollo residencial .....	151
Estrategia 4.3: Estrategia reguladora .....	153
4.3.1. Limitación del precio de alquiler .....	153
4.3.2. Regulación del alquiler turístico.....	154
Estrategia 4.4: Estrategia optimizadora .....	155
4.4.1. Permuta de vivienda .....	155
4.4.2. Analizar alternativas residenciales para personas mayores .....	156
4.4.3. Bajar negocios a nivel de calle .....	156
<b>4 Cronograma .....</b>	<b>158</b>

# 1 Antecedentes

---

## Conclusiones del diagnóstico

### Tendencia demográfica:

De seguir con la evolución demográfica actual, en 15 años Arrasate contará con 1.055 unidades de convivencia más (2.250 personas). Esto supone un incremento del 9% de la población. Este crecimiento es consecuencia exclusiva de los flujos de inmigración, ya que sin este flujo se perdería el 11% de la población durante el mismo periodo.

Esta conclusión, en cualquier caso, más que una tendencia estable, puede ser una proyección provocada por una dinámica de un momento determinado. La gran cantidad de vivienda construida en pocos años ha podido atraer a una nueva población, pero no porque haya un crecimiento poblacional en sí mismo, sino porque el acceso a la vivienda ha atraído población de otros orígenes. Un indicador del crecimiento natural y de la presión es el incremento del número de personas que conviven en cada vivienda, lo que podría indicar que cada vez hay más personas en una situación habitacional estática, pero en el caso de Arrasate esto no ocurre, es más, el número de personas que viven en cada hogar decrece.

### Aprovechamiento residencial:

En el 9,7% del parque residencial de Arrasate no hay empadronados, concretamente en 1.045 viviendas. Esto no refleja una imagen real de las viviendas vacías, ya que gran parte de los hogares sin empadronados tienen un uso semi-estable o esporádico, por lo que no podemos deducir que el 9,7% del parque de viviendas esté subutilizado. Para disponer de una imagen más detallada sería necesario realizar estudios específicos, contemplando, entre otros aspectos, el consumo de suministros de vivienda.

Además de los usos residenciales de uso ocasional, existen aquellos que requieren rehabilitación. Su mal estado evita la movilización inmediata y las medidas para promover su movilización provocarían una comercialización por goteo.

Por último, la existencia de parte del parque de viviendas vacías genera oportunidades de rotación y cambio, permitiendo la movilidad, la adaptabilidad de la vida a sus diferentes fases y la adaptación a otras necesidades. Un parque residencial totalmente ocupado no permite cambios internos ni que la gente que viene del exterior encuentre una primera residencia.

### Características del parque residencial:

A pesar del predominio de quienes viven en propiedad, el número de familias que viven en régimen de alquiler han crecido un 87% en los últimos 13 años. Las viviendas actualmente en alquiler son el 13.9%, más que en el Alto Deba (11.6%) pero menos que la media de Gipuzkoa (16%) y la CAPV (14.8%). Del mismo modo, el precio del alquiler ha aumentado en el mismo tramo un 30.7%, por encima de la media de Gipuzkoa y de la CAPV. Esto es un indicador de la presión existente en el mercado de alquiler.

Las viviendas son mayoritariamente libres, pero hay 868 viviendas protegidas, el 8,07% del parque (otros 287 han perdido esta calificación). El planeamiento prevé que aún se puedan construir 500 viviendas protegidas más, aproximadamente la mitad de las 1.000 viviendas que quedan

pendientes de construir. Si todas estas viviendas se construyeran, el índice de vivienda protegida del parque residencial de Arrasate llegaría en torno al 11.5%, cifra que no es suficiente para ejercer una presión descendente en el mercado de la vivienda.

A falta de datos que analizan sólo Arrasate, el precio de venta de la vivienda de la comarca de Debagoiena es sensiblemente inferior a la de Gipuzkoa, concretamente en un 32%. Esto no significa que la vivienda sea barata en Arrasate, con unas ventas medias en el último año de 2.478.8€/m<sup>2</sup>, pero es evidente que el encarecimiento de los precios en la costa guipuzcoana, y especialmente en San Sebastián, provoca un importante aumento de la media provincial. Podríamos decir que Arrasate se parece más a la realidad de Araba.

#### Perfil de los solicitantes de vivienda protegida:

El 65,8% de las solicitudes han sido realizadas por personas con ingresos bajos o medios. Asimismo, el 61,9% de las solicitudes son para unidades familiares unipersonales. Desde la perspectiva de género, el 43,8% de las solicitantes son mujeres. Cabe destacar que la demanda de personas menores de 36 años representa el 36,4% del total de solicitudes, es decir, el problema del acceso a una vivienda asequible no es exclusivo de los jóvenes, es un problema estructural que afecta a distintas generaciones. Además, se observa de forma muy clara que principalmente son personas individuales las demandantes de vivienda, más que las unidades familiares, lo que debería abrir una reflexión sobre la tipología residencial a ofrecer, ya que la mayoría de los hogares están preparados para satisfacer las necesidades de la familia nuclear tradicional.

## Reflexión de partida

Del documento de diagnóstico se desprende que Arrasate cumple con los requisitos para la declaración de zona tensionada. Por lo que se refiere al primer criterio, en el periodo 2017-2022 se ha producido un incremento del precio del alquiler del 23.9%, a pesar de que, por distritos, el incremento ha sido mayor en algunas zonas. Con respecto al segundo criterio, el de destinar más del 30% de la renta exclusivamente al alquiler, aunque sólo el distrito 3 lo cumple, este requisito del 30% no es más que una media que responde al modelo familiar tradicional. Con el aumento de las unidades familiares unipersonales, el esfuerzo económico para ellas es significativamente mayor.

Como punto de partida, podemos resumir la situación en Arrasate con las siguientes hipótesis:

En Arrasate se está produciendo un incremento poblacional en los últimos años, debido principalmente a que la construcción de nuevas viviendas permite el acceso a la misma. Este movimiento ha sido el contrario al vivido en la década anterior, ya que hacia la primera década del siglo XXI Arrasate perdió población en beneficio de los pueblos de su entorno.

En el caso de las nuevas viviendas, su destino principal es el de la venta, por lo que no ha habido grandes cambios en la oferta residencial destinada al alquiler. Esto, a su vez, ha generado una fuerte subida de los precios de alquiler. En cuanto a la venta, el precio de los nuevos alojamientos libres es muy elevado, el hecho de que el precio de la vivienda en Arrasate sea inferior al del resto de Gipuzkoa es consecuencia de una combinación de factores. Su lejanía de las zonas turísticas costeras reduce la presión de esta actividad económica. Por otra parte, cuenta con una parte del parque residencial obsoleto, cada vez más caro, pero considerablemente más económico que la obra nueva. Estos últimos años, la población de renta baja se ha desplazado a estos alojamientos, gran parte de ella población inmigrante, lo que a su vez comienza a trazar los primeros indicios de segregación espacial.

La estructura del parque de viviendas no responde a una parte importante de la población en fase de emancipación. Bien por su novedad, por dimensión o por otras razones, la posibilidad de que una persona en solitario encuentre un lugar en el que vivir es muy difícil a consecuencia del esfuerzo económico y la escasez de oferta.

## 2 Bases del Plan de Acción

Para que el Plan tenga una visión integral y finalista, el Observatorio Vasco de la Vivienda exige tener clara la Misión y la Visión. La Misión explica las motivaciones y objetivos del Plan, mientras que la Visión, tras la ejecución de las medidas del Plan (3 años), definirá la situación esperada con respecto al mercado de la vivienda en Arrasate.

### Misión

*Que los diagnósticos residenciales den respuesta a la situación real de la demanda de vivienda en Arrasate y que se adopten las medidas adecuadas a la misma, fomentando un crecimiento moderado frente al crecimiento sostenido de los últimos años con efecto de atracción. Se trata de garantizar el derecho a una vivienda digna mediante el fomento del aprovechamiento, reacondicionamiento y mejora del parque de vivienda, así como evitar situaciones de alquiler irregular, protegiendo a las personas más vulnerables.*

### Visión

*Ampliar las posibilidades de los demandantes de vivienda en Arrasate, que el esfuerzo económico a realizar sea razonable en función de la capacidad de cada persona, y que exista una oferta de alquiler amplia, segura y estable. Se busca una alternativa residencial para los sectores económicos más vulnerables de la población, evitando de esta manera la creación de zonas de segregación y marginalización, potenciando la mixtura social y cultural.*

### Prioridades

Las prioridades son objetivos más concretos que las estrategias y acciones previstas en el Plan a tres años. Estos objetivos sintetizan la apuesta estratégica que se realiza a través del Plan y, por tanto, son coherentes con las principales estrategias contenidas en el mismo.

1. Situar la vivienda en el centro del debate político y social como un derecho fundamental, desde el que se promueva la reflexión sobre los males causados por las dinámicas especulativas, con el fin de contextualizar las medidas a adoptar e influir en la actitud individual.
2. Habría que exponer que la vivienda asequible es un derecho de toda la ciudadanía. El objetivo de las políticas públicas no es sólo encontrar una solución a quienes se encuentran en la situación más vulnerable, sino buscar un funcionamiento más equilibrado del conjunto de la sociedad, de manera que todos los individuos tengan recursos para vivir una vida digna, activa, sana y plena en lugar de destinar una parte significativa de sus beneficios al pago de su vivienda.
3. Mostrar que mediante el diseño se puede dar respuesta a diversas problemáticas y que muchas cuestiones como la vivienda, la movilidad o el espacio público están íntimamente relacionadas. Fomentar mediante el diseño la variedad y la diversidad, promoviendo un mercado residencial que responda a las situaciones individuales.

4. Garantizar la coordinación entre los distintos agentes para el aprovechamiento óptimo de los recursos.

### 3 Medidas del plan de acción

---

Las medidas del Plan de Acción se estructuran por ejes. El Observatorio Vasco de la Vivienda propone un esquema detallado distribuido en ejes, pero se entiende que básicamente recomienda su uso, por lo que este plan seguirá la misma estructura, aunque algunas medidas puedan vincularse a más de un apartado.

#### Eje 1: Fomento del alquiler asequible

Uno de los principales objetivos de la denominación de zona tensionada es la limitación de los precios del alquiler y la puesta en marcha de otras medidas que se proponen en este documento.

Conseguir una bajada de precios en zonas tensionadas no es fácil, y la única forma de conseguirlo es aumentar y mejorar la oferta de vivienda en alquiler, para que las personas que quieran/necesitan vivir en alquiler puedan elegir dentro de una oferta más amplia. Este crecimiento de la oferta también tiene sus riesgos, a menudo al aumentar la oferta libre, el precio que se toma de referencia es el que se paga en el momento, por lo que la oferta aumenta, pero el precio no baja. Para ello, es imprescindible promover alquileres con precios inferiores a los del mercado libre, tanto residenciales protegidos como dotacionales-residenciales, que resulten atractivos para una gran parte de la población. Si los individuos tienen la posibilidad de acceder a los alojamientos protegidos lo harán y así, el mercado libre no tendrá más remedio que rebajar los precios para poder competir.

Este eje cuenta con cuatro estrategias. Las dos primeras afectan directamente al crecimiento del parque público, la promoción de alojamientos protegidos en alquiler en nuevos desarrollos y el desarrollo de alojamientos dotacionales. La tercera medida actuaría de forma inducida. Su objetivo es promover nuevos desarrollos residenciales en zonas rurales para reducir la presión en el núcleo urbano. La última medida es una medida transversal, pero afecta especialmente a los nuevos desarrollos. La reducción de los costes de construcción a través del urbanismo y la arquitectura permite un desarrollo más económico de las promociones, reduciendo ligeramente la presión sobre los mercados de alquiler y compra.

## Estrategia 1.1: Nuevos desarrollos urbanos

El principal instrumento de que dispone cualquier Ayuntamiento para hacer frente a la necesidad de vivienda es su Plan General. El Plan General define las áreas de nueva edificación residencial y establece sus derechos y obligaciones urbanísticas. El Plan General de Arrasate fue aprobado en 2016 y aún quedan por construir 100.000 m<sup>2</sup> en 15 áreas urbanísticas diferentes. La mayoría de estas áreas no alcanzan los 2.000 m<sup>2</sup> y son áreas de consolidación, sustitución y compactación, o pequeños proyectos aprobados en un núcleo como Gesalibar. El número de alojamientos es muy reducido en cada una de ellas, por lo que sólo se han analizado las 5 áreas urbanísticas más grandes, cuya incidencia es más acusada.

Para poder influir en el precio del mercado residencial, es necesario aumentar el número de alojamientos protegidos, ya que la existencia de un gran parque residencial de precio limitado impulsa los precios del mercado a la baja. En la ciudad consolidada esto es difícil de conseguir, pero los nuevos desarrollos urbanos en suelo urbanizable permiten ampliar este tipo de vivienda en el parque residencial.

En los últimos años se ha producido un rápido desarrollo en Arrasate, con 35.885m<sup>2</sup> de viviendas construidas desde la puesta en marcha del nuevo Plan General, mucho más que en años anteriores. Esto también ha generado un efecto de atracción, acorde con el crecimiento de la población de los últimos años. Es difícil imaginar si los nuevos asentamientos que se construyen responden a necesidades propias o a la demanda externa, lo que generaría desequilibrios entre la planificación y las necesidades reales.

La existencia de un parque de viviendas que responda a diferentes necesidades puede ayudar a dar respuesta a situaciones de tensión, que en ocasiones son consecuencia de la escasez de una tipología concreta. Por ejemplo, las pequeñas viviendas baratas, de uno o dos dormitorios, que podrían ser aptas para la emancipación juvenil, son escasas en nuestro contexto, lo que genera un cuello de botella en el que la gente joven no puede acceder a un primer piso para desarrollar su propio proyecto de vida. Al mismo tiempo, cuando las personas ya consiguen recursos suficientes, se generaliza la demanda de una tipología determinada (3 habitaciones, 2 baños, garaje), aumentando la presión sobre esta. Un parque residencial diversificado ofrece diferentes posibilidades para que cada individuo busque un producto en función de sus circunstancias y necesidades, para lo cual los nuevos desarrollos son una buena oportunidad para generar esa diversidad. La diversidad no viene de la mano de los promotores, que normalmente desarrollan productos estandarizados, por lo que las administraciones públicas, bien a través de la definición de los planes, bien actuando como promotores, deberían promover esa diversidad.

A continuación, se realiza un rápido análisis de los principales ámbitos urbanísticos recogidos por el vigente Plan General, señalando sus principales características.

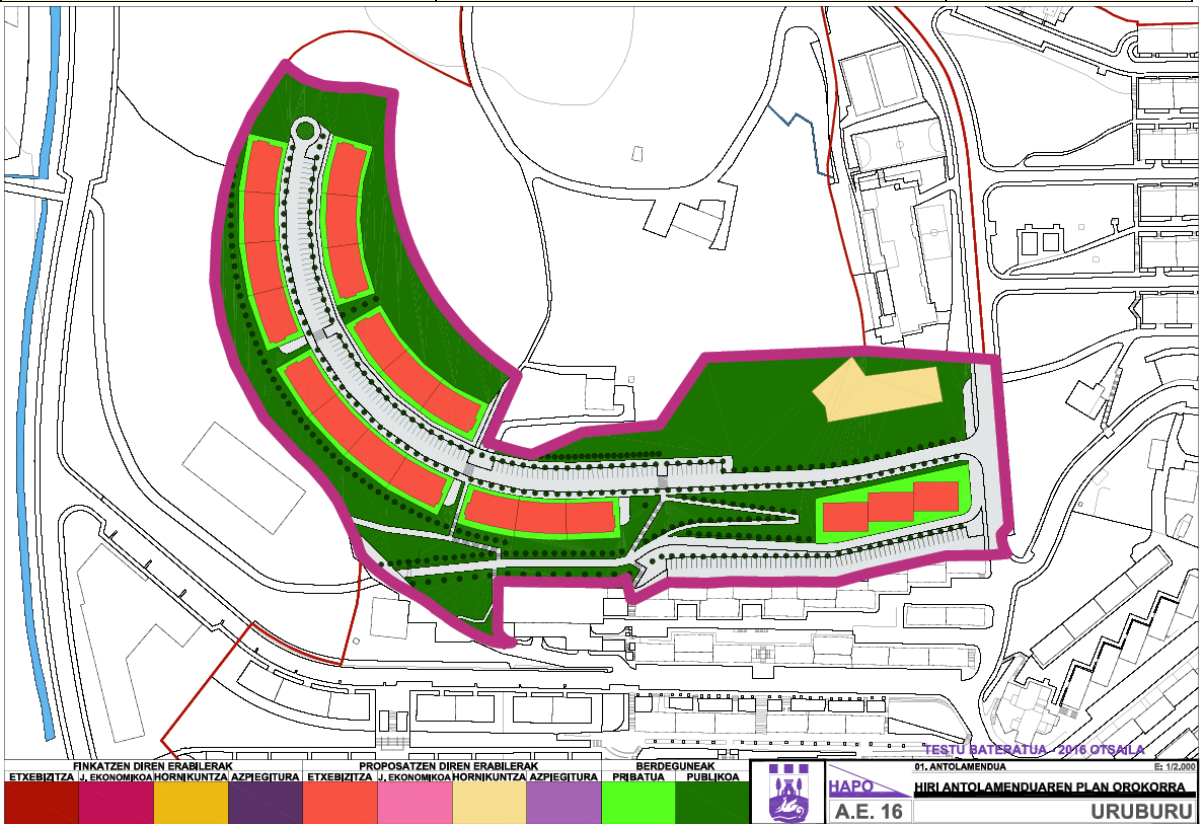
.

## AE.16 URUBURU

Situado sobre el barrio de Uribarri, se trata de una zona estrecha y larga que se extiende en paralelo a la ladera del monte y que se prolonga hacia el oeste del camino que conduce al barrio de Udala. Se pueden construir 300 viviendas, lo que las convierte en el mayor desarrollo urbanístico de Arrasate.

### Datos generales

Datos generales		m2
Características del área	Superficie	43.939
	Sistemas generales	-
	Superficie computable	-
Edificabilidad urbanística		30.000
Edificabilidad física		35.000
Edificabilidad		0.8m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>



Edificabilidad			m2	m2	m2
Sobre rasante	Vivienda	Vivienda de Protección Oficial	16.500	30.000	30.900
		Viviendas Protegidas Tasadas	6.000		
		Vivienda Libre	7.500		
	Otros	Comercio	900	900	

La situación de la zona, alejada del casco urbano, supondría un encarecimiento de los costes de urbanización y edificación. Así mismo, desde el punto de vista de la estructura urbana, la organización planteada no genera carácter de calle y la escasez de actividades económicas dificultará el desarrollo de vida y ambiente de barrio.

Desde el punto de vista de la movilidad, semejante aumento del número de viviendas puede generar un importante incremento de la intensidad del tráfico en las calles Erguin y Udalpe, siendo una zona sin conexión de transporte público ni vía ciclista.

## AE.29 SAN ANDRÉS BERRI

Es un solar situado al sur de Arrasate, en dirección a Aretxabaleta, junto al polígono industrial de San Andrés. Se desarrolla mediante Plan Parcial y las primeras edificaciones se encuentran ya construidas.

Datos generales		m2
Características del área	Superficie	16.073
	Sistemas generales	602
	Superficie computable	15.473
Aprovechamiento		23.500
Edificabilidad		1.52 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>



Edificabilidad		m2	m2	m2	
Sobre rasante	Vivienda	Vivienda de Protección Oficial	6.000	23.500	23.500
		Viviendas Protegidas Tasadas	5.500		
		Vivienda Libre (ejecutada)	12.000		
	Otros		0	0	

Se trata de una actuación ya en marcha, la urbanización está ejecutada y se han construido las viviendas libres mientras faltan las protegidas y las tasadas. Se trata de una operación de alta densidad en la que las edificaciones ocupan tipológicamente una altura de B+8 plantas. Si bien es

bastante densa, en términos de compacidad no es una ordenación compacta, ya que se trata de una ordenación formada por piezas sueltas situadas en el centro del espacio libre.

El área permite la construcción de unas 110 viviendas.

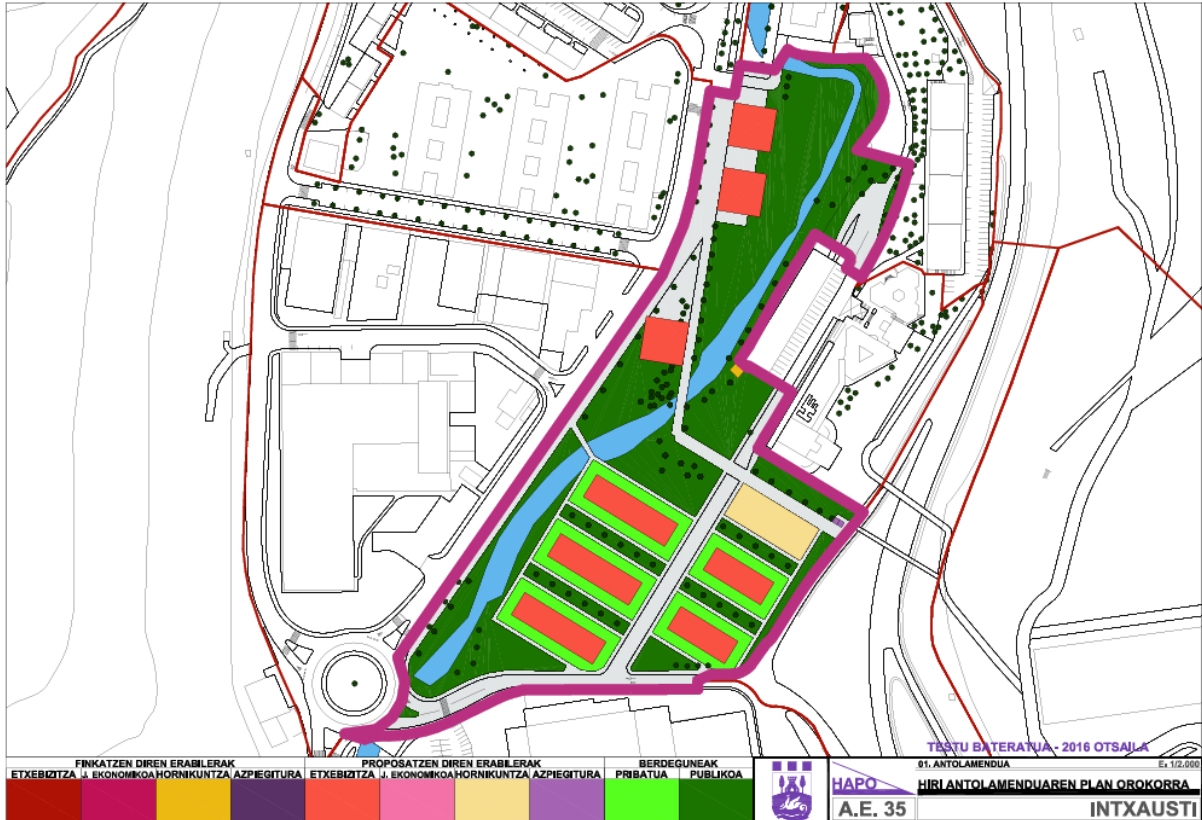
### AE.35 INTXAUSTI

Situado al sur del núcleo urbano, al este de San Andrés Berria, y directamente relacionado con él, forma un eje que une las dos orillas del río.

Datos generales

m2

Características del área	Superficie	32.568
	Sistemas generales	-
	Superficie computable	32.568
Edificabilidad urbanística		23.200
Edificabilidad física		29.300
Edificabilidad		0.9m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>



Edificabilidad

m2

m2

m2

Sobre rasante	Vivienda	Vivienda de Protección Oficial	>5.100	23.200	24.200
		Viviendas Protegidas Tasadas	<5.100		
		Vivienda Libre	11.000		
	Otros		1000	1.000	

Se trata de un desarrollo que forma parte del casco urbano consolidado, siendo una pieza de unión entre el casco urbano y el polígono industrial Fagor. Permite acondicionar y restaurar una zona actualmente en estado de abandono, conectando mejor la ikastola Arizmendi con el casco urbano. En cuanto a la densidad, esta es adecuada y los valores ambientales del área permiten generar un barrio agradable. Se considera importante la reflexión sobre la urbanización, ya que

se trata de un ámbito bien comunicado, las necesidades de infraestructura viaria son muy limitadas, y el abandono natural del entorno puede reducir las cargas de urbanización.

Las condiciones concretas deberán definirse mediante un Plan Especial, y debería estudiarse la posibilidad de disponer de algún pequeño comercio o equipamiento además del uso mayoritariamente residencial.

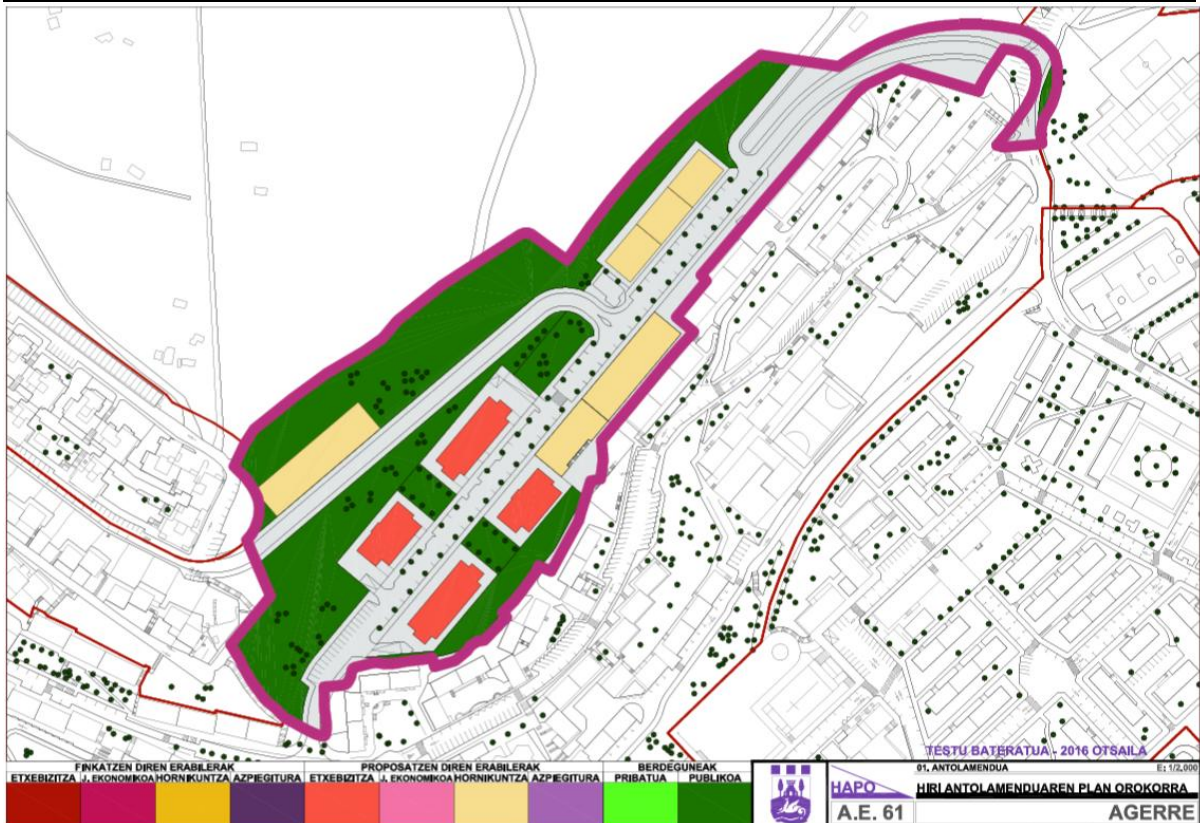
## AE.61 AGERRE

Agerre es una zona que se extiende al norte del barrio de Santamaría aguas arriba, y que permitiría conectar la calle Elkano con la calle Makatzena. Además de los usos residenciales, se propone un amplio aparcamiento centralizado.

Datos generales

m2

Características del área	Superficie	35.848
	Sistemas generales	0
	Superficie computable	35.848
Edificabilidad Urbanística		11.260
Edificabilidad física		26.675
Edificabilidad		0.75m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>



Edificabilidad

m2

m2

m2

Sobre rasante	Vivienda	Vivienda de Protección Oficial	2.500	11.260	18.935
		Viviendas Protegidas Tasadas	0		
		Vivienda Libre	8.760		
	Otros	Edificio de aparcamientos	7.675	7.675	

El planeamiento aprobado propone un pequeño número de alojamientos ordenados en torno a una gran infraestructura viaria, con cargas de urbanización muy elevadas, dificultades técnicas inherentes a la construcción en ladera. Serán alojamientos alejados del casco urbano y en una zona de accesibilidad muy compleja.

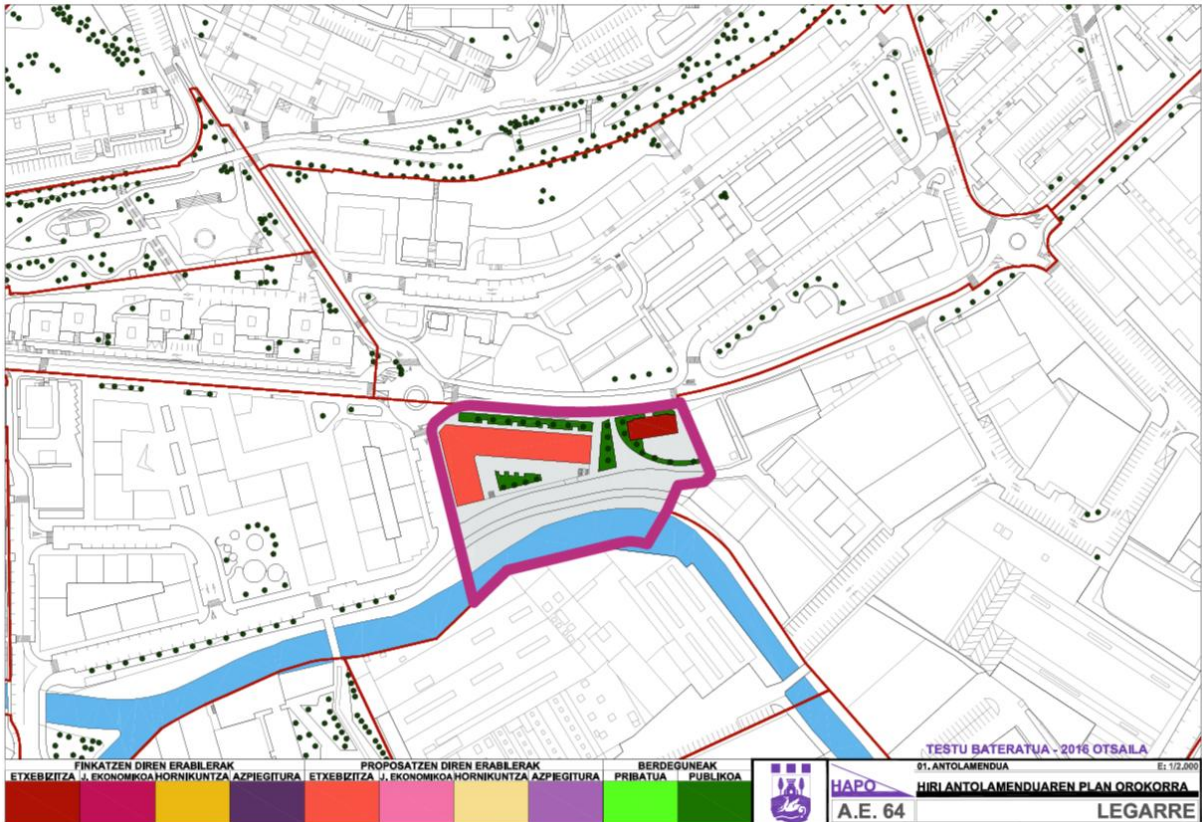
La construcción de la red viaria prevista requiere la ejecución de desmontes y rellenos importantes. Aunque es interesante la ubicación de un aparcamiento centralizado junto con el desarrollo y en otras medidas se recomienda seguir este tipo de estrategias, la ubicación de la zona puede suponer un incremento del tráfico transversal en la zona de Santa Teresa.

## AE.64 LEGARRE

Área situada al este del casco urbano, junto a un meandro del río Deba, en dirección al barrio de Musakola. En la actualidad existe un edificio industrial en un estado bastante deficiente, y el proyecto propone su demolición y la construcción de un nuevo edificio en su lugar.

Datos generales

		m2
Características del área	Superficie	7.620
	Sistemas generales	-
	Superficie computable	7620
Edificabilidad urbanística	9.884	9.884
Edificabilidad		1.29m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>



Edificabilidad

			m2	m2	m2
Sobre rasante	Vivienda	Vivienda de Protección Oficial	0	9.884	9.884
		Viviendas Protegidas Tasadas	0		
		Vivienda Libre	9.884		

Puede ser una operación interesante desde el punto de vista de su ubicación y tamaño, ya que permite construir nuevas viviendas en una posición central. Si bien se considera conveniente la adecuación de la orilla, no se considera necesario continuar la avenida Martxoaren 8 hasta la zona de Zigarrola. Mantener esto como paseo a pie o no desarrollarlo reduciría significativamente los costes de urbanización

En cuanto a las viviendas, no se plantea ni una sola vivienda protegida, lo que se ve como un problema, ya que Legarre es una opción muy interesante de cara a crear alojamientos protegidos debido a su posición y características.

### *1.1.1. Puesta a disposición al Departamento de Vivienda del GV solares de dominio público*

*Entidad responsable: Ayuntamiento de Arrasate. Gobierno Vasco*

#### **Contexto**

Los solares destinados a la construcción de viviendas protegidas en los nuevos desarrollos urbanísticos se encuentran a menudo vacíos durante largos años, porque en los casos en que los suelos pertenecen a promotores particulares, la rentabilidad de la realización de los alojamientos protegidos es menor, y en el caso de los solares públicos, porque los ayuntamientos no disponen de capacidad económica propia para desarrollar la operación. Este problema supone que no se puedan desarrollar muchas de las 75.000 viviendas protegidas programadas a nivel de la CAPV.

En los últimos años el departamento de vivienda del Gobierno Vasco ha asumido de manera cada vez más evidente la iniciativa de promover estas promociones para hacer frente al problema de la carencia de vivienda, pero ha argumentado en varias ocasiones la escasez de suelo disponible. Ante esta situación de escasez, ha solicitado a los Ayuntamientos la concesión de los suelos y confirmando que el Departamento de Vivienda, a través de la Empresa Pública VISESA u otro acuerdo, desarrollará dichas viviendas.

#### **Descripción**

Poner a disposición del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco, mediante acuerdo, los solares de propiedad pública resultantes de los procesos de crecimiento o transformación urbana, para que éste sea el encargado de la construcción de las viviendas.

En este momento no hay muchos solares de este tipo en Arrasate, además del solar para 110 residenciales de San Andrés Berri, pero es una medida planteada con vistas a nuevos desarrollos.

### *1.1.2. Promover en los nuevos desarrollos un mix equilibrado de diferentes tipologías*

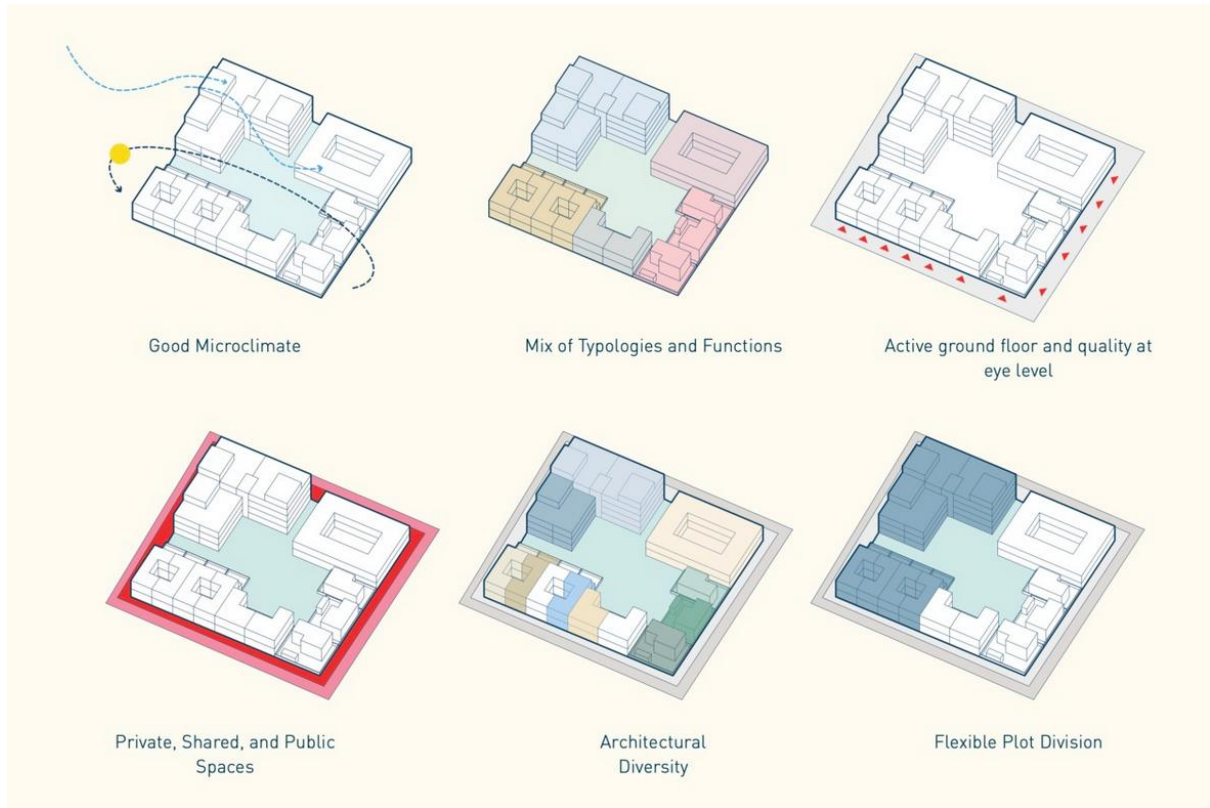
*Entidad responsable: Ayuntamiento de Arrasate. Gobierno Vasco*

#### **Contexto**

El planeamiento urbanístico ya obliga a mantener un equilibrio entre viviendas protegidas, tasadas y libres en el marco de las operaciones que se realicen en suelo urbanizable o en suelo urbano no consolidado. Esta combinación es imprescindible para promover la cohesión entre los vecinos que viven en ella y evitar la segregación económica y social, para que las personas de diferentes orígenes y formas de vida puedan convivir y prosperar.

Esta obligación se cumple normalmente mediante la atribución de una modalidad a cada solar, segregando los distintos tipos de alojamientos y desarrollando edificios de carácter homogéneo. Esto puede generar realidades dispares a muy poca distancia física pero a gran distancia social.

Además, en muchas de las actuaciones residenciales y de dotación de baja edificabilidad no se establece un número mínimo de vivienda protegida, perdiendo con ello la posibilidad de acceso a una vivienda protegida en el centro urbano consolidado.



Jah Gehl. Proyecto de Planeamiento para la Ciudad de Huechuraba. Chile.

## Descripción

Buscar la organización que genere la mayor mixtura posible en los nuevos desarrollos urbanísticos. Esto puede conseguirse, entre otras cosas, mediante edificios de tipología mixta, o mediante la sustitución de grandes edificios por edificios de menor tamaño y diferente tipología.

### Estrategia 1.2: Promoción de viviendas dotacionales

La sociedad vasca tiene una concepción de la vivienda bastante perpetua, es decir, la ve como un espacio para toda la vida (casi), no cambiante. En un mundo cada vez más móvil y en el que las fases de la vida están cambiando y extendiendo, el mercado de la vivienda tradicional difícilmente responde a las aspiraciones/necesidades reales de la sociedad. Las viviendas dotacionales ofrecen una oportunidad para emanciparse, para desplazarse por un plazo determinado o, simplemente, para responder a los casos en los que las viviendas que ofrece el mercado tradicional no se adaptan a su modo de vida. Aunque en principio están pensados para satisfacer las necesidades residenciales de las personas en situación de vulnerabilidad, un amplio parque residencial dotacional puede ayudar a otros muchos sectores.

- Pueden destinarse a personas jóvenes para que pasen los primeros años de emancipación y tengan capacidad de ahorro.
- Podrán asignarse a personas mayores cuando tengan problemas de soberanía funcional y su domicilio no se adapte a sus necesidades.
- Pueden asignarse a personas con muy bajo recurso, sacándolas de una situación de emergencia y dándoles un refugio temporal y seguro.
- ...

Los alojamientos dotacionales suelen ser sensiblemente más pequeños que las viviendas de mercado libre, lo que permite la entrada de un gran número de viviendas en muy poco espacio. Así, en caso de que se creen cantidades suficientes, permiten reducir la presión sobre el mercado de la vivienda.

#### *1.2.1. Estudiar la posibilidad de integrar viviendas dotacionales en solares de equipamiento*

*Entidad responsable: Ayuntamiento de Arrasate. Gobierno Vasco*

## Contexto

La ley de suelo aprobada en el año 2006 imponía a los municipios de más de 20.000 habitantes la obligación de constituir una reserva de viviendas dotacionales. Estas viviendas se planteaban como reservas en los nuevos desarrollos urbanísticos y desde entonces se han ido construyendo este tipo de viviendas en solares calificados para equipamiento. Si bien se trata de uso de vivienda, las viviendas dotacionales no tienen por qué estar en solares con calificación residencial, lo que plantea nuevas posibilidades con mayor libertad: el carácter de equipamiento permite ubicarse en solares compartidos con otros usos dotacionales, profundizando en la idea de ciudad mixta, dinámica y compacta.

Algunos tipos de equipamiento (guarderías, ambulatorios, centros de día, etc.) no son muy voluminosos y caben bien en una planta baja, posibilitando que el resto de las plantas sean destinadas al uso residencial. Si bien se incorpora una nueva capa de complejidad en cuanto a

gestión y financiación, la promoción de un mejor aprovechamiento de un recurso escaso como el suelo hace imprescindible el desarrollo de este tipo de técnicas.

Las viviendas dotacionales se han destinado con frecuencia a un determinado sector social, para personas adultas, en situación de exclusión, etc., lo que en ocasiones ha generado *situaciones de* gethificación mediante la acumulación en un mismo edificio de familias de perfil muy homogéneo y sin apenas relacionarse con el tejido urbano de la zona. Para hacer frente a esta situación, también en el caso de estas viviendas dotacionales, la mezcla de diferentes perfiles (jóvenes, mayores, perfiles vulnerables...) puede generar una interacción social y una red de cuidados y apoyo mutuo.



*Edificio residencial y equipamiento comunitario en construcción en París. PIOVENEFABI*

Estas viviendas dotacionales pueden servir para situaciones muy diversas, no sólo para ofrecer a ciertos colectivos una alternativa residencial que no se encuentra en el mercado. En el caso de los particulares que, como consecuencia de un siniestro u otras circunstancias, no puedan hacer uso de su vivienda, es muy conveniente que las Administraciones Públicas dispongan de los medios necesarios para poder ofrecer una vivienda a las personas en situación de carencia temporal de vivienda.

### Descripción

Buscar solares de equipamiento de baja edificabilidad o que se puedan aprovechar mejor para albergar alojamientos dotacionales. Puede ser un buen momento para transformar y reconstruir completamente los equipamientos que estén obsoletos.



*Mercado de Santa Caterina en Barcelona y residencias para personas mayores. Enric Miralles y Benedetta Tagliabue*

## Estrategia 1.3: Revitalización del medio rural

### 1.3.1 Flexibilización de usos en suelo no urbanizable

**Entidad responsable:** Ayuntamiento de Arrasate

#### Contexto:

El suelo no urbanizable ha sido históricamente considerado rural y tanto la Ley de Suelo 2/2006 como muchas otras legislaciones sectoriales lo han precedido. Prueba de ello es la diferencia entre las actividades autorizadas y promovidas en suelo urbano y no urbanizable. El objetivo es evitar la transformación excesiva del medio no urbanizado, y aunque tiene sentido ecológico, a veces falla no sólo con el contexto de hiper-cercanía y conectado de la Euskal Herria del siglo XXI, sino con la lectura histórica de las actividades desarrolladas en el medio rural.

Las distintas normativas limitan enormemente las posibilidades de una segunda vida tras la pérdida de su uso original por parte de las edificaciones existentes en el suelo no urbanizable. Estos usos están especialmente planteados para las actividades agrícolas y ganaderas, aunque también tienen su lugar el turismo y otras actividades.

El P.G.O.U. de Arrasate señala en su artículo primero, en relación con los usos actuales del suelo no urbanizable, el carácter defensivo de la normativa:

*El presente plan general ha delimitado como suelo no urbanizable aquel territorio del Municipio que ha de ser preservado de la intervención urbana, en razón a sus excepcionales condiciones naturales, sus características ambientales, paisajísticas y ecológicas, y su valor agrícola, ganadero o forestal.*

*En esta clase de suelo queda prohibida la construcción de nuevas edificaciones destinadas a vivienda no vinculada a explotación agropecuaria, de conformidad a lo señalado en la Ley del Parlamento Vasco 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.*

Las casas torre, molinos, palacios, etc., así como las fábricas, se han instalado con frecuencia fuera de los pueblos, en el lugar más adecuado en cuanto a recursos y en el contexto actual, este patrimonio podría ser aprovechado, entre otras cosas, para la promoción de usos residenciales. Algunos tipos de viviendas se adaptan especialmente bien a estos edificios, como los alojamientos dotacionales vinculados a la educación, el cuidado, la salud u otras circunstancias.

Conscientes de que la desnaturalización y el exceso de antropización del mundo rural constituye un riesgo y de que la mayor parte de las actuaciones que en él se pueden llevar a cabo estén delimitadas por la Ley del Suelo, las Directrices de Ordenación del Territorio u otros Planes Sectoriales, el planeamiento municipal debería tener un punto de flexibilidad de uso en el suelo no urbanizable que permita su revitalización.

#### Descripción:

Que en el proceso de revisión del PGOU se tenga muy en cuenta en consideraciones de carácter rural a la hora de plantear usos autorizados y prohibidos. En este sentido, en suelo no urbanizable pueden admitirse otras actividades, además de la agropecuaria, tales como talleres, panaderías, estudios, etc., que podrían ser admisibles en edificaciones existentes, con el fin de dar uso al patrimonio arquitectónico y contribuir a su restauración.

Por otra parte, se podría realizar un trabajo en torno a los alojamientos relacionados con las actividades económicas. En este sentido, en el propio pabellón o edificio principal de la actividad, podrá ampliarse la posibilidad de acondicionar un alojamiento provisional y de dimensión mínima, siempre que este edificio esté vinculado a la actividad.

### 1.3.2 Promoción de alojamientos protegidos de núcleos rurales

*Entidad responsable: Ayuntamiento de Arrasate*

#### Contexto

Al margen del núcleo central de Arrasate, se consideran suelo urbano los municipios de Garagartza, Gesalibar y Udala, pero tienen un carácter muy diferente al del núcleo urbano de Arrasate, con diferencias entre ellos. Esta particularidad deberá tenerse en cuenta en la fase de revisión del PGOU, permitiendo su desarrollo endógeno, pero evitando la suburbanización.

Además, en los núcleos predominan los caseríos o chalés, sin que existan viviendas asequibles. La introducción de un pequeño número de alojamientos protegidos en estos lugares puede contribuir a la mixtura social o a la emancipación cercana de los jóvenes del núcleo.



*4 viviendas protegidas en el municipio de Garralda. Nuñez Carrasco*

#### Descripción

Proponer en el proceso de revisión del PGOU desarrollos acordes con la naturaleza de cada núcleo rural, estudiando la posibilidad de construir en ellos viviendas protegidas.

### *1.3.3 Estudiar la promoción de cooperativas residenciales para favorecer la rehabilitación de caseríos*

*Entidad responsable: Ayuntamiento de Arrasate*

#### **Contexto**

El caserío es la imagen más simbólica de la arquitectura vasca y el paisaje de Euskal Herria está lleno de edificios de este tipo. Se trata de edificios que han conciliado vida y trabajo a lo largo de cientos de años, con actividades agrícolas, ganaderas e incluso pequeñas industrias que apoyaban a la familia en un mismo edificio. En las últimas décadas, la agricultura y la ganadería se han ido convirtiendo en actividades cada vez más atípicas y aunque muchos de estos caseríos han conservado su uso original, otros han pasado a ser viviendas simples, y otros muchos se encuentran en situación de abandono y pérdida.

El gran tamaño de estos edificios dificulta la rehabilitación por parte de un único propietario debido a la inversión económica a realizar y su desuso acelera el deterioro. Cada vez es más frecuente la división de caseríos y la construcción de 2 viviendas dentro de un mismo edificio, lo que permite compartir gastos. Sin embargo, en el caso de los caseríos más grandes esta fórmula también resulta difícil.

De acuerdo con lo establecido en el Anexo II de las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV para el año 2019, los caseríos pueden distribuirse horizontalmente hasta duplicar el número de viviendas de origen. Esto limita en la mayoría de los casos la construcción de 2 viviendas en un gran caserío, lo que, como se ha dicho, puede dificultar la viabilidad de la rehabilitación.

Sin embargo, una de las posibilidades que se está planteando en distintos lugares para posibilitar la rehabilitación integral de caseríos enteros es la de agrupar en ellos a varias familias como cooperativas de viviendas. A pesar de la diversidad de formas de organización, todo el edificio podría entenderse como una propiedad indivisible en la que existen o pueden existir varias viviendas y otros espacios compartidos. Esto puede evitar el límite de la división horizontal permitiendo la vida de más familias en un edificio.

Este tipo de iniciativas pueden fomentar la revitalización y rejuvenecimiento del espacio rural al mismo tiempo que contribuyen al mantenimiento de su patrimonio arquitectónico, pero también pueden generar problemas colaterales, entre ellos, generando un aumento de la población en el medio rural y en consecuencia un incremento en el uso del vehículo particular, dado que en el medio rural los problemas de movilidad se resuelven a través del coche. En cualquier caso, hay que decir que este tipo de iniciativas son una excepción a la norma, por lo que apenas habrá impacto desde un punto de vista macro.

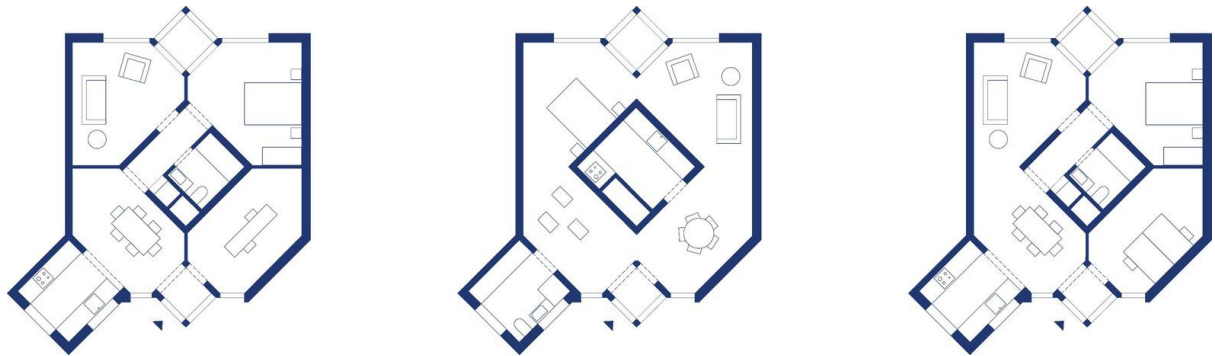
#### **Descripción**

Realizar un trabajo sobre las iniciativas que puedan crearse para la construcción de cooperativas residenciales en caseríos y otras edificaciones, definiendo el criterio municipal respecto a tales proyectos.

#### Estrategia 1.4: Facilitar la promoción de la vivienda mediante el diseño

Esta medida pretende incidir colateralmente en el problema del encarecimiento de la vivienda. Su objetivo principal es facilitar la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas, a pesar de que la que afecta a la forma urbana tiene otros efectos colaterales. Aborda dos líneas

fundamentales: por un lado, la reducción de las cargas de urbanización y, por otro, la promoción de nuevas ideas y propuestas que puede generar la promoción de los concursos arquitectónicos y urbanísticos.



*Plantas de pisos experimentales diseñadas por el Estudio Catalán*

### 1.4.1 Reduciendo cargas por urbanización

*Entidad responsable: Ayuntamiento de Arrasate*

#### Contexto

En el momento de la construcción de las viviendas protegidas, se habla cada vez más del exceso riesgo y escasa rentabilidad que supone su construcción para los promotores. Uno de los argumentos por los que muchas operaciones urbanísticas no prosperan es que las reservas de vivienda protegida no lo hacen viable. La CAPV es la comunidad autónoma con mayores reservas de vivienda protegida a nivel estatal (75% en suelo urbanizable y 40% en suelo urbano no consolidado), y estas reservas garantizan un importante número de viviendas protegidas en las nuevas áreas que se desarrollan. En un momento en el que la vivienda se ha convertido en la primera preocupación de la población, algunas administraciones y agentes insisten en la necesidad de construir viviendas, y para ello estos altos estándares se consideran cada vez más como un obstáculo. Según este punto de vista, el tener que cumplir estos estándares suponen en muchas ocasiones la no construcción de ninguna vivienda, por lo que es mejor bajar los estándares y conseguir menos viviendas protegidas, pero ejecutar la operación.

Frente a este enfoque, el urbanismo y la arquitectura tienen modos de reducir costes y de reducir los estándares para conseguir que las operaciones sean más viables. A pesar de que se debe analizar caso por caso, la forma de hacer urbanismo que se ha generalizado en las últimas décadas tiene importantes costes tanto en urbanización como en construcción. Podríamos hablar de tres puntos en este sentido:

1. Sobredimensionamiento del espacio público.
2. Nivel de urbanización del espacio público muy alto.
3. Sobrecargas derivadas de la construcción de aparcamientos en sótano.

Hay otros factores, pero dentro de esta medida nos centraremos en estos tres puntos, señalando los criterios que se pueden seguir en los nuevos desarrollos urbanos para reducir los costes de construcción y hacer más viables las operaciones.

*Reducción por compactación:*

En las últimas décadas el imaginario colectivo ha primado la necesidad de espacios públicos y equipamientos y el urbanismo responde a esta demanda con grandes reservas de suelo destinadas a equipamientos y espacios públicos. Esta demanda es perfectamente razonable porque muchos de nuestros pueblos y ciudades son herederos del urbanismo franquista, en el que a menudo se construían viviendas sin apenas servicios o espacios públicos.

En cualquier caso, suele ser un debate centrado en la cantidad y no se presta tanta atención a la calidad de los espacios y equipamientos. Bajo la premisa de que “más es mejor”, los proyectos urbanísticos, llenos de espacios públicos sin estructura e identidad, se han impuesto en las últimas décadas, con todos los costes de urbanización y mantenimiento que ello supone. Los redactores de este Plan de Acción creemos que más espacios públicos no son necesariamente mejores y que lo ideal es que el espacio público sea proporcionado.



*Regensburg Quarter, de Nuremberg, organización compacta de 400 alojamientos protegidos*

Este sobredimensionamiento del espacio público tiene dos efectos. Por un lado, la falta de compactación y densidad genera espacios sin vida, rompiendo la escala y la continuidad urbanas. Esto fomenta el uso del vehículo privado y reduce la seguridad y la habitabilidad en la calle. Por otra parte, el coste de urbanización se incrementa notablemente debido a la mayor superficie a urbanizar y a la necesidad de su mantenimiento a largo plazo.

Hay que señalar que en muchos de los desarrollos residenciales que se proponen en Arrasate la densidad es muy alta, pero la densidad y la compactación no son lo mismo, aunque densos pueden tener poca compactación.

*Reducción de costes de urbanización:*

En un desarrollo urbanístico es el promotor el que asume la urbanización del espacio público (pero no el mantenimiento). Este coste puede calcularse en torno a un coste aproximado de entre 280€ y 300€ por metro cuadrado de vivienda libre. Es decir, unos 20.000-30.000€ del precio final de una vivienda libre corresponde a cargas de urbanización.

Esto es consecuencia de dos factores, la falta de compacidad comentada en el punto anterior, donde la superficie a urbanizar suele ser muy elevada, y el alto grado de construcción de la propia urbanización, es decir, la alta calidad pero también el elevado coste de las obras.

Estos gastos pueden reducirse de dos formas:

- Por un lado, reduciendo la superficie urbanizada mediante un diseño compacto del desarrollo.
- Priorizando formas de urbanización más blandas, sostenibles, naturales, frente a las costosas urbanizaciones tradicionales.



Acceso a una residencia en el barrio Vauban de la ciudad alemana de Freiburg. Urbanización "blanda" y de bajo mantenimiento

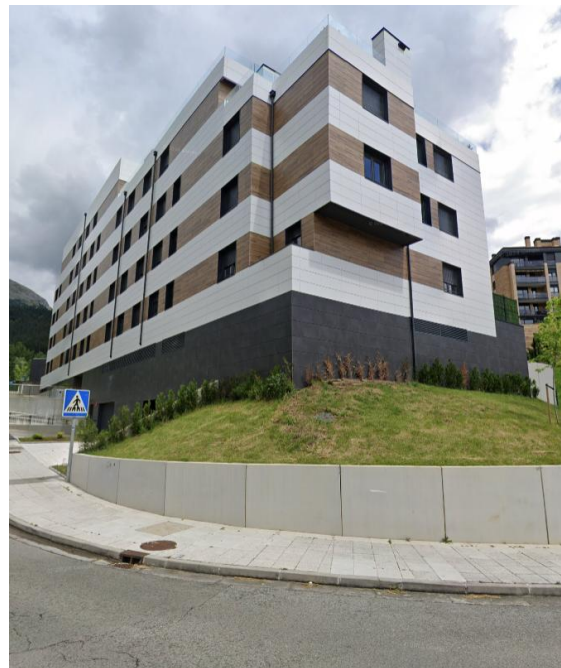
#### *Reducción mediante modificación de la organización de los aparcamientos:*

Una parte significativa de los costes de construcción corresponden a los aparcamientos. Estas se realizan normalmente en el subsuelo y tienen diferentes consecuencias, unas económicas, otras sociales y otras urbanísticas. En primer lugar, encarece el producto, asignando automáticamente

a cada vivienda uno o varios coches, que se suman al precio de la vivienda. Ello hace imprescindible la adquisición de un bien no obligatorio y a veces no deseado o necesitado.

En segundo lugar, la tenencia del vehículo en el domicilio genera una dependencia respecto a éste, ya que facilita enormemente su utilización. Además de la contaminación, supone un aumento del tráfico y la marginación de los peatones, reduciendo el número de usuarios de la calle y afectando de forma colateral negativamente a los comercios.

Por último, provocan un impacto considerable en el paisaje urbano puesto que los aparcamientos han de ser horizontales y en contextos de fuerte pendiente, los zócalos ciegos de los edificios residenciales adquieren una enorme presencia, proyectando una imagen de cerramiento y frialdad en el paisaje urbano.



*Los edificios situados en pendiente se adaptan de forma diferente al suelo, creando paisajes muy diferentes.*

La disociación de los aparcamientos de la vivienda abre diferentes posibilidades. Por un lado, segregan la compra de la casa de la del garaje, ahorrando dinero a quien no necesita el garaje. Por otra parte, también reduce los costes propios de la edificación, ya que la construcción en superficie es más barata que la edificación en subsuelo. La centralización de los aparcamientos demandados por los estándares supone, además, el desplazamiento de la gente hacia ellos, aumentando el flujo de gente y generando vida en la calle. Los propios edificios de aparcamiento tienen además la capacidad de combinar otros usos (comercial, equipamiento).



Edificio de aparcamientos prefabricados en el barrio de Altza. Propuesta de Vaumm.

## Descripción

Tener en cuenta en el proceso de diseño de nuevos desarrollos urbanísticos conceptos como la compacidad, el grado de urbanización y la ordenación de aparcamientos, no sólo para garantizar la viabilidad económica de la actuación, sino también desde el punto de vista de la calidad urbana.

### 1.4.2. Promoviendo concursos para atraer ideas innovadoras

Entidad responsable: Ayuntamiento de Arrasate. Gobierno Vasco

## Contexto

Como mencionamos el derecho a la vivienda, Henry Lefebvre y muchos más proclamaron el “derecho a la ciudad”. Aunque este trataba del uso y la apropiación social de la ciudad, esta apropiación debe tener una estructura física que se manifiesta fundamentalmente en la forma del pueblo y de la ciudad tradicional: una ciudad compacta, densa, mixta, viva, cambiante... El urbanismo heredero del movimiento moderno sigue en la lógica de la zonificación y es esta lógica la que sigue dominando en nuestra forma de producir ciudad. Segregación del alojamiento, de las fábricas, del comercio, de los equipamientos... Ello ha provocado que muchos de los barrios que se han construido en las últimas décadas tengan un carácter bastante monofuncional y homogéneo.

Tanto la ciudad como las viviendas se han integrado en un sistema de producción estandarizado y estas formas de hacer definen la forma de ser y de vivir de la ciudad contemporánea. Los puntos señalados en la medida anterior (falta de compactación, alto nivel de urbanización y dominio del vehículo) son los síntomas de esta nueva forma urbana. La crisis de la vivienda actual lo es por un lado debido al precio de la vivienda, pero también por la falta de diversidad en los tipos de esta, la homogeneidad de los espacios, la imposibilidad de crear estructuras comerciales, etc.



Barrios en diferentes ciudades de Gipuzkoa, ocupados por el mismo promotor, centrados en la escasa vida en la calle y el automóvil.

Así, se ha impuesto un sistema de producción urbana costoso, no especialmente bello y monótono. La diversidad abre posibilidades para satisfacer diferentes necesidades, se aparta del modelo de prototipo familiar y ofrece herramientas para dar respuesta a una sociedad cada vez más plural. La construcción de la ciudad y de los alojamientos no cambiará por sí misma dado que los promotores tienen una forma de hacer interiorizada y la necesidad de vivienda es tal que se vende cualquier producto que se produzca. Si se desea el cambio, este tiene que ser inducido y para ello hay que fomentar nuevas ideas.

El urbanismo y la arquitectura tendrán una incidencia permanente en la configuración del municipio, por lo que su diseño tiene una importancia capital y no puede cederse únicamente a

los promotores que buscan un beneficio a corto plazo, si bien contribución es imprescindible para que puedan llevarse a cabo los desarrollos.

Los concursos arquitectónicos y urbanísticos permiten plantear sobre la mesa diferentes formas de responder a un mismo problema, lo que permite a la administración elegir la que más le convenga. Compartir la decisión sobre estos concursos con los ciudadanos puede ayudar a que éstos se sientan parte del proyecto de construcción de la ciudad.

Además, hay que tener en cuenta que a la hora de desarrollar nuevas viviendas, el cumplimiento del Decreto de Habitabilidad 80/2022 puede ocasionar en algunos casos problemas puesto que la arquitectura y el urbanismo son disciplinas que se ajustan a las condiciones del entorno y el decreto se trata de un documento genérico para garantizar buenas prácticas. No obstante, en el artículo 10 del Decreto se mencionan las excepciones que no deben cumplir el decreto, siendo los concursos de ideas que fomentan la innovación en la arquitectura y en la vivienda una de esas excepciones. Ello puede facilitar en algunos casos la ejecución de proyectos residenciales o urbanísticos singulares e interesantes.

### **Descripción**

Potenciar la participación municipal en el diseño de proyectos urbanísticos y de vivienda pendientes de desarrollo a través de concursos de ideas u otros métodos y promover la implicación ciudadana en el proceso urbanístico.



*Frauen-Werk-Stadt. Proyecto residencial protegido desarrollado en Viena por mujeres arquitecto mediante participación*

## Eje 2: Parque de edificios residenciales y regeneración urbana

En cuanto al actual parque residencial y la regeneración urbana, las estrategias de este plan de acción son tres.

Por un lado, lo que hemos denominado “estrategia difusa de la calificación de la vivienda protegida” puede permitir ir consiguiendo paulatinamente alojamientos protegidos en la ciudad consolidada.

En segundo lugar, se proponen actuaciones de reordenación urbana mediante densificación para la renovación del parque residencial. Esta medida se propone para el nuevo Plan General, en el que se pueden concretar estas actuaciones.

Finalmente, se mantienen y fomentan las medidas fiscales y las subvenciones para la rehabilitación de edificios.

### Estrategia 2.1: Estrategia difusa de calificación de vivienda protegida

A pesar de que las viviendas protegidas tienen una capacidad global de presionar hacia lo bajo el precio del mercado de la vivienda, la problemática residencial es muy locacional, la situación cambia de barrio a barrio y las diferencias pueden ser muy importantes a muy poca distancia. Para que sea efectiva la reducción de precios, las viviendas protegidas deben estar lo más integradas posible en todo el tejido, no se puede concentrar sólo en unas pocas zonas.

En la ciudad consolidada apenas hay vivienda protegida, lo que la lleva a funcionar en la lógica del mercado libre, sin la presión a la baja del mercado protegido. Por ello, es fundamental el desarrollo de políticas de acceso a los alojamientos protegidos en este núcleo consolidado. Algunas de estas medidas van dirigidas a la obtención individual o en pequeños grupos de alojamientos calificados como protegidos.

#### *2.1.1. Actuaciones residenciales de gran rehabilitación*

*Entidad responsable: Ayuntamiento de Arrasate*

### **Contexto**

En el caso de reformas de edificios completos para la adquisición de viviendas protegidas en determinadas ciudades, se establece un número mínimo de viviendas protegidas a cumplimentar en el propio edificio. Gracias a ello, en los núcleos consolidados, la renovación de la ciudad va acompañada de la aparición de un número reducido de viviendas protegidas. A menudo en pequeñas operaciones urbanísticas, como las actuaciones de dotación, los promotores compensan sus obligaciones urbanísticas mediante una monetización, pero en el caso de los alojamientos protegidos es más importante tener un domicilio protegido en una posición central que disponer de dinero de la compensación.

Esta medida también plantea dificultades. Por un lado, las actuaciones de rehabilitación integral se realizan normalmente cuando la propiedad de los edificios es vertical, ya que la gestión es mucho más fácil. Las edificaciones de propiedad vertical en el contexto de Arrasate no son muy habituales reduciendo sustancialmente la posibilidad de realizar este tipo de actuaciones. Por otra parte, la implantación de un mínimo residencial protegido supone una reducción de la

rentabilidad económica de la operación de rehabilitación, lo que dificulta aún más su ejecución. Así, el impacto de esta medida debe entenderse a muy largo plazo y con un alcance muy limitado.

## Descripción

Iniciar la elaboración de ordenanzas municipales o desarrollo de una normativa en el marco del nuevo Plan General, para la regulación de un número mínimo de alojamientos protegidos en caso de grandes rehabilitaciones (por ejemplo, en edificios de viviendas colectivas superiores a 600 m<sup>2</sup>).

### *2.1.2. Renovar ordenanza de transformación de locales en residenciales*

*Entidad responsable: Ayuntamiento de Arrasate*

## Contexto

El Ayuntamiento de Arrasate aprobó en 2006 el “Texto Refundido de la Ordenanza Municipal reguladora de las actuaciones de cambio de uso de locales a vivienda en áreas residenciales consolidadas en suelo urbano”. Con esta medida se posibilitaba la conversión en viviendas de las plantas bajas infrautilizadas con el fin de garantizar un derecho fundamental como la vivienda. La Ley 3/2015, de 18 de junio, de la vivienda, consciente de esta realidad, permitió elaborar y adaptar ordenanzas para autorizar cambios de uso residencial en plantas bajas sin modificar el Plan General, por lo que durante el año 2018 el Ayuntamiento de Arrasate consideró conveniente una adaptación de la ordenanza municipal. Dicha adaptación fue aprobada en sesión plenaria de 6 de noviembre de 2018.

El 30 de noviembre de 2022 entró en vigor el “Decreto 80/2022, de 28 de junio, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y las normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco”. La presente norma regula las condiciones mínimas de los nuevos alojamientos en diversos sentidos, así como los alojamientos resultantes del cambio de uso, por lo que se consideró necesaria la adaptación de la ordenanza municipal de Arrasate, así como su adecuación a la realidad del momento. La última adaptación se realizó el 23 de febrero de 2023 con la aprobación de la “Nueva ordenanza municipal reguladora de la transformación de locales en viviendas”.

Su ámbito de aplicación se especifica en los Anexos I, II y III de la Ordenanza. Afecta a la mayor parte del casco excluyendo el Casco Antiguo, si bien el anexo II define las plantas bajas no transformables, delimitando de forma significativa el ámbito de aplicación. Esta clasificación se realiza con un criterio de reconocimiento de cierta jerarquía callejera y el fomento la concentración comercial.

El capítulo II de la Ordenanza establece las condiciones que debe cumplir el local. Se deberá cumplir básicamente el Decreto de condiciones de habitabilidad de 2022 pero en el artículo 3 se prohíbe que el acceso a la nueva vivienda se realice directamente desde la calle. Esto limita considerablemente el ámbito de aplicación de la normativa, ya que la mayoría de los locales comerciales dan directamente a la calle y el acceso desde el núcleo de comunicación puede suponer una transformación en la configuración del portal, dificultando considerablemente la viabilidad de la operación.



*Un Loft diseñado por el estudio Verne en una "baja" de Pamplona*

Por otra parte, la ordenanza no permite la instalación de barrote, pero el decreto de habitabilidad obliga a colocar "elementos de protección", dificultando la armonización entre ambas medidas, aunque los elementos de protección no tienen por qué ser barrote.

Este cambio de uso de vivienda se entiende como una actuación dotacional, lo que supone un pago de tasas. Asimismo, no establece ningún tipo de protección para las viviendas surgidas de estos cambios de uso, por lo que, si bien sirve para la creación de viviendas libres, no se consigue aumentar el parque protegido o tasado, siendo esta necesidad fundamental en la bajada del precio de la vivienda.

### Descripción

Aprobación de una nueva ordenanza de plantas bajas, teniendo en cuenta, entre otras cuestiones, las siguientes:

- Revisión del ámbito de aplicación ampliando el ámbito.
- Posibilitar la apertura directa a la calle de las viviendas transformadas.

- Calificación como residencial protegido o tasado de las viviendas así transformadas.
- Adecuar el apartado de la normativa de mantenimiento estético repensando medidas como la prohibición de barrotes.

Asimismo, en algunas calles se pueden proponer intervenciones estratégicas de ámbito municipal o supramunicipal, adquiriendo y transformando un gran número de plantas comerciales bajas. En ellos podrían plantearse viviendas dotacionales. En el caso de que se celebren por concurso público, se podrían plantear excepciones a la ejecución del decreto de habitabilidad, facilitando el desarrollo de la actuación. El Gobierno Vasco ya está desarrollando actuaciones de este tipo a través del programa *Loft Studio House*, por lo que se ve interesante adherirse al mismo.



*Proyecto Loft Studio House realizado por el estudio AZAB en el barrio bilbaíno de La Mina.*



*Proyecto Loft Studio House realizado por el estudio Usandizaga en Vitoria-Gasteiz.*

### 2.1.3. Ordenanza de distribución de viviendas

Entidad responsable: Ayuntamiento de Arrasate

#### Contexto

Tal y como se ha podido comprobar en el documento de diagnóstico de la declaración para el área de vivienda tensionada en Arrasate y en contraste con trabajos similares realizados en otros municipios, se concluye que en el País Vasco las unidades familiares son cada vez más pequeñas. Esto supone una disociación entre el tamaño de los hogares y el número de usuarios. Los hogares son principalmente de 3 habitaciones y muchas veces vive una sola persona. Del mismo modo, las personas jóvenes, de cara a una primera fase de emancipación, apenas tienen acceso a una vivienda de tamaño reducido que pudiera facilitarlos.

En los últimos años son cada vez más frecuentes en algunos contextos y relacionados con el encarecimiento de las viviendas, las subdivisiones de las casas de gran tamaño, obteniendo de cada una 2 o más viviendas. Si bien esto supone la ampliación y diversificación del parque de viviendas, no consigue abaratamiento residencial, y el precio por metro cuadrado de las pequeñas viviendas es más caro que el más grande.

En algunos lugares se ha empezado a plantear que las nuevas viviendas resultantes de la división residencial tengan algún grado de protección para evitar la especulación con ellas. Por ejemplo, podría aprobarse una ordenanza que obligue a una calificación de protección oficial a una de las viviendas resultantes de la división residencial de más de 160 m<sup>2</sup>. Estas medidas deberían tener en cuenta factores como la familia.

La aplicación de esta medida tiene una serie de limitaciones. En primer lugar, que en Arrasate no son muy habituales las viviendas de más de 160m<sup>2</sup> fuera de las zonas rurales, y esta medida tiene como objetivo incidir en el núcleo urbano. En segundo lugar, el objetivo de la medida de acceso a los alojamientos protegidos reduce la rentabilidad económica de la división y puede desincentivar este tipo de transformaciones. Por último, toda nueva vivienda que aparezca en estas divisiones debe cumplir con el Decreto de Habitabilidad 80/2022, lo que en muchos casos resulta bastante complejo, especialmente en lo que se refiere a iluminación y espacios exteriores.

#### Descripción

Aprobar una ordenanza que regule el carácter protegido de las nuevas viviendas resultantes de la división de viviendas o establecer condiciones particulares al respecto dentro del nuevo Plan General.

## Estrategia 2.2: Regeneración por densificación

### *2.2.1. Intensificación social*

*Entidad responsable: Ayuntamiento de Arrasate*

#### **Contexto**

Pueblos y ciudades más habitables, mixtos y dinámicos se consiguen a partir de la densidad, la compacidad y la diversidad. Existen barrios totalmente monofuncionales (sólo residencial y normalmente residencial del mismo tipo), sin una estructura urbana clara (en lugar de las calles definidas por las fachadas, edificios situados en espacio vacío) y de media-baja densidad.

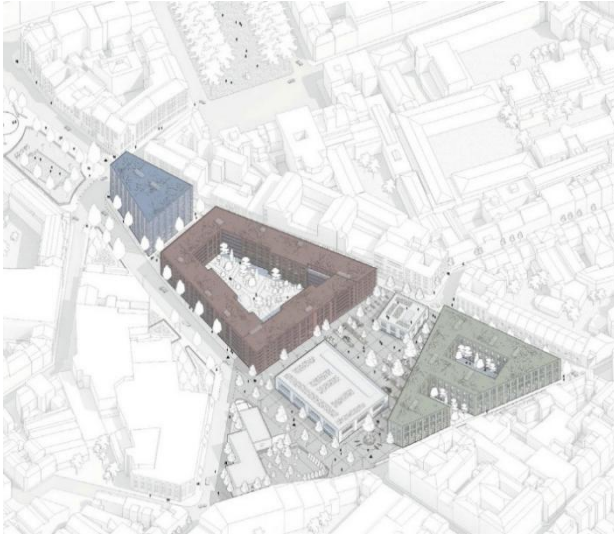
Estos barrios son herederos de la planificación moderna. El solar es el propio edificio y el espacio vacío de su entorno es un espacio “público”. Pero esta ubicuidad del espacio público genera distorsión y supone una especie de “tierra de nadie”. Uno de los principios rectores de la arquitectura postmoderna radicó en el reconocimiento de la ciudad conformada por calles y plazas, y, aunque cayó en el formalismo, su voluntad fue el incentivar la diversidad de usos de la ciudad tradicional, la claridad en la comprensión de los espacios y la recuperación de la escala humana. Esta ciudad tradicional está basada en la PARCELA. Las parcelas son dominios privados y todo aquello situado fuera del solar es público. La separación entre ambos ámbitos es clara y los dos reinos funcionan de forma equilibrada uno junto al otro, la calle pública sirve al interior privado y el residencial privado da vida a la calle pública.

En estos barrios se podrían llevar a cabo procesos de transformación con un triple objetivo.

1. Revertir el estado de los barrios degradados
2. Aumentar la densidad para obtener mayor el número de viviendas, actuando también frente al problema de la escasez de vivienda
3. Profundizar en el modelo de ciudad mixta, compacta y cohesionada

La transformación urbanística de algunos barrios puede plantearse de cara al Plan General, no sólo como rehabilitación, sino como densificación y transformación.

Este proceso se puede llevar a cabo de diferentes maneras, las operaciones más habituales son las de restauración integral bajo dirección administrativa, mediante el vaciado, la demolición y la reconstrucción o la restauración por fases de todo el barrio o área. El Plan Especial sería la herramienta urbanística. La ventaja de esta forma de actuación es que se realiza en un único momento, pero requiere una inversión pública extraordinaria, capacidad de gestión y capacidad para llevar a cabo traslados.



*Estudios LAN concurso de reestructuración de la manzana de Des Moines. Bruxelles.*

Una segunda alternativa es la inducción de la transformación urbanística a través de los derechos de edificabilidad. Se podría proceder a una reestructuración de la propiedad por parcelación y a un incremento de la edificabilidad de cada parcela con transformaciones individuales. Cada propiedad realizaría la transformación en el momento que lo desee o pueda.

Esto puede poner en marcha una transformación a MUY LARGO PLAZO. En la organización de algunos barrios hay que entenderlo como una transformación, no es una imagen final, es una transición como la que se daba en los procesos de construcción y consolidación de los ensanches. Además de la vivienda, en algunos solares pueden aparecer comercios o talleres, creando dinamismo y variedad. Además, las características propias de cada solar generarían diferentes tipologías de vivienda, en comparación con la homogeneidad actual.

### Descripción

Iniciar el debate sobre la conveniencia de plantear estrategias de densificación en algún barrio de Arrasate, como debate sobre el nuevo Plan General y la planificación a largo plazo, analizando las repercusiones que este tipo de intervenciones pueden generar.

Hay que tener en cuenta que el Gobierno Vasco ha aprobado en los últimos años las operaciones de compra y rehabilitación de viviendas destinadas a la promoción de vivienda protegida. Estas ayudas pueden facilitar la viabilidad de este tipo de operaciones.

### 2.2.2 Mixificación de polígonos industriales

*Entidad responsable: Ayuntamiento de Arrasate. Mancomunidad de Debagoiena*

#### Contexto

En Arrasate se ha realizado un proceso de sustitución de usos en los últimos años (aunque no exclusivamente) en diferentes ámbitos. Los terrenos de las fábricas que se han ido cerrando se han reconvertido en barrios residenciales. En otros solares se han construido “polígonos industriales”, pero muchos de ellos ya no tienen carácter industrial, ya que son predominantemente comerciales. En estos polígonos se mezclan de forma natural los servicios, la industria de baja intensidad y también los alojamientos.

Esta situación es contraria al carácter zonificador de la normativa. Aunque discursivamente es favorable a la mixtura, el núcleo de la legislación urbanística sigue la lógica de la zonificación, predominando la dualidad residencial/actividad económica con estándares y regulaciones diferentes. Esto dificulta mucho el desarrollo y consolidación de zonas realmente mixtas, aunque la realidad histórica ha generado este tipo de núcleos urbanos.



*Reforma del Área Industrial de Serrería y Txeta en Arrasate. Sustitución total de actividades sin conservación.*

Las características formales de estos polígonos, la forma y diversidad de la parcelación, así como las cualidades espaciales de los propios edificios permiten crear barrios vivos, mixtos, activos y habitables. Una normativa que permite diferentes tipos de actividades en el seno de arquitecturas

de diferentes épocas permitiría, en un ámbito consolidado, la aparición de nuevas viviendas junto con las actividades económicas.

Su beneficio es doble. Por un lado, porque incide directamente en el problema de la escasez de viviendas, posibilitando la construcción de nuevas viviendas en la propia ciudad consolidada. Por otra parte, supone la simultaneidad de usos residenciales y productivos, contribuyendo a evitar los efectos negativos de la movilidad laboral.

El Ayuntamiento de Arrasate ya tiene en cuenta esta realidad y de cara al futuro Plan General se puede plantear la posibilidad de profundizar en esta mixtificación.



*Complejo multifuncional PACT de Amberes. Usos residenciales, comerciales, de negocio, aprovechando la estructura de una fábrica abandonada.*

## Descripción

Para el nuevo Plan General de Arrasate y como base para el debate sobre el futuro modelo urbanístico, poner sobre la mesa estrategias de uso mixtificado en algunos polígonos industriales, e impulsar la reflexión sobre los cambios que puede generar.

## Estrategia 2.3: Renovación del parque residencial

La obsolescencia del parque de viviendas es un problema cada vez más habitual en nuestra sociedad. Muchos de los edificios que se construyeron en las décadas 50-70 han pasado ya 50 años y sufren problemas asociados, tanto por problemas estructurales como por falta de actualización. Las nuevas generaciones a menudo prefieren comprar una vivienda de obra nueva en los nuevos barrios alejados del casco consolidado y a hacer frente a los gastos de acondicionamiento y mantenimiento que supone comprar una antigua. Esto conlleva también una segregación espacial en función de la edad que se superpone a la de las variables socioeconómicas. Por ello, la adecuación y renovación del parque residencial no sólo es necesaria para garantizar el mantenimiento de los propios edificios, sino también para promover una estructura social mixta y viva.

### *2.3.1. Subvenciones destinadas a la rehabilitación de edificios*

*Organismos responsables: Ayuntamiento de Arrasate, Gobierno Vasco*

#### **Contexto**

Una de las cuestiones principales que se suscita en el debate sobre la vivienda vacía es la precaria situación de muchas viviendas. Estas casas, que no cumplen las condiciones de habitabilidad, necesitan una gran inversión para su adaptación y uso, y en muchos casos los propietarios no son capaces o no tienen urgencia para acometer estas obras.

El mal estado de una vivienda puede acarrear, además, un aumento de la degradación, ya que filtraciones, humedades u otras enfermedades pueden poner en peligro la integridad del edificio.

Ante esta situación existen subvenciones para promover estas reformas, tanto por parte del Gobierno Vasco como a nivel municipal. Arrasate no dispone en este momento de una subvención directa de este tipo. Hay que señalar que estas subvenciones presentan una contradicción estructural en cuanto que suponen una mejora de las propiedades privadas y un encarecimiento de las mismas sin contraprestación para la Administración Pública. Por ello, se puede discutir hasta qué punto estas subvenciones deben mantenerse o si la administración que las conceda debe recibir compensación por ello. Esta compensación no debe ser monetaria, sino que debería estar orientada a garantizar que la vivienda reparada mediante subvenciones cumpla su función social, por lo que pueden realizarse planteamientos de distinta naturaleza. Por ejemplo, la vivienda objeto de subvención no podrá ser vendida al año X, o el precio de venta deberá estar limitado.

#### **Descripción**

Esta medida consiste en analizar el desarrollo por parte de Arrasate de una subvención destinada a la rehabilitación de viviendas. Esta subvención podrá afectar a la totalidad del municipio o centrarse en zonas concretas de especial interés.

### 2.3.2. Bonificaciones para promover la rehabilitación de edificios

Entidad responsable: Ayuntamiento de Arrasate

#### Contexto

El Ayuntamiento de Arrasate cobra el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) a las operaciones de mantenimiento, restauración, acondicionamiento o transformación de cualquier edificio que no sea de dominio público. Este impuesto equivale al 5% del precio de ejecución material. Sin embargo, existen algunas excepciones, algunas de las cuales afectan a las viviendas.

- Bonificaciones por interés especial o utilidad municipal:
  - a) Caseríos
    - a. Bonificación del 50% en la rehabilitación de caseríos, cuando el titular de la vivienda esté dado de alta en la Dirección de Desarrollo Rural y Agricultura General del Departamento de Promoción Económica, Medio Rural y Territorio Equilibrado de la Diputación Foral de Gipuzkoa.
    - b. Bonificación del 95% por obras de reparación de tejados de caseríos.
    - c. Bonificación del 50% en las obras de rehabilitación que se realicen en edificios catalogados como caseríos según el PGOU.
  - b) Una bonificación del 50% en la rehabilitación de viviendas protegidas, siempre y cuando el Ayuntamiento no haya subvencionado la ejecución de las obras y no se cuente con la ayuda económica del Gobierno Vasco.
  - c) Bonificación del 50% en las obras realizadas dentro del programa Bizigune.
  - d) Bonificación del 50% para las obras de rehabilitación del casco antiguo.
- Bonificaciones para el fomento de las energías renovables.
- Bonificación del 50% de la cuota en las obras de construcción de viviendas de protección oficial, bajos y garajes. Cuando en una misma promoción de viviendas y en un mismo proyecto existan viviendas de VPO y viviendas, locales, garajes o trasteros libres, se aplicará una bonificación del 40%.

En el caso de la rehabilitación de otras viviendas no se prevén bonificaciones y puede ser interesante prever bonificaciones de cierta entidad fuera de las que establece la ordenanza actual.

#### Descripción

Seguir aplicando las bonificaciones del ICIO para incentivar las obras de restauración. Revisión de la ordenanza municipal para adecuar el importe de las bonificaciones y/o considerar nuevos tipos de obras.

## Eje 3: Sistema de prestaciones y subvención al alquiler

En este eje se recogerán principalmente las medidas de fomento del alquiler que ya están en marcha y se hablará de la necesidad de mantenerlas o modificarlas.

### Estrategia 3.1: Emancipación juvenil

En los últimos años se ha generalizado mucho el debate sobre el alquiler y se percibe como un problema que afecta principalmente a los jóvenes. Históricamente vivir en alquiler era una opción provisional que las personas jóvenes hacían para salir de casa, como primer experimento para vivir solas, con sus amigos o con su pareja, y así se entendía como una opción temporal barata que permitía ahorrar mientras tanto y saltar al siguiente paso (la propiedad). El encarecimiento del alquiler ha eliminado totalmente esta capacidad de ahorro y la residencia en arrendamiento ha pasado de una situación provisional a una situación definitiva, no por voluntad propia, sino por la dificultad de acceso al capital inicial necesario para la adquisición de vivienda en propiedad.

Ante esta situación, las Administraciones Públicas han comenzado a poner en marcha en los últimos años un conjunto de medidas dirigidas especialmente a los jóvenes, con el fin de contribuir a esta primera transición.

#### 3.1.1. Gaztelagun

*Organismos responsables: Ayuntamiento de Arrasate y Gobierno Vasco*

#### Contexto

Es la ayuda que pueden solicitar personas individualmente, familias o personas que viven en pisos compartidos y la cantidad percibida depende de la renta y del salario.

Factores como el tamaño del municipio, la capitalidad o la proximidad a las capitales determinan las rentas máximas de alquiler con posibilidad de subvención. En el caso de Arrasate:

- Renta máxima del alquiler: 750€

Los solicitantes de la subvención deberán cumplir una serie de requisitos, siendo el primero de ellos y el más significativo el de las condiciones económicas.

- Ingresos mínimos y máximos del beneficiario:
  - Una sola persona: Entre 3000€ y 26.725€.
  - Unidad familiar: Entre 3.000 € y 32.724 €.
  - Familia numerosa: Entre 3.000 € y 34.906 €.

También existen otros requisitos, como la no propiedad de una vivienda o la no posibilidad de uso de esta, la no disposición de vivienda arrendada o la no percepción de la Renta de Garantía de Ingresos o de otras rentas de inserción. También hay más requisitos.

En Arrasate, en el año 2025, son 134 las personas que reciben esta subvención. Más de la mitad (76) se encuentra en el tramo de edad de 25 a 29 años, con una presencia por sexos muy equilibrada.

## Descripción

Continuar con la divulgación y el seguimiento del programa por parte del Ayuntamiento de Arrasate. Así mismo, seguir realizando una labor específica con aquellas personas que no puedan ser objeto de subvención y tengan dificultades para el pago de la renta.

### 3.1.2. Emancipación

*Organismos responsables: Ayuntamiento de Arrasate y Gobierno Vasco*

## Contexto

Ante la dificultad de las personas jóvenes para iniciar la puesta en marcha de su propio proyecto de vida, el Decreto 191/2023 puso en marcha el programa Emantzipa. Este programa es una subvención directa para favorecer la emancipación de jóvenes de 25 a 29 años. La subvención podrá destinarse tanto al alquiler como a la compra de la vivienda, siendo de 300 €/mes los que no varíen en función del salario.

Las condiciones para acceder a esta subvención son muy genéricas, con la única condición de estar emancipado.

## Descripción

Continuar con la información y el seguimiento del programa por parte del Ayuntamiento de Arrasate.

### 3.1.3. Subvenciones municipales para sufragar el alquiler juvenil

*Organismos responsables: Ayuntamiento de Arrasate*

## Contexto:

El Ayuntamiento de Arrasate aprobó el 7 de marzo de 2025 subvenciones para apoyar el pago del alquiler dirigido a jóvenes de entre 18 y 35 años. Cuenta con un presupuesto anual de 15.000€ y 45-55 solicitudes desde la puesta en marcha del programa en 2017.

Requisitos a cumplir por el solicitante:

- Edad entre 18 y 35 años.
- Haber estado empadronado en Arrasate durante 2 años en los últimos 10 años.
- El incumplimiento por parte del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco de las condiciones que dan derecho a las ayudas de alquiler del programa Gaztelagun.
- No disponer de vivienda en propiedad, o en el caso de sucesiones, cuyo valor catastral sea inferior a 75.000€, o que aun tratándose de vivienda no puedan hacer uso de esta.
- Estar empadronados.
- Ingresos máximos de hasta 29.000 € para una sola persona y hasta 40.000 € para las unidades convivenciales.
- Obtenga menos de 600 €/año en rentas de capital.
- ...

### Condiciones de la vivienda

- Deberá disponer de cocina suficientemente equipada.
- Habitación con ducha o bañera.
- Sistema de agua caliente en estado de uso.
- Instalación eléctrica a 220 voltios en estado de uso.
- Suministro de agua potable.
- Ventilación a calle.

### Exclusiones

- Vivienda de protección pública.
- Alquilerados dentro del programa Bizigune.
- Dormitorios alquilerados.
- Locales con uso de vivienda.
- Aquellos cuya renta sea superior a 750 €/mes.
- Contratos cuya duración sea inferior a un año.

Estas subvenciones están dirigidas a las personas que se encuentran en situación más vulnerable. La subvención en sí misma no exige que la vivienda tenga cédula de habitabilidad, documento obligatorio que exige el Gobierno Vasco, siendo esta probablemente una de las principales diferencias entre las condiciones de una y otra, además del plazo de empadronamiento.

La cuantía de la subvención es proporcional a la renta que contribuirá al pago de una parte del alquiler.

Ingresos		Alquiler	Subvención máxima
Individual	Unidad convivencial		
26.000-29.000€	35.000-40.000€	%20	100
23.000-26.000€	30.000-35.000€	%30	150
20.000-23.000€	26.000-30.000€	%40	200
1.000-20.000€	1-26.000€	%50	250

Hay que considerar que esta relación entre el porcentaje y el máximo que se va a pagar no parece muy realista. En el caso de que la subvención cubra alquileres de hasta 750€, tendría sentido que la subvención máxima estuviera en torno a esta cantidad. Los máximos que se plantean actualmente se calculan sobre una base de 500€ a la hora de establecer la bonificación máxima.

### Descripción:

Se propone el mantenimiento y optimización de las subvenciones, realizando un seguimiento de la efectividad de la medida, siguiendo la actualización de precios.

## Estrategia 3.2: Colectivos vulnerables

Aunque afecta a la sociedad en general, el encarecimiento de la vivienda afecta especialmente a los colectivos vulnerables, entre los que destaca el riesgo de desahucio, que se convierte en un obstáculo para el adecuado desarrollo de la vida. De este modo se deben desarrollar políticas específicas orientadas a paliar la situación de estos colectivos.

### *3.2.1. Seguimiento de las solicitudes de derecho subjetivo a la vivienda*

*Organismos responsables: Ayuntamiento de Arrasate y Gobierno Vasco*

#### **Contexto**

El Gobierno Vasco tiene activos en Arrasate 36 expedientes de derecho subjetivo de vivienda, entre ellos a 24 les fueron adjudicadas viviendas y 9 se encuentran en situación preferente en la solicitud. Además, 3 personas reciben la Prestación Complementaria de Vivienda (5).

<i>Tipo</i>	<i>Sexo</i>	<i>Total</i>
Adjudicación de vivienda	Hombres	15
	Mujeres	9
Asignación preferente	Hombres	5
	Mujeres	4
Prestaciones Complementaria de Vivienda (PCV)	Hombres	2
	Mujeres	1
Total		36

#### **Descripción**

Que los servicios sociales y de atención de Arrasate continúen facilitando información sobre el derecho subjetivo a la vivienda y sigan realizando un seguimiento de la situación de los beneficiarios junto con los servicios sociales del Gobierno Vasco.

| 147

### *3.2.2. Seguimiento de la transformación de la RGI y la PCV*

*Organismos responsables: Ayuntamiento de Arrasate y Gobierno Vasco*

#### **Contexto**

La Prestación Complementaria de Vivienda, vinculada a la Renta de Garantía de Ingresos, es la que ofrece mayor cobertura y se dirige a aquellos colectivos que presentan necesidades más críticas con respecto al acceso a la vivienda, concretamente a la vivienda de alquiler.

Los beneficiarios son personas y familias que ya viven en una vivienda de alquiler libre y que además de la RGI perciben 300 euros mensuales adicionales para pagar la renta de alquiler. Según los últimos datos de Lanbide, en mayo de 2024 eran 137 las personas que percibían esta prestación en Arrasate, de las cuales 73 son mujeres.

#### **Descripción**

Continuar con el trabajo realizado por Servicios Sociales en la información y coordinación para el acceso al PCV e informar sobre la transformación y aportar información sobre el cambio de gestión de la nueva PCV (de Lanbide a la Viceconsejería de Vivienda del GV).

## Estrategia 3.3: Medidas fiscales para fomento del alquiler

### *3.3.1. Bonificación del ICIO en las viviendas que se instalen en régimen de alquiler accesible.*

*Entidad responsable: Ayuntamiento de Arrasate*

#### **Contexto**

Tal y como se ha mencionado en la medida 2.3.2, el Ayuntamiento de Arrasate cobra el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras en la construcción, mantenimiento y rehabilitación de edificios. Estas medidas gozan de bonificaciones especiales, entre ellas, en el caso de obras ejecutadas dentro del programa Bizigune.

Un problema de muchas viviendas vacías es su antigüedad o su alejamiento de los actuales estándares de confort y el principal problema de su actualización y comercialización es su coste de rehabilitación.

Abaratar los costes de rehabilitación puede ser una manera de facilitar esta rehabilitación y fomentar la puesta en alquiler de viviendas vacías. Arrasate cuenta con una ordenanza municipal reguladora del Impuesto sobre Obras e Instalaciones de Edificios en la que se les puede conceder una bonificación de hasta el 95% “cuando estén declarados de especial interés o utilidad municipal por razones sociales, culturales o histórico-artísticas o de fomento del empleo”

En este sentido, se podría considerar que las obras destinadas a la renovación de una vivienda y su puesta en alquiler protegido pueden ser de especial interés, por lo que se les podría establecer una bonificación del ICIO.

#### **Descripción**

Continuar con el sistema de bonificaciones y realizar una actualización periódica del mismo para adaptarlo a las nuevas situaciones. De la misma manera que en el caso de las viviendas que formarán parte del programa Bizigune dentro de este sistema de bonificaciones, se propone conceder una bonificación a las rehabilitaciones residenciales que, sin formar parte del mismo, se destinen a alquiler protegido.

### *3.3.2. Bonificación del IBI en viviendas destinadas al alquiler accesible.*

*Entidad responsable: Ayuntamiento de Arrasate*

#### **Contexto**

El Ayuntamiento de Arrasate tiene reducciones en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles en varios casos, uno de los cuales es el siguiente:

*Las viviendas incluidas dentro del ‘programa vivienda vacía’ promovido por el Gobierno Vasco al amparo del Decreto 466/2013 tendrán una bonificación del 50% desde el ejercicio siguiente a la firma del contrato de cesión y hasta el ejercicio posterior a la finalización de la cesión. Es decir, la bonificación se aplicará a quienes tengan suscrito un contrato de cesión en el devengo del impuesto a 1 de enero.*

El objetivo de esta medida es la promoción de viviendas a precio reducido, mediante la concesión de beneficios fiscales a los propietarios. En este caso sólo se bonifican los inmuebles incluidos en el programa Vivienda Vacía, pero en los casos en los que la renta del alquiler esté por debajo del precio de referencia también podría aplicarse, al objeto de fomentar el alquiler de precios económicos fuera de los programas propios del Gobierno Vasco.

### Contexto

Mantenimiento de las bonificaciones que se conceden en la actualidad y revisión del sistema de bonificaciones para su aplicación en otros supuestos, premiando aquellos alquileres que tengan un precio inferior al del mercado de renta.

## Eje 4: Gobernanza y coordinación institucional

Dentro de este eje se abordarán las siguientes estrategias

- Estrategias punitivas orientadas a movilizar elementos que incumplen la función social
- Estrategia intervencionista, entendida como la asunción por la Administración Pública del control y gestión de los recursos destinados a garantizar la función social del domicilio.
- Estrategia reguladora, destinada a controlar los usos actualmente autorizados que puedan resultar perjudiciales para la función social.
- Estrategia optimizadora, orientada a mejorar el desempeño de la función social por los recursos infrautilizados.

### Estrategia 4.1: Estrategia sancionadora

Su objetivo es movilizar viviendas que no están cumpliendo su objetivo social mediante la imposición del pago de tasas. Asimismo, plantea la adopción de medidas contra los arrendadores de viviendas de forma ilegal, con objeto de evitar el fraude y garantizar la seguridad jurídica y los derechos de las personas que viven en alquiler.

#### *4.1.1. Sobrecarga IBI*

*Entidad responsable: Ayuntamiento de Arrasate*

#### **Contexto**

Mediante la Ley 12/2023 se posibilita el recargo del IBI en relación con las viviendas vacías. La capacidad de incidencia de la medida es muy limitada ya que sólo permite encarecer el 100% del IBI, pudiéndose aumentar en otro 50% en el caso de que el propietario disponga de 2 viviendas vacías en el mismo municipio.

En todo caso, el simple hecho de hablar de recargo sobre el IBI puede llevar a los individuos con casas vacías a movilizarlas para evitarlo.

#### **Descripción**

Realizar un seguimiento de las viviendas vacías e iniciar la aplicación del recargo del IBI. En la medida de lo posible, consultar con los propietarios para facilitar la puesta en el mercado o el alquiler de estas viviendas.

#### *4.1.2. Canon sobre viviendas vacías*

*Entidad responsable: Ayuntamiento de Arrasate*

#### **Contexto:**

El Decreto 149/2021, de 8 de junio, sobre viviendas deshabitadas y medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda. El presente Decreto define la definición de las viviendas vacías y, una vez declaradas así, se plantean distintas alternativas de intervención con el fin de movilizarlas:

- Implantación del canon de vivienda vacía.
- Podrá establecerse en régimen de arrendamiento obligatorio conforme a lo establecido en el artículo 59 de la Ley 3/2015 de Vivienda.
- Se podrán imponer multas.
- La Administración podrá proceder a la expropiación forzosa en aquellos ámbitos en los que exista demanda de vivienda según lo establecido en el artículo 72 de la Ley 3/2015 de Vivienda.

Esta medida trata sobre la aplicación del canon de vivienda. La cuantía del canon será de 10 euros por metro cuadrado y se incrementará un 10% durante la vigencia de la declaración anual, hasta el triple de su importe inicial, hasta 30 € por metro cuadrado.

La implantación del canon requiere, en primer lugar, la realización de un registro de viviendas vacías, lo cual es conceptualmente complejo, ya que en muchas viviendas se dan usos provisionales o esporádicos que evitarían la consideración de vivienda vacía. Tal y como se indicaba en el diagnóstico, en torno al 10% de las viviendas de Arrasate no se registran personas empadronadas, pero esto no significa que estén vacías.

## Descripción

Proceder a la aplicación del Canon de Vivienda Vacía, mediante la llevanza a tal efecto de un registro de viviendas vacías en los términos establecidos por la legislación. Hay que tener en cuenta que, en algunos casos, lo que la normativa considera vivienda vacía, debido a una situación particular, puede tener dificultades especiales de movilización (herencias distribuidas, problemas familiares...), y en estos casos seguramente habrá que trabajar de forma individualizada.

Para evitar que esta medida se entienda como una estrategia meramente recaudatoria, los ingresos obtenidos por estas sobrecargas deberán destinarse directamente al desarrollo de las políticas de vivienda, preferentemente al incremento del patrimonio público municipal.

### *4.1.3. Rigor en la inspección de situaciones del alquiler fraudulento*

*Entidad responsable: Ayuntamiento de Arrasate*

## Contexto

Aunque en los últimos años el debate sobre la ocupación ha situado la inseguridad jurídica de los propietarios en el centro del debate político y mediático, el fenómeno de la ocupación es un problema muy marginal a la vista del tamaño del parque residencial, y la realidad demuestra que son más frecuentes las situaciones de desprotección de los inquilinos y los ataques contra ellos. Aunque los casos más graves son los de infravivienda, son muy frecuentes los alquileres sin contrato, los que establecen condiciones excesivas y otras situaciones en las que los inquilinos son las principales víctimas.

De acuerdo con lo hablado en el intercambio de información con el Ayuntamiento, existen casos en los que los propietarios se aprovechan de la desesperada situación de unos inquilinos para alquilar viviendas que no se encuentran en una situación digna.

Esta situación supone una doble injusticia. Por un lado, porque no se garantiza el derecho a una vivienda digna y, por otro, porque el alquiler no es legal, el inquilino está indefenso ante otras muchas situaciones. Problemas de empadronamiento, de solicitud de ayudas económicas, de escolarización de hijos e hijas...

### Descripción

Puesta en marcha de un servicio de denuncia de fraude por parte de los propietarios para que los inquilinos puedan denunciar de forma segura situaciones inadecuadas.

## Estrategia 4.2: Estrategia intervencionista

La Ley del Suelo Vasco abre la puerta a la expropiación forzosa en caso de incumplimiento de las obligaciones urbanísticas establecidas en el artículo 176, alegando causa de interés público. El artículo 177 hace referencia a algunos supuestos de aplicación de la expropiación por razones urbanísticas.

### *4.2.1. Plantear un sistema de cooperación en las áreas de desarrollo residencial*

*Entidad responsable: Ayuntamiento de Arrasate. Gobierno Vasco*

#### **Contexto**

La dificultad de construir una vivienda protegida se atribuye a menudo al encarecimiento de los materiales de construcción, que en los últimos años ha sufrido un encarecimiento considerable, pero el foco no se pone a menudo al precio del suelo que constituye el núcleo del problema. En el caso de los suelos urbanizables, al declarar urbanizables los solares de naturaleza rústica, su precio creció enormemente en función de las previsiones de rendimiento. Así, el suelo no tiene un valor fijo, el precio del suelo depende del precio de mercado que se espera vender las viviendas. Esto hace imposible bajar el precio final de la vivienda, que no es una consecuencia sino un objetivo. En el caso del suelo urbano no consolidado, el precio del suelo también vendrá marcado por el precio de venta previsto en las operaciones que impliquen la demolición y reconstrucción de edificios cuyo plazo de vida se haya agotado totalmente (las fábricas son las más habituales). Si bien en estos casos los costes de urbanización son más elevados, el precio del suelo también sigue siendo significativo.

De este modo, si no se repercute en el valor del suelo no es posible influir en el precio de la vivienda. Para ello, las Administraciones Públicas, lejos de actuar como meros adquirentes, dejando las actuaciones a disposición de los promotores privados, deberían actuar como promotores o parte activa, estableciendo sus condiciones y defendiendo sus intereses.

El artículo 177 de la Ley del Suelo Vasco otorga el derecho a la expropiación por razones urbanísticas en determinados supuestos. En particular:

- La obtención de terrenos y demás bienes y derechos destinados por el planeamiento a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y edificaciones industriales o terciarias de fomento o interés público.
- Incumplimiento de los plazos de ejecución total o parcial del planeamiento, así como del deber de edificar.
- El incumplimiento de las obligaciones legales de conservación y mantenimiento de los inmuebles.

Aunque la expropiación es un instrumento drástico, la construcción es una obligación y la ley faculta a las administraciones públicas para mantener una posición de fuerza en la mesa de negociación con promotores y propietarios y para impulsar medidas orientadas al interés público.

## Descripción

Incorporar al Ayuntamiento como parte activa en suelos pendientes de desarrollo futuro, ya sea mediante la adquisición de algunos de ellos o siguiendo otros planteamientos. En todo caso, el Ayuntamiento de Arrasate deberá promover la colaboración con los propietarios de las zonas con derechos urbanísticos que estén interesados en su desarrollo con los siguientes objetivos:

- Garantizar que el diseño del desarrollo urbanístico cumple con los intereses y principios municipales.
- Garantizar su adecuación a las necesidades del Ayuntamiento.
- Conseguir que se construya el mayor número de alojamientos disponibles.
- Garantizar la coherencia con la red municipal de equipamientos y espacios libres.

Para ello, el ayuntamiento debe participar activamente en la promoción y desarrollo de proyectos, bien con sus propios recursos o bien en colaboración con otras administraciones.

## Estrategia 4.3: Estrategia reguladora

El objetivo de esta estrategia es priorizar este uso en los edificios de uso residencial, limitando (o prohibiendo directamente) los usos no residenciales con ánimo de lucro existentes en los edificios de tipología residencial, con el fin de garantizar la función social de la vivienda.

### *4.3.1. Limitación del precio de alquiler*

*Entidad responsable: Ayuntamiento de Arrasate y Gobierno Vasco,*

#### **Contexto**

Uno de los recursos más importantes que abre la Ley 12/2023 desde la aprobación del derecho a la vivienda, la declaración de zona en un mercado residencial tensionado es el que permite establecer una limitación a la renta en alquiler. A pesar de su novedad en el Estado español, se trata de un recurso muy extendido en toda Europa y supone, a partir de un precio de referencia, establecer uno u otro precio al alquiler en función de las características de la vivienda. De esta forma, la renta se establecerá basándose en unas características “objetivas”, no en las expectativas del mercado. Pese a ser un instrumento que no sirve para garantizar el derecho a la vivienda, establece una limitación al negocio que se puede realizar con la misma, permitiendo no aumentar o reducir los precios.

La Ley 12/2023 supuso modificaciones en la Ley 29/1994, reguladora del alquiler en el Estado español. Se establece el valor de la renta en el artículo 17 de esta Ley y el punto primero señala que la renta del alquiler es libre, es decir, se establecerá en función de la demanda y la oferta. Dentro de esta base, la ley de 2023 estableció 2 excepciones significativas.

1. En las zonas en las que la vivienda sea declarada zona de mercado tensionado, el nuevo contrato de arrendamiento no podrá superar el precio del contrato vigente en los últimos 5 años, una vez aplicada la actualización de la renta anual. Este precio podrá incrementarse hasta en un 10% si se cumple alguna de las siguientes condiciones:
  - a. Si la vivienda ha sido rehabilitada.
  - b. Mejoras que supongan un ahorro de hasta el 30% de las energías no renovables.
  - c. Se hayan ejecutado obras que mejoren las condiciones de accesibilidad.
  - d. Firma de arrendamiento por plazo superior a 10 años.
2. En el caso de grandes propietarios<sup>1</sup>, la renta de los nuevos arrendamientos deberá establecerse en función del índice de precios, que estará condicionado por la ubicación y características de la vivienda.

Así, la declaración de la zona con mercado de vivienda tensionado proporciona recursos para limitar el incremento del precio del alquiler que han llevado a esta situación y mantenerlo dentro de unos valores razonables. Hay que decir que, al igual que ocurre con el alquiler, la venta también conduce a una situación de tensionamiento, pero la ley no establece recursos frente a este problema. Un posible perjuicio marginal sería el paso a la venta de parte del parque residencial actualmente en alquiler. Aunque esto incrementara la oferta de venta, estos alojamientos son

---

<sup>1</sup> Se consideran grandes tenedores de fincas las personas físicas o jurídicas que tengan más de 10 inmuebles distintos de los garajes o trasteros, o cuando la superficie de sus inmuebles supere los 1.500 m<sup>2</sup>. Este criterio podrá adaptarse a la declaración de zona tensionada, afectando a personas con más de 5 inmuebles.

libres y por tanto no tienen límite de precio, con escasa incidencia en el precio del mercado de la compra.

### Descripción

Junto con la declaración de zona tensionada, considerar de acuerdo con la definición de gran tenedor a las personas físicas o jurídicas que sean propietarias de 5 bienes inmuebles o más en Arrasate, y establecer medidas de control que garanticen el cumplimiento del índice de precios de los contratos de alquiler que se suscriban en sus propiedades.

Asimismo, junto con la declaración de zona tensionada, deberían establecerse medidas de control para garantizar que los nuevos contratos de arrendamiento que se suscriban no superen el precio anterior.

#### 4.3.2. Regulación del alquiler turístico

*Entidad responsable: Ayuntamiento de Arrasate y Gobierno Vasco,*

### Contexto

La vivienda es un bien escaso que debe destinarse al cumplimiento de su finalidad como derecho fundamental. Sin embargo, además de este uso básico, la realidad es que las viviendas se destinan a otros muchos usos. Segunda residencia, vivienda compartida entre varios núcleos familiares, almacén, casa de fin de semana... Son muchos los usos que se otorgan a las viviendas, y aunque no están directamente orientados a satisfacer la necesidad de vivienda, muchos de estos casos cumplen una función para sus propietarios.

En los últimos años la democratización del turismo y la generalización de las nuevas tecnologías han propiciado la aparición de un fenómeno de muy alta rentabilidad, el residencial turístico. Las viviendas turísticas no cumplen una función social en el sentido señalado y su generalización está encaminada a un rápido rendimiento económico. Esto genera, además, distorsiones en el mercado de la vivienda, ya que permite transformar una necesidad básica en inversión activa, incidiendo en el precio de la necesidad básica. A pesar de que estas circunstancias no afectan de manera significativa a algunas zonas, se han producido presiones insoportables en algunas zonas, y poco a poco el tejido residencial tradicional ha ido sustituyendo a los residenciales dedicados al turismo.

En Arrasate la turistificación aún no es un problema, es más, es una actividad que se puede potenciar, pero se considera adecuado contar con un planteamiento municipal de alojamientos turísticos, más allá de la normativa genérica aprobada a nivel autonómico.

### Descripción

Se pueden adoptar diferentes alternativas para limitar las viviendas turísticas.

- Prohibición del alojamiento turístico en el casco urbano.
- Establecimiento de índices de saturación.
- Demostrar el uso habitual de la vivienda en los casos en que se dedique al alquiler turístico ocasional.

Se propone que a través del nuevo Plan General o de una ordenanza municipal específica se establezca una regulación específica en materia de vivienda turística.

## Estrategia 4.4: Estrategia optimizadora

El objetivo de esta estrategia es hacer un uso más intenso de los espacios y edificios ya construidos, favoreciendo un mayor número de personas en un mismo espacio, promoviendo nuevos usos en las zonas sin uso y desplazando usos inadecuados de zonas aptas para la vivienda, entre otras.

### *4.4.1. Permuta de vivienda*

*Entidad responsable: Ayuntamiento de Arrasate*

#### **Contexto**

Las necesidades de vivienda son diferentes a lo largo de las diferentes etapas de la vida. El crecimiento y la reducción de la familia, las distribuciones y situaciones similares requieren flexibilidad y las estructuras rígidas de los hogares dificultan su adaptación a las nuevas necesidades. Según un informe emitido por Etxebide, en el año 2017 el 8,4% de los hogares vascos necesitaban cambio de domicilio, por lo que esta situación no es en absoluto un fenómeno marginal.

Para poder asimilar estas modificaciones son cada vez más frecuentes los debates arquitectónicos sobre viviendas flexibles, sin que ello afecte al parque residencial existente. Por ello, en lugar de adaptar las casas, se puede plantear la posibilidad de que las personas cambien de vivienda.

A nivel local es posible crear una red de permuta de viviendas en la que, según las necesidades, el ayuntamiento puede intermediar entre propietarios particulares para el intercambio de viviendas. Esto puede ser para un período determinado o de forma definida. Las condiciones de estos intercambios podrían definirse de forma particular, pero las condiciones generales, las garantías y el seguimiento pueden ser facilitados por el Ayuntamiento, de forma que se pueda crear un “banco” de intercambio residencial para canalizar estas situaciones.

La necesidad de cambio de domicilio, en muchas ocasiones no está relacionada con el cambio de núcleo familiar, sino con el cambio de centro de trabajo, lo que afecta a una escala geográfica más amplia, por lo que las medidas como esta son más eficaces cuando se coordinan a nivel municipal, por ejemplo, regional, provincial o autonómico.

#### **Descripción**

Estudiar la posibilidad de poner en marcha un servicio que ponga en contacto a las personas que deseen buscar una vivienda más adecuada a sus necesidades. Este servicio puede ser el mismo que puede ofrecer otros servicios relacionados con la vivienda.

Algunas iniciativas que deberían llevarse a cabo:

- Campaña de información para fomentar el uso compartido.
- Valoración y promoción de la compartición de experiencias.
- Adoptar medidas de mejora y adaptación del programa basado en las experiencias.

#### 4.4.2. Analizar alternativas residenciales para personas mayores

Entidad responsable: Ayuntamiento de Arrasate y Gobierno Vasco

##### Contexto

De acuerdo con lo señalado en el punto anterior, la mayoría de las diferencias entre las características de la vivienda y las necesidades de la persona van apareciendo en la vejez. Muchas de las personas que viven solas son personas mayores, solteras o viudas, que a menudo necesitan ayuda. Esta ayuda varía en función de su estado físico y psicológico, pudiendo llegar desde la asistencia ocasional a la asistencia total. Estas personas pueden no ser capaces de satisfacer todas estas necesidades en sus casas, y otros espacios pueden ser más adecuados para ellas.

De este modo, se pueden encontrar dos posibles soluciones fuera del propio domicilio: viviendas autónomas, con un mínimo servicio de cuidados, en este caso las viviendas dotacionales son las más frecuentes, y residencias para personas mayores, con más servicios de vigilancia.

Se podría plantear un sistema de intercambio en el que, a cambio de adoptar una de estas dos soluciones, el lugar de residencia de la persona que va a recibir los cuidados quedaría en alquiler protegido dentro de los programas residenciales de las entidades públicas.

##### Descripción

Se propone analizar las alternativas residenciales para personas mayores en dos direcciones:

- La posibilidad de ofrecer una vivienda dotacional a cambio de la vivienda particular para destinarla a alquiler social, como es el caso del programa Bizilagun.
- Elaborar un acuerdo con una residencia para personas mayores para que el propietario pueda residir en la misma mientras dispone su vivienda para el alquiler social.

Es conveniente disponer de una serie de prerequisites para poder llevar a cabo estas medidas. Por un lado, se requiere un número suficiente de alojamientos dotacionales adaptados, y por otro, se requiere la colaboración y acuerdos con los centros que presten servicios de cuidados.

#### 4.4.3. Bajar negocios a nivel de calle

Entidad responsable: Ayuntamiento de Mondragón

##### Contexto

El comercio, además de su característica económica, tiene un factor social en los pueblos y ciudades. Son espacios en los que los individuos particulares se reúnen y relacionan, ofrecen servicios y productos y estimulan el dinamismo, el ambiente y la vida en las calles en general. Un espacio público vivo y respetuoso es el logro de una sociedad madura y los comercios ayudan a conseguirlo. Además, la presencia de tiendas en las calles ayuda a hacer esto más seguro. El concepto de *“eyes on the street”* que mencionaba Jane Jacobs, el hecho de que haya gente en la calle y en los comercios provoca, de forma pasiva, una vigilancia colectiva del espacio público.

Algunas actividades económicas se desarrollan en la primera o en otras plantas de los edificios (clínicas, peluquerías, abogados, arquitectos). A pesar de que esto no es malo, se produce una situación paradójica en la que las viviendas se encuentran ocupadas para otros usos distintos del residencial y, sin embargo, muchas de las plantas comerciales bajas se encuentran vacías. Si todo

el espacio comercial estuviera ocupado, la situación sería distinta, pero en muchas calles de Arrasate el paisaje está lleno de locales vacíos.

Con esta medida se pretende incentivar mediante bonificaciones y subvenciones el traslado de estos negocios a nivel de calle, Sería interesante también disponer de un registro de locales vacíos y que los propietarios estén identificados, como instrumento para promover su movilización.

### Descripción

Adoptar medidas de promoción para trasladar a nivel de calle los negocios situados en viviendas. Las opciones pueden ser diferentes:

- Establecer bonificaciones del ICIO en las obras a ejecutar por los locales que se trasladen a una planta baja.
- Establecer bonificaciones sobre el IBI en los negocios que liberan una vivienda y se ubican en un local.

Esta medida supone la liberación de una vivienda, que se mantiene en la lógica del mercado libre, sin que ello suponga un aumento del número de viviendas asequibles. Por ello, convendría que, a través de negociaciones con el Ayuntamiento, estos alojamientos se destinen a alquiler regulado. Para ello se pueden tomar distintas medidas.

- Adquisición de vivienda liberada por el Ayuntamiento o, en su caso, por el Gobierno Vasco, mediante derechos de tanteo.

Paralelamente, el Ayuntamiento podría crear una especie de “banco” de locales comerciales publicando una relación únicamente de locales en desuso en el que figuren también los propietarios como forma de facilitar el contacto con los potenciales usuarios o compradores.

## 4 Cronograma

EJE ESTRATEGIA ACTUACIÓN	2026	2027	2028	WIP <sup>2</sup>
<b>1. EJE FOMENTO DEL ALQUILER ACCESIBLE</b>				
1.1 Estrategia: Nuevos desarrollos urbanos				
1.1.1. Puesta a disposición de solares de dominio público al Departamento de Vivienda del GV <sup>3</sup>	X	X		X
1.1.2. Fomentar la mezcla de diferentes tipologías en los nuevos desarrollos				X
1.2 Estrategia: Promoción de viviendas dotacionales				
1.2.1. Estudiar la posibilidad de integrar alojamientos dotacionales en solares de equipamiento	X	X		X
1.3 Estrategia: Revitalización del medio rural				
1.3.1. Flexibilización de usos en suelo no urbanizable				X
1.3.2. Promoción de alojamientos protegidos en núcleos rurales				X
1.3.3. Estudiar la promoción de cooperativas residenciales que favorezcan la rehabilitación de caseríos				X
1.4 Estrategia: Facilitar la promoción de la vivienda mediante el diseño				
1.4.1. Reduciendo las cargas de urbanización				X
1.4.2. Promoción de concursos de captación de ideas innovadoras				X
<b>2. EJE PARQUE DE EDIFICIOS RESIDENCIALES Y REGENERACIÓN URBANA</b>				
2.1 Estrategia: Estrategia de calificación difusa de la vivienda protegida				
2.1.1. Actuaciones residenciales de alta rehabilitación				X
2.1.2. Renovación de la ordenanza de transformación de locales en residenciales		X		X
2.1.3. Ordenanza de distribución de viviendas		X		X
2.2 Estrategia: Regeneración por densificación y mixtificación				
2.2.1. Intensificación social				X
2.2.2. Mixtificación de polígonos industriales				X
2.3 Estrategia: Renovación Parque Residencial				
2.3.1. Subvenciones destinadas a la rehabilitación de edificios		X	X	
2.3.2. Bonificaciones para promover la rehabilitación de edificios	X	X		
<b>3. EJE SISTEMA DE PRESTACIONES Y SUBVENCIÓN AL ALQUILER</b>				
3.1 Estrategia: Emancipación juvenil				
3.1.1. Gaztelagun				X
3.1.2. Emancipación				X
3.1.3. Subvenciones municipales para subvencionar el alquiler de jóvenes		X		
3.2 Estrategia: Colectivos vulnerables				
3.2.1. Seguimiento de las solicitudes de derecho subjetivo a la vivienda				X

<sup>2</sup> WIP. *Work in progress*. La actuación que ha de ir materializándose en el tiempo no tiene ni un inicio ni un final concreto, es un modelo de trabajo, un seguimiento, un criterio y una continuidad a lo largo del tiempo. Más que una medida concreta, debería ser entendida como una actitud a seguir por el ayuntamiento en relación con el urbanismo y la problemática de la vivienda.

Los temas a tratar en el proceso de desarrollo del nuevo Plan General se explicarán también dentro de este pilar.

<sup>3</sup> Los solares actualmente libres podrían ser ofrecidos en una primera fase, entendida como la disposición de estos terrenos en el contexto de los nuevos desarrollos.

EJE ESTRATEGIA ACTUACIÓN	2026	2027	2028	WIP <sup>2</sup>
3.2.2. Seguimiento de la transformación de la RGI y la OPE				X
3.3 Estrategia: Medidas fiscales de fomento del alquiler				
3.3.1. Bonificación del ICIO en viviendas que se instalen en régimen de alquiler accesible				X
3.3.2. Bonificación IBI en viviendas destinadas a alquiler accesible		X		
4. EJE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN INSTITUCIONAL				
4.1 Estrategia: Estrategia sancionadora				
4.1.1. Sobrecarga IBI	X	X	X	
4.1.2. Canon sobre vivienda vacía	X	X	X	
4.1.3. Rigor en la inspección de la situación del alquiler fraudulento				X
4.2 Estrategia: Estrategia intervencionista				
4.2.1. Plantear un sistema de cooperación en las áreas de desarrollo residencial				X
4.3 Estrategia: Estrategia reguladora				
4.3.1. Limitación del precio de alquiler	X			
4.3.2. Regulación del alquiler turístico	X			
4.4 Estrategia: Estrategia optimizadora				
4.4.1. Permuta de vivienda				X
4.4.2. Analizar alternativas residenciales para personas mayores				X
4.4.3. Bajar negocios a nivel de calle		X		

