

DESIGNACIÓN DE LAS ZONAS DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADAS

PLAN DE ACCIÓN

09/04/2025

ESKUCbe4680a-394c-4995-ab2e-400525481fb5



HIRITIK AT

Lurraldegintzarako
koordinatu
berriak

Aixin Zolua 5, 20304, IRÚN
Harrobi Plaza 5, 2, 48003, BILBAO
hiritik-at@hiritik-at.eus
www.hiritik-at.eus

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES.....	3
2. PLAN DE ACCIÓN.....	6
2.1 MISIÓN Y VISIÓN.....	6
2.2 OBJETIVOS Y PRIORIDADES DEL PLAN 6	
2.3 LAS LÍNEAS GENERALES DEL PLAN: EJES, ESTRATEGIAS Y LÍNEAS DE ACTUACIÓN	
.....	8
EJE 1 - FOMENTAR UN ALQUILER ACCESIBLE.....	8
EJE 2: ACTUACIONES RELACIONADAS CON EL PARQUE DE EDIFICIOS DE VIVIENDAS Y	
LA REHABILITACIÓN URBANA.....	30
EJE 3 – SISTEMA DE PRESTACIONES Y SUBVENCIONES PARA EL ALQUILER.....	36
EJE 4: SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN INTERINSTITUCIONAL.....	44
3. CRONOGRAMA.....	48

1. ANTECEDENTES

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, del Derecho a la Vivienda, aprobada el año pasado en el Congreso español, abre el camino a la designación de varios municipios como Zonas de Mercado Residencial Tensionadas (en adelante, "ZMRT") Según el artículo 18 de dicha ley, los municipios que cumplan con las condiciones definidas en la Ley podrán solicitar formalmente la designación de Zonas de Mercado Residencial Tensionado. Una vez obtenida la designación, podrán tomar ciertas medidas para incidir en el mercado de la vivienda.

En este contexto, el Observatorio Vasco de la Vivienda ha realizado un trabajo previo para ver qué municipios de la CAV pueden cumplir dichos criterios.

En el caso del Ayuntamiento de Zestoa, la Ley 12/2023 establece dos criterios generales para designar el municipio, en su totalidad, Zona Residencial Altamente Tensionada. Son los siguientes:

- Que el coste de la hipoteca o el alquiler en la carga media del presupuesto personal o en el presupuesto de la unidad de convivencia, más los gastos o suministros básicos, supere el treinta por ciento de la renta media o de los ingresos medios de las unidades de convivencia.
- Que el porcentaje de crecimiento acumulado del precio de compra o alquiler de la vivienda en los cinco años anteriores a la declaración de la vivienda como zona tensionada en el mercado sea, como mínimo, tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.

El Gobierno Vasco ha elaborado un protocolo que, mediante el Observatorio Vasco de la Vivienda, ha hecho llegar a los ayuntamientos que cumplen las condiciones, con el objetivo de iniciar el procedimiento formal para obtener el citado nombramiento, y cumplir lo previsto en el artículo 18. Según se indica en el mismo, hay que presentar dos documentos al Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco. Son los siguientes:

- Un diagnóstico sobre la vivienda que exponga, de manera estructurada, toda la información obtenida en el procedimiento de preparación previsto en el artículo 18.2.a.

■ Plan de acción

- Un plan de acción que planifique las acciones concretas de las medidas específicas que se implementarán en aras a corregir los desequilibrios advertidos en la zona nombrada tensionada, junto con un calendario de desarrollo para los tres años en los que el nombramiento estará en vigor.

En definitiva, el objetivo principal del plan de acción que se describe en las siguientes páginas es definir las medidas que integrarán el plan de acción para hacer frente y solventar las carencias detectadas en la oferta de vivienda accesible en Zestoa. Algunas de las medidas contempladas en el plan son medidas que están ya en vigor, y se prevé que tengan la evolución recogida dentro del plan. Sin embargo, otras medidas se tomarán una vez conseguido la designación de ZMRT.

Para confeccionar este plan de acción, hemos llevado a cabo, principalmente, dos trabajos previos. Primeramente, se han analizado y evaluado los planes especiales y las intervenciones que ha propuesto y realizado durante los últimos años el Ayuntamiento de Zestoa en materia de vivienda. En segundo lugar, se han analizado las bases jurídicas para incidir en el ámbito de la vivienda.

Unido a esto último, hay que tener en cuenta el marco competencial que en materia de vivienda establece la Ley 3/2015 de Vivienda del País Vasco, que destaca la necesidad de colaboración y coordinación entre las instituciones autonómicas y locales para el desarrollo de las políticas públicas en materia de vivienda. Y es que, al igual que ocurre con la promoción de las Viviendas de Protección Pública, muchas veces, las administraciones local y autonómica se afectan mutuamente a la hora de desarrollar políticas públicas.

Por lo tanto, el plan que tenemos entre manos es el plan de acción a presentar y acordar con el Gobierno Vasco. Su objetivo no es otro que hacer frente y arreglar las carencias identificadas en la oferta de las viviendas accesibles del municipio. O dicho de manera más concreta, su fundamento se basa en dar otro paso en aras a garantizar el derecho de toda la ciudadanía de vivir en una vivienda digna.

Según el modelo elaborado por el Observatorio Vasco de la Vivienda, el plan de acción constará de los siguientes apartados:

- **Misión y visión:** se definirán los objetivos principales del plan; será, por decirlo así, el espíritu del plan.

■ Plan de acción

- **Objetivos y prioridades:** la orientación del plan se definirá en base a objetivos concretos, así como fijando prioridades.
- **Ejes, estrategias y acciones:** Siguiendo las recomendaciones del Observatorio, el grosor del informe lo realizaremos desarrollando cuatro áreas de trabajo. Son los siguientes: un conjunto de políticas amplio para fomentar un alquiler accesible; actuaciones relacionadas con el sistema de prestaciones y subvenciones; actuaciones relacionadas con el parque de edificios de vivienda y la rehabilitación urbana; y el ámbito relacionado con los sistemas de gobernanza y coordinación interinstitucional.

Para realizar el Plan de Acción, además de trabajar medidas junto con los/as responsables políticos y los/as técnicos/as, tal y como se ha citado anteriormente, se han valorado las oportunidades que ofrecen las siguientes leyes:

- Ley 2/2006, del 30 de junio, de suelo y urbanismo.

-Ley 3/2015, del 18 de junio, de la vivienda.

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.

Decreto -149/2021, de 8 de junio, de vivienda deshabitada y de medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda.

-Ley 12/2023, de 24 de mayo, sobre el derecho a la vivienda.

2. PLAN DE ACCIÓN

2.1 MISIÓN Y VISIÓN

La definición de las misiones y visiones de este Plan consiste en definir el objetivo y las principales funciones del mismo, dotándolo de una visión integral y finalista. Así, el plan que pretende ejecutar durante los tres próximos años el Ayuntamiento de Zestoa tendrá la misión y la visión que a continuación se describen:

MISIÓN: Crear las condiciones para proponer, acordar y ejecutar las medidas para el desarrollo de políticas municipales de vivienda que satisfagan las necesidades de vivienda entre la ciudadanía de Zestoa, con el fin de garantizar el acceso de la población a una vivienda digna y adecuada a un precio razonable.

VISIÓN: El eje de la visión del próximo plan se centra en proponer las medidas necesarias para satisfacer las necesidades de la ciudadanía de Zestoa y garantizar la función social de la vivienda. El objetivo es que la población pueda acceder a la vivienda en condiciones dignas y razonables, siempre con un esfuerzo económico inferior al 30% de los ingresos de la unidad de convivencia. Con ello, se pretende, también, preservar las condiciones de vida de la ciudadanía y mejorar la cohesión social del municipio mediante diferentes intervenciones, como la implantación equilibrada de los diferentes tipos de vivienda, o posibilitando la participación ciudadana en el diseño y ejecución de las políticas de vivienda.

2.2 OBJETIVOS Y PRIORIDADES DEL PLAN

PRIMERA PRIORIDAD. AUMENTAR EL PARQUE PÚBLICO DE ALQUILER

Atraer más viviendas accesibles al mercado inmobiliario para las personas vecinas de Zestoa, y garantizar que estarán en un precio y unas condiciones razonables. Del mismo modo, relajar el esfuerzo económico a realizar por la ciudadanía ya emancipada, estableciendo medidas para comercializar los alquileres. En ese sentido, será imprescindible ampliar el parque público de alquiler.

SEGUNDA PRIORIDAD. RECUPERAR LA FUNCIÓN SOCIAL DE LAS VIVIENDAS VACÍAS

Para movilizarse hacia un parque de alquiler, hay que identificar las viviendas vacías que hay en el municipio de Zestoa, siguiendo el camino que establece el Decreto 149/2021.

TERCERA PRIORIDAD. AYUDAS MÁS EFECTIVAS PARA LA POBLACIÓN

Ofrecer a la ciudadanía de Zestoa más recursos y mejores servicios en materia de vivienda. Para ello, el Ayuntamiento realizará un esfuerzo especial para recopilar, sistematizar y explotar las informaciones concretas distribuidas en los diferentes departamentos, administraciones e instituciones. De esa manera, se buscarán políticas de vivienda más adecuadas y eficientes.

CUARTA PRIORIDAD. SERVICIOS MÁS EFECTIVOS PARA LA POBLACIÓN

Ofrecer a la ciudadanía de Zestoa más recursos y mejores servicios en materia de vivienda. Para ello, se recopilará y sistematizará la información de los programas que ofrecen las diferentes administraciones en cuanto a las políticas de vivienda, para trasladar dicha información a la ciudadanía de Zestoa.

2.3 LAS LÍNEAS GENERALES DEL PLAN: EJES, ESTRATEGIAS Y LÍNEAS DE ACTUACIÓN:

EJE 1 - FOMENTAR UN ALQUILER ACCESIBLE

1.1. ESTRATEGIA. Aumentar el parque de viviendas de uso residencial de protección pública, poniendo especialmente el foco en los alquileres accesibles.

CONTEXTO INICIAL: Durante los últimos veinte años, en concreto entre los años 2001 y 2024, la población de Zestoa ha experimentado un crecimiento significativo (22,6%). Del mismo modo, Zestoa se encuentra inmersa en una dinámica territorial a tener muy en cuenta: es, cada vez más, lugar de residencia de las personas que han salido de las localidades adyacentes en los que la vivienda resulta inaccesible. Además, según la prospección realizadas, la dinámica de crecimiento no se detendrá: Según esas previsiones Zestoa puede tener 400 personas más en 15 años.

Por otro lado, el parque de viviendas de Zestoa no ha crecido durante el periodo 2010-2023; al contrario, ha disminuido un 0,48%. Poniendo la mirada en los barrios, la mayoría de las viviendas se han construido en Zestoa auzoa (104), Arroa Behea (100) e Iraeta (54). Para establecer las características del parque de viviendas actual, podemos destacar los siguientes datos: en Zestoa existen, a día de hoy, 1.859 viviendas; dichas viviendas tienen una edad media de 46,2 años; el 79,9% de las viviendas, son viviendas principales; y cada unidad de convivencia está compuesta, de media, por 2,5 personas.

En cuanto a la necesidad de viviendas, debemos tener en consideración lo siguiente: En Etxebide existen 134 solicitudes abiertas, el 67,2% de las solicitudes han sido realizadas por personas empadronadas en Zestoa, y el 71,6% se tratan de solicitudes de alquiler. El diagnóstico ha confirmado que en Zestoa, al igual que en Urola Costa, el alquiler ha ido en aumento. En cuanto al perfil y a las necesidades de las personas solicitantes, caben destacar los siguientes aspectos: son, sobre todo, personas con ingresos medios; las solicitudes realizadas para una única persona son cada vez más (actualmente el 75%); la mayoría son hombres; muchas personas solicitantes son jóvenes. Para terminar, la mayor parte de las personas solicitantes son personas de Zestoa; en cambio, entre las que pretenden realizar una compra, la mayoría son foráneas.

Observando estos datos, es evidente que en Zestos se necesitan más viviendas accesibles.

Lógicamente, una opción para ello es realizar nuevos desarrollos. En realidad, el nuevo PGOU que se espera aprobar durante los próximos años prevé diferentes desarrollos. A continuación, daremos cuenta de algunos. En todo caso, es sabido que construcción de nuevas viviendas , a pesar de ser una oportunidad para algunos sectores, y aunque puede suponer una relajación de los precios, en sí misma, y sin incorporar más medidas, no es suficiente para satisfacer la demanda. De hecho, en zonas de alta presión, las nuevas promociones son adquiridas por segmentos de clase con capacidad adquisitiva media-alta; así las necesidades de vivienda se mantienen para amplios sectores de la población. Por ello, es fundamental que la oferta sea protegida y de precio limitado.

Para ello, la opción más evidente es la promoción de viviendas protegidas de alquiler; y crear, poco a poco, un gran parque de viviendas de precio limitado. Zestoa tiene margen de mejora en ese ámbito, puesto que el municipio cuenta únicamente con 47 viviendas protegidas, es decir, solamente el 2,5% de todo el parque. En cualquier caso, en contextos en los que el suelo urbano es escaso, bien porque se trata de un núcleo urbano consolidado o bien porque el municipio no tiene posibilidad de conseguir más suelo urbanizable, las dificultades para llevarlo a cabo son grandes.

De todas maneras, existen otras manera para extender el parque protegido. Por un lado, están las posibles intervenciones en terrenos destinados a equipamientos: existe la posibilidad de crear nuevas viviendas dotacionales, dirigidas a colectivos con necesidades específicas. Por otra parte, y a pesar de su complejidad, está la línea de intervención relacionada con los caseríos del entorno rural. Para terminar, la revisión ciertos criterios tradicionales de arquitectura y urbanismo, relacionados con el uso del suelo y la densidad, pueden contribuir a incrementar la oferta de vivienda protegida.

Ampliando el parque en esas diferentes vertientes, se buscan dos objetivos. El primero es ofrecer una vivienda accesible a corto plazo a quien lo necesite. En segundo lugar, se espera influir en el mercado libre mediante un parque protegido más amplio, forzando la tendencia descendente del precio de la vivienda.

Comentario sobre el PGOU que tendrá Zestoa

■ Plan de acción

En cuanto al plan urbano, cabe reseñar que Zestoa no ha renovado su PGOU desde el año 1966. Así, los nuevos desarrollos se han realizado de manera progresiva, realizando las adaptaciones necesarias en cada momento.

En todo caso, el proceso de redacción del nuevo PGOU está adelantado, y a falta de la aprobación definitiva, los trabajos para la ampliación del parque de viviendas está en fase avanzada. Ese Plan de Vivienda pone el foco en los ámbitos que son competencia del Ayuntamiento de Zestoa. Algunas veces, mediante propuestas concretas, y en otros casos, mediante la definición de criterios. Así, este Plan poco tiene que ver con los desarrollos que se prevén en suelos privados; menos en el trabajo del Equipo de Redacción del PGOU que se encarga de esa labor específica.

De esa manera, y para tener un punto de vista amplio sobre la evolución que tendrá Zestoa en el ámbito de la vivienda durante los años venideros, es fundamental aportar una fotografía, aunque genérica, de los nuevos desarrollos de vivienda que se proponen. Puesto que el trabajo más arduo en torno al cambio que experimentará el municipio en este ámbito en los próximos 8 años es el realizado por el PGOU en fase de definición.

Dicho lo cual, estos son, a día de hoy, y sin perjuicio de las adaptaciones futuras, los titulares de la proyección de vivienda que el PGOU ha realizado de cara a los próximos 8 años: El nuevo Plan General ha ordenado 502 viviendas, por debajo de las 452 que autorizan las DOT, 383 viviendas serán de desarrollo, 50 se ejecutarán en actuaciones dotacionales y 69 serán resultado de actuaciones aisladas.

En la siguiente tabla se recoge la distribución detallada.

Bizitegi-kalifikazio orokorreko zonetako jarduketek proposamena. Etxebizitzaren xehetasuna (orientagarria)
Propuesta de actuaciones en zonas de calificación global residencial. Detalle de viviendas (orientativo)

Jardueraren izena Nombre actuación	etxebizitza babestuaren proposamena propuesta vivienda protegida				etxebizitza-proposamena, erregimenaren arabera propuesta de vivienda según régimen				etxebizitzaren gutzitako proposamena propuesta de viviendas según situación					
	BSE VPS	%	ET VT	%	babestua protegida	%	librea libre	%	daudenak existentes	%	gehikuntza incremento	%	totala total	
AA-R01	Rezola 3	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	35	100,00 %	0	0,00 %	35	100,00 %	35
AA-R02	Rokando	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	12	100,00 %	0	0,00 %	12	100,00 %	12
AA-R03	Rokando	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	22	100,00 %	0	0,00 %	22	100,00 %	22
AD-R01	Anita	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	15	100,00 %	2	13,33 %	13	86,67 %	15
AD-R02	Marduxarra	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	2	100,00 %	0	0,00 %	2	100,00 %	2
AD-R04	Estrata	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	2	100,00 %	0	0,00 %	2	100,00 %	2
AD-R05	Apaietzxea	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	2	100,00 %	0	0,00 %	2	100,00 %	2
AD-R06	Santa Ana	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	8	100,00 %	6	75,00 %	2	25,00 %	8
AD-R07	SebastopolBerri	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	6	100,00 %	2	33,33 %	4	66,67 %	6
AD-R08	Barberokoa	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	2	100,00 %	0	0,00 %	2	100,00 %	2
AD-R09	Kalegoiane	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	6	100,00 %	2	33,33 %	4	66,67 %	6
AD-R10	Terexa Enea	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	3	100,00 %	2	66,67 %	1	33,33 %	3
AD-R11	Gesalaga, 4	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	4	100,00 %	2	50,00 %	2	50,00 %	4
AI-SUNC-R01	Arroagoia	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	5	100,00 %	0	0,00 %	5	100,00 %	5
AI-SUNC-R02	Ospitalea	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	2	100,00 %	0	0,00 %	2	100,00 %	2
AI-SUNC-R03	Nagusikoa	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	5	100,00 %	0	0,00 %	5	100,00 %	5
AI-SUNC-R04	Otxaka	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	8	100,00 %	0	0,00 %	8	100,00 %	8
AI-SUNC-R05	Santakurutz	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	16	100,00 %	0	0,00 %	16	100,00 %	16
AI-SUNC-R06	Arroako Errepidea	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	12	100,00 %	0	0,00 %	12	100,00 %	12
AI-SUNC-R07	Estazioa	46	32,86 %	12	8,57 %	58	41,43 %	82	58,57 %	0	0,00 %	140	100,00 %	140
AI-SUS-R01	Asuntzio	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	12	100,00 %	0	0,00 %	12	100,00 %	12
PEOU-R01	Lizarraitz	22	41,51 %	20	37,74 %	42	79,25 %	11	20,75 %	0	0,00 %	53	100,00 %	53
PEOU-R02	Idiazpi Mendebaldea	32	48,48 %	24	36,36 %	56	84,85 %	10	15,15 %	0	0,00 %	66	100,00 %	66
PEOU-R03	Don Pedro - Artetxe	18	45,00 %	6	15,00 %	24	60,00 %	16	40,00 %	4	10,00 %	36	90,00 %	40
PEOU-R05	Gurutzeaga	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	24	100,00 %	0	0,00 %	24	100,00 %	24
Udalen gutzitzaok / Totales municipales		118	23,51 %	62	12,35 %	180	35,86 %	322	64,14 %	20	3,98 %	482	96,02 %	502

BSE / VPS: babes sozialeko etxebizitza / vivienda de protección social ET / VT: etxebizitza tasatua / vivienda tasada

Imagen 1: Fuente: Justifikazio Memoria_HAPO Zestoa_behin behineko dokumentua

Cabe señalar que la mayor parte de las Viviendas Protegidas se ha propuesto para estas zonas: Estación (58), Idiazpi oeste (56), Lizarraitz (42) y Don Pedro-Artetxe (24). Dentro del régimen de protección, la mayoría son de Protección Social (118). Sin embargo, se prevé un amplio número de viviendas tasadas (62); y es evidente que las personas de renta media-baja difícilmente puede

■ Plan de acción

acceder a ellas, sobre todo los de renta baja. Con lo dicho, habrá que tener en consideración la necesidad de ampliar la oportunidad del alquiler social. Para finalizar con la descripción de la fotografía, observaremos el programa de actuaciones de desarrollo. Es decir, comprobaremos la previsión temporal de los desarrollos citados. Según las previsiones, a corto plazo no se pondrá en marcha ninguno de ellos: Para el desarrollo de la estación se dispone de un plazo de 4 años para la tramitación del Programa de Actuación Urbanística, en cuanto al desarrollo de Idiazpi oeste se dispone un plazo de 4 años para la tramitación del Plan Especial. Por su parte, el plazo para la tramitación del Plan Especial de Lizarraitz es de 8 años, al igual que en el caso del ámbito Don Pedro-Artetxe, que igualmente, tiene un plazo de 8 años para su tramitación.

Evidentemente todas ellas van más allá del periodo de ejecución de este Plan; así, son importantes para entender que, aunque no de cara a un futuro inmediato, Zestoa tiene previstos nuevos desarrollos, algunos de ellos, de acuerdo con la ley, en el régimen de Protección.

ACCIÓN 1.1.1 EKINTZA – Fomentar el alquiler social (Kale Oker y antiguo “Correos”)

CONTEXTO INICIAL: En la calle Kale Oker, ubicada en la antigua trama, el Ayuntamiento de Zestoa ha adquirido diferentes construcciones. Los edificios están deteriorados y la intención es demolerlos y abrir espacio para nuevas viviendas, cumpliendo la normativa de protección correspondiente al casco. Según las previsiones, después de las actuaciones pueden crearse 12 nuevas viviendas en el lugar. Se pretender destinar dichas viviendas al alquiler.

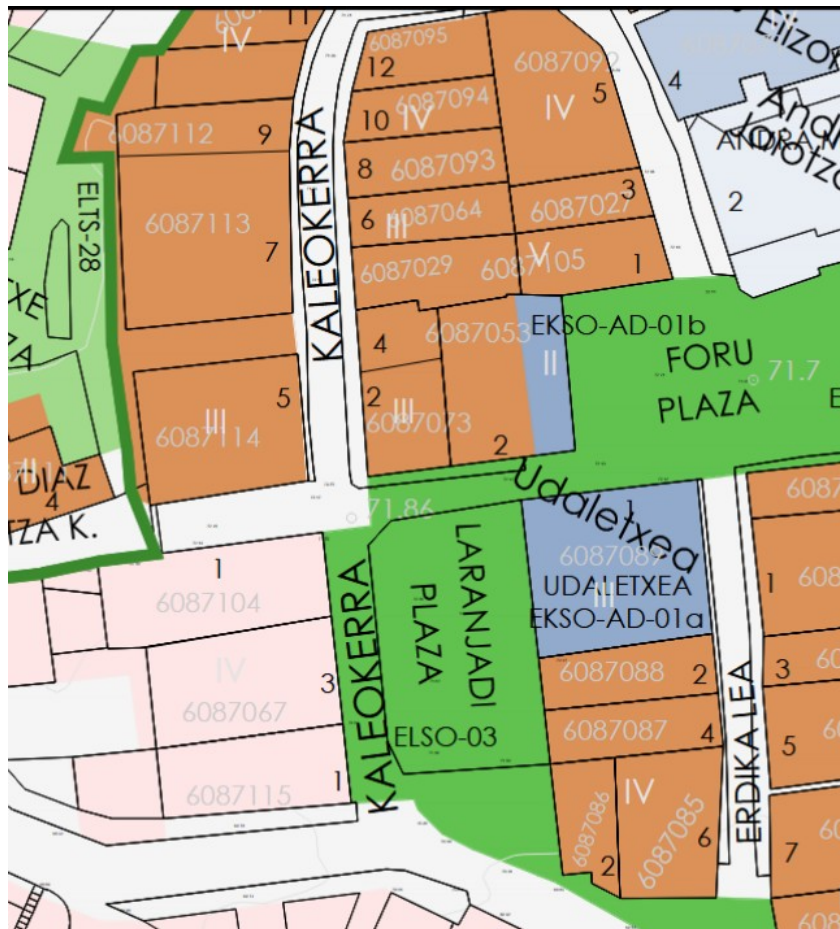


Imagen 2: Fuente: PGOU Zestoa_documento provisional

Por otra parte, el Ayuntamiento ya ha procedido a derruir el edificio que albergaba el viejo “Correos”, y es propietario del solar que ha quedado libre. En base a la previsiones, se podrán

Plan de acción

crear 10 viviendas en dicho emplazamiento. Esas viviendas también se pretende destinarlas al alquiler.

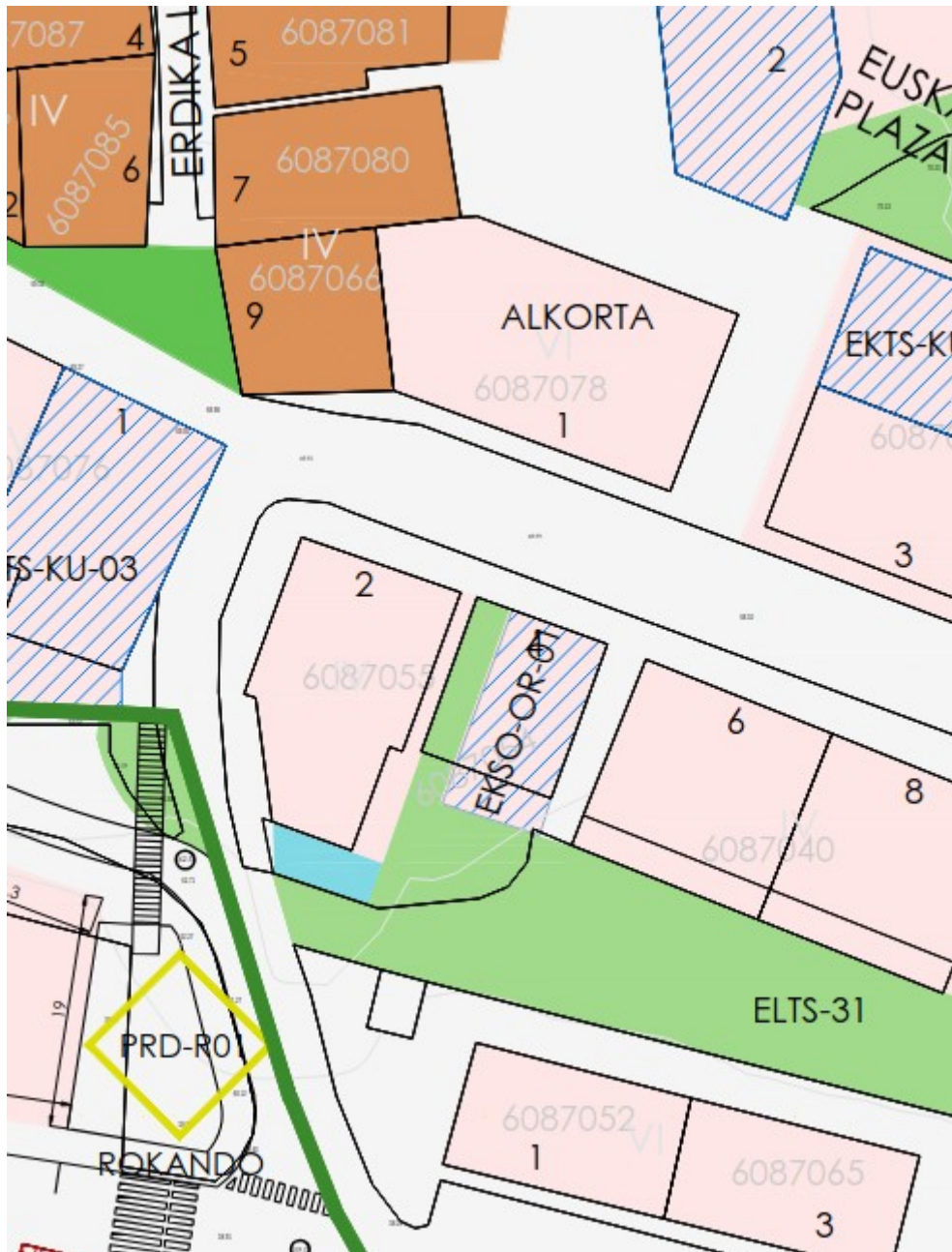


Imagen 3: Fuente: PGOU Zestoa_documento provisional

A sabiendas de las necesidades del municipio, el Ayuntamiento quiere construir viviendas protegidas en esas dos parcelas, para destinarlas al alquiler social. Por otra parte, el Ayuntamiento carece de recursos para llevar a cabo la promoción; por lo tanto, la colaboración con el Gobierno

■ Plan de acción

Vasco es fundamental para dar un aprovechamiento residencial a estos suelos públicos. El esquema de colaboración sería la cesión al Gobierno Vasco de los solares adquiridos por el Ayuntamiento para la promoción de 12 viviendas protegidas. Por su parte, el Ayuntamiento ofrecerá una serie de bonificaciones en las tasas que estén en su poder.

Con ello se crearán nuevas viviendas con una ubicación adecuada y se generará una oportunidad de vivienda para destinarlas a la población más necesitada. El plan solo recomienda mantener los propósitos que están en marcha.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: El Ayuntamiento de Zestoa ya ha definido las labores a realizar. Son las siguientes, sin perjuicio de las modificaciones que pueda haber:

- Adquirir la propiedad de todas las parcelas y realizar las tareas de demolición necesarias.
- Fomentar la promoción: Para ello se establecerá un acuerdo con el Gobierno Vasco para dotarse de parte de los recursos necesarios. Como ya se ha mencionado, el Ayuntamiento aportará terrenos y bonificaciones, y el Gobierno Vasco se encargará de la promoción.
- Acordar los criterios de acceso y publicar la normativa correspondiente: en ella se atenderá a la especial necesidad que tienen las personas jóvenes, y se asignará una cuota para la gente joven. Así mismo, se exigirá empadronamiento de Zestoa de los tres últimos años.
- Completar las listas, y dar acceso a las primeras personas vecinas del municipio.
- Hacer un seguimiento de las viviendas.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Zestoa y Gobierno Vasco.

1.1.2 EKINTZA – Fomentar las viviendas protegidas, en alquiler principalmente (Arroabea).

CONTEXTO INICIAL: Arroabea fue reordenado hace muchos años para recibir nuevos desarrollos, por lo que la mayor parte de las viviendas que se han construido en Zestoa se han construido allí. En cualquier caso, existe un solar con calificación de vivienda que aún no se ha desarrollado, en concreto en el ámbito AB04 Rezola. El solar fue adquirido en su momento por el Gobierno Vasco y a pesar de que entonces la intención era construir, la promoción se suspendió. En esa parcela, las previsiones muestran una posibilidad de construir 35 viviendas, dentro de la actuación AA-R01 Rezola 3.

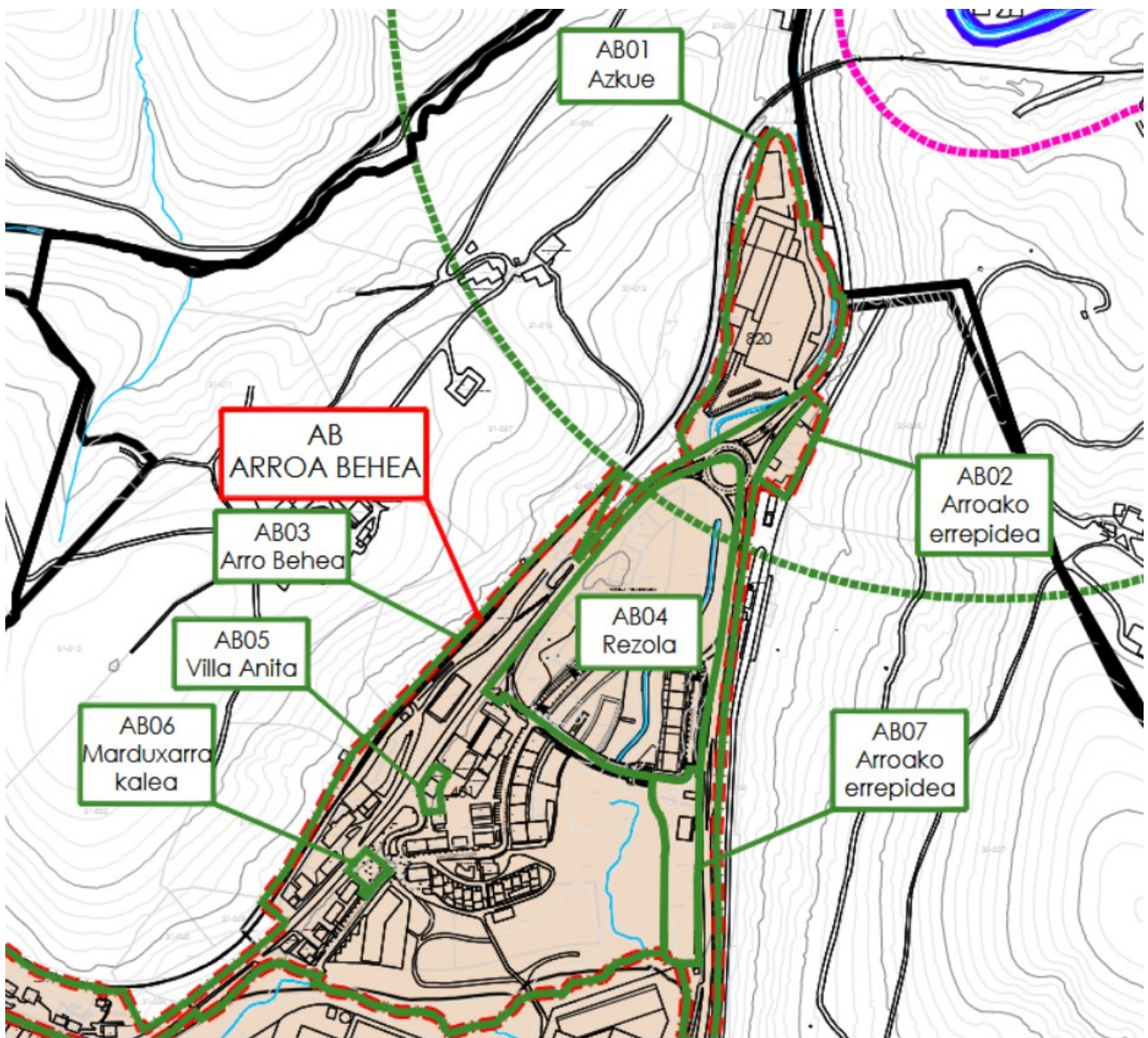


Imagen 4: Fuente: PGOU Zestoa_documento provisional

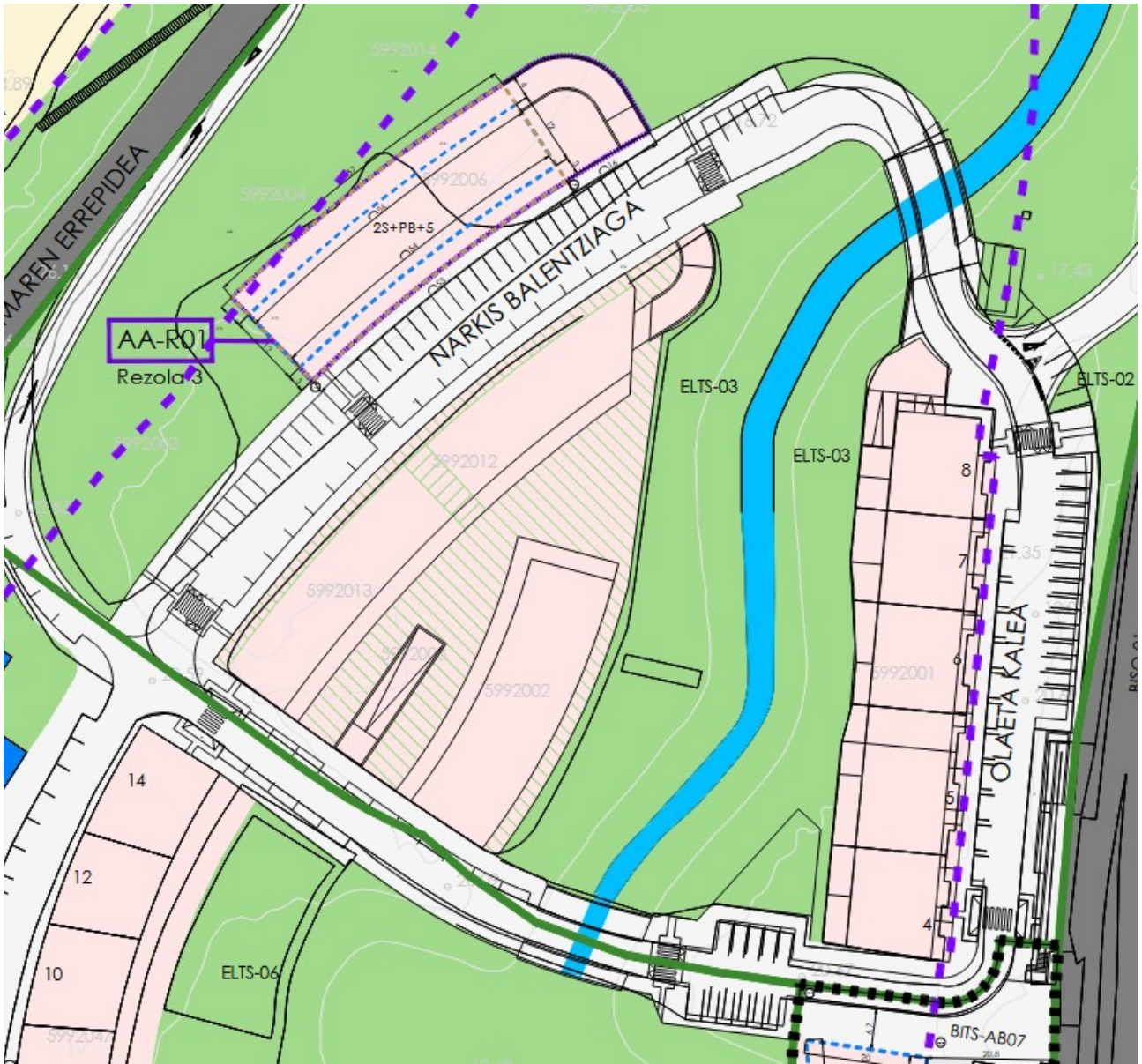


Imagen 5: 2. imagen : Fuente: PGOU Zestoa_documento provisional

En el momento de la elaboración del Plan de Vivienda, la última versión de la redacción del PGOU propone destinar estas 35 viviendas al mercado libre. Con los datos en la mano, y poniendo en primera línea la necesidad de vivienda, es evidente que promover el alquiler protegido en el municipio es un reto prioritario.

Como se ha citado, el solar pertenece al Gobierno Vasco, y lo más sensato parece lo siguiente: Que el Ayuntamiento de Zestoa recupere la relación con el Gobierno Vasco para recuperar la promoción. Las viviendas que se creen deben ser de protección pública para atender la demanda de vivienda existente, debiendo destinarse el máximo posible al alquiler social. Para ello, se

■ Plan de acción

requiere recoger en un convenio de colaboración los consensos entre el Ayuntamiento de Zestoa y el Gobierno Vasco. Dicho lo cual, hay que tener en cuenta que el PGOU se encuentra en fase de redacción; así entre las opciones está la de que la nueva ordenación proponga matices para este ámbito. Por ello lo más sensato es lo siguiente: Que una vez definida la ordenación definitiva por el Ayuntamiento de Zestoa, una vez aprobado el PGOU, concretar los términos concretos de dicha colaboración.

Por otra parte, se recomienda aprovechar la normativa vigente en materia de procedimientos de adjudicación de viviendas de protección pública para poder destinar algunas casas a personas jóvenes y a personas mayores con necesidades especiales.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Primeramente, se recomienda que el Ayuntamiento de Zestoa defina el PGOU definitivo. Con esa certeza, mantener una reunión con el Gobierno Vasco para analizar posibles vías de colaboración, y en función de ello, decidir el rumbo de esta promoción.

Criterios que se pueden tener en cuenta en la negociación:

- Incentivos que puede ofrecer el Ayuntamiento: Ofrecer el incentivo del ICIO (por ejemplo, un 90%), y no cobrar ciertas tasas municipales.
- Condiciones de adjudicación: valorar los criterios de adjudicación prioritarios para personas jóvenes y/o personas mayores con necesidades especiales (aprovechando la normativa vigente).

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Zestoa y Gobierno Vasco.

ACCIÓN 1.1.3. Fomentar la dotación de viviendas

CONTEXTO INICIAL: Tal y como se ha comentado, el uso de vivienda de suelos para uso de equipamiento podría ser una opción de cara a la ampliación del parque protegido. La primera opción es construir viviendas en un solar donde no hay edificios. La segunda es adjuntar viviendas al equipamiento; es decir, diversificar y ampliar el uso de suelo. Las viviendas dotacionales tienen la función de satisfacer ciertos sectores y situaciones, como la emancipación de los jóvenes; por ello, permiten buscar tipologías especiales. Así, muchas veces se puede optar por construir viviendas más pequeñas, ampliando la oferta sin artificializar más suelos.

Más allá del punto de vista de la vivienda, debemos tener en cuenta dos criterios a la hora de ejecutar esta línea. El primero es evidente: los municipios necesitan los equipamientos tanto como las viviendas. La segunda está relacionada con la segregación social, ya que la concentración de personas con una necesidad específica en un mismo núcleo del municipio puede tener un impacto urbanístico. Así, una opción es apostar por la diversidad de necesidades y, por tanto, de diferentes tipos de gente en las viviendas dotacionales.

Zestoa tiene menos de 20.000 habitantes. Por lo tanto, no tiene obligación legal de realizar reserva de suelo para viviendas dotacionales. En la actualidad, el municipio cuenta con 8 viviendas dotacionales destinadas, prioritariamente, a personas vecinas mayores de 60 años con necesidades especiales. Más allá de ello, no hay un plan consolidado para crear más viviendas nuevas, y tampoco un plan que contemple una revisión de las ya existentes.

Este plan aconseja profundizar en las posibilidades de vivienda dotacional, siempre definiendo claramente tanto las necesidades como las personas destinatarias.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Debido a que esta posibilidad no se ha trabajado demasiado, el Plan propone hacer el recorrido que va desde el análisis hasta la ejecución. Determinando en cada paso si el siguiente paso a dar es viable. Estos son los pasos a dar:

- **Identificación de las áreas de construcción de viviendas dotacionales y dimensionamiento de viviendas:** primero dentro del ordenamiento actual, y después también dentro del plan definido por el nuevo PGOU. Realizar una primera estimación al respecto: resolver el número de nuevas viviendas que se pueden generar edificando en solares, o aumentando la edificabilidad en equipamientos ya existentes.

■ Plan de acción

- **Identificar personas destinatarias:** el estudio ha identificado una necesidad reseñable entre la juventud de Zestoa. Así, uno de los proyectos consiste en realizar viviendas para personas jóvenes: una opción accesible para una primera emancipación, donde la personas jóvenes pueden pasar 5 años. Evidentemente, entre las personas necesitadas hay diferentes colectivos. Con otros departamentos
- **Establecer prioridades y trabajar la viabilidad:** entre las opciones, existe la de buscar un convenio con el Gobierno Vasco (GV). El Ayuntamiento ofrecería la tierra, y el GV recursos económicos para construir.
- **Elaborar y publicar la ordenanza de usos:** donde se establecerán perfiles de usuario y condiciones. Con ello se realizará un sorteo, para que cuando las viviendas estén disponibles los primeros vecinos tengan acceso a ellas.

ENTIDAD RESPONSABLE: Ayuntamiento de Zestoa y Gobierno Vasco.

ACCIÓN 1.1.4 –Entorno rural y caseríos

CONTEXTO INICIAL: Zestoa tiene siete barrios; y podemos decir que cinco de ellos son barrios rurales. En el medio rural, la cuestión de la vivienda a menudo tiene otras circunstancias; que son tanto económicas como socio-culturales.

El estudio realizado ha puesto sobre la mesa una idea central: un porcentaje importante de las viviendas no censadas pueden ser caseríos. Hay que tener en cuenta que Zestoa tiene una elevada tasa de hogares donde no hay ninguna personas empadronada (en torno al 20%), por lo que es importante tenerlo en cuenta. Además, aunque los caseríos se cuentan como una única unidad, con las medidas y las modificaciones oportunas, pueden ser resguardo de múltiples viviendas.

A día de hoy, La normativa de Zestoa permite una distribución horizontal del caserío, pero para crear como máximo dos viviendas. Se pretende extender esta posibilidad, ya que el PGOU en proceso de redacción opta por la división de los caseríos en viviendas.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Dado que el objetivo es la creación de viviendas accesibles en los caseríos vacíos, se propone llevar a cabo la siguiente secuencia de actuaciones:

- **Actualizar el censo de los caseríos:** estudio individualizado de los caseríos para determinar los que están vacíos, su régimen de propiedad, la protección, sus características arquitectónicas y económicas, etc. Este estudio deberá identificar el número de nuevas viviendas que se pueden crear en el medio rural. Se deberá de tener en cuenta desde un principio que no se podrán condenar las actividades agrícolas actuales o las que en un futuro se puedan desarrollar. Para realizar esta tarea de manera intencionada se se nombrará una persona técnica responsable.
- **Bonificaciones para rehabilitaciones:** los incentivos pueden destinarse al propietario o propietaria que quiere realizar los trabajos de distribución. Entre ellos: ICIO(50% y 80% si con la obra obtienen la calificación A de eficiencia energética) disminución de la tasa, y se recomienda establecer bonificaciones (50%) en el IBI durante un tramo concreto. Asimismo, se darán consejos para conseguir subvenciones a los/as propietarios/as.

ENTIDAD RESPONSABLE: Ayuntamiento de Zestoa

■ Plan de acción

ESKUCbe4680a-394c-4995-ab2e-400525481fb5

ACCIÓN 1.1.5 – Criterios relacionados con los nuevos desarrollos

CONTEXTO INICIAL: Tal y como se ha mencionado, este plan tiene un horizonte breve (tan solo tres años). Sin embargo, durante los próximos 8 años Zestoa contará con nuevos desarrollos. Por ello, en este último apartado hemos recogido algunos criterios. Estas se han formulado desde el punto de vista del acceso a la vivienda; por lo que el responsable correspondiente deberá compararlas con otros factores, ya sean ecológicos, sociales o económicos.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Valorar, si no se ha realizado, una serie de criterios que puedan hacer más accesible la vivienda en los nuevos desarrollos que se avecinan, y aplicarlos cuando sea posible. Entre otros:

- **Reducir cargas de urbanización y aumentar la disponibilidad:** Puesto que tener más espacio público no siempre es mejor, y tener menos densidad no es siempre sinónimo de una mejor calidad de vida. Por otra parte, si en los nuevos desarrollos se profundiza en estos dos criterios, se pueden construir más viviendas, sin artificializar más terrenos y a un precio más asequible. Los criterios se establecerán, por supuesto, en el marco de la legislación vigente.
- **Unidad de convivencia media y tipologías de vivienda:** Hay que tener en cuenta que las unidades de convivencia son cada vez menores, y que un porcentaje elevado de solicitudes de vivienda las realiza una única persona. Quizá, construyendo viviendas de 75 m², además de hacer más, se responde a una necesidad específica (puesto que es más barata).
- **A qué demanda hacer frente:** es cierto que Zestoa es una localidad de idas y venidas; es decir, tiene movimientos migratorios. Solo para tener en cuenta: en las viviendas públicas tasadas, así como en las dotacionales, se establecerá modo de condición que la persona destinataria cumpla con un mínimo tiempo de empadronamiento.

ENTIDAD RESPONSABLE: Ayuntamiento de Zestoa

1.1.6. IDENTIFICAR TERRENOS Y SUELOS DISPONIBLES

CONTEXTO INICIAL: En Zestoa están en proceso de elaboración del PGOU, por lo que sus responsables están inmersos en una profunda reflexión sobre la ordenación urbana. Para la planificación de políticas de vivienda a largo plazo, es interesante realizar una identificación precisa de los suelos que pueden estar disponibles a corto, medio y largo plazo.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN La elaboración de una relación y clasificación de los solares urbanizables disponibles en el municipio, posibilitará una negociación más integral con el Gobierno Vasco. En cada caso, una vez identificado el suelo a ceder, en aras a fomentar viviendas protegidas y dotacionales.

ENTIDAD RESPONSABLE: Ayuntamiento de Zestoa

1.1.7. REDACTAR LA NORMATIVA SOBRE LAS VIVIENDAS TASADAS Y PONERLAS EN VIGOR

CONTEXTO INICIAL: Actualmente, el Ayuntamiento de Zestoa no tiene ninguna normativa relativa a las viviendas tasadas. Sin ella el Ayuntamiento no puede realizar políticas de creación de alojamientos con protección tasada, ni en el caso de nuevos desarrollos, ni en el núcleo urbano consolidado.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN Tomando como referencia los municipios de similares características, Zestoa debe publicar su propia ordenanza de viviendas tasadas.

ENTIDAD RESPONSABLE: Ayuntamiento de Zestoa

1.2. ESTRATEGIA. Actuaciones y programas de intermediación y de movilización de vivienda vacía en el mercado de alquiler.

CONTEXTO INICIAL: El uso de la vivienda de Zestoa es bastante baja. En base a esos criterios, en 388 viviendas (20,6%) no hay ninguna persona empadronada. Es un dato especialmente Alto; además, lo confirman los datos que aporta INE sobre las viviendas vacías. Y es que, La tasa de viviendas vacías de Zestoa es del 10,1%; en Gipuzkoaes del (7,1%) y en la CAV es superior al 6,5% (INE, 2023) (ver el gráfico 45 y la tabla 22).

Como es sabido, una viviendas sin empadronamiento no es lo mismo que una vivienda vacía. Es evidente que las viviendas vacías son siempre viviendas no empadronadas, pero además hay que tener en cuenta dos variables:

- **Si lleva dos años vacía:** El decreto de viviendas vacías del Gobierno Vasco (08/06/2021) define la vivienda vacía de la siguiente manera: Aquella que lleva vacía de manera continuada desde que se pueda utilizar para uso residencia.¹
- **Variante de los abastecimientos, consumo mínimo:** para comprobar que no está habitada, y por tanto que es una vivienda vacía, hay que fijarse en el agua, la electricidad o el gas. Así, la vivienda vacía tiene un consumo mínimo, es decir, menos de un tercio del consumo medio por municipio.

El Ayuntamiento de Zestoa tiene la potestad y la responsabilidad de confeccionar el censo de viviendas vacías del municipio.

Una vez realizado el censo, identificadas las viviendas vacías, se les puede imponer medidas específicas, por no cumplir su función social, como el canon. El canon no es un impuesto sino una sanción que permite sancionar la vivienda vacía con una multa de 10 €/ m², incrementando esta cantidad en un 10% por cada año que continúe vacía.

1 Puede haber viviendas en las que no haya ninguna persona empadronada durante dos años, pero no se consideren "vacías". El decreto especifica: viviendas de segunda residencia, los casos de traslado temporal por razones de trabajo, salud, dependencia o emergencia social y las viviendas ofertadas en venta o alquiler a precios de mercado durante al menos tres meses. Estarán, también, exentos los pisos cedidos a la Administración para alquiler protegido; los de las entidades sin ánimo de lucro para acoger a migrantes, discapacitados o víctimas de violencia de género, y los que estén en rehabilitación o carezcan de las condiciones mínimas de habitabilidad (<https://www.euskadi.eus/eusko-jaurjaritza/-/albiste/2021/eusko-jaurjaritzak-etxebizitza-hutsen-dekretua-onartu-du-hutsik-dagoen-bizitegi-parkea-mobilizatzeko-eta-etxebizitzaren-funtzio-soziala-ziurtatzeko-gobernu-bilera-2021-6-8/>)

■ Plan de acción

En el municipio de Zestoa aún no se ha realizado un contraste entre el padrón y los abastecimientos de agua, por lo que no existen listas fiables de viviendas que estén realmente vacías.

Aclarado esto, en este apartado nos corresponde definir las acciones a poner en marcha para movilizar las viviendas vacías y conseguir un alquiler asequible. Véamos.

ACCIÓN 1.2.1. Fomentar los programas Bizigune y ASAP

CONTEXTO INICIAL: Actualmente, en Zestoason muy pocas las viviendas adscritas a los programas Bizigune o ASAP, alrededor de 9 . Bizigune, donde el propietario cede la vivienda a cambio de un canon a Alokabide; ASAP, en la que el Gobierno Vasco ofrece garantías a la persona propietaria a través de pólizas de seguros, pueden ser programas muy eficaces para hacer accesibles las viviendas vacías. No obstante, el Plan apuesta por Bizigune, por la seguridad y el tipo de gestión que ofrece, y por su capacidad para hacer más accesible el alquiler.

Esta claro, que a día de hoy, el Ayuntamiento de Zestoa no ha desarrollado una labor específica para dar a conocer estos programas a sus vecinos y vecinas.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Se propone realizar una socialización de los programas, y coordinarlo con el resto de medidas que se pondrán en marcha (por ejemplo, los beneficios fiscales). Para ello, se prevé que será necesario llevar a cabo las siguientes acciones:

- Ponerse en contacto con Alokabide: compartir intenciones con la entidad, coordinar las acciones y, si se considera apropiado, recoger la cooperación mediante un convenio.
- Designar una persona empleada municipal que se encargue de la coordinación de los programas de vivienda: se recomienda que dicha persona salga de la bolsa de trabajo o de un contrato programa, y que se incorpore al departamento municipal que lleve el tema de la vivienda. Será suficiente con un contrato de un año.
- Hacer un censo de viviendas vacías. Para ello, habría que comprobar los consumos de abastecimiento (por ejemplo, el consumo del agua) de las viviendas que carecen de personas empadronadas, para confirmar que se sitúan por debajo del umbral.
- Portal de información: en el sitio web del Ayuntamiento se abrirá un apartado que explicará las medidas y las oportunidades que se pondrán en marcha.
- Carta informativa y atención: a las personas propietarias de las viviendas donde no haya personas empadronadas se les hará llegar una carta informativa. En ella se les informará del riesgo de cargas adicionales por ser vivienda vacía (IBI del 150% y canon) y de la existencia de programas y bonificaciones para evitarlo. Del mismo modo, se les ofrecerá un servicio de atención para proponer la mejor solución en cada caso.
- Seguimiento: bonificaciones para las viviendas comercializadas, y a las que no lo son, carta anual y aplicación de la carga correspondiente (ir subiendo el IBI un 150% o aplicación administrativa del canon).

■ Plan de acción

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Zestoa y Gobierno Vasco.

ACCIÓN 1.2.2. Medidas fiscales para fomentar la movilización de las viviendas vacías hacia un alquiler accesible.

CONTEXTO INICIAL: A día de hoy, las viviendas en las que no hay ninguna persona empadronada tienen únicamente un suplemento del 50%. Esta acción, combinando bonificaciones y cargas, buscará incentivos para la comercialización de las viviendas vacías.

- A) **Bonificación:** Programa Bizigune. Se les aplicará una bonificación del 50% en la totalidad de la cuota a los bienes inmuebles que cuenten con una cesión de uso dentro del programa Bizigune de vivienda vacía aprobado por el Decreto 316/2002, de 30 de diciembre del 2002, del Gobierno Vasco. Esta bonificación tendrá carácter suplicatorio, debiendo presentarse el contrato suscrito entre el titular del bien y la entidad gestora del Programa Bizigune. Dicha bonificación se tendrá que solicitar en enero del periodo impositivo.

En Zestoa no consta, actualmente, ninguna vivienda vinculada al programa Bizigune.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Prever y comunicar que se aplicará una bonificación por tener la vivienda dentro del Programa Bizigune. Y del mismo modo, comenzar con la labor de socialización de esta bonificación, informando de ello a las personas propietarias de las 338 casas vacías.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Zestoa.

- B) **Recargo del IBI:** De conformidad con lo dispuesto en el punto 5 del artículo 14 de la Norma Foral 12/1989, de 5 de julio, del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, y teniendo en cuenta el ajuste que le ha afectado la Norma Foral 4/2012, de 4 de julio, se aplicará un recargo máximo del 150% de la cuota líquida tributaria en los casos que corresponda. Esta nueva medida fiscal se aprobará en el 2024 y su aplicación comenzará el año 2025. Y para los tres próximos años se prevé subir al, 150%, que es el tope marcado por la ley.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN en el año 2025 se comenzará a aplicar, en suelo urbano, el recargo por vivienda vacía en las viviendas donde no haya ninguna persona empadronada. En los próximos tres años se prevé ir subiendo al tope que marca la ley, al 150%.

■ **Plan de acción**

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Zestoa.

ACCIÓN 1.2.3. Poner en marcha de las actuaciones contempladas en el Decreto 149/2021, de 8 de junio, de vivienda deshabitada y de medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda.

CONTEXTO INICIAL: Para poder aplicar el decreto vigente desde el 2021, es imprescindible disponer de medios para la correcta identificación de las viviendas deshabitadas. Para ello, será necesario crear la base de datos municipal que se utilizará como herramienta para la identificación de las viviendas vacías. Se darán los primeros pasos.

El primer paso será que en 2025 se aplique el recargo del IBI a las viviendas donde no haya ninguna persona empadronada en los dos últimos años. Con la puesta en marcha de esta medida se identificarán, entre esas 338, las viviendas que realmente están vacías, y se elaborará la primera base de datos de las mismas.

El segundo paso se dará el año 2026 con el comienzo del canon a aplicar a las viviendas vacías. Para ello, además del censo de población ya elaborado, el Ayuntamiento comenzará a analizar los consumos de los suministros (agua, electricidad, gas).

Todo ello se combinará con la información relativa a los programas Bizigune y ASAP a las bonificaciones asociadas, para conocer las posibilidades y facilidades que tienen las personas propietarias para comercializar sus viviendas vacías.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Como se ha dicho, las acciones se desarrollarían con estos pasos consecutivos:

- Organizar la base de datos municipal de viviendas vacías: en el primer paso se relacionarán las viviendas donde no hay ninguna persona empadronada, y se recogerá información sobre las mismas.
- Portal de información: en el sitio web del Ayuntamiento se ofrecerá información sobre las medidas que se ponen en marcha y las posibilidades existentes. Al mismo tiempo, se aportará información sobre los programas Bizilagun y ASAP.
- Aplicar subida de IBI: se notificará a las personas propietarias de las viviendas que figuran en la base de datos. Se puede pensar que quien no tenga la vivienda vacía informará sobre ello, para no pagar la subida. Con ello, se ajustará la base de datos y se conseguirá una lista de viviendas vacías.
- Hacer una reflexión sobre la aplicación del canon: como se ha mencionado, la medida permite una sanción de 10€ por m², y un incremento del 10% por cada año en el que esté

■ Plan de acción

vacía. De todas maneras, el Ayuntamiento puede aplicar la medida de manera selectiva, y aplicarla en una primera instancia al tipo de vivienda que pretenda movilizar. Junto a ello, las personas propietarias de las casas recibirán, otra vez, información sobre los programas Bizilagun y ASAP.

- Realizar un seguimiento anual: una vez realizada la base de datos y organizado el sistema, se realizará la misma operación anualmente (canon), y será necesario hacer un seguimiento.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Zestoa.

EJE 2: ACTUACIONES RELACIONADAS CON EL PARQUE DE EDIFICIOS DE VIVIENDAS Y LA REHABILITACIÓN URBANA

2.1. ESTRATEGIA- Conseguir viviendas protegidas en la ciudad construida

CONTEXTO INICIAL: La creación de viviendas protegidas en el suelo edificado, es decir, en la localidad consolidada, no es tarea fácil. Puesto que el Ayuntamiento no puede proteger directamente una vivienda de la que no sea propietaria y se del mercado libre. De todas maneras, hay diferentes maneras para proteger los inmuebles, utilizando tácticas transversales, siempre y cuando se den ciertas condiciones. Muchas veces son estrategias a largo plazo; muchas veces son trámites complejos a aplicar caso por caso.

Por otra parte, aunque mediante este procedimiento se protege la vivienda, en la mayoría de los casos las condiciones se establecerán bajo la figura de “tasada”. Es sabido que con independencia del coeficiente establecido, las viviendas tasadas se aproximan en muchos casos a los precios de las viviendas de mercado libre. Por lo tanto, las VT pueden ser una opción para las familias de clase media, pero no para otros sectores necesitados. De todas manera, Zestoa carece aún de una ordenanza para regular las viviendas tasadas, y hasta la fecha se han limitado mediante convenio los precios de las viviendas en diversas operaciones. Ese ha sido el modo de actuar en los casos en los que los locales que estaban vacíos han pasado a régimen de vivienda.

Dicho esto, no cabe duda: cuantas más viviendas salgan del mercado libre mejor. Además, la protección de la vivienda tiene un beneficio añadido cara al futuro: que la administración ejecute el derecho de tanteo y retracto sobre las mismas. Por lo tanto, el Plan asumirá este principio y recomendará al Ayuntamiento que se oriente hacia la compra concertada y a la vivienda tasada en los casos en los que sea la única opción. En el caso de Zestoa, la oportunidad principal es la siguiente:

- **En el caso de viviendas vacías:** estableciendo el precio de las viviendas de venta concertada a estos comerciales que quieran convertirlos en alojamientos. El Ayuntamiento de Zestoa tiene ya una nueva normativa. Según ella, los alojamientos que surjan de locales comerciales tendrán carácter tasado.

■ Plan de acción

ESKUCbe4680a-394c-4995-ab2e-400525481fb5

ACCIÓN 2.1.1. Establecer la ordenanza para el cambio de uso de los locales vacíos, y realizar su seguimiento.

CONTEXTO INICIAL: La ordenanza vigente para cambiar el uso comercial de los locales a uso de vivienda es la aprobada por el Ayuntamiento de Zestoa el año 2024 (Ordenanza reguladora de las actuaciones para el cambio de uso de locales a vivienda en edificios residenciales. BOG 11/12/2024). Considerando estos locales como activos constructivos sin aprovechamiento, esta solución de convertir el uso terciario a vivienda fomenta la oferta de nuevas viviendas en el mercado sin necesidad de consumir nuevos suelos.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Seguimiento de estos locales que pasan de ser terciarios a ser de uso de vivienda para confirmar el cumplimiento del objeto de la ordenanza.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Zestoa

ACCIÓN 2.1.1. Establecer la ordenanza reguladora de la división de grandes viviendas

CONTEXTO INICIAL: La superficie media del parque de viviendas de Zestoa es grande (108,1 m²). Teniendo en cuenta que en esa media entran también los caseríos, es difícil tener una noción general sobre la dimensión de las viviendas situadas en la calle. Por otra parte, los barrios más urbanizados son Zestoa auzoa y Arroabea. Es donde se concentra la mayor tasa de uso residencial, con un 87,1% y un 77,1%, respectivamente.

Por lo tanto, no está claro si hay muchas casas urbanas de grandes dimensiones, y mucho menos si es la causa del escaso uso de vivienda del municipio. Por lo tanto, en el Plan se recomienda tener en cuenta la posibilidad de esta acción, pero le atribuye una prioridad secundaria.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Antes de todo sería conveniente tener una foto más detallada. Para ello:

- Elaborar un censo de viviendas vacías: en primer lugar se debe elaborar un censo específico de las viviendas vacías en las que no hay ninguna persona empadronada. Con ello, se podrán contabilizar las casas vacías que son grandes sin ser caserío, y hasta que punto merece la pena poner en marcha una normativa como esta.
- Elaborar la normativa: si mereciera la pena, se elaboraría la normativa. Este sería el criterio general: se abrirá la posibilidad de distribuir las viviendas superiores a 160m². En cualquier caso, dentro del proceso de redacción del PGOU, se abordará la posibilidad de reducir esta superficie mínima.

2.2. ESTRATEGIA- Subvenciones, medidas fiscales, etc. en materia de rehabilitación urbana.

ACCIÓN 2.2.1. Reflexionar sobre la rehabilitación urbana.

CONTEXTO INICIAL: Se ha confirmado con las personas responsables del ayuntamiento que en Zestoa no existen barrios que tengan la condición de Área de Rehabilitación Integrada o Zona Degradada. Por otra parte, el Ayuntamiento de Zestoa actualmente no tiene medidas concretas en torno a la rehabilitación del parque de viviendas. No existe una línea concreta de subvenciones del Ayuntamiento para promover la rehabilitación de edificios de viviendas. En este sentido, tampoco se ofrece asesoramiento de subvenciones del Gobierno Vasco ni a Comunidades de Propietarios ni a particulares. Por otra parte, es cierto que en el permiso de obra se establecen bonificaciones para las comunidades que quieran realizar obras tanto en fachadas como en tejados.

El parque de viviendas de Zestoa tiene de media 46,2 años. Es de suponer que hay edificios cercanos a los 50 años, que no han sido regeneradas de manera significativa y que están empezando a sufrir problemas. El envejecimiento de los edificios perjudica la posibilidad de comercializar viviendas, pero no solo eso. No hacer frente a la degradación de los espacios urbanos puede implicar que se acentúen las dinámicas de segregación en función de la edad y de la clase social. Por otra parte, se ha de tener en consideración otro riesgo: apoyar la regeneración con dinero público puede suponer tensionar aún más una zona ya tensionada. Por lo tanto, este Plan recomienda dar las subvenciones necesarias acompañadas de medidas correctoras.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Al no haber recorridos en esta zona, se considera necesaria hacer una reflexión para poder poner en marcha servicios de asesoramiento y ayudas en los temas mencionados. En ese sentido, habría que definir, al menos, lo siguiente:

- Posibles líneas de subvención específicas para estimular la rehabilitación de edificios y viviendas.
- Posibles beneficios fiscales para estimular la rehabilitación de edificios y viviendas: al igual que se ha hecho en otros municipios, se propone congelar el impuesto ICIO.
- Concretar vías para abrir la posibilidad de dar ayudas y asesoramiento a particulares en materia de rehabilitación. En particular, se fijará la forma de prestar el servicio de asesoramiento relativo a los programas de subvención del Gobierno Vasco.

■ Plan de acción

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Zestoa y Gobierno Vasco.

ESTRATEGIA 2.3. Control del alojamiento turístico

2.3.1. Acción dirigida al control del alojamiento turístico y a la protección de la función residencial de la vivienda

CONTEXTO INICIAL: Durante el último año hemos constatado que la masificación de turistas puede generar diferentes impactos negativos. Entre otros: procesos de gentrificación, efectos negativos en las formas de vida locales, desaparición del comercio local, impacto ecológico, segregación urbana, etc. Evidentemente, el desmesurado turismo afecta al derecho a la vivienda, puesto que a causa de rentabilidad imperante las personas propietarias tienen grandes tentaciones de destinar sus viviendas al turismo. Ello puede conllevar dos impactos: para empezar, el parque de viviendas pierde residencias y, además, debido a que los turistas pueden pagar precios más altos, se generaliza la subida del m2.

Teniendo conocimiento de ello, son cada vez más los Ayuntamientos que entienden el turismo, incluso las viviendas turísticas, como actividad económica, y deciden regularlo como cualquier actividad económica. Tenemos cerca los casos de Bilbao o Donostia, así como los casos de municipios más pequeños como Rentería y Oiartzun, o el municipio vecino de Zumaia.

En la actualidad no se ha detectado un incremento significativo de los pisos turísticos en Zestoa. En cualquier caso, teniendo en cuenta las medidas que están tomando las ciudades y pueblos de alrededor, es un riesgo real que la especulación turística se adentre en los municipios aledaños. Por ejemplo, vía Zumaia - Zestoa. Si esto se ocurriera de forma significativa, Zestoa se vería seriamente perjudicada de cara a garantizar el derecho a la vivienda, ya que el escaso parque existente podría destinarse al uso especulativo.

Por otro lado, cabe reseñar que el Ayuntamiento de Zestoa ha tomado medidas al respecto. Puesto que sea ha realizado una interpretación local de las últimas sentencias en materia de vivienda turística; así las Normas Subsidiarias vigentes establecen: las viviendas turísticas son un negocio, por lo que su establecimiento requerirá la ocupación de todo el bloque. Evidentemente, esto limita notablemente los impactos que pueden generar.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: El Plan recomienda hacer un seguimiento de la situación, es decir, prestar atención al crecimiento de los alojamientos y hacer cumplir la normativa vigente.. En

■ Plan de acción

caso de que la situación cambie y el Ayuntamiento opte por regularla, deberá seguir los siguientes pasos:

- Tal y como reconoce la ley, las comunidades de las personas propiedades tienen potestad de prohibir la instalación de pisos turísticos. Para tomar esa decisión el Ayuntamiento puede ofrecer información sobre el modelo.
- Estudiar la posibilidad de una moratoria, una ordenanza y modificar la normativa urbanística general del PGOU; o implementar medidas más exigentes en el que se está redactando.

EJE 3 – SISTEMA DE PRESTACIONES Y SUBVENCIONES PARA EL ALQUILER

3.1. ESTRATEGIA- Subvenciones para la emancipación juvenil.

A causa de la caída de la natalidad desde la década de los 80, el peso demográfico de los/as jóvenes de Zestoa (20-34 años de edad) ha bajado de manera significativa en los últimos veinte años: con una pérdida de 200 unidades, es tan solo el 13,8% de la población. Por otra parte, debido al crecimiento experimentado entre el 2001 y el 2011, el tramo de 0-19, es decir, el tramo de los/as hijos/as de los migrantes, ha ido en aumento. Así, en el actual Zestoa hay 533 jóvenes y, aunque el tramo 0-19 es muy amplio, 849 pre-jóvenes: Las políticas de vivienda deben tener en cuenta a estas personas, si quieren evitar dinámicas de emigración a corto y medio plazo

En este sentido, es preocupante que así haya sido en los últimos años. Es decir, de un tercio de las personas que han salido, (35,2%) son jóvenes comprendidos entre los 20 y los 34 años. Tal y como se explica en el diagnóstico, estos datos confirman que las personas jóvenes son las que mayoritariamente han abandonado el municipio.

Siguiendo el hilo que une vivienda y juventud, el estudio realizado aclara lo siguiente: En Zestoa hay 209 personas jóvenes emancipadas, es decir, el 34,1% de las personas de esa franja de edad del municipio. Eso sitúa a Zestoa cerca de la tasa del territorio.

En lo que se refiere a la demanda de viviendas, cabe citar que existen 114 solicitudes de personas menores de 36 años inscritas en el registro del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco. Por otra parte, los programas que promueven la emancipación juvenil cumplen una labor fundamental en esta cuestión. Mediante el programa Gaztelagun el Gobierno Vasco ha gestionado 36 expedientes de habitantes de Zestoa. . Actualmente, 10 expedientes siguen activos, y 12 ya están cerrados. A los otros 14 expedientes aún no se les ha asignado ninguna subvención, o no les corresponde ninguna prestación. En cuanto al perfil de los/as solicitantes, el 52,8% de las solicitudes han sido realizadas por personas de 24 a 29 años.

El Ayuntamiento de Zestoa ha prestado atención a la cuestión de la emancipación juvenil. Año tras año ha puesto en marcha subvenciones específicas (40.000 euros). Sin embargo, al considerar

■ Plan de acción

que había una situación de duplicidades con la del Gobierno Vasco, se han suspendido en los presupuestos de 2025.

ACCIÓN 3.1.1. Fomentar los programas Gaztelagun y Emantzipa.

CONTEXTO INICIAL: Como hemos mencionado, el Gobierno Vasco ha tramitado ya 36 expedientes de habitantes de Zestoa. Lo más razonable es que el Ayuntamiento haga un esfuerzo para poner esta opción de ayuda en manos de las personas jóvenes del municipio, tal y como ha hecho hasta ahora.

En ese sentido, es conveniente aclarar, aunque sea de manera superficial, el carácter diferenciado de ambas ayudas.

- Gaztelagun: destinado a menores de 36 años, para ayudar al alquiler libre con un máximo de 300 euros al mes, con un límite de alquiler de 750 euros. No son compatibles con otras ayudas y la unidad de convivencia ha de situarse dentro de estos límites de renta: 3.000/24.500 en el caso de un/a solicitante y 3.000/30.000 en el caso de unidades de convivencia.
- Programa Emantzipa: esta destinada a jóvenes comprendidos entre los 25 y los 29 años, que están empadronados en Euskadi, que han comenzado con el proceso de emancipación. 300 euros al mes, al menos durante dos años. Entre ciertos límites de renta, se podrán utilizar también como ayuda en la hipoteca.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: difundir los programas Gaztelagun y Emancipación entre los/as jóvenes de Zestoa y ayudar en su tramitación. Para ello:

- Se hará un balance de lo realizado hasta ahora, y se definirán medidas para mejorar de manera directa la comunicación y las ayudas.
- Agentes estratégicos que trabajan con la juventud. Para ampliar el alcance de las ayudas existentes, el ayuntamiento se pondrá en contacto con los agentes estratégicos de Zestoa, para determinar las formas más adecuadas de notificación.
- Se reforzará la comunicación general: portal web y canales habituales de comunicación (carteles, redes sociales y, en su caso, envío de cartas a los domicilios de los posibles receptores).
- Recepción del Ayuntamiento: por teléfono o de manera presencial, para la atención de las personas jóvenes que necesiten la ayuda.

■ Plan de acción

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Zestoa y Gobierno Vasco.

3.2. ESTRATEGIA- Subvenciones para el alquiler dirigidas a los colectivos vulnerables.

ACCIÓN 3.2.1. Fomentar el derecho subjetivo de acceso a la vivienda y de la prestación residencial.

CONTEXTO INICIAL: El Decreto 147/2023, de 10 de octubre, sobre el derecho subjetivo de ocupación de una vivienda entró en vigor el 2 de abril. En desarrollo de la ley 3/2015 del 18 de junio, de Vivienda, el objeto de dicho decreto es regular el derecho subjetivo a la ocupación de una vivienda. Prevé el ejercicio de este derecho subjetivo a la vivienda a través de dos modalidades: por un lado, mediante la adjudicación de una vivienda en régimen de alquiler o de un alojamiento dotacional con canon y, por otro, mediante la prestación económica para la vivienda. Regula dar de manera subsidiaria esa segunda opción, cuando no se adjudique la vivienda o el alojamiento dotacional.

La hasta ahora conocida como Prestación Complementaria de Vivienda (PCV) pasará, través de este Decreto, a denominarse Prestación Económica de Vivienda (PEV). Así, las PEV serán directamente gestionadas por Etxebide; será necesaria tener una antigüedad en Etxebide y, además, serán compatibles con las AES. Ello implicará cambios tanto en las obligaciones y oportunidades de las personas destinatarias, como en las necesidades de coordinación de las instituciones.

Con fecha de finales de enero de 2024, el Gobierno Vasco, en el marco del Derecho Subjetivo de Acceso a la Vivienda, tiene activos 11 expedientes de Zestoa. a 8 de los expedientes se les ha adjudicado una vivienda, y en otros 2 casos se ha reconocido la situación de adjudicación preferente. En Zestoa, únicamente una persona recibe la Prestación Económica de Vivienda (PEV). Actualmente, en Zestoa, la gestión del derecho subjetivo a la vivienda se tramita mediante los Servicios Sociales.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Ofrecer información y asesoramiento en relación al salto de la Prestación Complementaria de Vivienda (PCV) a la Prestación Económica de Vivienda (PEV), a quien lo necesite. Por otra parte, es importante la relación entre los Servicios Sociales y la figura encargada de las políticas de vivienda, para dar una óptima solución a cada caso.

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

■ Plan de acción

ESKUCbe4680a-394c-4995-ab2e-400525481fb5

3.3. ESTRATEGIA- Subvenciones y alternativas de vida para el pago del alquiler para personas en situación económica de vulnerabilidad y riesgo de exclusión.

ACCIÓN 3.3.1. Ayudas de Emergencia Social (AES).

CONTEXTO INICIAL: Las Ayudas de Emergencia Social son ayudas destinadas a quienes carezcan de recursos para sufragar los gastos necesarios para evitar o paliar situaciones de exclusión social. En Zestoa, estas ayudas se tramitan desde el departamento de Servicios Sociales.

Las personas responsables del Ayuntamiento han valorado de manera positiva la función que han cumplido las AES hasta hoy. Del mismo modo, se considera que la gestión realizada es correcta. Por lo tanto, no se hará ninguna propuesta especial en este sentido. El único elemento a tener en cuenta será el cambio de la EPO a la PEV, puesto como se ha comentado en el apartado anterior, ello conllevará modificaciones.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Seguir completando el presupuesto adaptado a las necesidades y continuar con la campaña de información y la gestión de las ayudas.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Zestoa y Gobierno Vasco.

ACCIÓN 3.3.2. Alternativas residenciales dirigidas a las personas vulnerables en riesgo de exclusión.

CONTEXTO INICIAL: El Ayuntamiento de Zestoa no dispone de vivienda de emergencia habilitada. Por ello, el Ayuntamiento carece en la actualidad de un edificio que ofrezca una alternativa de vivienda para familias que necesiten una alternativa residencial.

Por otra parte, el Ayuntamiento tiene la posibilidad de hacer una adjudicación preferente de Bizigune para familias que estén en riesgo de desahucio. Para ello el Ayuntamiento debe realizar una serie de trámites, así como ser garante del alquiler, durante un año. En ausencia de vivienda pública, esta medida puede ser adecuada para quien se enfrenta a un desahucio.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN:

Realizar un estudio para conocer las posibilidades de adecuación de la vivienda de emergencia, dentro de la redacción del PGOU. Esa vivienda cumpliría la función de casas de acogida. El objetivo de este piso de acogida sería ofrecer alojamiento a personas y unidades de convivencia que requieran una estancia corta.

Por otra parte, y especialmente en el caso de los desahucios, se garantizará la adecuada coordinación entre los juzgados y los Servicios Sociales. Asimismo, el Ayuntamiento valorará ofrecer una alternativa a través de Bizigune a las personas afectadas por el desahucio y, si así lo estima oportuno, asumirá dicho compromiso.

ENTIDAD RESPONSABLE: Ayuntamiento de Zestoa.

3.4. ESTRATEGIA- Estrategias y control de precios derivados de la designación de zona tensionada.

ACCIÓN 3.4.1. Dentro de la designación de zona tensionada. Aplicación y seguimiento de los efectos que establece la Ley 12/2023, de 24 de mayo.

CONTEXTO INICIAL: El Ayuntamiento de Zestoa, en el marco de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, del Derecho a la Vivienda, y de la iniciativa puesta en marcha por el Gobierno Vasco, ha iniciado los pasos necesarios para la declaración de Zestoa como zona tensionada en cumplimiento de las bases definidas.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: La designación de zona tensionada tendrá una vigencia mínima de 3 años desde su obtención, lo que permitirá adoptar una serie de medidas:

- Aplicar medidas que limiten el aumento del precio del alquiler, tanto a la hora de realizar nuevos contratos a nuevos arrendatarios (limitarse a la renta del contrato anterior al alquiler), como en la aplicación de los límites del sistema de índices de precios de referencia a las viviendas que no han estado arrendadas en los últimos 5 años (índice a publicar por el Gobierno Vasco).
- Una vez finalizado el contrato (5 años), establecer una prórroga extraordinaria anual para los arrendatarios.
- En lo casos de desahucio, proteger más al arrendatario, en el caso de las viviendas de grandes poseedores.
- Del mismo modo, la ley prevé la posibilidad de tomar medidas especiales ante grandes propietarios/as.

A pesar de ser posible, las medidas no se aplicarán de manera inmediata. Por un lado habrá desconocimiento; por otro lado habrá resistencias por parte de algunas personas propietarias. Por otra parte, en la medida en que sea necesaria la coordinación interinstitucional (por ejemplo, el índice de precios, lo debe publicar el GV), serán competencias compartidas. Además, como algunos procedimientos serán nuevos, las personas empleadas municipales deberán aprender al momento.

■ Plan de acción

Para responder de la mejor forma posible a esas dificultades, Zestoa propone prever esta organización.

- **Mesa municipal para la coordinación de políticas de vivienda:** donde además de la persona responsable en el ámbito de la vivienda y el alcalde, estarán presentes los/as concejales/as y técnicos/as que hagan falta. En el caso de que en el municipio hubiera alguna iniciativa popular relacionadas con la vivienda, se le invitará a participar en la mesa. Este Plan de Acción será el documento fundamental que guiará la labor de la mesa. La Mesa, una vez ejecutadas las acciones, realizado un seguimiento de las ya existentes y hechas las valoraciones, será la encargada de aplicar las medidas correctoras a las políticas.
- **Técnico/a para agilizar medidas en materia de vivienda:** El plan propone que el Ayuntamiento haga una contratación de 6-12 meses. Sobre todo, de cara a los trabajos de ejecución (elaboración del censo, realización de emisiones, atención primaria) y la incorporación al grupo de una persona que trabaje conjuntamente con las personas responsables de las políticas de vivienda. Dicha persona se podrá seleccionar de la bolsa de trabajo o mediante el programa de contrato.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Zestoa y Gobierno Vasco.

EJE 4: SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN INTERINSTITUCIONAL

4.1. ESTRATEGIA. Sistema de evaluación y seguimiento

ACCIÓN 4.1.1. Actualizar los indicadores relacionados con la designación de zona tensionada.

CONTEXTO INICIAL: La Ley 12/2023 determina la necesidad de revisar los dos criterios principales establecidos en el artículo 18.3 para la identificación de las áreas del mercado residencial tensionado, tres años después de su entrada en vigor, para adaptarlo a la realidad y evolución del mercado residencial, en colaboración con las administraciones competentes en materia de vivienda.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Revisar los los criterios una vez transcurridos tres años, para confirmar la persistencia o no de las condiciones que han definido la designación ZMST.

ENTIDAD RESPONSABLE: Ayuntamiento de Zestoa.

ACCIÓN 4.1.2. Evaluar el plan anualmente.

CONTEXTO INICIAL: Es imprescindible confirmar que la acción definida en el cronograma del plan se está cumpliendo dentro de los plazos. Debido a que, una vez transcurrido el trienio, a hora de solicitar la prórroga de la designación como zona tensionada, además de afirmar que persisten las razones de la misma, habrá que justificar las medidas y acciones públicas adoptadas para resolver o mejorar la situación desde dicha designación.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Valorar si las actividades especificadas se han cumplido y si se han llevado a cabo en el plazo y condiciones establecidos. Además, se valorarán también los cambios introducidos en las condiciones de acceso a la vivienda entre la ciudadanía de Zestoa.

ENTIDAD RESPONSABLE: Ayuntamiento de Zestoa.

ACCIÓN 4.1.3. Información para la ciudadanía

CONTEXTO INICIAL: En los últimos años ha habido muchas adaptaciones en las políticas de vivienda y, como es natural, muchas personas del municipio no están suficientemente informados. De ahí que muchas veces no se reconozcan las inquietudes o los derechos inherentes a la persona, como las ayudas.

El Ayuntamiento de Zestoa pondrá en marcha diferentes medidas relacionadas con la vivienda, y las personas receptoras serán también diferentes. Por lo tanto, es fundamental que todas ellas se presenten de forma coherente y clara a la ciudadanía.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: El Ayuntamiento debe de disponer un un plan de comunicación interno claro. Que aclare, al menos, estos aspectos:

- Sitio web municipal: a día de hoy no existe ningún apartado relativo a la vivienda. Se ha de abrir, y recoger la información de manera coherente.
- Acciones de comunicación: trabajos de prensa para la comunicación de medidas, etc.
- Canales de comunicación con la ciudadanía: el plan de comunicación deberá definir los canales directos para resolver las dudas de la ciudadanía, ya sea vía web, carta, oficina de atención o teléfono.

ENTIDAD RESPONSABLE: Ayuntamiento de Zestoa.

ESTRATEGIA 4.2. Sistema de coordinación.

ACCIÓN 4.2.1. Coordinación con el Gobierno Vasco.

CONTEXTO INICIAL: El ámbito de la vivienda es un marco de corresponsabilidad institucional entre el Gobierno Vasco y los ayuntamientos, y tal y como se recoge en este plan, para la ejecución de diversas acciones es imprescindible la coordinación y colaboración entre ambas instituciones (en este caso el Gobierno Vasco y el Ayuntamiento de Zestoa).

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Determinar la metodología para la coordinación entre el Ayuntamiento de Zestoa y el Gobierno Vasco. Tanto la metodología como las herramientas para la coordinación y el seguimiento se desarrollarían mediante un convenio.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Zestoa y Gobierno Vasco

3. CRONOGRAMA

EJE 1 FOMENTAR UN ALQUILER ACCESIBLE	2025	2026	2027	Nivel de prioridad (Grande-medio)
ESTRATEGIA 1.1. Aumentar el parque de viviendas de uso residencial de protección pública, poniendo especialmente el foco en los alquileres accesibles.				
ACCIÓN 1.1.1 – Fomentar el alquiler social (Kale Oker y antiguo “Correos”)				Grande
ACCIÓN 1.1.2 – Fomentar las viviendas protegidas, en alquiler principalmente (Arroabea).				Grande
ACCIÓN 1.1.3. Fomentar la dotación de viviendas				Medio
ACCIÓN 1.1.4 –Entorno rural y caseríos				Medio
ACCIÓN 1.1.5 – Criterios relacionados con los nuevos desarrollos				Pequeño
ACCIÓN 1.1.6. - Identificar terrenos y suelos disponibles				Pequeño
1.1.7. 1.1.7. Redactar la normativa sobre las VIVIENDAS TASADAS y ponerlas en vigor				Grande
ESTRATEGIA 2. Actuaciones y programas de intermediación y de movilización de vivienda vacía en el mercado de alquiler				
ACCIÓN 1.2.1. Fomentar los programas Bizigune y ASAP				Grande
ACCIÓN 1.2.2. Medidas fiscales para fomentar la movilización de las viviendas vacías hacia un alquiler accesible.				Grande
ACCIÓN 1.2.3. Poner en marcha de las actuaciones contempladas en el Decreto 149/2021, de 8 de junio, de vivienda deshabitada y de medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda.				Grande

EJE 2 ACTUACIONES RELACIONADAS CON EL PARQUE DE EDIFICIOS DE VIVIENDAS Y LA REHABILITACIÓN URBANA	2025	2026	2027	Relación con la designación (grande-medio)
2.1. ESTRATEGIA- Conseguir viviendas protegidas en la ciudad construida				
ACCIÓN 2.1.1. Establecer la ordenanza para el cambio de uso de los locales vacíos, y realizar su seguimiento.				Medio
ACCIÓN 2.1.1. Establecer la ordenanza reguladora de la división de grandes viviendas				Pequeño
ESTRATEGIA 2.2 . Subvenciones, medidas fiscales, etc. en materia de rehabilitación urbana.				
2.2.1 Reflexionar sobre las subvenciones, las medidas fiscales, etc. relacionadas con la rehabilitación urbana				Medio

ESTRATEGIA 2.3. Control del alojamiento turístico				
2.3.1. Acción dirigida al control del alojamiento turístico y a la protección de la función residencial de la vivienda				Medio

EJE 3 SISTEMA DE PRESTACIONES Y SUBVENCIONES PARA EL ALQUILER	2025	2026	2027	Relación con la designación (grande-medio)
3.1 Subvenciones para la emancipación juvenil				
Acción 3.1.1 . Fomentar los programas Gaztelagun y Emantzipa				Grande
ESTRATEGIA 3.2. Subvenciones para el alquiler dirigidas a los colectivos vulnerables				
3.2.1. Fomentar el derecho subjetivo de acceso a la vivienda y de la prestación residencial				Grande
ESTRATEGIA 3.3. Subvenciones y alternativas de vida para el pago del alquiler para personas en situación económica de vulnerabilidad y riesgo de exclusión				
Acción 3.3.1 Ayudas de Emergencia Social				Medio
Acción 3.3.2 Alternativas residenciales dirigidas a las personas vulnerables en riesgo de exclusión				Medio
ESTRATEGIA 3.4 Dentro de la designación de zona tensionada, aplicación y seguimiento de los efectos de la Ley 12/2023, de 24 de mayo.				
Acción 3.4.1 . Dentro de la designación de zona tensionada. Aplicación y seguimiento de los efectos que establece la Ley 12/2023, de 24 de mayo.				Grande

EJE 4 SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN INTERINSTITUCIONAL	2025	2026	2027	Relación con la designación (grande-medio)
ESTRATEGIA 4.1. Sistema de evaluación y seguimiento				
4.1.1 Actualizar los indicadores relacionados con la designación de zona tensionada				Pequeño
4.1.2 Evaluar anualmente el plan.				Medio
ACCIÓN 4.1.3. Información para la ciudadanía				Grande
ESTRATEGIA 4.2. Sistemas para la coordinación de las políticas de vivienda, y para la participación				
4.2.1 Coordinación con el Gobierno Vasco				Grande

