



DESIGNACIÓN DE LAS ZONAS DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADAS

PLAN DE ACCIÓN, GETARIA

Noviembre del 2025

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES.....	3
2. PLAN DE ACCIÓN.....	4
2.1 MISIÓN Y VISIÓN.....	4
2.2 OBJETIVOS Y PRIORIDADES DEL PLAN 6	
2.3 LAS LÍNEAS GENERALES DEL PLAN: EJES, ESTRATEGIAS Y LÍNEAS DE ACTUACIÓN.....	7
EJE 1 - FOMENTAR UN ALQUILER ACCESIBLE.....	7
EJE 2 - ACTUACIONES RELACIONADAS CON EL PARQUE DE EDIFICIOS DE VIVIENDAS Y LA REHABILITACIÓN URBANA.....	14
EJE 3 - SISTEMA DE PRESTACIONES Y SUBVENCIONES PARA EL ALQUILER.....	15
EJE 4 - SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN INTERINSTITUCIONAL.....	21
3. CRONOGRAMA.....	23

1. ANTECEDENTES

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, del Derecho a la Vivienda, aprobada por el Congreso español abrió el camino para designar los municipios como Zonas de Mercado Residencial Tensionadas (ZMRT). El artículo 18 de dicha ley dispone que los ayuntamientos que reúnan determinados requisitos pueden solicitar formalmente su designación y, una vez obtenido el reconocimiento, podrán poner en marcha nuevas medidas para intervenir en el mercado de la vivienda. A ese respecto, el Observatorio Vasco de la Vivienda ha realizado un estudio para ver qué municipios de la CAV cumplen esas condiciones.

En el caso de Getaria, la localidad en su conjunto cumple una de esas medidas. Por lo tanto, puede ser declarada como Zona de Mercado Residencial Tensionada.

El procedimiento formal para conseguir la citada designación se realiza a través de un protocolo establecido por el Gobierno Vasco. En base a dicho protocolo encauzado por el Observatorio hacia los municipios, se deben presentar dos documentos: por un lado, el diagnóstico sobre la vivienda, recogido en la información estructurada que establece la ley; por otro lado, el plan de acción para hacer frente a la situación de tensión, especificando las medidas que se van a poner en marcha y un calendario de desarrollo para tres años.

Por lo tanto, este documento tiene por objetivo hacer frente a la carencia de viviendas disponibles del municipio, y para ello se concretarán algunas acciones a aplicar durante los años venideros. Algunas de las medidas previstas serán iniciativas ya en marcha, mientras que otras se desarrollarán tras la obtención de la denominación ZMRT.

Para complementar este plan, primeramente, se darán dos pasos: por una parte, revisar y valorar los planes e intervenciones desarrollados por el Ayuntamiento de Getaria en materia de vivienda en los últimos años; por otra parte, analizar el marco jurídico en el que se enmarcan estas actuaciones. En ese sentido, es de vital importancia el reparto de competencias que establece la Ley 3/2015 de Vivienda del País Vasco, que demuestra que la colaboración y coordinación entre las instituciones autonómicas y locales es imprescindible para el desarrollo de las políticas de vivienda

Este Plan de Acción debe ser consensuado y presentado con el Gobierno Vasco como instrumento para dar respuesta a las deficiencias identificadas en las políticas de vivienda del municipio. Según el modelo facilitado por el Observatorio Vasco de la Vivienda, el plan constará de los siguientes apartados:

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

Se exigen, al menos, cuatro ejes, y se proponen las siguientes designaciones: fomento del alquiler asequible; prestaciones y subvenciones para el alquiler; intervenciones relacionadas con el parque de viviendas y la rehabilitación urbana; y gobernanza y coordinación interinstitucional.

Para la redacción de este plan, además del trabajo de los/as responsables políticos/as y el personal técnico municipal, se han analizado las principales leyes y normativas aplicables:

- Ley 2/2006, del 30 de junio, de suelo y urbanismo
- Ley 3/2015, del 18 de junio, de la vivienda
- Decreto 80/2020, del 28 de junio, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad y las normas de diseño
- Decreto 149/2021, del 8 de junio, de vivienda deshabitada y de la función social de la vivienda
- Ley 12/2023, del 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 Getaria tendrá la misión y la visión que a continuación se describen:

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

VISIÓN: La base principal de este plan se centra en ejecutar las medidas necesarias para satisfacer las necesidades de los habitantes de Getaria 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.

2.2 OBJETIVOS Y PRIORIDADES DEL PLAN

1. PRIORIDADES

Acceso a una mayor disponibilidad de vivienda para la ciudadanía de Getaria y su accesibilidad a precios y condiciones razonables y dignas. Del mismo modo, relajar el esfuerzo económico a realizar por la ciudadanía ya emancipada, abaratando los alquileres. Para ello, será imprescindible ampliar el parque público de alquiler.

SEGUNDA PRIORIDAD

Ofrecer a la ciudadanía de Getaria 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.

TERCERA PRIORIDAD

Ofrecer a la ciudadanía de Getaria 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 Getaria.

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: A pesar de que en Getaria durante los últimos años se han construido más viviendas, la última fase de las viviendas de Sahatsaga Goiko se ejecuto el 2021; El "Texto Refundido de las Normas de ordenación urbanística" aprobado en 2008 no dibujó un planeamiento concreto y definido, ni en cuanto a las viviendas de uso residencial de protección pública, ni en cuanto a las viviendas libres.

En Getaria hay un total de 149 viviendas de protección pública; es decir, únicamente el 10,1% del parque de viviendas. Además, entre esas, 93 viviendas se han descalificado, y se pueden vender y alquilar en el mercado libre. En cuanto al tipo de expediente, la mayoría de viviendas protegidas que quedan (89,3%; 50 viviendas), son Viviendas de Protección Oficial (VPO), y las otras seis, son Viviendas Sociales (VS).

Así las cosas, el proceso para la definición del PGOU que se pondrá en marcha el 2025 debería garantizar que un alto porcentaje de las nuevas viviendas que se construyan tengan la calificación de protección pública y de alquiler, si se quiere garantizar al función social de la vivienda.

En ese sentido, estos son los desarrollos que están en ejecución o en procesos de decisión, en relación a ampliar el parque de viviendas:

ÁMBITO	VPO	VT	Dotaciones	Libres	Situación
AU4. BALENCIAGA					
G. 00			20		Aprobado provisionalmente el plan especial
AU18. POTZUAGA GAINA					
H.I.E.11	110	40		50	Aprobada provisionalmente la modificación puntual

Por otra parte, según el diagnóstico para la Designación de Zona de Mercado Residencial Tensionada, teniendo en cuenta los datos de abril del 2025, en Getaria hay 243 solicitudes activas de vivienda, de las cuales el 61,7% son solicitudes de compra. Las solicitudes han sido realizadas, tanto por personas empadronadas en el municipio, como por personas que viven fuera. El 54,7% de las solicitudes las han realizado personas empadronadas en el municipio, y el 45,3% las han realizado personas que viven fuera.

Si se analizan las solicitudes en función del nivel de renta, hay que tener en consideración que las solicitudes de vivienda de las personas de nivel medio bajo son pocas. Por lo tanto, la mayoría de las solicitudes las han realizado personas con una renta media o alta: 48 solicitudes en la franja de renta de 21.000-28.047 € (19,8%); 89 solicitudes en la franja de renta de 28.047-43.754 € (36,6%); 19 solicitudes en la franja de renta de 43.754-56.095 € (7,8%)

ACCIÓN 1.1.1 - Fomentar viviendas protegidas en alquiler (Potzuaga-gaina).

CONTEXTO INICIAL: Las viviendas nuevas se ubicarían en el ámbito H.I.E.11. El objetivo es construir, en total, 110 nuevas viviendas de Protección Oficial. Además, se construirán en el ámbito otras 40 viviendas tasadas y 50 libre.



El Ayuntamiento de Getaria deberá decidir en un futuro próximo si esa promoción de 110 viviendas protegidas se encauzan vía alquiler o vía propiedad, además de concretar los porcentajes.

Los trabajos para concretar la promoción comenzarán una vez aprobada la modificación puntual. En ese momento se realizarán los cálculos de la viabilidad económica, y se deberán tomar decisiones relacionadas con el régimen.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Decidir si, la promoción, se realizará vía alquiler o vía propiedad, y en que proporción.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Getaria.

ACCIÓN 1.1.2 Fomentar viviendas dotacionales (Euskaltxeta).

CONTEXTO INICIAL: En octubre del 2025 se aprobó definitivamente el Plan Especial de Ordenamiento del Ámbito de Balenciaga. Dentro de ese Plan Especial se prevé mantener un finca residencial para 20 viviendas dotacionales en la parcela de Euskaltxeta . El Ayuntamiento de Getaria ha puesto a disposición del Gobierno Vasco la parcela dotacional mediante cesión gratuita, a cambio de garantizar la promoción de viviendas dotacionales.



Estas 20 viviendas dotacionales serán en alquiler, con una duración máxima de 5 años. De ellas, un 40% será para cumplir el derecho subjetivo de acceso a la Vivienda. El cupo del 40% para dotación residencial será para el colectivo de personas menores de 36 años, con 8 viviendas, y se impulsará cumplir con el cupo máximo. Asimismo, el cupo será completado por mujeres víctimas de violencia de género y personas con problemas de movilidad reducida permanente.

Actualmente, existen en Getaria 21 solicitudes de personas menores de 36 años inscritas en Etxebide, y 17 solicitudes relacionadas con necesidades especiales de vivienda . Por lo tanto con esta promoción se pretende dar respuesta a la demanda de estos dos colectivos.

2. DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Redacción del proyecto y ejecución de la promoción, una vez que la Diputación apruebe definitivamente el Plan Especial.

ENTIDAD RESPONSABLE: Gobierno Vasco

ACCIÓN 1.1.3 Fomentar Viviendas Tasadas (Potzuaga-gaina).

CONTEXTO INICIAL: Actualmente, en Getaria la mayoría de las solicitudes las han realizado personas con una renta media o alta: 89 solicitudes en la franja de renta de 28.047-43.754 € (36,6%); 19 solicitudes en la franja de renta de 43.754-56.095 € (7,8%).. Por ello, desde el Ayuntamiento se ha impulsado también la promoción de viviendas protegidas dirigida a los/as ciudadanos/as que dispongan de estos ingresos.

En este caso, se está desarrollando en Potzugaina la Modificación Puntual para ubicar las 40 viviendas tasadas que se quieren construir.



DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Aprobación definitiva de la Modificación Puntual.

ENTIDAD RESPONSABLE: Diputación de Gipuzkoa.

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

Según el diagnóstico, tras la explotación de las bases de datos del censo de viviendas se han identificado 281 viviendas (8,6%) sin que haya nadie empadronado. La mayoría de ellas se ubican en el núcleo urbano, 175 viviendas.

ACCIÓN 1.2.1 - Medidas fiscales para fomentar la movilización de las viviendas vacías hacia un alquiler accesible.

CONTEXTO INICIAL: La ordenanza fiscal de Getaria prevé las siguientes bonificaciones y recargos en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

- A) **Bonificación:** Programa Bizigune. Hasta ahora, se ha aplicado una bonificación del 75% 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.

El municipio de Getaria cuenta en estos momentos con una única vivienda adscrita al Programa Bizigune. A partir del 2026 la bonificación será del 95%.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Seguir aplicando la bonificación por vivienda en el Programa Bizigune. Y aplicar una bonificación del 95% a partir del 2026.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Getaria.

- B) **Recargo:** De conformidad con lo dispuesto en el punto 5 del artículo 14 de la Norma Foral 12/1989, de 5 de julio, del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, y teniendo en cuenta el ajuste que le ha afectado la Norma Foral 4/2012, de 4 de julio, hasta ahora se ha establecido un recargo del 50% de la cuota líquida tributaria en el caso de viviendas vacías. A partir del 2026, se aplicará un recargo del 100%.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: En el año 2026 el recargo en las viviendas vacías se incrementará hasta el 100%.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Getaria.

ACCIÓN 1.2.2 Fomentar los programas Bizigune y ASAP

CONTEXTO INICIAL: Actualmente en Getaria no hay viviendas incluidas en el programa ASAP (Alquiler Seguro a Precio Razonable); y en el programa Bizilagun hy una única vivienda.

Hace unos años el Ayuntamiento de Getaria realizó un trabajo específico para explicar el programa Bizigune e informar a la ciudadanía. Los resultados fueron nulos.

En adelante, se pretende continuar con esta labor de comunicación y difusión con los/as propietarios/as de las 281 viviendas que, según el censo, están vacías. Para ello, se les enviará información relacionada con el programa Bizigune.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Se informará a los/as propietarios/as de viviendas sin empadronamiento sobre el programa Bizigune.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Getaria.

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

ESTRATEGIA 2.1. Reflexión sobre las Viviendas de Uso Turístico.

ACCIÓN 2.1.1 - Reflexión sobre la regulación y seguimiento de las Actividades de Uso Turístico.

CONTEXTO INICIAL: En los últimos años ha quedado patente la necesidad de regular las actividades de uso turístico en Getaria, ya que este tipo de actividades han aumentado considerablemente.

En los últimos años ha habido en Getaria un número considerable de solicitudes para el establecimiento de pisos turísticos. Las Normas Subsidiarias establecen que no se pueden realizar actividades turísticas por encima de la planta baja y primera (viviendas, apartamentos, locales comerciales) . Con la fase de avance del PGOU se exigirá la suspensión de las licencias asociadas a estas actividades para la revisión de la normativa.

Mientras tanto, se advierte de la aplicación de la normativa actualizada de propiedad horizontal a los/as administradores/as de fincas directamente y a los/as ciudadanos/as a través de la prensa y las redes sociales: más de la mitad de los/as propietarios/as (3/5) deberán dar su consentimiento para la aprobación del nuevo piso turístico.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Con la fase de avance del PGOU exigir la suspensión de las licencias asociadas a estas actividades para la revisión de la normativa.

ENTIDAD RESPONSABLE: Ayuntamiento de Getaria.

EJE 3 - SISTEMA DE PRESTACIONES Y SUBVENCIONES PARA EL ALQUILER

ESTRATEGIA 3.1. Subvenciones para la emancipación juvenil.

En cuanto a las características de las personas que han dejado Getaria entre los años 2009-2024, cabe destacar que más de un tercio de las personas que han dejado el municipio (34,9%) han sido jóvenes de entre 20 y 34 años. Junto a ellos, 485 personas de 35 a 49 años (29,7%), y 280 de 0 a 19 años (17,1%) son las principales franjas de edad que han causado baja en el padrón. Estos datos confirman que son las personas jóvenes las que principalmente dejan el municipio, y la dificultad de acceso a la vivienda puede ser una de las principales causas. Cabe citar que existen 21 solicitudes de personas menores de 36 años inscritas en el registro del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco.

ACCIÓN 3.1.1 -Subvenciones para personas jóvenes.

CONTEXTO INICIAL: Las personas jóvenes de Getaria de 18 a 35 años pueden acceder a subvenciones municipales para alquiler de viviendas. Esta subvención está en marcha desde el año 2022, y su objetivo es ayudar a las personas jóvenes del municipio en su proceso de emancipación. El ayuntamiento lo ha incluido otra vez en el plan estratégico de subvenciones 2025-2027. El año 2025 puso una bolsa de dinero de 9.000 euros y se propone que para el 2025 la bolsa sea de 12.000 euros.

Esta ayuda estaría destinada a sufragar el 1% del alquiler que va variando en función de los ingresos brutos anuales. Se pueden solicitar con una duración de 12 meses y un máximo de 250 euros al mes.

En las convocatorias realizadas hasta ahora no se ha conseguido que los/las ciudadanos/as cumplan los requisitos de la subvención, sobre todo porque las personas jóvenes de Getaria tienen unos ingresos anuales brutos superiores a los establecidos por el límite. Por ello, de cara al año 2026, se modificarán las bases de las subvenciones, para adaptarlas a la situación de la juventud de Getaria y garantizar su accesibilidad.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Analizar las bases de las subvenciones municipales para la emancipación de las personas jóvenes, y elevar los límites de ingresos.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Getaria.

ACCIÓN 3.1.2 - Fomento de los programas Gaztelagun y Emantzipa.

CONTEXTO INICIAL: Los programas supramunicipales que promueven la emancipación juvenil cumplen una labor fundamental en el acceso a la vivienda. Por ejemplo, en cuanto al programa Gaztelagun, actualmente 7 personas de Getaria disfrutan del programa.

Durante los años anteriores, en Getaria se ha realizado un trabajo y una campaña informativa en torno al programa Gaztelagun. De momento no se prevé volver a hacer campaña, pero sí responder a las solicitudes de información de las personas jóvenes y seguir en la línea de lo que se ha hecho hasta ahora.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Continuar dando respuesta a las necesidades de información de la juventud de Getaria sobre los programas Gaztelagun y Emantzipa.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Getaria.

ESTRATEGIA 3.2. 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).

Según los últimos datos, en Getaria 26 personas reciben la renta de garantía de ingresos (RGI). 6 de ellas reciben la Prestación Complementaria de Vivienda (PCV). Por otra parte, según estos datos del 2025 hay, en estos momentos, 29 solicitudes de Derecho Subjetivo de acceso a una Vivienda (DSV) en activo. A 16 de ellas se les ha admitido el DSV, y en el caso de 13 solicitudes se ha tramitado la Prestación Económica de Vivienda (PEV).

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.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Getaria.

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 (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. Desde el Departamento de Bienestar Social del Ayuntamiento de Getaria se ha realizado un trabajo interno para identificar a las personas usuarias que cumplen los requisitos y ayudarles a realizar las solicitudes.

Dentro de las AES, algunas se admiten para el alquiler. En 2024 un total de 9 personas/familias se han beneficiado de las ayudas al alquiler (en total 17.628,00 € admitidos a trámite). Para la financiación de las AES, el Ayuntamiento y el Gobierno Vasco ofrecieron 7.691,11 y 30.391,79 euros en colaboración.

Aparte de las AES, el Ayuntamiento pone a disposición de la ciudadanía y de las familias una nueva ayuda económica para paliar situaciones de exclusión social y/o de extrema necesidad. Dicha ayuda llega a un apartado que no se corresponde con las AES. El presupuesto es de 10.000,00 euros. En 2024 se repartieron 1.720,58 euros entre dos familias, de los que 1.098,00 fueron para alquiler.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Seguir completando los presupuestos adaptados a las necesidades de situación de emergencia, y continuar con la campaña de información y la gestión de las ayudas.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Getaria y Gobierno Vasco.

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

CONTEXTO INICIAL: El Ayuntamiento de Getaria dispone de una vivienda dotacional para personas en situación de vulnerabilidad, destinada a personas de la tercera edad. Cumple con la función de vivienda tutelada.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Mantener este servicio de pisos tutelados y aumentar los recursos en la medida de las posibilidades.

ENTIDAD RESPONSABLE: Ayuntamiento de Getaria.

ESTRATEGIA 3.4. Estrategias y control de precios derivados de la designación de zona tensionada y protección de colectivos vulnerables.

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 Getaria, 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 Getaria como zona tensionada en cumplimiento de las bases definidas.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: La designación estará en vigor, al menos, durante 3 años, desde que se obtiene la designación de zona tensionada. Dicha designación posibilitará tomar ciertas medidas, como:

- 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.
- 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.

Para el seguimiento de estas medidas se deberán determinar la coordinación interinstitucional y los medios.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Getaria y Gobierno Vasco.

EJE 4 - SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN INTERINSTITUCIONAL

4.1. ESTRATEGIA. Sistema de evaluación y seguimiento

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

CONTEXTO INICIAL: La Ley 12/2023 determina la necesidad de revisar los dos criterios 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 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 Getaria.

ACCIÓN 4.1.2 - Evaluar anualmente el plan.

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.

Para ello, el Ayuntamiento de Getaria ha formado un grupo de seguimiento interdepartamental, con la participación del personal técnico y los/as representantes municipales.

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 Getaria.

ENTIDAD RESPONSABLE: Ayuntamiento de Getaria.

4.2. ESTRATEGIA- 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 Getaria).

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Determinar la metodología para la coordinación entre el Ayuntamiento de Getaria 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 Getaria y Gobierno Vasco.

3. CRONOGRAMA

EJE 1. FOMENTAR UN ALQUILER ACCESIBLE	2026	2027	2028	Relación con la designación (grande-medio)
1.1 ESTRATEGIA. Aumentar el parque de viviendas de uso residencial de protección pública, poniendo especialmente el foco en los alquileres accesibles.				
1.1.1. Acción. Fomentar viviendas protegidas en alquiler (Potzuaga-gaina).	X	X	X	GRANDE
1.1.2. Acción. Fomentar viviendas dotacionales (Euskaltxeta).	X	X	X	GRANDE
1.1.3. Acción. Fomentar viviendas tasadas (Potzuaga-gaina).	X	X	X	GRANDE
1.2 ESTRATEGIA. Actuaciones y programas de intermediación y de movilización de vivienda vacía en el mercado de alquiler.				
1.2.1 Acción. Medidas fiscales para fomentar la movilización de las viviendas vacías hacia un alquiler accesible.	X	X	X	GRANDE
1.2.2 Acción. Fomentar los programas Bizigune y ASAP	X	X	X	GRANDE

EJE 2. ACTUACIONES RELACIONADAS CON EL PARQUE DE EDIFICIOS DE VIVIENDAS Y LA REHABILITACIÓN URBANA	2026	2027	2028	Relación con la designación (grande-medio)
ESTRATEGIA 2.1. Reflexión sobre las Actividades de Uso Turístico.				
Acción 2.1.1 . Reflexión sobre la regulación y seguimiento de las Actividades de Uso Turístico.	X	X	X	MEDIO

EJE 3 SISTEMA DE PRESTACIONES Y SUBVENCIONES PARA EL ALQUILER	2026	2027	2028	Relación con la designación (grande-medio)
3.1 1 Subvenciones para la emancipación juvenil.				
Acción 3.1.1. Subvenciones para personas jóvenes.	X	X	X	GRANDE
Acción 3.1.2 . Fomentar los programas Gaztelagun y Emantzipa		X	X	MEDIO
3.2 ESTRATEGIA Subvenciones para el alquiler dirigidas a los colectivos vulnerables.				
3.2.1 Acción. Fomentar el derecho subjetivo de acceso a la vivienda y de la prestación residencial	X	X	X	GRANDE
3.3 ESTRATEGIA Subvenciones y alternativas de vida para el pago del alquiler para personas en situación económica de vulnerabilidad y riesgo de exclusión				
3.3.1 Acción. Ayudas de Emergencia Social	X	X	X	GRANDE
3.3.2 Acción. Alternativas residenciales dirigidas a las personas vulnerables en riesgo de exclusión	X	X	X	GRANDE
3.4. ESTRATEGIA- Estrategias y control de precios derivados de la designación de zona tensionada y protección de colectivos vulnerables.				
3.4.1 Acción. Dentro de la designación de zona tensionada, aplicación y seguimiento de los efectos de la Ley 12/2023, de 24 de mayo.		X	X	GRANDE

EJE 4. SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN INTERINSTITUCIONAL	2026	2027	2028	Relación con la designación (grande-medio)
4.1 ESTRATEGIA Sistema de evaluación y seguimiento.				
4.1.1. Acción. Actualizar los indicadores relacionados con la designación de zona tensionada.		X	X	GRANDE
4.1.2. Acción. Evaluar el plan anualmente.		X	X	GRANDE
4.2 ESTRATEGIA Sistemas para la coordinación de las políticas de vivienda, y para la participación.				
4.2.1. Acción. Coordinación con el Gobierno Vasco.	X	X	X	GRANDE

