PLAN DE VIVIENDA DE BERGARA

18/12/2025

HIRITIK AT
Lurraldegintzarako
koordenatu
berriak

Aixin Zolua 5, 20304, IRUN
Plaza de la Cantera 5, 2, 48003, BILBAO
hiritik-at@hiritik-at.eus
www.hiritik-at.eus

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN **3**

MISIÓN Y VISIÓN **5**

OBJETIVOS Y PRIORIDADES DEL PLAN **6**

EJE 1 – FOMENTO DEL ALQUILER ASEQUIBLE **8**

1.1. VIVIENDAS NUEVAS Y ESTRATEGIAS PARA SU CREACIÓN 10

1.1.1. Promoción de viviendas nuevas y desarrollo del PGOU 10
1.1.2. Viviendas dotacionales 11
1.1.3. Criterios urbanísticos y orientación del PGOU 13
1.1.4. Identificación de suelos disponibles y censo estratégico 14

ESTRATEGIA 1.2. INTERMEDIACIÓN Y ACTUACIONES Y PROGRAMAS PARA MOVILIZAR VIVIENDA VACÍA EN EL MERCADO DE ALQUILER **16**

1.2.1. Intervención en el ámbito de las viviendas vacías 16
1.2.2. Activación y consolidación del programa Bizigune 17
1.2.3. Medidas fiscales: recargo del IBI y bonificaciones para Bizigune 19
1.2.4. Medidas fiscales complementarias: incentivos para facilitar la rehabilitación y la movilización 21

EJE 2 – PARQUE DE EDIFICIOS RESIDENCIALES Y ORDENACIÓN URBANA **23**

2.1.1. Rehabilitación del parque de viviendas y mejora de su habitabilidad 25

2.2. ESTRATEGIAS PARA CRECER HACIA DENTRO **27**

2.2.1. Conversión de lonjas en viviendas 27
2.2.2. Caseríos: división, acondicionamiento y creación de vivienda asequible 29
2.2.3. Segregación de viviendas grandes 31

EJE 3 – SISTEMA DE PRESTACIONES Y SUBVENCIONES PARA ALQUILER **33**

3.1.1. Garantía del derecho subjetivo a la vivienda 34
3.1.2. Solicitud y uso de las ayudas de emergencia social (AES): estrategia de adaptación al sistema de la PEV 36
3.1.3. Alojamientos de emergencia 38

EJE 4 – GOBERNANZA Y COORDINACIÓN INTERINSTITUCIONAL **41**

4.1.1. Estabilización de la Mesa de Vivienda y de la gobernanza dentro del Ayuntamiento . 42
4.1.2. Coordinación del desarrollo del plan y de las políticas de vivienda (coordinación interinstitucional) 44
4.1.3. Zona tensionada: opciones derivadas de la declaración 46

CRONOGRAMA **49**

INTRODUCCIÓN

La Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda, aprobada por el Congreso de España el 24 de mayo de 2023, ha abierto el camino para la declaración de varios municipios como zonas de mercado residencial tensionado (en adelante, ZMRT). De acuerdo con el artículo 18 de la citada Ley, los municipios que reúnan las características establecidas en ella podrán solicitar su declaración como ZMRT mediante solicitud formal. En caso de obtenerla, estos municipios dispondrán de competencias e instrumentos específicos de intervención en el mercado de la vivienda, orientados a estabilizar el precio del alquiler, a incrementar la oferta asequible y a garantizar la función social de la vivienda.

En este contexto, el Observatorio Vasco de la Vivienda ha realizado un trabajo previo, en base a los criterios establecidos por la Ley 12/2023, para identificar qué municipios de la Comunidad Autónoma del País Vasco pueden cumplir dichos requisitos. Partiendo de ese estudio se ha concluido que varios municipios, entre ellos Bergara, podrían cumplir los requisitos para su declaración como ZMRT.

De acuerdo con la normativa vigente, para que un municipio pueda solicitar su declaración como ZMRT debe cumplir al menos uno de estos tres criterios principales:

- Incremento del precio del alquiler: que en los últimos cinco años el precio del alquiler haya aumentado más de un 19,6 %.
- Incremento del precio de compra de la vivienda: que en un plazo de cinco años los precios de compraventa de viviendas hayan aumentado más de un 22,4 %.
- Esfuerzo económico para el pago de la vivienda: que los gastos relacionados con la vivienda (alquiler o hipoteca, más gastos y suministros básicos) superen el 30 % de los ingresos del hogar o de la unidad convivencial.

Con el fin de iniciar el procedimiento formal para obtener la declaración de ZMRT, y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 18 de la Ley 12/2023, el Gobierno Vasco ha elaborado un protocolo, para trasladárselo, a través del Observatorio Vasco de la Vivienda, a los municipios que puedan cumplir los requisitos mencionados. Según ese protocolo, los municipios deben presentar dos documentos principales al Departamento de Vivienda:

- El diagnóstico de vivienda, en el que debe presentarse, de forma estructurada y motivada, toda la información recogida en el procedimiento preparatorio previsto en el artículo 18.2.a.
- Un Plan de Acción que recoja las medidas concretas para corregir los desequilibrios detectados en el ámbito declarado ZMRT, junto con un calendario de desarrollo para los tres años de vigencia de la designación.

Ese es el contexto en el que se enmarca el Plan de Acción de Vivienda de Bergara, cuyo objetivo principal es hacer frente a las carencias de vivienda asequible identificadas en el municipio, proponiendo para ello un conjunto de medidas coherentes y realizables. Algunas de las medidas

ya están en marcha en Bergara y se van a reforzar o adaptar en el marco del Plan de Acción; otras, en cambio, se prevé que se activen una vez se haya obtenido la declaración de ZMRT.

Para elaborar este Plan de Acción se han llevado a cabo dos trabajos previos principales. Por un lado, se han analizado y evaluado las políticas, los planes y las intervenciones que ha desarrollado el Ayuntamiento de Bergara en materia de vivienda en los últimos años. De esa labor se ha encargado la Mesa de Vivienda organizada por el Ayuntamiento de Bergara, y en ella se han tratado, asimismo, las acciones que se recogen en este documento. Por otro lado, se han analizado la base jurídica y el marco normativo para la intervención en materia de vivienda.

Respecto a eso último, cabe destacar especialmente el marco competencial que establece la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda de la Comunidad Autónoma del País Vasco, que considera fundamental la cooperación y coordinación entre las instituciones autonómicas y las administraciones locales para el desarrollo de las políticas públicas de vivienda. De hecho, al igual que sucede en la promoción de vivienda protegida, a la hora de ejecutar políticas públicas en materia de vivienda, a menudo se solapan las competencias municipales y autonómicas.

El objetivo de este plan es hacer frente a las carencias identificadas en el municipio en cuanto a la oferta de vivienda asequible y, en definitiva, dar un paso más para garantizar a toda la ciudadanía el derecho a vivir en una vivienda digna.

Siguiendo el modelo propuesto por el Observatorio Vasco de la Vivienda, el Plan de Acción contiene los siguientes apartados:

- Misión y visión: se definen la orientación general y el espíritu del plan.
- Objetivos y prioridades: se especifican los objetivos principales del plan y las prioridades de las líneas de actuación.
- Ejes, estrategias y acciones: se desarrollan los cuatro ámbitos de trabajo que estructuran el plan:
    - Políticas para el fomento del alquiler asequible.
    - Rehabilitación del parque de viviendas y ordenación urbana.
    - Sistema de prestaciones y ayudas al alquiler.
    - Gobernanza y coordinación interinstitucional.

Para la elaboración del Plan de Acción, además de trabajar con las y los responsables políticos y técnicos del Ayuntamiento, se han analizado, entre otras, las posibilidades y herramientas que ofrecen las siguientes normativas:

- Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
- Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.
- Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Decreto 149/2021, de 8 de junio, de vivienda deshabitada y de medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda.
- Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

MISIÓN Y VISIÓN

La definición de la misión y la visión de este plan tiene por objeto informar sobre el objetivo, la orientación y las funciones principales del Plan de Acción de Vivienda de Bergara, dotando a la planificación de una visión integral, coherente y finalista. Estas serán la misión y la visión del Plan de Acción que el Ayuntamiento de Bergara pretende ejecutar en los próximos tres años:

MISIÓN

Crear las condiciones para desarrollar, acordar y ejecutar políticas municipales de vivienda que den respuesta a las necesidades de la ciudadanía de Bergara, a fin de garantizar el derecho efectivo a la vivienda. Para ello, se activarán las competencias y los instrumentos de intervención de que dispone el municipio, en colaboración con otras administraciones, para garantizar que toda la población pueda acceder a una vivienda digna y adecuada a un precio razonable, especialmente a través del alquiler asequible.

VISIÓN

La esencia de la visión de este plan consiste en desarrollar de forma planificada y coordinada las medidas necesarias para garantizar la función social de la vivienda de Bergara, poniendo en el centro las necesidades de la ciudadanía. El objetivo es que la población pueda acceder a una vivienda en condiciones dignas y adecuadas, realizando un esfuerzo económico que no supere el 30 % de los ingresos de la unidad convivencial, y, al mismo tiempo, aliviar las tensiones existentes en el municipio en cuanto al mercado de vivienda.

Asimismo, el plan busca reforzar las condiciones de vida y la cohesión social de Bergara a través de múltiples intervenciones: promoviendo tipologías de vivienda diversas y equilibradas, impulsando la movilización de viviendas vacías, mejorando la regeneración y accesibilidad del tejido urbano y posibilitando la gobernanza compartida y la participación ciudadana en el diseño y desarrollo de las políticas de vivienda.

OBJETIVOS Y PRIORIDADES DEL PLAN

El Plan de Acción de Vivienda de Bergara tiene como objetivo principal dar una respuesta estructurada y eficaz a la escasez de vivienda asequible identificada en el municipio, para garantizar el derecho a la vivienda de la ciudadanía y paliar los desequilibrios existentes en el mercado de vivienda.

Para cumplir ese objetivo general, el plan establece una serie de prioridades estratégicas que guiarán la actuación municipal durante los próximos tres años.

PRIORIDAD 1 — AMPLIAR EL PARQUE PÚBLICO DE ALQUILER

La primera prioridad es poner a disposición de la población de Bergara más viviendas de alquiler asequible, a precios y condiciones razonables. Con ello se pretende paliar la situación de las personas con dificultades de acceso a la vivienda, tanto en el caso de jóvenes en proceso de emancipación, como en el caso de familias ya emancipadas que padecen los elevados costes del alquiler.

Para conseguirlo es imprescindible ampliar el parque público de alquiler, ya sea a través de nuevas promociones públicas o en colaboración con el Gobierno Vasco y sus organismos dependientes (VISESA, Alokabide). Asimismo, se considera fundamental redefinir el régimen de futuros desarrollos residenciales priorizando el alquiler protegido.

La prioridad no significa que se vaya a llevar a cabo de forma inmediata, sino que será prioritario crear las condiciones para poder hacerlo.

PRIORIDAD 2 — RESTABLECER LA FUNCIÓN SOCIAL DE LAS VIVIENDAS VACÍAS

La segunda prioridad es identificar las viviendas vacías de Bergara y movilizarlas al mercado de alquiler, para reactivar su función social. Para ello se utilizará el marco establecido por el Decreto 149/2021, tomando como base el censo actualizado de viviendas vacías.

Dentro de esta prioridad, se combinarán incentivos y medidas fiscales: por un lado, reforzando programas como Bizigune, para fomentar la puesta en mercado voluntaria de las viviendas; por otro, revisando las cargas fiscales asociadas a las viviendas que se mantienen vacías. El objetivo no es castigar ni recaudar, sino crear las condiciones para destinar las viviendas vacías al uso social.

PRIORIDAD 3 — OFRECER AYUDAS MÁS EFICACES Y COORDINADAS A LA CIUDADANÍA

La tercera prioridad es mejorar la eficacia de las ayudas y los recursos en materia de vivienda a los que tiene acceso la población de Bergara. Actualmente, la información y los trámites están dispersos en diferentes departamentos, administraciones e instituciones, lo que a menudo dificulta el proceso de acceso a las ayudas.

Por tanto, el Ayuntamiento se esforzará especialmente en mejorar la recogida, sistematización y coordinación de la información, colaborando con las administraciones implicadas en las políticas de vivienda. El objetivo es ofrecer una orientación más clara a nivel municipal, para que la ciudadanía pueda conocer y ejercer sus derechos, especialmente las personas en situación de vulnerabilidad.

PRIORIDAD 4 — OFRECER MEJORES SERVICIOS Y MÁS CERCANOS A LA CIUDADANÍA

La última prioridad consiste en mejorar los servicios públicos en materia de vivienda y acercarlos a la ciudadanía. Para ello, se prevé recopilar, actualizar y difundir de forma comprensible toda la información sobre los programas que ofrecen las diferentes administraciones (ayuntamientos, Gobierno Vasco y entidades comarcales).

Mediante esta prioridad se pretende lograr un sistema de atención más eficaz, aproximándose a la lógica de ventanilla única y reforzando la transparencia, la accesibilidad y la confianza en la gestión de las políticas de vivienda. De esta manera, disminuirán los obstáculos de la población de Bergara para conocer y utilizar los recursos existentes en materia de vivienda.

EJE 1 – FOMENTO DEL ALQUILER ASEQUIBLE

Contexto y situación

En Bergara, la principal tensión del mercado de vivienda se encuentra en **el segmento del alquiler**, tanto por la evolución de los precios, como por la escasa oferta y la dificultad de emancipación de la población joven.

En Bergara, en el año **2018** el precio medio del alquiler **era de 497,3 euros**, frente a los **604 euros de 2023**, lo que supone **un incremento del 21,5 %** en cinco años, es decir, por encima del criterio IPC +3 (19,6 %).

El diagnóstico indica que en los últimos años Bergara **ha perdido población (−553 personas, en el periodo 2000-2025)** y que el número de **unidades de convivencia ha aumentado** un 10,2 %. Esto significa que **la necesidad de vivienda es estable en términos cuantitativos**, si bien **disminuye el tamaño de cada unidad** (2,35 personas por vivienda).

En consecuencia, se necesitan más viviendas, no por el crecimiento demográfico, únicamente, sino porque **las formas de convivencia han cambiado y las unidades de convivencia ser irán reduciendo.**

Por otra parte, aunque las rentas medias de la población de Bergara son relativamente buenas, las **diferencias de renta** son cada vez mayores. El hecho de que el mercado de vivienda esté tensionado en el ámbito del alquiler indica, además, que es la población con menor renta, la que opta por el alquiler, la que está cada vez más sometida a dicha presión.

En el pueblo, **la renta disponible ronda los 45.000 euros anuales**, pero la renta de las mujeres es un 15 % inferior a la de los hombres y la renta de **las personas que viven solas solo alcanza el 43 % de la renta general.** Esto significa que determinados colectivos —jóvenes, mujeres e inmigrantes— son **especialmente vulnerables ante la subida del alquiler.**

El esfuerzo por pagar la vivienda (el 26-28 % de la renta disponible) no supera aún el umbral del 30 %, pero entre la población joven y las unidades unipersonales ese límite está superado y la tendencia es ascendente.

Desde el punto de vista de la demanda, **hay 470 solicitudes activas en Etxebide,** lo que supone una tasa de 32,5 solicitudes por mil habitantes, por encima de la media de la CAPV. El **73 %** de las personas demandantes son **de Bergara** y el **86,6 %** quieren acceder a una **vivienda en alquiler**; la demanda para comprar es casi anecdótica. Además, un **77,5 %** son solicitudes realizadas por personas con **ingresos bajos o medios-bajos,** y un **26,8 %,** solicitudes de personas **menores de 36 años.**

Eso demuestra que en Bergara la accesibilidad de la vivienda de alquiler tiene un impacto directo **en la emancipación de las personas jóvenes (sólo una tasa del 32,1 %)** y que muchas de ellas

se emancipan a otros municipios, porque en Bergara los precios de la vivienda son más altos y hay menor oferta.

Por otro lado, el número de viviendas vacías también es significativo. Según Eustat, el parque de viviendas sin personas empadronadas supone un **12,7 % (896 viviendas), mientras que, en el padrón municipal, elaborado bajo los criterios del decreto sobre vivienda deshabitada, son 733 las viviendas vacías**. Ese último será el dato de referencia, a la hora de proponer las políticas públicas.

Una parte importante está situada en la trama urbana, aunque **en las zonas rurales la proporción es mucho mayor (por encima del 20 %).** Habría que analizarlo detenidamente, pero, en cualquier caso, los datos de los que disponemos indican que muchas de las casas vacías son **antiguas,** están en **mala situación** o tienen **deficientes condiciones de habitabilidad**, por lo que no son fáciles de sacar al mercado.

Esto dificulta la activación de viviendas vacías: **hay que vincularla con estrategias de rehabilitación** y no solo con políticas fiscales.

Por otro lado, **la oferta de alquiler social es muy escasa.** El parque de vivienda protegida **apenas representa el 6,4 %**, y la mayoría son viviendas en propiedad. No hay **viviendas dotacionales** (para jóvenes, personas mayores u otros colectivos), ni **nuevos modelos de vivienda** (cooperativa, intergeneracional o comunitaria).

El programa “Bergaratzen”, puesto en marcha en 2014 junto a Suradesa y creado para completar los programas Bizigune y ASAP, no tuvo mucha repercusión y no ha continuado.

Teniendo en cuenta todo lo anterior, la política de vivienda de Bergara tiene como prioridad consolidar **el segmento de la vivienda de alquiler**, aunando dos objetivos:

1. **Aumentar la oferta pública a través de viviendas nuevas.**
2. **Movilizar viviendas vacías y propiedades privadas** para ponerlas en alquiler social y asequible.

1.1. VIVIENDAS NUEVAS Y ESTRATEGIAS PARA SU CREACIÓN

1.1.1. Promoción de viviendas nuevas y desarrollo del PGOU

Situación

El PGOU de Bergara contempla varios proyectos de **desarrollos residenciales**, con un total de 1.123 **viviendas nuevas.** De ellas, 739 **serían viviendas protegidas**, pero, hoy por hoy, **la mayoría están previstas como viviendas en propiedad**, no en alquiler. Según el planeamiento actual, estos son los desarrollos que se llevarán a cabo.

Desarrollo	Libres	Generales	Tasadas
A-10	0	0	42
A-16B	55	128	201
A-17	0	20	0
A-18	240	25	55
A-21	30	0	0
A-36	16	0	0
A-40	36	0	84
A-45	0	0	12
A-47	4	0	12
49A	2	0	0
S3	0	0	20
S4B	16	112	16
S-7	5	6	6
TOTAL	**404**	**291**	**448**

El sector **A-40** está en fase de ejecución y de las obras se crearán 36 viviendas nuevas, todas ellas en régimen libre.

Esto demuestra que los **desarrollos reales a corto plazo son limitados** y que en el municipio no se espera una ola de viviendas nuevas en los próximos tres años. Además, las características actuales del parque de viviendas son las siguientes:

- Hay un total de **7.306 viviendas** (Eustat, 2023).
- El **83,4 %** son residencias **principales.**
- Las viviendas sin personas empadronadas ascienden a 896 (12,27 %). Este porcentaje es alto, en comparación con los porcentajes de los municipios conocidos de la zona.
- Bergara ha realizado un análisis pormenorizado de las viviendas vacías, en base al Decreto de 2021, y el número de viviendas deshabitadas es de 790 (**el 10,8 % del parque de viviendas**).

Por tanto, la construcción de nuevas viviendas, además de ser una **necesidad cuantitativa, también responde a la necesidad del tipo de oferta (alquiler protegido).** En este sentido, los problemas fundamentales son la falta de alquiler asequible y la escasez de vivienda protegida.

El parque de vivienda pública actualmente solo representa el **6,4 % del parque de viviendas,** y además **la mayoría son viviendas en propiedad.**

Acción

El Plan de Acción de Vivienda **no propondrá la construcción de más viviendas** a corto plazo. No obstante, **en el proceso de revisión del PGOU** se planteará **redefinir el régimen de las nuevas viviendas previstas** y se establecerán los objetivos siguientes:

1. **Incrementar la proporción de viviendas protegidas. Y junto a ello, priorizar el régimen de alquiler.**
2. Priorizar el **alquiler protegido** sobre la propiedad, de acuerdo con la estructura de la demanda de vivienda de Bergara: el 86,6 % de las solicitudes de Etxebide son de alquiler.
3. Llevar a cabo **el proceso de revisión del régimen de vivienda de los desarrollos del PGOU.** Posteriormente, se especificará en los proyectos de urbanización y planes especiales cuántas viviendas y en qué régimen se ubicarán en cada desarrollo, así como de qué tipología serán (aunque el PGOU establece criterios).

Además, se propone:

- **Estudiar la posibilidad de firmar convenios con el Gobierno Vasco y VISESA** para aumentar la promoción pública de vivienda protegida y el parque de alquiler social. En Bergara existe la posibilidad de llevar a cabo desarrollos residenciales sobre dos suelos, por lo que se buscará la colaboración con el Departamento de Vivienda para hacerlo. Priorizar las **fórmulas de consorcio o colaboración entre el Ayuntamiento y el Gobierno Vasco** (p. ej., a través de VISESA) en los lugares donde haya suelo público.

Responsables

Ayuntamiento de Bergara (Departamento de Urbanismo), Gobierno Vasco (Departamento de Vivienda y Planificación Territorial, VISESA)

1.1.2. Viviendas dotacionales

Situación

En el municipio de Bergara **actualmente no hay viviendas dotacionales** y en los próximos tres años tampoco se prevé su desarrollo. Al tener menos de 20.000 habitantes, el Ayuntamiento no está obligado de reservar suelo para viviendas dotacionales.

No existe ningún documento de ubicación, proyecto o planificación al respecto y en el **PGOU por el momento no se recoge previsión alguna para este tipo de viviendas.**

El diagnóstico muestra **que la oferta de alquiler asequible es escasa** y **que la mayor necesidad de vivienda** corresponde a determinados colectivos –jóvenes, personas mayores y personas dedicadas a labores de cuidado–. Las viviendas dotacionales son una opción idónea para ofrecer vivienda condicionada/temporal a un determinado colectivo. Asimismo, tendremos en cuenta que las viviendas dotacionales se pueden crear en solares no edificados, así como en solares ya equipados, incrementando la edificabilidad (siempre que los usos sean compatibles).

Acción

El Plan propone la puesta en marcha de un **programa de vivienda dotacional;** dicho programa será la hoja de ruta a medio-corto plazo y estará basado en tres líneas:

1. **El censo de edificios municipales y suelo:**
    - Suelos: en el proceso de elaboración del PGOU, elaborar un censo de los suelos para equipamiento, teniendo en cuenta este enfoque.
    - Elaborar un **mapa detallado** de los edificios municipales vacíos o subutilizados (superficie, uso, estado, accesibilidad, propiedad) e identificar **los que se pueden transformar en vivienda**, si los hubiera.
2. **La puesta en marcha de un modelo piloto:**
    - Desarrollar un **proyecto dotacional experimental** para personas jóvenes o mayores en un suelo o edificio municipal.
    - Analizar el modelo mixto (intergeneracional, de co-housing o relacionado con el cuidado comunitario).
    - Desarrollarlo en colaboración con el Gobierno Vasco, los Servicios Sociales y VISESA, garantizando su construcción, la asistencia técnica y la ayuda económica.
3. **La integración de intervenciones colectivas:**
    - Elaborar, en coordinación con los Servicios Sociales, **modelos de vivienda para personas mayores y grupos de personas cuidadoras** (personas mayores + jóvenes o cuidadoras).
    - Realizar un **estudio de viabilidad** liderado por el Ayuntamiento, teniendo en cuenta las retribuciones sociales o el alquiler de ayuda pública.
4. Fijar en la ordenanza las condiciones de acceso a las viviendas dotacionales y realizar el sorteo correspondiente.
5. Realizar el seguimiento.

Responsable

El Ayuntamiento de Bergara, en colaboración con el **Gobierno Vasco** y con la **Diputación Foral de Gipuzkoa** (Dirección de Política Social e Infraestructura).

1.1.3. Criterios urbanísticos y orientación del PGOU

Situación

El Ayuntamiento de Bergara **está renovando el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)** y ha establecido una serie de criterios generales que hacen referencia al modelo de ciudad que se quiere promover:

- **Un urbanismo sostenible y ecológico.**
- **Que afronte el reto de la vivienda.**
- **Feminista y con enfoque de cuidado.**
- **Atractivo para la población joven y apto para la población infantil.**
- **Euskaldun y multicultural.**
- **Un pueblo compacto y activo.**
- **Un pueblo cohesionado e integrador.**
- **Que optimiza los recursos locales.**
- **Que busca el equilibrio entre el turismo y el comercio.**

Todos estos principios **marcan la orientación del modelo urbano,** pero todavía no se ha concretado **ninguna conexión operativa entre la política de vivienda y los criterios urbanísticos.**
Esto significa que se pueden trabajar más los criterios de asequibilidad de precios, de tipologías y de eficiencia de disponibilidad de la vivienda. Por otro lado, en Bergara el **suelo urbanizable es limitado** y se ha priorizado la estrategia de compactación, por lo que las futuras opciones de crear más viviendas deberán pasar por **la densificación, la tipología mixta y el uso eficaz del espacio urbano.**

Acción

El Plan de Acción de Vivienda propone **que la perspectiva de vivienda se integre plenamente en los criterios del PGOU**, para lo cual define los siguientes criterios operativos:

1. **Revisar las cargas de urbanización y aumentar la edificabilidad**
    - Primar la calidad y la disponibilidad del espacio público, **por encima de la cantidad;** más espacio no siempre significa mejor calidad de vida.
    - Priorizar modelos de densidad media-alta: permitir crear más viviendas sin artificializar más suelo.
    - Para que la vivienda “asequible” no se vincule únicamente a las ayudas públicas, sino también al **diseño urbanístico del desarrollo**.
2. **Crear unidades de convivencia más pequeñas y de tipología múltiple**
    - Más de la mitad de las solicitudes de vivienda corresponden a **unidades de convivencia unipersonales** (31 %) y las **necesidades de jóvenes y mayores** son cada vez mayores.
    - Por ello, en el diseño de nuevas viviendas hay que priorizar **tipologías de menor tamaño (50-75 m²)** por encima de la **vivienda estándar de 2-3 dormitorios.**

- Impulsar una tipología mixta en los nuevos desarrollos: **viviendas pequeñas y familiares**, adaptadas a las diferentes necesidades y reduciendo los precios de alquiler.

3. **Adecuar la demanda y establecer prioridades**
   - En Bergara, la mayor parte de la demanda de vivienda es intramunicipal (73 %) y predomina **la necesidad de alquiler social** (86,6 %).
   - En los nuevos desarrollos se propone establecer un **requisito mínimo de empadronamiento** en viviendas tasadas y públicas (p.ej., 2 años de padrón).
   - De esta forma, las y los beneficiarios de las nuevas viviendas serán personas integradas en la vida social del municipio y se equilibrará la **presión migratoria.**
4. **Combinar vivienda y sostenibilidad**
   - Convertir los altos niveles de eficiencia energética, los paneles solares y el aislamiento térmico en estándares obligatorios en nuevos desarrollos.
   - Tener como objetivo que todas las viviendas nuevas tengan **un consumo de energía prácticamente nulo** (nZEB).
   - Esto, a pesar de aumentar el coste inicial, a largo plazo garantizará un **precio asequible y una mayor calidad de vida**.

Responsable

Ayuntamiento de Bergara (Departamento de Urbanismo y Planificación Territorial)

1.1.4. Identificación de suelos disponibles y censo estratégico

Situación

El Ayuntamiento de Bergara **está redactando el nuevo PGOU.** Es una buena oportunidad para reflexionar sobre la planificación municipal a medio y largo plazo. Este ejercicio incluirá la clasificación de los suelos urbanizables y la proyección futura de las potenciales residencias nuevas.

El Ayuntamiento de Bergara ya está trabajando en ello, por lo que, de cara a la clasificación de los suelos para potenciales desarrollos residenciales, el Plan recomienda algunos criterios y propone llevar a cabo el trabajo previsto, nada más.

Acción

El Plan recomienda elaborar **un censo estratégico de solares urbanizables disponibles en el municipio**, para utilizarlo como base técnica en la revisión del PGOU y en las políticas de vivienda. Este censo se convertiría en un instrumento de planificación a medio-largo plazo y debería incluir los siguientes contenidos:

1. **Estudio sistemático del suelo:**

- Identificar todos los solares susceptibles de ser viviendas edificables (suelo urbano, huecos de la trama urbana, superficies libres sobre infraestructuras, etc.).
- Determinar la superficie útil (m^2), el uso predominante, la edificabilidad y la situación legal.
- Identificar la situación de propiedad y el grado de utilidad (público/privado/mixto).

2. **Sistema de mapeo y clasificación:**
    - Crear un mapa digital de dichos suelos en formato GIS, que sirva como **infraestructura básica de la política de vivienda** y oriente las políticas municipales de vivienda (uso interno).
3. **Negociación y planificación conjunta con el Gobierno Vasco:**
    - Completado el censo de suelos, será posible realizar **planificaciones más integrales con el Gobierno Vasco,** tanto para las promociones de VISESA, como para los programas de ayudas del Departamento de Vivienda.
    - El Ayuntamiento podrá identificar **los suelos públicos que se pueden ceder para viviendas protegidas y dotacionales,** así como acordar su uso.

Dicho censo no será un plan de construcción, sino la **infraestructura estratégica básica para la política municipal de vivienda,** para que en los próximos años las decisiones se basen en datos objetivos.

Responsable

Ayuntamiento de Bergara (Departamento de Urbanismo y Planificación Territorial)

ESTRATEGIA 1.2. INTERMEDIACIÓN Y ACTUACIONES Y PROGRAMAS PARA MOVILIZAR VIVIENDA VACÍA EN EL MERCADO DE ALQUILER

1.2.1. Intervención en el ámbito de las viviendas vacías

Situación

El Ayuntamiento de Bergara ya ha elaborado **el censo de viviendas vacías en los términos establecidos por el Decreto del GV del año 2021.** En total se han identificado **790 viviendas.**

Este censo está basado en el **Decreto 149/2021 del Gobierno Vasco,** de 8 de junio, según el cual una vivienda se considera "deshabitada" si **durante dos años consecutivos no tiene ninguna persona empadronada** o si **el consumo de agua, gas o electricidad** es **inferior a un tercio** de la media del municipio.

El Ayuntamiento **impone un recargo del 50 % del IBI** a las viviendas que no sean primera residencia, pero **todavía no se aplica ningún canon especial.** Además, existen **11 casos de excepción** (propiedades en situaciones especiales, usos parciales o viviendas en proceso de rehabilitación).

Por su parte, los convenios de los **programas Bizigune y ASAP** están en vigor, pero la participación es muy baja: no hay mecanismos activos para que las y los propietarios saquen al mercado sus viviendas y la aplicación del canon puede tener **potencial para activar** esa opción.

Acción

Tal y como recoge el Decreto 149/2021, para poner en marcha **la gestión integral de las viviendas vacías** es imprescindible disponer de una base de datos municipal sólida y establecer la aplicación progresiva del canon. Dado que el Ayuntamiento de Bergara ya ha elaborado el censo, el objetivo de la siguiente fase será **actualizar los datos** y establecer **el sistema de aplicación del canon**.

Las acciones se desarrollarán siguiendo esta secuencia:

1. **Censo de viviendas vacías**
    - El Ayuntamiento de Bergara ya lo ha elaborado. Los datos son útiles para aplicar el posible canon, así como para definir un posible incremento progresivo del IBI.
    - El Ayuntamiento actualizará el censo cada dos años.
2. **Incremento progresivo del recargo del IBI**
    - El incremento progresivo del impuesto tendrá efecto positivo en la movilización de las casas vacías. Sabiendo que el recargo máximo es del 150 %, el Ayuntamiento

de Bergara valorará los plazos y las formas más adecuadas para aplicar la subida de forma progresiva.
- El incremento irá acompañado de una comunicación oficial a las y los propietarios, a quienes se les enviará **información sobre el programa Bizigune.**
- El objetivo es que **actualicen su situación o saquen su vivienda al mercado** para evitar el recargo.

3. **Aplicación del canon**
    - El Ayuntamiento definirá en qué parques de viviendas y barrios se aplicará el canon de forma prioritaria (Casco Histórico, Osintxu, la trama urbana compacta...).
    - Esta medida pretende que las viviendas vacías vuelvan a cumplir su función social. Para que la estrategia no se entienda como una medida meramente recaudatoria, el dinero obtenido a través de estos recargos deberá destinarse directamente al desarrollo de políticas de vivienda.
    - Al informar a las y los propietarios sobre el canon, se les **informará sobre los programas Bizigune,** así como sobre las condiciones de acceso y sobre los incentivos.
    - Se priorizará Bizigune, porque ofrece **mayor garantía y seguimiento más público,** y porque, además, desde la perspectiva del Ayuntamiento agiliza la gestión, dejándola en manos del GV.
4. **Seguimiento y actualización anual**
    - La base de datos del censo de viviendas vacías se actualizará cada dos años.
    - Se elaborará un informe de seguimiento acerca de la aplicación del canon y de la movilización, y se utilizará para actualizar la ordenanza fiscal del año siguiente.
    - Se analizará cada año cuántas viviendas vacías menos hay y cuántas se han incorporado al mercado de alquiler (Bizigune, privado, etc.).

Estas medidas no se entenderán como una medida recaudatoria, sino que serán **la palanca de la política municipal:** las y los propietarios de viviendas vacías podrán evitar el recargo **sacando al mercado sus viviendas o incluyéndolas en programas,** y el Ayuntamiento consolidará un sistema de gestión basado en datos objetivos.

Responsable

Ayuntamiento de Bergara (Hacienda y Departamento de Urbanismo), en colaboración con el **Gobierno Vasco** (Departamento de Vivienda) y con la coordinación de los programas **Bizigune/ASAP**.

1.2.2. Activación y consolidación del programa Bizigune

Situación

El Ayuntamiento de Bergara ha llevado a cabo diversos intentos de movilización de viviendas vacías en los últimos años. Una de las intervenciones locales más importantes ha sido la de

Suradesa, entidad pública creada para promover la rehabilitación y regeneración del patrimonio edificado de Debagoiena, que ha contribuido en la movilización de viviendas vacías, pero **no ha conseguido una activación masiva.**

Por su parte, el programa **Bizigune** está activo en Bergara: hay **62 viviendas** dentro del programa, pero esa cifra **solo supone alrededor del 8 % de las viviendas vacías del municipio,** sin que la oferta disponible en el mercado haya aumentado significativamente.

El diagnóstico indica que la **escasa socialización** de los programas, la falta de información y la percepción de inseguridad de las y los propietarios influyen directamente en la baja participación. Por el contrario, actualmente **no hay ninguna vivienda** de Bergara en el programa **ASAP.** Si bien la filosofía del programa es buena (por las garantías que da el Gobierno Vasco a las y los propietarios y por la protección que ofrecen los seguros), en la práctica para muchas y muchos propietarios Bizigune es **más segura y estable,** porque ofrece gestión pública integral del arrendamiento, renta segura y clara responsabilidad de los gastos ordinarios de mantenimiento.

En vista del contexto, el Ayuntamiento tiene varios retos:

- **No hay herramientas eficaces** para movilizar las viviendas vacías (el canon todavía no se aplica).
- Bizigune es un programa **a reforzar.**
- El asesoramiento y la información socializada **no son suficientes.**
- El Ayuntamiento **necesita reforzar la organización interna** (una figura técnica o la redistribución de funciones).

En este contexto, y de acuerdo con los principios que establece el Decreto 149/2021, es urgente **priorizar Bizigune,** así como **integrar ASAP como segunda opción,** pero no como principal línea de actuación.

Acción

El objetivo es **activar realmente** los programas Bizigune y ASAP e implantar **una gestión integrada,** basada en la colaboración entre el Ayuntamiento, Suradesa y el Gobierno Vasco. Las acciones se organizan en torno a las siguientes líneas:

1) Relación con Alokabide y convenio actualizado

- Hacer reuniones de trabajo estructuradas con Alokabide: compartir necesidades, contrastar datos y acordar objetivos de movilización.
- Si se considera necesario, firmar **un nuevo convenio** con objetivos concretos para Bergara (número de movilizaciones, barrios prioritarios, mecanismos de coordinación).

2. Figura o función municipal para la coordinación de programas de vivienda

- El Ayuntamiento deberá estudiar la contratación de **una figura técnica dedicada a la política de vivienda** (de 6 a 12 meses) o redistribuir las funciones entre el personal municipal ya vinculado al ámbito de vivienda (en colaboración con el SAC).
- Funciones principales:
    - Coordinar Bizigune/ASAP.

- Atender y asesorar a las y los propietarios.
- Hacer el seguimiento de la aplicación del canon.
- Encargarse de la conexión operativa con Suradesa y el Gobierno Vasco.

3. Actualización del censo de viviendas vacías

- Como se indica en el apartado 1.2.1, el censo actualizado será la base de los programas.
- De esta base de datos saldrán las **viviendas prioritarias** para Bizigune y ASAP.

4. Portal de información y canal de comunicación

- Crear el apartado **"Viviendas vacías – oportunidades y programas"** en la web municipal.
- En él se explicarán de forma clara y sencilla:
  - Los requisitos de Bizigune y las garantías que ofrece.
  - Las ventajas del programa ASAP.
  - El recargo del IBI y la nueva aplicación del canon.
  - El catálogo de ayudas y bonificaciones.

5. Envío de carta informativa a las y los propietarios

- Se enviará una **carta personalizada** a todas y todos los propietarios de viviendas que no tengan empadronada a ninguna persona.
- En dicha carta se hará constar:
  - La subida del IBI, si el Ayuntamiento de Bergara ha decidido aplicar el incremento progresivo.
  - La opción de aplicación del canon.
  - **Las ventajas y exenciones** que pueden obtener si participan en los programas BIZIGUNE y ASAP.
  - Los recursos de **información y asistencia** existentes en la oficina de atención municipal.

6. Seguimiento anual y gestión activa

- Actualizar anualmente los datos de censos y programas.
- En el caso de viviendas que no hayan sido incluidas en el mercado de alquiler o en Bizigune, se aplicarán las **cargas fiscales** actualizadas (150 % IBI y canon).
- Elaborar el informe de seguimiento:
  - Número de viviendas que han entrado en Bizigune.
  - Número de viviendas que han entrado en el mercado de alquiler.
  - Barrios en los que ha tenido impacto directo.

Responsable

Ayuntamiento de Bergara con la colaboración del **Gobierno Vasco – Alokabide** y, a nivel local, con la ayuda de **Suradesa.**

1.2.3. Medidas fiscales: recargo del IBI y bonificaciones para Bizigune

Situación

Actualmente, el Ayuntamiento de Bergara aplica un **recargo del 50 % del IBI** a las viviendas que no constituyen residencia habitual.

Sin embargo, dicho recargo **no se ha aplicado todavía en porcentajes más altos** y aún no se ha alcanzado el **máximo, que es del 150 %**.
Además, hay **11 casos de excepción** (casas en proceso de rehabilitación, usos parciales o situaciones especiales), y todavía no se ha establecido el propio canon (al que se refiere el apartado 1.2.1).
Por otra parte, en Bergara hay **62 viviendas** dentro del programa Bizigune, cifra muy baja respecto al censo de viviendas vacías (en torno al 8 %).
El Ayuntamiento ya ha comenzado a utilizar las bonificaciones fiscales para movilizar viviendas vacías: actualmente, las y los propietarios que incluyen su vivienda en el programa Bizigune tienen una bonificación del 50 % en el IBI.

En este contexto, las medidas fiscales deben cumplir **dos funciones** al mismo tiempo:

- Incrementar la **carga fiscal** para las y los propietarios de vivienda vacía (recargo progresivo del IBI).
- **Ofrecer incentivos** a las y los propietarios que orienten dichas viviendas a Bizigune o a alquiler social.

Acción

Las medidas fiscales se desarrollarán **en dos direcciones**:

- Bonificaciones para las y los propietarios que participen en Bizigune: dado que se aplica el 50 %, el Ayuntamiento lo mantendrá.
- El Ayuntamiento estudiará elevar el recargo del IBI del 50 % al 150 % en el caso de viviendas vacías.

A) Bonificación para el programa Bizigune

Contexto de partida:
El programa Bizigune permite que las y los propietarios cedan la vivienda a Alokabide a cambio de una renta segura, y el Gobierno Vasco asume el mantenimiento, la gestión y las garantías.

Descripción de la acción:

- Como ya se ha dicho, se mantendrá la bonificación del 50 % que se aplica actualmente.
- La bonificación se socializará **entre las y los propietarios de las viviendas que según el censo están deshabitadas,** para presentarla como una opción real.
- Esta bonificación se coordinará con la **posible aplicación del canon,** con una directriz clara: la principal vía para evitar el canon será incluir la vivienda en Bizigune.

Responsable:

Ayuntamiento de Bergara (Hacienda y Área de Vivienda).

B) Incremento progresivo del recargo del IBI (del 50 % al 150 %)

Contexto de partida:
La Norma Foral 12/1989, de 5 de julio, y la actualización de la Norma Foral 4/2012, de 4 de julio, permiten imponer un **recargo del 150 % del IBI** en el caso de viviendas vacías. El Ayuntamiento de Bergara aplica todavía un único **tramo del 50 %** y el potencial fiscal del recargo está **muy infrautilizado**.

Descripción de la acción:

- En 2026 se valorará cómo aplicar el recargo del IBI sobre la vivienda que según el censo actualizado permanece vacía, para lo cual se estudiará cómo aplicar los tramos permitidos por la Norma Foral. Sabiendo que el máximo es un **recargo del 150 %, que en Bergara está establecido el 50 % y que puede ser una medida útil para movilizar la vivienda vacía.**
- Se enviará una notificación a todas y todos los propietarios y también se les hará llegar información relativa a los programas **Bizigune y ASAP.**
- El Ayuntamiento actualizará los **criterios de exención** para eximir del canon y del recargo a las viviendas que se encuentren en situaciones especiales (fase de rehabilitación, pendiente de contrato de alquiler, situación de dependencia del propietario, etc.).

Responsable:

Ayuntamiento de Bergara (Hacienda)

1.2.4. Medidas fiscales complementarias: incentivos para facilitar la rehabilitación y la movilización

Situación

Actualmente, el Ayuntamiento de Bergara aplica diversas medidas para incentivar la movilización de vivienda: en el impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO), en el caso de las rehabilitaciones, así como en las intervenciones relacionadas con las energías renovables y la sostenibilidad.

Atendiendo a la naturaleza de la demanda, y en vista de la tensión (incremento del 21,5 % en el precio) y la elevada demanda (86,6 % en alquiler), la política de movilización requiere incluir **políticas de rehabilitación** junto a medidas fiscales.

Acción

Esta acción busca **facilitar la rehabilitación y movilización de viviendas vacías** a través de la fiscalidad complementaria. El Ayuntamiento establecerá la siguiente batería de incentivos, **junto con el recargo del IBI y las bonificaciones de Bizigune**:

1) Bonificación en licencias de obras de rehabilitación

- El Ayuntamiento analizará las ordenanzas fiscales vigentes y propondrá adaptaciones en el marco de los objetivos del presente Plan de Vivienda, si el estudio así lo concluye.

2. "Tratamiento especial" para la movilización de viviendas vacías

- El canon y el recargo que se recogen en las acciones 1.2.1 y 1.2.3 se aplicarán **de forma progresiva,** pero a las y los propietarios cuyas viviendas estén en vías de movilización (en rehabilitación o en tramitación en Bizigune) se les aplicará la **suspensión del recargo.**
- De esta forma, el Ayuntamiento establecerá un **incentivo** positivo para las y los propietarios colaborativos que quieran movilizar sus viviendas vacías.

3. Asesoría fiscal del servicio municipal de atención

- La oficina de movilización de viviendas vacías (se explica en el eje 4 sobre gobernanza) ofrecerá **asesoramiento fiscal** y explicará qué bonificaciones se pueden obtener, qué procedimiento hay que seguir, qué tasas se pueden ahorrar, cuál es la estrategia óptima entre la rehabilitación y la movilización, etc.

4. Evaluación anual de la estrategia de fiscalidad

- El impacto de la fiscalidad complementaria **se evaluará anualmente** en base a 3 datos:
    - Número de viviendas movilizadas.
    - Número de viviendas rehabilitadas.
    - Barrios con mayor impacto.
- En función de dicha evaluación, se adaptará la ordenanza fiscal para el próximo año.

Responsable

Ayuntamiento de Bergara (Hacienda + Urbanismo + Vivienda), en colaboración con el **Gobierno Vasco** (en la coordinación de ayudas y programas de rehabilitación).

EJE 2 – PARQUE DE EDIFICIOS RESIDENCIALES Y ORDENACIÓN URBANA

Contexto y situación

En las políticas de vivienda de Bergara, el segundo eje se centra en **el urbanismo y la regeneración del parque edificado.** El objetivo no es solo crear más viviendas, sino **renovar, adecuar y hacer más accesible el parque existente,** utilizando para ello la ordenación urbana.

Este eje es imprescindible junto al eje anterior de alquiler asequible: en Bergara hay gran proporción de viviendas vacías y antiguas (12–13 %) y las **políticas de rehabilitación y regeneración** son la clave para poder movilizarlas.

A partir del diagnóstico, hemos fijado algunas ideas-fuerza para abordar el eje.

1) Parque antiguo y problemas de habitabilidad

El diagnóstico deja claro que el parque de viviendas de Bergara es bastante antiguo: la antigüedad media de las viviendas es de **47,6 años**, lo que significa que una parte importante de los edificios requieren **rehabilitación energética, estructural y de accesibilidad.**

Al mismo tiempo, el tamaño de las unidades de convivencia es cada vez menor (2,35 personas por vivienda) y la tipología y el gran tamaño de las viviendas antiguas **no se ajustan** a la demanda actual:

- Población joven
- Familias pequeñas
- Hogares unipersonales (31 %)
- Población de renta media-baja

Esto significa que, **si no se renueva el parque antiguo,** Bergara **no podrá solucionar** el problema de vivienda asequible, aunque bajen los precios de alquiler.

2. Viviendas vacías y deterioro: necesidad de regeneración

El elevado número de viviendas vacías (790) **no se ajusta** a la estructura de la demanda: a pesar de haber vivienda física, hay **dificultades para movilizarla.** Los motivos son varios:

- Edificios antiguos
- Problemas de accesibilidad
- Edificios con inestabilidad o falta de mantenimiento
- Altos costes de rehabilitación
- Deterioro urbanístico y social de algunos barrios (Casco Histórico, Osintxu...).

A partir del análisis realizado, las y los autores del diagnóstico sugieren (pues no hay datos que lo demuestren del todo) que las viviendas vacías a menudo son antiguas y que por eso no están en

el mercado, por lo que es importante pensar en su rehabilitación. De hecho, en estos casos, las penas fiscales pueden tener un alcance limitado.

3. Problemas de barrios: Casco Histórico y Osintxu

En Bergara hay dos áreas principales de intervención urgente:

- **Casco Histórico**: hay graves problemas de accesibilidad (falta de ascensores), edificios antiguos y con diferentes niveles de protección y un piso bajo orientado a la actividad privada.
- **Osintxu**: ya está declarado como **área de rehabilitación integrada;** tiene edificios antiguos, muchas viviendas vacías, problemas evidentes de habitabilidad y un espacio público escaso y obsoleto.

Estas dos áreas son los **espacios con mayor necesidad de regeneración en el municipio** y en ellos debe centrarse la actuación principal de este eje.

4. Nuevo PGOU: una oportunidad estratégica

El Ayuntamiento de Bergara **está redactando el nuevo PGOU,** lo que constituye una oportunidad estratégica:

- Para **introducir la rehabilitación de forma prioritaria** en la ordenación de la trama urbana.
- Para determinar los criterios urbanísticos de adecuación de viviendas antiguas.
- Para impulsar la densificación racional y las tipologías mixtas.
- Para **integrar** la regeneración del parque edificado **de forma planificada.**

Los principios del PGOU (sostenibilidad, compacidad, feminismo, identidad vasca...) son generales, pero mediante este eje **se concretarán a través de la política de vivienda.**

5. Estructura de ayudas públicas: insuficiente, pero con amplias posibilidades

El Ayuntamiento no dispone de una subvención específica para la rehabilitación, pero existen:

- Bonificaciones en el ICIO.
- Programas de rehabilitación energética.
- Ayudas del GV (accesibilidad, renovación de edificios).
- Herramienta de Suradesa (orientada a promover la rehabilitación integral en Debagoiena).

A veces, más allá de la falta de ayuda, hay otro obstáculo: **la complejidad de las medidas desde el punto de vista de la ciudadanía y de las y los propietarios,** así como la falta de coordinación. Por ello, **será interesante pensar en sistemas de atención de oficina única,** para ofrecer información simplificada y establecer medidas conjuntas.

2.1.1. Rehabilitación del parque de viviendas y mejora de su habitabilidad

Situación

El parque de viviendas de Bergara es **antiguo:** la antigüedad media de las viviendas es de **47,6 años** y muchos edificios presentan **graves problemas de accesibilidad** (falta de ascensores, escaleras estrechas, accesos inadecuados). Esto incide directamente en la **habitabilidad de las viviendas** y, por tanto, en la posibilidad de incluirlas en el mercado de alquiler o venta.

Tal y como se recoge en el diagnóstico:

- Parte de esas viviendas antiguas están ubicadas en el Casco Histórico y en **Osintxu,** que se han identificado como barrios degradados.
- Gran parte de las viviendas vacías **necesitan rehabilitación:** tienen problemas de accesibilidad, su eficiencia energética es muy baja, cuentan con instalaciones obsoletas y su estado de conservación es deficiente.
- El Ayuntamiento no dispone de ninguna **subvención específica propia para la rehabilitación** y la única ayuda existente hoy en día es la bonificación en el ICIO (impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras), dentro de los límites establecidos en la Norma Foral.

Además, la rehabilitación en edificios antiguos de propiedad particular es **muy compleja,** debido a la falta de acuerdo entre las y los copropietarios, los elevados costes y la complejidad de las ayudas.

Todo ello provoca que el nivel de rehabilitación sea muy bajo, por lo que muchas viviendas vacías **no están en condiciones de salir al mercado,** aunque su ubicación sea adecuada. Por ello, la primera acción de este eje tiene un doble objetivo principal:

1. **Regenerar** el parque edificado.
2. Ofrecer **mayor protección y apoyo** a los proyectos de rehabilitación, para que se conviertan en viviendas accesibles.

Acción

El plan propone **mejorar** el sistema de rehabilitación de Bergara combinando ayudas municipales, fiscalidad, información y coordinación. Para ello, se recomienda la puesta en marcha de las siguientes actuaciones:

1) Identificar los barrios que requieren una rehabilitación integral

- El Ayuntamiento, Suradesa y el Departamento de Urbanismo realizarán un **diagnóstico urbanístico detallado** de los barrios.
- Áreas de intervención prioritaria identificadas anteriormente:
    - **Casco Histórico** (problemas sistémicos de accesibilidad)
    - **Osintxu** (ya designado ARI)
    - Algunos conjuntos de barrios antiguos de la trama urbana.

- Para cada área se recogerá información sobre el **grado de regeneración,** el estado de los inmuebles, la obsolescencia de las instalaciones, la situación de accesibilidad y la proporción de viviendas vacías.

2) Realizar un análisis detallado de las necesidades de ascensores

- Se realizará un estudio sobre la accesibilidad de los edificios:
  - Edificios en los que se puede instalar un ascensor.
  - Edificios con problemas de espacio.
  - Edificios en los que la instalación es complicada desde el punto de vista técnico o económico.
- Criterios de priorización: edificios con gran presencia de personas mayores, con gran número de viviendas vacías y de barrios degradados.

3) Ampliar el sistema de subvenciones y aumentar la bonificación del ICIO

- Repensar la bonificación municipal del ICIO (impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras) **a máximos,** siempre dentro de los máximos establecidos en la Norma Foral.
- Tratar los proyectos de accesibilidad y las obras de restablecimiento de habitabilidad básica (ventanas, aislamientos, instalaciones eléctricas) como **ayudas prioritarias.**
- Se valorará la **organizar** las subvenciones **a nivel de barrio** (Casco Histórico/Osintxu), en función del nivel de necesidad.

4) Analizar del modelo "Opengela Bergara"

- "Opengela": ya se está preparando el programa Opengela para Osintxu, con el fin de trabajar con las comunidades de propietarios/as y ayudar a quienes estén interesados/as:
  - Información sobre las subvenciones.
  - Planes de viabilidad.
  - Análisis presupuestario de las obras.
  - Requisitos para alquiler asequible.
  - Toda la información de los programas de rehabilitación y movilización.
- La experiencia de Osintxu servirá como "pilotaje" y, si se valora positivamente, se estudiará la posibilidad de extenderla a otras zonas de Bergara.

5) Fijar requisitos para subvenciones: nivel de protección

- Establecer un **nivel mínimo de protección** para las viviendas que reciban ayuda pública para su rehabilitación:
  - Límite de precio del alquiler asequible.
  - Compromiso para movilizar las viviendas vacías.
  - O, como mínimo, compromiso de no mantener la vivienda vacía.
- La duración y los requisitos del nivel de protección se determinarán en función de la ayuda recibida.

Responsable

Ayuntamiento de Bergara, en colaboración con el **Gobierno Vasco** (Departamentos de Vivienda y Rehabilitación) y **Suradesa** (entidad para la rehabilitación integral de Debagoiena).

2.2. ESTRATEGIAS PARA CRECER HACIA DENTRO

En Bergara, en un contexto de posibilidades limitadas de ocupación de nuevos suelos, **activar los recursos existentes dentro de la ciudad construida** resulta imprescindible para poder aumentar el número de viviendas asequibles. Por tanto, este segundo subapartado aborda las **estrategias para "crecer hacia dentro",** es decir, las posibilidades de crear nuevas viviendas sin artificializar más suelo. Aquí se enmarcan las **opciones de convertir en viviendas lonjas en desuso o infrautilizadas, de llevar a cabo el acondicionamiento y la división regulada de caseríos y de segregar viviendas de gran tamaño.**

Estas medidas, debidamente reguladas y acompañadas con los incentivos adecuados, pueden ser instrumentos eficaces para fomentar la diversificación del parque de viviendas, crear nuevas tipologías y sacar al mercado viviendas asequibles, siempre respetando los criterios relacionados con el modelo urbano, el paisaje y la calidad de vida.

2.2.1. Conversión de lonjas en viviendas

Situación

En Bergara, dentro de la estrategia de compactación urbana ("crecer hacia dentro"), la opción de convertir las lonjas en viviendas puede ser una **política fundamental** para crear nuevas viviendas sin ocupar más suelo.Muchos de los locales comerciales existentes en el municipio **actualmente carecen de uso económico,** y en los últimos años la situación ha empeorado por la crisis del pequeño comercio, por el aumento del consumo online y por la falta de uso de muchas primeras plantas.

Bergara cuenta con una **ordenanza específica de 2004** que regula las condiciones para modificar lonjas y convertirlas en viviendas. Esta ordenanza aún está en vigor, pero desde el **Ayuntamiento se valora** que no se ajusta a la situación actual.

Acción

El Plan propone **actualizar y activar** la norma que regula la conversión de lonjas en viviendas en Bergara, para que sirva de eje de la estrategia de compactación. Siempre actuando con cautela, porque ya se sabe que una vivienda en planta baja puede generar incompatibilidades en el uso del espacio público.

Las acciones se organizan en dos direcciones:

1) Evaluación técnica integral de la ordenanza vigente

- Realizar una evaluación completa de la **ordenanza de 2004 que regula la conversión de lonjas en viviendas:**
    - En qué casos es aplicable.
    - Qué limitaciones tiene.
    - Qué condiciones técnicas no son viables en la actualidad.

2. Actualización y renovación de la ordenanza

Tras la evaluación, el Ayuntamiento iniciará el proceso de **renovación** de la ordenanza:

- En el caso del Casco Histórico, las lonjas están reguladas por un plan especial. Si la reflexión quisiera afectar a las lonjas del Casco Histórico, debería modificar dicho plan.
- En el resto de los casos, el Ayuntamiento deberá determinar cuáles son las condiciones para transformar lonjas en viviendas (especificando la legislación vigente) y valorar en qué núcleos urbanos es compatible con los usos de la calle.

3. Simplificación de procedimientos y "ventanilla única"

- Se establecerán las bases para **simplificar** el procedimiento que otorga la licencia para convertir un local en vivienda.
- El Ayuntamiento aplicará la lógica del punto de atención integrado:
    - Información.
    - Permisos.
    - Tasas o bonificaciones del ICIO.
    - Programas de rehabilitación y movilización.
- Será exigente con los requisitos, pero facilitará la tramitación y acortará plazos a quienes los cumplan.

4. Aplicación conjunta de incentivos fiscales y ayudas

- A las y los propietarios que conviertan una lonja en vivienda se les aplicarán las **bonificaciones del ICIO** (el porcentaje máximo permitido en la Norma Foral).
- Si la vivienda nueva sale al mercado en alquiler asequible, se le aplicarán las bonificaciones vigentes (50 % Bizigune).
- Se integrarán los siguientes proyectos:
    - Bizigune (para alquiler social).
    - Políticas de movilización recogidas en el sub-eje 1.2.
    - Ayudas a la rehabilitación integral de Osintxu/Casco Histórico.

5. Cartografía de opciones y portal de información de la web municipal

- El Ayuntamiento elaborará un **mapa de lonjas vacías:** ubicación, superficie, estado, etc.
- En la web se creará un apartado específico, donde se recogerán:
    - Los procedimientos.
    - Las condiciones técnicas.
    - Las ayudas.
    - Los incentivos.

Responsable

Ayuntamiento de Bergara (Departamento de Urbanismo + Hacienda + Promoción Económica), en colaboración con el **Gobierno Vasco** (para la actualización de la normativa de Urbanismo y Vivienda).

2.2.2. Caseríos: división, acondicionamiento y creación de vivienda asequible

Situación

En el municipio de Bergara, los caseríos son inmuebles de uso potencial: en muchos casos **están vacíos** por falta de comodidad o accesibilidad, y aunque estén situados en barrios y zonas rurales, ofrecen **opciones reales** para crear vivienda asequible.

El artículo 137 del actual PGOU permite la **división como máximo en dos viviendas** en determinadas condiciones. En la **redacción del nuevo PGOU** se abre la posibilidad de estudiar **más divisiones** (las DOT permiten duplicar la cantidad existente y, por tanto, en los casos en los que haya 2 viviendas se pueden dividir en un máximo de 4). Esta opción es estratégica para Bergara por tres razones:

1. **Déficit de vivienda asequible:** en el municipio hay mayor demanda en el centro urbano, pero las viviendas pequeñas o bien rehabilitadas del entorno rural pueden ser una buena opción para jóvenes o familias pequeñas.
2. **Caseríos vacíos y obsoletos:** según el diagnóstico y los descargos, muchos caseríos **tienen potencial como vivienda,** pero las normativas actuales y los altos costes limitan su activación.
3. **Medio rural y actividad agraria:** la segregación y el nuevo uso no pueden **obstaculizar la actividad agraria,** lo cual está muy bien definido en el artículo 137 (y también en las directrices del nuevo PGOU).

Por tanto, dentro de este eje, activar el potencial de los caseríos resulta fundamental dentro de la estrategia para **"crecer hacia dentro",** ya que supone una gran oportunidad para crear nuevas viviendas sin urbanizar más suelo.

Acción

El objetivo es crear **viviendas asequibles** en caseríos vacíos mediante un nuevo uso controlado y sostenible. Para ello se proponen los siguientes pasos:

1) Elaborar un censo actualizado de caseríos

- El Ayuntamiento elaborará **un censo y un diagnóstico detallado** de todos los caseríos, en el que especificará:
    - El estado de uso (vacío, en uso, uso mixto).
    - El tipo de propiedad y el régimen.
    - La protección cultural o arquitectónica.
    - La situación técnica y las necesidades de rehabilitación.

    - La accesibilidad y las condiciones de acceso.
    - **La existencia o no de actividad agraria.**
- El estudio permitirá determinar **cuántas viviendas nuevas** (1, 2) podrían crearse en los caseríos del municipio, sin interferir en la actividad productiva.

2) Redactar una norma específica (en la revisión del PGOU)

Con el censo en la mano, el Ayuntamiento de Bergara elaborará una **norma específica y actualizada** para la división de los caseríos. Los criterios principales serán los siguientes:

- **Permitir la segregación de hasta cuatro viviendas** en casos concretos (es decir, duplicar las existentes), en función de la estructura y el entorno del caserío.
- **No obstaculizar la capacidad productiva** del caserío: si hay actividad agraria, la segregación no podrá perjudicarla.
- En el caso de la nueva vivienda creada, se valorará la posibilidad de establecer un **régimen tasado,** si se reciben ayudas públicas.
- Se recomienda desarrollar **normas específicas** para cada caserío: la ordenanza general no será suficiente, ya que la situación de cada edificio es diferente.
- La nueva norma estará recogida en el **nuevo PGOU** y su desarrollo podrá concretarse a través de un Plan Especial.

3) Promover la aplicación de la normativa

- El Ayuntamiento designará un/a trabajador/a o una figura interna para que **contacte con las y los propietarios,** les dé información y les ayude con los trámites.
- El canal de comunicación se pondrá en marcha de forma proactiva:
    - Cartas informativas a todas y todos los propietarios de caseríos.
    - Apartado especial en la web municipal (“Caseríos y Vivienda”).
- El objetivo es **informar** a las y los propietarios **de las opciones de división y rehabilitación,** para fomentar que rehabiliten los caseríos o los pongan en el mercado, en lugar de dejarlos vacíos.

4) Incentivar la rehabilitación y la movilización

- **Se mantendrá la bonificación de la tasa del ICIO** en la rehabilitación de caseríos, **ya que el Ayuntamiento de Bergara tiene en vigor dicha ayuda.**
- A los caseríos que estaban vacíos y que tras su rehabilitación salen al mercado por primera vez se les podrá aplicar la **bonificación del IBI** durante dos años.
- El Ayuntamiento facilitará el acceso a las **ayudas de rehabilitación** del Gobierno Vasco y de la Diputación Foral (aislamiento, eficiencia energética, mejoras estructurales...).
- Si una de las viviendas segregadas sale al mercado en **alquiler asequible,** el propietario recibirá información sobre Bizigune o sobre los programas municipales.

Responsable

Ayuntamiento de Bergara (Urbanismo + Departamento de Desarrollo Rural + Hacienda), en colaboración con el **Gobierno Vasco** (Departamento de Vivienda y Desarrollo Rural), y la **Diputación Foral de Gipuzkoa** (Agricultura y Ordenación del Territorio).

2.2.3. Segregación de viviendas grandes

Situación

El Ayuntamiento de Bergara ya **autoriza la división de viviendas grandes,** en base al **Decreto 80/2022** del Gobierno Vasco. Dicho decreto permite crear **dos unidades residenciales independientes** dentro de una vivienda, siempre que se cumplan las condiciones de habitabilidad, accesibilidad y superficie mínima.

En Bergara esta opción de segregación es especialmente interesante por tres razones:

- **El parque antiguo** y las viviendas grandes son habituales en el núcleo de la trama urbana, y esa tipología no se ajusta a la demanda actual (unidades residenciales más pequeñas, viviendas unipersonales, jóvenes).

- Crear dos unidades dentro de una vivienda permite generar **más alquileres asequibles** sin ocupar más suelo.

- En muchas viviendas, dado su gran tamaño y su estructura antigua, es **económica y socialmente razonable** acondicionar la vivienda y crear dos espacios independientes, además de rehabilitarla.

Aunque el Ayuntamiento, mediante ordenanza, permite la división de viviendas, puede que en la práctica no sea una opción muy conocida. Por eso, esta política aún no se utiliza como **palanca de la estrategia de crecer hacia dentro**.

Acción

El Plan propone **activar, reforzar y socializar** la segregación de viviendas grandes basada en el Decreto 80/2022, para convertirla en una herramienta ejemplar en Bergara.

1) Seguir aplicando la normativa y facilitar el procedimiento

- El Ayuntamiento seguirá aplicando el Decreto y explicará con claridad las condiciones de segregación.
- Se valorará la posibilidad de **simplificar** el procedimiento administrativo, principalmente:
    - Las vías para obtener la licencia.
    - Las tasas.
    - Los permisos de obras menores y medianas.
    - Los requisitos de los planos técnicos.

2) Socializar e informar públicamente sobre la segregación

- El Ayuntamiento pondrá en marcha una campaña informativa (página web, cartas, folletos informativos) en la que se recogerán:
    - La definición de segregación.
    - Las condiciones técnicas.
    - La orientación de los costes.
    - Las formas de generar **alquiler asequible** utilizando esta opción.
- El personal técnico del área de Urbanismo ofrecerá **citas presenciales** a las y los propietarios.

3) Valorar los incentivos fiscales municipales

- **Descuento en las tasas de obra** (ICIO) a las y los propietarios que dividan las viviendas grandes y promuevan la creación de unidades residenciales nuevas y asequibles.
- **Bonificación** en el IBI durante los 2 primeros años, si una o dos de las viviendas creadas salen al mercado en alquiler regulado o asequible.
- Integración de los incentivos a la rehabilitación recogidos en el punto 2.1.1.

4) Combinar segregación y rehabilitación

- En el caso de viviendas con posibilidad de segregación, el Ayuntamiento propondrá que **la rehabilitación y la segregación** se utilicen como binomio:
    - Mejorar las condiciones de habitabilidad antes de segregar.
    - Integrar la eficiencia energética y la accesibilidad.
    - Facilitar la inclusión en el mercado de las dos viviendas que se creen.
- Esto servirá para regenerar Osintxu, el Casco Histórico y las zonas antiguas de la trama urbana.

5) Ofrecer asesoramiento técnico para las y los propietarios

- Habrá una única “ventanilla de servicios” para las y los propietarios:
    - Condiciones de segregación.
    - Orientación sobre costes de obra.
    - Ayudas públicas.
    - Oportunidades de alquiler social o asequible.
- El objetivo es animar a las y los propietarios a convertir viviendas grandes e infrautilizadas en **viviendas asequibles.**

Responsable

Ayuntamiento de Bergara (Departamento de Urbanismo, Hacienda, Área de Vivienda), en colaboración con el **Gobierno Vasco** (Departamento de Vivienda, normativa y seguimiento técnico).

EJE 3 – SISTEMA DE PRESTACIONES Y SUBVENCIONES PARA ALQUILER

Contexto y situación

El tercer eje de las políticas de vivienda trata sobre el **conjunto de ayudas económicas y prestaciones para alquiler,** elemento clave para hacer que la vivienda en Bergara sea asequible. Este eje no puede entenderse separado del urbanismo o de las políticas ligadas al parque de viviendas: el incremento de los precios del alquiler (21,5 % en los últimos 5 años), la desigualdad en los niveles de renta y las dificultades de emancipación de la población joven tienen relación directa con **el uso y la eficacia de las ayudas públicas.**

Al igual que en apartados anteriores, a continuación, expondremos algunas ideas derivadas del diagnóstico, al considerarlas útiles para orientar las políticas de este eje de actuación.

1) Coste de la vivienda y esfuerzo de renta: tensión clara

El diagnóstico indica que uno de los principales problemas para acceder a la vivienda en Bergara es el **esfuerzo de renta,** que ronda el 26–28 % entre las familias medias y **supera el 40 %** entre la población joven o las familias unipersonales. A pesar de que la renta disponible es alta (45.000 €/año), la desigualdad está aumentando y en los grupos con las rentas más bajas (personas que viven solas, mujeres, inmigrantes) el pago de la vivienda supone una **gran dificultad.** El incremento del alquiler (21,5 %) y la escasez de oferta hacen que muchas personas soliciten **prestaciones públicas** para poder acceder a la vivienda.

2. Perfil de la demanda: peso predominante del alquiler

Según datos de Etxebide, en Bergara hay **470 solicitudes activas** y el **86,6 % son para alquiler.** Esto demuestra que:

- Hay muy poca capacidad para acceder a una vivienda mediante compra.
- El **peso estructural** de la demanda de alquiler es muy elevado.

La idoneidad y la coordinación de las subvenciones y prestaciones son, por tanto, especialmente importantes.

3. El mosaico de las ayudas económicas: un sistema complejo y con cambios en los últimos años

En 2023-2024, el sistema de ayudas y prestaciones para vivienda de la CAPV está sufriendo grandes cambios. Esto afecta directamente a la ciudadanía de Bergara y a las responsabilidades municipales:

- La **PCV (prestación complementaria de vivienda)** se ha convertido en **PEV (prestación económica de vivienda).** Se ha modificado el sistema de gestión y se han actualizado los requisitos.

- **Algunas de las ayudas que gestionaba Lanbide** (p.ej., la antigua PCV) **han pasado a manos de Etxebide,** lo que ha modificado:
  - El sistema de compatibilidad de las prestaciones.
  - El uso de las AES (ayudas de emergencia social) y la gestión de las solicitudes.
- Ahora, las **AES** se pueden utilizar en mayor medida **para hacer frente al alquiler,** pero cumpliendo requisitos más estrictos y en coordinación con el sistema de la PEV.
- El Gobierno Vasco ha puesto en marcha o reforzado:
  - **Ayudas para alquiler para jóvenes.**
  - **Ayudas para rehabilitación** (fundamentales, en vista del estado del parque de vivienda antigua).
  - Mecanismos como **ASAP** o **Bizigune.**

Con todo ello, en Bergara se vislumbra el reto de **integrar más el sistema de ayudas a la vivienda, para evitar la confusión ciudadana.**

4. Situación de los servicios municipales: tienen potencial, les falta coherencia

Según el autodiagnóstico realizado por el Ayuntamiento de Bergara:

- Existe **una ayuda propia para el alquiler de viviendas para jóvenes,** pero no ha tenido éxito (de hecho, la partida se ha reducido mucho por esa razón). Por otro lado, no existen **oficinas o sistemas integrados vinculados al alquiler asequible** (p.ej., punto de atención, "sistema único").
- Las funciones relacionadas con la vivienda están divididas entre Urbanismo, Servicios Sociales y Juventud, y aunque se ha creado una Mesa de Vivienda para integrar las políticas, las solicitudes de ayuda y la información no se coordinan **a través de un único canal.**

Es probable que esto último genere ciertos problemas entre la población: falta de información, dificultades para entender la incompatibilidad entre las diferentes prestaciones, complejidad de los procedimientos, etc.

5. Necesidad de colaborar con los Servicios Sociales

El eje de prestaciones y ayudas al alquiler está inevitablemente ligado a los **Servicios Sociales,** que ya participan en la Mesa de Vivienda, **reforzando así su implicación.**

3.1.1. Garantía del derecho subjetivo a la vivienda

Situación

La **Ley de Vivienda** de Euskadi **(3/2015, de 18 de junio)** reconoce el **derecho subjetivo** de la ciudadanía a ocupar una vivienda adecuada. Para garantizar este derecho, las administraciones cuentan con dos mecanismos principales:

- **Adjudicar viviendas o alojamientos dotacionales de alquiler regulado.**

- Cuando esto no sea posible, conceder **prestaciones económicas.**

El derecho subjetivo no es una ayuda ordinaria: es un **derecho** y la administración debe garantizar que las personas no se queden sin casa o sin poder acceder a una vivienda.

En Bergara, muchas y muchos ciudadanos con necesidad de vivienda acuden a los **Servicios Sociales,** desde donde se derivan al Departamento de Vivienda o a Suradesa. En la actualidad, el Ayuntamiento gestiona estos casos a través de los Servicios Sociales.

La acción **estará orientada a mejorar la accesibilidad y la transparencia** del sistema.

Acción

El plan propone las siguientes líneas de actuación, para garantizar el derecho subjetivo de forma efectiva en Bergara:

1) Ofrecer información y orientación clara sobre el derecho subjetivo

- Crear un **material informativo sencillo y bilingüe** que explique qué garantiza el derecho subjetivo, cómo se activa y qué pueden hacer las y los ciudadanos. Abrir un apartado específico en la página web del Ayuntamiento ("Derecho a la vivienda: ¿qué es y cómo se solicita?").
- SURADESA: sería una opción eficaz, tanto para el Ayuntamiento como para la ciudadanía, que fuera la institución mancomunada la que concediera la ayuda para garantizar el derecho. El Ayuntamiento, como hasta la fecha, ofrecerá la ayuda en Bergara y, al mismo tiempo, estudiará la posibilidad de incorporar en SURADESA el citado servicio, que no estaría limitado a Bergara, sino que abarcaría toda la comarca.

2) Crear una ventanilla de atención específica en materia de vivienda

- Organizar dentro del Ayuntamiento un **único punto de atención,** donde la ciudadanía pueda informarse y orientarse sobre cómo ejercer el derecho.
- Este servicio no se encargaría de llevar a cabo toda la tramitación técnica, pero **facilitaría el camino a la ciudadanía.**

3) Coordinar los Servicios Sociales y el Área de Vivienda

- Se establecerá **un protocolo** de identificación de casos de derecho subjetivo, para poder hacer su seguimiento desde la Mesa de Vivienda: situaciones graves, necesidades de derivación, casos que deban dirigirse a Etxebide, situaciones que requieran un seguimiento socioeconómico. Conscientes de que las casuísticas son diversas, y teniendo en cuenta que la garantía del derecho a la vivienda no es responsabilidad exclusiva de los Servicios Sociales, sino que en ello están implicados varios departamentos y políticas, se tratará en la Mesa de Vivienda cómo enfocar esta acción y cuál será el reparto concreto de responsabilidades.

4) Crear un canal estable para gestionar de forma rápida las situaciones graves

- Las situaciones de falta de vivienda, especialmente los casos de familias con hijos e hijas, requieren un tratamiento especial. Para ello, **se estudiará la posibilidad de establecer un protocolo interno para gestionar la situación de forma rápida** dentro del Ayuntamiento. En ese protocolo se valorarán 2 alternativas: la oferta de una vivienda alternativa temporal

por parte del Ayuntamiento, o la solicitud de adjudicación preferente en el programa Bizigune.

Responsable

Ayuntamiento de Bergara (Mesa de Vivienda + Servicios Sociales), en colaboración con **Etxebide** y **SURADESA** (para ofrecer atención especializada y atender necesidades de vivienda complejas).

3.1.2. Solicitud y uso de las ayudas de emergencia social (AES): estrategia de adaptación al sistema de la PEV

Situación

Las ayudas de emergencia social (AES) **han sido muy utilizadas para cubrir las necesidades graves de alquiler:** en 2024, **el 51,32 % del total de las AES** se destinó al pago del alquiler, un total de **149.300 euros**. Este dato refleja que el sistema de AES de Bergara cumple una función significativa de cara a garantizar el derecho a la vivienda.

En el periodo 2024-2025 hemos pasado del sistema de prestaciones complementarias de vivienda (PCV) al sistema de prestaciones económicas de vivienda, lo que ha supuesto cambios significativos en la relación entre ayudas y vivienda. Es fundamental que conozcamos esos cambios y que hagamos las adaptaciones necesarias, para que las y los usuarios no pierdan su protección. Básicamente, estos son los cambios principales en el sistema de prestaciones, así como algunas tendencias que se pueden detectar:

1) Debido a los nuevos requisitos para percibir la PEV (es necesario estar 3 años inscrito en Etxebide, y muchas personas que cobraban la PCV no cumplen ese requisito), quienes percibían la PCV están pasando progresivamente a la PEV. Esto no ha aumentado la carga en el Ayuntamiento. Algunas personas tardarán más en pasar a la PEV porque no tienen antigüedad en Etxebide.

2) Escasez de información y problemas prácticos
En Bergara las AES son conocidas; de haber problemas, los puede haber con la transición a la PEV.

3) Inquilinos/as y casuísticas diversas
Aunque las AES no están previstas, las necesidades son de diferentes tipologías. Así, las y los inquilinos pueden encontrarse en situación irregular, y con frecuencia, para salvar las situaciones, se flexibiliza mucho el uso de las AES, hasta el punto de utilizarlas para cubrir gastos que no les corresponden.

El Ayuntamiento de Bergara ha comenzado a adaptarse a los cambios que se han producido en el sistema de prestaciones asistenciales y recomendará que la acción continúe por esa línea.

Acción

El plan propone **adaptar** el sistema de AES **al contexto de la nueva PEV** para garantizar un uso adecuado y sostenible. Algunas líneas de acción para llevarlo a cabo son:

1) Establecer una coordinación formalizada con Etxebide

- Se recomienda firmar **un convenio** con Etxebide, para una correcta sincronización de la información y para mejorar el seguimiento de los casos. Con ello se puede facilitar el intercambio de información y el seguimiento de los casos, sin menoscabo de la privacidad ajena, realizando un seguimiento más adecuado de las situaciones. Lo anterior puede contribuir a usar correctamente las AES (derivar a la persona usuaria a la ayuda que le corresponda), a no duplicar las ayudas y a responder de **forma efectiva** a quien necesita valerse del derecho subjetivo.

2) Monitorizar la evolución de la demanda de AES y adecuar el presupuesto

- El Ayuntamiento puede establecer un **mecanismo de seguimiento anual** y hacer un seguimiento detallado: cuántos casos han llegado por no cumplir los requisitos de la PEV, cuántas solicitudes de AES se han renovado, quién ha recibido la compensación del GV y quién no, etc. Con ello, será más fácil adoptar medidas correctoras de forma ágil. Además, en función de dicha monitorización, el Ayuntamiento **podrá ajustar el presupuesto** (dentro del concepto de AES, y especialmente en el apartado de cobertura de alquiler y gastos de manutención). Por otra parte, el seguimiento detallado permitirá:
    - Saber qué cubre el GV.
    - Saber dónde debe poner el acento el Ayuntamiento.
    - Tener un sistema sostenible y predecible.
    - Conocer los datos a monitorizar y disponer de un sistema de seguimiento adecuado.

3) Concienciar a la ciudadanía de sus derechos: información y derivación adecuada

En la medida en que el Ayuntamiento es la institución más cercana, tiene capacidad para prestar especial atención a las situaciones de vulnerabilidad. También para transmitir información adecuada, ya que, a menudo, muchas y muchos inquilinos no conocen sus derechos, por ejemplo: que no tener contrato es un riesgo, que no se les pueden imputar gastos que no les corresponden, que la vivienda no habitable es denunciable, que algunos gastos de mantenimiento no les corresponden, etc.

El Ayuntamiento no tiene rol sancionador, pero sí cumple una **función informativa,** y debe dar información breve y precisa a las y los inquilinos llegados a través de las AES. Así, y en caso de ser necesario, se pueden derivar al departamento correspondiente (Área de Vivienda, Policía Local, Etxebide, etc.).

Una derivación adecuada es **fundamental para garantizar el uso correcto de las AES**.

4) Ofrecer orientación y acompañamiento personalizado sobre la adaptación a la PEV

En muchos casos, las personas que vienen a solicitar la AES deberían solicitar la PEV. El Ayuntamiento ayudará:

- Informando sobre cómo solicitar la PEV.
- Realizando el trámite telemático (o gestionando la cita).
- Ofreciendo **cobertura complementaria** mediante AES a las personas que no perciban la PEV.
- Derivando a SURADESA los casos en los que se solicite el derecho subjetivo.

5) Conocer mejor el perfil de usuario de las AES
El Ayuntamiento realizará en los próximos años **un análisis de perfil:** el rango de edad, el origen, el género, las tipologías familiares, los barrios, los principales problemas, etc.
Resultará útil para adecuar la naturaleza de las prestaciones, es decir, para adaptarlas a las necesidades concretas, y servirá para garantizar un uso adecuado de las AES.

Responsable

Ayuntamiento de Bergara – Servicios Sociales y Mesa de Vivienda. En colaboración con:
- **Etxebide** (derecho subjetivo y PEV).
- **SURADESA** (atención y casos con problemas de rehabilitación, por ejemplo).
- **Hacienda** (planificación presupuestaria de las AES).

3.1.3. Alojamientos de emergencia

Situación

El Ayuntamiento de Bergara dispone actualmente de dos recursos principales para atender **situaciones de alojamiento de emergencia y necesidad urgente:**

1) Casa de Protección: para víctimas de violencia machista
- **5 plazas/camas** (3 dormitorios).
- Su funcionamiento está regulado mediante **reglamento propio.**
- La persona usuaria debe aportar económicamente, pero en la mayoría de los casos queda **exenta.**
- Últimamente sucede que, a pesar de que el plazo de estancia haya finalizado, las usuarias **no encuentran alternativas en su entorno** (alquiler caro, oferta escasa, falta de contratos...), lo que provoca que **las estancias se alarguen más de lo necesario,** bloqueando parte del recurso.

2) Piso de Emergencia
- **3 camas** y **2 dormitorios**.
- No dispone de **reglamento propio;** se utiliza como referencia el de la Casa de Protección.
- Objetivo: atender a personas en situación económica grave o en **riesgo de situación de calle.**
- En los últimos meses, los casos de la Casa de Protección se han trasladado al **Piso de Emergencia,** para no dejarlas en la calle.

Por otra parte, en el Ayuntamiento de Bergara ha establecido un protocolo para los desahucios. Así, los Servicios Sociales tienen un **protocolo formalizado** de actuación ante los desahucios: se analiza el caso, se valora la vulnerabilidad y, si es necesario, se envía el **informe de vulnerabilidad** al juzgado. Esto ofrece una primera protección en situaciones de crisis y permite **parar o demorar** los procesos de desahucio.

En cualquier caso, las situaciones de emergencia son muy variadas y, aunque se haya tratado el tema, se han identificado algunos problemas. Entre otros:

- No hay recursos suficientes para responder a la gravedad de la situación.
- En algunos casos hay que definir las normativas para determinar a quién asignar los recursos y con qué criterios.
- Quienes se alojan en la Casa de Protección tienen dificultades, una vez finalizado su periodo de estancia, para encontrar alojamiento en el mercado de la vivienda tradicional, y la estancia se alarga más de lo necesario, lo que obstaculiza que otras personas o familias que necesitan el recurso puedan utilizarlo.
- En consecuencia, una parte de la Casa de Protección/del Piso de Emergencia queda **bloqueada** por la falta de alternativa de vivienda.

Acción

El plan propone comenzar a trabajar en las siguientes líneas de actuación, para **estabilizar y mejorar** el sistema de alojamiento de emergencia:

1) Redactar y aprobar el reglamento del Piso de Emergencia

- El Ayuntamiento redactará un reglamento específico que contendrá, al menos, los siguientes extremos:
    - Quién puede entrar.
    - Duración de las estancias y plan de estabilización.
    - Normas de derivación de los casos de la Casa de Protección.
    - Criterios de acceso para personas en situación económica grave.

Esto aportará **transparencia** y **seguridad jurídica** y garantizará el uso adecuado del recurso.

2) Diseñar una bolsa de alojamientos de emergencia en un plazo de 3 años

Se estudiará en el plazo de 3 años cómo puede organizar el Ayuntamiento **una bolsa de alojamientos de emergencia** física y estable y qué tipos de alojamientos se pueden utilizar (casas municipales, adjudicación preferente que ofrece el programa Bizigune, dotaciones, casas de transición temporales, etc.).

Aunque no sea fácil, el objetivo es garantizar **una salida digna** a las personas con riesgo de quedarse en situación de calle y no bloquear la Casa de Protección y el Piso de Emergencia.

3) Buscar una solución comarcal

Es razonable organizar los casos que requieren alojamiento de emergencia desde un **enfoque comarcal,** para optimizar recursos y compartir responsabilidades. Queda por analizar cuál puede ser el marco o la estructura para su coordinación.

4) Bizigune: ofrecer adjudicación preferente a familias vulnerables

- El Ayuntamiento estudiará establecer **criterios de adjudicación preferente** dentro del programa Bizigune. Entre ellos se valorarán que sean mujeres alojadas en la Casa de Protección, familias en riesgo de desahucio o familias en una situación económica especialmente grave.
- Para ello se analizarán las actuaciones exitosas de otros municipios y se definirán los criterios futuros junto a los Servicios Sociales.

5) Revisar y reforzar el protocolo de desahucios

El protocolo está establecido, y eso es un gran avance. El plan recomendará, únicamente, valorar y adecuar la eficacia del protocolo de forma puntual y en función de los casos. Para ello, se trabajará con cuidado para determinar qué casuísticas hay, definir en cuáles intervendrá el Ayuntamiento y medir los recursos con los que cuenta el Ayuntamiento para responder.

Responsable

Ayuntamiento de Bergara (Mesa de Vivienda + Servicios Sociales)
En colaboración con:

- **Gobierno Vasco, Departamento de Vivienda** (por ejemplo, adjudicaciones de casos excepcionales).
- **SURADESA** (por ejemplo, para estructurar la bolsa de pisos de emergencia).
- **Ayuntamientos de la comarca** (para elaborar la respuesta integrada a nivel comarcal).

EJE 4 – GOBERNANZA Y COORDINACIÓN INTERINSTITUCIONAL

Contexto y situación

El éxito de las políticas de vivienda no es solo cuestión de instrumentos técnicos o prestaciones: lo fundamental es contar con **un sistema de gobernanza adecuado.**

Los problemas de vivienda (alquiler encarecido, movilización de viviendas vacías, necesidades de rehabilitación, emancipación juvenil, obstáculos de las ayudas sociales) no pueden abordarse desde un único departamento, sino que requieren de **una estrecha coordinación interdepartamental**: Urbanismo, Servicios Sociales, Juventud, Igualdad, Hacienda, así como entidades externas como Etxebide, Gobierno Vasco y Suradesa.

El diagnóstico nos muestra que Bergara **cuenta con esa visión integrada y que también la emplea en la práctica. Sin embargo, este Plan de Acción puede contribuir** a complementar y reforzar algunas estructuras de gobernanza. En este sentido:

- El Ayuntamiento cuenta con una **Mesa de Vivienda,** pero aún no tiene un marco de trabajo estable y sistematizado: hay que concretar cómo estará compuesta, con qué frecuencia se reunirá, qué temas va a tratar y qué datos podrá usar. Este plan puede ser la herramienta para ello.
- Los departamentos municipales (Urbanismo, Servicios Sociales, Juventud) tienen una **visión por áreas,** como es habitual, por lo que puede resultar útil pensar en sistemas para mejorar el intercambio de información.
- Existe coordinación con los agentes externos (Etxebide, Gobierno Vasco, Suradesa) y hay que seguir por ese camino, utilizando las herramientas necesarias en cada caso (agenda de reuniones, convenios, designar nuevas funciones a estructuras comunes, etc.).
- De cara a la ciudadanía, no existe la “ventanilla única” en lo que a vivienda se refiere, lo que puede provocar **dispersión en los procesos,** e incluso deriva.

Sin embargo, en Bergara hay varios puntos fuertes claros:

- Bergara ya cuenta con una **Mesa de Vivienda,** un marco interdepartamental, y hay voluntad política para fortalecerla y estructurarla.
- Existe visión comarcal, así como estructuras como SURADESA. Tener la estructura es una buena oportunidad para actuar a esa escala, aunque no sea fácil definir cómo se puede hacer (se incluyen muchos ayuntamientos y funciones).
- El Ayuntamiento ha dado importancia política a la cuestión de la vivienda y está poniendo recursos; por otra parte, el personal técnico de los departamentos tiene muy buena disposición para abordar el tema de forma conjunta.
- De cara al Gobierno Vasco, existen relaciones y voluntad por ambas partes para intensificar el impacto de las políticas de vivienda mediante colaboración.

Teniendo en cuenta todo lo anterior, el objetivo de este eje es **hacer posible en Bergara un sistema de gobernanza organizado, estable y eficaz en torno a la vivienda** y proponer

estructuras/funcionamientos que permitan abordar todas las políticas desde una perspectiva coherente y compartida. Como ya se ha dicho, esto supone reforzar las siguientes tendencias:

- Coordinación interdepartamental.
- Mesa de Vivienda.
- Información compartida.
- Ventanilla única de atención a la ciudadanía.
- Convenios estables tanto con el Gobierno Vasco como con entidades comarcales.

Porque una gobernanza estructurada debería permitir que las medidas de este plan, más allá de ser “acciones sueltas”, formen parte de una **estrategia común y estable.**

4.1.1. Estabilización de la Mesa de Vivienda y de la gobernanza dentro del Ayuntamiento

Situación

El Ayuntamiento de Bergara ya tiene en marcha **un grupo de trabajo de vivienda intramunicipal**. Aunque todavía no hay un plan de coordinación concreto, existe voluntad plena de coordinación, y en dicho grupo se reúnen las personas responsables de varios departamentos: Urbanismo, Juventud, Igualdad, Hacienda y Servicios Sociales. También forma parte del grupo la o el concejal responsable en materia de vivienda.

El equipo de trabajo **ha valorado positivamente** la trayectoria llevada a cabo hasta la fecha y actualmente está inmerso en la declaración como **zona de mercado residencial tensionado;** asimismo, la hoja de ruta que dibuja el Plan de Acción será, en gran medida, el plan de actuación de la Mesa de Vivienda.

Sin embargo, según el propio Ayuntamiento, todavía hay que **estabilizarla:**

- El grupo todavía no es equiparable a las mesas de trabajo bien estructuradas que funcionan con periodicidad fija.
- No está formalizado cómo hay que coordinar las competencias de cada área desde el punto de vista estratégico de las políticas de vivienda.
- No existen mecanismos fijos para abordar **de forma coordinada** los presupuestos, las ayudas o las fuentes de financiación.
- No existe ninguna herramienta para realizar el **seguimiento sistemático de las nuevas tareas** derivadas de la declaración como ZMRT.

Por otro lado, hay que tener en cuenta que la propia Ley 12/2023 establece que **los criterios del mercado residencial tensionado deben revisarse cada tres años, en colaboración** con las administraciones competentes en materia de vivienda.

Esto significa que Bergara necesita **una sólida gobernanza interna** para poder mantener y actualizar la designación y monitorizar las políticas públicas.

Acción

El plan propone **estabilizar y consolidar** el sistema de gobernanza de vivienda de Bergara, con dos objetivos principales: por un lado, garantizar el desarrollo y seguimiento de la declaración de zona tensionada, y por otro, abordar las políticas de vivienda con una **visión integrada y coordinada** dentro del Ayuntamiento. Para ello, se proponen estas líneas de actuación:

1) Estabilización y formalización de la Mesa de Vivienda municipal

- La Mesa de Vivienda se convertirá en una **estructura permanente** que se reunirá, como mínimo, cada dos meses. Se estabilizará su composición, de la que formarán parte estos departamentos: Urbanismo, Servicios Sociales, Juventud, Igualdad y Hacienda.
- Coordinación: uno de los retos es definir la figura que coordinará la mesa y asumirá la responsabilidad de su agenda y funcionamiento. En un principio se encargará la o el concejal; o la o el técnico jefe de Urbanismo. No obstante, si fuera necesario, se estudiará la opción de contratar una figura externa de apoyo hasta que todo esté en marcha, o mejor aún, de crear un puesto de trabajo (temporal o fijo) para coordinar y dinamizar las políticas de vivienda a nivel municipal o comarcal.
- La Mesa se encargará de:
    - Implementar el Plan de Acción.
    - Garantizar la coordinación interdepartamental.
    - Actualizar los datos estadísticos.
    - Ser el canal de comunicación con el Gobierno Vasco.

2) Revisión sistemática de los criterios de la zona tensionada (tal y como exige la ley)

La Ley 12/2023 establece que los criterios que definen la declaración de zona tensionada deben revisarse **cada tres años**. Dicha revisión será coordinada por la **Mesa de Vivienda** y contrastada con el Gobierno Vasco.

3) Establecimiento de un protocolo interno de coordinación en cada caso (Servicios Sociales – Urbanismo – Vivienda)

- Los principales casos y necesidades que surgen en materia de vivienda (desahucios, solicitudes PEV/Etxebide, Casa de Protección, Bizigune, viviendas vacías...) contarán con un protocolo interno común.
- Esto facilitará:
    - La derivación adecuada de casos complejos.
    - La lógica de “ventanilla única” de atención.
    - La puesta en común controlada de datos.
    - El uso de un lenguaje común en todos los departamentos.

4) Seguimiento de las colaboraciones con el Gobierno Vasco u otras instituciones.

- Se realizará el seguimiento de los convenios existentes entre Etxebide y el Ayuntamiento: EPV, Bizigune, programas de rehabilitación, etc.
- Se elaborarán propuestas de cara a SURADESA, y también propuestas sobre las mejoras y los beneficios que pueda ofrecer dicha entidad.

Responsable
Ayuntamiento de Bergara: Urbanismo, Servicios Sociales, Juventud, Igualdad, Hacienda y Vivienda.
En colaboración con:

- **Gobierno Vasco-Departamento de Vivienda.**
- **Suradesa, según el caso.**

4.1.2. Coordinación del desarrollo del plan y de las políticas de vivienda (coordinación interinstitucional)

Situación

A lo largo de la última década, Bergara ha realizado varios intentos de **coordinación entre el Ayuntamiento, el Gobierno Vasco y otros organismos públicos,** pero los resultados han sido fluctuantes. Según el diagnóstico, la situación actual es la siguiente:

1) Programa "Etxebizitza Bergaratzen" (hace 3 legislaturas)

El Ayuntamiento creó este programa para sacar al mercado **viviendas dignas a precio social.** El objetivo estaba claro: se buscaba movilizar la propiedad privada y aumentar el alquiler asequible a través de herramientas municipales. Sin embargo:

- A pesar de haber firmado el convenio con el Gobierno Vasco (Bizigune+ASAP) y de que Suradesa también está formalmente incluida en el programa, **no ha habido colaboración real.** El programa no tuvo una implementación permanente y no se estructuró.

2) Tentativas con VISESA
En los últimos años el gobierno municipal ha tenido contacto directo con **VISESA** (responsable de promoción pública de alquiler social). El objetivo es desarrollar una **promoción pública de alquiler social** en Bergara. Aunque la interacción todavía no ha dado frutos concretos, el Ayuntamiento sigue trabajando en esta línea.

3) Convenios para los programas Bizigune y ASAP
El Ayuntamiento tiene firmado un convenio con el Gobierno Vasco (Alokabide) para activar los programas **Bizigune y ASAP** en Bergara. Sin embargo, la valoración es la siguiente:

- La participación en Bizigune es muy baja (8 % de las viviendas vacías); ASAP no se ha activado, y la colaboración con el Gobierno **no es sistemática.**

4) Oficina de regeneración de Osintxu
En los últimos años se ha dado un paso importante:

- Ayuntamiento y Gobierno Vasco, conjuntamente, están poniendo en marcha la **Oficina de Regeneración Integral de Osintxu.** La Oficina se valdrá de la **denominación de Área Degradada de 2019**. El objetivo es desarrollar en los próximos años una **transformación social, arquitectónica y comunitaria** de gran impacto en el barrio.

A pesar de que Bergara tiene varias herramientas relacionadas con las políticas de vivienda (Bizigune, ASAP, alquiler social, rehabilitación integral, declaración de ZMRT), estos instrumentos **no se han desarrollado de forma coordinada.**

Acción

El plan propone establecer una coordinación interinstitucional permanente y eficaz en las siguientes líneas estratégicas:

1) Actualizar un convenio activo y operativo con el Gobierno Vasco (Departamento de Vivienda + Etxebide + Alokabide)

- **Actualizar** el convenio de los programas Bizigune y ASAP y convertirlo en un "convenio vivo".
- Gestionar a través de un **calendario compartido** las actuaciones y necesidades derivadas de la declaración como ZMRT.
- Crear un canal específico entre Etxebide y el Ayuntamiento (PEV, adjudicaciones, actualización de datos).

2) Mantener una colaboración estructurada con VISESA

- Identificar solares adecuados para el alquiler social **en el nuevo PGOU,** teniendo en cuenta los requisitos exigidos por VISESA. O para construir viviendas dotacionales.
- Posteriormente, unificar proyectos entre el Ayuntamiento, VISESA y el Gobierno Vasco; la promoción pública de alquiler social, aun siendo solo una, supone un avance. Actuar exactamente igual con las viviendas dotacionales.

3) Reactivar la colaboración operativa con Suradesa

Dado que en el convenio de 2014 se ha producido una cierta desconexión:

- Crear un espacio de trabajo estable con Suradesa, basado en la experiencia de la oficina de Osintxu, puede ser una buena opción.
- Dirigir **de forma coordinada** los proyectos de rehabilitación integral (Casco Histórico, centro...).
- Fomentar la reflexión a nivel comarcal y después actualizar las funciones de SURADESA: ¿qué políticas, recursos y enfoques se pueden unificar a nivel comarcal para responder al grave problema de la vivienda? No es una pregunta sencilla, pero las tendencias apuntan a que las estructuras de intervención a nivel comarcal serán fundamentales.

Responsable

Ayuntamiento de Bergara y Mesa de Vivienda. Urbanismo + Servicios Sociales + Juventud + Igualdad + Hacienda + Área de Vivienda.

Bergara: Plan de Vivienda

En colaboración con:

- **Gobierno Vasco – Departamento de Vivienda/Etxebide/Alokabide**
- **VISESA**
- **Suradesa**

4.1.3. Zona tensionada: opciones derivadas de la declaración

Situación

Para el desarrollo efectivo de las políticas de vivienda, Bergara **está desarrollando una visión estratégica e integral** que combina las estructuras comarcales con las herramientas del Gobierno Vasco.

A día de hoy, el Ayuntamiento tiene sobre la mesa los siguientes elementos:

1) Oportunidad de crear dispositivos comarcales para vivienda
El Ayuntamiento de Bergara ha señalado que se está debatiendo la posibilidad de crear **en Debagoiena una Oficina Comarcal de Vivienda.** Dicha herramienta permitiría orientar la atención ciudadana desde el **ámbito comarcal,** centralizar la información, tramitación y orientación, y aliviar las sobrecargas de cada ayuntamiento (especialmente en materia de PEV/Etxebide/Bizigune).

Suradesa puede asumir un papel importante en ese complejo proceso. Por ejemplo, en funciones de carácter técnico (asistencia técnica a la rehabilitación integral, estudios de fiscalidad y normativa, diagnóstico y movilización de viviendas vacías, canal de atención integrado, personal técnico de dinamización de políticas de vivienda, etc.).

2) Movilización de viviendas vacías
El Ayuntamiento **ya tiene experiencia en la movilización de viviendas vacías, pero es fundamental reforzar esta línea, actualizando las herramientas, incorporando otras nuevas y realizando una labor adecuada de comunicación/administración.**

3) Oportunidades que ofrece la declaración como zona tensionada
La Ley 12/2023 y el **nuevo índice** publicado por el Gobierno del Estado en otoño de 2024 (BOE 01/10/2024) permiten, por primera vez, **limitar los precios del alquiler** en estos tres casos:

1. **Grandes tenedores** (5/10 viviendas o más).
2. **Viviendas que acceden por primera vez al mercado.**
3. **Viviendas que no han estado en alquiler en los últimos 5 años.**

El índice se aplica en los municipios declarados ZT, lo que supone una **oportunidad** para Bergara, en caso de obtener tal declaración. Todo esto no sucede automáticamente: es necesario contar con **un planeamiento municipal y una gobernanza sólida, ya que, en la medida en que se trata de una norma nueva, habrá que hacer un seguimiento de su aplicación e ir incorporando medidas correctoras.**

Acción

Bergara: Plan de Vivienda

El plan propone las siguientes actuaciones estratégicas para que Bergara aproveche las oportunidades que ofrece la declaración de ZMRT y establezca políticas de vivienda integradas y coordinadas:

1) Promover la creación de mecanismos de vivienda comarcales

- El Ayuntamiento de Bergara impulsará la reflexión en el marco comarcal de Debagoiena (agencia de desarrollo, SURADESA, etc.). Las funciones de dichos mecanismos pueden ser:
    - Atención única a la ciudadanía (PEV, AES, Etxebide, Bizigune).
    - Rehabilitación técnica (mediante Suradesa).
    - Gestión de los efectos de la declaración de ZMRT.

2) Actualizar y activar las políticas de vivienda vacía

- En 2026, las políticas del Ayuntamiento estarán orientadas a:
    - Conseguir una compatibilidad sencilla con los sistemas Bizigune y ASAP.
    - Establecer un sistema eficaz de bonificaciones fiscales.
    - Reflexionar sobre la aplicación del canon e implementarlo.
    - Elaborar una guía sencilla para comprender y aplicar las ordenanzas.
    - Llevar a cabo una amplia campaña de comunicación.
    - Establecer una ventanilla de atención eficaz para la ciudadanía.

3) Elaborar un plan avanzado para la aplicación de las medidas que posibilita la declaración de zona tensionada

Si se obtiene la declaración de ZT, el Ayuntamiento elaborará **un plan para fijar los límites del precio de alquiler** en los tres casos:

1. Grandes tenedores: el Ayuntamiento solicitará fijar la barrera en 5 viviendas.
2. Viviendas que se ponen por primera vez en alquiler.
3. Viviendas que no han estado en alquiler durante 5 años.

- Para ello:
    1. Se utilizará **el índice de referencia de precios** del Ministerio.
    2. Se pondrá a disposición de la ciudadanía una herramienta para calcular el rango objetivo de precios de cada vivienda.
    3. Las nuevas medidas buscan proteger a la persona arrendataria mediante el establecimiento de derechos. Pero los derechos hay que materializarlos, y como en el caso de los alquileres se trata de un contrato entre privados, la o el inquilino tiene que poner sobre la mesa sus derechos. El Ayuntamiento trabajará para que puedan materializarse, poniendo en marcha vías de información y pedagogía adecuadas (ya que no tiene competencia directa).
    4. Se realizará un análisis para saber en qué barrios tendría mayor impacto y se estudiarán **los incentivos** para promover medidas voluntarias de limitación de precios (pequeños tenedores, quienes no se ven afectados por la ley).

4) Reconsiderar con VISESA las posibilidades de promoción pública

- Una vez identificados los solares adecuados en el nuevo PGOU, el Ayuntamiento trabajará con VISESA:
    - Para poner en marcha la promoción pública de alquiler social.

- Para promover viviendas dotacionales.
- Para utilizar fórmulas consorciadas innovadoras (viviendas público-comunitarias/público-privadas).

5) Sistematizar la implementación y el seguimiento del plan

- La Mesa de Vivienda tendrá un **plan de trabajo** anual:
  - Implementación de medidas de rehabilitación.
  - Movilización de viviendas vacías.
  - Uso de las ayudas (Gaztelagun, AES, PEV...).
  - Seguimiento declaración ZT.
- Se elaborará un **informe público** anual, para informar a la ciudadanía de las políticas públicas.

Responsable
Ayuntamiento de Bergara
En colaboración con:

- **Gobierno Vasco – Departamento de Vivienda** (Etxebide, Alokabide, etc.).
- **Suradesa**
- **Municipios de Debagoiena**
- **VISESA**

CRONOGRAMA

EJE 1 – FOMENTO DEL ALQUILER ASEQUIBLE

ACCIÓN	2026	2027	2028	NIVEL DE PRIORIDAD
1.1.1. Promoción de viviendas nuevas y desarrollo del PGOU				Alta
1.1.2. Viviendas dotacionales				Alta
1.1.3. Criterios urbanísticos y orientación del PGOU				Baja
1.1.4. Censo estratégico de suelos disponibles				Media
1.2.1. Intervención en el ámbito de las viviendas vacías				Alta
1.2.2. Activación y consolidación del programa Bizigune				Alta
1.2.3. Medidas fiscales: recargo del IBI y bonificaciones para Bizigune				Alta
1.2.4. Medidas fiscales complementarias: incentivos para facilitar la rehabilitación y la movilización				Media

EJE 2 – PARQUE DE EDIFICIOS RESIDENCIALES Y ORDENACIÓN URBANA

ACCIÓN	2026	2027	2028	NIVEL DE PRIORIDAD
2.1.1. Rehabilitación del parque de viviendas y mejora de su habitabilidad				Alta
2.2.1. Conversión de lonjas en viviendas				Media
2.2.2. Caseríos: división, acondicionamiento y creación de vivienda asequible				Baja
2.2.3. Segregación de viviendas grandes				Baja

EJE 3 – SISTEMA DE PRESTACIONES Y SUBVENCIONES PARA ALQUILER

ACCIÓN	2026	2027	2028	NIVEL DE PRIORIDAD
3.1.1. Garantía del derecho subjetivo a la vivienda				Alta
3.1.2. Solicitud y uso de las ayudas de emergencia social (AES): estrategia de adaptación al sistema de la PEV				Alta
3.1.3. Alojamientos de emergencia				Alta

EJE 4 – GOBERNANZA Y COORDINACIÓN INTERINSTITUCIONAL

ACCIÓN	2026	2027	2028	NIVEL DE PRIORIDAD
4.1.1. Estabilización de la Mesa de Vivienda y de la gobernanza dentro del Ayuntamiento				Alta
4.2.1. Coordinación del desarrollo del plan y de las políticas de vivienda (coordinación interinstitucional)				Alta
4.1.3. Zona tensionada: opciones derivadas de la declaración				Alta