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

plan de acción

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

DECLARACIÓN DE ZONAS DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO

SOPELA, PLAN DE ACCIÓN

Noviembre de 2025

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


HIRITIK
AT
Lurraldegintzarako
koordenatu
berriak

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES 5
2. PLAN DE ACCIÓN 7
2.1 MISIÓN Y VISIÓN 7
2.2 OBJETIVOS Y PRIORIDADES DEL PLAN 8
2.3 ESTRUCTURA DEL PLAN: EJES, ESTRATEGIAS Y LÍNEAS DE ACTUACIÓN 9
EJE 1 - FOMENTAR EL ALQUILER ASEQUIBLE 9
EJE 2 - ACTUACIONES SOBRE EL PARQUE DE EDIFICIOS RESIDENCIALES Y REGENERACION URBANA 19
EJE 3 - SISTEMA DE PRESTACIONES Y AYUDAS AL ALQUILER 21
EJE 4 - SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN INSTITUCIONAL 27
3. CRONOGRAMA 31

1. ANTECEDENTES

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, del Derecho a la Vivienda, aprobada en el Congreso de los Diputados el pasado año, abre el camino a la declaración de varios municipios como Zonas de Mercado Residencial Tensionado (en adelante “ZMRT”). El artículo 18 de la citada Ley establece que los municipios que cumplan los requisitos o criterios establecidos en la Ley podrán solicitar formalmente la declaración de Zona Residencial de Alta Tensión, lo que supondrá para dichos Ayuntamientos la adopción de determinadas medidas con el fin de incidir en el mercado residencial. Así las cosas, el Observatorio Vasco de la Vivienda elaboró un informe para resolver qué municipios de la Comunidad Autónoma Vasca cumplen los criterios citados.

En el caso del Ayuntamiento de Sopela, se cumple uno de los criterios que marca la citada Ley 12/2023 para que todo el municipio sea declarado Zona Residencial de Alta Tensión.

Con el fin de iniciar el procedimiento formal para acceder a la citada declaración y dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 18, el Gobierno Vasco ha elaborado y trasladado un protocolo a los ayuntamientos que cumplan los requisitos, a través del Observatorio de la Vivienda. En el mismo se expone la necesidad de presentar al Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco dos documentos: un diagnóstico sobre la vivienda (que aporte de forma estructurada toda la información obtenida en el procedimiento de elaboración previsto en el artículo 18.2.a) y un plan de acción específico de las medidas concretas que se implementarán para corregir los desequilibrios detectados en el ámbito declarado como zona tensionada, junto con un calendario de desarrollo para los tres años de vigencia de la declaración.

En definitiva, el objetivo principal del plan de acción que se presenta en las siguientes páginas es definir las medidas que configurarán el plan de acción para hacer frente y subsanar las carencias detectadas en la oferta de vivienda asequible en Sopela. Algunas de las medidas incluidas en el Plan son las ya vigentes y se prevé que tengan la evolución contemplada en el Plan. Otras medidas se adoptarán tras la obtención de la declaración ZMRT.

Los primeros trabajos para el desarrollo de este plan de acción son dos: por un lado, el análisis y evaluación de los planes especiales e intervenciones en materia de vivienda propuestos y realizados por el Ayuntamiento de Sopela en los últimos años; y por otro lado, el análisis de las bases jurídicas para incidir en el área. A este nivel debe tenerse en cuenta el marco competencial que en materia de vivienda establece la Ley 3/2015 de Vivienda de la CAPV, que pone de relieve

la necesidad de colaboración y coordinación entre las instituciones autonómicas y locales para el desarrollo de las políticas públicas en materia de vivienda. Y es que, al igual que ocurre con la promoción de Viviendas de Protección Pública, tanto la administración local como la autonómica se ven afectadas.

Se trata, por tanto, de un plan de acción a presentar al Gobierno y consensuar con éste. El objetivo de esta iniciativa es abordar y subsanar las deficiencias detectadas en la oferta de vivienda asequible del municipio. Según el modelo elaborado por el Observatorio Vasco de la Vivienda, el Plan de Acción se estructura en los siguientes apartados:

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

El modelo del Observatorio establece un mínimo de cuatro ejes principales y plantea la siguiente denominación para cada uno de ellos: Fomento del alquiler asequible; sistema de prestaciones y subvenciones al alquiler; actuaciones sobre el parque de edificios residenciales y la rehabilitación urbana; y sistemas de gobernanza y coordinación institucional.

Para la elaboración del Plan de Acción, además del establecimiento de medidas entre los responsables políticos y técnicos del Ayuntamiento, como se ha comentado anteriormente, se han analizado las posibilidades que ofrecen las siguientes leyes:

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

2. PLAN DE ACCIÓN

2.1 MISIÓN Y VISIÓN

La definición de la misión y de la visión de este plan consiste en detallar su objetivo y funciones principales, dotando así a la planificación de una visión integral y finalista. De este modo, el plan que el Ayuntamiento de Sopela pretende ejecutar en los próximos tres años tendrá la siguiente misión y visión:

MISIÓN: Proponer, acordar y ejecutar medidas para el desarrollo de políticas municipales de vivienda destinadas a satisfacer las necesidades de vivienda de la población de Sopela, con el fin de garantizar el acceso de la población a una vivienda digna y asequible.

VISIÓN: La visión del próximo Plan se centra en la ejecución de las medidas necesarias para satisfacer las necesidades de la población de Sopela y garantizar la función social de la vivienda. Se trata de que la población pueda acceder a una vivienda en condiciones dignas y razonables, con un esfuerzo económico inferior al 30% de los ingresos de la unidad convivencial. Al mismo tiempo, se pretende preservar las condiciones de vida de la población y mejorar la cohesión social del municipio a través de intervenciones como la implantación equilibrada de diferentes tipos de vivienda.

2.2 OBJETIVOS Y PRIORIDADES DEL PLAN

1ª PRIORIDAD

Incrementar la disponibilidad de vivienda asequible para los ciudadanos de Sopela y su mantenimiento a precios y condiciones asequibles y dignas. Asimismo, minimizar el esfuerzo económico de la ciudadanía ya emancipada, abaratando los alquileres. Para ello será necesario incrementar el parque público de alquiler.

2ª PRIORIDAD

Dotar a la ciudadanía de Sopela de más recursos y mejores servicios en materia de vivienda. Para ello se recogerá, sistematizará y difundirá a la ciudadanía de Sopela la información de los programas que ofrecen las diferentes administraciones en materia de políticas de vivienda. Por ejemplo, el programa Bizigune que ofrece Alokabide.

3ª PRIORIDAD

Identificación de viviendas deshabitadas en el municipio de Sopela para su movilización al parque de alquiler, siguiendo el recorrido que establece para ello el Decreto 149/2021.

2.3 ESTRUCTURA DEL PLAN: EJES, ESTRATEGIAS Y LÍNEAS DE ACTUACIÓN

EJE 1 - FOMENTAR EL ALQUILER ASEQUIBLE.

ESTRATEGIA 1.1 Incrementar el parque de viviendas de uso residencial de protección pública, con especial atención al alquiler asequible.

CONTEXTO DE PARTIDA: El Ayuntamiento de Sopela está inmerso en la redacción del nuevo PGOU desde 2024. En estos momentos está trabajando en el documento de Aprobación Inicial. Mientras tanto, las previsiones de las Normas Subsidiarias vigentes han dibujado la estrategia de crecimiento y construcción del municipio.

En lo que respecta a la construcción de nuevas viviendas en Sopela en los últimos años se puede decir que las Normas Subsidiarias se han desarrollado a nivel medio. Esto se debe a que no se han desarrollado los sectores con mayor previsión de viviendas (Abaro y Ripa).

El Plan Parcial del sector Ripa aún no está en vigor. Con la redacción del PGOU se pretende redefinir y desbloquear la situación actual del ámbito. La promoción será íntegramente privada y el número de viviendas a construir será definido por el PGOU, si bien se prevé que las de protección pública sean el 75 %.

El Plan Parcial del Sector Abaro, sin embargo, cuenta con aprobación definitiva desde mayo y aún no se ha iniciado ningún proceso de gestión. Se trata de una promoción íntegramente privada, y no está aún definido en qué forma será realizado el 15 % de aprovechamiento que recibirá el ayuntamiento .

En este sentido, los desarrollos orientados al crecimiento del parque de viviendas —en fases de diseño, decisión y ejecución— son los siguientes:

ÁMBITO	VPO	VT	Dotacionales	Libres	Total	Situación
ABARO	490			112	602	Plan Parcial Aprobado definitivamente
RIPA						Se redefinirá dentro del PGOU
LOIOLA	24					En tramitación de licencia de primera ocupación
ASU	33					En proceso de construcción

Aunque hasta el momento no estaba previsto ningún Alojamiento Dotacional, se han identificado los terrenos cedidos al ayuntamiento en la gestión de los cuatro sectores de baja densidad previstos en el desarrollo de las Normas Subsidiarias. En estas parcelas se contempla la posibilidad de construir viviendas de protección pública (dotacionales, protegidas y tasadas). En este caso el Ayuntamiento está planteando la posibilidad de construir viviendas dotacionales. Esta cuestión está incluida en el PGOU, ya que hay que hacer un cambio de uso.

Tal y como se indica en el diagnóstico de declaración de Zona de Mercado Residencial Tensionado, actualmente en Sopela hay 1.693 solicitudes activas de vivienda. Es interesante destacar dos datos: el primero es que más de la mitad de las solicitudes (56,0 %) han sido realizadas por personas que no están empadronadas en Sopela. En segundo lugar, que el 58,9 % de las solicitudes corresponden al alquiler. Estos datos indican que Sopela resulta atractiva como residencia para personas que residen fuera del municipio, pero dentro del Área Funcional del Bilbao Metropolitano, y que, además, en principio no buscan estabilizarse en el municipio mediante la compra de vivienda.

Si se analizan las solicitudes en función del nivel de renta, hay que tener en cuenta que las solicitudes de vivienda de las personas con bajo nivel de renta representan más de un tercio: 584 solicitudes de personas con rentas inferiores a 15.000 € (34,5 %). No obstante, los tramos de renta de las personas con mayor número de solicitudes son 15.000-21.000 € (20,8 %), 21.000-28.047 € (19,6 %) y 28.047-43.754 € (19,2 %). Por tanto, aunque existe demanda de vivienda por parte de personas de renta media-baja, son más las solicitudes realizadas por personas de renta media-alta. Esta caracterización de las demandas refleja la dificultad de acceso a la vivienda de personas de nivel socio-económico medio-alto en Sopela.

Por otra parte, estas son otras características de las solicitudes.

- 8 solicitudes de vivienda adaptada.

Plan de acción

-362 solicitudes de personas menores de 36 años.

-209 solicitudes con necesidades especiales de vivienda.

Plan de acción

ACCIÓN 1.1.1 - Promover vivienda protegida (Abaro).

CONTEXTO DE PARTIDA: Las nuevas viviendas se ubicarían en el sector Abaro, en un terreno privado. Se pretende construir un total de 490 nuevas viviendas de Protección Oficial. Paralelamente se construirán 112 viviendas libres en Abaro.

El Plan Parcial se encuentra aprobado definitivamente, pero aún no se han iniciado los trabajos de gestión necesarios para su desarrollo. El Plan Parcial de Abaro ha sido objeto de recurso administrativo. En primera instancia se ha dictado resolución favorable al Ayuntamiento, y ahora se ha presentado recurso de casación.

Una vez que el Plan Parcial sea firme, su desarrollo correrá a cargo de los propietarios del suelo, ya que la propiedad es mayoritariamente privada.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Esperar la sentencia del recurso de casación y, si es favorable, proceder con el desarrollo del Plan Parcial.
ENTIDADES RESPONSABLES: Propietario privado.

ACCIÓN 1.1.2 - Promover vivienda protegida (Ripa).

CONTEXTO DE PARTIDA: En la actualidad el ámbito de Ripa está sin desarrollar, no hay Plan Parcial vigente. A la vista de ello, se pretende redefinir este ámbito en el marco del PGOU, desbloqueando la situación hasta ahora existente. Esto permitirá adaptar las ratios de vivienda protegida a la normativa más reciente y ordenar el espacio según las necesidades actuales.

Actualmente, se está elaborando el borrador del documento de aprobación inicial del PGOU. La promoción será íntegramente privada y el número de viviendas a construir será definido por el PGOU, si bien se prevé que las de protección pública sean el 75 %.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Redefinir el planteamiento dentro del proceso de aprobación inicial del PGOU. Y posteriormente ampliar el plazo de aprobación inicial del PGOU y el de presentación de alegaciones informativas.
ENTIDAD RESPONSABLE: Ayuntamiento de Sopela.

ACCIÓN 1.1.3 Promover viviendas protegidas en alquiler (Asu y Loiola).



El proyecto de Asu cuenta con 33 viviendas, dos de las cuales están destinadas a personas con movilidad reducida. Estas dos viviendas tendrán dos dormitorios. De los 31 restantes, 6 dispondrán de un dormitorio, 21 de dos y 4 de tres dormitorios.

Aún está en obra. El siguiente paso será la licencia de primera ocupación (tramitada por el Ayuntamiento). Posteriormente, la adjudicación de las viviendas correrá a cargo del Gobierno Vasco.

Plan de acción

1. DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Concesión de licencia de primera ocupación una vez finalizada la obra.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Sopela.

2. DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Adjudicación de viviendas.

ENTIDADES RESPONSABLES: Gobierno Vasco.

En el caso de Loiola serán 24 viviendas en régimen de alquiler, 1 está adaptada para personas con movilidad reducida permanente; 5 son de una sola habitación, 12 de dos habitaciones y 6 de tres habitaciones. El régimen de cesión es el de arrendamiento.

El ayuntamiento está tramitando la licencia de primera ocupación. El siguiente paso será la adjudicación de las viviendas, y lo realizará el Gobierno Vasco (Visesa y Alokabide).

1. DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Tramitación de licencia de primera ocupación.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Sopela.

2. DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Adjudicación de viviendas.

ENTIDADES RESPONSABLES: Gobierno Vasco (Visesa y Alokabide).

ACCIÓN 1.1.4 - Fomentar viviendas dotacionales (cedidas en la gestión de cuatro sectores).

CONTEXTO DE PARTIDA: Actualmente están a punto de construirse varias zonas, entre ellas algunas son propiedad del Ayuntamiento. Estas son las que se pretenden prever y definir como áreas dotacionales dentro del PGOU, tanto para la construcción de viviendas tasadas como para el desarrollo de alojamientos dotacionales.

Actualmente, se está elaborando el borrador del documento de aprobación inicial del PGOU. En estos ámbitos se está planteando el cambio de uso de vivienda libre a tasada, aumentando la edificabilidad. Lo que se está planteando es ubicar las dotaciones correspondientes en plantas bajas, desarrollando allí alojamientos dotacionales.

El siguiente gran paso será culminar la aprobación inicial del PGOU y ampliar el plazo para su información y alegaciones.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Definir el planteamiento dentro del proceso de aprobación inicial del PGOU. Y posteriormente ampliar el plazo de aprobación inicial del PGOU y el de presentación de alegaciones informativas.

ENTIDAD RESPONSABLE: Ayuntamiento de Sopela.

ACCIÓN 1.1.5 - Nuevos modelos de vivienda: cohousing.

CONTEXTO DE PARTIDA: Dentro del PGOU se trabajarán estas dos líneas de cara a los nuevos modelos de vivienda.

En la línea del cohousing hay que decir que actualmente este uso no está regulado. El planteamiento es regular esta nueva forma de vida dentro del uso de viviendas/alojamientos del PGOU (probablemente con las mismas condiciones de habitabilidad que los alojamientos dotacionales, establecidos por el Decreto 80/2022).

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Definir el planteamiento dentro del proceso de aprobación inicial del PGOU. Y posteriormente ampliar el plazo de aprobación inicial del PGOU y el de presentación de alegaciones informativas.

ENTIDAD RESPONSABLE: Ayuntamiento de Sopela.

ESTRATEGIA 1.2 Actuaciones y programas de Intermediación y movilización de vivienda deshabitada en el mercado de alquiler.

Según el Ayuntamiento, el análisis de las bases de datos del padrón de viviendas ha revelado 805 viviendas sin personas empadronadas. De ellos, el mayor número son las manzanas situadas en el entorno de la playa.

En la legislatura 2019-2023 el Gobierno Municipal realizó un estudio sobre Vivienda Vacía. El objetivo era movilizar esas viviendas vacías, pero no se dio este último paso.

En esta nueva legislatura se ha firmado un convenio con Alokabide y se darán pasos en el objetivo de movilizar esas viviendas vacías.

ACCIÓN 1.2.1 - Medidas fiscales para promover la movilización de viviendas vacías hacia el alquiler asequible.

CONTEXTO DE PARTIDA: La ordenanza fiscal de 2025 prevé las siguientes bonificaciones y recargos en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

A) **Bonificación:** Programa Bizigune Hasta la fecha se ha aplicado una bonificación del 50 % de la cuota íntegra a los bienes inmuebles cedidos en uso dentro del programa Bizigune (aprobado por el Decreto 316/2002, de 30 de diciembre, del Gobierno Vasco, sobre viviendas vacías). La localidad de Sopela cuenta en estos momentos con 18 viviendas para garantizar un alquiler seguro a un precio asequible dentro de los programas Bizigune-ASAP.

En este ámbito habrá novedades de cara a 2026. Aprobada en 2025 e incorporada en la nueva ordenanza fiscal, se aplicará una bonificación del 99 % al año siguiente. Estos bienes inmuebles tendrán derecho a una bonificación del 99 por 100 de la cuota íntegra del impuesto, previa solicitud de las personas interesadas.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Continuar con la aplicación de la bonificación por tener la vivienda en el Programa Bizigune. En 2026 la bonificación se incrementará del 50 % al 99 %.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Sopela.

B) **Recargo:** Hasta ahora se ha aplicado un recargo del 50 % de la cuota íntegra a los bienes inmuebles en los que ninguna persona está empadronada. En la localidad de Sopela, en estos momentos, hay 805 viviendas sin ninguna persona empadronada.

Este recargo comenzó a aplicarse durante el mandato 2015-2019. En 2025 se ha aprobado la renovación y en 2026 comenzará a aplicarse un recargo del 150 %.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Comenzar a aplicar en 2026 un recargo del 150 % en las viviendas en las que no haya ninguna persona empadronada.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Sopela.

ACCIÓN 1.2.2 - Fomento del programa Bizigune y ASAP

CONTEXTO DE PARTIDA: Actualmente en Sopela hay 18 viviendas dentro del programa. 14 de estas viviendas ya han sido adjudicadas.

Hasta el momento, el Ayuntamiento de Sopela no ha realizado trabajos específicos para dar a conocer estos programas e informar a la ciudadanía. En octubre de 2025 se ha firmado un convenio con Alokabide para la movilización de viviendas vacías.

Durante los meses de noviembre y diciembre el Ayuntamiento recibirá formación por parte de Alokabide y en 2026 el Ayuntamiento comenzará a realizar las funciones recogidas en el convenio: mediación entre propietarios y demandantes, formación del servicio de Atención Ciudadana, medidas fiscales,...

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: A lo largo de 2026 comenzar a ejecutar las acciones acordadas en el Convenio.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Sopela y Alokabide.

ACCIÓN 1.2.3 - Puesta en marcha de las actuaciones incluidas en el decreto 149/2021, de 8 de junio, de vivienda deshabitada y de medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda.

CONTEXTO DE PARTIDA: Para poder empezar a aplicar el decreto vigente desde 2021 es imprescindible contar con los medios para una correcta identificación de las viviendas deshabitadas. En este momento, el ayuntamiento cuenta con un listado de viviendas en las que ninguna persona está empadronada.

Sin embargo, el decreto de identificación de viviendas deshabitadas exige un trabajo de análisis más profundo. Por ello, en los presupuestos de 2026 se reservará una partida destinada a la "realización del estudio para la aplicación en Sopela del canon de vivienda vacía regulado por la Ley de Vivienda".

Una vez realizado el estudio de las viviendas deshabitadas en 2026, el ayuntamiento reflexionará sobre los pasos a dar de cara a 2027.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Elaborar un estudio en 2026 para aplicar el canon a viviendas deshabitadas en Sopela. Y reflexionar sobre los pasos a dar en consecuencia.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Sopela.

EJE 2 - ACTUACIONES SOBRE EL PARQUE DE EDIFICIOS RESIDENCIALES Y REGENERACIÓN URBANA

ESTRATEGIA 2.1. Obtener viviendas en la ciudad edificada

ACCIÓN 2.1.1 - Ordenanza para el cambio de uso de locales vacíos y su seguimiento.

CONTEXTO DE PARTIDA: El Ayuntamiento de Sopela ha aprobado definitivamente en 2024 la ordenanza para la transformación de locales en viviendas en plantas bajas (BOB 14/06/2024). Esta solución de pasar de terciario a vivienda considerando que estos locales son activos edificatorios sin aprovechamiento, fomenta la oferta de nuevas viviendas en el mercado sin necesidad de consumir nuevos suelos. La ordenanza permite este cambio de uso con el fin de promover nuevas viviendas en el municipio, que además deberán ser tasadas municipales.

Sin embargo, hasta la fecha no se ha autorizado ninguna, ya que los interesados en autopromoción no cumplen generalmente los requisitos de la ordenanza. Desde la oficina técnica consideramos que las condiciones que debe cumplir el promotor son excesivamente estrictas.

El objetivo consistirá en revisar en profundidad la ordenanza vigente: por un lado, valorando los efectos de la nueva ordenanza; y por otro, reflexionando sobre los requisitos que deben cumplir los promotores.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Valorar las consecuencias derivadas de la aplicación de la ordenanza y reflexionar sobre las condiciones impuestas.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Sopela

ACCIÓN 2.1.2 – Reflexión sobre la regulación y seguimiento de las Viviendas de Uso Turístico.

CONTEXTO DE PARTIDA: La necesidad de regular las viviendas de uso turístico se ha evidenciado en los últimos años por su notable incremento. Concretamente en el municipio de Sopela, localidad costera e influenciada por el Bilbao metropolitano, las viviendas de uso turístico (VUT) plantean importantes retos. Han experimentado un notable aumento en los últimos años. Hasta 2021 había 19 registradas, en la actualidad son 74, un incremento del 390%. Proporcionalmente, Sopela supera el doble de VUT que Getxo

Ante esta situación, y en el marco del proceso de PGOU, el Ayuntamiento aprobó en julio de 2024 la suspensión durante un año de nuevas licencias de viviendas turísticas. Este plazo ya está agotado.

Dado que el proceso del PGOU se prolonga, el departamento de Desarrollo Local ha impulsado una contratación externa para elaborar y aprobar en 2026 una ordenanza específica sobre viviendas turísticas. El objetivo es empezar a aplicarla en 2027.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Elaborar una ordenanza sobre VUT, aprobarla en 2026 y comenzar a aplicarla en 2027.

ENTIDAD RESPONSABLE: Ayuntamiento de Sopela.

ACCIÓN 2.1.3 – Reflexión y definición para regular la división de los caseríos.

Actualmente no se admite la división de caseríos porque las Normas Subsidiarias no están adaptadas a las DOT. Se propone modificar esta situación en el PGOU.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Definir el planteamiento dentro del proceso de aprobación inicial del PGOU. Y posteriormente ampliar el plazo de aprobación inicial del PGOU y el de presentación de alegaciones informativas.

ENTIDAD RESPONSABLE: Ayuntamiento de Sopela.

EJE 3 - SISTEMA DE PRESTACIONES Y AYUDAS AL ALQUILER

ESTRATEGIA 3.1. Ayudas a la emancipación juvenil.

Según el Diagnóstico realizado por Gislan, un tercio de los que abandonan el municipio (33,1 %) son jóvenes de 20 a 34 años y otro tercio (30,7 %) adultos de 35 a 49 años junto con sus hijos (17,8 %). La mayoría se han dirigido a Urola Kosta u otro municipio de Gipuzkoa. Estos datos confirman que las personas jóvenes son principalmente las que abandonan el municipio y la dificultad de acceso a la vivienda puede ser una de las principales causas.

Cabe mencionar que el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco cuenta con 114 solicitudes de personas menores de 36 años inscritas en el registro Etxebide.

ACCIÓN 3.1.1 - Subvenciones municipales para jóvenes.

CONTEXTO DE PARTIDA: Las personas jóvenes de Sopela de entre 18 y 35 años pueden optar a las subvenciones municipales de alquiler de viviendas. Esta línea de subvenciones, activa desde 2020 aproximadamente, busca facilitar la emancipación de la juventud local.

Esta subvención no es compatible con subvenciones como Emantzipa o Gaztelagun. La mayoría de las personas jóvenes del municipio reciben las del Gobierno Vasco, por lo que cada vez son menos los que solicitan las del Ayuntamiento. Se prevé que se trata de una subvención que irá desapareciendo lentamente.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Continuar con las subvenciones municipales a la emancipación juvenil e ir valorando su duración.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Sopela.

ACCIÓN 3.1.2 - Promociones de los programas Gaztelagun y Emantzipa.

CONTEXTO DE PARTIDA: Más de un tercio de las personas que han abandonado el municipio en los últimos años (35,5 %) han sido jóvenes de 20 a 34 años. Tal y como se ha explicado en el diagnóstico, estos datos confirman que las personas que han abandonado el municipio son principalmente jóvenes. Cabe mencionar que el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco cuenta con 114 solicitudes de personas menores de 36 años inscritas en el registro Etxebide.

Los programas que tratan de contribuir a la emancipación juvenil cumplen una función imprescindible en este ámbito. En cuanto al programa Gaztelagun, por ejemplo, hay 52 personas beneficiarias del programa en la localidad, equilibradas en cuanto a sexo, siendo la mayoría jóvenes de entre 24 y 29 años (37 personas). Tal y como se ha mencionado anteriormente, la mayoría de las personas jóvenes que reciben subvenciones en el municipio reciben las concedidas por el Gobierno Vasco.

Hasta ahora desde el Ayuntamiento de Sopela no se ha realizado ningún trabajo específico para la difusión y promoción de estos programas. Por ello, se pone como objetivo transmitir información a las personas jóvenes de la localidad y comenzar a fomentar el uso de estos programas.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Difundir información y colaborar en la tramitación de los programas Gaztelagun y Emantzipa entre la juventud de Sopela.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Sopela y Gobierno Vasco.

ESTRATEGIA 3.2 Subvenciones al alquiler para colectivos en dificultades.

ACCIÓN 3.2.1 - Promoción del derecho subjetivo a la vivienda y de la prestación de vivienda.

CONTEXTO DE PARTIDA: El Decreto 147/2023, de 10 de octubre, de derecho subjetivo de acceso a la ocupación de una vivienda entró en vigor el 2 de abril de 2024 En desarrollo de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, el Decreto 147/2023 regula el derecho subjetivo de acceso a la ocupación de una vivienda. Regula este derecho subjetivo a la vivienda mediante dos modalidades: adjudicación de vivienda en alquiler o alojamiento dotacional con canon; y concesión de prestación económica de vivienda. Esta segunda modalidad regula la concesión subsidiaria cuando no proceda la adjudicación de una vivienda o alojamiento dotacional

La hasta ahora denominada Prestación Complementaria de Vivienda (PCV) pasa a denominarse Prestación Económica de Vivienda (PEV) mediante este Decreto.

En Sopela, a abril de 2025 y según el Observatorio Vasco de la Vivienda, 267 personas perciben la Renta de Garantía de Ingresos (RGI). 26 de ellas disponen de Prestación Complementaria de Vivienda (PCV). Por su parte, se concede la Prestación Económica de Vivienda (PEV) a 75 personas.

Según los datos adicionales remitidos por el Observatorio Vasco de la Vivienda, a finales de mayo, dentro del Derecho Subjetivo de Acceso a la Vivienda (DSAV), la situación es la siguiente: 126 DSAV solicitadas, 85 DSAV aprobadas, 52 PEV adjudicadas y 35 PEV provisionales.

Respecto al derecho de acceso a la ocupación de vivienda, existen 36 solicitudes activas. Dentro de ella hay adjudicadas 24 viviendas, 9 son adjudicaciones preferentes y tres están destinadas a la Prestación Económica de Vivienda (PEV).

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Informar y asesorar sobre este salto de la Prestación Complementaria de Vivienda (PCV) a la Prestación Económica de Vivienda (PEV) a los ciudadanos que lo precisen.

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

ESTRATEGIA 3.3 Ayudas al pago del alquiler y alternativas habitacionales para personas en vulnerabilidad económica y riesgo de exclusión

ACCIÓN 3.3.1 - Ayudas de Emergencia Social (AES).

CONTEXTO DE PARTIDA: Las Ayudas de Emergencia Social son ayudas destinadas a quienes carecen de los recursos necesarios para sufragar los gastos necesarios para evitar o paliar situaciones de exclusión social. En el caso de Sopela el área de Servicios Sociales se gestiona desde la Mancomunidad y desde ella se realiza el trabajo interno para identificar a las personas usuarias que cumplen los requisitos y ayudar a realizar las solicitudes.

Los responsables municipales han valorado bien la función que han desempeñado hasta hoy las AES. Asimismo, se considera que se realiza una adecuada gestión, por lo que no se realizarán propuestas específicas en este ámbito. El único elemento a considerar será el cambio de la PCV a la PEV, tal y como se ha aclarado en el apartado anterior, ya que ello conllevará modificaciones.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Continuar con la elaboración del presupuesto adecuado a las necesidades y con la gestión de las campañas informativas y ayudas.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Sopela y Gobierno Vasco.

ESTRATEGIA 3.4. Estrategias derivadas de la declaración de zonas tensionadas y control de precios y protección de colectivos vulnerables.

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

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

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: La declaración tendrá una vigencia mínima de 3 años desde la obtención de la declaración de zona tensionada. Esta declaración posibilitará la adopción de medidas tales como:

- Aplicación de medidas que limiten el incremento del precio del alquiler, tanto en la celebración de nuevos contratos a nuevos arrendatarios (limitación a la renta del contrato anterior al alquiler) como en la aplicación de los límites de los sistemas de índices de precios de referencia a las viviendas que no hayan estado alquiladas en los últimos 5 años.
- Prórroga extraordinaria anual para los arrendatarios a la finalización del contrato (5 años).
- En el caso de los desahucios, una mayor protección al arrendatario, en el caso de las viviendas de grandes tenedores.
- Asimismo, la ley contempla la posibilidad de adoptar medidas especiales ante las grandes propiedades.

Aunque sea posible, las medidas no se aplicarán de forma inmediata. Por un lado habrá desconocimiento y, por otro, habrá resistencias por parte de algunos propietarios.

Por otro lado, en la medida en que sea necesaria la coordinación interinstitucional (por ejemplo, el índice de precios, que debe publicar el GV), serán competencias compartidas.

Además, a medida que se implanten nuevos procedimientos, el personal municipal deberá aprender sobre la marcha.

Para el seguimiento de estas medidas, se determinarán los mecanismos y la coordinación interinstitucional necesarios.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Sopela y Gobierno Vasco.

EJE 4 - SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN INSTITUCIONAL

ESTRATEGIA 4.1 Sistema de evaluación y seguimiento.

ACCIÓN 4.1.1 - Actualizar los indicadores asociados a la declaración de zona tensionada.

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

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Revisar los criterios una vez transcurrido el trienio para confirmar la persistencia o no de las condiciones que han definido la declaración de ZMRT.

ENTIDAD RESPONSABLE: Ayuntamiento de Sopela.

ACCIÓN 4.1.2 - Evaluación anual del Plan.

CONTEXTO DE PARTIDA: Es imprescindible confirmar que las acciones definidas en el cronograma del plan se están cumpliendo dentro de los plazos. Porque a la hora de solicitar la prórroga de la declaración de zona tensionada una vez transcurrido el trienio, además de confirmar que persisten las razones de la misma, deberán justificarse las medidas y acciones públicas adoptadas desde la designación para solventar o mejorar la situación.

Para ello, el Ayuntamiento de Sopela constituirá un grupo de seguimiento interdepartamental con la participación de técnicos y representantes municipales. El grupo que se propone se reunirá una vez al año y reunirá a las siguientes áreas: Urbanismo, Servicios Sociales, Intervención, Juventud y comunicación.

Será importante decidir quién es el responsable de liderar este equipo de evaluación.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Nombrar al responsable del equipo de seguimiento del Ayuntamiento y comenzar a evaluar el grado de cumplimiento del plan de acción.

ENTIDAD RESPONSABLE: Ayuntamiento de Sopela.

ESTRATEGIA 4.2. Sistema de coordinación.

ACCIÓN 4.2.1 - Coordinación con el Gobierno Vasco.

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

En la actualidad existe una buena coordinación entre el Ayuntamiento y las instituciones a nivel autonómico en diferentes ámbitos:

- Promoción Pública de Vivienda: por un lado, en el sector Loiola (24 viviendas), firmado con VISESA; y por otro, en el sector ASU (33 viviendas), firmado con el Gobierno Vasco. La entrega de estas viviendas está prevista para primavera-verano de 2026.
- Para profundizar en la comercialización de las viviendas vacías: Se acaba de firmar un convenio con Alokabide para impulsar la movilización de viviendas vacías.

Esta coordinación se valora como positiva y necesaria. De cara al futuro, el Ayuntamiento quiere profundizar en esta colaboración con el fin de sacar adelante varios retos. Por ejemplo, en el ámbito de desarrollo del PGOU, para impulsar la construcción de viviendas de protección pública:

- En sectores urbanizables (Plan Parcial de Abaro, ya aprobado definitivamente)
- En parcelas de titularidad municipal.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Continuar profundizando en la coordinación entre el Ayuntamiento de Sopela y las instituciones que trabajan a escala de la CAPV. Los instrumentos de coordinación y seguimiento se desarrollarían mediante convenio.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Sopela e instituciones a nivel de la CAPV.

ESTRATEGIA 4.3. Modelos y colaboraciones comarcales.

ACCIÓN 4.3.1. – Aplicación de las funciones de la Oficina de Vivienda y Derechos Sociales de Gorliz y Plentzia.

CONTEXTO DE PARTIDA: El Ayuntamiento de Sopela, en solitario, tiene limitaciones evidentes para ofrecer a los ciudadanos un servicio propio que tendría las características de una oficina de vivienda. Sin embargo, en colaboración con el resto de ayuntamientos de la comarca se pueden crear oportunidades para empezar a organizar y desarrollar los servicios.
Hasta el momento, Gorliz y Plentzia han creado la Oficina de Vivienda y Derechos Sociales para analizar el tema, con el fin de poner en marcha políticas públicas y acciones. Desde el ayuntamiento de Sopela se considera interesante empezar a trabajar en el pueblo las funciones que tiene esta oficina que ya está en marcha. Para ello, existen diversas opciones: por un lado, conocer el trabajo de esta oficina y trabajar por su cuenta aquellos que se ajusten a la realidad de Sopela (ayudas para la rehabilitación de viviendas, programas de alquiler, opciones de vivienda vacía, promociones de vivienda, servicio de pisos turísticos, ...); por otro lado, ponerse en contacto con estos dos ayuntamientos y analizar las posibilidades de colaboración.

La Mancomunidad Comarcal también puede ser un agente importante a la hora de abordar este asunto. Hasta ahora no tiene funciones de cara a la vivienda, pero merecería la pena analizar qué papel puede jugar.

El objetivo será realizar una reflexión sobre este tema y clarificar los caminos a seguir a lo largo de 2026.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Conocer el tema con los ayuntamientos de Gorliz y Plentzia y analizar las posibilidades de cara al futuro.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Sopela.

ACCIÓN 4.3.2 – Reflexión sobre el servicio que puede desarrollar la "Mancomunidad de Servicios de Uribe Kosta" que trabaja a escala comarcal para trabajar el tema de la Vivienda.

CONTEXTO DE PARTIDA: El Ayuntamiento de Sopela tiene limitaciones evidentes para ofrecer a los ciudadanos un servicio propio en materia de vivienda. Sin embargo, en colaboración con el resto de ayuntamientos de la comarca se pueden crear oportunidades para empezar a organizar y desarrollar un servicio mancomunado.

La creación de un servicio comarcal de vivienda puede ser una herramienta interesante para responder de forma más integral a los retos de los próximos años, a pesar de que hasta ahora desde la Mancomunidad de Servicios de Uribe Kosta no se ha ofrecido ningún servicio en torno a la vivienda: ayudas a la rehabilitación de viviendas, programas de alquiler, alternativas a la vivienda vacía, promociones de vivienda, servicio de vivienda turística, entre otros.

DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: Trabajar el tema con el resto de ayuntamientos en los ámbitos de decisión de la Mancomunidad y analizar las posibilidades de cara al futuro.

ENTIDADES RESPONSABLES: Ayuntamiento de Sopela, Ayuntamientos comarcales y Mancomunidad.

3. CRONOGRAMA

EJE 1. FOMENTO DEL ALQUILER ASEQUIBLE	2026	2027	2028	Relación con la denominación (alta-media)
ESTRATEGIA 1.1 Incrementar el parque de viviendas de protección pública de uso residencial, con especial atención al alquiler asequible.				
Acción 1.1.1 Promoción de vivienda protegida (Abaro)	X	X	X	MEDIA
ACCIÓN 1.1.2 - Promover vivienda protegida (Ripa).	X	X	X	MEDIA
Acción 1.1.3 Promover viviendas protegidas en alquiler (Asu y Loiola).	X			ALTA
Acción 1.1.4 Fomentar viviendas dotacionales (cedidas en la gestión de cuatro sectores).	X	X	X	ALTA
Acción 1.1.5 - Nuevos modelos de vivienda: cohousing.	X			
ESTRATEGIA 1.2 Actuaciones y programas de intermediación y movilización de vivienda deshabitada en el mercado de alquiler.				
Acción 1.2.1 Medidas fiscales para promover la movilización de viviendas vacías hacia el alquiler asequible.	X	X	X	ALTA
Acción 1.2.2 Fomento del programa Bizigune y ASAP	X	X	X	ALTA
Acción 1.2.3 Puesta en marcha de las actuaciones incluidas en el decreto 149/2021, de 8 de junio, de viviendas deshabitadas y de medidas para el cumplimiento de la función social de las viviendas.	X	X	X	ALTA

EJE 2. ACTUACIONES SOBRE EL PARQUE DE EDIFICIOS RESIDENCIALES Y REGENERACIÓN URBANA	2026	2027	2028	Relación con la denominación (alta-media)
ESTRATEGIA 2.1 Obtener viviendas en la ciudad edificada				
ACCIÓN 2.1.1 - Ordenanza para el cambio de uso de locales vacíos y su seguimiento.	X	X	X	ALTA
Acción 2.1.2 Reflexión sobre la regulación y seguimiento de las Viviendas de Uso Turístico.	X	X	X	MEDIA
ACCIÓN 2.1.3 – Reflexión y definición para regular la división de los caseríos.	X			MEDIA

EJE 3 SISTEMA DE PRESTACIONES Y AYUDAS AL ALQUILER	2026	2027	2028	Relación con la denominación (alta-media)
3.1 Ayudas a la emancipación juvenil.				
Acción 3.1.1 Subvenciones municipales para jóvenes.	X	X	X	MEDIA
Acción 3.1.2 Promociones de los programas Gaztelagun y Emantzipa	X	X	X	MEDIA
ESTRATEGIA 3.2 Ayudas al alquiler para colectivos en dificultades.				
Acción 3.2.1 Promoción del derecho subjetivo a la vivienda y de la prestación de vivienda.	X	X	X	ALTA
ESTRATEGIA 3.3 Ayudas al pago del alquiler y alternativas habitacionales para personas en vulnerabilidad económica y riesgo de exclusión				
Acción 3.3.1 Ayudas de Emergencia Social	X	X	X	ALTA
ESTRATEGIA 3.4. Estrategias derivadas de la declaración de zonas tensionadas y control de precios y protección de colectivos vulnerables.				
Acción 3.4.1 Aplicación y seguimiento de las consecuencias que establece la Ley 12/2023, de 24 de mayo, en el marco de la declaración de zona tensionada.		X	X	ALTA

EJE 4. SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN INSTITUCIONAL	2026	2027	2028	Relación con la denominación (alta-media)
ESTRATEGIA 4.1 Sistema de evaluación y seguimiento.				
Acción 4.1.1 Actualizar los indicadores asociados a la declaración de zona tensionada.		X	X	ALTA
Acción 4.1.2 Evaluación anual del Plan.		X	X	ALTA
ESTRATEGIA 4.2 Sistemas de coordinación y participación en las políticas de vivienda.				
Acción 4.2.1 Coordinación con el Gobierno Vasco.	X	X	X	ALTA
ESTRATEGIA 4.3. Modelos y colaboraciones comarcales.				
ACCIÓN 4.3.1. – Aplicación de las funciones de la Oficina de Vivienda y Derechos Sociales de Gorliz y Plentzia.	X	X		ALTA
ACCIÓN 4.3.2 – Reflexión sobre el servicio que puede desarrollar la “Mancomunidad de Servicios de Uribe Kosta” que trabaja a escala comarcal para trabajar el tema de la Vivienda.	X	X		