



PLAN DE ACCIÓN DE VIVIENDA DE HONDARRIBIA

La Ley 12/2023, sobre el derecho a la vivienda, aprobada por el Congreso de los Diputados el 24 de mayo de 2023, permite declarar determinados ámbitos como Zona de Mercado Residencial Tensionado (en adelante, ZMRT). El artículo 18 de dicha Ley establece que los municipios que cumplan determinados requisitos podrán solicitar esa declaración y que, una vez obtenida, podrán activar instrumentos específicos de intervención en el mercado de la vivienda: entre otros, la regulación del precio del alquiler, el incremento de la oferta asequible y la garantía de la función social de la vivienda.

En este contexto, conforme a los estudios preliminares realizados por el Observatorio Vasco de la Vivienda (OVV), Hondarribia cumple las condiciones previstas por la Ley, especialmente en lo relativo a la evolución de los precios de compraventa. En consecuencia, el municipio se encuentra en situación de solicitar la declaración de ZMRT. Según la normativa vigente, para poder solicitar la declaración un municipio debe cumplir, al menos, uno de los siguientes criterios: incremento significativo del precio del alquiler en los últimos cinco años; incremento notable del precio de compraventa de la vivienda; o que el esfuerzo económico para pagar la vivienda supere el 30% de los ingresos.

Para iniciar el procedimiento de declaración, el Gobierno Vasco exige la presentación de tres documentos principales: por un lado, el diagnóstico de la situación de la vivienda; a continuación, el informe que justifique si se cumplen o no las variables citadas; y, finalmente, el Plan de Acción que incluya medidas concretas y un cronograma para el periodo de vigencia de la declaración (tres años). Este documento dará respuesta a este último requisito, utilizando para ello la estructura propuesta por el OVV.

Según la memoria de diagnóstico y justificación, Hondarribia cumple dos de las tres condiciones de zona tensionada. Por un lado, en el periodo 2018-2023 las rentas de alquiler han aumentado un 19,7% y han superado en 3,2 puntos el crecimiento del IPC (16,5%). Por otro lado, en el periodo 2019-2024 los precios de compraventa de vivienda han crecido un 25,5%, superando en 6,1 puntos el crecimiento del IPC (19,4%). En cambio, el esfuerzo económico medio para pagar la vivienda (21,2%, según datos de 2022) no alcanza a superar el umbral del 30% y, por tanto, no se cumple ese segundo criterio. Hablamos, claro está, de promedios, ya que en muchas unidades convivenciales unipersonales, por ejemplo, se supera con facilidad el umbral. La evolución de los precios y la dinámica general del mercado muestran que existe en el municipio una situación objetiva de tensión.

Por consiguiente, el objetivo del Plan de Acción de Vivienda de Hondarribia es corregir los desequilibrios identificados en el municipio y dar una respuesta coherente y operativa a las carencias de vivienda asequible.

Cabe señalar, por otra parte, que trabajaremos el plan en un momento singular, dado que el nuevo PGOU de Hondarribia, si todo va bien, entrará en vigor en breve. Ello significa que ya se ha realizado en el municipio una reflexión profunda sobre el modelo urbano, también sobre la vivienda. El Plan tendrá en cuenta ese trabajo, como no puede ser de otro modo,



complementándolo en cada caso y aportando, en otros, precisiones para materializar lo ya decidido. Naturalmente, las políticas de vivienda asequible no se limitan al PGOU; por ello, el Plan abordará actuaciones para impulsar la movilización del parque de vivienda, reforzar la eficacia del sistema de ayudas u organizar una gobernanza orientada a coordinar dichas políticas.

Por consiguiente, el Plan de Acción se estructura en cuatro ejes principales:

Alquiler asequible y movilización de la vivienda vacía.
Ciudad construida y rehabilitación del parque de viviendas.
Sistema de prestaciones y subvenciones para el alquiler.
Gobernanza y coordinación interinstitucional.

El objetivo no es proponer medidas aisladas, sino, desde un enfoque integrado, estructurar la política municipal de vivienda y poner en marcha, en un plazo de tres años, medidas realistas y ejecutables. En definitiva, la finalidad de este plan es reforzar, en Hondarribia, el derecho a una vivienda digna y asequible mediante pasos concretos y operativos.

Para finalizar, para la elaboración del Plan de Acción, además de la documentación municipal y del trabajo realizado con responsables políticos y técnicos, se han analizado, entre otras, las posibilidades e instrumentos que ofrecen las siguientes normas:

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, por el que se regulan en la Comunidad Autónoma del País Vasco las viviendas y las condiciones mínimas de habitabilidad y las normas de diseño de los alojamientos dotacionales de aplicación.

Decreto 149/2021, de 8 de junio, sobre viviendas deshabitadas y sobre la función social de la vivienda y las medidas para su cumplimiento.

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

Ley 6/2025, de 11 de diciembre, de Medidas Urgentes en materia de Vivienda, Suelo y Urbanismo.

MISIÓN Y VISIÓN

MISIÓN

Desarrollar políticas municipales de vivienda para responder de forma estructurada y eficaz a las necesidades residenciales de la ciudadanía de Hondarribia, garantizando el derecho a una vivienda asequible y digna y reforzando la función social de la vivienda.

VISIÓN

El eje de la visión de este plan es reforzar, de forma planificada y coordinada, la función social de la vivienda en Hondarribia, priorizando el alquiler asequible y optimizando los recursos públicos para garantizar el derecho a la vivienda.



Asimismo, esta visión apuesta por una gobernanza sólida y estructurada, reforzando la coordinación interdepartamental dentro del Ayuntamiento e impulsando la colaboración con el Gobierno Vasco, las instituciones forales y otros agentes, para alcanzar objetivos compartidos.

OBJETIVOS Y PRIORIDADES DEL PLAN

El objetivo principal del Plan de Acción de Vivienda de Hondarribia es encauzar de forma operativa los problemas de accesibilidad a la vivienda identificados en el municipio, especialmente en el segmento del alquiler, y aprovechar los instrumentos que ofrece la declaración de zona tensionada.

Para desarrollar ese objetivo general, el plan establece las siguientes prioridades estratégicas:

1. PRIORIDAD. INCREMENTAR EL PARQUE PROTEGIDO DE ALQUILER ASEQUIBLE

Incrementar en Hondarribia la oferta de alquiler asequible es fundamental, tanto mediante nuevas promociones de vivienda de protección pública como mediante alojamientos dotacionales. Al mismo tiempo, es importante priorizar el régimen de alquiler en las promociones y orientar de forma estratégica los suelos disponibles.

Los desarrollos previstos por el nuevo PGOU se orientarán de forma estratégica, para garantizar el incremento de la vivienda de protección pública y de la oferta de alquiler.

2. PRIORIDAD. MOVILIZACIÓN DE VIVIENDA VACÍA Y FUNCIÓN SOCIAL

La segunda prioridad es identificar las viviendas vacías existentes en el municipio y canalizarlas hacia el mercado del alquiler, mediante incentivos y programas de intermediación y, cuando proceda, aplicando medidas fiscales.

El objetivo no es un enfoque sancionador ni recaudatorio, sino garantizar la función social de las viviendas. Será esencial consolidar el programa Bizigune y trabajar una relación basada en la confianza con las personas propietarias.

3. PRIORIDAD. SISTEMA DE AYUDAS Y PRESTACIONES COORDINADO Y EFICAZ

La tercera prioridad es gestionar de forma coordinada y eficaz los sistemas de ayudas y prestaciones vinculadas a la vivienda (Gaztelagun, Emantzipa, EPE, AES, PEV, etc.), optimizando los recursos públicos y ofreciendo una atención cercana a la ciudadanía.

Para ello, se dotará de coherencia al sistema de información, orientación y derivación, integrando las prácticas y recursos existentes en la actualidad.

4. PRIORIDAD. GOBERNANZA SÓLIDA Y APROVECHAMIENTO DE LAS POSIBILIDADES DE LA ZONA TENSIONADA

La última prioridad es estabilizar la estructura de gobernanza y aplicar de forma eficaz los instrumentos que abre la declaración de zona tensionada:

Aplicación del índice de referencia de precios de alquiler,
Activación de medidas vinculadas a grandes tenedoras y tenedores,
Comunicación y control de la prohibición de nuevas VUT y VIV (según su sigla en el documento),
Y realización de un seguimiento sistemático de la declaración.

El objetivo es que las medidas no se apliquen como actuaciones aisladas, sino como parte de una estrategia unificada y estable, con mecanismos de seguimiento y evaluación.

1. EJE. FOMENTAR EL ALQUILER ASEQUIBLE

CONTEXTO Y ENCUADRE

El mercado residencial de Hondarribia presenta una tensión estructural, especialmente en el segmento del alquiler. Solo el 18,2% de las viviendas principales está en alquiler, pero el 73,2% de la demanda de vivienda se orienta al alquiler. Este desequilibrio se agrava con la evolución de los precios: en el periodo 2018–2023 el precio del alquiler ha aumentado un 19,7%, por encima del IPC; el de compraventa, un 25,5%. Al mismo tiempo, el parque protegido es solo del 1,1%, y en Bizigune solo hay activadas 8 viviendas.

Ello muestra que incrementar el alquiler asequible es la palanca principal para aliviar la tensión, tanto creando nueva oferta como movilizándolo una parte del parque de uso no estable. De hecho, la tasa de viviendas que no son principales es del 21,5%, y hay 1.680 viviendas sin empadronamiento (19,3%). Al mismo tiempo, 35 grandes tenedoras y tenedores controlan el 24,2% del mercado del alquiler, lo que refuerza la necesidad de una intervención pública activa.

En este contexto, Hondarribia se encuentra hoy en una situación singular: está pendiente de aprobación el nuevo PGOU. El trabajo de planificación realizado en los últimos años ha traído una reflexión profunda sobre el modelo urbano: poner límite a la dispersión y reforzar la compactación; planificar nuevas áreas residenciales con localizaciones y regímenes claros; y elevar en determinados sectores el porcentaje de protección pública hasta el 75%. Asimismo, se han analizado la figura de los alojamientos dotacionales y nuevas tipologías (para personas mayores, para jóvenes...).

Ello significa que, en gran medida, la planificación estructural ya está hecha. En consecuencia, este Plan de Acción no “reinventará” el modelo de planificación; sino que establecerá criterios para activar y priorizar, en un horizonte de 3 años, lo previsto por el PGOU. Es decir, la función de este eje será convertir la planificación estratégica en operativa.

El cuestionario municipal también confirma esa dirección: la promoción de vivienda de protección pública y la identificación de suelos disponibles se consideran prioridades altas;



en cambio, el censo de viviendas vacías o la aplicación del canon aún no se ha activado. Ello muestra que la política de alquiler asequible debe trabajarse en dos planos complementarios:

- Planificar y ejecutar la nueva oferta, con base en el PGOU.
- Activar los recursos existentes, respondiendo a los desequilibrios presentes en el mercado.

Por último, debe tenerse en cuenta que el problema de accesibilidad al alquiler no es solo una cuestión de rentas bajas. Aunque el esfuerzo medio para pagar la vivienda es del 21,2%, en los hogares unipersonales asciende al 43,4%, y la tasa de emancipación juvenil es del 26,3%. Ello indica que se necesita una política de alquiler asequible más universal, sin limitarla únicamente a colectivos concretos.

En consecuencia, este eje 1 tendrá dos líneas complementarias:

- 1.1. Incrementar el parque público y protegido, priorizando el régimen de alquiler.
- 1.2. Movilizar una parte del parque de viviendas vacías o de uso no estable, para hacerla disponible en el mercado.

1.1. ESTRATEGIA. PLANIFICAR, AMPLIAR Y PRIORIZAR EL ALQUILER EN EL PARQUE DE VIVIENDA PROTEGIDA

1.1.1 Medidas para reforzar la vivienda protegida y el alquiler en las previsiones de desarrollos residenciales

El nuevo PGOU de Hondarribia prevé varios desarrollos residenciales, incluyendo un número significativo de viviendas de protección pública. Según las previsiones, en los principales suelos urbanos y urbanizables se han planificado cientos de nuevas viviendas, con un porcentaje de protección pública que en algunos sectores alcanza el 75%. Además, en muchos casos se ha concretado el número de viviendas que se destinarán al régimen de alquiler. Conforme al planeamiento vigente, estos son los principales desarrollos residenciales que vendrán.

Fuente: cuestionario a responsables del Ayuntamiento de Hondarribia.

Aunque la planificación a medio-largo plazo es ambiciosa, analizada en un horizonte real de 3 años, la capacidad de ejecución es más limitada. En efecto, a corto plazo, los principales desarrollos que pueden construirse serán:

- Presa: 66 viviendas en régimen de alquiler.
- Labreder / Cubo de la Magdalena: 33 VPP.
- Biteri: 34 VPP.
- Montañenea: 28 VPP (obra iniciada).



- Etxanikenea: es posible que la primera fase esté en obras, pero no en condiciones de entrega de las viviendas.

Ello significa que, en el mejor de los casos, en los próximos 3 años podría activarse una nueva oferta de en torno a 161 VPP; la mayoría estaría en régimen de alquiler, pero no existe certeza sobre los calendarios de las promociones.

Contrastando estos datos con las 1.552 solicitudes de vivienda registradas en Etxebide (91,7 solicitudes por cada mil habitantes) y teniendo en cuenta que en torno al 70% corresponde al alquiler, se observa que la nueva oferta es necesaria, pero no será suficiente para aliviar de inmediato la tensión.

En consecuencia, la planificación del PGOU es sólida y prevé un número elevado de viviendas de protección pública para el medio-largo plazo; sin embargo, a corto plazo, este Plan deberá activar también otras medidas complementarias.

ACTUACIÓN

Este Plan de Acción no puede revisar el contenido del PGOU, no tendría sentido; se ha realizado un trabajo sólido y se vinculará a él.

Priorizar el régimen de alquiler en las VPP

Se desarrollará una negociación activa para que, en las promociones de VPP y VPP tasada, la proporción de alquiler protegido sea la mayor posible, en la medida en que sea viable en el marco del planeamiento y de los convenios, y utilizando los instrumentos de intervención pública.

Acuerdos estratégicos con VISESA y el Gobierno Vasco

Como es sabido, es habitual que las promotoras y promotores privados opongan importantes resistencias a construir alquiler protegido (porque la rentabilidad se obtiene en un plazo más largo y porque supone una mayor responsabilidad en la gestión de las viviendas). Para superar ese obstáculo, deberá acudir a la colaboración público-pública y se elaborará un marco de convenios a medio-largo plazo, especialmente con VISESA. El objetivo sería poner en marcha promociones públicas de forma planificada y ambiciosa y orientar la oferta que se genere hacia quien la necesite.

Responsable:

Ayuntamiento de Hondarribia (Urbanismo y Vivienda), en coordinación con Gobierno Vasco / VISESA.

1.1.2 Alojamientos dotacionales



Los alojamientos dotacionales son una herramienta útil para dar respuesta a necesidades residenciales específicas (juventud, personas mayores, situaciones de emergencia, etc.) mediante soluciones de uso temporal o de rotación, con gestión pública o concertada.

El nuevo PGOU ha analizado esta figura y determinadas tipologías (para personas mayores, para jóvenes...), lo cual permite activar medidas en un plazo más corto que las promociones residenciales ordinarias, siempre que se identifiquen suelos y se acuerde un modelo de gestión.

ACTUACIÓN

- Identificar, en el marco del PGOU, los suelos o edificios susceptibles de destinarse a alojamientos dotacionales.
- Definir el perfil de personas destinatarias (juventud, personas mayores, etc.) y el modelo de acceso y permanencia.
- Establecer acuerdos con Gobierno Vasco y/o entidades públicas para su promoción y gestión.

Responsable:

Ayuntamiento de Hondarribia (Urbanismo y Vivienda), en coordinación con Gobierno Vasco.

1.1.3 Nuevos modelos de vivienda

Las nuevas formas de convivencia y las necesidades residenciales emergentes (hogares unipersonales, envejecimiento, emancipación juvenil tardía, etc.) requieren tipologías y modelos más flexibles: viviendas más pequeñas, soluciones compartidas, fórmulas cooperativas, etc.

ACTUACIÓN

- Analizar qué tipologías y fórmulas son más adecuadas para Hondarribia.
- Estudiar su encaje en el planeamiento y en la normativa de habitabilidad.
- Impulsar proyectos piloto, en su caso, en colaboración con otras administraciones.

Responsable:

Ayuntamiento de Hondarribia (Urbanismo y Vivienda), con apoyo técnico especializado.

1.1.4 Criterios urbanísticos para nuevos desarrollos

Para reforzar el alquiler asequible y la función social de la vivienda, los nuevos desarrollos deben incorporar criterios urbanísticos claros: mezcla de regímenes, reservas y fases; prioridad del alquiler; y mecanismos de seguimiento.



ACTUACIÓN

- Incorporar, en la gestión de los ámbitos, criterios de prioridad del alquiler protegido.
- Establecer condiciones y fases de ejecución vinculadas a objetivos de vivienda asequible.
- Coordinar las determinaciones urbanísticas con la política municipal de vivienda.

Responsable:

Ayuntamiento de Hondarribia (Urbanismo y Vivienda).

1.1.5 Identificación de suelos disponibles y censo estratégico

Es imprescindible disponer de un inventario actualizado de suelos y activos (públicos o susceptibles de movilización) para orientar de forma estratégica las actuaciones de vivienda.

ACTUACIÓN

- Elaborar un censo/inventario estratégico de suelos y activos disponibles.
- Priorizar ámbitos según viabilidad y capacidad de generación de alquiler protegido.
- Revisar periódicamente el inventario y actualizarlo conforme avancen los expedientes.

Responsable:

Ayuntamiento de Hondarribia (Urbanismo y Vivienda).

1.2. ESTRATEGIA. Actuaciones y programas de intermediación y movilización de viviendas vacías hacia el mercado del alquiler

1.2.1 Trabajo sobre las viviendas vacías

La identificación de las viviendas vacías y de uso no estable resulta clave para incrementar la oferta sin necesidad de nueva construcción. En Hondarribia, la tasa de viviendas no principales es elevada y existen numerosas viviendas sin empadronamiento.

ACTUACIÓN

- Desarrollar un trabajo sistemático de identificación de viviendas potencialmente vacías o deshabitadas, cruzando información municipal disponible.
- Establecer un protocolo de contacto con personas propietarias.
- Ofrecer información y alternativas de movilización hacia el alquiler (programas, ayudas, garantías, etc.).



Responsable:

Ayuntamiento de Hondarribia (Vivienda), con apoyo de Hacienda/Padrones.

1.2.2 Activación y consolidación del programa Bizigune

Bizigune es el instrumento de intermediación principal para movilizar viviendas vacías hacia el alquiler asequible, aportando garantías a la propiedad y facilitando el acceso a viviendas a personas demandantes.

ACTUACIÓN

- Reforzar la difusión del programa Bizigune en Hondarribia.
- Establecer un canal municipal estable de información, captación y derivación a Bizigune.
- Acompañar a las personas propietarias durante el proceso, reduciendo incertidumbres y barreras.

Responsable:

Ayuntamiento de Hondarribia (Vivienda), en coordinación con Gobierno Vasco/Bizigune.

1.2.3 Otras actuaciones de intermediación y captación

Además de Bizigune, pueden activarse programas complementarios o acuerdos para captar viviendas (por ejemplo, mediante seguros, garantías y fórmulas de gestión concertada).

ACTUACIÓN

- Analizar programas y fórmulas existentes (públicas y público-privadas) para captar vivienda.
- Valorar su adecuación jurídica y económica para Hondarribia.
- Activar, si procede, convenios o programas piloto.

Responsable:

Ayuntamiento de Hondarribia (Vivienda).

1.2.4 Medidas fiscales: incentivos, presión y seguimiento

La fiscalidad debe utilizarse como instrumento de política pública activa para orientar el uso social de la vivienda: por un lado, generando incentivos positivos; por otro, aplicando



presión progresiva cuando exista desocupación injustificada, con apoyo técnico y acompañamiento.

ACTUACIÓN

- Diseñar un esquema fiscal que combine incentivos y medidas de presión progresiva vinculadas a la desocupación.
- Establecer un sistema de seguimiento anual para evaluar su impacto:
 - Cuántas viviendas se han movilizadas al alquiler.
 - Cuántas se han rehabilitado.
 - En qué barrios se ha producido el mayor impacto.
- En función de dicha evaluación, formular propuestas de adecuación de las ordenanzas fiscales para el año siguiente.

Mediante esta actuación, el Ayuntamiento de Hondarribia convierte la fiscalidad en un instrumento de política pública activa, aplicando de forma unificada presión progresiva, incentivos positivos y apoyo técnico, para orientar las viviendas vacías hacia el alquiler asequible.

Responsable:

Ayuntamiento de Hondarribia (Hacienda y Vivienda), mediante la actualización y el seguimiento de las ordenanzas fiscales municipales.

2. EJE. PARQUE EDIFICATORIO RESIDENCIAL Y ORDENACIÓN URBANA

CONTEXTO Y ENCUADRE

La política de vivienda de Hondarribia no puede basarse únicamente en los nuevos desarrollos. El diagnóstico muestra que una parte importante del parque de viviendas del municipio ya está construida, y que en él se identifican varios retos estructurales: envejecimiento, problemas de accesibilidad y uso no estable.

En el parque de viviendas es elevado el número de viviendas sin ascensor, y el peso de la población mayor de 65 años va en aumento. Ello significa que muchas viviendas tienen necesidades de adaptación y, al mismo tiempo, que el proceso de envejecimiento incrementa la necesidad de tipologías y ubicaciones de vivienda más adecuadas. Esta situación tiene dos consecuencias: por un lado, la necesidad de una intervención sistemática de rehabilitación y accesibilidad; y, por otro, la reubicación estratégica de viviendas sin adaptación, con la posibilidad de devolver esas viviendas al mercado.

Por otra parte, la tasa de viviendas que no son principales es del 21,5%, y el número de viviendas no empadronadas es de 1.680. Ello muestra que en la propia ciudad construida existe potencial, no solo mediante la movilización de viviendas vacías, sino mediante la rehabilitación y la regeneración integrada.

El cuestionario municipal confirma esa dirección. Existe intención de activar en Mendelu un Ámbito de Rehabilitación Integrada (BIE) o figura similar, y se plantea una intervención



estratégica en ese barrio. Asimismo, se prevén planes específicos y trabajos de rehabilitación en el Casco Histórico, y se están analizando intervenciones barrio a barrio. En el ámbito de la accesibilidad, la instalación de ascensores y la adaptación de edificios antiguos se identifican como el principal reto.

El nuevo PGOU prioriza la compactación frente a la dispersión. Ello significa que la propia ciudad construida es uno de los principales ámbitos estratégicos de la política de vivienda: densificación racional, segregación de viviendas grandes y valoración de cambios de uso (lonjas, etc.), cuidando en todo caso la calidad urbanística y el equilibrio comercial.

El objeto de este eje, por tanto, se orienta a regenerar la ciudad y a crecer hacia dentro: adaptar y hacer accesible el parque de viviendas existente; impulsar intervenciones integradas en barrios concretos; e identificar y activar oportunidades para generar más vivienda protegida dentro de la ciudad construida.

El objetivo no es solo reparar edificios, sino incrementar, a través de procesos de regeneración, el alquiler asequible y el número de viviendas de protección pública, en coherencia con la visión compacta y sostenible del PGOU.

2.1. REGENERACIÓN DE ÁREAS URBANAS Y REHABILITACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS

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

SITUACIÓN

Como hemos subrayado, el parque de viviendas de Hondarribia presenta necesidades de rehabilitación y adaptación, especialmente vinculadas a la accesibilidad y al envejecimiento. Existen numerosos edificios sin ascensor, y el peso de la población ≥ 65 años va en aumento. Por otra parte, la tasa de viviendas que no son principales es del 21,5% y hay 1.680 viviendas no empadronadas; es probable que muchas de ellas necesiten obras de rehabilitación antes de volver al mercado.

En este contexto, está en marcha el Plan Especial en el ámbito de Mendelu y Eskapatxulo. El planeamiento está hecho y comenzará a desarrollarse por fases. Entre otras cosas, se prevé un Open Gela que se abrirá durante 6 meses para ofrecer información y asesoramiento a la ciudadanía, y se está estudiando la posibilidad de ampliar las subvenciones para rehabilitación de vivienda. Esta experiencia combinará regeneración integrada e implicación ciudadana. De este modo, además de ejecutar el Plan Especial, la experiencia debe servir para resolver si es útil o no para aplicar en otros núcleos de Hondarribia.

El objeto de este eje es intervenir en la ciudad construida y activar oportunidades para incrementar la vivienda protegida y asequible, priorizando el crecimiento hacia dentro.



ACTUACIÓN

Este Plan de Acción mantiene cuatro líneas de actuación. Al tratarse de un ámbito de intervención amplio, deberán realizarse precisiones en cada caso.

1. Impulso de la accesibilidad: ascensores y adaptaciones

Con el diagnóstico en la mano, se trabajará en las siguientes líneas.

- Elaborar un mapa actualizado de edificios sin ascensor: definir ámbitos estratégicos de intervención y orientar la planificación/ayudas. El Ayuntamiento de Hondarribia tiene un trabajo previo realizado y, por diversos factores, como el patrimonio/protección, en muchas viviendas será un asunto difícil. Como se ha indicado, podrán plantearse intervenciones integradas.
- Ofrecer asesoramiento técnico a las comunidades. Puede ser general (portal web o mediante el BAZ) o intentaremos replicar el formato Open Gela, según las opciones y la casuística.
- Activar ayudas públicas y bonificaciones de tasas municipales para priorizar las obras de accesibilidad. Entre los incentivos, el Ayuntamiento aplicará instrumentos fiscales; y valorará establecer bonificaciones en estos tributos: ICIO y IBI. Más adelante, valorará aplicar la exención del canon.
- Objetivo: responder al envejecimiento demográfico y garantizar la habitabilidad de las viviendas antiguas.

2. Rehabilitación energética y habitabilidad

- Activar ayudas de rehabilitación en el marco del Plan Especial de Mendelu y Eskapatxulo.
- Estudiar la posibilidad de ampliar líneas de subvención, especialmente vinculadas al compromiso de movilizar viviendas vacías.
- Mejorar la eficiencia energética y las condiciones de habitabilidad, para posibilitar el alquiler asequible.
- Objetivo: vincular rehabilitación y movilización de vivienda. Como se ha dicho, el Ayuntamiento valorará si resulta más eficaz la intervención integrada o una ayuda más general.

3. Regeneración integrada a escala de barrio (Mendelu y Eskapatxulo, como experiencia piloto)

- Ejecutar el Plan Especial por fases.
- Activar el Open Gela que se abrirá durante 6 meses, para ofrecer información y asesoramiento a la ciudadanía.
- Intervención integral: edificios, espacio público y mejora de la habitabilidad.
- Tras ejecutar esta experiencia, se evaluará si el modelo es adecuado o no para extenderlo a otros barrios (por ejemplo, al Casco Histórico). Si la extensión fuese adecuada, se definirían los instrumentos de planificación apropiados para cada ámbito (Plan Especial o figura similar), para garantizar una intervención integral y eficaz.



- Objetivo: estructurar la regeneración a escala de barrio y no mediante intervenciones aisladas. Elaborar un mapa de intervenciones integradas a medio plazo e iniciar las tramitaciones necesarias para su ejecución.

4. Vincular rehabilitación y creación de vivienda protegida

- Vincular las estrategias de rehabilitación con oportunidades de creación de vivienda protegida (adquisición municipal, destino a alquiler social, etc.). Entre las opciones, se valorará establecer la cesión a Bizigune de la vivienda que haya recibido ayuda.
- Objetivo: que la regeneración no sea solo física, sino una transformación social alineada con la política de vivienda.

5. Trabajo permanente de mejora del hábitat

El Ayuntamiento de Hondarribia tiene una planificación realizada para ejecutar intervenciones frente a problemas existentes en distintos ámbitos barriales (entre ellos, la accesibilidad). En la medida en que los barrios sean más habitables, las viviendas existentes en ellos serán accesibles y será más fácil mantener su función social. Siendo así, el Plan propone mantener esta línea de actuación.

Responsable:

Ayuntamiento de Hondarribia (Urbanismo), vinculado a la ejecución del Plan Especial de Mendelu.

2.2. INSTRUMENTOS PARA CRECER HACIA DENTRO Y CAMBIOS DE USO

SITUACIÓN Y CONTEXTO

El modelo urbano de Hondarribia se basa en la lógica de priorizar la compactación y limitar la dispersión, en línea con la dirección estratégica establecida por el nuevo PGOU. La planificación estructural está hecha y se pretende que la expansión de nuevos suelos urbanizables se realice con medida, para evitar artificializaciones excesivas. Ello significa que las oportunidades para crear más vivienda asequible deben buscarse también dentro de la ciudad ya construida.

El diagnóstico muestra que la tasa de viviendas que no son principales es del 21,5%, lo que evidencia competencia entre usos (segundas viviendas, alquiler turístico, uso no estable). La presión de los alojamientos turísticos es especialmente sensible y, aunque el nuevo PGOU prevé una regulación más estricta, hoy en día todavía no existe una regulación específica en vigor.

Por otra parte, en el parque de viviendas existen posibilidades puntuales de crecimiento hacia dentro:



- posibilidades de convertir lonjas o locales de planta baja en vivienda, cuidando en todo caso las condiciones de habitabilidad y el equilibrio comercial;
- segregación horizontal de viviendas grandes, como instrumento para responder al crecimiento de unidades convivenciales pequeñas (tamaño medio que ha bajado del 2,75 al 2,40);
- densificación racional en determinados ámbitos, cuidando la calidad del tejido urbano y el equilibrio del espacio público.

Las posibilidades de cambio de uso y segregación están recogidas en el nuevo PGOU, pero en muchos casos su aplicación depende de condiciones urbanísticas y criterios de calidad. La conversión de lonjas en vivienda no es una política prioritaria, pero se valora como opción selectiva. En el caso de los alojamientos turísticos, el PGOU establecerá límites y condiciones más estrictas.

En este contexto, las políticas de crecimiento hacia dentro no son una mera alternativa a una lógica de expansión; sino un componente estratégico del modelo urbano compacto y sostenible. El objeto de este eje es:

- limitar la presión del uso turístico y priorizar el uso residencial;
- activar oportunidades de crear nuevas viviendas en el espacio construido (segregación, cambios de uso);
- alinear la ordenación urbana con el objetivo de vivienda asequible.

El objetivo no es impulsar cualquier densificación, sino identificar palancas para incrementar la vivienda protegida y el alquiler asequible garantizando la calidad urbanística y el equilibrio funcional.

2.2.1. Presión de alojamientos turísticos y vivienda

SITUACIÓN

En Hondarribia, la tasa de viviendas que no son principales es del 21,5%, lo que evidencia competencia entre usos, especialmente vinculada a la segunda vivienda y a los alojamientos turísticos. El peso del turismo en el municipio puede provocar tensión en el mercado de la vivienda, sobre todo en un contexto en el que la oferta de alquiler asequible es limitada (18,2% entre viviendas principales, y el 73,2% de la demanda orientada al alquiler).

El análisis adicional realizado a efectos de este apartado dice lo siguiente (Registro de empresas y establecimientos turísticos de Euskadi, 2026): en Hondarribia hay 145 ETE legalmente registradas y ofrecen en total 635 plazas. Las ETL, en cambio, son 8 y ofrecen 32 plazas. Considerando todas las modalidades, en Hondarribia hay 1.108 alojamientos. Con base en el umbral adoptado por Donostia, Hondarribia entera sería un área saturada si llegase a 1.696 alojamientos y estaría en área de riesgo si tuviese 848 alojamientos. Por tanto, Hondarribia está ya en área de riesgo. A ello debe añadirse lo que es sabido: que la presión turística no afecta igual en todos los barrios y que, a menudo, el número real de



alojamientos es superior al registrado. Todo ello es justificación suficiente, desde la perspectiva del derecho a la vivienda, para afirmar que debe limitarse el número de alojamientos, y no solo las ETE o ETL.

En ese sentido, el Ayuntamiento ha adoptado medidas en los últimos años para controlar esa presión. Se ha endurecido la normativa del PGOU para limitar la implantación de alojamientos turísticos; sin embargo, la nueva normativa todavía no está en vigor. Por otra parte, teniendo en cuenta los límites que establece la legislación de Propiedad Horizontal, el Ayuntamiento ha mantenido durante dos años una colaboración estrecha con las administraciones de fincas y, en los dos últimos años, se ha logrado que no se implanten nuevas ETE (Viviendas de Uso Turístico) en edificios de suelo urbano.

Asimismo, según la normativa que recoge medidas urgentes en materia de vivienda, en los municipios con declaración de zona tensionada no podrán autorizarse nuevas ETE o ETL. Ello significa que, si Hondarribia se declara zona tensionada, dispondrá de un instrumento jurídico más fuerte para limitar la expansión de usos turísticos.

Además, existe la posibilidad de modificar la normativa urbanística del PGOU o endurecer criterios de aplicación, por ejemplo estableciendo indicadores de carga (número de alojamientos por habitante o por edificio) y fijando una expansión controlada.

En este contexto, las estrategias de crecer hacia dentro deben vincularse necesariamente con la gestión de la presión del uso turístico, priorizando el uso residencial de la vivienda.

ACTUACIÓN

Estrategia para limitar la expansión de alojamientos turísticos y priorizar el uso residencial

Este Plan de Acción establece cuatro líneas principales de actuación:

1. Poner en vigor la nueva normativa del PGOU y garantizar su aplicación.

- Priorizar la entrada en vigor de una norma urbanística más estricta.
- Establecer criterios claros de aplicación, para evitar interpretaciones vagas.
- Estudiar la posibilidad de establecer indicadores de carga o límites cuantitativos, para evitar la saturación en barrios o ámbitos concretos.

2. Activar el instrumento jurídico de Zona Tensionada.

Si se obtiene la declaración de zona tensionada, se aplicará la prohibición prevista por las medidas urgentes: no autorizar nuevas ETE y ETL. Esta medida aportaría una sólida cobertura jurídica para frenar la expansión del uso turístico de la vivienda. Asimismo, se aprovechará el tiempo en que la declaración esté vigente para establecer una regulación más estricta de los alojamientos.

3. Mantener la colaboración con las comunidades de personas propietarias.

El Ayuntamiento de Hondarribia ha trabajado en los últimos años con las comunidades de personas propietarias por la cuestión de los pisos turísticos. De cara a los retos futuros, será importante mantener dicha relación.



4. Establecer un sistema de seguimiento y control.

- Mantener actualizado el mapa de alojamientos turísticos.
- Reforzar el control de licencias y actividades.
- Evaluar anualmente el impacto del uso turístico en el mercado de la vivienda.

El objetivo de esta actuación no es criminalizar el turismo, sino priorizar el uso residencial de la vivienda y garantizar un modelo urbano compacto y equilibrado, en coherencia con la estrategia de alquiler asequible y vivienda protegida.

Responsable:

Ayuntamiento de Hondarribia (Urbanismo, Actividades y Licencias, Hacienda).

2.2.2. Lonjas, caseríos y segregaciones

SITUACIÓN

Al analizar las posibilidades de crecer hacia dentro, el nuevo PGOU permite algunos instrumentos urbanísticos: cambios de uso (lonjas a vivienda), refuerzo del uso residencial en el ámbito rural y segregación de edificios en suelo urbano. No obstante, el Ayuntamiento de Hondarribia ha realizado una reflexión profunda en torno a esas posibilidades y, previendo los posibles efectos colaterales, no plantea una estrategia expansiva. Citemos, una por una, las casuísticas.

1. Convertir lonjas en vivienda: la normativa permite convertir locales de planta baja en vivienda en determinadas condiciones. Sin embargo, la experiencia de los últimos años ha mostrado que la calidad de las viviendas que se obtienen es a menudo deficiente (iluminación, ventilación, condiciones de habitabilidad) y que puede tener un impacto negativo en la actividad económica y en el tejido comercial. Por ello, en el nuevo PGOU se ha tendido a limitar esa posibilidad, previendo solo un cambio de uso selectivo.
2. Caseríos y edificios residenciales en suelo rural: en el municipio existen numerosos edificios residenciales del ámbito rural que han quedado sin explotación o están infrautilizados. Sin embargo, la presión urbanística es alta y las carencias de adaptación de infraestructuras y servicios son notables. En este contexto, la segregación de caseríos o la intensificación residencial conlleva el riesgo de agravar el problema; pues supone un perjuicio tanto desde la perspectiva del modelo urbano compacto, como desde la perspectiva del uso de recursos públicos o de criterios ecológicos.
3. Segregación horizontal de viviendas grandes: el nuevo PGOU recoge la posibilidad de facilitar la segregación de edificios en suelo urbano como instrumento para responder al crecimiento de unidades convivenciales pequeñas. El diagnóstico muestra que el tamaño de las unidades convivenciales está disminuyendo (del 2,75 al 2,40), y ello puede justificar una segregación racional en algunos casos. No obstante, la nueva normativa todavía no está en vigor y su aplicación dependerá de condiciones urbanísticas estrictas.



En resumen, existen herramientas, pero la visión de Hondarribia no es una densificación automática, sino priorizar la calidad, el equilibrio y el control de la presión urbanística.

ACTUACIÓN

Aplicación selectiva y controlada de oportunidades para crecer hacia dentro

Este Plan de Acción distingue tres sublíneas, con un posicionamiento claro en cada una:

1. Convertir lonjas en vivienda: cambio de uso selectivo

- Aplicar los límites y condiciones recogidos en el nuevo PGOU.
- Establecer condiciones estrictas de habitabilidad (iluminación, ventilación, superficie mínima, accesibilidad).
- No autorizar el cambio de uso en ámbitos en los que pueda tener un impacto negativo en el tejido comercial.
- Definir criterios concretos mediante ordenanza municipal, para evitar interpretaciones vagas. Con la ordenanza pormenorizada se valorarán otras medidas, por ejemplo, establecer o no el régimen de protección (tasada) de las nuevas viviendas que se generen.
- Objetivo: evitar viviendas de baja calidad y proteger el equilibrio funcional del tejido urbano.

2. Caseríos y ámbito rural: sin intensificación

- No autorizar en este momento nuevas segregaciones o intensificaciones de edificios residenciales en suelo rural.
- Evitar trasladar presión urbanística al suelo rural.
- Tener en cuenta los límites de infraestructuras y servicios del ámbito rural.
- Objetivo: no incrementar la urbanización difusa del suelo rural ni infraestructuras inadecuadas.

3. Segregación horizontal de viviendas grandes: opción regulada

- Cuando entre en vigor el nuevo PGOU, se permitirá la segregación de edificios en suelo urbano, con condiciones urbanísticas y técnicas estrictas.
- Se concretarán las condiciones de superficie mínima, habitabilidad y accesibilidad.
- Objetivo: responder a la demanda de unidades convivenciales pequeñas garantizando la calidad urbanística.

Mediante esta actuación, el Ayuntamiento de Hondarribia aplicará los instrumentos de crecer hacia dentro de forma selectiva y controlada, evitando una densificación automática o especulativa y garantizando un modelo urbano compacto y equilibrado.

Responsable:

Ayuntamiento de Hondarribia (Departamento de Urbanismo), mediante la aplicación del PGOU y la ordenanza.

3. EJE. SISTEMA DE PRESTACIONES DE ALQUILER Y SUBVENCIONES



CONTEXTO Y ENCUADRE

Existe una tensión estructural en la demanda de vivienda de Hondarribia, y así lo muestran claramente los datos del registro de Etxebide. En octubre de 2025 había 1.552 solicitudes de vivienda activas en el municipio, 91,7 solicitudes por cada mil habitantes; ese nivel de demanda es alto y equiparable al de los municipios de Donostialdea. El 55,1% de las solicitudes han sido realizadas por personas empadronadas en Hondarribia, y el 73,2% son para alquiler. Ello confirma que el alquiler es la principal vía de acceso y que la accesibilidad por compra es muy limitada.

El perfil de las solicitudes también es significativo. El 43,9% de las personas solicitantes son de ingresos medios (entre 15.000 y 28.861 euros), y el 32,3% son de ingresos bajos (<15.000 euros). También existen solicitudes de renta alta (22,5%), y el 67,1% de las personas solicitantes no empadronadas en el municipio son de renta media o alta, lo que indica que también existe presión externa. En cuanto al número de integrantes, el 63,4% de las solicitudes corresponden a viviendas de una sola persona, y, por género, las solicitudes de mujeres son el 45,9%, las de hombres el 34,0% y las realizadas en pareja el 20,0%. Asimismo, hay 44 solicitudes de vivienda adaptada y 299 solicitudes de vivienda con necesidad especial. Es especialmente destacable que existan 384 solicitudes activas de personas menores de 36 años, el 24,7% del total de solicitudes.

La situación de la juventud es especialmente significativa. Según el diagnóstico, en Hondarribia hay 770 jóvenes de entre 18 y 34 años emancipados, esto es, el 26,3% de las y los jóvenes de ese tramo de edad. Esa tasa es más baja que la de Gipuzkoa (33,3%) y la de la CAV (32,3%). Además, las tasas de emancipación presentan grandes diferencias entre barrios: en el Casco Viejo es del 51,2%, en Portua, Gornutz y Mendelu está entre el 33% y el 34,5%, pero en Arkolla es del 8,0%, en Zimizarga del 14,7%, en Puntalea del 16,5% y en Jaitzubia del 18,1. Estos datos muestran que la emancipación juvenil es más fácil en tejidos urbanos más compactos y notablemente más difícil en los más dispersos.

En cuanto al sistema de subvenciones y prestaciones, según los datos de noviembre de 2025, 194 personas son perceptoras en Hondarribia de la Renta de Garantía de Ingresos (RGI), y de ellas 16 tienen la prestación complementaria para gastos de vivienda (PCV). La Prestación Económica de Vivienda (PEV) se concede a 85 personas, entre las cuales hay 49 mujeres y 36 hombres; en torno al 90% de las ayudas se dirige a personas mayores de 35 años. En el marco del Derecho Subjetivo de Acceso a la Vivienda (DSAV), hay 148 solicitudes registradas; 92 han sido aceptadas, 71 PEV han sido asignadas y 25 se encuentran en situación provisional.

El programa Gaztelagun tiene 77 personas beneficiarias en el municipio; la mayoría son jóvenes de entre 24 y 29 años, y por género 48 mujeres y 29 hombres. En cuanto al programa Bizigune, hay 8 expedientes activos, y en el programa ASAP no hay viviendas.

Todos estos datos muestran que en Hondarribia la demanda de vivienda es elevada y estructural, orientada al alquiler y compuesta principalmente por personas de renta baja o media. En el caso de la juventud, la tasa de emancipación está por debajo de la media del territorio, y el sistema de ayudas públicas (aunque sea amplio) tiene un impacto mayor



en las personas mayores de 35 años que en la juventud. Al mismo tiempo, el mosaico de prestaciones es complejo y disperso, y existe una necesidad notable de coordinación.

El objetivo de este eje, por tanto, no es únicamente plantear más ayudas; sino estructurar de forma coherente el sistema de prestaciones de alquiler y subvenciones, lograr un mayor impacto en la emancipación juvenil, vincular las situaciones de emergencia con soluciones más estables y alinear las ayudas públicas con la política general de vivienda.

3.1.1. Impulso de los programas Gaztelagun y Emantzipa

SITUACIÓN

En Hondarribia la tasa de emancipación de la juventud de 18-34 años es del 26,3%, inferior a la de Gipuzkoa y la de la CAV. En Etxebide existen 384 solicitudes activas de personas menores de 36 años (24,7%), y el peso de la demanda de alquiler es muy alto (73,2%). El programa Gaztelagun cuenta con 77 personas beneficiarias, no es poco, pero es necesario realizar esfuerzos para que quien pueda ser beneficiaria o beneficiario tenga un acceso efectivo.

En este contexto, existen herramientas para fomentar la emancipación juvenil, pero es necesario reforzar su difusión y aprovechamiento.

ACCIÓN

Impulso activo de los programas Gaztelagun y Emantzipa y activación de la posibilidad de alojamientos dotacionales. Esta acción propone tres líneas principales de actuación:

1. Promoción sistemática de los programas del Gobierno Vasco.

El Ayuntamiento difundirá de forma activa entre la juventud la información sobre los programas Gaztelagun y Emantzipa, mediante campañas de comunicación específicas (Departamento de Juventud, web, redes sociales, sesiones informativas en centros educativos, etc.). El objetivo es incrementar el conocimiento y el uso de las ayudas ya vigentes.

Gaztelagun: ayuda al alquiler dirigida a jóvenes menores de 36 años (empadronamiento mínimo de 6 meses en la CAV, se requiere contrato de alquiler, límite de alquiler hasta 750€ en el caso de Hondarribia, máximo 300 €/mes, con un determinado límite de alquiler y condiciones de renta).

Emantzipa: ayuda de 300 €/mes dirigida a jóvenes de 25-29 años, hasta 3 personas beneficiarias por vivienda, durante un máximo de dos años, utilizable para alquiler o hipoteca.

2. Poner en marcha una ayuda municipal.

El Ayuntamiento tiene reservada en presupuestos una bolsa económica para ofrecer ayudas propias (75.000€). Actualmente está elaborando las bases para canalizarlas, con la intención de publicarlas a corto plazo.



3. **Crear una ventanilla de acogida estructurada.**
Se establecerá un servicio estructurado de información y tramitación para jóvenes, tanto presencial como online o telefónico. El objetivo es facilitar el proceso de solicitud de ayudas y ofrecer a la juventud orientación personalizada (requisitos, compatibilidad, documentación).
4. **Potencial de los alojamientos dotacionales para la emancipación juvenil.**
Los alojamientos dotacionales que puedan preverse en el marco del PGOU se plantearán como herramienta estratégica para la emancipación juvenil. Esta fórmula permite que la juventud resida temporalmente (por ejemplo, hasta un máximo de 6 años) en vivienda protegida, garantizando una primera experiencia de emancipación estable. El objetivo es combinar las subvenciones y una oferta específica de vivienda, para acercar la tasa de emancipación juvenil a la media del territorio.

Es sabido que existen resistencias para materializar el desarrollo dotacional en Hondarribia; no obstante, el plan recomienda apostar por ello en determinados ámbitos.

Mediante esta acción, el Ayuntamiento no crea nuevas ayudas, pero refuerza la difusión, coordinación y complementariedad de las herramientas ya existentes, convirtiendo la accesibilidad a la vivienda de la juventud en una prioridad estratégica.

Entidades

responsables:

Ayuntamiento de Hondarribia (Juventud, Vivienda, Servicios Sociales), en colaboración con el Gobierno Vasco.

3.1.2. Garantía del Derecho Subjetivo de Vivienda

SITUACIÓN

La Ley de Vivienda del País Vasco (3/2015, de 18 de junio) reconoce el derecho subjetivo de la ciudadanía a ocupar una vivienda adecuada. Para garantizar ese derecho, las administraciones cuentan con dos mecanismos principales: asignar una vivienda de alquiler regulado o un alojamiento dotacional, o, cuando ello no sea posible, conceder una prestación económica (PEV).

En Hondarribia, según los datos de 2025, existen 148 solicitudes en el marco del Derecho Subjetivo de Acceso a la Vivienda (DSAV); de ellas, 92 han sido aceptadas, 71 PEV han sido asignadas y 25 se encuentran en situación provisional. Estos datos muestran que el derecho subjetivo no es una figura teórica, sino una herramienta con una aplicación real y significativa en el municipio.

En esa situación, muchas personas acuden primero a Servicios Sociales, y desde allí se derivan a Etxebide u otros recursos. Sin embargo, no existe un sistema estructurado y visible, unificado, de atención y orientación en torno al derecho subjetivo.



El derecho subjetivo no es una ayuda ordinaria: es un derecho, y las administraciones deben garantizar que las personas no queden sin vivienda o sin poder acceder a vivienda. Por ello, es necesario reforzar la accesibilidad del sistema, la transparencia y la coordinación interna.

ACCIÓN

Este plan propone las siguientes líneas de actuación para garantizar de forma eficaz el derecho subjetivo en Hondarribia:

1. **Ofrecer información y orientación clara sobre el derecho subjetivo.**
Preparar material informativo claro y bilingüe, teniendo en cuenta la riqueza lingüística existente en el municipio: qué es el derecho subjetivo, cómo se activa y en qué condiciones.

Crear un apartado específico en la web municipal ("Derecho a la Vivienda: qué es y cómo se solicita?"). Poner a disposición un teléfono.

Organizar sesiones informativas puntuales dirigidas a la ciudadanía.

Objetivo: evitar que el derecho no se active por falta de conocimiento.

2. **Crear una ventanilla de atención específica en materia de vivienda.**
Estructurar dentro del Ayuntamiento un único punto de atención de referencia (presencial, online o telefónico), para que la ciudadanía reciba información y orientación.

Este servicio no sustituiría la tramitación técnica competencia de Etxebide, pero sí ayudaría a entender y activar el proceso.

Objetivo: hacer el sistema más accesible y comprensible para la ciudadanía.

3. **Coordinar los Servicios Sociales y el Área de Vivienda.**
Establecer un protocolo interno para identificar los casos vinculados al derecho subjetivo.

Realizar un seguimiento sistemático: situaciones graves, casos que deban derivarse a Etxebide y situaciones que requieran seguimiento socioeconómico.

Definir claramente el reparto de responsabilidades, ya que la garantía del derecho no es responsabilidad exclusiva de Servicios Sociales, sino que requiere colaboración entre múltiples políticas.

Objetivo: evitar una gestión dispersa de los casos y garantizar un enfoque integrado.

4. **Crear un canal estable para encauzar rápidamente las situaciones graves.**
Establecer un protocolo interno para tratar con rapidez las situaciones sin vivienda o de riesgo de desahucio (especialmente en el caso de familias con hijas e hijos).



Examinar dos opciones:
– ofrecer una alternativa municipal de vivienda temporal.
– establecer un canal estable para solicitar asignación prioritaria en el programa Bizigune.

Objetivo: que la garantía del derecho subjetivo sea eficaz en la práctica, no solo formal.

Responsable:

Ayuntamiento de Hondarribia (Área de Vivienda, Servicios Sociales), en colaboración con Etxebide y el Gobierno Vasco.

3.1.3. Solicitud y uso de las Ayudas de Emergencia Social (AES): estrategia de adecuación al sistema PEV

SITUACIÓN

Las Ayudas de Emergencia Social (AES) son prestaciones económicas para personas con recursos insuficientes, en principio puntuales, para evitar o aliviar situaciones de exclusión social, entre otras, para pagar el alquiler, la energía o gastos vinculados a la vivienda.

En Hondarribia, en 2024 se han presentado 393 solicitudes de AES y 338 han sido aceptadas. Los conceptos vinculados a la vivienda tienen un peso muy elevado: 348 solicitudes (88,6%) y 298 aceptaciones (88,2%). Es especialmente destacable que hayan existido 53 solicitudes directamente vinculadas al alquiler (en 2023 fueron 33), y que se haya detectado un aumento notable en gastos estructurales de energía y mantenimiento.

Por otro lado, según los datos de 2025, 194 personas son perceptoras de la RGI en Hondarribia; 16 tienen la PCV, y 85 personas perciben la PEV. En el marco del DSAV hay 148 solicitudes, y 92 han sido aceptadas. Sin embargo, el elevado uso de las AES muestra que los costes de la vivienda inciden directamente en situaciones de vulnerabilidad.

Aunque la transición al sistema PEV está en marcha, en Hondarribia todavía no se ha realizado un trabajo específico sobre esa adecuación. El elevado uso de las AES sugiere que todavía existen vacíos de información, acceso o cobertura, lo que exige reforzar la socialización y la coordinación.

ACCIÓN

Este plan propone, para garantizar un uso adecuado y sostenible de las AES, y para adecuarse al sistema PEV, las siguientes medidas:

1. **Establecer una coordinación formalizada con Etxebide.**
Se establecerá con Etxebide un intercambio de información estructurado para mejorar el seguimiento de casos y evitar duplicidades de ayudas. El objetivo es derivar adecuadamente a la prestación correspondiente (PEV o derecho subjetivo) a las personas que recurren a las AES.
2. **Monitorizar la evolución de las solicitudes de AES.**
El Ayuntamiento establecerá un mecanismo anual de seguimiento, para analizar



especialmente:

- cuántos casos recurren a las AES por no cumplir requisitos de la PEV.
- cuántas solicitudes están vinculadas al alquiler o a gastos energéticos.
- qué colectivos usan más las AES.

Esa monitorización permitirá ajustar el presupuesto y garantizar la sostenibilidad del sistema.

3. Hacer a la ciudadanía titular de sus derechos.

Las personas inquilinas que llegan al Ayuntamiento mediante AES, en ocasiones, no conocen sus derechos (importancia del contrato formal, gastos de mantenimiento, condiciones de habitabilidad de la vivienda, etc.). El Ayuntamiento ofrecerá información breve y precisa y, cuando sea necesario, derivará al departamento correspondiente (Área de Vivienda, Etxebide, etc.). El objetivo es reforzar el uso adecuado de las AES y un enfoque preventivo.

4. Orientación y apoyo personalizado sobre la adecuación a la PEV.

Muchas personas que recurren a las AES deberían activar el derecho a la PEV o al DSAV. El Ayuntamiento ayudará a:

- aclarar los requisitos para solicitar la PEV.
- apoyar en trámites telemáticos.
- identificar y encauzar los casos en los que deba activarse el derecho subjetivo.

5. Conocer más en profundidad el perfil de las personas usuarias de AES.

En los próximos años se realizará un análisis de perfil (edad, género, barrio, tipología familiar, nivel de renta), para adecuar mejor las ayudas y adaptarlas a necesidades concretas.

El objetivo de esta acción es que las AES sigan siendo una herramienta de emergencia, pero vinculada de forma coherente con el sistema estructural de prestaciones (PEV y derecho subjetivo), reduciendo vacíos de cobertura y garantizando un uso más eficiente de los recursos.

Responsable:

Ayuntamiento de Hondarribia, Servicios Sociales y Área de Vivienda, en colaboración con Etxebide.

3.2. Estrategia de vivienda de emergencia

SITUACIÓN

En Hondarribia la demanda de vivienda es elevada y estructural, y el uso de las AES muestra que las situaciones de vulnerabilidad vinculadas a la vivienda se producen con frecuencia. En 2024 se han presentado 393 solicitudes de AES, y más del 88% corresponde a conceptos vinculados a la vivienda. Al mismo tiempo, hay 148 solicitudes DSAV registradas y 85 personas perciben la PEV. Ello indica que la estabilidad residencial es un factor clave en muchas situaciones de vulnerabilidad.



Para responder a las situaciones de emergencia, el Ayuntamiento de Hondarribia dispone actualmente de 4 viviendas municipales para emergencias. La gestión continuada de esos recursos se realiza desde Servicios Sociales, caso por caso y con seguimiento personalizado. Por razones de protección de datos, no puede hacerse pública una casuística más concreta, pero debe subrayarse que la gestión es permanente y cotidiana.

Por otra parte, los alojamientos dotacionales de las actuaciones dotacionales previstas en el nuevo PGOU podrían, en el futuro, ofrecer una opción complementaria para responder a necesidades de emergencia y transición. Ello permitiría reforzar el recurso limitado actual y gestionar de forma más estructurada las situaciones de transición.

Sin embargo, actualmente no existe una normativa específica de viviendas de emergencia, ni una bolsa de recursos estructurada y planificada. Por ello, es necesario dotar al sistema de una estructura más formal, para garantizar la transparencia, la seguridad jurídica y el uso adecuado de los recursos.

ACCIÓN

1. **Redactar y aprobar la normativa de los pisos de emergencia.**

El Ayuntamiento dispone de una normativa específica para el uso de estas viviendas; en todo caso, durante la vigencia de este plan la actualizará tomando como base el diagnóstico de la evolución hasta la fecha. Para ello se tendrá en cuenta:

- quién puede acceder (riesgo de desahucio, casos de violencia, riesgo de situación de calle, etc.).
- duración de las estancias y plan de estabilización (definiendo claramente el carácter transitorio).
- criterios de derivación a casa de acogida u otros recursos.
- condiciones de acceso para personas en situación económica grave.

Ello reforzará la transparencia y la seguridad jurídica.

2. **Reorganizar en 3 años una bolsa de alojamientos de emergencia.**

Durante la vigencia del plan se analizará cómo organizar, más allá de las 4 viviendas actuales, una bolsa de recursos estable y planificada. En todo caso, las 4 viviendas existentes no se han ocupado nunca, las cuatro simultáneamente, y, por tanto, a día de hoy, esto no será una prioridad. Opciones a valorar:

- viviendas de titularidad municipal.
- asignaciones prioritarias dentro del programa Bizigune.
- alojamientos dotacionales previstos en el PGOU, con carácter transitorio.
- viviendas de transición temporal.

El objetivo es garantizar una salida digna a las personas con riesgo de quedar en situación de calle y no bloquear el recurso limitado actual.



3. **Analizar una solución a nivel comarcal.**
Se analizará la gestión de los casos complejos de emergencia desde una perspectiva comarcal, para optimizar recursos y compartir responsabilidades.
4. **Reforzar la ubicación prioritaria para familias vulnerables en el programa Bizigune.**
Se estudiarán criterios de asignación prioritaria dentro del programa Bizigune para mujeres que deban hacer frente a violencia de género, familias en riesgo de desahucio o personas en situación económica especialmente grave.
5. **Revisar y reforzar el protocolo de desahucios.**
El Ayuntamiento revisará periódicamente el protocolo existente, para adaptarlo según la casuística y concretar criterios de intervención.

Responsable:

Ayuntamiento de Hondarribia, Servicios Sociales y Área de Vivienda, coordinado en el marco de la Mesa de Vivienda.

A continuación tienes la **traducción literal (euskera → castellano)** del bloque **“4. ARDATZA. GOBERNANTZA, KOORDINAZIOA ETA JARRAIPEN SISTEMA”**, respetando **títulos y párrafos**:

4. EJE. SISTEMA DE GOBERNANZA, COORDINACIÓN Y SEGUIMIENTO

CONTEXTO Y ENCUADRE

El éxito de las políticas de vivienda no depende únicamente de medidas técnicas, de la promoción pública o de ayudas económicas; un sistema de gobernanza adecuado es fundamental. Los retos identificados en Hondarribia (presión del alquiler, movilización de vivienda vacía, dificultades de emancipación de la juventud, situaciones de emergencia, necesidades de rehabilitación) exigen un enfoque integrado y una estrecha coordinación interdepartamental.

El ámbito de la vivienda no puede abordarse únicamente desde Urbanismo. Los Servicios Sociales, Juventud, Igualdad, Hacienda y las entidades externas (Etxebide, Gobierno Vasco, VISESA, etc.) también son agentes directos. Para que las medidas recogidas en los ejes anteriores (alquiler asequible, prestaciones, viviendas de emergencia, alojamientos dotacionales, etc.) puedan ser eficaces, este Plan necesita una estructura operativa sólida.

El Ayuntamiento de Hondarribia ha previsto pasos significativos en esa dirección. Por un lado, existe la intención de crear un departamento propio de vivienda, dotado de una técnica o técnico específico. Ello permitirá trabajar estas políticas de forma más estable y profesionalizada. Por otro lado, aunque actualmente existe un acuerdo concreto con VISESA, hay voluntad de elaborar a medio plazo un marco de acuerdos más amplio, de enfoque estratégico, para vincular la promoción de vivienda protegida con la planificación general.

Aunque dicha gobernanza está por tejer, existen fortalezas claras:

Voluntad política de convertir el ámbito de la vivienda en una prioridad estratégica.

El hecho de que el nuevo HAPO (PGOU) esté pendiente de aprobación, y el trabajo profundo realizado en su seno.

Existencia de relaciones con el Gobierno Vasco y con VISESA.

Que las actuaciones dotacionales y la promoción de vivienda protegida estén incorporadas en una perspectiva de medio plazo.

La finalidad de este eje es abrir paso en Hondarribia a un sistema de gobernanza estructurado, estabilizado y eficaz en torno a la vivienda, de manera que las medidas propuestas en este Plan no sean actuaciones sueltas, sino parte de una estrategia común y continuada.

En el momento de proponer las próximas actuaciones, tendremos presentes estas prioridades:

Coordinación entre departamentos.

Una estructura formal en materia de vivienda (mesa o espacio estable de coordinación).

Información compartida y seguimiento unificado de datos.

Ventana única de atención a la ciudadanía.

Convenios estables y enfoque estratégico con el Gobierno Vasco y VISESA.

Mecanismos de seguimiento y evaluación a medio y largo plazo.

Materialización de las oportunidades que deriven de la declaración de zona tensionada.

Una gobernanza estructurada deberá permitir encuadrar las medidas de este Plan dentro de una política pública coherente, coordinada y evaluable.

4.1. Gobernanza interna municipal: departamento de vivienda, técnica/o y mesa interdepartamental

SITUACIÓN

Siendo Hondarribia un municipio de alrededor de 17.000 habitantes, dispone de dimensión suficiente para gestionar una elevada demanda de vivienda y políticas públicas complejas. Las 1.552 solicitudes activas en Etxebide, el gran peso del alquiler y los datos de emancipación juvenil muestran que el ámbito de la vivienda no es una política secundaria, sino que debe situarse en el centro de la estrategia municipal.



Hasta ahora, las cuestiones vinculadas a la vivienda se han trabajado desde varios departamentos (Urbanismo, Servicios Sociales, Juventud), pero no existe una estructura específica y estable que aborde este ámbito con dedicación plena. La intención del Ayuntamiento es crear un departamento propio de vivienda y dotarlo de una técnica o técnico específico, para estructurar esta política y garantizar un seguimiento sistemático.

ACTUACIÓN

1) Departamento de vivienda y técnica/o específico

El Ayuntamiento constituirá un departamento propio de vivienda, y en él habrá una técnica o técnico cuya dedicación principal serán las políticas de vivienda. Este departamento trabajará en dos dimensiones principales:

Seguimiento y ejecución del Plan: tendrá como eje el Plan de Acción de Vivienda y coordinará, planificará y evaluará todas las medidas recogidas en él. Ello incluirá: seguimiento de cronogramas, recopilación de indicadores e informes anuales de valoración.

Coordinación interdepartamental: el departamento de vivienda organizará y coordinará la Mesa de Vivienda, al menos una vez al mes, con representación de Servicios Sociales, Juventud y Urbanismo. A través de dicha mesa se garantizará la transversalidad que exige el Plan, promoviendo información compartida y activando sinergias internas municipales.

2) Ventanilla única para la ciudadanía

El departamento de vivienda estructurará un sistema de atención a la ciudadanía en formato de "ventanilla única". Este sistema podrá ser presencial (dentro del HAZ, o en una oficina separada), virtual y telefónico, y tendrá por objetivo:

Ofrecer información vinculada a la vivienda de forma clara y unificada.

Orientar sobre ayudas, prestaciones y trámites.

Acompañar a la ciudadanía en los procesos administrativos.

Dar visibilidad a las políticas de vivienda.

Ello evitará la dispersión y aumentará la transparencia.

3) Coordinación interinstitucional

El departamento de vivienda propondrá, trabajará y hará seguimiento de las relaciones con otras entidades, en particular:

Con Etxebide (derecho subjetivo, EPE, registros).

Con VISESA (promociones de vivienda protegida).

Con el Observatorio Vasco de la Vivienda y con los departamentos competentes del Gobierno Vasco.

Con los marcos de colaboración que pudieran crearse a nivel de Behe-Bidasoa.

El objetivo es alinear las políticas municipales y los instrumentos autonómicos, garantizando acuerdos estables y enfoque estratégico.

Responsable:

Ayuntamiento de Hondarribia, nuevo departamento de vivienda (con técnica/o específico), coordinado a través de la Mesa de Vivienda.

4.2. Coordinación estratégica interinstitucional

SITUACIÓN

El nuevo HAPO (PGOU) de Hondarribia prevé desarrollos residenciales significativos, con un gran número de viviendas de protección pública. Ello muestra que el municipio no está únicamente en fase de planificación, sino en tránsito hacia una fase estratégica de ejecución.

Actualmente existe un acuerdo concreto con VISESA, pero la intención del Ayuntamiento es elaborar un marco de acuerdos más amplio, con enfoque estratégico a medio plazo, que permitiría materializar las promociones de vivienda protegida (especialmente en régimen de alquiler) de forma planificada y a un ritmo adecuado.

Por otra parte, aunque los instrumentos del Gobierno Vasco (Etxebide, Alokabide, Bizigune, EPE) tienen un impacto directo en el municipio, no existe una estructura de colaboración operativa actualizada y sistematizada. Esto será especialmente importante cuando se obtenga la declaración de zona tensionada, para aplicar nuevas medidas.

Desde una perspectiva comarcal, en la comarca del Bidasoa (con estructuras como Bidasoa Bizirik, Irunvi) puede existir una oportunidad de colaboración. De hecho, cuando se declare Hondarribia, todo Behe-Bidasoa será zona tensionada, y parece razonable trabajar a nivel comarcal determinadas políticas (comunicación de índices de precios, red de viviendas de emergencia, compartición de estrategias de rehabilitación, o modos de comunicación de ayudas supracomarcas).

ACTUACIÓN

Estructurar la colaboración interinstitucional y elaborar un marco estratégico de acuerdos

1) Actualizar un convenio activo y operativo con el Gobierno Vasco

El Ayuntamiento elaborará con el Gobierno Vasco (Departamento de Vivienda, Etxebide y Alokabide) un marco de colaboración actualizado, con los siguientes objetivos:



Revisar y actualizar el convenio de los programas Bizigune, y convertirlo en un "convenio vivo", con mecanismo de seguimiento y evaluación.

Coordinar mediante un calendario operativo compartido las actuaciones y obligaciones que se generen como consecuencia de la declaración de zona tensionada.

Crear un canal específico Etxebide-Ayuntamiento, especialmente para gestionar de forma más ágil la EPE, las adjudicaciones y las actualizaciones de datos.

El objetivo es mejorar la sincronización entre el Ayuntamiento y los instrumentos autonómicos.

2) Reforzar la colaboración estratégica con VISESA

Aprovechando los desarrollos previstos en el nuevo HAPO (PGOU), se elaborará un marco estratégico de acuerdo Ayuntamiento-VISESA-Gobierno Vasco, en particular para:

Determinar los términos de edificación sobre solares adecuados para promoción de alquiler social y de vivienda protegida.

Determinar la posibilidad de promover viviendas dotacionales.

Acordar, mediante una planificación conjunta, el ritmo y las prioridades de las promociones.

El objetivo es construir la mayor cantidad posible de vivienda de protección pública, y en la mayor proporción posible en régimen de alquiler, siempre en los suelos adecuados previstos para ello.

3) Analizar una colaboración operativa a nivel comarcal

Se analizará la posibilidad de colaboración en la comarca del Bidasoa, dado que toda la comarca tendrá reconocida la condición de zona tensionada. Hay mucho por concretar al respecto; no obstante, desde una perspectiva de eficacia, parece interesante trabajar en común estas líneas:

Zona tensionada: comunicación de los derechos de la ciudadanía que se derivan de la declaración.

Ventanilla virtual común: para que pueda informarse quien está buscando vivienda, o quien sea propietaria/o y vaya a tener nuevas condiciones.

Compartición de estrategias y proyectos comunes: en Irun existe una sociedad pública como Irunvi; quizá pueda ser interesante ponerse en relación y analizar posibles sinergias.

Responsable:

Ayuntamiento de Hondarribia, departamento de vivienda, en colaboración con el Gobierno Vasco, VISESA y las entidades comarcales.



4.3. Aplicación de medidas específicas derivadas de la declaración de zona tensionada

SITUACIÓN

La declaración de zona tensionada activa competencias específicas, especialmente en el mercado del alquiler. Conforme a la Ley 12/2023, el precio de la renta de alquiler podrá fijarse dentro de índices de referencia en dos casos:

En viviendas de grandes tenedoras y tenedores.

En viviendas que no hayan tenido contratos de arrendamiento en los últimos cinco años.

(Asimismo, el índice de referencia podrá aplicarse también a viviendas que entren por primera vez en el mercado).

Según el diagnóstico, en Hondarribia existen 10.877 personas/entidades tenedoras, y el parque de vivienda está mayoritariamente en manos de pequeñas tenedoras y tenedores. Solo existen 35 grandes tenedoras y tenedores en el municipio, y en sus manos hay 307 viviendas; ello supone el 3,5% del parque, pero representan el 24,2% de las viviendas alquiladas. Esto muestra que, aunque el número es pequeño, las grandes tenedoras y tenedores tienen un impacto significativo en el mercado del alquiler.

En este contexto, la declaración de zona tensionada puede ser una palanca jurídica eficaz, especialmente en el segmento más dinámico del mercado.

ACTUACIÓN

1) Preparar un plan avanzado para aplicar la regulación del precio del alquiler

Para incrementar el impacto, el Ayuntamiento reducirá, en el municipio, la definición de gran tenedor/a a 5 viviendas, dentro del marco que permite la ley. Con ello, existirá la posibilidad de aplicar límites de precio en las viviendas de las 35 grandes tenedoras y tenedores identificadas en el municipio.

En el plan operativo se recogerá lo siguiente:

Se realizará una comunicación, mediante una campaña intensa. Las personas inquilinas deberán saber que existen índices de precios y en qué casos pueden solicitarlos (así como cómo denunciar si no se cumple), y las personas propietarias deberán conocer la nueva norma (así como que las medidas urgentes han definido como infracción grave no cumplir los precios índice).

Se ofrecerán a la ciudadanía herramientas para calcular franjas orientativas de precios.

Se realizará un trabajo de información y pedagogía dirigido a las personas inquilinas, para que puedan ejercer sus derechos; ya sea mediante comunicación, ya sea mediante



sesiones organizadas específicamente, o ya sea en los espacios pertinentes (SSZ, Juventud, etc.). Para ello se dará a conocer el buzón que habilitará el OVV, y se ayudará con la tramitación. Asimismo, el Ayuntamiento de Hondarribia hará seguimiento de las infracciones que se hayan producido.

El objetivo es incidir en el segmento más eficaz del mercado y limitar el crecimiento especulativo del alquiler.

2) Comunicación de la prohibición de implantar nuevas ETE y ETL

Cuando entren en vigor las medidas urgentes, en los municipios declarados zona tensionada no podrán autorizarse más ETE (Viviendas Turísticas) y ETL (Viviendas Turísticas Libres).

El Ayuntamiento:

Comunicará claramente esta prohibición (web, comunicaciones oficiales, notificación a agentes del sector).

Alineará esta medida con la normativa del HAPO (PGOU) y con las ordenanzas municipales.

Difundirá la información a comunidades de propietarias/os y a administradoras/es de fincas.

Hará seguimiento y no concederá licencia de apertura.

El objetivo es frenar el crecimiento de la presión turística y evitar que se incremente la tensión del mercado residencial.

3) Seguimiento de los indicadores que justificaron la declaración

El Ayuntamiento realizará un seguimiento técnico anual sobre las variables que justificaron la declaración (precios, demanda, actividad de grandes tenedoras y tenedores, vivienda vacía, etc.) y valorará en el seno de la Mesa de Vivienda:

El impacto que hayan tenido las medidas.

Los ajustes necesarios.

Las necesidades de mantenimiento o adaptación de la declaración.

El objetivo es no solo aplicar las medidas, sino evaluarlas y adaptarlas.

4) Activar medidas complementarias para incrementar el impacto de la declaración

La declaración de zona tensionada traerá atención pública, y el Ayuntamiento aprovechará esa coyuntura para incrementar la visibilidad y el impacto de las políticas de vivienda. Para ello:



Hondarribiko
Udala

Se reforzará la comunicación del desarrollo de nuevas viviendas de protección pública (vinculado a la actuación 1.1.1).

La combinación de medidas fiscales y, en el futuro, la posibilidad de aplicar el canon (vinculado a las actuaciones 1.2.3 y 1.2.4).

Se realizará una presentación pública del nuevo departamento de vivienda.

Se presentará y se pondrá operativa la ventanilla única para la ciudadanía (vinculado a la actuación 4.1).

En resumen, la declaración de zona tensionada no será una medida aislada; se utilizará como palanca para reforzar toda la estrategia de políticas de vivienda, de forma progresiva y coordinada.

Responsable:

Ayuntamiento de Hondarribia, departamento de vivienda, coordinado a través de la Mesa de Vivienda y en colaboración con el Gobierno Vasco.