



Azpeitiko Udala

**AZPEITIAN
JENDERIK GABEKO
ETXEBIZITZEN
ERABILERA
SUSTATZEKO UDAL
PROGRAMA**

**PROGRAMA
MUNICIPAL PARA
LA MOVILIZACIÓN
DE VIVIENDAS
DESHABITADAS EN
AZPEITIA**



AURKIBIDEA / ÍNDICE

1.- Testuingurua eta justifikazioa.....	4
1.- Contexto y justificación	4
2.- Programaren helburuak.....	5
2.- Objetivos del programa.....	5
3.- Espero den emaitza	9
3.- Impacto esperado	9
4. Jarduteko arau-esparrua.....	10
4. Marco normativo de actuación	10
5. Etxebizitzaren esparruan Udalaren eskumena.....	12
5. Competencia municipal en materia de vivienda.....	12
6. Programaren irismena	15
6. Alcance del programa.....	15
7. Inor bizi ez den etxebizitzetan jarduteko irizpideak.....	16
7. Criterios de actuación sobre viviendas deshabitadas	16
8. Jenderik gabeko etxebizitzaren identifikazioa eta jarraipena.....	17
8. Identificación y seguimiento de viviendas deshabitadas.....	17
8.1. Erabilitako informazio-iturriak eta datu-baseak	17
8.1. Fuentes de información y bases de datos utilizadas.....	17
8.2.- Etxebizitza batean inor bizi ez dela baieztatzeko irizpideak:.....	21
8.2.- Criterios para considerar una vivienda como deshabitada:	21
8.3.- Jenderik gabeko etxebizitzak identifikatzeko metodologia	22
8.3.- Metodología para la identificación de viviendas deshabitadas	22
9.- Desokupazioa justifikatzen duten arrazoiak	23
9.- Causas justificativas para la desocupación	23
10. Prozeduraren egitura	33
10. Estructura del procedimiento.....	33
Lehen fasea: Lankidetzaren Jabetzarekin	33
Primera Fase: Colaboración con la Propiedad	33
Bigarren fasea: Administrazio Prozedura hasteka	38
Segunda Fase: Incoación del Procedimiento Administrativo	38
Hirugarren fasea: deklarazioa baliogabetzea	42
Tercera Fase: Revocación de la Declaración	42



Azpeitiko Udala

11.-Jenderik gabe dauden etxebizitzak erabilera eta okupaziorako sustapen-neurriak	43
11.-Medidas de fomento para la movilización de viviendas deshabitadas y promover su ocupación	43
11.1.- Jenderik gabe dauden etxebizitzak birgaitzeko laguntzak:.....	43
11.1.- Ayudas a la rehabilitación de la vivienda deshabitada:.....	43
11.2.- Birgaitze-arloko sustapen-neurriak, bizitegi-sistema sustatzeko:.....	46
11.2.- Medidas de fomento en materia de rehabilitación para fomentar el sistema residencial:	46
12.- Jarraipena eta ebaluazioa	49
12.-Seguimiento y Evaluación	49
13.- Datu petsonalen babesa	50
13.- Protección de datos personales	50



Azpeitiko Udala

1.- Testuingurua eta justifikazioa

Etxebizitza-eskaintzaren urritasuna erronka sozial nagusietako bat bihurtu da Azpeitiko udalerrian. Etxebizitza gutxi izateak zaildu egiten du bizileku duin eta eskuragarria izatea, eta, diru-sarrera mugatuak dituzten gazte eta familiei ez ezik, ahalmen ekonomikoa izan arren eskaintza egokirik ez dutelako oztopoak aurkitzen dituzten diru-sarrera ertainekoei ere eragiten die. Azken finean, eskaria gero eta handiagoa izan arren, etxebizitza eskaintza ez da herritarren benetako beharretara egokitzen, eta horrek larriagotu egiten ditu etxebizitza bat eskuratzeko zailtasunak

Egoera horrek okerrera egiten du jenderik gabeko etxebizitzak daudelako, etxebizitza-premia horri erantzuteko etxebizitza-merkatuan integratu beharrean, inor gabe eta funtzio soziala bete gabe daudelako, Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legeak (aurrerantzean, Etxebizitzaren Legea) ezartzen duen moduan.

Eskaintza nahikorik ez izateak, etxebizitza gutxiegia erabiltzearekin batera, mugatu egiten ditu pertsona askok beren bizi-proiektua garatzeko dituzten aukerak, eta zaildu egiten du Etxebizitzaren Legean aitortutako etxebizitzarako eskubide subjektiboa benetan egikaritzea

Azpeitiko Jenderik Gabeko Etxebizitzen Erabilera Sustatzeko Programa testuinguru demografiko eta sozioekonomiko batean kokatuta dago. Testuinguru horretan, etxebizitza-eskarian eta egungo etxebizitza-parkearen erabilera optimizatzeko premian zuzenean eragiten duten dinamikak daude. Azken bi hamarkadetan, Azpeitiko biztanleria etengabe hazi da, % 13,18ko hazkundearekin, eta 2024an 15.533 biztanle izatera iritsi da. Hazkunde horrek, etxe berriak sortzeko eskaerarekin batera, gero eta presio handiagoa eragiten ari da etxebizitzaren merkatuan, batez ere alokairu eskuragarriko sarbidean.

1.- Contexto y justificación

La escasez de oferta de vivienda se ha convertido en uno de los principales desafíos sociales en el municipio de Azpeitia. La limitada disponibilidad de viviendas dificulta el acceso a una residencia digna y asequible, afectando no sólo para jóvenes y familias con ingresos limitados, sino también para aquellas de ingresos medios que, pese a su capacidad económica, encuentran obstáculos debido a la falta de oferta adecuada. En definitiva, a pesar de una creciente demanda, la oferta de vivienda no se ajusta a las necesidades reales de la ciudadanía, lo que agrava las dificultades para acceder a una vivienda.

Esta situación se ve empeorada por la existencia de viviendas dehabitadas que, en lugar de integrarse en el mercado residencial para dar respuesta a esta necesidad de vivienda, permanecen desocupadas y sin cumplir su función social, tal como establece la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda (en adelante, Ley de Vivienda).

La falta de oferta suficiente, sumada a la infrautilización de viviendas, limita las oportunidades de muchas personas para desarrollar su proyecto de vida, dificultando el ejercicio efectivo del derecho subjetivo a la vivienda reconocido en la Ley de Vivienda.

El Programa de Movilización de Vivienda Deshabitada de Azpeitia se enmarca en un contexto demográfico y socioeconómico caracterizado por dinámicas que inciden directamente en la demanda de vivienda y en la necesidad de optimizar el uso del parque residencial existente. En las últimas dos décadas, la población de Azpeitia ha crecido de forma sostenida, con un incremento del 13,18 %, alcanzando en 2024 los 15.533 habitantes. Este crecimiento, junto con la demanda de creación de nuevos hogares, está generando una presión creciente sobre el mercado de la vivienda, especialmente en el acceso al alquiler asequible.



Azpeitiko Udala

Era berean, etxebizitzaren eskuragarritasun mugatuak eta etxebizitzaren higiezinaren merkatuko prezioen ezegonkortasunak alokairuaren merkatua tentsionatzen dute, eta horrek zaildu egiten dio herritar askori etxebizitza egokia eskuratzea. Faktore ekonomikoek areagotu egiten dute presio hori, Azpeitiko familien batez besteko errenta erabilgarria Urola-Kostako eta Gipuzkoako batez bestekoaren azpitik baitago. Egoera horrek, etxebizitzaren kostu handiarekin batera, etxebizitza babestuen eskaera handitzen du eta etxebizitza eskuratzea zailtzen du, bereziki gazteentzat eta zaurgarritasun-egoeran dauden kolektiboentzat.

Testuinguru horretan, Azpeitiko Udala, Etxebizitzaren Udal Planean ezarritako eta Hiri Antolamenduko Plan Orokorren jarraibideekin bat datorren etxebizitzaren udal-politikaren esparruan, herritar guztiek etxebizitza duina eta egokia izateko eskubidea bermatzera bideratutako hainbat estrategia bultzatzen ari da. Estrategia horien artean, Inor gabeko Etxebizitzaren Erabilera Sustatzeko Programa funtsezko tresna da udal-estrategiaren barruan, alokairu eskuragarriko etxebizitzaren eskaintza zabaltzeko, gazteen emantzipazioa sustatzeko, herritarren etxebizitza-beharrei erantzuteko eta udalerriaren hiri-jasangarritasunari laguntzeko.

Programa honen helburua ez da soilik inor gabe dauden etxebizitzak merkatura ateratzea, baita etxebizitzaren erabilera sozialki arduratsua sustatzea ere, EAEko legerian jabetzaren funtzio sozialarekin bat etorritik.

2.- Programaren helburuak

Inor gabe dauden edo gutxi erabiltzen diren higiezinaren kopurua murrizteko, arrazoizko alokairuaren eskaintza handitzeko eta Azpeitiko udalerriaren gero eta handiagoa den etxebizitza-beharrei erantzuteko, programa hiru jardueren bidez inguruan egituratzen da. Hiru jardueren bidez horiek elkarren arteko

A su vez, la limitada disponibilidad de vivienda, unida a la inestabilidad de precios en el mercado inmobiliario residencial, contribuye al tensionamiento del mercado de alquiler, dificultando el acceso a una vivienda adecuada para una parte significativa de la población. Esta presión se ve acentuada por factores económicos, ya que la renta media disponible de los hogares de Azpeitia se sitúa por debajo de la media de Urola-Kosta y Gipuzkoa. Esta situación, combinada con el elevado coste de la vivienda, incrementa la demanda de vivienda protegida y dificulta el acceso a la vivienda, especialmente para jóvenes y colectivos en situación de vulnerabilidad.

En este contexto, el Ayuntamiento de Azpeitia, en el marco de su política municipal de vivienda, establecida en el Plan Municipal de Vivienda y alineada con las directrices del Plan General de Ordenación Urbana, está impulsando diversas estrategias orientadas a garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada para toda la ciudadanía. Entre estas estrategias, el Programa de Movilización de Vivienda Deshabitadas se presenta como una herramienta fundamental dentro de la estrategia municipal para ampliar la oferta de vivienda en régimen de alquiler asequible, fomentar la emancipación juvenil, dar respuesta a las necesidades de vivienda de la ciudadanía y contribuir a la sostenibilidad urbana del municipio.

Este programa no sólo busca movilizar viviendas desocupadas, sino también promover un uso socialmente responsable de la vivienda, en consonancia con la función social de la propiedad reconocida en la legislación vasca.

2.- Objetivos del programa

Con el objetivo de reducir el número de inmuebles desocupados o infrutilizados, incrementar la oferta de alquiler asequible y atender la creciente necesidad de vivienda en el municipio de Azpeitia, el programa se articula en torno a tres líneas de actuación que actúan de forma complementaria para garantizar un uso más eficiente del parque de viviendas existente.



Azpeitiko Udala

osagarritasunean jarduten dute, dagoen etxebizitza-parkearen erabilera eraginkorragoa bermatzeko.

1.ardatza: Etxebizitza desokupatuen erabilera sustatzea

Ardatz honen helburua desokupatuta dauden edo gutxiegi erabiltzen diren etxebizitzak identifikatzea, aurkitzea eta aktibatzea da. Helburua desokupatuta dagoen etxebizitzaren erabilera sustatzea eta bizitegi-merkatuan sartzea da, alokairu eskuragarriko erregimenean duen erabilerari arreta berezia jarrita, udalerriko bizitegi-premiei erantzuten dieten beste erabilera-aukera batzuk baztertu gabe.

Azken batean, jarduera-ildo honen helburu nagusia da jenderik gabeko etxebizitzek beren funtzio soziala betetzen dutela bermatzea, udalerrian desokupazioak duen inpaktua murrizten lagunduz eta etxebizitzaren merkatua dinamizatzen lagunduz. Estrategia, batez ere, jabeekiko lankidetzan oinarritzen da, abiapuntuko egoera aztertzeke eta jenderik gabeko etxebizitza deklaratzeko prozedura izapidetzea saihestuko duten konponbideak adosteko.

Horretarako, ekintza hauek gauzatuko dira:

1.- Desokupatuta dauden etxebizitzak aurkitzea, honako tresna hauetan oinarrituta:

- Administrazioak dituen erregistroen bidez (katrastroa, udal-errola, etab.).
- Ur-horniduraren ohiz kanpoko kontsumoei buruzko datuak.

2.- Zuzeneko komunikazioa jabeekin, haien lankidetzara sustatuz.

Higiezin bakoitza desokupatzea eragiten duten arrazoiak aztertuko dira, oztopoak identifikatzeko eta horiek programan sartzea erraztuko duten irtenbide pertsonalizatuak proposatzeko.

3.- Besterik ezean, inor bizi ez den etxebizitza izendatzeko prozedura izapidetuko da, Jenderik

Línea de actuación 1: Movilización de Viviendas desocupadas

Esta línea de actuación tiene como finalidad la identificación, localización y activación de viviendas desocupadas o infrautilizadas. Su propósito es movilizar la vivienda desocupada e incorporarla al mercado residencial, con especial atención a su destino en régimen de alquiler asequible, sin descartar otras opciones de uso que respondan a la demanda habitacional en el municipio.

En definitiva, el objetivo principal de esta línea de actuación es garantizar que las viviendas deshabitadas cumplan con su función social, contribuyendo a reducir el impacto de la desocupación en el municipio y favoreciendo la dinamización del mercado residencial. La estrategia se centra, principalmente, en la colaboración con las personas propietarias para analizar la situación de partida y consensuar soluciones que eviten la tramitación del procedimiento de declaración de vivienda deshabitada.

Para ello, se llevarán a cabo acciones específicas de:

1.- Detección de viviendas desocupadas, basadas en:

- Registros administrativos (catastrales, empadronamiento, etc.).
- Datos de consumos anormales de suministro de agua.

2.- Comunicación directa con las personas propietarias, fomentando su colaboración.

Se analizarán las circunstancias que motivan la desocupación de cada inmueble, con el fin de identificar barreras y proponer soluciones personalizadas que faciliten su incorporación al programa.

3.- En última instancia, se tramitará el procedimiento de declaración de vivienda deshabitada regulado en el Decreto 149/2021, de 8



Azpeitiko Udala

gabeko etxebizitzetara eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriak buruzko ekainaren 8ko 149/2021 Dekretuan araututakoa.

Programaren helburua da inor gabe dauden etxebizitzak kopurua pixkanaka murriztea bizitegi-etxebizitzak parkean, pizgarrien eta laguntza-programen bidez eta ekainaren 8ko 149/2021 Dekretuan ezarritako prozeduraren bidez horien erabilera sustatzeko.

2. ardatza: Babes publikoa duten etxebizitzak sustapena

Ardatz honen helburua da etxebizitza libreak alokairu eskuragarriaren merkatura sar daitezkeen sustatzea, Administrazioak sustatutako jenderik gabeko etxebizitzak programetan txertatuta, dagoen bizitegi-premiari erantzuteko. Etxebizitza babestuen kalifikaziorik izan gabe, etxebizitza babestuen antzeko baldintzetan etxebizitza eskuratzeko premiei erantzuteko erabiliko diren etxebizitzak dira.

Helburu nagusia da titulartasun pribatuko etxebizitza desokupatuak alokairu babestuaren merkatuan sar daitezela, alokairu eskuragarriaren eskaintza zabalduz eta merkaturatutako jenderik gabeko etxebizitza horiek etxebizitza eskuratzeko zailtasun handienak dituzten kolektiboak onura zuzena ekarriko dietela bermatuz.

Jabeen parte-hartzea sustatzeko, programarekiko konfiantza areagotzen duten bermeak eta laguntza-neurriak eskainiko dira, honako hauek barne direla:

- Aholkularitza tekniko pertsonalizatua, etxebizitza hutsen programetan sartzeko bidea erraztuz: Bizigune, ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) eta udaleko bitartekaritza-programa.
- Etxebizitzak alokairu babestuko programetan sartzeko, laguntzak eta pizgarriak tramitzatzeko aholkularitza.

de junio, de viviendas deshabitadas y de medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda.

El objetivo del programa es reducir progresivamente el número de viviendas desocupadas en el parque de vivienda residencial, fomentando su puesta en uso a través de incentivos y programas de acompañamiento, así como mediante el procedimiento establecido en el Decreto 149/2021, de 8 de junio.

Línea de actuación 2: Incentivación de viviendas asimiladas a la protección pública

Esta línea de actuación está orientado a fomentar la incorporación de viviendas libres al mercado del alquiler asequible, a través de su integración en programas de vivienda deshabitada impulsados por la Administración, para dar respuesta a la necesidad residencial existente. Se trata de viviendas que, sin tener la calificación de protegidas, se destinan a cubrir necesidades de acceso a la vivienda en condiciones similares a las de la vivienda protegida.

El objetivo principal es incorporar las viviendas desocupadas de titularidad privada en el mercado del arrendamiento protegido, ampliando la oferta de alquiler asequible y garantizando que las viviendas movilizadas benefician de forma directa a los colectivos con mayores dificultades de acceso a la vivienda.

Para incentivar la participación de las personas propietarias, se ofrecerán garantías y medidas de apoyo que incrementen su confianza en el programa, incluyendo:

- Asesoramiento técnico personalizado, facilitando la incorporación a programas de vivienda vacía como Bizigune, ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) y el programa local de intermediación.
- Asesoramiento en la tramitación de ayudas e incentivos para la incorporación de las viviendas a los programas de alquiler protegido.



Azpeitiko Udala

Programa horietan sartzen diren etxebizitzak Etxebideko etxebizitza-zerbitzu publikoan izena emanda dauden kolektiboei esleituiko zaizkie, lehentasun sozialaren eta bizitegi-beharraren irizpideei jarraiki.

Ildo horretatik, konpromisoa da programak irauten duen bitartean Bizigune edo ASAP programei atxikitako etxe-kopurua bikoiztea, eta programa pixkanaka eta modu jasangarrian finkatzen dela bermatzea.

3. ardatza: Programan sartzen diren etxebizitzak birgaitzea

Ardatz honen helburua da programan sartutako etxebizitza guztiek bizigarritasun-, segurtasun-, funtzionaltasun-, osasungarritasun- eta erosotasun-baldintza egokiak betetzen dituztela ziurtatzea, etxebizitza horiek izango dituzten erabiltzaileentzat

Helburu nagusia ez da hutsik dauden etxebizitzak merkaturatzea bakarrik, udalerriko bizitegi-parkearen kalitatea hobetzea ere bada. Ardatz honek eraikitako parkearen epe luzerako iraunkortasunari laguntzen dio, erabiltzen ez diren etxebizitzak erabilera eraginkorragoa eta arduratsuagoa sustatuz eta mobilizatuak etxebizitzak baldintza duinetan erabiltzeko egokiak direla ziurtatuz.

Etxebizitzak birgaitzeko eta egokitzeko dirulaguntza ildo espezifiko bat sortuko da, ohiko bizitegi-erabilerarako beharrezkoak diren kalitate-baldintzak betetzen dituztela bermatzeko. Neurri horien artean daude:

- Bizigarritasuna, energia-eraginkortasuna eta irisgarritasuna hobetzeko birgaitze-obrak.
- Beharrezko ekipamenduak erostearekin edo instalatzearekin lotutako gastuak.

Las viviendas incorporadas se asignarán a colectivos inscritos en el servicio público de vivienda Etxebide, atendiendo a criterios de prioridad social y necesidad de vivienda.

En esta línea, el compromiso es duplicar el número de hogares adheridos al programa Bizigune o ASAP a lo largo de toda la duración del programa, garantizando su consolidación de manera progresiva y sostenible.

Línea de actuación 3: Rehabilitación de viviendas incorporadas al programa

Esta línea se centra en asegurar que todas las viviendas integradas en el programa cumplan con condiciones adecuadas de habitabilidad, seguridad, funcionalidad, salubridad y confort para sus futuros ocupantes.

El objetivo principal no es solo movilizar viviendas vacías, sino también mejorar la calidad del parque residencial del municipio. Esta línea de actuación contribuye a la sostenibilidad a largo plazo del parque edificado, promoviendo un uso más eficiente y responsable de las viviendas en desuso, y asegurando que las viviendas movilizadas sean aptas para su uso en condiciones dignas.

Se creará una línea de subvención específica destinada a la rehabilitación y adecuación de viviendas, con el objetivo de garantizar que cumplan con las condiciones de calidad necesarias para su uso residencial habitual. Esta medida incluirá:

- Obras de rehabilitación para mejorar la habitabilidad, la eficiencia energética y la accesibilidad.
- Gastos asociados a la compra o instalación de equipamientos necesarios.



Azpeitiko Udala

Bizigune Programan Etxebizitza Txertatzeko eta Mantentzeko Oinarrizko Gida Teknikoan ezarritako egokitzapen-baldintzak hartuko dira kontuan.

Neurri horrek etxebizitzak alokairuaren merkatuan sartzea erraztuko du. Birgaitutako etxebizitzaren zati bat Bizigune bezalako programetan eta laguntza publikoa duten beste alokairu modalitate batzuetan sartzea aurreikusten da, horrela etxebizitza baldintza egokietan eskuratzea sustatuz.

“Azpeitia Denontzat” 2021-2030 Etxebizitza Udal Planarekin bat etortzea

Programaren helburuak bat datoz Udal Etxebizitza Planaren estrategiekin, izan ere, ohiko etxebizitzaren erabilera eraginkorra sustatzera eta etxebizitza-zerbitzu publikoetan izena emanda dauden eskatzaileei (Etxebide eta udalaren etxebizitza-poltsa) etxebizitza eskuratzen laguntzera bideratuta baitaude.

Era berean, programak Azpeitiko Udalak sustatutako hiri-birgaitze eta hiri-berrikuntzako ekimenak osatzen ditu, eta bizitegi-parkearen aprobetxamenduan eta hiri-eredu jasangarriago eta integratzaileago baten sendotzean laguntzen du.

3.- Espero den emaitza

Jenderik Gabeko Etxebizitzaren Erabilera Sustatzeko Programak alokairu eskuragarriaren eskaintza handitzeko ahalmena du, bereziki gazteei, diru-sarrera txikiak dituzten familiei eta Etxebiden izena emanda dauden pertsonen mesede eginez. Eskaintzaren igoera horrek udalerriko alokairu-merkatuaren gaineko presioa murrizten lagunduko du.

Era berean, inor bizi ez den etxebizitzaren kopurua murriztea ahalbidetuko du, erabilerarik gabeko edo gutxi erabilitako higiezinaren okupazioa sustatzen duten pizgarri ekonomiko eta arautzaileen bidez. Horrek egungo bizitegi-parkearen erabilera optimizatzeaz gain, erabilera ezagatik etxebizitzaren

Se tendrán en cuenta los requisitos de acondicionamiento establecidos en la Guía Técnica Básica para Incorporar y Mantener la Vivienda en el Programa Bizigune.

Esta medida facilitará la incorporación de viviendas al mercado del alquiler. Se prevé que una parte de las viviendas rehabilitadas se integre en programas como Bizigune y otras modalidades de alquiler con apoyo público, promoviendo así el acceso a la vivienda en condiciones asequibles.

Alineación con el Plan Municipal de Vivienda 2021-2030 “Azpeitia Denontzat”

Los objetivos del programa están alineados con las estrategias del Plan Municipal de Vivienda, enfocadas en fomentar el uso efectivo de la vivienda habitual y facilitar el acceso a la vivienda a los demandantes inscritos en los servicios públicos de vivienda (Etxebide y la bolsa municipal de vivienda).

Asimismo, el programa complementa las iniciativas de rehabilitación y renovación urbana promovidas por el Ayuntamiento de Azpeitia, contribuyendo al aprovechamiento del parque residencial y a la consolidación de un modelo urbano más sostenible e integrador.

3.- Impacto esperado

El Programa de Movilización de Viviendas Deshabitadas tiene el potencial de incrementar la oferta de alquiler asequible, beneficiando especialmente a colectivos como jóvenes, familias con bajos ingresos y personas inscritas en Etxebide. Este incremento en la oferta contribuirá a reducir la presión sobre el mercado de alquiler local.

Asimismo, permitirá la reducción del número de viviendas desocupadas mediante incentivos económicos y regulatorios que fomenten la ocupación de inmuebles deshabitados o infrutilizados. Esto no solo optimizará el uso del parque residencial existente, sino que también evitará el deterioro de viviendas por falta de uso,



Azpeitiko Udala

narriadura ere saihestuko du, udalerriko ondare eraikia zainduz.

Jenderik Gabeko Etxebizitzen Erabilera Sustatzeko Programaren baitan diren etxebizitza desokupatuen birgaitzeak bizigarritasun-, irisgarritasun- eta energia-eraginkortasuneko estandarrak betetzen dituztela bermatuko du. Hobekuntza horiek bizitegi-parkearen kalitatea handitzeaz gain, epe luzerako jasangarritasunari ere lagunduko diote, higiezin erabilerari lotutako ingurumen-inpaktua murriztuz.

Programak eragin positiboa izango du gizarte-kohesioan ere, etxebizitza eskuratzeko aukera-berdintasuna sustatuko baitu eta egoera txarrean dauden sektoreen bizi-baldintzak hobetuko baititu. Horrek gizarteratze handiagoa sustatuko du eta udalerrian dauden bizitegi-desberdintasunak murrizten lagunduko du.

Azkenik, programak etxebizitzaren funtzio soziala betetzea sustatzeko balioko du, Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legeak ezartzen duen bezala, etxebizitza duina, egokia eta eskuragarria izateko eskubidea bermatuz.

4. Jarduteko arau-esparrua

Programaren jardura-esparru arauemailea etxebizitza konstituzio-eskubidetzat hartzen duten eta botere publikoek eskubide hori betetzen dela bermatzeko duten betebeharrak azpimarratzen duten lege-xedapen multzo batean oinarritzen da. Lehenik eta behin, Espainiako Konstituzioaren 47. artikulua ezartzen du herritar guztiek dutela etxebizitza duin eta egokia izateko eskubidea, eta botere publikoak behartzen ditu eskubide hori bermatzeko beharrezkoak diren baldintzak sustatzera, lurzoruen erabilera interes orokorraren arabera arautuz eta espekulazioa saihestuz. Printzipio hori nazioarteko treskin osatzen da, hala nola Giza Eskubideen Adierazpen Unibertsalarekin (25.1) eta Eskubide Ekonomiko, Sozial eta Kulturalen Nazioarteko Ituna, estatuek etxebizitza egokia eskuratzeko duten betebeharrak

preservando así el patrimonio edificado del municipio.

La rehabilitación de las viviendas movilizadas garantizará que cumplan con estándares de habitabilidad, accesibilidad y eficiencia energética. Estas mejoras no solo elevarán la calidad del parque residencial, sino que también contribuirán a la sostenibilidad a largo plazo, reduciendo el impacto ambiental asociado al uso de los inmuebles.

El programa también tendrá un impacto positivo en la cohesión social, al promover la igualdad de oportunidades en el acceso a la vivienda y mejorar las condiciones de vida de los sectores más desfavorecidos.

Esto fomentará una mayor inclusión social y contribuirá a reducir las desigualdades residenciales existentes en el municipio.

Finalmente, el programa servirá para fomentar el cumplimiento de la función social de la vivienda, tal como lo establece la Ley 3/2015 de 18 de junio, de Vivienda garantizando el derecho a una vivienda digna, adecuada y asequible.

4. Marco normativo de actuación

El marco normativo de actuación del programa se sustenta en un conjunto de disposiciones legales que reconocen la vivienda como un derecho constitucional y subrayan la obligación de los poderes públicos de garantizar su cumplimiento. En primer lugar, el artículo 47 de la Constitución Española establece que todos los ciudadanos tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, y obliga a los poderes públicos a promover las condiciones necesarias para garantizar este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general y evitando la especulación. Este principio se complementa con instrumentos internacionales como la Declaración Universal de los Derechos Humanos (art. 25.1) y el Pacto Internacional de Derechos Económicos,



Azpeitiko Udala

indartzen duena, giza ongizaterako funtsezko elementu gisa.

Autonomia-erkidegoaren eremuan, Euskal Autonomia Erkidegoko Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legeak etxebizitza duina eta egokia eskuratzeko eskubide subjektiboa garatzen du, eta izaera juridikoko karta osoa ematen dio. Legeak honela definitzen du etxebizitzaren funtzio soziala: pertsonen bizitegi-beharrak modu eraginkorrean asetzeko, bertan bizi eta benetan erabilia izateko betebeharra daukana. Zentzu horretan, udalei eskumen espezifikoak ematen dizkie funtzio hori betetzen dela bermatzeko, ikuskaritza, behin-behineko neurriak hartzea eta zigortzeko ahalmena barne (art. 10.3). Gainera, 4. artikulua ezartzen du toki-erakundeek sustapen-, ohartarazpen- eta pertsuasio-ekintzak sustatu behar dituztela desokupatuta dauden etxebizitzak erabilera sustatzeko, etxebizitza horiek identifikatzen lagunduz eta etxebizitza horien erabilera eraginkorra bermatzeko beharrezko neurriak hartuz.

Ekainaren 8ko 149/2021 Dekretuak, jenderik gabeko etxebizitzak eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriak buruzkoak, legea osatzen du, inor bizi ez den etxebizitzak izendatzeko eta erabilerarik gabeko etxebizitzak erregistro autonomikoan inskribatzeko administrazio-prozedura arautuz. Dekretu horrek berariazko tresnak ezartzen ditu, hala nola zerga-arlotik kanpoko diru-ordain edo kanon bat ezartzea, epe luzean jenderik gabe dauden etxebizitzak egoera horretan ez jarraitzeko eta etxebizitzak bizitegi-merkatura atera daitezen sustatzeko, alokairu babestuko programak bultzatuz. Etxebizitza horiek alokairu babestuko erregimenean kudeatzea errazten duten Bizigune edo ASAP bezalako programa publikoetan sar daitezke, jabeek zein maizterrei berme ekonomiko eta juridikoak eskainiz. Era berean, sustapen-neurriak bultzatzen ditu, hala nola, higiezinak birgaitzeko eta egokitzeko laguntzak, bizigarritasun-, irisgarritasun- eta jasangarritasun-estandarrekin betetzen direla bermatuz.

Sociales y Culturales, que refuerzan el deber de los estados de garantizar el acceso a una vivienda adecuada como elemento esencial para el bienestar humano.

En el ámbito autonómico, la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda del País Vasco, desarrolla el derecho subjetivo de acceso a una vivienda digna y adecuada, otorgándole plena carta de naturaleza jurídica. La ley define la función social de la vivienda como su obligación de ser habitada y utilizada de manera efectiva para satisfacer las necesidades habitacionales de las personas. En este sentido, atribuye a los ayuntamientos competencias específicas para garantizar el cumplimiento de dicha función, incluyendo la inspección, adopción de medidas provisionales y la potestad sancionadora (art. 10.3). Además, el artículo 4 establece que las entidades locales deben promover acciones de fomento, advertencia y persuasión para movilizar viviendas desocupadas, colaborando en su identificación y adoptando las medidas necesarias para garantizar su uso efectivo.

El Decreto 149/2021, de 8 de junio, de vivienda deshabitada y de medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda, complementa esta ley, regulando el procedimiento administrativo para la declaración de viviendas deshabitadas y su inscripción en el registro autonómico de viviendas deshabitadas. Este decreto establece herramientas específicas, como la imposición de un canon extrafiscal, para desincentivar la desocupación prolongada y fomentar la movilización de las viviendas hacia el mercado residencial, impulsando programas de alquiler protegido. Estas viviendas pueden ser incluidas en programas públicos como Bizigune o ASAP, que facilitan su gestión en régimen de alquiler protegido, ofreciendo garantías económicas y jurídicas tanto a propietarios como a inquilinos. Asimismo, promueve medidas de fomento, como ayudas para la rehabilitación y acondicionamiento de inmuebles, garantizando su cumplimiento con los estándares de habitabilidad, accesibilidad y sostenibilidad.



Azpeitiko Udala

Azkenik, maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak, etxebizitzarako eskubidearen aldekoak, printzipio gehigarriak ezartzen ditu bizitegi-parkearen erabilera egokia indartzeko, eta administrazio publikoei ahalmena ematen die etxebizitzaren funtzio soziala betetzen ez den kasuetan esku hartzeko. Lege horrek azpimarratzen du etxebizitza ezin dela merkatuko ondasuntzat soilik hartu, baizik eta gizarte-kohesiorako eta ongizate kolektiborako funtsezko baliabidetzat.

Arau-esparru horretan, etxebizitzaren funtzio soziala etxebizitzaren arloko politika publikoen ardatz nagusia da; izan ere, etxebizitza erabilgarriak herritarren etxebizitza-beharrak asetzeko erabiliko direla bermatzen du, bereziki kolektibo zaugarrien etxebizitza-premiak asetzeko. Programa lege-xedapen horiek aplikatzeko tresna operatibo gisa egituratzen da, inor gabe dauden etxebizitzak mobilizatuz, birgaituz eta alokairu babestura bideratzea bultzatuz, araudi autonomikoak nahiz nazioartekoak sustatzen dituzten jasangarritasun-, berdintasun- eta gizarte-kohesioaren printzipioekin bat etorritz.

5. Etxebizitzaren esparruan Udalaren eskumena

Azpeitiko Udalak etxebizitzaren arloko bere jarduna (etxebizitza-parkearen sustapenean, kudeaketan eta kontrolean) Estatuko nahiz autonomia-erkidegoetako araudiek esleitutako eskumenen esparruan garatzen du.

Toki-araubidearen oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen arabera, udalerriek berezko eskumenak dituzte babes publikoko etxebizitzak sustatzeko eta kudeatzeko, bai eta eraikinak kontserbatzeko eta birgaitzeko ere, betiere Estatuko eta autonomia-erkidegoko legeriak ezarritako baldintzen barruan. Lege horrek, halaber, zeregin aktiboa esleitzen die udalei lurzorua erabileraren

Finalmente, la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, introduce principios adicionales para reforzar el uso adecuado del parque habitacional, facultando a las administraciones públicas para intervenir en casos de incumplimiento de la función social de la vivienda. Esta ley subraya que la vivienda no puede ser considerada exclusivamente un bien de mercado, sino un recurso fundamental para la cohesión social y el bienestar colectivo.

En este marco normativo, la función social de la vivienda se configura como el eje central de las políticas públicas en materia de vivienda, ya que garantiza que las viviendas disponibles sean puestas en uso para satisfacer las necesidades de vivienda de la ciudadanía, especialmente de los colectivos más vulnerables. El programa se articula como una herramienta operativa para aplicar estas disposiciones legales, movilizandoviviendas desocupadas, rehabilitándolas e impulsando su destino al alquiler protegido, en línea con los principios de sostenibilidad, igualdad y cohesión social que promueven tanto la normativa autonómica como internacional.

5. Competencia municipal en materia de vivienda

El Ayuntamiento de Azpeitia desarrolla su actuación en materia de vivienda en el marco de las competencias atribuidas por diversas normativas, tanto estatales como autonómicas, que regulan su papel en la promoción, gestión y control del parque residencial.

Conforme a la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, los municipios tienen competencias propias en la promoción y gestión de la vivienda de protección pública, así como en la conservación y rehabilitación de edificaciones, siempre dentro de los términos establecidos por la legislación estatal y autonómica. Esta ley también atribuye a los ayuntamientos un papel activo en la



Azpeitiko Udala

plangintzan, hiri-garapen iraunkorra eta orekatua bermatuz.

Bestalde, Euskadiko Toki Erakundeei buruzko apirilaren 7ko 2/2016 Legeak 17.1 artikuluan identifikatzen ditu udalerriek eskumen propioak dituzten eremu materialak, baita etxebizitzaren plangintza, programazioa eta kudeaketa ere. Araudi horrek indartu egiten du toki-erakundeei etxebizitzaren duin bat lortzeko aukera bermatzeko politika publikoen koordinazioan duten zeregina, gizarte- eta lurralde-kohesioa sustatuz eta bizitegi-parkearen iraunkortasuna sustatuz.

Autonomia-eremuan, Euskadiko Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legeak eskumen espezifikoak ematen dizkie udalei etxebizitzaren funtzio soziala betetzen dela bermatzeko. Lege horren 10.3 artikuluan arabera, udalerriek dagokien ikuskatzeko ahalmenak erabiltzea, behin-behineko neurriak hartzea eta eraikinen erabilera egokia bermatzeko esku hartzea, baita etxebizitzaren merkatuan eragitea eta arlo horretako zehatzeko ahala baliatzea ere. Gainera, 56. artikulua udalei esleitzen die inor bizi ez den etxebizitza izendatzeko eskumena, etxebizitza horien titularren entzunaldi-eskubidea errespetatuko duen administrazio-prozedura izapidetu ondoren.

Ekainaren 8ko 149/2021 Dekretuak, jenderik gabeko etxebizitzak eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriak buruzkoak, udal-eskumen horiek indartzen ditu. Dekretu horrek honako hauek arautzen ditu: inor bizi ez den etxebizitzak izendatzeko administrazio-prozedura, etxebizitza horiek inor bizi ez den etxebizitzaren erregistro autonomikoan inskribatzea, eta zerga-arlotik kanpoko diru-ordain edo kanon baten ezarpena, epe luzean jenderik gabe dauden etxebizitzak egoera horretan ez jarraitzeko. Halaber, etxebizitzak birgaitzeko eta egokitzeko laguntzak emateko sustapen-neurriak ezartzen ditu, bai eta Bizigune eta ASAP bezalako programa publikoetan sartzeko ere, alokairu babestuko merkatuan sartzeko errazten baitute.

planificación del uso del suelo, garantizando un desarrollo urbano sostenible y equilibrado.

Por su parte, la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euzkadi, identifica en su artículo 17.1 los ámbitos materiales en los que los municipios tienen competencias propias, incluyendo la planificación, programación y gestión de viviendas. Esta normativa refuerza el papel de las entidades locales en la coordinación de políticas públicas dirigidas a garantizar el acceso a una vivienda digna, fomentando la cohesión social y territorial y promoviendo la sostenibilidad del parque habitacional.

En el ámbito autonómico, la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda del País Vasco, otorga a los ayuntamientos competencias específicas para garantizar el cumplimiento de la función social de la vivienda. De acuerdo con el artículo 10.3 de esta ley, corresponde a los municipios ejercer facultades de inspección, adoptar medidas provisionales e intervenir para garantizar el uso adecuado de las edificaciones, así como incidir en el mercado de la vivienda y ejercer la potestad sancionadora en esta materia. Además, el artículo 56 atribuye a los ayuntamientos la competencia para declarar viviendas como deshabitadas, previa tramitación de un procedimiento administrativo que respete el derecho de audiencia de las personas titulares de las mismas.

El Decreto 149/2021, de 8 de junio, sobre viviendas deshabitadas y medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda, refuerza estas competencias municipales. Este Decreto regula el procedimiento administrativo para declarar viviendas deshabitadas, su inscripción en el registro autonómico de viviendas deshabitadas y la imposición de un canon extrafiscal para desincentivar la desocupación prolongada. Asimismo, establece medidas de fomento como ayudas para la rehabilitación y acondicionamiento de viviendas, así como su inclusión en programas públicos como Bizigune y ASAP, que facilitan su incorporación al mercado de alquiler protegido.



Azpeitiko Udala

Eskumen horiek gauzatzean, udalek Euskadiko Etxebizitzaren 3/2015 Legearen 2. artikuluan ezarritako printzipio gidarien arabera jardun behar dute. Printzipio horien artean daude administrazioen arteko lankidetzak eta koordinazioak, etxebizitzaren erabilera sozialki arduratsua sustatzea, lehendik dagoen bizitegi-parkea birgaitzea eta alokairu babestua sustatzea, etxebizitza duin eta egoki bat eskuratzeko aukera bermatzeko tresna gisa, bereziki kolektibo ahulentzat.

Administrazio publikoen arteko lankidetzak funtsezkoa da etxebizitza-politiken koherentzia eta eraginkortasuna bermatzeko. Testuinguru horretan, Azpeitiko Udalak hainbat hitzarmen sinatu ditu Eusko Jaurlaritzarekin eta ALOKABIDE SA eta Azpeitia Berritzen SA bezalako erakunde publikoekin, etxebizitzaren arloan neurri zehatzak ezartzeko gaitasuna indartzeko.

Akordio garrantzitsuenen artean, hauek nabarmentzen dira:

- *2022ko ekainaren 1eko hitzarmena, Azpeitia Berritzen SArekin eta Eusko Jaurlaritzarekin sinatua, Europar Batasuneko Berreskurapen, Eraldaketa eta Erresilientzia Planak (BEEP) finantzatutako bizitegi-birgaitzerako laguntzak kudeatzeko.*
- *2022ko uztailaren 1eko hitzarmena, ALOKABIDE SArekin sinatutakoa, hutsik dauden etxebizitzak alokairu babestura bideratu daitezen sustatzeko.*
- *2024ko hitzarmena, Azpeitia Berritzen SArekin eta Eusko Jaurlaritzarekin sinatua, ETXEBIDErekin, Etxebizitza Babestuen eta Zuzkidura Bizitokiaren Eskatzaileen Erregistroarekin*

En el ejercicio de estas competencias, los ayuntamientos deben actuar conforme a los principios rectores establecidos en el artículo 2 de la Ley 3/2015, de Vivienda del País Vasco. Estos principios incluyen la colaboración y coordinación interadministrativa, la promoción del uso socialmente responsable de las viviendas, la rehabilitación del parque habitacional existente y el fomento del alquiler protegido como herramientas para garantizar el acceso a una vivienda digna y adecuada, especialmente para los colectivos más vulnerables.

La colaboración entre administraciones públicas es esencial para garantizar la coherencia y eficacia de las políticas de vivienda. En este contexto, el Ayuntamiento de Azpeitia ha suscrito diversos convenios con el Gobierno Vasco y entidades públicas como ALOKABIDE S.A. y Azpeitia Berritzen S.A., que refuerzan su capacidad para implementar medidas concretas en el ámbito de la vivienda.

Entre los acuerdos más relevantes destacan:

- *Convenio de 1 de junio de 2022 con Azpeitia Berritzen S.A. y el Gobierno Vasco, para la gestión de ayudas de rehabilitación residencial financiadas por el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR) de la Unión Europea.*
- *Convenio de 1 de julio de 2022 con ALOKABIDE S.A., dirigido a potenciar la movilización de viviendas vacías hacia el alquiler protegido.*
- *Convenio de 2024 con Azpeitia Berritzen S.A. y el Gobierno Vasco, para prestar asistencia ciudadana en los procedimientos relacionados con ETXEBIDE, el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales.*



Azpeitiko Udala

*zerikusia duten prozeduretan
herritarrei laguntza emateko.*

“Azpeitia Denontzat” (2021-2030) Etxebizitza Udal Plana ardatz estrategikoa da udalaren etxebizitza-arloko ekintza artikulatzeko. Plan horrek, Eusko Jaurlaritzaren 2021-2023ko Etxebizitza Plan Zuzentzailearekin bat eginez, lehentasuna ematen die jenderik gabeko etxebizitzak merkaturatzeari, lehendik dagoen bizitegi-parkea birgaitzeari eta babestutako alokairua sustatzeari, bereziki zaugarritasun-egoeran dauden kolektiboentzat. Plan horren bidez, Azpeitiko Udalak tokiko politikak estrategia autonomikoekin integratzea bermatzen du, jasagarritasuna, gizarte-kohesioa eta etxebizitzarako bidezko sarbidea indartuz.

6. Programaren irismena

Jenderik Gabeko Etxebizitzen Erabilera Sustatzeko Udal Programa pixkanaka eta eraginkortasunez ezartzeko diseinatuta dago, Azpeitiko udalerriaren ezaugarrietara egokituta eta jardueren bolumenaren kudeaketa egokia lehenetsita.

Lehenik eta behin, programak udalerriko hiri-eremu osoa hartzen du jardun-eremutzat, landa-eremua alde batera utzita, bere ezaugarri bereziengatik, hala nola sakabanatze geografikoagatik eta ikuspegi berezia eskatzen duten eraikuntza-tipologia espezifikoengatik.

Benetako inplementazioa bermatzeko, programak, hasiera batean, antzinatasun txikiaren erabilerririk gabeko etxebizitzak lehenetsiko ditu, 2001etik aurrera eraikitakoekin eta igogailua dutenekin hasita. Etxebizitza horiek oinarrizko bizigarritasun-baldintzak betetzen dituzte, eta ez dute birgaitze-obra behar alokairu babestuko merkatuan sartzeko. Estrategia horri esker, erantzun zuzena eta azkarragoa eman dakioke egungo etxebizitza-eskaerari, lehentasunezko kolektiboentzako alokairu eskuragarria bideratutako baliabideen eskaintza handituz.

El Plan Municipal de Vivienda “Azpeitia Denontzat” (2021-2030) constituye el eje estratégico para articular la acción municipal en materia de vivienda. Este plan, alineado con el Plan Director de Vivienda 2021-2023 del Gobierno Vasco, prioriza la movilización de viviendas deshabitadas, la rehabilitación **del parque residencial existente** y la promoción del alquiler protegido, especialmente para colectivos en situación de vulnerabilidad. A través de este plan, el Ayuntamiento de Azpeitia garantiza la integración de sus políticas locales con las estrategias autonómicas, reforzando la sostenibilidad, la cohesión social y el acceso equitativo a la vivienda.

6. Alcance del programa

El Programa Municipal de Movilización de Viviendas Deshabitadas está diseñado para implementarse de manera progresiva y eficiente, adaptándose a las características del municipio de Azpeitia y priorizando una gestión adecuada del volumen de actuaciones.

En primer lugar, el programa tiene como ámbito de actuación toda la zona urbana del municipio, excluyendo la zona rural debido a sus características particulares, como la dispersión geográfica y las tipologías constructivas específicas, que requieren un enfoque diferenciado.

Para garantizar una implementación efectiva, el programa priorizará inicialmente las viviendas deshabitadas de menor antigüedad, comenzando con aquellas construidas a partir del año 2001 y que dispongan de ascensor. Estas viviendas suelen cumplir con los requisitos básicos de habitabilidad y no requieren obras de rehabilitación para su incorporación al mercado de alquiler protegido. Este criterio permite una respuesta directa y más ágil a la demanda de vivienda existente, aumentando la oferta de recursos destinados al alquiler asequible para los colectivos prioritarios.



Programaren ikuspegi progresiboak eskabideen bolumena eta konponbideen azterketa behar bezala kudeatzeko beharrari ere erantzuten dio. Horregatik, inor bizi ez den etxebizitzaren artean antzinatasun txikiena dutenekin programa hasi ondoren, irismena pixkanaka handituko da. Hilero etxebizitza berriak sartuko dira ekimenean, eta, horrela, hedapen ordenatu eta eraginkorra ahalbidetuko da, esku-hartzeen kalitatea bermatuko duena, jabeei erantzuteko gaitasuna bezalaxe.

7. Inor bizi ez den etxebizitzetan jarduteko irizpideak

Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legean eta Jenderik gabeko etxebizitzari eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriei buruzko ekainaren 8ko 149/2021 Dekretuan xedatutakoaren arabera, inor bizi ez den etxebizitzatzat jotzen da Hirigintza Antolamenduko Plan Orokorrean etxebizitza gisa kalifikatutako eraikina edo eraikin-zati bat, bizitegi-erabilerrako dena, gutxienez bizigarritasun-baldintzetan okupatuta egon eta bi urte baino gehiagoz jarraian okupatu gabe egon dena, baldin eta ez badago etxebizitza hutsik uzteko justifikazio-arrazoirik.

Udalaren jarduketa, lehentasunez, jenderik gabe dauden etxebizitzaren erabilera sustazera zuzenduko da, baldin eta, aurri-egoeran egon gabe, erabilera espezifikotarako erabili gabe edo behar bezala justifikatutako egoeren eraginpean egon gabe, epe luzean inor gabe baldin badaude, etxebizitza nagusi gisa edo ez-nagusi gisa sailkatuta dauden kontuan hartu gabe, betiere, etxebizitza horiek okupatu gabe daudela egiaztatzeko, zantzu objektiboak egiaztatu badaitezke, indarrean dagoen araudian ezarritako irizpideen arabera.

Alde horretatik, udalaren jardueraren helburu nagusia da inor bizi ez den etxebizitzaren erabilera sustatzea deklarazio formala egiten hasi aurretik. Horretarako,

El enfoque progresivo del programa también responde a la necesidad de gestionar adecuadamente el volumen de solicitudes y análisis de soluciones. Por ello, una vez iniciado el programa con las viviendas deshabitadas de menor antigüedad, el alcance se ampliará de manera gradual. Cada mes se incluirán nuevas viviendas en la iniciativa, permitiendo así un despliegue ordenado y eficiente que garantice la calidad de las intervenciones como la capacidad de respuesta a las personas propietarias.

7. Criterios de actuación sobre viviendas deshabitadas

Conforme a lo dispuesto en la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda, y el Decreto 149/2021, de 8 de junio, de vivienda deshabitada y de medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda, se entiende por vivienda deshabitada aquella edificación o parte de una edificación calificada urbanísticamente como vivienda en el Plan General de Ordenación Urbanística, destinada a uso residencial, que permanece desocupada de forma continuada durante un período superior a dos años desde la fecha en la que pudiera haber sido ocupada en condiciones mínimas de habitabilidad, sin que concurran causas justificativas que amparen su desocupación.

La actuación municipal se dirigirá prioritariamente a la movilización de aquellas viviendas que, sin encontrarse en estado ruinoso ni destinadas a usos específicos o afectadas por situaciones debidamente justificadas, permanezcan desocupadas de manera continuada, con independencia de su clasificación como vivienda principal o no principal, siempre que su situación de desocupación pueda acreditarse mediante la constatación de indicios objetivos conforme a los criterios establecidos en la normativa vigente.

En este sentido, la finalidad principal de la actuación municipal es movilizar las viviendas deshabitadas antes de iniciar su declaración formal, para lo cual se



Azpeitiko Udala

lankidetzaprozedura berezi bat ezartzen da jabeekin eta etxebizitzaren gaineko erabilera-eskubideen titularrekin, etxebizitzaren merkatuan sartzea errazteko eta haien funtzio soziala betetzen dela bermatzeko.

Prozedura hori bitartekaritza-, aholkularitza- eta laguntza teknikoko mekanismoetan oinarritzen da, eta aukera ematen die titularrei etxebizitzaren egoera erregularizatzeko eta hura okupatzeko konponbide bideragarriak hartzeko, inor bizi ez den etxebizitza izendatzea saihestuz.

Horretarako, alde aurreko komunikazio-jarduerak ezarriko dira, eta, horien bidez, Udalak antzemandako egoeraren berri emango die titularrei, baita horiek erabiltzeko dauden aukeren eta egon daitezkeen laguntza-neurrien edo pizgarrien berri ere. Jarduketa horiek eraginkorrak ez bada, inor bizi ez den etxebizitza izendatzeko prozedura arautua hasiko da, Jenderik gabeko etxebizitzari eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriei buruzko ekainaren 8ko 149/2021 Dekretuaren 7. artikuluan aurreikusitakoaren arabera.

Udal-programa proportzionaltasun-printzipioa errespetatuz aplikatuko da, hartutako neurriak programaren helburu nagusiari dagokionez (inor bizi ez den etxebizitzaren erabilera sustatzea) egokiak eta orekatuak direla bermatuz.

8. Jenderik gabeko etxebizitzaren identifikazioa eta jarraipena

8.1. Erabilitako informazio-iturriak eta datu-baseak

Jenderik gabeko etxebizitzak identifikatzeko, Udalak datu-base bat erabiliko du, aldiro-aldiro eguneratua, hainbat erregistro administratibotan eta ur-kontsumoaren azterketan oinarrituta. Datu horiek automatikoki gurutatzatu eta aztertzei aukera emango

establece un procedimiento especial de colaboración con las personas propietarias y con aquellas titulares de derechos de uso sobre la vivienda, con el objetivo de facilitar su incorporación al mercado residencial y garantizar el cumplimiento de su función social.

Este procedimiento se basa en mecanismos de mediación, asesoramiento y apoyo técnico, permitiendo a los titulares regularizar la situación de la vivienda y adoptar soluciones viables para su ocupación, evitando su declaración como deshabitada.

Para ello, se implementarán actuaciones previas de comunicación, mediante las cuales el Ayuntamiento informará a los titulares sobre la situación detectada, las opciones disponibles para su puesta en uso y las posibles medidas de apoyo o incentivos existentes. En caso de que estas actuaciones no resulten efectivas o no se manifieste voluntad de colaboración, se procederá a la incoación del procedimiento reglado de declaración de vivienda deshabitada, conforme a lo previsto al artículo 7 del Decreto 149/2021, de 8 de junio, de vivienda deshabitada y de medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda.

El programa municipal se aplicará respetando el principio de proporcionalidad garantizando que las medidas adoptadas sean adecuadas y equilibradas en relación con el objetivo principal del programa: movilización de vivienda deshabitada.

8. Identificación y seguimiento de viviendas deshabitadas

8.1. Fuentes de información y bases de datos utilizadas

Para identificar viviendas deshabitadas, el Ayuntamiento utilizará una base de datos actualizada periódicamente a partir de diversos registros administrativos y del análisis del consumo de agua. La herramienta informática **Etxebizi** permitirá el



Azpeitiko Udala

du **Etxebizi** tresna informatikoak, desokupatuta dauden etxebizitzak identifikazio zehatzagoa erraztuz.

Hauek dira prozesu honetan erabilitako datu-iturriak:

➤ **Ur-kontsumoa (Gipuzkoako Ur Kontsurtzioa)**

Gipuzkoako Ur Kontsurtzioak programa hasi eta bi urteetan etxebizitza bakoitzean kontsumitutako ur bolumenari buruzko datuak ematen ditu, hiru hilean behin eguneratuta. Informazio horri esker, kontsumo-portaerak azter daitezke, eta desokupazio-zantzu posibleak hauteman.

Kontsumorik eza edo bizitegi-erabilerarako ezarritako gutxiengo **ur-muga** baino kontsumo txikiagoa okupaziorik ezaren adierazle adierazgarria da, ura eskuratzea ezinbestekoa baita etxebizitza baten bizigarritasunerako.

Ur-muga hori zehazteko, pertsona bakoitzeko bizitegi-erabilerarako kalkulaturako urteko gutxiengo kontsumoa pertsona bakoitzeko urteko batez besteko kontsumoaren heren batean ezartzen da. Gipuzkoako Ur Kontsurtzioak emandako datuen arabera, ur-muga hori 12 m³ izango da pertsonako eta urteko, eta balio hori baliozkoa izango da programa hasteko, eta aldiari-aldiari eguneratuko da urteko batez besteko kontsumoen arabera.

➤ **Biztanleen Udal Errolda (Azpeitiko Udala/Estatistikako Institutu Nazionala)**

Biztanleen Udal Erroldak egiaztatzen du pertsonak udalerrian bizi direla eta non bizi diren. Kontsulta horri esker, etxebizitza baten azken bi urteetako erroldatze-egoera identifikatu daiteke, bai eta jarraian bi urte baino gehiagotan erroldatutako pertsonarik egon ez den etxebizitzak detektatu ere.

Jenderik gabeko etxebizitzak identifikatzeko eta horien jarraipena egiteko prozesuan, erroldatutako

cruce y análisis automatizado de estos datos, facilitando una identificación más precisa de viviendas desocupadas.

Las fuentes utilizadas en este proceso son las siguientes:

➤ **Consumo de agua (Consortio de Aguas de Gipuzkoa)**

El Consortio de Aguas de Gipuzkoa proporciona datos sobre el volumen de agua consumido en cada vivienda durante los dos años a partir del inicio del programa, con actualizaciones trimestrales. Esta información permite analizar los comportamientos de consumo y detectar posibles indicios de desocupación.

La falta de consumo o un consumo inferior al umbral mínimo establecido para uso residencial constituye un indicador significativo de desocupación, ya que el acceso al agua es indispensable para la habitabilidad de una vivienda.

Para determinar este umbral, el consumo mínimo anual estimado para uso residencial por persona se establece en una tercera parte del consumo medio anual por persona. Según los datos proporcionados por el Consortio de Aguas de Gipuzkoa, este umbral se establece en 12 m³ por persona y año, un valor válido para el inicio del programa que se actualizará periódicamente en función de los consumos medios anuales.

➤ **Padrón Municipal de Habitantes (Ayuntamiento de Azpeitia/INE)**

El Padrón Municipal de Habitantes acredita la residencia y el domicilio de las personas dentro del municipio. Su consulta permite identificar el estado de empadronamiento de una vivienda en los dos últimos años, así como detectar aquellas en las que no ha habido personas empadronadas durante más de dos años consecutivos.

Si durante el proceso de identificación y seguimiento de viviendas deshabitadas se detectan indicios



Azpeitiko Udala

pertsonak dauden etxebizitza batean desokupaziozantzu objektiboak detektatzen badira, Udalak egiaztatu ahal izango du benetan non bizi diren etxe horretan erroldatuta daudenak, eta etxebizitza horretan benetan jendea bizi ote den egiaztatu ahal izango du. Horretarako, indarrean dagoen araudian aurreikusitako kontrol-tresnak aplikatuko ditu, hala nola datuak beste administrazio batzuekin gurutzatzea, udal-ikuskapenak edo, hala badagokio, udal-errolan ofizioz baja ematea.

Etxebizitza batean norbait erroldatuta egotea bizitegi-erabilerarako okupazio-zantzua da, baina horrek ez du berez egiaztatzen etxebizitza hori modu jarraituan benetan okupatuta dagoenik. Udal Erroldako datuak iuris tantum frogatzat hartzen dira, hau da, bizilekuaren eta ohiko bizilekuaren presuntzioa sortzen dute, baina kontrako frogaren onartzen dute.

Beraz, erroldatzea azterketan kontuan hartu beharreko elementua izango bada ere, ez da irizpide erabakigarria izango etxebizitza bat okupatuta edo jenderik gabe dagoen ezartzeko; izan ere, beste adierazle objektibo batzuk egiaztatu beharko dira, benetako erabilera egiaztatzeko.

➤ **Euskal Autonomia Erkidegoko Hiri Finken Errentamendu Kontratuen Erregistroa**

Eusko Jaurlaritzaren Hiri Finken Errentamendu Kontratuen Erregistroak hiri-finken errentamendu-kontratuei buruzko informazioa jasotzen du, higiezinaren ohiko etxebizitzarako edo beste erabilera baterako den adieraziz. Azken kategoria horren barruan sartzen dira urte-sasoiko errentamenduak, hala nola oporretarako edo iraupen laburreko egonaldiarentako egindakoak, bai eta jarduera ekonomikoetarako kontratuak ere, hala nola industriarako, merkataritzarako, artisautzarako, jarduera profesionalerako, jolaserako, asistentziarako, kulturarako edo irakaskuntzarako.

Erregistroko informazioari esker, higiezin bat alokatuta edo beste erabilera baimendu batera bideratuta dagoen egiazta daiteke, beste iturri batzuk osatzen dituen eta inor bizi ez den etxebizitza

objetivos de desocupación en una vivienda donde figuran personas empadronadas, el Ayuntamiento podrá verificar la residencia efectiva y comprobar si la vivienda está realmente habitada. Para ello, aplicará los instrumentos de control previstos en la normativa vigente, tales como el cruce de datos con otras administraciones, inspecciones municipales o, en su caso, la baja de oficio en el Padrón Municipal.

El empadronamiento en una vivienda constituye una presunción de ocupación para uso habitacional, pero no acredita por sí solo que la vivienda esté efectivamente habitada de manera continuada. Los datos del Padrón Municipal tienen carácter de prueba iuris tantum, es decir, generan una presunción de residencia y domicilio habitual, pero admiten prueba en contrario.

Por tanto, aunque el empadronamiento será un elemento a considerar en el análisis, no será un criterio determinante para establecer si una vivienda está ocupada o deshabitada, ya que deberán contrastarse otros indicadores objetivos que permitan verificar su uso real.

➤ **Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de la Comunidad Autónoma de Euskadi**

El Registro de Fianzas de Alquiler del Gobierno Vasco recoge información sobre los contratos de arrendamiento de fincas urbanas, indicando si el inmueble se destina a vivienda habitual o a un uso diferente. Dentro de esta última categoría se incluyen los arrendamientos de temporada, como los celebrados para estancias vacacionales o de corta duración, así como los contratos destinados a actividades económicas, como industriales, comerciales, artesanales, profesionales, recreativas, asistenciales, culturales o docentes.

La información del registro permite verificar si un inmueble está alquilado o destinado a otro uso autorizado, aportando un criterio adicional que complementa otras fuentes y facilita un análisis más



Azpeitiko Udala

identifikatzeko prozeduran azterketa zehatzagoa egiten laguntzen duen irizpide gehigarri bat emanez.

➤ **Jarduera Ekonomikoen gaineko Zergak (JEZ)**

Merkataritza- edo lanbide-jardueretarako etxebizitzak identifikatzeko aukera emango du, udal-plangintzarekin bat etorriz. Erregistro horri esker, bizitegi-kontsumorik eta erroldatzerik ez izan arren, hirigintza-plangintzaren arabera erabiltzen ari diren etxebizitzak ez dira hutsik dauden etxebizitzatzat hartuko.

➤ **Etxebizitza Turistikoen Autonomia Erkidegoko Erregistroa.**

Etxebizitza Turistikoen Autonomia Erkidegoko Erregistroak ofizialki alokairu turistiko gisa inskribatutako etxebizitzak identifikatzeko aukera emango du, aplikatu beharreko araudia betetzen dela bermatuz. Informazio horrek bizitegi-kontsumorik eta erroldatzerik izan ez arren, sektoreko araudiaren eta hirigintza-plangintzaren arabera erabileraren dutenak alboratzeko aukera emango du.

➤ **Jenderik gabeko etxebizitzagarik Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren (OHZ) errekgua (Azpeitiko Udala)**

Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren (OHZ) errekgu fiskala (desokupazioagatik) ordaindu behar duten etxebizitzek informazio garrantzitsua ematen dute haien erabilerari buruz, eta okupatu gabe egotearen zantzuak indartzen dituzte; hala, etxebizitza batean inor bizi den edo okupatu gabe dagoen ebaluatzen laguntzen dute.

➤ **Euskoregite Erregistroa - Eraikinen Ikuskapen Teknikoa (EIT) (Eusko Jaurlaritzak)**

Eraikinen eta etxebizitzaren kontserbazio-egoerari, irisgarritasunari eta eraginkortasun energetikoari buruzko informazioa ematen du. Etxebizitza batean jendea bizi den ala ez zehazten ez badu ere, jakin daiteke etxebizitza horren okupazioak egiturazko

preciso en el procedimiento de identificación de viviendas deshabitadas.

➤ **El Impuesto de Actividades Económicas (IAE)**

Permitirá identificar las viviendas destinadas a actividades comerciales o profesionales de conformidad con el Planeamiento Municipal. Este registro permitirá descartar como deshabitadas aquellas viviendas que, aunque no presenten consumo residencial ni empadronamiento, se encuentran en uso conforme al planeamiento urbanístico.

➤ **El Registro Autonómico de Viviendas Turísticas.**

El Registro Autonómico de Viviendas Turísticas permitirá identificar las viviendas inscritas oficialmente como alquiler turístico, garantizando el cumplimiento de la normativa aplicable. Esta información facilitará el descarte de aquellas que, aunque no presenten consumo residencial ni empadronamiento, tengan un uso conforme a la normativa sectorial y al planeamiento urbanístico.

➤ **Recargo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) por vivienda deshabitada (Ayuntamiento de Azpeitia)**

Las viviendas sujetas al recargo fiscal del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) por desocupación proporcionan información relevante sobre su uso y refuerzan los indicios de deshabitación, contribuyendo a evaluar si una vivienda está realmente habitada o desocupada.

➤ **Registro Euskoregite - Inspección Técnica de Edificios (ITE) (Gobierno Vasco)**

Proporciona información sobre el estado de conservación, accesibilidad y eficiencia energética de los edificios y las viviendas. Aunque no determina si una vivienda está habitada, sí permite conocer si su ocupación podría verse afectada por deficiencias



Azpeitiko Udala

gabezien edo bizigarritasun-irizpideetara egokitzearen egoerarekin topo egin dezakeen.

estructurales o falta de adecuación a los criterios de habitabilidad.

➤ **Katastroa**

Etxebizitza bakoitzaren titulartasunari, azalerari, eraikuntza-urteari, balio ekonomikoari eta katastro-erreferentziari buruzko informazioa jasotzen du. Benetako okupazioari buruzko daturik ematen ez duen arren, higiezin bakoitzaren egoera testuinguruan jartzeko aukera ematen du eta programa gauzatzeko beharrezko datuak ematen ditu.

➤ **Catastro urbano**

Contiene información sobre la titularidad, superficie, año de construcción, valor económico y referencia catastral de cada vivienda. Aunque no proporciona datos sobre la ocupación real, permite contextualizar la situación de cada inmueble y facilita los datos necesarios para la ejecución del programa.

8.2.- Etxebizitza batean inor bizi ez dela baieztatzeko irizpideak:

Uraren kontsumoa izango da analisiaren irizpide nagusia, higiezin baten erabilera erreala modu objektiboan zehaztea ahalbidetzen baitu. Hala ere, aipatutako administrazio-erregistroak ere aintzat hartuko dira, lortutako informazioa testuinguruan kokatzen eta indartzen laguntzeko.

8.2.- Criterios para considerar una vivienda como deshabitada:

El consumo de agua será el criterio principal de análisis, ya que permite determinar de manera objetiva el uso real de un inmueble. No obstante, también se considerarán los registros administrativos mencionados y la información del archivo municipal sobre la vivienda, que contribuirán a contextualizar y reforzar los datos obtenidos.

Ur-kontsumoaz gain, elektrizitatearen kontsumoa ere erreferentzia osagarritzat hartuko da inor bizi ez den etxebizitza identifikatzeko, Estatistika Institutu Nazionalak (EIN) Azpeitiko udalerrirako emandako datuen arabera. Adierazle horri esker, okupazioaren analisia osatu ahal izango da, etxebizitzaren benetako erabilerari buruzko ikuspegi zehatzagoa eskainiz.

Además del consumo de agua, también se considerará el consumo de electricidad como referencia complementaria para la identificación de viviendas deshabitadas, según los datos proporcionados por el Instituto Nacional de Estadística (INE) para el municipio de Azpeitia. Este indicador permitirá complementar el análisis de ocupación, ofreciendo una visión más precisa sobre el uso real de la vivienda.

Bigarren bizilekuko etxebizitza bat benetan inor gabe dagoen eta aldizka edo aldi baterako egonaldietan erabiltzen ez den zehazteko, okupazio-maila testuinguruan jartzeko aukera emango duten hainbat datu eta iturri osagarri aztertuko dira. Horien artean, hornidura-kontratu aktiboak eta urteko ur- eta elektrizitate-kontsumoak hartuko dira kontuan, eta kasu bakoitzean aplikatutako irizpide teknikoen arabera bizitegi-erabilerarako ezarritako gutxieneko kontsumoen azpitik dauden ebaluatuko da.

Para determinar si una vivienda de segunda residencia está efectivamente vacía y no se utiliza de forma intermitente o en estancias temporales, se analizarán distintos datos y fuentes complementarias que permitan contextualizar su grado de ocupación. Entre ellos, se considerarán los contratos de suministro activos y los consumos anuales de agua y electricidad, evaluando si están por debajo de los umbrales establecidos para uso residencial en función de los criterios técnicos aplicados en cada caso.



Azpeitiko Udala

8.3.- Jenderik gabeko etxebizitzak identifikatzeko metodologia

Jenderik gabeko Etxebizitzaren identifikazioa hainbat fasetan egituratuko da:

Lehenik eta behin, datuak gurutzatuko dira Etxebizitzaren aplikazioaren bidez, eta ur-kontsumoaren patroiak identifikatuko dira, beste administrazio-erregistro batzuekin batera, etxebizitzak okupatu gabe daudela egiaztatzeko.

Ondoren, eskuzko egiaztapena egingo da, lortutako informazioa kontraesankorra bada edo argibide gehiago behar badira.

149/2021 Dekretuaren 4. artikuluan ezarritakoaren arabera, eta inor bizi ez den etxebizitzaren balizko deklarazioa egin baino lehen, etxebizitzaren analisi-fase espezifiko bat garatuko da, higiezinaren egoera ebaluatzeko eta balizko desokupazioa egiaztatzeko. Horretarako, identifikatutako etxebizitzaren jabeekin komunikazio pertsonalizatua ezarriko da, haien egoera aztertzeko, eta higiezinaren okupazioa justifikatzeko aukera emango zaie, edo, hala badagokio, higiezina mobilizatzeko eta bizitegi-merkatura itzultzeko aukerak baliaztzeko aukera, alokairu librearen edo babestuen bidez, bizitegi-erabilera bermatzen duen beste edozein aukerari kalterik egin gabe.

Fase honen izapidetzea amaitzeko, balorazio tekniko egingo da, eta etxebizitza-bulegoak jarduketaren proposamen bat egingo du, prozeduraren araudi espezifikoan ezarritako irizpideen arabera. Proposamen horretan jasoko dira bai jabeekin egindako jarduketaren emaitzak, bai eta, hala badagokio, higiezina okupatu gabe dagoela egiaztatzen duten zantzuak ere. Halaber, etxebizitza desokupatuta deklaratzeko espediente irekitzea bidezkoa den zehaztuko da.

8.3.- Metodologia para la identificación de viviendas deshabitadas

La identificación de viviendas deshabitadas se estructurará **en varias fases:**

En primer lugar, se realizará un cruce de datos mediante la aplicación Etxebizitzaren, identificando patrones de consumo de agua que, junto con otros registros administrativos, permitan detectar indicios de desocupación de viviendas.

A continuación, se llevará a cabo una verificación manual en aquellos casos en los que la información obtenida resulte contradictoria o requiera aclaraciones adicionales.

Conforme a lo establecido en el artículo 4 del Decreto 149/2021, y antes de la posible declaración de vivienda deshabitada, se desarrollará una fase específica de análisis con las personas propietarias para evaluar la situación del inmueble y verificar su posible desocupación. Para ello, se establecerá una comunicación personalizada con las personas propietarias de las viviendas identificadas, con el fin de analizar su situación, permitiéndoles justificar la ocupación del inmueble o, en su caso, acceder a las distintas alternativas para su movilización y reincorporación al mercado residencial, ya sea mediante alquiler libre o protegido, sin perjuicio de cualquier otra opción que garantice su uso residencial.

La tramitación de esta fase concluirá con la valoración técnica y la emisión de una propuesta de actuación por parte de la oficina de vivienda, realizada de conformidad con los criterios establecidos en la normativa específica del procedimiento. Dicha propuesta recogerá tanto el resultado de las actuaciones llevadas a cabo con las personas propietarias como, en su caso, los indicios que acrediten una situación de desocupación del inmueble, determinando la procedencia de la incoación del expediente de declaración de vivienda deshabitada.



9.- Desokupazioa justifikatzen duten arrazoiak

Atal honen helburua higiezinari edo haren titularrari eragiten dioten alderdiak zehaztea da. Horien arabera, etxebizitza bat modu justifikatuan okupatu gabetzat jo daiteke, ekainaren 8ko 149/2021 Dekretuan, jenderik gabeko etxebizitzari eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriei buruzkoan, ezarritakoaren arabera.

Higiezinaren titularrek eta erabilera-eskubidearen titularrek edozein motatako frogak aurkeztu ahal izango dituzte, desokupazio-egoeraren justifikazioa frogatzeko, aplikatzekoa den araudi sektorialaren esparruan.

Garrantzi berezia ematen zaie aurkeztutako ebidentziei. Horiek zehatz-mehatz ebaluatuko dira, etxebizitza okupatu gabe dagoela behar bezala justifikatuta dagoen zehazteko.

Etxebizitza bat inor gabe egotea justifikatutzat jo daiteke honako egoera hauetan:

a) Bigarren Egoitzako etxebizitzak:

Jenderik gabeko etxebizitzari eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriei buruzko ekainaren 8ko 149/2021 Dekretuaren ondorioetarako, bigarren etxebizitzatzat hartuko da aldizka edo aldi baterako egonaldietan erabiltzen dena, beti ere, lehenengo etxebizitza bat daukaten pertsonen kasuan. Baldintza hori agiri bidez justifikatu beharko da, inor bizi ez den etxebizitzatzat jo ez dadin.

Aldizkako edo aldi baterako erabilera egiaztatzeko, titularrak ebidentziak aurkeztu beharko ditu etxebizitza etengabe inor gabe ez dagoela frogatzeko. Ebidentzia horien artean daude:

9.- Causas justificativas para la desocupación

Este apartado tiene como objetivo detallar las circunstancias que afectan al inmueble o a su titular, bajo las cuales una vivienda puede considerarse justificadamente desocupada, conforme a lo establecido 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.

Las personas titulares de los inmuebles, así como las personas titulares del derecho de uso podrán presentar cualquier tipo de prueba que demuestre la justificación de la situación de desocupación en el marco de la normativa sectorial que resulte de aplicación.

Se otorga especial importancia a las evidencias presentadas, las cuales serán evaluadas de forma exhaustiva para determinar si la situación de desocupación de la vivienda está debidamente justificada.

Entre las circunstancias en las cuales la desocupación de una vivienda puede considerarse justificada se encuentran:

a) Viviendas de Segunda Residencia:

A efectos del Decreto 149/2021, de 8 de junio, sobre vivienda deshabitada y medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda, se considerará vivienda de segunda residencia aquella que sea utilizada de manera intermitente o en estancias temporales por personas que ya dispongan de una vivienda principal. Esta condición deberá justificarse documentalmente para evitar que la vivienda sea considerada deshabitada.

Para acreditar su uso intermitente o temporal, la persona titular podrá aportar evidencias que demuestren que la vivienda no permanece



desocupada de forma continua. Entre estas evidencias se incluyen:

- Elektrizitate-, ur- eta gas-horniduren fakturen historia, aldizkako edo aldi baterako kontsumoa islatzen dutenak urteko aldi jakin batzuetan.
- Etxebizitzari lotutako beste kontratu batzuk, hala nola Interneteko zerbitzuak edo telefonoa.
- Aldi baterako alokairu-kontratuak, etxebizitza noizean behin hirugarrenei errentan ematen bazaie.
- Historial de facturas de suministros de electricidad, agua y gas que reflejen un consumo intermitente o temporal en determinados periodos del año.
- Otros contratos vinculados a la vivienda, como servicios de internet o teléfono.
- Contratos de alquiler temporal, en caso de que la vivienda sea arrendada ocasionalmente a terceros.

Etxebizitzaren titularrak modu argian eta antolatuan aurkeztu beharko du dokumentazio hori udaletxean, Erregistro Orokor Elektronikoaren bidez edo aurrez aurre, Herritarrentzako Arreta Zerbitzuan edo Udal Etxebizitza Bulegoan, honako epe hauen barruan:

La persona titular de la vivienda podrá presentar esta documentación de forma clara y organizada en el Ayuntamiento, a través del Registro General Electrónico o presencialmente en el Servicio de Atención Ciudadana o la Oficina de Vivienda Municipal, dentro de los siguientes plazos:

- Hilabeteko epean jakinarazpena egiten denetik, jenderik gabeko etxebizitza deklaratzeko prozeduraren lehenengo fasean.
- Un mes desde la notificación en la primera fase del procedimiento de declaración de vivienda deshabitada.
- Jenderik gabeko etxebizitza izendatzeko prozedura formalaren entzunaldi-epean.
- Durante el plazo de audiencia en el procedimiento formal de declaración de vivienda deshabitada.

Etxebizitzak bigarren etxebizitza izaten jarraitzen duen bitartean, aldizkako erabilera egiaztatzen duen dokumentazioa aurkeztu beharko da urtero, urte bakoitzeko lehen hiruhilekoan. Jarraipenaren barruan, kontsumoak eta aldi baterako okupazioaren gainerako okupazio-ebidentziak berrikusiko dira.

Mientras la vivienda mantenga su condición de segunda residencia, se requerirá la presentación anual de la documentación que acredite su uso intermitente, dentro del primer trimestre de cada año. Este seguimiento incluirá la revisión de los consumos y demás evidencias de ocupación temporal.

Eskatutako dokumentazioa aurkezten ez bada edo kontsumoen maila beti baxua edo hutsala bada, etxebizitza inor gabe egoteko arrazoirik ez dagoela pentsatuko da, eta inor bizi ez den etxebizitza deklaratzeko espedienteak irekiko da, 149/2021 Dekretuan ezarritakoaren arabera.

En caso de no presentar la documentación requerida o si los consumos reflejan niveles constantemente bajos o inexistentes, se presumirá que no concurre el motivo que justifica la desocupación de la vivienda, procediéndose a la incoación del expediente de declaración como vivienda deshabitada, conforme a lo establecido en el Decreto 149/2021.



Azpeitiko Udala

Turismo-erabileretarako edo hirugarren sektoreko erabileretarako etxebizitzari dagokienez, ezin izango da inor bizi ez den etxebizitzatzat jo, turismoari eta udal-plangintzari buruz indarrean dagoen araudiaren arabera. Kasu horietan, beharrezkoa izango da etxebizitzak Euskal Autonomia Erkidegoko erabilera turistikoko etxebizitza eta logeiei buruzko uztailaren 3ko 101/2018 Dekretuan eta Azpeitiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean eta aplikatu beharreko gainerako baimen sektorialetan eskatzen diren baldintzak betetzea.

b) Aldi baterako lekualdaketa: Lanagatik, osasunagatik, menpekotasunagatik edo gizarte-larrialdia, edo izaera pertsonaleko egoera baliokideengatik eragindako desokupazioak.

Jenderik gabeko etxebizitzari eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriei buruzko ekainaren 8ko 149/2021 Dekretuaren ondorioetarako, justifikatutzat jotzen da etxebizitza bat aldi baterako desokupatuta uztea, titularra eta ohiko egoiliarra lanarengatik, osasunarengatik, mendetasunarengatik edo gizarte-larrialdiarengatik edo izaera pertsonaleko egoera baliokideengatik aldi baterako lekualdatzearen ondorioz. Aldi baterako lekualdaketa justifikatu zuten arrazoiek dirauten bitartean, etxebizitza ezin izango da hutsik deklaratu.

Higiezinaren titularrak edo erabilera-eskubidearen titularrak egiaztatu beharko du inor gabe dagoen etxebizitza bere ohiko bizileku iraunkorra zela lekualdaketa egin aurretik, bai eta lekualdaketa eragin zuten arrazoiak eta indarraldia ere, eta arrazoitutakoaren arabera dokumentazioa aurkeztu beharko du:

b.1) Lan-arrazoiak (eskatutako dokumentazioa):

1. Enplegatzailearen dokumentua:

- Lan-kontratua, lekualdatze-gutuna edo enpresak lan-lekualdaketa egiaztatzen duen ziurtagiria, lekualdaketa beharra, aurreikusitako iraupena eta destinoa zehaztuz.

(Oharra: nahikoa da dokumentu horietako bat aurkeztea, dagokionaren arabera)

No procederá la declaración de vivienda deshabitada respecto de aquellas viviendas destinadas a usos turísticos o terciarios, conforme a la normativa vigente en materia de turismo y planeamiento municipal. En estos casos, será necesario que la vivienda cumpla con los requisitos exigidos en el Decreto 101/2018, de 3 de julio, sobre viviendas y habitaciones de uso turístico del País Vasco, así como con el Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia y el resto de autorizaciones sectoriales aplicables.

b)Traslado Temporal: Desocupaciones motivadas por razones laborales, de salud, de dependencia o emergencia social, o situaciones equivalentes de carácter personal.

A efectos del Decreto 149/2021, de 8 de junio, sobre vivienda deshabitada y medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda, se considera justificada la desocupación temporal de una vivienda como consecuencia del traslado temporal de su titular y residente habitual por razones laborales, de salud, de dependencia o emergencia social o situaciones equivalentes de carácter personal. Mientras se mantengan las razones que justificaron el traslado temporal, la vivienda no podrá ser declarada deshabitada.

La persona titular del inmueble o titular del derecho de uso, deberá acreditar que la vivienda desocupada era su domicilio habitual y permanente antes del traslado, así como las circunstancias que motivaron el traslado y su vigencia, aportando la documentación correspondiente según el motivo:

b.1) Razones Laborales (documentación requerida):

1. Documento del empleador:

- Contrato de trabajo, carta de traslado o certificado emitido por la empresa que acredite el traslado laboral, especificando la necesidad del traslado, la duración prevista y el lugar de destino.



Azpeitiko Udala

(Nota: basta con presentar uno de estos documentos, según corresponda).

2. Aldi baterako bizilekuaren justifikazioa:

- Alokairu-kontratua, helmugako lekuan erroldatuta egotearen ziurtagiria edo bizileku berrian aldi baterako okupazioa frogatzen duen beste edozein agiri ofizial.

2. Justificación de residencia temporal:

- Contrato de alquiler, certificación de empadronamiento en el lugar de destino o cualquier otro documento oficial que demuestre la ocupación temporal en el nuevo lugar de residencia.

b.2) Osasun-arrazoiak (eskatutako dokumentazioa):

1. Medikuen justifikazioa:

- Osasun-zentroaren txosten medikoa edo ziurtagiria, tratamendua, osatzea edo ospitaleratzea ohiko bizilekutik kanpo beharrezkoa dela egiaztatzen duena.

b.2) Razones de Salud (documentación requerida):

1. Justificación médica:

- Informe médico o certificado del centro sanitario que acredite la necesidad del traslado por motivos de tratamiento, convalecencia o ingreso fuera del lugar de residencia habitual.

(Oharra: nahikoa da dokumentu horietako bat aurkeztea, dagokionaren arabera).

(Nota: basta con presentar uno de estos documentos, según corresponda).

2. Behin-behinekotasuna egiaztatzea:

- Aldi baterako lekualdaketa kasuan, egonaldiaren behin-behineko izaera adierazten duen dokumentazioa aurkeztu beharko da, hala nola mediku-txosten eguneratu bat edo tratamenduaren gutxi gorabeherako iraupena ziurtatzen duen osasun-zentroaren dokumentu bat.

2. Acreditación de la provisionalidad:

- En caso de traslado temporal, se deberá aportar documentación que indique el carácter provisional de la estancia, como un informe médico actualizado o un documento del centro sanitario que certifique la duración estimada del tratamiento.

Inor bizi ez den etxebizitzaren izendapena bidezkoa izango da lekualdaketa behin betiko bihurtzen bada, hala nola egoitza-zentro batean behin betiko sartzen bada edo behin betiko bizilekua beste etxebizitza batean ezartzen bada. Horregatik, egonaldiaren behin-behineko izaera egiaztatu beharko da, eta Udalarik jakinarazi beharko zaio etxebizitzaren titularren edo egoiliarren egoitza-egoeran edozein aldaketa egin dela.

La declaración de vivienda deshabitada procederá en caso de que el traslado se convierta en definitivo, como en el supuesto de un ingreso permanente en un centro residencial o el establecimiento de una residencia definitiva en otra vivienda. Por ello, será necesario acreditar el carácter provisional de la estancia y comunicar al Ayuntamiento cualquier modificación en la situación residencial de las personas titulares o residentes de la vivienda.

b.3) Mendekotasun-arrazoiak (eskatutako dokumentazioa):

1.- Gizarte-zerbitzuen txostena:

b.3) Razones de Dependencia (documentación requerida):

1.-Informe de servicios sociales:



Azpeitiko Udala

Mendekotasuna duen pertsona bat zaintzeko beharrari buruzko txostena mendekotasuna baloratzeko baremoaren bidez egiaztatuko da, otsailaren 11ko 174/2011 Errege Dekretuaren arabera (39/2006 Legean ezarritako mendetasun-egoera baloratzeari buruzkoa). Nahikoa izango da I. gradua aitortzea (mendetasun ertaina).

Mendekotasunaren balorazioa Udaleko Gizarte Zerbitzuen Sailean izapidetuko da.

2.- Zaintzailearen adierazpena (aukerakoa):

Mendekotasuna duen pertsonaren eta zaintzailearen arteko harremana berresten duen dokumentua, zaintzaren nondik norakoak eta aurreikusitako iraupena zehaztuta. (Dokumentu hau eska daiteke soilik gizarte-zerbitzuen txostenean behar bezain argi geratzen ez bada).

3.- Aldi baterako bizilekuaren justifikazioa:

Alokairu-kontratua, errolda-ziurtagiria edo titularra aldi baterako zaintza ematen dioten lekuan bizi dela egiaztatzen duen edozein agiri.

b.4) Gizarte-larrialdiko arrazoiak (eskatutako dokumentazioa):

1.- Justifikazio-aitorpena:

Larrialdi-egoera eta hartutako neurriak azaltzen dituen dokumentua, larrialdiaren izaera eta egoeraren gutxi gorabeherako iraupena adierazita.

2.- Aldi baterako bizilekuaren justifikazioa:

Alokairu-kontratua, errolda-ziurtagiria edo aldi baterako aterpea ohiko etxebizitza ez den beste leku batean duela egiaztatzen duen beste agiri bat.

b.5) Beste egoera baliokide batzuk (eskatutako dokumentazioa):

El Informe de la necesidad del cuidado de una persona dependiente se acreditará a través del baremo de valoración de la dependencia, conforme al Real Decreto 174/2011, de 11 de febrero, de valoración de la situación de dependencia establecido en la Ley 39/2006). Será suficiente el reconocimiento del Grado I (dependencia moderada).

La valoración de dependencia se tramitará en el Departamento de Servicios Sociales del Ayuntamiento.

2.- Declaración del cuidador (opcional):

Documento que confirme la relación entre la persona dependiente y el cuidador, detallando las circunstancias del cuidado y la duración estimada. (Este documento puede ser requerido solo si no queda suficientemente claro en el informe de servicios sociales).

3.- Justificación de residencia temporal:

Contrato de alquiler, certificación de empadronamiento o cualquier documento que acredite que la persona titular reside temporalmente en el lugar donde se presta el cuidado.

b.4) Razones de emergencia social (documentación requerida):

1.- Declaración justificativa:

Documento que explique la situación de emergencia y las medidas adoptadas, indicando la naturaleza de la emergencia y la duración estimada de la situación.

2.- Justificación de residencia temporal:

Contrato de alquiler, certificación de empadronamiento u otro documento que acredite el refugio temporal en un lugar distinto al de la vivienda habitual.

b.5) Otras Situaciones Equivalentes (documentación requerida):



Azpeitiko Udala

1.- Dokumentu garrantzitsuak:

Lekualdaketa arrazoia eta iraupena zehazten duen edozein dokumentu ofizial: hala nola administrazio-ziurtagiri bat, medikuntxostena, ebazpen judiziala edo egoera pertsonalaren arabera beste egiaztapen batzuk.

2.- Aldi baterako bizilekuaren justifikazioa:

Alokairu-kontratua, errolda-ziurtagiria edo egoitza berrian aldi baterako bizi dela frogatzen duen baliozko edozein agiri.

Aldi baterako lekualdaketa amaitzen denean, etxebizitzaren titularrak Udalari jakinarazi egin beharko dio, Erregistro Orokor Elektronikoaren bidez edo fisikoki Herritarrentzako Arreta Zerbitzuan edo Udal Etxebizitza Bulegoan.

c) Gutxienez hiru hilabetez merkatu-baldintzetan eskaintako salmentako edo alokairuko etxebizitzak.

Jenderik gabeko etxebizitzetara eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriei buruzko ekainaren 8ko 149/2021 Dekretuaren ondorioetarako, jenderik gabe dauden etxebizitzak ez dira inor bizi ez den etxebizitza gisa izendatuko, baldin eta etxebizitza horien titularrek salmentan edo alokairuan eskaintzen badituzte, gutxienez hiru hilabete epean.

Etxebizitza batek irizpide hori bete dezan, honako baldintza hauek bete beharko dira inor bizi ez den etxebizitzaren espediente hasi aurretik:

1.- Saltzeko edo alokatzeko eskaintza aktiboa:

Etxebizitzak modu aktiboan iragarrita eta eskuragarri egon behar du, bitarteko egiaztapen bidez saltzeko edo alokatzeko, hala nola higiezinaren plataformen bidez, bitartekaritza-agentzien bidez edo publikitate fisikoaren bidez.

1.- Documentos relevantes:

Cualquier documento oficial que detalle la razón del traslado y su duración, como un certificado administrativo, informe médico, resolución judicial u otros justificantes según la situación personal.

2.- Justificación de residencia temporal:

Contrato de alquiler, certificación de empadronamiento o cualquier documento válido que demuestre la residencia temporal en el nuevo domicilio.

Cuando la situación de traslado temporal finalice, el titular de la vivienda debe comunicarlo al Ayuntamiento, ya sea a través del Registro General Electrónico o físicamente en el Servicio de Atención Ciudadana o la Oficina de Vivienda Municipal.

c) Viviendas en Venta o Alquiler ofrecidas en condiciones de mercado durante un plazo mínimo de tres meses.

A efectos del Decreto 149/2021, de 8 de junio, sobre vivienda deshabitada y medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda, no serán objeto de declaración de vivienda deshabitada aquellas viviendas que se encuentren desocupadas cuando las personas titulares de las mismas las ofrezcan en venta o alquiler en condiciones de mercado durante un plazo mínimo de tres meses.

Para que una vivienda cumpla con este criterio, deberá cumplir con los siguientes requisitos antes de la incoación del expediente de vivienda deshabitada:

1.- Oferta activa en venta o alquiler:

La vivienda debe estar anunciada y disponible para su venta o alquiler a través de medios verificables, como plataformas inmobiliarias, agencias de intermediación o publicidad física.



Azpeitiko Udala

2.- Merkatuko prezioak:

Eskatutako prezioak arrazoizkoa eta lehiakorra izan behar du, eremu bereko eta ezaugarri baliokideak dituzten antzeko beste propietate batzuekin alderatuta.

3.- Gutxienez hiru hilabeteko epea

Etxebizitzak etengabe eskainita egon behar du gutxienez hiru hilabetez jarraian.

Salmentan edo alokairuan eskainitako etxebizitzak jarraipena egingo da, etxebizitzak merkatuan benetan sartzen diren ebaluatzeko. Ildo horretan, etxebizitzaren kokalekuko eskaintzaren eta eskariaren bilakaera aztertuko da, baita etxebizitza merkaturatzeko baldintzak ere.

Eskaintza merkatu-baldintzetan egin ez dela adierazten duen zantzurik baldin badago, titularrak benetan merkaturatu dela egiaztatzen duten dokumentu-frogak aurkeztu ahal izango ditu. Baliozko froga horien artean sartzen dira:

- Higiezin atarietan argitaratutako iragarkiak, data egiaztagarriekin.
- Eremu bereko antzeko higiezin arteko prezio-konparazioa, etxebizitza eskain den aldian.
- Erosle edo maizter izan daitezkeen bisitak, kontsultak edo azaldutako interesaren frogagiriak.

Administrazioak beharrezkotzat jotzen badu emandako informazioa egiaztatzea, dagozkion egiaztapenak egin ahal izango ditu bere bitartekoen bidez edo hirugarrenen laguntzarekin, honako hauek egiaztatzeko: eskaintza aktibo bat dagoela eskatutako gutxieneko epean, eskatutako prezioa merkatuaren baldintzetara egokitzen dela eta salmenta edo alokairua zailtzen duen kanpoko eragozpenik ez dagoela.

d) Irabazi-asmorik gabeko erakundeek etxebizitzak, etxebizitza premia duten kolektiboen erabilera zehatzetarako.

2.- Precios de mercado:

El precio solicitado debe ser razonable y competitivo en comparación con otras propiedades similares en la misma zona y con características equivalentes.

3.- Plazo mínimo de tres meses:

La vivienda debe haber permanecido ofertada de manera ininterrumpida durante al menos tres meses consecutivos.

Se realizará un seguimiento de las viviendas ofertadas en venta o alquiler para evaluar su incorporación efectiva al mercado residencial. En este sentido, se analizará la evolución de la oferta y la demanda en la zona donde se localiza la vivienda, así como las condiciones de comercialización de la vivienda.

Si existen indicios de que la oferta no se ha realizado en condiciones de mercado, la persona titular podrá presentar pruebas documentales que acrediten su comercialización efectiva. Entre las pruebas válidas se incluyen:

- Anuncios publicados en portales inmobiliarios con fechas verificables.
- Comparativas de precios de inmuebles similares en la misma zona durante el periodo ofertado.
- Justificante de visitas, consultas o interés por parte de posibles compradores o inquilinos.

Si la Administración considera necesario verificar la información aportada, podrá realizar las comprobaciones pertinentes mediante sus propios medios o con la colaboración de terceros, con el objetivo de constatar la existencia de una oferta activa durante el plazo mínimo exigido, la adecuación del precio solicitado a las condiciones del mercado y la inexistencia de impedimentos externos que dificultaran la venta o alquiler.

d) Viviendas de entidades sin ánimo de lucro destinadas a usos concretos para colectivos necesitados.



Jenderik gabeko etxebizitzari eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriei buruzko ekainaren 8ko 149/2021 Dekretuaren ondorioetarako, etxebizitza bat desokupatuta uzteko arrazoi justifikatua da politika sozialak betetzera bideratuta egotea; politika sozial gisa hartuko dira zaurgarritasun-egoeran dauden pertsonen etxebizitza-beharrak asetzerantz bideratutako titulartasun pribatuko etxebizitzak.

Honako hauek dira zaurgarritasun-egoeran dauden kolektiboen etxebizitza-beharrak asetzerantz bideratutako etxebizitzak: etorkinei harrera egiteko, genero-indarkeriaren biktimak diren emakumeak hartzeko, gizarteratzeko eta laneratzeko programak egiteko erabiltzen direnak, bai eta hondamendiek edo etxebizitza baten erabilera galtzea dakarten prozesu judizialek eragindako pertsonentzat direnak ere.

Titulartasun pribatuko etxebizitzaren erabilera egiaztatzeko, etxebizitzaren titularrak honako informazio hau emango du Udal Etxebizitza Bulegoan:

- Etxebizitza atxikita dagoen programa edo proiektuaren deskripzioa eta titularrak edo arduradunak egindako ziurtagiria, programaren eraginkortasuna egiaztatuz.
- Etxebizitzarako aurreikusitako erabileraren tipologia, aipatutako programa edo proiektuaren esparruan.
- Zein kolektibori zuzentzen zaion.

Etxebizitza zuzenbidean baliozkoa den edozein bide erabiliz sektore publikoko erakunde baten esku utzi bada, nahikoa izango da etxebizitza eskuragarri jartzeko hitzarmena edo dokumentua aurkeztea.

Etxebizitzaren egoeraren edozein aldaketa jakinarazi beharko da.

A efectos del Decreto 149/2021, de 8 de junio, sobre vivienda deshabitada y medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda, es causa justificada de desocupación de una vivienda que la misma se encuentre destinada al cumplimiento de políticas sociales, entendiendo como tales las viviendas de titularidad privada que estén destinadas a satisfacer las necesidades de vivienda de personas en situación de vulnerabilidad.

Tienen la consideración de viviendas destinadas a satisfacer las necesidades de vivienda de colectivos en situación de vulnerabilidad, en todo caso, aquellas que se destinan a la acogida de personas inmigrantes, acogida de mujeres víctimas de violencia de género, programas de inserción socio-laboral, así como aquellas destinadas a personas afectadas por situaciones catastróficas o por procesos judiciales que impliquen la pérdida del uso de una vivienda.

Para comprobar el destino de las viviendas de titularidad privada la persona titular de la vivienda facilitará en la Oficina de Vivienda municipal la siguiente información:

- Descripción del programa o proyecto al que se encuentra adscrita la vivienda y certificación por la persona titular o responsable de la eficacia de este.
- Tipología de uso prevista para la vivienda en el marco del referido programa o proyecto.
- Colectivos a quienes se dirige.

Si la vivienda hubiese sido puesta a disposición de una entidad del sector público por cualquier medio válido en derecho, bastará con la aportación del convenio o documento en el que se hubiera formalizado la citada puesta a disposición.

Será necesario comunicar cualquier modificación de la situación de la vivienda.



Azpeitiko Udala

e) Etxebizitzaren erabilera-eskubidearen titularrek alokairu-araubidean kudeatzeko lagapen efektiboa egitea etxebizitza-arloko eskumenak edo ahalmenak dituzten administrazio eta erakunde publikoei:

Jenderik gabeko etxebizitzari eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriei buruzko ekainaren 8ko 149/2021 Dekretuaren ondorioetarako, justifikazio-arrazoitzat jotzen dira hutsik dauden etxebizitzak, baldin eta etxebizitza horien titularrek alokairu-erregimeneko kudeaketa laga badiete etxebizitza-arloko eskumenak edo ahalmenak dituzten administrazio eta erakunde publikoei, horretarako onartutako hitzarmen eta programetan zehaztutako baldintzetan.

Era berean, etxebizitza horiek etxebizitza libreak alokatzeko merkatuko bitartekaritza-programa publikoei atxikituta baldin badaude, etxebizitza horiek inor gabe egotearen arrazoi justifikatutzat joko da, titulartasun pribatuko etxebizitzak errentamendu-merkatuan arrazoizko prezioan sar daitezen errazteko.

Etxebizitza adierazitako edozein programatan sartuta dagoela justifikatzen duen egiaztagiria aurkeztu beharko da.

f) Birgaitzea edo egokitzea: Etxebizitza erabiltzea eragozten duten obrak.

Jenderik gabeko etxebizitzari eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriei buruzko ekainaren 8ko 149/2021 Dekretuaren ondorioetarako, etxebizitza erabiltzea eragozten duten birgaitze- edo egokitze-obrak egitea etxebizitza inor gabe egotea justifikatzen duen arrazoitzat jotzen da. Obra horien artean obra handiak, egiturazko esku-hartzeak, hobekuntza energetikoak edo segurtasun-egokitzapenak egon daitezke, baita etxebizitzaren bizigarritasuna edo funtzionaltasuna bermatzeko egokitzapen-obra txikiak ere.

Etxebizitzaren titularrak edo etxebizitza erabiltzeko eskubidea duenak, programan jasotako prozeduran ezarritako moduan, obra-proiektu xehatuari,

e) Cesión efectiva por los titulares del derecho de uso de la vivienda para la gestión en régimen de alquiler a las administraciones y entidades públicos con competencias o facultades en materia de vivienda:

A efectos del Decreto 149/2021, de 8 de junio, sobre vivienda deshabitada y medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda se considera causa justificativa las viviendas desocupadas cuyos titulares hayan cedido la gestión en régimen de alquiler a las administraciones y entidades públicas con competencias o facultades en materia de vivienda, en las condiciones que se determinen en los convenios y programas aprobados al efecto.

Se considerará asimismo causa justificada de la desocupación, la adscripción de las viviendas a programas públicos de intermediación en el mercado de alquiler de vivienda libre dirigidos a facilitar que las viviendas de titularidad privada se incorporen al mercado del arrendamiento a un precio asequible para las personas arrendatarias.

Será necesario aportar el documento acreditativo que justifique la incorporación de la vivienda a cualquiera de los programas señalados.

f) Rehabilitación o acondicionamiento: Obras que impiden el uso de la vivienda.

A efectos del Decreto 149/2021, de 8 de junio, sobre vivienda deshabitada y medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda, la ejecución de obras de rehabilitación o acondicionamiento que impidan el uso de la vivienda se considera una causa justificativa de desocupación. Estas obras pueden incluir tanto obras mayores, como intervenciones estructurales, mejoras energéticas o acondicionamientos de seguridad, como obras menores de acondicionamiento destinadas a garantizar la habitabilidad o funcionalidad de la vivienda.

La persona titular de la vivienda o quien ostente el derecho de uso sobre la misma deberá presentar en la forma establecida en el procedimiento recogido en el



Azpeitiko Udala

dagozkion lizentziei eta obrak gauzatzeko egutegiari buruzko informazioa aurkeztu beharko du. Amaitzean, amaierako txosten tekniko bat aurkeztu beharko du, lanak amaitu direla ziurtatzeko eta etxebizitza ezarritako epeetan berrokupatu dela edo etxebizitza merkaturatu dela jakinarazteko. Nahikoa izango da jakinarazpen formal bat aurkeztea proiektu teknikorik behar ez duten obren kasuan.

g) Bizigarritasun-baldintzak: Bizitegi-erabilerarako gutxieneko baldintzak betetzen ez dituzten etxebizitzak.

Jenderik gabeko etxebizitzetara eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriak buruzko ekainaren 8ko 149/2021 Dekretuaren ondorioetarako, bizigarritasun-baldintza minimoak betetzen ez dituen etxebizitzak baten egoera hartzen da etxebizitza hori bizitegi-erabilerarako erabiltzea eragozten duen arrazoitzat.

Arrazoi hori egiaztatzeko, teknikari eskudun batek emandako ziurtagiri tekniko bat aurkeztu beharko da, etxebizitzaren egoera eta bizigarritasuna eragozten duten akatsak zehaztu eta justifikatzeko.

Udalak, etxebizitzaren eta etxebizitza dagoen eraikinaren egoera aztertu ondoren, egokienak diren esku hartzeko neurriak hartuko ditu, eta lehentasuna emango die higiezinaren bizigarritasuna berreskuratzea ahalbidetuko duten sustapen-, birgaitze- eta laguntza-neurriak.

Neurri horien artean, besteak beste, hauek egongo dira:

- Egikaritze-aginduak: titularrek birgaitzeko beharrezko obrak egin ditzaten.
- Bizigarritasun-ezaren adierazpena: Euskal Autonomia Erkidegoko gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta

programa, información sobre el proyecto de obras detallado, las licencias correspondientes y un calendario de ejecución de las obras. Al finalizar, deberá aportar un informe técnico final que certifique la conclusión de los trabajos y notificar la reocupación de la vivienda en los plazos establecidos o su puesta en el mercado de la vivienda. Será suficiente aportar una comunicación formal en caso de obras que no requieran de un proyecto técnico.

g) Condiciones de habitabilidad: Viviendas que no reúnen las condiciones mínimas para su uso residencial.

A efectos del Decreto 149/2021, de 8 de junio, sobre vivienda deshabitada y medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda, se considera causa justificativa de desocupación el estado de una vivienda que no reúne las condiciones mínimas de habitabilidad, imposibilitando su destino a un uso residencial.

Esta causa deberá acreditarse mediante un certificado técnico expedido por una persona técnica competente, que detalle y justifique la situación de la vivienda y las deficiencias que imposibilitan su habitabilidad.

El Ayuntamiento, tras analizar las circunstancias específicas de la vivienda y del edificio en el que se encuentra, adoptará las medidas de intervención que resulten más adecuadas, dando prioridad a las medidas de fomento, rehabilitación y ayuda que permitan recuperar la habitabilidad del inmueble.

Estas medidas incluirán, entre otras:

- Órdenes de ejecución: Para que los titulares realicen las obras necesarias de rehabilitación.
- Declaración de inhabilitación: De acuerdo con los artículos 14 y siguientes del Decreto 80/2022, de 28 de junio, regulador de las condiciones mínimas de



Azpeitiko Udala

diseinu-arauak arautzen dituen ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren 14. artikuluen eta ondorengo arabera.

- Araudian aurreikusitako beste neurri osagarri batzuk, kasu zehatzari dagokionaren arabera.

habitabilidad y normas de diseño en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

- Otras medidas complementarias previstas en la normativa, según corresponda al caso concreto.

10. Prozeduraren egitura

Jenderik gabe dauden etxebizitzak erabilerara sustatzeko Azpeitiko Udalak diseinatutako programak hainbat fase ditu, pizgarriak, birgaitzeko neurriak eta administrazio-prozedurak barne hartzen dituztenak, propietate horien erabilerara eraginkorra bermatzeko eta haien funtzio soziala betetzen dela ziurtatzeko.

Lehen fasea: Lankidetzaren Jabetzarekin

Hasierako fase honen helburua da inor gabe dauden etxebizitzak aztertzea eta jabeekin elkarriketa bat izatea, etxebizitza horiek etxebizitza-merkatura ateratzea sustatzeko, lehentasuna alokairu babestuan jarrita.

Fase honetan, jenderik gabe dauden etxebizitzak identifikatzen dira Etxebizi aplikazioa erabiliz. Aplikazio horrek erregistro publikoetako datuak eta ur-kontsumo baxuegiak aztertzen ditu, Dekretuaren 4. eta 6. artikuluetan ezarritakoaren arabera. Etxebizitzak identifikatu ondoren, banakako espediente bat sortzen da ESKUA administrazio-kudeaketako plataforman, Udalaren tresna bat da espedienteak kudeatzeko, non higiezinarekin lotutako informazio eta jarraipen guztia erregistratzen den.

Jabeek etxebizitzaren egoeraren eta etxebizitza okupatzeko aukeren berri ematen dien jakinarazpen ofizial bat jasotzen dute, bai alokairu babestuko programa publikoen bidez, bai merkatu librean sartuz. Gainera, Etxebizitza Bulegoarekin bilerak egiteko aukera ematen zaie, higiezinaren egoera aztertzeko,

10. Estructura del procedimiento

El programa diseñado por el Ayuntamiento de Azpeitia para movilizar las viviendas deshabitadas consta de varias fases que integran incentivos, medidas de rehabilitación y procedimientos administrativos, con el objetivo de garantizar el uso efectivo de estas propiedades y asegurar el cumplimiento de su función social.

Primera Fase: Colaboración con la Propiedad

Esta fase inicial tiene como objetivo analizar las viviendas deshabitadas y establecer un diálogo con los propietarios, fomentando su movilización hacia el mercado de vivienda, con prioridad en el alquiler protegido.

Durante esta fase, se identifican las viviendas desocupadas utilizando la aplicación Etxebizi, que analiza datos de registros públicos y consumos anormalmente bajos de agua, conforme a lo establecido en los artículos 4 y 6 del Decreto. Una vez identificadas las viviendas, se crea un expediente individualizado en la plataforma de gestión administrativa ESKUA, una herramienta del Ayuntamiento para la gestión de expedientes, donde se registra toda la información y seguimiento relacionado con el inmueble.

Las personas propietarias reciben una notificación oficial que les informa de la situación de su vivienda y de las opciones para movilizarla, ya sea mediante programas públicos de alquiler protegido o a través de su incorporación al mercado libre. Además, se les ofrece la posibilidad de mantener reuniones con la



Azpeitiko Udala

zalantzak argitzeko eta pizgarrien berri emateko, hala nola Bizigune, ASAP edo birgaitzeko dirulaguntzak. Fase hau jabearen konpromisoarekin amaitzen da, eta jabeak erabaki bat hartu beharko du bere etxebizitza ezarritako epeetan mobilizatzeari buruz.

Lehenengo fase honetan, eta prozeduran interesa duten pertsona guztien kaltetan izan gabe, etxebizitzaren egoerari eta haren erabilera sustatzeko aukerei buruzko informazioa ematen duen jakinarazpen ofiziala etxebizitzaren katastroko titulartasunaren ordezkari gisa agertzen den pertsonari zuzenduko zaio.

Jakinarazpenak ezin badira modu arruntean egin, Azpeitiko Udalaren egoitza elektronikoko iragarkitaulan argitaratuko dira. Estatuko Aldizkari Ofizialeko Ediktu Taula Bakarrean (TEU) ere argitaratu ahal izango dira, Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 44. artikuluan xedatutakoaren arabera.

Ekinbide nagusiak:

1. Jenderik gabeko etxebizitzaren identifikazioa

- Udalak garatutako Etxebizi tresna erabiliko da, okupatu gabeko zantzuak dituzten etxebizitzak identifikatzeko. Tresna honek erregistro publikoen eta ur-kontsumoaren datuak aztertzen ditu.
- Identifikatutako etxebizitza bakoitzak banakako espediente bat izango du ESKUA plataforman, Azpeitiko Udalaren administrazio-espedienteak kudeatzeko sisteman, eta bertan erregistratuko dira lotutako interakzio eta dokumentu guztiak.

2. Komunikazioa etxejabeekin

- Jakinarazpen ofizial pertsonalizatua bidaliko zaie okupatu gabeko zantzuak dituzten etxebizitzaren jabeen, eta egoeraren

Oficina de Vivienda para analizar el estado del inmueble, resolver dudas y presentar incentivos, como los programas Bizigune, ASAP o subvenciones para rehabilitación. Esta fase concluye con el compromiso del propietario, quien deberá tomar una decisión sobre la movilización de su vivienda en los plazos establecidos.

En esta primera fase, y sin perjuicio de cuantas personas resulten interesadas en el procedimiento, la notificación oficial que informa sobre la situación de la vivienda y las opciones para movilizarla se dirigirá a la persona que figura como representante de la titularidad catastral de la misma.

En caso de que las notificaciones no puedan practicarse de manera ordinaria, se publicarán en el tablón de anuncios de la sede electrónica del Ayuntamiento de Azpeitia. También podrán publicarse en el Tablón Edictal Único (TEU) del Boletín Oficial del Estado, conforme a lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Acciones principales:

1. Identificación de viviendas deshabitadas

- Se empleará la herramienta Etxebizi, desarrollada por el Ayuntamiento, para identificar viviendas con indicios de desocupación. Esta herramienta analiza datos de registros públicos y consumo de agua.
- Cada vivienda identificada contará con un expediente individualizado en la plataforma ESKUA, el sistema de gestión de expedientes administrativos del Ayuntamiento de Azpeitia, donde se registrarán todas las interacciones y documentos relacionados.

2. Comunicación con los propietarios

- Se enviará una notificación oficial personalizada a los propietarios de viviendas con indicios de desocupación,



Azpeitiko Udala

eta hura erregularizatzeko urratsen berri emango zaie.

- Jabeek HILABETEKO epea izango dute Etxebizitza Bulegoarekin harremanetan jartzeko eta egoera aztertzeko hitzordua hartzeko. Epe horretan, etxea inor gabe egotearen arrazoiak justifikatu ahal izango dituzte, programan ezarritakoaren arabera.

3. Bilera etxejabeekin

- Bilera horretan etxebizitzaren egoera aztertuko da, zalantzak argituko dira eta sustapen-neurriak aurkeztuko dira, hala nola Bizigune, ASAP, udal-bitartekaritzako poltsa eta etxebizitza egokitzeko laguntzak.
- Jabeek gehienez HILABETEKO epea izango dute, bilera egiten denetik hasita, etxebizitzarekin zer egin nahi duten erabakitze eta Etxebizitza Bulegoari jakinarazteko.

Etxejabeen erantzunetatik eratorritako egoerak

- a) *Erantzunik ez etxebizitzaren egoerari buruzko udal-komunikazioaren ondoren:*

Jabeek ez badute erantzuten Etxebizitza Bulegoarekin harremanetan jartzeko emandako HILABETEKO epean, inor gabe dagoen etxebizitza izendatzeko administrazio-prozedura hastea proposatuko da, ekainaren 8ko 149/2021 Dekretuak, jenderik gabeko etxebizitzari eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriei buruzkoak, 7. artikuluan ezarritako prozeduraren arabera. Proposamen hori Etxebizi aplikazioaren bidez aztertutako zantzetan eta datuetan oinarrituko da. Jarraitu beharreko prozedura programaren bigarren fasean garatzen da.

informándoles de la situación y los pasos para regularizarla.

- Las personas propietarias dispondrán de un plazo de UN MES para contactar con la Oficina de Vivienda y concertar una cita en la que se analizará la situación. En este plazo, podrán justificar las causas de la desocupación, conforme a lo establecido en el programa.

3. Reunión con los propietarios

- En esta reunión se evaluará el estado de la vivienda, se responderán dudas y se presentarán medidas de fomento, como los programas Bizigune, ASAP, bolsa de intermediación municipal y ayudas para el acondicionamiento de la vivienda.
- Los propietarios tendrán un plazo máximo de UN MES adicional, **a partir de la reunión**, para decidir y comunicar a la Oficina de Vivienda su opción para movilizar la vivienda.

Situaciones derivadas de las respuestas de los propietarios

- a) *Sin respuesta tras la comunicación municipal sobre la situación de la vivienda:*

Si las personas propietarias no responden en el plazo de UN MES concedido para ponerse en contacto con la Oficina de Vivienda, se propondrá la incoación del procedimiento administrativo para declarar la vivienda deshabitada de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 7 del Decreto 149/2021 de 8 de junio, de vivienda deshabitada y de medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda. Esta propuesta se basará en los indicios y datos analizados mediante la aplicación Etxebizi. El procedimiento a seguir se desarrolla en la segunda fase del programa



Azpeitiko Udala

b) Erantzunik ez Etxebizitza Bulegoan bilera egin eta erabakia hartzeko epea igaro ondoren:

Jabeek erabakitzen badute ez dutela inolako neurririk hartuko higiezinaren xedeaz erabakitzeko emandako HILABETEKO epe osagarrian, Etxebizitza Bulegoak proposatuko du etxebizitza-hutsa izendatzeko prozedura hastea.

c) Etxejabeen aldetik lankidetzarako erantzuna baldin badago:

Etxejabeek etxebizitza hutsa merkaturatzeko neurriak hartzea erabakitzen badute, hasierako jakinarazpen-fasean edo higiezinaren xedeari buruz erabakitzeko emandako hilabeteko epe gehigarriaren barruan, Etxebizitza Bulegoak aholkularitza- eta jarraipen-eginkizuna beteko du, etxebizitza merkatuan sartzea errazteko. Era berean, etxejabeek hartutako konpromisoak betetzen direla egiaztatuko du, eta programaren epeetara eta baldintzetara egokitzen direla ziurtatuko du.

Hartutako neurriak adostutako epeen barruan gauzatzen ez badira, Bulegoak proposamen bat igorriko dio Alkatetzari, etxebizitza-hutsa izendatzeko administrazio-prozedura hasteko.

Etxejabeen lankidetzaz-erabakien emaitzaren arabera aurreikusitako egoerak:

c.1) Alokairu babestuko programa publiko batean sartzeko erabakia.

Etxejabeek Etxebizitza Bulegoan egin beharko dute eskabidea, HILABETEKO epean, eta izapideak egiteko dokumentazioa aurkeztu beharko dute.

Etxebizitzak birgaitzeko edo egokitzeko obrak behar baditu, dagokion laguntza-programan ezarritako epeen barruan gauzatu beharko dira.

b) Sin respuesta transcurrido el plazo de decisión tras la reunión en la Oficina de Vivienda:

Si las personas propietarias deciden no tomar ninguna medida dentro del plazo adicional de UN MES concedido para decidir sobre el destino del inmueble, la Oficina de Vivienda propondrá la incoación del procedimiento señalado en el apartado anterior para la declaración de vivienda vacía.

c) Respuesta de colaboración por parte de las personas propietarias

Si las personas propietarias deciden adoptar medidas para la movilización de la vivienda deshabitada, ya sea durante la fase de comunicación inicial o dentro del plazo adicional de un mes concedido para decidir sobre el destino del inmueble, la Oficina de Vivienda desempeñará un papel de asesoramiento y seguimiento para facilitar la incorporación de la vivienda al mercado. Asimismo, verificará el cumplimiento de los compromisos adquiridos por las personas propietarias, asegurándose de que se ajusten a los plazos establecidos y a las condiciones del programa.

En caso de que las medidas adoptadas no se ejecuten dentro de los plazos acordados, la Oficina elevará una propuesta a la Alcaldía para incoar el procedimiento administrativo para la declaración de la vivienda vacía.

Situaciones previstas en función del resultado de las decisiones de colaboración de las personas propietarias:

c.1) Decisión de incorporación a un programa público de alquiler protegido

Las personas propietarias deberán formalizar la solicitud en la Oficina de Vivienda dentro del plazo de UN MES, aportando documentación requerida para su tramitación.

Si la vivienda requiere obras de rehabilitación o acondicionamiento, estas deberán ejecutarse dentro



Azpeitiko Udala

Alokabide SArI edo Azpeitiko Udalari hutsik dagoen etxebizitzaren kudeaketa alokairu-erregimenean lagatzen bazaio, onartutako programetan ezarritako baldintzetan, prozedura amaitu eta artxibatu egingo da, dagokion administrazio-ebazpenaren bidez.

c.2) Merkatu librean saltzeko edo alokatzeko erabakia

- **Birgaitze-obrekin:** Etxebizitzak birgaitze-edo egokitze-obrak behar baditu etxebizitzaren merkatuan sartu aurretik, jabeek BI HILABETEKO epea izango dute obralizentzia eskatu eta lortzeko. Lizentzia hori Etxebizitza Bulegoan egiaztatu beharko da. Lizentzia lortu ondoren, obrak eskaeran edo proiektu teknikoan ezarritako epeetara mugatu beharko dira. Obrak ezin izango dira atzeratu Udaleko zerbitzu teknikoek aztertuko duten arrazoi justifikaturik gabe.
- **Birgaitze-lanak egin beharrik gabe:** Kasu horretan, jabeek etxebizitza salmentan edo alokairuan jarri dutela egiaztatu beharko dute Etxebizitza Bulegoan BI HILABETEKO epean, etxebizitza merkatuaren prezioen egoerarekin bat datorren legezko kontratu bat aurkeztuta.

Salbuespen gisa, epe horiek luzatu ahal izango dira salmenta edo alokairua zaildu duten arrazoi justifikatuak egiaztatzen badira. Hala ere, ezinbestekoa izango da etxebizitza merkaturatzeko ekintza zehatzak egiten ari direla frogatzea, eskaintza higieztina dagoen eremuko merkaturako batez besteko prezioetara egokitzen dela bermatuz.

Jabeek zuzenbidean baliozkoa den edozein bitartekoren bidez egiaztatzen desokupazioa eragin duela dekretuan jasotako kausen zerrendaren arabera,

de los plazos establecidos por el programa de ayudas correspondiente.

La cesión efectiva de la gestión de la vivienda deshabitada en régimen de alquiler a Alokabide S.A. o al Ayuntamiento de Azpeitia, bajo las condiciones establecidas en los programas aprobados, supondrá la finalización y archivo del procedimiento mediante la correspondiente resolución administrativa.

c.2) Decisión de venta o alquiler en el mercado libre

- **Con obras de rehabilitación:** Si la vivienda requiere obras de rehabilitación o acondicionamiento previo a su incorporación al mercado de la vivienda, las personas propietarias tendrán un plazo de DOS MESES para solicitar y obtener la licencia de obras, que deberá acreditarse en la Oficina de Vivienda. Una vez obtenida la licencia, la ejecución de obras deberá limitarse a los plazos establecidos en la solicitud o en el Proyecto técnico. La ejecución de las obras no podrá demorarse en el tiempo sin una causa justificada que se analizará por los servicios técnicos del Ayuntamiento.
- **Sin necesidad de obras de rehabilitación:** En este caso, los propietarios deberán acreditar la venta o el alquiler de la vivienda mediante la presentación de un contrato formalizado en la Oficina de Vivienda en un plazo de DOS MESES, considerado suficiente según la actual situación del mercado de vivienda en el término municipal.

De forma excepcional, estos plazos podrán prorrogarse si se acreditan circunstancias justificadas que hayan dificultado la venta o el alquiler. Sin embargo, será imprescindible demostrar que se están llevando a cabo acciones concretas para movilizar la vivienda, garantizando que las ofertas se ajustan a los precios medios de mercado en la zona en la que se encuentra el inmueble.

En el caso que por las personas propietarias se acredite por cualquier medio válido en derecho que la desocupación este motiva según el listado de



Azpeitiko Udala

egoera hori jakinaraziko da, eta, beraz, ez da hasiko deklarazio-espedienteak.

Bigarren fasea: Administrazio Prozedura hastea

Jabeen borondatezko lankidetzak lortzen ez denean, programak aurrera egiten du inor bizi ez den etxebizitza izendatzeko administrazio-prozedurari hasiera emateko bidean, Jenderik gabeko etxebizitzari eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriak buruzko ekainaren 8ko 149/2021 Dekretuak arautzen duen moduan. Fase honen helburua etxebizitzek beren funtzio soziala betetzen dutela bermatzea da, neurri administratiboak hartuz. Hala ere, prozeduraren izapide guztietan, programan aurreikusitako sustapen-neurriak eskaintzen jarraituko zaie jabeek, haien lankidetzak eta etxebizitzaren erabilera eraginkorra sustatzeko.

Inor bizi ez den etxebizitza izendatzeko prozedura izapidetzen den bitartean, interesdunek edozein unetan baliatu ahal izango dituzte sustapen-neurriak, hala nola birgaitze-programak edo etxebizitza babestua sustatzeko programak, edo etxebizitza etxebizitza-merkatuan sartzea erabaki ahal izango dute. Horretarako, interesdun guztiek (jabeek eta, hala badagokio, erabileraren titularrek) sinatutako komunikazio bateratua aurkeztu beharko dute Udaleko Erregistro Orokorrean edo Etxebizitza Bulegoan.

Jakinarazpen horrek hasiera emango dio etxebizitza dagokion sustapen-programan sartzeko edo etxebizitza-merkatuan sartzeko behar den izapideari, prozeduraren lehen fasean ezarritako baldintzak eta epeak betetzeko. Gainera, jakinarazpen arduratsu hori aurkezteak inor bizi ez den etxebizitza deklaratzeko prozedura amaitzea ekarriko du.

causas señaladas en el Decreto, se procederá a notificar esta situación y por consiguiente no se iniciará la incoación del expediente de declaración.

Segunda Fase: Incoación del Procedimiento Administrativo

Cuando no se logra la colaboración voluntaria por parte de las personas propietarias, el programa avanza hacia la incoación del procedimiento administrativo para declarar la vivienda como deshabitada, tal como regula el Decreto 149/2021, de 8 de junio, sobre vivienda deshabitada y medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda. Esta fase tiene como objetivo garantizar que las viviendas cumplan con su función social mediante la adopción de medidas administrativas. Sin embargo, durante todos los trámites del procedimiento, se continuará ofreciendo a las personas propietarias las medidas de fomento previstas en el programa, con el fin de incentivar su colaboración y la movilización efectiva de la vivienda.

Durante la tramitación del procedimiento de declaración de vivienda deshabitada, las personas interesadas podrán, en cualquier momento, acogerse a las medidas de fomento, como los programas de rehabilitación o los programas de movilización de vivienda protegida, o acordar la incorporación de la vivienda al mercado de vivienda. Para ello, deberán presentar una comunicación conjunta, suscrita por todas las personas interesadas (personas propietarias y, en su caso, titulares del uso), en el Registro General del Ayuntamiento o en la Oficina de Vivienda.

Dicha comunicación dará inicio a la tramitación necesaria para incluir la vivienda en el programa de movilización correspondiente o para su incorporación al mercado de vivienda, cumpliendo los términos y plazos establecidos en la primera fase del procedimiento. Además, la presentación de esta comunicación responsable supondrá la finalización del procedimiento para la declaración de vivienda deshabitada.



Prozedura ebazteko gehieneko epea sei hilabetekoa izango da, inor bizi ez den etxebizitza izendatzeko prozedura hasteko erabakia hartzen den egunetik zenbatzen hasita; nolanahi ere, gerta liteke prozeduran bertan araututako arrazoiengatik edo administrazio-prozedura erkidea arautzen duen legerian aurreikusitako beste edozein arrazoiengatik zenbaketan etenaldiak gertatzea. Prozedura iraungitzen bada, beste prozedura bati ekin beharko zaio.

1. Prozeduraren hasiera:

Prozedura ofizioz hasiko da Alkatetzaren ebazpen bidez, organo eskuduna den aldetik, Etxebizitza Bulegoak proposatuta. Proposamenak txosten tekniko batean oinarrituta egon beharko du, eta bertan erroldako datuak, ur-kontsumoa eta etxebizitza bi urte baino gehiagoz inor gabe egon dela adierazten duten gainerako zantzuak jaso beharko dira.

Prozedurari hasiera emateko ebazpena eta zantzu-datuei buruzko agiriak higiezinaren titular gisa erregistro ofizialetan agertzen diren guztiei jakinaraziko zaizkie, bai eta higiezina erabiltzeko eskubidearen titularrei eta higiezinarekin lotutako eskubide edo interes legítimoak dituzten guztiei ere, baldin eta udalak horien berri badu.

2. Entzunaldia eta alegazioak aurkeztea:

Interesatuei 15 egun balioduneko epea emango zaie, jakinarazpena egiten den edo, bestela, egintza Estatuko Aldizkari Ofizialaren ediktu-taula bakarrean eta udal-egoitzako iragarki-oholean argitaratzen den egunaren biharamunetik kontatzen hasita, beren interesen alde egokitzen jotzen dituzten alegazioak aurkez ditzaten.

Aldi horretan, desokupazio-egoera justifikatu ahal izango dute, dagokion zenbakian ezarritakoaren arabera, eta prozedura ebazteko garrantzizkoa den edozein froga aurkeztu ahal izango dute, zuzenbidean onargarriak diren frogabideen bitartez. Dokumentazioa Udalaren erregistro elektronikoro korrraren bidez aurkeztu beharko da, edo zuzenean

El plazo máximo para resolver el procedimiento se fija en seis meses contados desde la fecha del acuerdo de inicio de incoación del procedimiento de declaración de vivienda deshabitada, sin perjuicio de las posibles interrupciones en el cómputo por causas reguladas en el propio procedimiento, o por cualquier otra prevista en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común. debiendo incoar un nuevo procedimiento en caso de que se produzca la caducidad del mismo.

1. Inicio del procedimiento:

El procedimiento se iniciará de oficio mediante Resolución de Alcaldía, como órgano competente, a propuesta de la Oficina de Vivienda. La propuesta deberá estar fundamentada en un informe técnico que incluya datos de empadronamiento, consumo de agua y demás circunstancias indiciarias que evidencien la desocupación continuada de la vivienda durante un periodo superior a dos años.

La resolución de incoación junto con los documentos sobre los datos indiciarios se notificará a cuantos figuren como titulares del inmueble en los registros oficiales, así como a los titulares del derecho del uso del inmueble y a cuantos ostenten derechos o intereses legítimos relacionados con el inmueble de los que tenga constancia el ayuntamiento.

2. Audiencia y presentación de alegaciones:

Se concederá a las personas interesadas un plazo de **15 días hábiles**, contado a partir del día siguiente a aquel en que se practique la notificación o, en su defecto, se publique el acto en el Tablón Edictal Único del Boletín Oficial de Estado y tablón de anuncios de la sede municipal, para que presenten las alegaciones que consideren pertinentes en defensa de sus intereses.

Durante este periodo, podrán justificar la situación de desocupación conforme a lo establecido en el apartado correspondiente, así como aportar cualquier hecho relevante para la resolución del procedimiento mediante medios probatorios admisibles en Derecho. La documentación deberá presentarse a través del registro electrónico general del Ayuntamiento, o



Azpeitiko Udala

Etxebizitza Bulegoan edo Udaleko Herritarren Arretarako Zerbitzuan.

Etxebizitzan erroldatuta egoteak bizitegi-erabilerarako okupatuta egotearen presuntzioa dakar, eta erroldako datuek udalerrian bizi dela eta bertan bizi dela frogatzen dute iuris tantum; beraz, kontrako froga onartzen duen presuntzioa da.

Inor bizi ez den etxebizitza izendatzeko prozeduran sartuta dagoen etxebizitza baten titulartasuna edo erabilera-eskubidea benetan eskualdatzen bada, eskualdatzaileak eskuratzaileari jakinarazi beharko dio prozedura hori, eta Etxebizitza Bulegoan eskualdatzea dokumentatzen duen titulua aurkeztu beharko du. Etxebizitzaren titulartasuna edo erabilera-eskubidea eskuratzen duen pertsona aurreko titularraren eskubide eta betebeharretan subrogatuko da, eta, horrela, prozeduran interesdun bihurtuko da.

Eskuratzaileari 15 egun balioduneko entzunaldi-epea emango zaio, alegazioak eta bere eskubideak defendatzeko bidezkotzat jotzen dituen agiriak aurkez ditzan. Epe horrek prozedura ebazteko ezarritako epearen zenbaketa etengo du.

3. Jarduketa osagarriak:

Prozedura ebazteko eskumena duen organoak, ebazpena eman aurretik, prozedura ebazteko beharrezkotzat jotzen dituen jarduketa osagarri guztiak eskatu ahal izango ditu. Gehienez ere 15 egun balioduneko epean egin beharko dira, eta interesdunei beste entzunaldi bat emango zaie, 7 egun balioduneko epea, egokituz jotzen dituzten alegazioak egiteko. Jarduketa osagarriek prozeduraren azken ebazpenerako ezarritako epea eteten dute.

4. Espedientearen ebazpena:

Organo eskudunak espedientea ebatziko du, eta etxebizitza jenderik gabe dagoen ala ez erabakiko du. Ebazpenean frogatutzat jotzen diren egitateak eta egingako jarduketaren balorazioa modu arrazoituan

directamente en la Oficina de Vivienda o en el Servicio de Atención Ciudadana del Ayuntamiento.

El empadronamiento en la vivienda supone una presunción de ocupación para uso habitacional, constituyendo los datos del Padrón prueba iuris tantum de la residencia en el municipio y del domicilio habitual en el mismo, suponiendo por tanto una presunción que admite prueba en contrario.

En caso de transmisión efectiva de la titularidad o del derecho de uso de una vivienda incurso en procedimiento de declaración de vivienda deshabitada, el transmitente deberá comunicar al adquirente la existencia del procedimiento y acreditarlo en la Oficina de Vivienda aportando el título que documente la transmisión. La persona adquirente de la titularidad o del derecho de uso de la vivienda se subrogará en los derechos y obligaciones del anterior titular, adquiriendo con ello la condición de interesado en el procedimiento.

Se concederá un plazo de audiencia de **15 días hábiles**, a la persona adquirente para que pueda presentar alegaciones y la documentación que estime procedente en defensa de sus derechos. Este plazo suspenderá el cómputo del plazo establecido para la resolución del procedimiento.

3. Actuaciones complementarias:

El órgano competente para resolver el procedimiento podrá solicitar con carácter previo a la emisión de la resolución, cuantas actuaciones complementarias considere precisas para resolver el procedimiento, que deberán practicarse en el plazo máximo de **15 días hábiles**, concediendo nueva audiencia a los interesados por un plazo de **7 días hábiles** para formular las alegaciones que tengan por pertinentes tras la finalización de las mismas. Las actuaciones complementarias suspenden el plazo establecido para la resolución final del procedimiento.

4. Resolución del expediente:

El órgano competente procederá a la resolución del expediente y se pronunciará sobre la consideración o no de la vivienda como deshabitada. Se fijarán de forma motivada los hechos que se consideren



Azpeitiko Udala

adieraziko dira. Gainera, ebazpenaren aurka jar daitezkeen errekursoak adieraziko dira, baita zein organo administratibo edo judizialetan aurkeztu behar diren eta zein epetan, hargatik eragotzi gabe interesdunek egoki iritzitako beste edozein errekurtsu aurkezteko aukera.

Ebazpena espedienteko interesdun guztiei jakinaraziko zaie, eta inor bizi ez den etxebizitza izendatzen bada, Jenderik gabeko etxebizitzari eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriei buruzko ekainaren 8ko 149/2021 Dekretuaren 10. artikuluan araberako ondorio hauek izango ditu:

Inor bizi ez den etxebizitzaren kanona ezarri eta likidatuko da urtero, izendapena administrazio-bidean egintza irmoa den unetik aurrera, dekretu horren 13. artikuluan adierazitako moduan. Kanonaren zenbatekoa 10 eurokoa izango da etxebizitzaren metro koadro erabilgarri bakoitzeko, eta % 10 handituko da etxebizitzaren aitortpena indarrean dagoen urte bakoitzeko, betiere hasierako zenbatekoa baino hiru aldiz handiagoa izan gabe. inor bizi ez den etxebizitzaren deklarazioa baliogabetu arte, zenbateko hori eskatuko da.

Ebazpena jenderik gabeko Autonomia Erkidegoko Etxebizitzaren Erregistroari helaraziko zaio, etxebizitza erregistro horretan inskriba dezan.

Programak lehentasuna ematen dio ekainaren 8ko 149/2021 Dekretuaren 10. artikuluan jasotako ondorioen aplikazioari, baldin eta ondorio horiek zuzenean lotuta badaude programa honen helburu espezifikoak betetzearekin. Hala ere, artikulua horretan aurreikusitako gainerako ondorioak aplikatu ahal izango dira salbuespenezko arrazoiak gertatzen direnean edo prozedura behar bezala exekutatzeak hala eskatzen duenean.

Hirugarren fasea: deklarazioa baliogabetzea

Inor bizi ez den etxebizitzaren izendapenak indarrean eta eraginean jarraituko du izendapena eragin zuen justifikatu gabeko desokupazio-egoerak irautean duen

probados y la valoración de las actuaciones realizadas. Expresará, además, los recursos que contra la misma procedan, órgano administrativo o judicial ante el que hubieran de presentarse y plazo para interponerlos, sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar cualquier otro que estimen oportuno.

La Resolución adoptada se notificará a todos los interesados en el expediente y en caso de declaración de la vivienda deshabitada conllevará los siguientes efectos del artículo 10 del Decreto 149/2021 de 8 de junio, de vivienda deshabitada y de medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda.

Procederá la imposición y liquidación anual del canon de vivienda deshabitada a partir de que la declaración sea un acto firme en vía administrativa, en los términos señalados en el artículo 13 del mismo Decreto, por un importe de 10 euros por cada metro cuadrado útil de la vivienda que se incrementará un 10% por cada año que permanezca vigente la declaración de la vivienda sin que pueda superar tres veces el importe inicial, manteniéndose la exigencia de este importe hasta la efectiva revocación de la declaración de la vivienda deshabitada.

Se dará traslado de la Resolución al Registro autonómico de Viviendas deshabitadas para la inscripción de la vivienda en el mismo.

El programa prioriza la aplicación de los efectos contemplados en el artículo 10 del Decreto 149/2021, de 8 de junio, que resulten directamente vinculados al cumplimiento de los objetivos específicos del presente programa. No obstante, podrán aplicarse el resto de los efectos previstos en dicho artículo cuando concurren circunstancias excepcionales o cuando así lo requiera la adecuada ejecución del procedimiento.

Tercera Fase: Revocación de la Declaración

La declaración de vivienda deshabitada mantendrá su vigencia y efectos mientras se mantenga la situación de desocupación injustificada que motivó



bitartean. Bizitegi-erabilerarako okupatzeko betebeharra bete dela egiaztatu ondoren, izendapena errebokatu egingo da. Izendapena egin zuen administrazio-organoak hiru hilabeteko epean eman beharko du ebazpena, hirugarren interesdunei entzun ondoren, hala badagokio. Ezarritako epea igaro eta eskatutako ebazpena jakinarazi ez bada, ezeztatze eskaera baietsitzat jo ahal izango da.

Helburuak bete ondoren, espedientea artxibatu egingo da, eta udalerriko etxebizitza-merkatuan izan duen eragin positiboa jasota geratuko da.

11.-Jenderik gabe dauden etxebizitzak erabilera eta okupaziorako sustapen-neurriak

Programak sustapen-neurrien katalogo bat aurreikusten du, inor bizi ez den etxebizitzak erabilera bultzatzeko eta haien okupazioa sustatzeko. Jabeek Udalak eta Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak eskaintzen dituzten birgaitzeko laguntza-programen eta jenderik gabe dauden etxebizitzak programen onurak jaso ahal izango dituzte, baldin eta beren borondatez jarri nahi badituzte alokairuan beren jabetzako etxebizitza hutsak: BIZIGUNE, merkatu libreko etxebizitzak alokairurako bitartekaritzako ASAP programa (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) eta etxebizitza hutsak mobilizatzeko bitartekaritzako udal-programa.

11.1.- Jenderik gabe dauden etxebizitzak birgaitzeko laguntzak:

Inor bizi ez den etxebizitzak titularrek Eusko Jaurlaritzak eta Azpeitiko Udalak onartutako birgaitze-programak baliatu ahal izango dituzte. Programa horien barruan, lehendik dauden etxebizitzak bizigarritasun-, energia-eraginkortasun- eta irisgarritasun-baldintzak hobetzera bideratutako

la declaración. Procederá la revocación de la declaración una vez se acredite el cumplimiento del deber de ocupación para uso habitacional. La resolución deberá emitirse en el plazo de tres meses por el órgano administrativo que emitió la declaración, previa audiencia, en su caso a terceros interesados. Transcurrido el plazo establecido sin que se haya notificado la resolución solicitada, se podrá entender estimada la petición de revocación.

Una vez cumplidos los objetivos, el expediente se archiva, dejando constancia del impacto positivo en el mercado de vivienda del municipio.

11.-Medidas de fomento para la movilización de viviendas deshabitadas y promover su ocupación

El programa prevé un catálogo de medidas de fomento con el objeto de impulsar la movilización de las viviendas deshabitadas y promover su ocupación. Las personas propietarias podrán beneficiarse de los programas de ayudas a la rehabilitación y programas de vivienda deshabitada que ofrezcan el Ayuntamiento y el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana cuando voluntariamente deseen poner en alquiler las viviendas desocupadas de su propiedad: BIZIGUNE, programa de intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) y programa municipal de intermediación para la movilización de vivienda desocupada.

11.1.- Ayudas a la rehabilitación de la vivienda deshabitada:

Los titulares de viviendas deshabitadas podrán acogerse a los programas de rehabilitación aprobados por el Gobierno Vasco y el Ayuntamiento de Azpeitia que incluyen la concesión de ayudas a los proyectos de intervención encaminados a la mejora de las condiciones de habitabilidad, eficiencia energética y accesibilidad de las viviendas



Azpeitiko Udala

esku-hartze proiektuei laguntzak ematea sartzen da, horretarako ezartzen diren aginduak betez.

A) Autonomia-erkidegoaren esparruko laguntzak

Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak laguntza-programa iraunkor bat eskaintzen du partikularren eta auzo-komunitateen birgaitze-obrak laguntzeko. Programa horren helburua da etxebizitzaren bizigarritasuna hobetzea (ohiko etxebizitza iraunkorrarena, edo obra-ziurtagiria ematen denetik 3 hilabetera etxebizitza iraunkorra izango denarena), baita eraikinena, desgaitasuna duten pertsonentzako irisgarritasunarena eta energia-kontsumoa murrizteko energia-efizientziarena ere

Finantza-laguntzak hiru motatakoak izan daitezke: itzuli beharrik gabeko dirulaguntzak, maileguen interes-tasaren zati bat estaltzen duten laguntzak, edo kreditu-establezimenduen emandako mailegu kualifikatuak.

Itzuli beharrik gabeko laguntzak, bereziki energia-efizientzia hobetzera bideratutakoak, Eskualde Garapenarako Europako Funtsak (EGEF) kofinantzatu ahal izango ditu Urte Anitzeko Finantza-Esparruan (UAFE) 2021-2027 eperako eta ondorengoetarako.

Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuaren 2021eko uztailaren 21eko Aginduak, etxebizitzak eta eraikinak birgaitzearen, irisgarritasunaren eta energia-efizientziaren arloan babestu beharreko jarduketetarako finantza-neurriak buruzkoak (geroago aldatu egin zen 2022ko ekainaren 21eko Aginduaren bidez), etxebizitza eta eraikinak birgaitzearen esparruan finantza neurriak eta babes daitezkeen jarduketak arautzeko esparrua ezartzen du. Lege-xedapen horiek eskuragarri dauden laguntzen ezaugarriak eta baldintzak zehazten dituzte, bai eta eskatzaileek onura horiek lortzeko bete behar dituzten baldintzak ere.

Obrak, Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak bultzatutako programen barruan, ASAP (Alokairu

existentes, cumpliendo las prescripciones que se establezcan a tal efecto.

A) Ayudas de ámbito autonómico

El Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco ofrece un programa de ayudas permanente destinada a apoyar las obras de rehabilitación de particulares y comunidades de vecinos/as. Este programa tiene como objetivo mejorar la habitabilidad de las viviendas (vivienda habitual y permanente, o que vaya a serlo en 3 meses desde la certificación de obra), los edificios, la accesibilidad para personas con discapacidad y la eficiencia energética para reducir el consumo energético.

Las ayudas financieras pueden ser de tres tipos: subvenciones a fondo perdido, subsidios que cubren parte del tipo de interés de los préstamos, o préstamos cualificados concedidos por establecimientos de crédito.

Las ayudas a fondo perdido, especialmente las destinadas a la mejora de la eficiencia energética, podrán estar cofinanciadas por el FEDER en el marco financiero plurianual (MFP) para 2021-2027 y posteriores.

La Orden de 21 de julio de 2021 del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre las medidas financieras para actuaciones protegibles en materia de rehabilitación en viviendas y edificios, accesibilidad y eficiencia energética, posteriormente modificada por la Orden de 21 de junio de 2022, establece el marco regulatorio para las medidas financieras y las actuaciones protegibles en el ámbito de la rehabilitación de viviendas y edificios. Estas disposiciones legales detallan las características y condiciones de las ayudas disponibles, y los requisitos necesarios para que los solicitantes puedan acceder a estos beneficios.

Dentro de los programas impulsados por el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana, si las



Azpeitiko Udala

Segurua, Arrazoizko Prezioa) "Etxebizitza Librearen Alokairuko Merkatuko Bitartekaritza Programan" sartuko diren etxebizitzetan egiten badira, gutxienez sei urteko epe batean, aurrekontu babesgarriaren % 25eko dirulaguntza gehigarria gehituko da, 4.000 euroko mugarekin. Era berean, BIZIGUNE programan sartzeak etxebizitzan egin beharreko egokitze-lanetarako interesik gabeko aurrerakina ahalbidetzen du. Aurrerakin hori ordaindu beharreko errentatik deskontatuko da.

B) Udal-esparruko laguntzak

Azpeitiko Udalaren Dirulaguntzen Plan Estrategikoa 2025. urterako eguneratu da, eta ekitaldi horretarako onartutako aurrekontuarekin batera, itzuli beharrik gabeko dirulaguntzen lerro berri bat jasotzen du, inor gabe dauden etxebizitzak ohiko etxebizitza gisa alokairu-merkatuan sartzeko birgaitzea sustatzeko.

Ekimen hori bultzatzeko asmoz, Udalak 3.000 euro arteko dirulaguntzak emango ditu etxebizitza bakoitzeko, honako kontzeptu hauek finantzatzeko:

- Etxebizitzak ohiko erabilera iraunkorrerako dituen bizigarritasun- eta segurtasun-baldintzak bermatzeko beharrezkoak diren birgaitze-obrak egitea.
- Etxebizitzen erabilera eta gozamena ahalbidetuko duten oinarritzko ekipamenduak erostea edo instalatzea.

Finantziazio-bide hori bateragarria izango da beste administrazio batzuek emandako beste laguntza batzuekin, betiere administrazio horiek ere horretarako aukera ematen badute. Hala ere, bateragarritasun hori lortzeko, jasotako laguntzen guztizko baturak ez du gaindituko diruz lagundu daitezkeen jardueren kostua.

Era berean, ohiko erabilerari lotutako etxebizitzetarako, Azpeitiko Udalak urtero dirulaguntzen programa baterako deialdia egiten du, udalerriko etxebizitzetan eta bizitegi-eraikinetan

obras se realizan en viviendas que se vayan a incorporar al "Programa de Intermediación en el mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) por un plazo mínimo de seis años, se añadirá una subvención adicional del 25% del presupuesto protegible, con un límite de 4.000 euros. De igual forma, la incorporación al programa BIZIGUNE posibilita un anticipo sin intereses para los trabajos de adecuación necesarios en la vivienda. Este anticipo se descontará de la renta a abonar.

B) Ayudas de ámbito municipal

El Plan Estratégico de Subvenciones del Ayuntamiento de Azpeitia, actualizado para el año 2025, junto con el presupuesto aprobado para dicho ejercicio, incluye una nueva línea de subvenciones a fondo perdido destinada a incentivar el acondicionamiento de viviendas deshabitadas para su incorporación al mercado de alquiler como vivienda habitual

Con el objetivo de impulsar esta iniciativa, el consistorio otorgará subvenciones de hasta 3.000 por vivienda para financiar los siguientes conceptos:

- La ejecución de obras de rehabilitación necesarias para garantizar las condiciones de habitabilidad y seguridad de la vivienda para su uso habitual y permanente.
- La adquisición o instalación de equipamientos básicos que faciliten el uso y disfrute de las viviendas.

Esta línea de financiación será compatible con otras ayudas otorgadas por distintas administraciones, siempre que estas también lo permitan. No obstante, dicha compatibilidad estará condicionada a que la suma total de las ayudas recibidas no supere el coste de las actuaciones subvencionables.

Asimismo, para las viviendas vinculadas al uso habitual, el Ayuntamiento de Azpeitia convoca anualmente un programa de ayudas económicas destinadas a la realización de obras de eficiencia



Azpeitiko Udala

energia-eraginkortasuneko, irisgarritasuneko, kontserbazioko eta energia-iturri berriztagarriak instalatzeko obrak egiteko. Deialdi hau lau ildo nagusitan egituratzen da, ezarritako helburuak lortzeko.

1. Irisgarritasuna hobetzea: Mugikortasun urriko pertsonen sarbidea erraztea.
2. Energia-eraginkortasuna hobetzea: energia-kontsumoa murriztea eta eraikinen energia-errendimendua hobetzea.
3. Energia-iturri berriztagarrien instalazioa: Energia garbi eta jasagarrien erabilera sustatzea.
4. Eraikinen kontserbazioa: Dauden egiturak mantentzea eta zaharberritzea, haien iraunkortasuna eta segurtasuna bermatzeko.

Laguntza hauek ez dira bateragarriak etxebizitzak egokitzeko dirulaguntza lerro berriarekin. Hala ere, alokairura bideratutako edo ohiko bizileku gisa erabiltzeko transmititutako etxebizitzek hurrengo ekitaldietan eskuratu ahal izango dituzte udal-laguntza horiek, haien bizigarritasun- eta funtzionaltasun-baldintzak pixkanaka hobetzea erraztuz.

C) Beste laguntzak

Amaitzeko, jabeek, zeharka bada ere, Autonomia Erkidegoko GAZTELAGUN eta EMANTZIPA programen onurak jaso ditzakete, bai eta ETXEBIZITZA ALOKATZEKO udal-programaren onurak ere. Programa horiek dirulaguntza esanguratsuak ematen dituzte onuradunei alokairu-errenta ordaintzeko. Administrazioek alokairuaren zati handi bat finantzatzeko dute, eta horrek maizterren kaudimena hobetzen du eta jabeentzako diru-sarrera egonkorra bermatzen du. Finantzaketa horrek alokairuko etxebizitzaren eskuragarritasuna sustatzen du, eta higiezinaren merkatua egonkortzen laguntzen du.

energética, accesibilidad, conservación y a la instalación de fuentes de energía renovable en viviendas y edificios residenciales del municipio. Esta convocatoria se estructura en cuatro líneas principales para alcanzar los objetivos establecidos

- 1.- Mejora de la accesibilidad: Facilitar el acceso a personas con movilidad reducida.
- 2.- Mejora de la eficiencia energética: Reducir el consumo energético y mejorar el rendimiento energético de las edificaciones.
- 3.- Instalación de fuentes de energía renovables: Promover el uso de energías limpias y sostenibles.
- 4.- Conservación de edificios: Mantener y restaurar las estructuras existentes para garantizar su durabilidad y seguridad.

Estas ayudas no son compatibles con la nueva línea de subvenciones para el acondicionamiento de viviendas. No obstante, las viviendas destinadas al alquiler o transmitidas para su uso como residencia habitual podrán acceder a estas ayudas municipales en ejercicios posteriores, facilitando una mejora progresiva de sus condiciones de habitabilidad y funcionalidad.

C) Otras ayudas

Para finalizar, los propietarios pueden indirectamente beneficiarse de los programas autonómicos GAZTELAGUN y EMANTZIPA, así como del programa municipal de ALQUILER DE VIVIENDA. Estos programas proporcionan subvenciones significativas para el pago de la renta de alquiler a sus beneficiarios. Las administraciones financian una parte sustancial del alquiler, lo que mejora la solvencia de los inquilinos y garantiza un ingreso estable para los propietarios. Esta financiación fomenta la disponibilidad de viviendas en alquiler y contribuye a la estabilidad del mercado inmobiliario.



Azpeitiko Udala

11.2.- Birgaitze-arloko sustapen-neurriak, bizitegi-sistema sustatzeko:

Jenderik gabe dauden etxebizitzak alokatzea errazten duten programa publikoen artean, honako hauek nabarmentzen dira:

1.- Alokairu sozialeko **BIZIGUNE** programa, inor gabe dauden etxebizitzak erabilera sustatzeko eta alokairu babestuen merkatuan jartzeko.

2.- Etxebizitzak alokatzeko merkatuko bitartekaritza-programak.

- **ASAP programa (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa):** programa honen bidez, etxebizitza pribatuak arrazoizko prezioetan alokatzeko aukera ematen da, eta jabeentzako berme-sistema bat ezartzen da, errentak ez ordaintzearen eta kalteak estaltzearen aseguruak barne; horrez gain, errenten mugak arautzen dira, eskuragarritasuna ziurtatzeko.
- Azpeitiko Udalak bultzatutako alokairu merkatuko bitartekaritza programa (etxebizitza poltsa).

BIZIGUNE programak (466/2013 Dekretua, abenduaren 23koa, «Bizigune» Etxebizitza Hutsen Programa arautzen duena)

Inor bizi ez den etxebizitzaren titularrek gaur egun Alokabide SA sozietate publikoaren bidez kudeatzen den Bizigune Programari heldu ahal izango diote. Programa horren helburua da etxebizitza hutsak alokairu babestura bideratzea, etxebizitza horiei erabilera sozial egokia bermatzeko. Programa horrek aukera ematen die jabeek beren etxebizitza hutsak usufruktu-kontratu baten bidez lagatzeko, sei

11.2.- Medidas de fomento en materia de rehabilitación para fomentar el sistema residencial:

Entre los programas públicos que facilitan el alquiler de viviendas desocupadas destacan los siguientes:

1.- **Programa BIZIGUNE** de alquiler social con el objetivo de movilizar viviendas deshabitadas y ponerlas en el mercado de alquiler protegido.

2.- **Programas de Intermediación en el mercado de Alquiler de Vivienda.**

- **Programa ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa):** este programa facilita que viviendas privadas se ofrezcan en alquiler a precios asequibles, estableciendo un sistema de garantías para propietarios, incluyendo seguros de impago de rentas y cobertura de desperfectos, además de regular los límites de las rentas para asegurar su asequibilidad.
- Programa de mediación en el mercado de alquiler impulsado por el Ayuntamiento de Azpeitia (bolsa de vivienda).

Programas BIZIGUNE (Decreto 466/2013, de 23 de diciembre, por el que se regula el Programa de Vivienda Vacía «Bizigune»)

Los titulares de viviendas deshabitadas podrán acogerse al Programa Bizigune actualmente gestionada a través de la Sociedad pública Alokabide S.A. Su objetivo es movilizar viviendas deshabitadas para destinarlas al alquiler protegido, garantizando un uso social adecuado a las mismas. Este programa ofrece a las personas propietarias la posibilidad de ceder sus viviendas desocupadas mediante un



Azpeitiko Udala

urterako. Jabeek etxebizitzaren errenta bat jasotzen dute hilero, merkatuko batez besteko prezioaren arabera kalkulaturik, 675 € gehienez ere.

Bizigunek bere gain hartzen du alokairuaren kudeaketa osoa, etxebizitzaren mantentzea, energia-ziurtagiriaren izapidetzea, etxeko arrisku anitzeko aseguru baten ordainketa eta kontratua amaitzean higiezin egoera onean itzultzea barne. Gainera, interesik gabeko aurrerakinak ematen ditu beharrezkoak diren egokitzapenentarako, etxebizitzak bizigarritasun-baldintzak betetzen dituela ziurtatuz.

[ASAP programa \(144/2019 Dekretua, 2019ko irailaren 17koa, merkatu libreko etxebizitzak alokatzeko ASAP Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa bitartekaritza-programa arautzen duena\)](#)

Inor bizi ez den etxebizitzaren titularrek ASAP programari heldu ahal izango diote. Programa horren helburu nagusia titulartasun pribatuko inor gabeko etxebizitzak errentamenduaren merkatura bideratzea da, maizterrentzat arrazoizko prezioan.

Alokairu-kontratua partikularren artean ezartzen da (jabea eta maizterra). Eredu horren bidez, sektoreko profesionalen bitartekari homologatuen sareak (horien artean dago ALOKABIDE) Eusko Jaurlaritzaren agente laguntzaile gisa jarduten du, eta jenderik gabeko etxebizitzak atzemateaz eta maizterraren eta errentatzailearen arteko bitartekaritza arduratzen da. Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailak aseguru-polizen bidez bermatzen die errentatzaileei errentak kobratuko dituztela, defentsa juridikoa izango dutela eta denboraren erabilerak edo iraganak eragin ez dituen kalteak konponduko dituztela. 750 euroko errenta ezarri da Azpeitiko udalerrirako.

Bi programetan, etxebizitza eskuratzen duten maizterrek Etxebideko Eskatzaileen Erregistroan inskribatuta egon behar dute.

contrato de usufructo, por un periodo de seis años. los propietarios perciben mensualmente una renta de la vivienda calculada al precio medio del mercado, con un máximo de 675 €.

Bizigune asume la gestión completa del alquiler, incluyendo el mantenimiento de la vivienda, la tramitación del certificado energético, el pago de un seguro multirriesgo hogar y la devolución del inmueble en buen estado al finalizar el contrato. Además, facilita anticipos sin intereses para adecuaciones necesarias, asegurando que la vivienda cumpla con las condiciones de habitabilidad.

[Programa ASAP \(Decreto 144/2019, de 17 de septiembre de 2019 por el que se regula el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa\)](#)

Los titulares de viviendas deshabitadas podrán acogerse al programa ASAP que tiene como objetivo principal facilitar que las viviendas deshabitadas de titularidad privada se incorporen al mercado del arrendamiento a un precio asequible para las personas arrendatarias.

El contrato de alquiler se establece entre particulares (propietario/a e inquilino/a). Mediante este modelo la Red de intermediarios homologados de profesionales del sector (entre los que se encuentra ALOKABIDE), actúan como Agentes Colaboradores del Gobierno Vasco y se encargan de la captación de las viviendas desocupadas y de la intermediación entre persona arrendataria y arrendadora. El Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, garantiza a los arrendadores el cobro de las rentas, la defensa jurídica y la reparación de desperfectos no causados por el uso o el paso del tiempo, mediante pólizas de seguro. Se establece una renta de 750 euros para el municipio de Azpeitia.

En ambos programas las personas inquilinas que acceden a la vivienda deben estar inscritos en el Registro de Demandantes de Etxebide.



Azpeitiko Udala

Azpeitiko Udalak sustatutako alokairu-merkatuko bitartekaritza-programa (ETXEBIZITZA POLTSA).

Azpeitiko Udaleko Etxebizitza Bulegoak kudeatzen duen Etxebizitza Poltsa etxebizitzak alokairu-merkatura sartzea errazteko diseinatutako programa bat da, jabe eta maizterrentzako alokairu-prozesua sinplifikatzen eta arintzen duen oinarritzko bitartekaritza-zerbitzua eskainiz.

Programa honek bi osagai nagusi ditu:

Etxebizitza erabilgarrien erregistroa: Udalak kudeatutako datu-base bat, alokairurako eskuragarri dauden etxebizitzei buruzko informazio eguneratua biltzen duena, haien ezaugarriak zehaztuta, merkatuan eskaintza errazteko.

Etxebizitza eskatzaileen zerrenda: Azpeitian etxebizitza bat alokatzeko interesa duten pertsonen erregistroa. Eskatzaileek Udalak ezarritako zenbait sarbide-baldintza bete behar dituzte, esleipen-prozesuan gardentasuna bermatzeko eta aukera-berdintasuna sustatzeko.

Alokairu-prezioen eskuragarritasunari eusteko, 675 euroko errenta-muga ezartzen da programan sartutako etxebizitzetarako, udalerriaren testuinguru sozioekonomikora egokituta.

Programa de intermediación en el mercado de alquiler impulsado por el Ayuntamiento de Azpeitia (BOLSA DE VIVIENDA).

La Bolsa de Vivienda, gestionada por la Oficina de Vivienda del Ayuntamiento de Azpeitia, es un programa diseñado para facilitar la incorporación de viviendas al mercado de alquiler, ofreciendo un servicio de intermediación básica que simplifica y agiliza el proceso de alquiler para propietarios e inquilinos.

Este programa se estructura en torno a dos componentes principales:

Registro de Viviendas Disponibles: Una base de datos gestionada por el Ayuntamiento que recoge información actualizada sobre las viviendas disponibles para el alquiler, detallando sus características para facilitar su oferta en el mercado.

Lista de Demandantes de Vivienda: Un registro de personas interesadas en alquilar una vivienda en Azpeitia. Los demandantes deben cumplir con ciertos requisitos de acceso, establecidos por el Ayuntamiento, con el objetivo de garantizar la transparencia y fomentar la igualdad de oportunidades en el proceso de asignación.

Para mantener la asequibilidad en los precios de alquiler, se establece un límite de renta de 675 euros para las viviendas incluidas en el programa, adaptado al contexto socioeconómico del municipio.

12.- Jarraipena eta ebaluazioa

Jenderik gabe dauden etxebizitzak erabilera Sustatzeko Programaren jarraipena eta ebaluazioa etengabe egingo da, haren eraginkortasuna, efizientzia eta lan-ildo bakoitzean ezarritako helburuen betetzea bermatzeko. Horretarako, aldizkako ebaluazioak egingo dira, hiru hilean behingo jarraipen-txostenen bidez. Txosten horietan, programaren bilakaera aztertuko da, eta emaitzen urteko ebaluazioa egingo da, gizartearen, ekonomian eta bizitegi-merkaturaren izango duen eragina aztertzeko, lortutako datuak

12.-Seguimiento y Evaluación

El seguimiento y evaluación del Programa de Movilización de Viviendas Deshabitadas se realizará de manera continua para garantizar su eficacia, eficiencia y cumplimiento de los objetivos establecidos en cada una de sus líneas de actuación. Para ello, se llevarán a cabo evaluaciones periódicas mediante informes trimestrales de seguimiento, que analizarán la evolución del programa, así como una evaluación anual de resultados que permitan un análisis del impacto social, económico y en el



Azpeitiko Udala

aurreikusitako helburuekin alderatuz. Gainera, berrikuspen estrategiko bat egingo da politikak eta jarduerak emaitzen arabera doitzeko, programaren eraginkortasuna hobetzeko helburuarekin.

Jarraipen-sistema adierazle espezifikoetan oinarrituko da, Etxebizitzaren Plan Zuzentzailekoekin lerrokatuta, eta aurreikusitako jarduketaren gauzatzea monitorizatzeko aukera emango dute.

Jenderik gabe dauden etxebizitzak erabilera sustatzeko lerroan, hasitako espedienteak eta egindako jarduketaren emaitzak aztertuko dira, eta bereizi egingo dira jabeekiko lankidetzaren fasean arrakastaz amaitu direnak eta inor bizi ez den etxebizitza deklaratzeko fasean jarraitu dutenak. Era berean, justifikatutako espedienteen kopurua eta horien arrazoiak, Euskadiko Errentamendu Kontratuen Erregistroaren erregistroaren etxebizitzaren hazkundea eta higiezinaren merkatuko salerosketa-transakzioetako prezioen bilakaera ebaluatuko dira.

Bigarren lan-ildoan, adierazleak etxebizitza babestuen sustatzeko programetan sartutako etxebizitza-kopurua adieraziko dute. Hirugarren lan-ildoari dagokionez, laguntzak jaso dituzten etxebizitzaren kopurua neurtuko da, bai eta udalerri mailan eta autonomia-erkidegoan egindako guztizko gastua ere. Adierazle horiek zabaldu eta egokitu egingo dira pixkanaka, programak aurrera egin eta datu berriak bildu ahala.

Ikuspegi horrek etengabeko hobekuntza-prozesua bermatuko du, programaren kudeaketa optimizatuz eta alokairu babestuen merkatuaren sustapenean duen eragina indartuz.

Kudeaketaren gardentasuna sustatuko da, ebaluazioen emaitzak herritarren eta inplikaturako eragileen eskura egongo direla bermatuz. Halaber, erakundearen arteko erantzunkidetasuna sustatuko da, Azpeitiko Udaleko hainbat arloren parte-hartzea bermatuz jarraipen- eta ebaluazio-prozesuan, programaren kudeaketa koordinatua eta eraginkorra bultzatuz.

mercado residencial, comparando los datos obtenidos con los objetivos previstos. Además, se realizará una revisión estratégica para ajustar políticas y actuaciones en función de los resultados, con el objetivo de mejorar la eficacia del programa.

El sistema de seguimiento se basará en indicadores específicos, alineados con los del Plan Director de Vivienda, que permitirán monitorear la ejecución de las actuaciones previstas.

En la línea de movilización de viviendas deshabitadas, se analizarán los expedientes iniciados y el resultado de las actuaciones realizadas, diferenciando aquellos que han culminado con éxito en la fase de colaboración con propietarios de los que han continuado a la fase de declaración de vivienda deshabitada. Asimismo, se evaluará el número de expedientes justificados y sus causas, el incremento de viviendas registradas en el Registro de Contratos de Arrendamiento de Euskadi y la evolución de los precios en las transacciones de compraventa en el mercado inmobiliario.

En la segunda línea de actuación, los indicadores reflejarán el número de viviendas incorporadas a los diferentes programas de fomento de vivienda protegida. Para la tercera línea de actuación, se medirá el número de viviendas que han accedido a las ayudas, así como el gasto total realizado tanto a nivel municipal como autonómico. Estos indicadores se ampliarán y ajustarán progresivamente a medida que avance el programa y se recopilen nuevos datos.

Este enfoque garantizará un proceso de mejora continua, optimizando la gestión del programa y reforzando su impacto en la dinamización del mercado de alquiler protegido.

Se fomentará la transparencia en la gestión, garantizando que los resultados de las evaluaciones sean accesibles a la ciudadanía y agentes implicados. Asimismo, se promoverá la corresponsabilidad institucional, asegurando la participación de diferentes áreas del Ayuntamiento de Azpeitia en el proceso de seguimiento y evaluación, favoreciendo una gestión coordinada y eficiente del programa.



Azpeitiko Udala

13.- Datu pertsonalen babesa

Jenderik Gabe dauden Etxebizitzaren Erabilera Sustatzeko Programaren esparruan bildutako datu pertsonalak Datuak Babesteko Erregelamendu Orokorrean (EBko 2016/1679 Erregelamendua) eta Datu Pertsonalak Babesteko eta Eskubide Digitalak Bermatzeko abenduaren 5eko 312018 Lege Organikoan xedatutakoaren arabera tratatuko dira. Datu horiek programaren helburuetarako baino ez dira erabiliko, eta konfidentzialtasuna eta segurtasuna bermatuko dira. Ez zaizkie hirugarrenei lagako, salbu eta beharrezkoa denean legez ezarritako betebeharrak betetzeko edo ekintzak koordinatzeko Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailarekin eta Alokabide SA sozietate publikoarekin, DBEOren 6.1 .b), 6.1.c), 9.2.ü eta 9.2.f) artikuluen arabera.

Interesdunek datuak eskuratzeko, zuzentzeko, ezabatzeko, mugatzeko, aurka egiteko eta eramangarritasunerako eskubideak baliatu ahal izango dituzte, Etxebizitzako Udal Bulegora joz edo Udalak gaitutako kanalen bidez. Bulego horrek beharrezko neurri guztiak ezarriko ditu baimenik gabeko sarbideen, galeren edo aldaketen aurrean informazioa babesteko.

Azpeitian, 2025eko urtarrilaren 24an.
Alkatea.- Nagore Alkorta Elorza

13.- Protección de datos personales

Los datos personales recabados en el marco del Programa de Movilización de Viviendas Deshabitadas serán tratados conforme a lo dispuesto en el Reglamento General de Protección de Datos (Reglamento UE 2016/1679) y en la Ley Orgánica 312018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales. Estos datos se utilizarán exclusivamente para las finalidades del programa, garantizando su confidencialidad y seguridad. No serán cedidos a terceros, salvo cuando sea necesario para cumplir obligaciones legalmente establecidas o para coordinar acciones con el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana y la sociedad pública Alokabide S.A., en virtud de los artículos 6.1 .b), 6.1.c), 9.2.ü y 9.2.f) del RGPD.

Las personas interesadas podrán ejercer sus derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación, oposición y portabilidad, dirigiéndose a la Oficina Municipal de Vivienda o a través de los canales habilitados por el Ayuntamiento, que implementará todas las medidas necesarias para proteger la información frente a accesos no autorizados, pérdidas o alteraciones.

En Azpeitia, a 24 de enero de 2025.
La Alcaldesa.- Nagore Alkorta Elorza



Azpeitiko Udala