

2/21

irizpena

EAEn etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxiengo bizigarritasun-baldintzak arautzen dituen

Dekretu Proiektuari buruzkoa

Bilbon, 2021ko maiatzaren 12an



CES
EGAB

Consejo Económico
y Social Vasco

Euskadiko Ekonomia eta Gizarte
Arazoetarako Batzordea

I.- SARRERA

2021eko apirilaren 20an, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailaren idazki bat sartu zen Euskadiko Ekonomia eta Gizarte Arazoetarako Batzordean, EAEn etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxiengo bizigarritasun-baldintzak arautzen dituen Dekretu Proiektuari buruzko txostena eskatzeko, Euskadiko Ekonomia eta Gizarte Arazoetarako Batzordearen maiatzaren 17ko 8/2012 Legearen 3.1.b) artikuluan ezarritakoaren arabera.

Dekretuaren xedea da EAEn kokatutako etxebizitzek eta zuzkidura-bizitokiak bete behar dituzten gutxiengo bizigarritasun-baldintzak ezartzea, bai eta horiek hartzen dituzten eta nagusiki bizitegitarako erabiltzen diren eraikinek bete behar dituztenak ere; duinak, egokiak eta irisgarriak izango direla bermatzeko.

Era berean, arau horren xedea da babes publikoko etxebizitzak kalifikatzeko errespetatu behar diren diseinu-arauak zehaztea.

Berehala bidali zitzaizen dokumentuaren kopia Batzordearen Osoko Bilkurako kide guztiei, beren proposamenak eta iritziak bidal zitzaizkien eta horien berri eman ziezaioten dagokion Lan Batzordeari, Euskadiko Ekonomia eta Gizarte Arazoetarako Batzordearen Funtzionamenduari buruzko Erregelamenduan ezarritakoaren arabera. 2021eko maiatzaren 6an, Gizarte Garapenerako Batzordea bildu zen; eta, hartutako erabakietatik abiatuta, Irizpen Proiektu hau egin zen. Proiektua maiatzaren 12ko Batzordearen Osoko Bilkurari aurkeztu zitzaion, eta bertan aho batez onartu zuten.

II.- EDUKIA

Dekretuak azalpen-zati bat, 16 artikulua, 3 xedapen gehigarri, 5 xedapen iragankor, 2 xedapen indargabetzaile, 2 azken xedapen eta 7 eranskin ditu.

Azalpen-zatian aipatzen da etxebizitza bat izateko eskubidea ezinbesteko premia dela gizakiarentzat, funtsezko beste eskubide batzuk edukitzea baldintzatzen duelako.

Giza Eskubideen Adierazpen Unibertsalak, 25.1. artikuluan, etxebizitzarako eskubidea aitortzen du. EBko Oinarriko Eskubideen Gutunak ez du etxebizitzarako eskubide zehatzik jasotzen; hala ere, etxebizitzaren arloan laguntza jasotzeko eskubide garrantzitsua dago. Bestalde, Espainiako Konstituzioak etxebizitza duin eta egokia izateko eskubidea jasotzen du 47. artikuluan.

Euskal Autonomia Erkidegoko Autonomia Estatutuaren 10.31. artikulua Euskal Autonomia Erkidegoari etxebizitzaren arloan esleitzen dion eskumen eskusiboa baliatuz, Eusko Legebiltzarrak Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legea onartu zuen. Lege horren xedea EAEn etxebizitza duin eta egokia izateko eskubidea arautzea da.

Halaber, ekainaren 18ko 3/2015 Legeak ezartzen du EAEn eskumena dela beste administrazio publiko batzuek onartzen dituzten plangintza-tresnek nahitaez bete beharko dituzten gutxieneko bizigarritasun-baldintzak arautzea.

Bestalde, Eraikuntzaren Antolamenduari buruzko azaroaren 5eko 38/1999 Legeak zehazten du eraikuntzaren zer oinarritzko betekizun bete behar diren proiektuan, eraikuntzan, mantentzean, kontserbazioan eta eraikinen eta horietako instalazioen erabileran, bai eta lehendik dauden eraikinetan egiten diren esku-hartzeetan ere. Baldintza horiek honako hauei buruzkoak dira: funtzionaltasuna (espazioen neurriak, instalazioen hornidura, irisgarritasuna); segurtasuna (egituren segurtasuna, segurtasuna suteetan, erabilera-segurtasuna); eta bizigarritasuna (higienea, osasuna eta ingurumenaren babesa, zarataren aurkako babesa, energia aurreztea eta isolamendu termikoa).

Eraikingintzaren Kode Teknikoak (EAOean argitaratu zen 2006ko martxoaren 28an) eta haren ondorengo aldaketek osatzen dute eraikin berrien eta haietako instalazioen kalitatearen oinarritzko eskakizunak ezartzen dituen arau-esparrua, bai eta lehendik dauden eraikinetan egiten diren esku-hartzeena ere.

EAEn ez dago gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eskusiboki arautzen dituen autonomia-eremuko araurik, nahiz eta zenbait arauditan sektoreka jasotzen joan diren etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxieneko baldintza batzuk.

Aurrekoaren ondorioz, beharrezkoa da etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak bateratzea EAEn lurralde osoan, bai obra berriaren kasuan, bai lehendik dauden etxebizitzaren kasuan; eta, aldi berean, Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legean aurreikusitako erregelamendua garatzeko agindua betetzea.

Araudi berri honekin, beraz, aukera ematen da bizikidetzaren unitate bakoitzak denboraren joanean dituen baldintzetara egokitzen diren espazioak sortzeko, etxebizitzaren banaketak haren banaketa desberdina ahalbidetzeko.

Gainera, bizi garen gizartean ezinbestekoa da bizigarritasunak irisgarritasun unibertsalarekin eta genero-ikuspegiarekin lotutako gaiak ere kontuan hartzea.

Zioen azalpenari amaiera ematen dio adieraziz arau hau beharrezkoa eta proportzionala dela. Izan ere, ez dago eskubideak gutxiago murrizten dituen edo hartzaileei betebeharrak gutxiago ezartzen dizkien beste neurriarik arau-esparru egonkorra, aurreikus daitekeena, integratua, argia eta ziurtasunezkoa bermatzeko; etxebizitzaren titularrek, administrazio publikoek eta sektoreko enpresek errazago jakin eta uler dezaten eta, ondorioz, erabakiak har ditzaten.

Xedapenak

I. Kapituluaren Xedapen orokorrak (1. art.-tik 6.era) izenekoan, honako hauek ezartzen dira: dekretuaren xedea; gutxieneko bizigarritasun-baldintzen printzipioak; aplikazio-eremua; definizioak (eduki zehatza VII. Eranskinean aztertzen da); etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren jabe eta erabiltzaileen betebeharrak; eta hirigintza-plangintzarekiko, udaleko eraikingintza-ordenantzekiko eta hirigintza-lizentziarikiko koordinazioa.

II. Kapituluak (7. art.-tik 9.era) etxebizitzek oro har bete behar dituzten **gutxieneko bizigarritasun-baldintzak** arautzen ditu, babes publikoko etxebizitzak edo sustapen pribatukoak diren alde batera utzita; izan ere, izendatzaile komuna erkidego honetan kokatutako etxebizitzaren erabiltzaileei bizi-proiektua behar bezala garatzeko baldintza duinak bermatzea da.

Arauk, halaber, etxebizitza baten gutxieneko bizigarritasun-baldintza gisa, **etxebizitza horiek hartzen dituzten eraikinetan hartu beharreko neurriak edo bete beharreko baldintzak** ezartzen ditu; izan ere, elementu hori ezin da etxebizitza horietatik bereizi, ezin baita bizigarritzat jo egitura-segurtasuneko, osasungarritasuneko eta irisgarritasuneko gutxieneko baldintzak betetzen ez dituen eraikin batean kokatutako etxebizitza bat.

Arauk gutxieneko bizigarritasun-baldintzetan mailakatze bat aurreikusten du, lehendik dauden etxebizitzak, birgaitzeko jarduketaren bati lotutako etxebizitzak edo etxebizitza eraiki berriak diren kontuan hartuta.

Ildo horretatik, jakin badakigu EAEko etxebizitza-parkea etxebizitza zahar askok eta horri lotutako arazoek (hala nola irisgarritasunik ezak edo energia-eraginkortasunik ezak) osatzen dutela. Horrek zaildu egiten du horiek egungo araudiaren eskakizunetara egokitu ahal izatea, eta gutxieneko bizigarritasun-baldintza batzuk ezartzen ditu araua indarrean jartzen denean dauden etxebizitzetarako.

Aitzitik, birgaitzeko jarduketetarako, etxebizitza eraiki berrietarako aurreikusten diren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak lortzen saiatu behar dutela ezartzen da.

Nolanahi ere, lehen aipatutako egungo etxebizitza-parkearen egoera eta eraikuntzaren sektorean jasangarritasuna eta berrikuntza sustatzeko egiten ari diren ahaleginak ezagututa, arauak tresna bat gaitzen du kasu jakin batzuetan bertan ezartzen diren bizigarritasunari buruzko baldintzaren bat salbuestea adostu ahal izateko.

III. Kapituluak (10. art.-tik 13.era) bizitzea ezinezkoa izatearen adierazpena arautzen du, udalak, Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legeak horretarako adierazitako erakunde eskudunak, duen tresna gisa, etxebizitza batek edo zuzkidura-bizitoki batek aplikagarri zaizkion gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzen ez dituen kasuetan esku hartu ahal izateko.

Azkenik, **IV. kapituluak, Erantzukizuna eta zehapen-araubidea (14. art.-tik 16.era)** izenekoak, adierazten du udalari dagokiola, hirigintza-legerian aurreikusitakoaren arabera, gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzen diren ikuskatzea; baina, subsidiarioki, erantzukizun hori Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen organoak izan dezakeela.

Halaber, kontuan hartuta etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legean, besteak beste, infraetxeari, etxebizitzaren erabilera desegokiari eta bizigarritasun-baldintzei buruzko arau-haustea jasotzen direla, arauak adierazten du arau horretan ezarritakoa ez betetzeak aipatutako legean aurreikusitako zehapen-araubidea aplikatzea ekarriko duela.

Hiru **XEDAPEN GEHIGARRIEK** ezartzen dute "lehendik dauden etxebizitzatzat" hartzen direla arau hau indarrean jarri aurretik eraikitako etxebizitzak; arau honen aurreikuspenen babesean eraikitako etxebizitza berriak birgaitzen direnean, arau honen III. eranskineko gutxieneko bizigarritasun-baldintzak aplikatuko direla; eta lan-espazioak dituzten eta ekoizpen-etxebizitzatzat hartzen diren etxebizitzak BOE gisa kalifikatu ahal izango direla, arau honen IV.

Eranskinean ezarritakoaren arabera. Era berean, etxebizitza horiek lehentasunez esleitu ahal izango zaizkie Etxebideko erregistroan behar bezala izena eman duten etxebizitza-eskatzaileei, baldin eta bizitokiaren erabilerarekin bateragarria den jarduera profesionala egiten badute eta etxebizitza mota hori berariaz eskatzen badute.

Bost **XEDAPEN IRAGANKORRETAN** argitzen da zer araudira (araudi berrira edo aurrekora) egokitu beharko diren prozedurak arau hau indarrean jarri aurretik hasi zituzten jarduketak.

XEDAPEN INDARGABETZAILEETAN indargabetu egiten dira honakoak: babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuaren hirugarren xedapen gehigarria; araubide autonomikoko zuzkidura-bizitokien ezaugarriak; eta Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren 2009ko otsailaren 12ko Agindua, babes ofizialeko etxebizitzaren diseinurako ordenantzak onartzen dituen (baita Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren 2009ko martxoaren 11ko Agindua, aurrekoaren akatsak zuzentzen dituen, ere).

AZKEN XEDAPENEI dagokienez, lehenengoa erregelamendu bidezko garapenari buruzkoa da, eta bigarrena araua indarrean jartzeari buruzkoa.

Eranskinak:

1. Eranskinean, birgaituko ez diren etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokien gutxieneko bizigarritasun-baldintzak jasotzen dira; eta eraikuntza-urtearen arabera aplikagarriak zaizkien araudiak aipatzen dira.

2. Eranskinean, birgaituko diren etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokien gutxieneko bizigarritasun-baldintzak jasotzen dira; eta ezartzen da obra horiek arau honen III. eranskinean jasotako bizigarritasun-baldintzak lortzera bideratu beharko direla.

3. Eranskinak etxebizitza eraiki berrien gutxieneko bizigarritasun-baldintzak jasotzen ditu. Horien artean daude honakoak:

- Eraikinean: segurtasun-baldintzak, osasungarritasun-baldintzak (argiztapena eta aireztapena), sarbide- eta irisgarritasun-baldintzak, ekipamendu-baldintzak, trastelekuak eta aparkalekuak.
- Etxebizitzan: segurtasun-baldintzak, osasungarritasun-baldintzak (argiztapena eta aireztapena), sarbide- eta irisgarritasun-baldintzak, espazio-baldintzak eta ekipamendu-baldintzak.

4. Eranskinak babes publikoko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokien gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak jasotzen ditu.

5. Eranskinak proiektuen edukia ezartzen du.

6. Eranskinak gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak betetzetik salbuesteko kasuak jasotzen ditu.

7. Eranskinak definizioak jasotzen ditu.

III.- OHAR OROKORRA

Zioen azalpenean aipatzen den bezala, Eusko Legebiltzarrak, bere eskumenak baliatuz, Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legea onartu zuen. Lege horren xedea EAEn

etxebizitza duin eta egokia izateko eskubidea arautzea da. Lege horren arabera, botere publikoek neurri egokiak sustatuko dituzte aipaturiko eskubide hori gauzatzeko; etxebizitzak, besteak beste, eraikuntzaren antolamenduari buruzko legerian eta aplikatu beharreko araudi teknikoan aurreikusitako baldintza objektiboak bete ditzan, bai funtzionaltasunari, bai bizigarritasunari, bai segurtasunari eta osasungarritasunari dagokienez. Halaber, lege horren arabera, EAEn eskumena da gutxieneko bizigarritasun-baldintzak arautzea.

Estatu mailako oinarrizko araudi bat dago, eraikuntza osoari zuzenean eragiten diona, hala nola 38/1999 Legea, azaroaren 5ekoa, Eraikuntzaren Antolamenduari buruzkoa; oinarrizko betekizunak zehazten baititu. Eraikingintzaren Kode Teknikoak (2006ko martxoaren 28ko EAO) eta haren ondorengo aldaketek osatzen dute eraikin berrien eta haietako instalazioen kalitatearen oinarrizko eskakizunak ezartzen dituen arau-esparrua, bai eta lehendik dauden eraikinetan egiten diren esku-hartzeena ere. Beraz, aukera ematen du aurreko oinarrizko baldintzak betetzeko.

Bestalde, EAEn ez dago gutxieneko bizigarritasun-baldintzak esklusiboki arautzen dituen autonomia-eremuko araurik; nahiz eta sektoreka jasotzen joan diren etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokien gutxieneko baldintza batzuk, adibidez:

- 20/1997 Legea, abenduaren 4koa, Irisgarritasuna Sustatzekoa.
- 317/2002 Dekretua, abenduaren 30ekoa, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzkoa.
- Babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzorua inguruko finantza-neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuaren IV. eranskina.
- 2009ko otsailaren 12ko Agindua, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuarena, babes ofizialeko etxebizitzaren diseinurako ordenantzak onartzen dituena.
- Udal-eremuan, gutxieneko bizigarritasun-baldintzak onartu dira udal bakoitzeko Eraikuntzako Udal Ordenantzetan; eta alde handia dago udalerrien arteko eskakizunen zenbatekoari dagokionez.

Kontsultatzen zaigun dekretu-proiektuak bizigarritasuna arautzen du, espazio baten baldintza gisa eratzen baita hura okupatzen duten pertsonen bizitza-proiektu bat garatzeko aukera ematen diona; eta oinarrizko baldintza batzuei lotuta dago: azalera eta altuera, konfort termikoa, ekipamendua, osasungarritasuna, irisgarritasuna, erabilera eta mantentzea (ahaztu gabe malgutasuna edo aldakortasuna etxebizitza bizitzako etapa guztietara egokitzeke, bai eta behar berrietara eta bizimodu modernoetara egokitzeke ere).

Etxebizitza berriaren bizigarritasun-baldintzak sustapen libreko etxebizitzarako zein etxebizitza publikorako dira. Baina alde bakarra dago: etxebizitza publikoak diseinu-arau batzuk bete behar ditu, eta arau horietan etxebizitzaren gehieneko azalera baldintzatzen da bizitegi-programaren bidez; gauza bera gertatzen da zuzkidura-bizitokiekin.

Hori guztia kontuan hartuta, Batzorde honen ustez, kontsultatzen zaigun araua egokia eta zuzena da, bateratzea ahalbidetzen baitu; eta haren idazketa zehatza eta teknikoa da.

IV.- OHAR ESPEZIFIKOAK

Gure ustez, zentzuzkoagoa litzateke, dokumentua ulertzeko, dekretu-proiektuak aipatzen dituen terminoen eta kontzeptuen definizioak lege-testuaren lehenengo artikuluetako batean jasotzea, eta ez eranskin batean; gainera, azkena da eranskin hori (VII. Eranskina).

5. artikulua. Etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokien jabe eta erabiltzaileen

betebeharrak

Lehenengo lerroan, uste dugu zuzenagoa dela honako hau esatea:

1. Etxebizitzen eta/**edo** zuzkidura-bizitokien jabe diren pertsona fisiko edo juridikoek, publiko edo pribatuek...

11. artikulua. Bizitzea ezinezkoa izatearen adierazpenaren kasuak

4. puntua. Azpimarratu dena letra etzanez eta letra lodiz aipatzen denarekin ordezea proposatzen dugu:

4. Udalak bizitzea ezinezkoa izatearen adierazpena egin ahal izango du, aurreko ataletan adierazitako inguruabarrak **aldi berean** gertatu direla egiaztatzen badu.

Eta hori “gertatu direla” esamoldeak duela gutxi gertatutako gertakari bati erreferentzia egiten diola ematen duelako, eta baliteke hala ez izatea.

13. artikulua. Bizitzea ezinezkoa izatearen adierazpena lehengoratzea

Ohartarazten dugu ez dela ageri betebeharra duen pertsonak bizitzea ezinezkoa izatea lehengoratzeko duen epea, horretarako beharrezko neurriak hartuz.

I. ERANSKINA. Birgaituko ez diren etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokien gutxieneko bizigarritasun-baldintzak.

III-A -1: Segurtasun-baldintzak

Su-itzalgailuak eta ebakuazio-planak jarri beharra sartzea proposatzen dugu. Beste araudi batzuetan araututa dago, baina ez legoke sobera araudi honetan esplizituki agertzea.

VI. ERANSKINA. Gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak betetzetik salbuesteko kasuak

b) atalean jarraian nabarmenduko dugun aipamena proposatzen dugu, a) atalean adierazten den bezala.

b) Lehendik dauden eraikinen edo bizitegi-erabilerarako obra berrien birgaitze integraleko proiektuen ondoriozko etxebizitzak, orubeetan, hiri-eremuetan eta finkatutako eremuetan egiten direnak, baldin eta lehendik dauden eraikinen eta partzelen morfologia berezi eta konplexuak ezinezko egiten badu arau honetan jasotako bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak betetzea; betiere hirigintza-plangintzak hala jasotzen badu, **eta erabilera-, kontserbazio-, osasungarritasun-, higiene- eta segurtasun-egoera onean badaude.**

IV.- ONDORIOAK

EGABren ustez, egokia da EAEko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxiengo bizigarritasun-baldintzak arautzen dituen Dekretu Proiektua izapidetzea, kontsulta-organo honek egin dituen gogoetekin.

Bilbon, 2021eko maiatzaren 12an

O. E. Presidentea

Emilia M. Málaga Pérez

Idazkari Nagusia

Lorea Soldevilla Palazuelos