

DICTAMEN 2/21

sobre el Proyecto de Decreto por el que regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV

Bilbao, 12 de mayo de 2021

I.- INTRODUCCIÓN

El día 20 de abril de 2021 tuvo entrada en el Consejo Económico y Social Vasco escrito del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, solicitando informe sobre el Proyecto de Decreto por el que regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV, según lo establecido en el artículo 3.1.b) de la Ley 8/2012, de 17 de mayo, del Consejo Económico y Social Vasco.

El Decreto tiene por objeto establecer las condiciones mínimas de habitabilidad que deben cumplir las viviendas y alojamientos dotacionales ubicados en el territorio de la CAPV, así como los edificios de uso predominantemente residencial que los albergan, para garantizar que sean dignas, adecuadas y accesibles.

Asimismo, es objeto de esta norma determinar las normas de diseño que deben respetar las viviendas de protección pública a efectos de su calificación.

De manera inmediata fue enviada copia del documento a todos los miembros del Pleno del Consejo a fin de que remitieran sus propuestas y opiniones y dar traslado de las mismas a la Comisión de Trabajo pertinente, según lo establecido en el Reglamento de Funcionamiento del Consejo Económico y Social Vasco. El día 6 de mayo de 2021 se reúne la Comisión de Desarrollo Social y a partir de los acuerdos adoptados, se formula el presente Proyecto de Dictamen para su elevación al Pleno del Consejo de 12 de mayo donde se aprueba por unanimidad.

II.- CONTENIDO

El decreto consta de una parte expositiva, 16 artículos, 3 disposiciones adicionales, 5 disposiciones transitorias, 2 disposiciones derogatorias, 2 disposiciones finales y 7 anexos.

En la parte expositiva se menciona que el derecho a disfrutar de una vivienda constituye una necesidad vital para el ser humano por cuanto condiciona el disfrute de otros derechos esenciales.

La Declaración Universal de los Derechos Humanos reconoce, en su artículo 25.1, el derecho a la vivienda. La Carta de los Derechos Fundamentales de la UE no contempla un derecho concreto a la vivienda, si bien existe un derecho importante a la ayuda en materia de vivienda. Por su parte, la Constitución Española contempla en su artículo 47 el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

En el ejercicio de la competencia exclusiva que el artículo 10.31 del Estatuto de Autonomía del País Vasco atribuye a la Comunidad Autónoma en materia de vivienda, el Parlamento Vasco aprobó la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, que tiene por objeto la regulación del derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada en el territorio de la CAPV.

Asimismo, la Ley 3/2015 de 18 de junio determina que es competencia de la CAPV la regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad que serán de cumplimiento obligatorio para los instrumentos de planeamiento que aprueben otras administraciones públicas.

Por su parte, la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación determina los requisitos básicos de la edificación que deben satisfacerse en el proyecto, la construcción, el mantenimiento, la conservación y el uso de los edificios y sus instalaciones, así como en las intervenciones que se realicen en los edificios existentes. Dichos requisitos se refieren a la funcionalidad (dimensiones de los espacios, dotación de las instalaciones, accesibilidad.), a la seguridad (seguridad estructural, seguridad en caso de incendio, seguridad de utilización.), y a la habitabilidad (higiene, salud y protección del medio ambiente, protección contra el ruido, ahorro de energía y aislamiento térmico.).

El Código Técnico de la Edificación, publicado en el BOE el 28 de marzo de 2006, y sus posteriores modificaciones configuran el marco normativo que establece las exigencias básicas de calidad de los edificios de nueva construcción y de sus instalaciones, así como de las intervenciones que se realicen en los edificios existentes.

No existe en la CAPV una norma de ámbito autonómico que regule de forma exclusiva las condiciones mínimas de habitabilidad, aunque sí se han ido recogiendo algunas condiciones mínimas de las viviendas y de los alojamientos dotacionales de forma sectorial en diversas normativas.

Como consecuencia de lo anterior, resulta necesario unificar las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y de los alojamientos dotacionales para el conjunto del territorio de la CAPV, tanto en el caso de la obra nueva como en el caso de las viviendas existentes, al mismo tiempo que se procede a atender el mandato de desarrollo reglamentario previsto en la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

Con esta nueva normativa, por lo tanto, se posibilita la creación de espacios que se adaptan a las circunstancias de cada unidad convivencial en el paso del tiempo, de forma que la distribución de la vivienda permita la diferente compartimentación de esta.

Además, resulta indispensable en la sociedad en la que vivimos, que la habitabilidad contemple también cuestiones relacionadas con la accesibilidad universal y la perspectiva de género.

Culmina la exposición de motivos, señalando que esta norma es necesaria y proporcional puesto que no existen otras medidas menos restrictivas de derechos o que impongan menos obligaciones a las personas destinatarias para garantizar un marco normativo estable, predecible, integrado, claro y de certidumbre, que facilite su conocimiento y comprensión y, en consecuencia, la toma de decisiones de las personas titulares de las viviendas, de las Administraciones Públicas y de las empresas del sector.

Cuerpo Dispositivo

En el **Capítulo I Disposiciones generales (art. 1 a 6)** se establece el objeto del decreto, los principios de las condiciones mínimas de habitabilidad, el ámbito de aplicación, las definiciones (su contenido exacto se trata en el Anexo VII), las obligaciones de las personas propietarias y usuarias de las viviendas y alojamientos dotacionales, y la coordinación con el planeamiento urbanístico, las ordenanzas edificatorias municipales y las licencias urbanísticas.

El **Capítulo II (art. 7 a 9)** regula las **condiciones mínimas de habitabilidad** que deben cumplir las viviendas en general, con independencia de que se trate de viviendas de protección pública o de promoción privada, puesto que el denominador común es garantizar a las personas usuarias de las viviendas ubicadas en esta Comunidad unas condiciones dignas para el correcto desarrollo de su proyecto de vida.

La norma establece también como parte de las condiciones mínimas de habitabilidad de una vivienda, **medidas o condiciones que deben adoptarse en los edificios que albergan esas viviendas** puesto que es un elemento que no se puede disociar de aquéllas, en cuanto que no puede considerarse habitable una vivienda ubicada en un edificio que no atiende a unas condiciones mínimas de seguridad estructural, salubridad y accesibilidad.

La norma contempla una graduación en las condiciones mínimas de habitabilidad en función de si se trata de viviendas existentes, viviendas sometidas a alguna actuación de rehabilitación o viviendas de nueva construcción.

En este sentido, conscientes de que el parque de viviendas de la CAPV está constituido por un gran número de viviendas antiguas y los problemas asociados, como la falta de accesibilidad o de eficiencia energética, extremo que dificulta que las mismas puedan adecuarse a los requisitos de la normativa actual, determina unas condiciones mínimas de habitabilidad para las viviendas existentes a la entrada en vigor de la norma.

Por el contrario, para las actuaciones de rehabilitación se establece que las mismas deben intentar alcanzar las condiciones mínimas de habitabilidad que se contemplan para las viviendas de nueva construcción.

En todo caso, conociendo la situación del parque actual de viviendas antes señalado y los esfuerzos que se vienen realizando en relación con el fomento de la sostenibilidad y la innovación en el sector de la construcción, la norma habilita un instrumento para que en determinados casos pueda acordarse la exención de alguno de los requisitos que en relación con la habitabilidad se establecen en la misma.

El **Capítulo III (art. 10 a 13)** regula la **declaración de inhabilitación** como el instrumento del que dispone el ayuntamiento, entidad competente señalada a tal efecto por la Ley 3/2015, de 18 de junio de Vivienda, para poder intervenir en los casos en los que una vivienda o un alojamiento dotacional no cumpla las condiciones mínimas de habitabilidad que le resulten de aplicación.

Finalmente, el **Capítulo IV. Responsabilidad y Régimen sancionador (art. 14 a 16)** señala que corresponde al ayuntamiento de conformidad con lo previsto en la legislación urbanística, fiscalizar el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad, aunque subsidiariamente dicha responsabilidad puede recaer en el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

Asimismo, considerando que en la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda se contemplan, entre otras, infracciones referidas a la infravivienda, el uso inadecuado de la vivienda y las condiciones de habitabilidad, la norma señala que el incumplimiento de lo establecido en esta norma dará lugar a la aplicación del régimen sancionador previsto en la citada ley.

Las tres **DISPOSICIONES ADICIONALES** establecen que se considera "vivienda existente" a aquellas viviendas construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente norma; que cuando se proceda a la rehabilitación de las viviendas de nueva construcción edificadas al amparo de las previsiones de esta norma se aplicarán las condiciones mínimas de habitabilidad del anexo III de esta norma; y aquellas viviendas que incorporen espacios de trabajo y se consideren como viviendas productivas podrán ser calificadas como VPO de acuerdo con lo establecido en el Anexo IV de esta norma. Así mismo dichas viviendas podrán ser adjudicadas preferentemente a aquellas personas demandantes de vivienda debidamente inscritas en el registro de Etxebide, que desempeñen una actividad profesional compatible con el uso del alojamiento y que soliciten expresamente este tipo de vivienda,

En las cinco **DISPOSICIONES TRANSITORIAS** se clarifican a qué normativa (la nueva o la anterior) tendrán que adecuarse aquellas actuaciones que iniciaron sus procedimientos con anterioridad a la entrada en vigor de la presente norma.

En las **DISPOSICIONES DEROGATORIAS** se derogan la Disposición Adicional Tercera del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo. Características de los alojamientos dotacionales de régimen autonómico; y la Orden de 12 de febrero de 2009, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se aprueban las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial y la Orden de 11 de marzo de 2009, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se corrigen errores de la anterior.

Por lo que respecta a las **DISPOSICIONES FINALES**, la primera versa sobre el desarrollo reglamentario y la segunda sobre la entrada en vigor de la norma.

Anexos:

El **Anexo 1.** recoge las condiciones mínimas de habitabilidad de viviendas y alojamientos dotacionales existentes que no son objeto de rehabilitación, mencionándose las normativas que les son de aplicación en función de su año de construcción.

El **Anexo 2.** recoge las condiciones mínimas de habitabilidad de viviendas y alojamientos dotacionales existentes objeto de rehabilitación, estableciéndose que las citadas obras deberán encaminadas a alcanzar las condiciones de habitabilidad contempladas en el anexo III de esta norma.

El **Anexo 3.** recoge las condiciones mínimas de habitabilidad de viviendas de nueva construcción. Entre las mismas se tienen:

- En el edificio: las condiciones de seguridad, las condiciones de salubridad (iluminación y ventilación), las condiciones de acceso y accesibilidad, las condiciones de equipamiento, los trasteros, y los aparcamientos.
- En la vivienda: las condiciones de seguridad, las condiciones de salubridad (iluminación y ventilación), las condiciones de acceso y accesibilidad, las condiciones espaciales y las condiciones de equipamiento.

El **Anexo 4**. recoge las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de viviendas de protección pública y alojamientos dotacionales.

El **Anexo 5**. establece el contenido de los proyectos.

El **Anexo 6**. recoge los supuestos de exención del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño.

El **Anexo 7**. recoge las definiciones

III.- CONSIDERACIÓN GENERAL

Tal y como se menciona en la exposición de motivos, el Parlamento Vasco, en el ejercicio de sus competencias, aprobó la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, que tiene por objeto la regulación del derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada en el territorio de la CAPV. La misma prevé que los poderes públicos promoverán las medidas oportunas para hacer efectivo el mencionado derecho, para que la vivienda reúna, entre otras cuestiones, las condiciones objetivas previstas al efecto en la legislación de ordenación de la edificación y normativa técnica aplicable, en lo que se refiere tanto a su funcionalidad como a su habitabilidad y a su seguridad y salubridad. Asimismo, esta Ley determina que es competencia de la CAPV la regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad.

Existe un cuerpo normativo básico de carácter estatal que afecta directamente al conjunto de la edificación como es la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en cuanto que determina los requisitos básicos. El Código Técnico de la Edificación (BOE del 28 de marzo de 2006), y sus posteriores modificaciones configuran el marco normativo que establece las exigencias básicas de calidad de los edificios de nueva construcción y de sus instalaciones, así como de las intervenciones que se realicen en los edificios existentes, de tal forma que permite el cumplimiento de los anteriores requisitos básicos.

Por su parte, no existe en CAPV una norma de ámbito autonómico que regule de forma exclusiva las condiciones mínimas de habitabilidad, aunque sí se han ido recogiendo algunas condiciones mínimas de las viviendas y de los alojamientos dotacionales de forma sectorial como, por ejemplo:

- La Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad.
- El Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.
- El anexo IV del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.⁴
- La Orden de 12 de febrero de 2009, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se aprueban las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial.
- En el ámbito municipal se han aprobado condiciones mínimas de habitabilidad en las Ordenanzas Municipales de Edificación de cada ayuntamiento, coexistiendo una gran disparidad en lo referente a la cuantía de exigencias entre los distintos municipios.

El proyecto de decreto que se nos consulta regula la habitabilidad en cuanto que se configura como una condición de un espacio que permite desarrollar a las personas que lo ocupan un proyecto de vida, se encuentra vinculada a unos requisitos básicos de superficie y altura, confort térmico, equipamiento, salubridad, accesibilidad, uso y mantenimiento, sin olvidar la flexibilidad o versatilidad para adaptar la vivienda a las distintas etapas de la vida, así como a las nuevas necesidades y formas de vida modernas.

Las condiciones de habitabilidad de la vivienda nueva lo son tanto para la vivienda de promoción libre como para la vivienda pública, con la única diferencia que la vivienda pública debe atenerse a unas normas de diseño en las que se condiciona la superficie máxima de la vivienda con el programa habitacional, lo mismo sucede con los alojamientos dotacionales.

Teniendo en cuenta todo ello, este Consejo estima que la norma que se nos consulta es oportuna y acertada, ya que permite la unificación, y su redacción resulta minuciosa y técnica.

IV.- CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS

Entendemos que sería más razonable, para la comprensión del documento, que las definiciones de los términos y conceptos que el proyecto de decreto va mencionando se recojan en uno de los primeros artículos del texto legal en vez de en un anexo, que además es el último (Anexo VII).

Artículo 5. Obligaciones de las personas propietarias y usuarias de las viviendas y alojamientos dotacionales

En la primera línea, estimamos que es más correcto decir lo siguiente:

1. Las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, propietarias de viviendas y/o alojamientos dotacionales...

Artículo 11. Supuestos de declaración de inhabilitación

Punto 4. Proponemos sustituir lo que se subraya por lo que se menciona en cursiva y negrita:

4. El Ayuntamiento podrá emitir la declaración de inhabilitación cuando constate que se han producido concurren las circunstancias señaladas en los apartados anteriores.

Y ello porque la expresión "se han producido" parece que hace referencia a un hecho recientemente acaecido y puede que no sea así.

Artículo 13. Reversión de la declaración de inhabilitación

Observamos que no figura el plazo que tiene la persona obligada para revertir la inhabilitación, adoptando las medidas necesarias para ello.

ANEXO I. Condiciones mínimas de habitabilidad de viviendas y alojamientos dotacionales existentes que no son objeto de rehabilitación.

III-A -1: Condiciones de seguridad

Proponemos incluir la obligatoriedad de poner extintores y planes de evacuación. Está regulada en otras normativas, pero no estaría de más que aparezca explícitamente en ésta.

ANEXO VI. Supuestos de exención del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño


En apartado b) proponemos la mención que resaltamos a continuación, tal y como se señala en el apartado a).

b) Viviendas fruto de proyectos de rehabilitación integral de edificios existentes o de obra nueva destinados a uso residencial que se lleven a cabo en solares, en ámbitos urbanos y en áreas consolidadas en las que la especial y compleja morfología de las edificaciones y del parcelario existente imposibilite el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad y normas de diseño contempladas en esta norma, siempre y cuando el planeamiento urbanístico así lo contemple, **y siempre que se encuentren en buen estado de uso, conservación, salubridad, higiene y seguridad.**

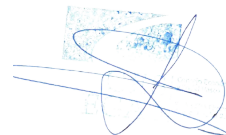
IV.- CONCLUSIONES

El CES Vasco considera adecuada la tramitación sobre el Proyecto de Decreto por el que regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV, con las consideraciones que este órgano consultivo ha efectuado.

En Bilbao, a 12 de mayo de 2021



Vº Bº La Presidenta
Emilia Málaga



La Secretaria General
Lorea Soldevilla

2/21 IRIZPENA

EAEko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokien gutxieneko bizigarritasun-baldintzak arautzen dituen Dekretu Proiektuari buruzkoa

Bilbo, 2021eko maiatzaren 12a

I.- SARRERA

2021eko apirilaren 20an, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailaren idazki bat sartu zen Euskadiko Ekonomia eta Gizarte Arazoetarako Batzordean, EAEko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokien gutxieneko 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-bizitokiek bete behar dituzten gutxieneko 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 zitzairen dokumentuaren kopia Batzordearen Osoko Bilkurako kide guztiei, beren proposamenak eta iritziak bidal zitzaizten 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 eraskin 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 oinarriko 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 aurrezte eta isolamendu termikoa).

Eraikingintzaren Kode Teknikoak (EAOean argitaratu zen 2006ko martxoaren 28an) eta haren ondorengo aldaketek osatzen dute eraikin berrien eta haietako instalazioen kalitatearen oinarriko 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-bizitokien gutxieneko baldintza batzuk.

Aurrekoaren ondorioz, beharrezkoa da etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokien gutxieneko bizigarritasun-baldintzak bateratzea EAEn lurralde osorako, 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 neurririk arau-esparru egonkorra, aurreikus daitekeena, integratua, argia eta ziurtasunezkoa bermatzeko; etxebizitzaren titularrak, administrazio publikoek eta sektoreko enpresek errazago jakin eta uler dezaten eta, ondorioz, erabakiak har ditzaten.

Xedapenak

I. Kapituluak, 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-bizitokien jabe eta erabiltzaileen betebeharrak; eta hirigintza-plangintzarekiko, udaleko eraikingintza-ordenantzekiko eta hirigintza-lizentziakiko 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, osungarritasuneko 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 EAEn etxebizitza-parkea etxebizitza zahar askok eta horri lotutako arazoen (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-haustek 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 etxebizitzat" 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-etxebizitzat 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-eskatzaleei, baldin eta bizitokiaren erabilerarekin bateragarria den jarduera profesionala egiten badute eta etxebizitza mota hori berriaz 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 lurzorua inguruko finantza-neurrii buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuaren hirugarren xedapen gehigarria; araubide autonomikoko zuzkidura-bizitokiaren ezaugarriak; eta Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren 2009ko otsailaren 12ko Agindua, babes ofizialeko etxebizitzaren diseinurako ordenantzak onartzen dituena (baita Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren 2009ko martxoaren 11ko Agindua, aurrekoaren akatsak zuzentzen dituena, ere).

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

Eranskinak:

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

2. **Eranskinean**, birgaituko diren etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren 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 etxebizitzan 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 etxebizitzan 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 etxebizitzan araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzorua inguruko finantza-neurrii buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuaren IV. eranskina.
- 2009ko otsailaren 12ko Agindua, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuarena, babes ofizialeko etxebizitzan 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 eratzten 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 egokitzeko, bai eta behar berrietara eta bizimodu modernoetara egokitzeko 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. Etxebizitzen 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 ordeztzea 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 etxebizitzen 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

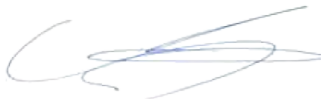
b) atalean jarraian nabarmenduko dugun aipamena proposatzen dugu, a) atalean adierazten den bezala.

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.

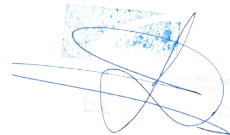
IV.- ONDORIOAK

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

Bilbon, 2021eko maiatzaren 12an



O. E. Presidentea
Emilia M. Málaga



Idazkari Nagusia
Lorea Soldevilla