



Arartekoaren 2/2013 Gomendio Orokorra, otsailaren 5koa.
Arkitektura-oztopoak dituzten egoitza-eraikin kolektiboetan irisgarritasun unibertsala bermatzeko beharra, bereziki igogailuak instalatuta.

I. Sarrera

Mugikortasun murriztua duten pertsonak ezin konta ahala oztopo gainditu behar dituzte egunero euren etxeetatik espazio publiko eta pribatuetara iritsi ahal izateko. Zenbaitetan zailtasun hori eraikinetik irteteko ezintasun bilakatzen da, eta pertsona ugari etxean giltzapetuta bizitzera behartuta egoten dira.

Arartekoak aurretik ere aldarrikatu duenez, arkitektura- zein hirigintza-oztopoak egoteak funtsezko zenbait eskubidez, hala nola, etxebizitza duin eta irisgarria izateaz edo mugitzeko askatasunaz gozatzeko aukera ukatzen die kolektibo horretako pertsonari. Era berean, mugikortasun unibertsal eta autonomia bermatzeko zailtasun horiek ez diete hiriaz baldintza berberean gozatzeko eskubidea behar bezala erabiltzeko aukerarik ematen.

Hiri eta etxebizitza irisgarriak izatea ezinbestekoa da eskubide-berdintasunean oinarritutako gizartea lortu ahal izateko, izan ere, hori edukitzeak autonomia ematen die herritarrei eta sozialki zein ekonomikoki guztiz aktiboa den bizimodua eramateko aukera ematen die. Halaber, hiri-ingurune irisgarria izatea funtsezkoa da diskriminaziorik eza oinarri duen gizarte inklusiboa eraikitzeko. Diseinu unibertsalean oinarritutako filosofiarik ezak bere kideen aniztasunera moldatu behar duena gizartea bera dela onartzea esan nahi du, pertsona guztiek bizitzako arlo guztietan parte hartu ahal izateko beharrezkoak diren ingurumen-aldaketak eginda, eta gizartea aniztasunera egokitze hori dela pertsonen berdintasuna eta guztien eskubideekiko errespetua lortzeko bide bakarra.

Joan den mende amaieratik, eraikinak diseinatzerakoan etxebizitza eta ingurune irisgarriak egiteko premiaren jakitun izan dira botere publikoak. Irisgarritasun unibertsalaren printzipioa antolamendu juridikoan taxutzeak eraikinetako espazio publiko zein pribatuetan zirkulatzeko eta hara eta hona ibiltzeko eskubidea erabat erabili ahal izatea galaraz dezaketenez oztopoak kentzeko eskakizunak ekarri ditu.

Printzipio hori azken hamarkadetako hiri-garapenetako urbanizazio- eta eraikuntza-lanetan sartu izan da, batzuetan hobetoxeago, gaizkixeago besteetan. Baina guztiok dakigu oraindik gure hirietan irisgarritasun-arazoak daudela eskakizun horiek indarrean sartu aurretik eraikitako eraikin edo auzoetan. Euskal Autonomia Erkidegoaren kasuan, [Eustaten 2010eko datuen](#) arabera, etxebizitzaren % 34¹ baino

¹ Datu horiek igogailurik gabe erregistratuta dauden etxebizitzaren kopuruari dagozkio, horiek zenbat solairu dituzten alde batera utzita. Etxebizitza Sailak aurkeztutako txostenean ondorioztatzen denez (*Esku-hartze premien diagnostikoa, Euskadin eraikita dagoen etxebizitza-parkea berritzeko*), eraikita dagoen etxebizitza-parkearen %31 oso egoera ahulean dago eta eraikinaren irisgarritasuna da erreferentziako parametro nagusietako bat.



gehiagok oraindik ez dute etxebizitzaren eta eraikineko gainerako espazio pribatiboen arteko irisgarritasun-arazoa behar bezala konponduta. Horrenbestez, biztanleriaren zati garrantzitsu bat irisgarritasun-baldintza egokirik gabeko etxebizitzetan bizi da, eta beraz, herritar moduan dituzten eskubideak erabiltzeko arazoak dituzte edo izango dituzte etorkizunean.

Egoera horri erantzuteko asmoz, igogailuak edo arkitektura-oztopoak kentzeko bestelako elementuak instalatzeko eskakizuna indarrean sartu aurretik eraikitako erabilera kolektiborako etxebizitza-eraikinen barruan irisgarritasuna behar bezala sustatu eta bermatu behar dute euskal administrazio publikoek euren jarduera-eremuaren barruan.

Lehendik altxatuta dauden eraikinetan irisgarritasun unibertsala bermatuko duen legeria ezartzeko zailtasun nagusiak mota askotakoak dira. Alde batetik, kontuan hartu behar da etxebizitza horietan guztietan irisgarritasun-plana ezartzeak zer-nolako kostu ekonomikoa ekar dezakeen. Beste alde batetik, eraikinen euren forma konkretuak planteatzen ditzakeen zailtasunak daude. Eta ezin dira ahaztu, ezta ere, jabari horizontala taxutzeko erregimena eta interes partikularrak, zailtasunak ekar baititzakete oztopo horiek ezabatzeko.

Arartekoaren erakunde honetan ongi ezagutzen ditugu zenbait pertsonak lehendik altxatutako eraikinetan igogailuak instalatu ahal izateko eduki dituzten arazoen ikuspuntu ezberdinak. Izan ere, herritarrek era guztietako kontuak azaltzen dizkigute. Gauzak horrela, etxebizitza guztietara iristea ahalbidetuko duen igogailua instalatzeko eraikineko jabe guztien adostasuna lortzeak duen zailtasuna ere aipatu behar dugu. Gehiengoaren baiezkua lortu behar izateak batzuetan eragozpen handiak sortzen ditu eraikineko irisgarritasuna bermatzeko orduan. Hori dela eta, arazo hori jasaten duten pertsonak behin baino gehiagotan planteatu digute araudia aldatu eta jabeen elkarteak behartzea ahalbidetuko duen neurriren bat ezartzeko modua.

Beste kontu garrantzitsu bat ere bada, izan ere, igogailua instalatzeko proiektuak bat etorri behar du eraikinen segurtasunerako eta bizigarritasunerako araudiarekin. Igogailua jartzeak eraikineko eskaileretan edo landareentzako eskaileraburuan geratzen den espazioa murriztearekin ados ez dauden pertsonen kexek eragindako espediente ugari dago.

Egia da, baita ere, erabakia hartu arren beti ez dela posible izaten oztopoa eraikinean bertan edo komunitatearen lursail pribatuaren baitan kentzea. Halakoetan igogailua fatxadari atxiki behar izaten zaio, horretarako lurzoru publikoaren zati bat hartuta. Zenbait kasutan udalek ez dituzte espazio publiko edo pribatuak xede horrekin hartzeko irizpideak beren-beregi araututa izaten.

Oro har, arazo horiek bi puntu nagusi kontuan hartuta baloratu eta aztertzea da gomendio orokor honen xedea. Alde batetik, jabeen erkidegoek arkitektura-oztopo horiek kentzeko duten obligazioaren inguruan botere publikoen jarduera-eremua zein izan behar den zehazten saiatuko gara. Bestetik, igogailu bat instalatzeko edo



arkitektura-oztopoak kentzeko orduan administrazioek jarraitu behar dituzten irizpideak zehaztuko ditugu, baldin eta segurtasun- edo bizigarritasun-arazoak badaude edo hori egiteko espazio berriren bat hartu behar bada.

II. Gogoetak

II. 1. *Etxebizitza-erakinetan irisgarritasun unibertsala izateko eskubidea*

Lehen aipatu dugun legez, eraikineko gainerako elementuetara eta espazio publikoen kanpoaldera horizontalki zein bertikalki iristeko arazoak izateak urratu egiten du herritar guztiek etxebizitza duin eta egokia izateko duten eskubidea ([Espainiako Konstituzioaren 47. artikuluan](#) dago jasota eskubide hori). Printzipio nagusi hori [hiri-eskubidea](#) bezalako giza eskubide berrietako baten xedapenei jarraiki hartu behar da kontuan.

Estatuko legegileak Lurzoruari buruzko Legearen Testu Bategina onesten duen [ekainaren 20ko 2/2008 Legegintzako Errege Dekretuaren](#) 4. artikuluko xedapenen bidez garatu du printzipio hori. Testuak pertsonak etxebizitza duina, egokia eta irisgarria izateko duten eskubidea eta hornidura publikoak zein herritarrek erabiltzeko diren ekipamendu kolektiboak diskriminaziorik gabe eta irisgarritasun unibertsalez erabiltzeko duten eskubidea jasotzen du.

Gogorazi behar dugu Espainiako Konstituzioaren 9.2 artikulua aditzera ematen duen berdintasun-printzipioak honakoa xedatzen duela: *“Botere publikoei dagokie inguruabar zehatzak sustatzea, gizabanakoaren eta berak osatzen dituen taldeen askatasuna eta berdintasuna benetakoak eta eragingarriak izan daitezen”*. Konstituzioaren agindu horretan Konstituzioaren 14. artikulua jasotzen duen eta orain arte ontzat ematen zen ideiaz, hau da, legearen aurrean guztiok dugun berdintasunaz beraz haraindi doa berdintasunaren ideia hori, eta eremu zabalagoa hartzen du: *“bizi-baldintzen berdintasuna”*. Printzipio horrek zera esan nahi du, ustez desabantailan egon daitezkeen gizarte-talde jakin batzuek botere publikoek benetako berdintasuna sustatzeko abian jarritako neurri positiboak euren alde erabiltzeko aukera edukitzea. Horrenbestez, kontuan hartu behar da ezintasunen bat duten pertsonak berdintasuna lortu ahal izan dezaten ezinbestekoa dela eraikitako inguruneekiko duten irisgarritasuna errazteko xedea duten neurriak hartzea, besteak beste.

Sarreran azaldu dugunez, antolamendu juridikoak eboluzionatu egin du azken hamarkadetan eraikinetarako benetako irisgarritasuna errazte aldera. Hala ere, prozesua konplexua izan da. Irisgarritasun unibertsala bermatzeko betebeharra ez da obligazio moduan jaso izan, eraikin kolektibo batzuei zuzenduta eraikinak diseinatzeko orduan aplikatu beharreko printzipio gisa baizik. Eraikin kolektibo pribatuei dagokienean, eraikin barruan ibilbide irisgarria bermatzea ez da nahitaezkoa izan 2006an Eraikuntzaren Kode Teknikoa onetsi zen arte. Euskadin obligazio hori 1997an irisgarritasuna sustatzeko legedia ezarri zenetik dago indarrean.



Estatuaren kasuan aipagarria da [ezinduak gizarteratzeari buruzko apirilaren 7ko 13/1982 Legea](#); haren arabera, erabilera publikorako eraikinak eraikitzean zein konpontzean ezinbestekoa da ezintasunak dituzten pertsonentzako irisgarriak eta erabilgarriak izatea. Erabilera pribatuko etxebizitza-eraikinen kasuan, oinarrizko arau teknikoek irisgarritasuna bermatzeko edozein motatako eraikinek bete behar dituzten gutxieneko baldintzei buruzko xedapenak jaso behar dituztela ezartzen zuen. Haren ondoren egindako [maiatzaren 19ko 556/1989 Errege Dekretuak](#), aldiz, erabilera publikoko eraikinek eta igogailua instalatu behar zitzaizkien erabilera pribatuko eraikinek bete beharreko gutxieneko irisgarritasun-neurriak ezarri zituen.

Erabilera pribatuko etxebizitza-eraikinen kasuan zera zehaztu behar da: eraikuntzarako arau teknologikoen hiru solairu edo 10,75 metroko garaiera baino gehiago duten igogailudun etxebizitza-eraikinak ([NTE-ITA 1973 garraioen instalazioa: igogailuak](#)) diseinatzeko parametro edo irizpideak ezarri zituzten. Agerikoak diren arazoak direla bide irisgarritasun unibertsala konpontzen ez duten irizpideak eraikuntzako udal-ordenantza batzuetan edo udalaren hiri-antolamendurako plangintzetan sartu ziren. Arau tekniko horiek bete behar ziren [Eraikuntzaren Kode Teknikoa onesten duen martxoaren 17ko 314/2006 Errege Dekretua](#) onetsi zen arte.

Halaber, ezintasundun pertsonentzako aukera-berdintasunari, diskriminaziorik ezari eta irisgarritasun unibertsalari buruzko [abendua 2ko 51/2003 Legea](#) eta espazio publiko urbanizatuak eta eraikinak erabiltzeko orduan ezintasundun pertsonak ez diskriminatzeko eta euren irisgarritasuna bermatzeko oinarrizko baldintzak onesten dituen [apirilaren 20ko 505/2007 Errege Dekretua](#) ere aipatu behar dira. Errege Dekretu horrek eraikin berriak egitean zein lehendik dauden eraikinak handitzeko, aldatzeko, berritzeko edo birgaitzeko lanetan bete beharreko gutxieneko oinarrizko irisgarritasun baldintzak ezartzen ditu. Araudi horixe da 2010eko urtariletik aurrera eraikuntza guztiek eraikin guztian zehar ibilbide irisgarria izan behar dutela modu argi eta zehatzean agintzen duena. Moldaketa hori otsailaren 19ko [173/2010 Errege Dekretuak](#) onetsitako aldaketaren bidez sartu da Eraikuntzaren Kode Teknikoan.

Gure erkidegoari dagokionean, Irisgarritasuna Sustatzeko [abendua 4ko 20/1997 Legea](#) aitzindaria eta hura garatu zuen hiri-inguruneetako, espazio publikoetako, eraikinetako eta informazio- zein komunikazio-sistemetakoa irisgarritasun-baldintzen inguruko arau teknikoetako buruzko [apirilaren 11ko 68/2000 Dekretua](#) izan ziren Euskadin espazio publikoetako eta eraikinetako irisgarritasuna arautu zuena. 20/1997 Legearen 4. artikulua eraikin berrietan sarrerak eta komunikazioak modu autonomoan erabiltzeko modua bermatu behar dela ezartzen du.

Gauzak horrela, ez dago inolako zalantzarik: irisgarritasuna sustatzeko arau hori indarrean sartu ondoren altxatutako etxebizitza-eraikinetan irisgarritasun unibertsala bermatzea nahitaezkoa da Euskadin.



Dena den, araudien inguruan egiten ari garen gainbegiratu honetatik ondoriozta daitekeenaren arabera, araudi teknikoak ez zuenez erabilera pribatuko etxebizitza-erakinetan irisgarritasun unibertsala bermatzeko eskakizunik ezartzen, 20/1997 Legea indarrean sartu aurretik Euskadin eraiki ziren eraikuntzetako askok eta askok arkitektura-oztopo garrantzitsuak dituzte. Halaber, nabarmendu behar dugu Lege horrek xedatzen duena ezin dela atzeraeraginez aplikatu, eraikina erabat berritzen ez bada, behintzat.

Horrenbestez, gertatzez eraikin barruko irisgarritasuna bermatzeko eskakizuna betetzen ez duten eraikuntzen egoera baloratu egin behar da.

II.2. *Arkitektura-oztopoekin eraikitako eraikinetan irisgarritasuna bermatzearen arazoa*

Irisgarritasun-eskakizun horretara egokitzeko, jabeek oztopo horiek kentzeko neurri zehatzak hartzeko borondatea agertu behar dute. Higiezin kasuan, horien jabetzaren erregimen juridikoa [Jabetza Horizontalari buruzko uztailaren 21eko 49/1960 Legeak](#) (aurrerantzean JHL) arautzen du. Prozesua aurrera atera ahal izateko ezinbestekoa da jabeak ados egotea oztopoak kentzeko edo eraikineko irisgarritasuna hobetzeko elementuak sartzeko lanei buruzko erabakiak hartzeko orduan. Gizarteak egoera hori onartzeak irisgarritasuna lortzeko eta, bereziki, igogailuak instalatzeko lanak egitearen aldeko erabakiak hartzeko behar diren gehiengoak murriztea ekarri du.

Egun indarrean den legediak oztopoak kentzeko lan horiek gauzatzeko orduan errespetatu beharreko zenbait betekizun ezartzen ditu horretarako lanak egitea onartzen duten jabeen kopurua, mugikortasun murriztua duen pertsonaren bat eraikinean bizitzea edo hura erabiltzea, egin beharreko lanen garrantzia eta gastuak nork ordainduko dituen kontuan hartuta.

Alde batetik, JHLren 17.1 artikulua xedatzen duenari jarraiki, igogailua jartzeak estatutuetako jabetza horizontalaren titulua aldatzea eragiten badu, jabe guztien hiru bostenek osatutako gehiengoa lortu beharko da lanak gauzatu ahal izateko, beti ere gehiengo horrek partaidetza-kuoten gehiengoa islatzen badu.

Eraikinean bizi den edo hura erabiltzen duen pertsona ezindu bat edo mugikortasun arazodun pertsona bat bada proposamena egiten duena, araudia Ezintasundun Pertsonen Eskubideei buruzko Nazioarteko Hitzarmenera egokitzen duen [abuztuaren 1eko 26/2011 Legeak](#) aldatutako JHLren 10. artikulua xedatzen du ez dela gehiengoaren adostasunik beharko irisgarritasuna bermatzeko lanek bi baldintza betetzen badituzte: elementu komunak edo kanpoarekiko komunikazioa hobetzeko gailuen instalazioa behar bezala erabiltzeko modua ematea, eta kostu ekonomikoa gastu arrunten hileko hamabi kuota baino handiagoa ez izatea.

Hala ere, xedatutakoa ezingo da aplikatu honako kasu honetan: *"cuando la unidad familiar a la que pertenece alguno de los propietarios, que forman parte de la*



comunidad, tenga ingresos anuales inferiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), excepto en el caso de que las subvenciones o ayudas públicas a las que esa unidad familiar pueda tener acceso impidan que el coste anual repercutido de las obras que le afecten, privativas o en los elementos comunes, supere el treinta y tres por ciento de sus ingresos anuales".

Araudia Ezintasundun Pertsonen Eskubideei buruzko Nazioarteko Hitzarmenera egokitzen duen abuztuaren 1eko 26/2011 Legearen 15. artikulua ere aldaketa garrantzitsua sartzen du JHLren 11. artikuluko 3. atalean. Honakoa xedatzen du: *"Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos, aun cuando su importe exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes".*

Badago ezintasun fisikoren bat edo 70 urtetik gora duten pertsonak jabeen elkargoari arkitektura-oztopoak kentzeko lanak egiteko baimena eskatu ahal izateko hirugarren kasu bat ere. Higiezinaren gaineko jabariak ezgaitasun fisikoren bat duten pertsonen arkitektura-oztopoak kendu ahal izateko dituen mugei buruzko [maiatzaren 30eko 15/1995 Legeak](#) egokitzapen-lanak egiteko obligazioa xedatzen du, nahiz eta gastuak eskatzailearen kontura izan eta egindako obrak hiri-finka osoaren mesedetan izan.

Kasu horiei esker igogailu asko instalatu ahal izan dira, baina Arartekoaren aurrean aurkeztutako erreklamazioen eta kexen bidez antzeman ahal izan dugunez, etxebizitza duin eta irisgarria izateko eskubidea erabiltzeko aukera jabeen gehiengoaren borondatearen edo, zenbait kasutan, ezintasundun pertsonak dituen baliabide ekonomikoen araberakoa izaten da.

Asko eta asko dira jabeen interes kontrajarrien ondorioz edo familiek baliabide ekonomiko nahikorik ez dutelako irisgarritasun-arazoak dituzten eraikinetan oztopoak kentzeko edo igogailu bat instalatzeko aukerak bertan behera geratu diren kasuak.

Hala ere, eskubideak aitortzeko eta horiek erabiltzeko aukera ezin da egoeran tartean diren pertsonetakoren baten borondatearen edo baldintza ekonomikoen zoriaren mende egon.

Eraikuntzaren irisgarritasuna etxebizitzaren bizigarritasunaren oinarritzko baldintza izan behar da, eta plangintza egokia baztertu gabe, jabariak bete beharreko puntu bat izan beharko litzateke eraikuntzen kontserbazioari eta birgaitzeari buruzko hirigintza-legedian jasotakoari jarraiki. Horrenbestez, kontuan hartu behar dira Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko [ekainaren 30eko 2/2006 Legearen](#) (aurrerantzean LHL) 199. artikuluan eta hurrengoetan jasotako xedapenak.

Hori dela eta, sarritan planteatu izan da botere publikoek etxebizitzaren eta hiri-espazioaren arteko irisgarritasun unibertsala behar bezala onartzeko bidean aurrera egin eta eraikitzen diren eraikin guztietan irisgarritasuna bermatzeko obligazioa inposatzeko aukera.



II.3. Eremurik zaugarrienetan eraikinak birgaitzeko eta berritzeko planak

Dagoeneko eraikita dauden eraikinen irisgarritasunaren arazoa konpontzeko interesa erakusten duen ikuspuntua eraikin horiek birgaitzeko eta berritzeko politiken ondorioz sortu da.

Testuinguru horretan, Eusko Jaurlaritzak etxebizitzaren inguruan egindako planek, esaterako [Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren Plan Zuzentzaileak 2010-2013](#), irisgarritasun-arazodun eraikinak barne hartzen dituzten eremurik zaugarrienak berreskuratzen lagunduko duen berroneratze- eta birgaitze-politika sartu dute euren ardatz estrategikoetan. Etxebizitza bera birgaitzeko diru-laguntzak emanda irisgarritasuna kasu bakoitzean banan-banan sustatzea izan da jarduera-ildoen muina. Hala ere, diru-laguntzak emate hutsaren logika gaingitu eta plangintzaren, dinamizazioaren eta bestelako eragileen sustapenaren bidez eraikinei balioa ematen ahalegintzeko premia azpimarratzen du Plan Estrategikoak berak.

Gauzak horrela, komenigarria da Ekonomia Iraunkorrari buruzko [martxoaren 4ko 2/2011 Legeak](#) eraikinak birgaitzeko eta hiria berroneratzeko ematen dituen aukerak aipatzea. Araudi horren 110. artikulua arkitektura-ondarea zaharkituta duten hiri-eremuak birgaitzeko planak eta programak onestea sustatzen du, bereziki bertan bizi direnen zati esanguratsu batek adinak, ezintasunak, enpleguak, batez besteko diru-sarreraren eskasiak edo antzeko zioek eragindako berariazko zailtasunak baditu.

Eskudun Administrazioek etxebizitzak birgaitzeko programak edo planak onestuz gero, eta Lege horren 111. artikuluan jasotako xedapenari jarraiki, udalek hobekuntzarako lanak egitera behartu ahal izango dituzte jabeen elkarateak, baldin eta lan horiek Legeak ezintasunen bat duten pertsonen aitortzen dizkien eskubideak bermatzeko balioko badute eta beti ere "legezko betebeharraren gehienezko zenbatekoaren" barruan.

Halaber, jabari horizontalari buruzko legeriari dagokionean, 111. artikulua hizpide dituen lanak jabeen elkaratek ordaindu beharko dituzte nahitaez. Hau da, ez zaizkie Jabari Horizontalari buruzko Legearen 17. artikuluan xedatutako gehiengoak aplikatu behar. Nolanahi ere, arauak salbuespen bat jasotzen du. Artikulu horretan xedatutakoa ez da aplikatuko jabeetako baten familia-unitatearen urteko diru-sarrerak Ondorio Askotarako Errenta Adierazle Publikoa (IPREM) baino 2,5 aldiz txikiagoak badira. Irizpide hori ez da aplikatuko, baina, familia-unitateak eskura ditzakeen diru-laguntza publikoei esker lanen kostuak ez badu euren urteko diru-sarreraren % 33 gaingitzen.

Laburbilduz, beraz, legearen xedapen horri esker, udalek irisgarritasun-araudia betetzen dela bermatzeko hobekuntza-lanak egitera behartu ahalko dituzte higiezin jabeak. Kontu hori Euskal Autonomia Erkidegoko hirigintza-legedian



jasota dago. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko [ekainaren 30eko 2/2006 Legeak](#), (aurrerantzean LHL) honakoa xedatzen du 203.2 artikuluan:

“Halaber, udalek habilitazioa izango dute edozein eraikinetan konponketa, kontserbazio, birgaitze eta hobekuntza obrak egikaritzeko aginduak emateko, honako helburuekin: eraikinaren egitura finkatzea, hirugarrenentzako arriskuak ekiditea, hirigintza-antolamenduan finkatutako baldintzetan gutxieneko hirigintza-zerbitzuak ematea (ur- eta argindar-hornidura eta ursarea) eta irisgarritasunari buruzko araudia betetzea. Agindutako lan eta obra horietan, betiere, egikaritzeko epeak eta baldintzak finkatu beharko dira.”

Arau horiek irakurrita, ondoriozta daiteke arkitektura-oztopoak kendu ahal izateko hobekuntza-lanak gauzatu behar direla agintzeko aukera aurreikusten duela gure antolamendu juridikoak.

Dena den, obligazio hori hezurmamitu ahal izateko hiria birgaitzeko udal-plana onartu behar dela xedatzen du estatuko legeriak. Birgaikuntzan laguntzeko eta administrazioa sinplifikatzeko neurriei buruzko [uztailaren 1eko 8/2011 Errege Lege Dekretuak](#) birgaitzeko jardueren mugaketari, horien kudeaketari eta agindutako lanak arrazoï gabe betetzen ez badira administrazioak hartu beharreko neurriei buruzko zenbait kontu jasotzen ditu IV. kapituluan.

Hala ere, xedapen hori ez dago behar bezala garatuta Euskal Autonomia Erkidegoan, izan ere, oinarrizko xedapenak ezartzen dituen Ekonomia Iraunkorriari buruko Legearen lehenengo azken xedapenean argitzeke dago eskakizun horien benetako edukia zein den (adibidez legezko betebeharra muga duten hobekuntza-lanei dagokienean).

Euskal Autonomia Erkidegoaren baitan, integratutako birgaikuntzarako eremuak onesteko prozedura aipatu behar dugu. Urbanizatutako eta eraikitako ondarea birgaitzeko jardura babestuei buruzko [abenduarien 30eko 317/2002 Dekretuak](#) xedatzen duenez, Eusko Jaurlaritzak birgaitze-plan berezia onestea ahalbidetuko duten birgaitze integraturako eremuak aitortu ahal izango ditu udalek hala eskatuz gero.

Eraikinak berroneratzeko politikaren beste funtsezko puntu bat eraikinen ikuskapen teknikoa da. Eraikinetan ikuskaritza teknikoa egitea derrigorrezkoa da 8/2011 Errege Lege Dekretuak eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 27/2006 Legeak hala xedatzen dutelako. Xedapen horien arabera, berrogeita hamar urtetik gora dituzten eraikinei aldizkako ikuskapenak egin beharko zaizkie. Halako kasuetan, eraikinak ikuskatzeak euren kontserbazio-maila zehazteko eta legeak eskatzen dituen irisgarritasun-baldintzak zenbateraino betetzen dituen ebaluatzeak aukera ematen du. Lege-xedapen hori garatze aldera, Eusko Jaurlaritzak Euskal Autonomia Erkidegoko eraikien ikuskapen teknikoa arautzen duen [azaroaren 21eko 241/2011 Dekretua](#) onetsi du. Dekretu horrek eraikuntza edo eraikin katalogatuen edo babestuen eta Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitza-erabilerako eraikinen ikuskapen teknikoak bete behar dituen irizpideak eta betekizunak arautzen ditu.



Hitz batez, estatuko zein EAEko legeriek irisgarritasun-arazoak dituzten eraikinetan esku hartzeko mekanismoak ezartzen dituzte. Etxebizitzan ikuskapen teknikoari esker eraikin zaharrenen egoeraren diagnostiko egokia egin ahal izango da. Horrela eraikin horietan egin beharreko lanak zeintzuk diren finkatu eta irisgarritasun-kontuetan dituzten hutsuneak ebaluatu ahal izango dira. Bestalde, integratutako birgaikuntzarako eremuak zehaztuz gero, inguruok berrantolatze behar den esku-hartze publikoa planifikatu daiteke. Esku-hartze publiko horri esker hobekuntza-lanak, tartean arkitektura-oztopoak kentzeko lanak, gauzatzeko premia xedatu daiteke. Administrazioak, birgaikuntzarako diru-laguntzak emateaz gain, hobekuntza-lan horiek egiteko obligazioa betetzeko eskatu behar die jabeei.

II.4. *Eraikuntzetan, espazio pribatuetan edo espazio publikoetan igogailuak instalatzeko zailtasun teknikoak*

Jabeen elkargoak igogailua instalatu eta arkitektura-oztopoak kentzea erabaki ondoren arazoak sor daitezke eraikuntza barruan izan behar duen kokapena bera dela eta. Zenbait kasutan igogailua instalatu ahal izateko modu bakarra eraikuntza barruko espazio pribatiboak erabiltzea, lursail pribatuan libre dauden espazioak hartzea edo espazio publikoak okupatzea izaten da.

Neurriok planteatzen duten hirigintza-arazoa dela eta, interes publikoak eskatzen duen hiri-lursailen antolamendu egokiaren eta eraikina irisgarri izateak duen gizarte-interesaren arteko oreka bilatu behar da. Administrazioei dagokie espazio publikoak okupatzea onargarria ote den baloratzea, izan ere, hori egiterakoan erabilera publikorako eremuak estutu egiten dira eta eraikinen euren eitea eta estetika aldatzen dira.

Erabilera publiko eta gizarte-interes horiek posible egiten dute igogailua instalatzeko behar den espazio publikoa desafektatu eta jabeen elkargo mugakideei besterentzea. Hala ere, ezingo da espazio publikorik erabili igogailua lursail pribatuan bertan instalatzea posible bada. Ezingo da halakorik egin, ezta ere, oztopoak kentzea ez den beste xederen bat duten eta eraikigarritasuna areagotuta zein barneko espazioen banaketa hobetu edo handituta ondare-onurak lortzea helburu duten eraikuntza-konponbideetan.

Zenbait udalek, besteak beste, Barakaldokoak, Getxokoak, Bilbokoak, Donostiakoak, Gasteizkoak eta Irungoak, ordenantza bidez arautu dituzte eraikita dauden eraikinetan igogailuak instalatzeko baldintzak eraikin barruan edo lursail pribatuaren baitan egitea ezinezkoa dela egiaztatzen den kasuetarako. Beste udalerrri batzuek, aldiz, kasuan kasuko erantzunak eman dizkiete herritarrek egindako okupazio-proposamenei. LHLren 177. artikulua higiezinako elementu pribatiboak besterentzeko aukera ematen du horrela igogailua lursail pribatuaren baitan instalatu ahal izateko.





Xedapen orokorrak ez du irizpide objektiborik jasotzen, eta horrek gatazkak sortu izan ditu higiezinetan igogailua instalatzeko proiektua espazio pribatuetan edo publikoetan egin behar den erabakitzeke orduan eman diren desadostasunen ondorioz.

Kontu horietako batzuk Ekonomia Iraunkorrari buruzko 2/2011 Legearen 111. artikuluan arautzen dira. Xedapen horrek eraikinetako elementu pribatiboen, libre dauden espazioen edo jabari publikoaren okupazio-erregimenak ezartzen ditu, kasuan kasuko birgaikuntza-planek jasotzen dituzten etxebizitza-eraikin komunitarioetan igogailuak instalatzeko ezinbestekoak diren kasuetarako. Igogailua instalatzera bideratutako lurzorua ez da kontuan hartzen hirigintza eraikigarritasunari dagokionean.

Espazio pribatiboak okupatu behar izanez gero, jabeen erkidegoaren mesedetan besterentzeko premia aitortu beharko da, beti ere beste konponbiderik ez badago eta lokalen, etxebizitzaren eta eraikinetako espazio komunaren gutxienerako azalera eta estandarrak errespetatuko direla bermatzen bada.

Beharrezko espazio libreak edo jabari publikoko espazioak okupatzeari dagokionean, horiek desklasifikatzeko eta, beharrezkoa izanez gero, desafektatzeko eta ondoren erkidegoari besterentzeko arrazoi nahikotzat joko da, beti ere beste edozein konponbide aplikatzea teknikoki edo ekonomikoki ezinezkoa bada eta espazio librean zein hornidura publikoaren gutxienerako azalera eta estandarrak errespetatzen direla eta jabari publikoak funtzional izaten jarraitzen duela bermatzen bada.

II.5. *Eraikinean igogailuak instalatzea eta segurtasun-baldintzak betetzea*

Arartekolari sarritan planteatu izan zaion beste kontu bat zera da, eraikitako eraikinetan igogailuak instalatzeak ebakuaziorako beharrezkoak diren espazio komunak murriztea badakar instalazio hori baimentzeko aukerarik ba ote dagoen.

Suteen kontrako babeserako araudiaren eskakizunen arabera, eraikinak ebakutzeko korridoreen gutxienerako zabalera metro batekoa izan behar da. Eskaileren gutxienerako zabalera [NBE-CPI-96](#) arauan jasotako irizpideen arabera aplikatu izan da, eta zabalera hori % 10ean murriztu daiteke (gutxienez 90 zentimetroko zabalera, alegia) baldin eta segurtasun-neurri osagarriak ezartzen badira.

Gaur egun kontuan hartu behar dira [otsailaren 19ko 173/2010 Errege Dekretuko EKT](#) aldatu ondoren [Eraikuntzaren Kode Teknikoa](#) onetsi zuen martxoaren 17ko 314/2006 Errege Dekretuan jasotako xedapenak. Suteetako Segurtasunari (SS) buruzko eta Erabileraren eta Irigarritasunaren Segurtasunari (EIS) buruzko Oinarrizko Agiriekin xedatzen dutenez, etxebizitza-eraikinetako eskaileren gutxienerako zabalera erabilgarria ezingo da metro bat baino estuagoa izan. Araudi horrek honakoa adierazten du ohar batean: *"Eraikita dauden eraikinetan pertsona ezinduentzako irigarritasun-baldintzak hobetzen lagunduko duen igogailu bat instalatu nahi denean zabalera txikiagoa utzi ahalko da, beti ere zabalera galtzea*





dakarren aukera hori ez den beste edozein bide teknikoki edo ekonomikoki bideragarria ez dela egiaztatzen bada eta kasu bakoitzean segurtasuna hobetzeko beharrezkotzat jotzen diren neurri osagarriak jartzen badira, etxebizitzak ebakatu behar izanez gero hori segurtasunez egin ahal izango dela bermatzeko moduan”.

Horren inguruan zehaztu behar da 173/2010 ED indarrean sartu zenetik ez dagoela onartutako gutxieneko neurririk, beraz, eskudun administrazioei dagokie muga hori finkatzea eta kasu bakoitzeko inguruabarrak kontuan hartuta beharrezko neurri osagarriak zeintzuk izango diren erabakitzea.

Igogailua instalatu ondoren korridoreari geratzen zaion gutxieneko zabaleraren kontua aintzat hartu izan da instalazioaren alde egiteko onartutako udal-ordenantza batzuen kasuan. Ordenantza horiek irizpide tekniko ezberdinak mantendu izan dituzte, eta beraz, irisgarritasunaren arazoa konpontzeko aukera eskaria aurkeztu den udalerraren araberakoa izan da.

Korridoreak zabalera txikiagoa izan dezala onartu ahal izateko ezinbestekoa izango da eraikuntzaren ebaluazioa egin ondoren segurtasun-arrazoiek justifikatutako irizpide teknikoetan oinarritutako erabakia izatea.

Gure ustez, eraikinak ebakutzeko segurtasun-baldintzek uniformeak izan beharko lukete, ez lirateke agirirotako batzuetan aipatutako malgutasun-irizpidearen mendekoak bakarrik izan beharko.

Izan ere, horrek ziurgabetasun juridikora garamatza eta Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailari dagokio egoera hori konpontzea: kontuan hartu beharreko gutxieneko irizpideak xedatzen dituzten jarraibideak eman beharko lituzke ondoren udal-zerbitzu teknikoek kasu partikular bakoitzean aplika ditzaten.

III. Ondorioak

Euskal Autonomia Erkidegoan biztanleei behar bezala mugitzea galarazten dieten arkitektura-oztopo garrantzitsuak dituzten hainbat eta hainbat etxebizitza daude egoitza-eraikinetan.

Ezintasunen bat edo mugikortasun-arazoak dituzten pertsonen kasuan, oztopoak gainditzea ahalbidetzen dieten instalaziorik ez egoteak ia-ia etxebizitzan giltzapetuta bizitzera behartzen ditu, eta horrek mugatu egiten du hiriaz eta mugitzeko askatasunaz gozatzeko duten eskubidea.





Eskubideak aitortzeko eta horiek erabiltzeko aukera ezin da egoeran tartean diren pertsonetakoren baten borondatearen edo baldintza ekonomikoen zoriaren mende egon. Halaber, eraikinetako irisgarritasun unibertsala beti eman beharko litzateke, eraikinean mugikortasun murrizta duen pertsonarik egon zein ez.

Eraikuntzaren irisgarritasuna etxebizitzaren bizigarritasunaren oinarritzko baldintza izan behar da, eta plangintza egokia ezartzeko aukera baztertu gabe, jabariak bete beharreko puntu bat izan beharko litzateke eraikuntzen kontserbazioari eta birgaitzeari buruzko hirigintza-legedian jasotakoari jarraiki.

Gauzak horrela, botere publikoek aurrerapausoa eman behar dute eraikita dauden eraikinetan irisgarritasun unibertsala benetan aitortzeko bidean. Horretarako araudiak jasotako instrumentuak baliatu behar ditu, dela modu kolektiboan, hau da, esku-hartze integratua behar duten hiri-eremu zaharrenak mugatuta, dela modu banakatuagoan, eraikinek irisgarritasun-baldintzekiko duten egokitzapen-maila ebaluatzeko aukera ematen duten ikuskapen teknikoak sustatuta. Administrazioak, birgaikuntzarako diru-laguntzak emateaz gain, hobekuntza-lan horiek egiteko obligazioa betetzeko eskatu behar die jabeei.

Bestalde, igogailuak instalatzeko eskakizun tekniko orokorrak arautu behar dira eraikuntzaren segurtasun-betekizunak mantenduta eta eraikinak lursail pribatuetan eta espazio publikoetan behar bezala antolatuta.

Gogoeta horiek kontuan hartuta, etxebizitza-eraikin kolektiboetan irisgarritasun unibertsala bermatzeko eskatzen diegu Eusko Jaurlaritzari eta tokiko administrazioei. Xede hori lortzeko honako gomendio orokorra proposatzen dugu:

GOMENDIO OROKORRA:

- Eusko Jaurlaritzaren kasuan, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen eta Lurralde Antolamendu Saileko hirigintza arloari dagokio eraikinen birgaikuntza eta hiriaren berroneratzea arautuko duen araudia proposatzea. Xedapen horien barruan modu egokian sartu beharko da irisgarritasuna hobetzeko beharrezkoak diren lanen baitan eraikinak kontserbatzeko betekizunen muga. Halaber, Ekonomia Iraunkorrari buruzko Legearen 111. artikuluan xedatutako eraikuntzen irisgarritasun unibertsala hobetzera bideratutako aginduek bete behar dituzten baldintzak arautu behar dira.
- Hori lortzeko, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen eta Lurralde Antolamendu Saileko hirigintza arloak, tartean diren udalekin elkarlanean, hiria birgaitzeko instrumentu horien garapena sustatu behar du biztanle gehienak batez ere irisgarritasun-arazoak dituzten eraikinak dauden tokietan biltzen dituzten eremuetan.





- Lehendik eraikitako eraikinetan igogailuak instalatzeari dagokionez, Euskal Autonomia Erkidegoaren baitan behar bezalako segurtasun- eta bizigarritasun-baldintzak bermatzeko kontuan hartu beharreko gutxieneko irizpide teknikoak eta espazioak antolatzeko zenbait irizpide xedatuko dituzten jarraibideak eman beharko lituzke Eusko Jurlaritzako Enplegu eta Gizarte Politika Sailaren etxebizitza arloak.
- Eusko Jurlaritzak araututako xedapenak kontuan hartuta, tokiko administrazioek lehendik eraikitako eraikinetan igogailuak instalatzeko eta, hala badagokio, espazio publiko zein pribatuak okupatzeko beharrezkoak diren segurtasun- eta bizigarritasun-irizpide teknikoak jaso eta moldatu beharko lituzkete euren eraikuntza-ordenantzetan.

