



ETXESIZITZAKO  
BEHATOKIA

OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA

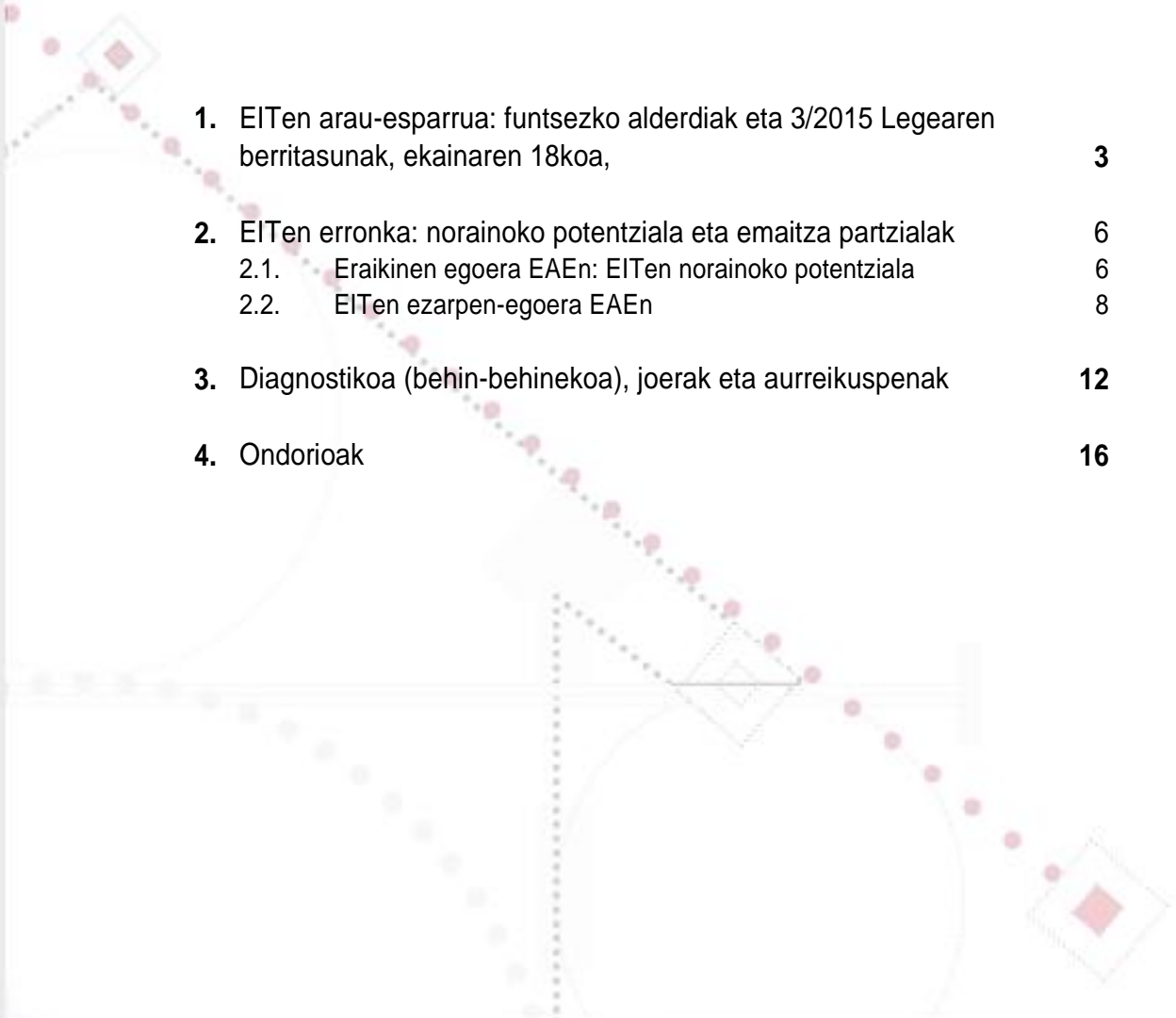
EITak:

# Panorama, bilakaera eta inpaktuak





## Aurkibidea

- 
1. EITen arau-esparrua: funtsezko alderdiak eta 3/2015 Legearen berritasunak, ekainaren 18koa, **3**
  2. EITen erronka: norainoko potentziala eta emaitza partzialak **6**
    - 2.1. Eraikinen egoera EAEn: EITen norainoko potentziala **6**
    - 2.2. EITen ezarpen-egoera EAEn **8**
  3. Diagnostikoa (behin-behinekoa), joerak eta aurreikuspenak **12**
  4. Ondorioak **16**

## 1. EITen arau-esparrua: funtsezkoa alderdiak eta 3/2015 Legearen berritasunak, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena

Jabeen erkidegoak eraikinaren ondasun komunak gain dituen eskubideen eta betebeharren oinarriak jartzen ditu Jabetza horizontalaren legeak (49/1960 legea) eta bere 8/1999 Legearen bitarteko aldaketa. Haren etxebizitza zein instalazio eta elementu komunak kontserbazio-egoera onean mantentzera behartuta dago jabea, erkidegoaren gastu orokorretan dagokion diru kopuruarekin lagunduz eta onartuz.

Horrekin bat etorriz, eraikina mantentzea eta kontserbatzea jabeen erantzukizuna dela azpimarratzen du Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeak 199. Artikuluak (2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa, 2/2014 Legeak, urriaren 2koa, aldatzen duena), eta 200 artikuluak zuenez, eraikinen kontserbazio-egoeraren aldizkako ikuskapena (EIT) egiteko beharra 50 urtetik gora dituzten etxebizitzak jabeek ezarri zituzten. Etxebizitzako 3/2015 Legeak aipaturiko 200 artikulua indargabetu zuen espresuki.

2012ko azaroan 241/2012 Dekretua, azaroaren 21ekoa, onetsi zen, zeinek ikuskapen tekniko horien prozesuen irizpideak eta eskakizunak arautzen baitzituen, eraikinen ikuskapen teknikoaren erregistroa sortuz.

Dekretu hori 2013ko Enplegu eta Gizarte Politikako Sainburuak eta 80/2014 Dekretuak, maiatzaren 20koa, aldatu zuten. Dekretu horrek Euskal Autonomia Erkidegoan indarrean dagoen Eraikinen Ikuskapen Teknikoa (EIT) arautzen du eta 8/2013 Legea, ekainaren 26koa, Birgaitzeari eta Hiri-berroneratzeari eta -Berrikuntzari buruzkoa, egokitu du euskal araudia, irisgarritasun unibertsalaren oinarriko baldintzak ebaluatu beharra eta eraikinaren eraginkortasun energetikoaren ziurtagiriari buruzko informazioa jaso beharra barnean hartuz. Aipatu dekretuan EITen edukiaren hainbat elementu eta ezaugarri zehazten dira, bereziki garrantzitsuak diren alderdiak barnean hartuz, besteak beste:

- Egutegi berri bat ezarri da, EITak aurkezteko epea 2018ko ekainaren 18ra arte luzatu duena 2017ko ekainaren 27a baino lehen 50 urte beteko dituzten eraikinentzat; data horretatik aurrera, epea urtebetekoa izango da 50 urte betetzen duten unetik hasita.
- Etxebizitzak eta eraikinak birgaitzeko laguntza publikoak eskatu dituzten herritarren jabetzako eraikinetan EIT egitea nahitaezkoa izango da aurrerantzean, eraikina zaharra edo berria izan.

Aldatze-dekretu horren 4. artikulua zehazten duenez, EITren definizioa zer da: *egitura, fatxada, estalkia eta saneamendu- nahiz hornikuntza-sare komunak ikuskapena, begiz egindakoa, eraikinak zer eraikuntza-ezaugarri dituen, nolako egoeran dagoen eta zer patologia izan ditzakeen jakiteko. Eraikinaren ingurutzaleari eta instalazioei buruzko datuak ere jasoko dira, eraikinaren eraginkortasun energetikoa ziurtatzeko, eta informazioa edukitzeko irisgarritasun unibertsaleko oinarriko baldintzei buruz eta desgaitasunen bat duten pertsonak eraikinerantz iristeko eta hura erabiltzeko orduan diskriminaziorik ez egoteko baldintzei buruz, indarrean dagoen legediarekin bat. Hartara, baldintza horiek betetze aldera eraikinean arazoizko egokitzapen edo doikuntzarik egin ahal den edo ez erabaki ahalko da.*

2015eko ekainean Euskal Etxebizitzako Behatokiak argitaratutako Birgaitzeko Politikaren Ebaluazio-txostenak arau-esparru hori landu duenez gero, ondoren ordutik hona sortu diren berrietasunekin lotutako alderdiak laburki garatzera goaz, 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena, nabarmenduz. Lege horrek garrantzi adierazgarria ematen die birgaitze-politikei; hortaz, etxebizitzaren funtzio sozialaren edukiarekin lotzen du higiezinak birgaitzeko edo mantentzeko eginbeharra, haien egokitzapen energetiko eta funtzionala lortzeko.

Halaber, dagoen etxebizitzaren parkea kontserbatu, birgaitu, eraberritu eta berritu dadin bultzatzea eta sustatzea, bai eta auzoen, hiriguneko multzoen, landaguneeen eta eremu degradatuenean suspertze sozioekonomikoa eta berroneratzea ere, Euskadiko etxebizitza politikaren printzipio gidari gisa hartzen ditu lege horrek.

Birgaitzearen aldeko apustu horren edukia zehaztu orduko, *Eraikinetan eta eraikita dauden hiriguneko eta landaguneko multzoetan esku hartzeko* neurriei eta jarduketei kapitulu oso bat eskaintzen die arau horrek. Horrela, eraikitako ondarea modu jasangarrian erabil dadin sustatzea, erabilera intentsiboa bultzatuz eta obra berrien aldean birgaitzea sustatuz, dimentsio honetako jarduketa-printzipioen artean kokatzen du. Eremu horretan da non *Eraikitako ondarea kontserbatzeko eta balioesteko betebeharra, etxebizitza duin eta egokia izateko* (41. artikulua) arautzen baita, bai jabeek bai Administrazio Publikoek zuzenduta:

- a. Lege honek zehaztutako funtzio soziala betetz, jabeek nahitaez mantendu behar dituzte ondasun horiek segurtasun, osasungarritasun, energia-eraginkortasun, txukuntasun eta apaintasun publikoko egoera onean, zor den gisan; hala, kontserbatzeko edo hobetzeko behar diren lan eta obrak egingo dituzte. Udalarik dagokio baldintza horiek betetzen diren ikuskatzea, eta, subsidiarioki, Eusko Jaurlaritzari.
- b. Administrazio publiko eskudunek, eta bereziki toki-erakundeek, bakoitzak bere kabuz edo elkar hartuta eta Eusko Jaurlaritzaren zein foru-aldundien laguntzarekin, bultzatu egingo dute eraikitako ondarea birgaitu, berritu eta biziberritzea, herritarrek etxebizitza izateko duten eskubidea bete ahal izan dadin, bizigarritasun, funtzionaltasun, energia-eraginkortasun, irisgarritasun eta segurtasuneko baldintza egokietan.

Azpitarratzeko da 3/2015 Legeek, ekainaren 18koa, EITak arautzen dituela 52. artikuluan. Beraz, bere aplikazio eremua, erregistroa sortzeko helburuari lege indarra ematen dio, eta jabeen betebeharrak eta arau-haustekak ezartzen ditu ere, aurrerago zehazten denez.

72. eta aipatutako 73. artikuluek jasotzen dute Udalek, eta, bestela, Eusko Jaurlaritzak, babestu gabeko eta babestutako etxebizitza eta baita eranskinen jabetza desjabetzeko duten ahalmena, baldin eta kontserbatzeko eta birgaitzeko eginbeharra eta haien funtzio soziala betetzen ez badira eta desjabetzea beharrezkoa bada haien erabilera egokia bermatzeko.

3/2015 Legearen 83 artikulua ITSEi dagokionez, oso larri bezala hartzen du araututako arau-haustea, hau da:

- Eraikinen ikuskapen teknikoko txostenen ondoriozko konpontze- edo birgaitze-neurri eta jarduketari ez ekitea, txosten horietan agindutako epeetan, berehala edo presa handiz ekin beharreko neurri eta jarduketak direnean.

3/2015 Legearen 83 artikulua ITSEi dagokionez, larri bezala hartzen du araututako arau-haustea, hau da:

- Eraikinen ikuskapen teknikoko txostenen ondoriozko konpontze- edo birgaitze-neurri eta jarduerari ez ekitea, txosten horietan agindutako epeetan, presaz ekin beharreko neurri eta jarduketak direnean.
- Legalki galdagarria gertatzen denean eraikinaren nahitaezko ikuskapen tekniko falta izatea.

Aipatutako legeko 86. Artikuluak arau-hausteetako arduradunak doitzen ditu, halaber.

Azkenik, 90. Artikuluak zigorren eta bere norakoen zenbatekoa arautzen du.

#### **EITak, 3/2015 Legeko (ekainaren 18koa) 52. artikuluen arabera**

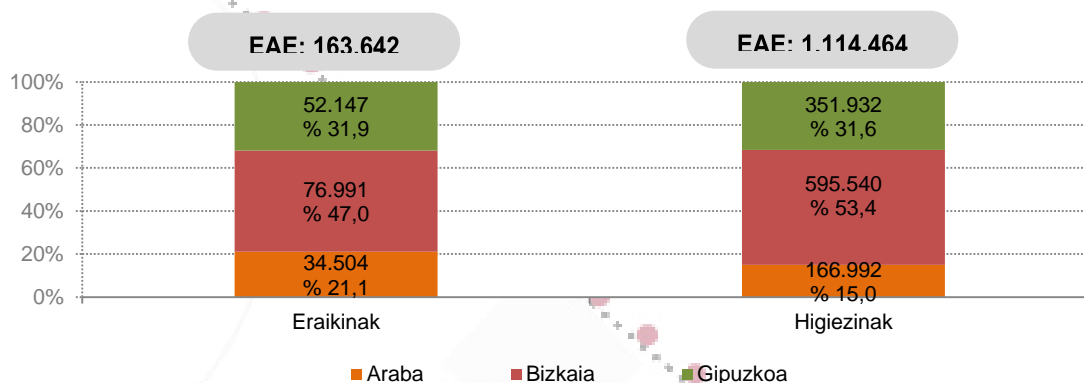
- 1.- Erabilera nagusia bizitegitarako duten eraikinak unean-unean erregelamenduz eskatzen diren kalitate-baldintzei egokitzen zaizkiela frogatu beharko da, teknikari eskudunak egindako ikuskapen teknikoaren bitartez.
- 2.- Titulartasuna daukaten auzo-erkidegoek edo –halakorik ez balego, edo haiek betebeharra bete ezik– erregelamenduz ezarritako antzintasuna baduten etxebizitza-eraikinetako elementu pribatiboen jabeek eraikinaren ikuskapen teknikoa egin beharko dute, erregelamenduz ezarritako edukiaren eta maiztasunaren arabera.
- 3.- Euskal Autonomia Erkidegoko Eraikinen Ikuskapen Teknikoen Erregistroa sortzen da, non aurreko paragrafoetan ezarritakoaren arabera egindako ikuskapen guztiak inskribatu beharko baitituzte sustatzaileek, nahitaez.
- 4.- Eusko Jaurlaritzak artikulua honetan jasotako ikuskapenak bultzatuko ditu, eta ikuskapen horien jarraipena egiteaz ere arduratuko da. Era berean, bere gain hartuko ditu erregistroa sortu eta mantentzeari dagozkion eskumen eta ardurak.
- 5.- Erregelamenduz zehaztuko da zer epeetan eta gainerako zer baldintza betez egin behar den eraikinen ikuskapen teknikoa.
- 6.- Eraikinen ikuskapen teknikoa garaiz eta behar den moduan egiteko betebeharra ez betetzea hirigintzako arau-haustetat joko da; eta aplikatu beharreko hirigintza-araudiak eraikinen ikuskapen teknikoaren txostena edo parekoa berriaz adierazitako epean egiteko eginbeharra ez betetzea nolako arau-haustetat jotzen duen eta zer ondorio egozten dizkion, halakoa izango da arau-hauste hori eta halako ondorioak eragingo ditu.
- 7.- Ikuskapenaren txostena egitera behartuta dauden higiezin-jabeek txosten horren kopia bidali beharko diote dagokion udalari, eta hark, bere aldetik, Eraikinen Ikuskapen Teknikoen Erregistroari jakinaraziko dio, informazio hori erregistro bateratu bakar baten parte izan dadin. Udalari bidaltzeko eta hark aipatu den erregistroari jakinarazteko betebeharra eraikinen ikuskapen teknikoa betetzeko egiten diren obra eta esku-hartzeetarako izango da.

## 2. EITen erronka: norainoko potentziala eta emaitza partzialak (2016ko urtarrilak 31)

### 2.1. Eraikinen egoera EAEn: EITen norainoko potentziala

Biztanleriaren eta etxebizitzaren 2011ko zentsuak eskaintzen duen informazioak EAeko etxebizitza eta eraikinen parkeari buruzko deskribapen zehatza eskaintzen du; hortaz, 2011n, 163.642 eraikinek eta 1.114.464 etxebizitzek osatzen zuten parke hori.

**Eraikinak eta etxebizitzak EAEn, Lurralde Historikoaren arabera 2011**



Iturria: Biztanleriaren eta etxebizitzaren zentsua 2011

Irisgarritasunarekin eta bizigarritasunarekin lotutako baldintzak betetzen ez dituzten eraikin eta etxebizitza kopuru adierazgarriaren garrantzi erlatiboa da parke horren ezaugarrietariko bat: eraikinen % 8,4 egoera eskasean, txarrean eta baita hondatuan ere zeuden 2011n.

**Euskadiko bizitegi-parkearen egoera 2001-2011**

|            | Eraikinak 2001 |              | Eraikinak 2011 |              |
|------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
|            | Kopurua        | %            | Kopurua        | %            |
| Hondatua   | 2.171          | 1,4          | 689            | 0,4          |
| Txarra     | 3.980          | 2,7          | 2.344          | 1,4          |
| Eskasa     | 13.663         | 9,1          | 10.371         | 6,6          |
| Ona        | 130.573        | 86,8         | 149.760        | 91,6         |
| <b>EAE</b> | <b>150.387</b> | <b>100,0</b> | <b>163.524</b> | <b>100,0</b> |

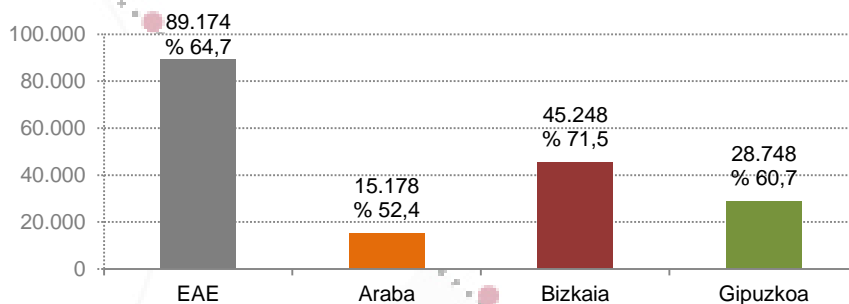
Iturria: EIN. Biztanleriaren eta etxebizitzaren zentsua 2001 eta 2011

Aipatu EITen arau-esparruaren arabera, 50 urtetik gorako antzintasuna duten eraikinak dira ikuskaritza teknikoaren xedea. Biztanleriaren eta Etxebizitzaren 2011ko zentsuak eskaintzen dituen datuetatik abiatuz (antzintasunari buruzko datuak hamar urteka), 2020an 90.000 eraikinek inguru 50 urte baino gehiago edukiko dituztela hautematen da, hau da, EAeko parke osoaren % 64.

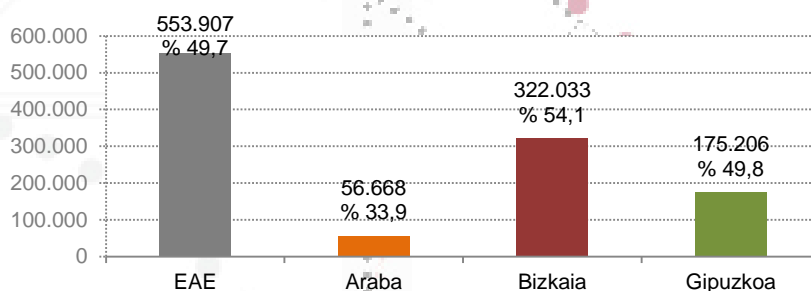
Bizkaian eta Gipuzkoan lurralde-parkearen % 71,5 eta % 60,7 hartzen dute, hurrenez hurren; Araban, aldiz, % 52,4 hartzen dute.

Interesgarria da egiaztatzea nola, etxebizitza kopuruari erreparatuta, 2020. urtearen bukaeran EIT egin behar duten etxebizitzaren unibertsoa txikiagoa dela eraikin kopuruari erreparatuz baino. Horrela, 553.000 etxebizitza antzintasun hori duten eraikinetan kokatuta daude eta EAEko etxebizitza parkearen % 49,7 hartzen dute. Eraikin zaharrenek etxebizitza gutxiago dutela eta, beraz, elementu komunekin lotutako lanak direla eta, etxebizitza bakoitzak jasan behar duen kostu handiagoa dela jartzen du agerian egiaztapen horrek.

#### 50 urtetik gorako eraikinak 2020an eta EAEko parkearekiko %, Lurralde Historikoaren arabera



#### 50 urtetik gorako etxebizitzak 2020an eta EAEko parkearekiko %, Lurralde Historikoaren arabera



Iturria: Biztanleriaren eta etxebizitzaren zentsua 2011

## 2.2. EITen ezarpen-egoera EAEn

2013-2016 aldirako etxebizitza plan zuzentzailearen eremuan, eraikinen kontserbazio- eta mantentze-lanak babestera zuzendutako jarduera ildo espezifiko (4.2) aurreikusten da. Eraikinen Ikuskaritza Teknikoak egitea bultzatzen du Plan horrek, irisgarritasuna eta energia-eraginkortasunaren ziurtatzea barnean hartuz. 2013-2014 bitartean EITak egiteko 1,48 milioi euroko laguntza eman da.

80/2014 maiatzaren 20ko Dekretuak, Euskal Autonomia Erkidegoko eraikinen ikuskapen tekniko arautzen duen dekretua aldatzen duena eta eraikinen ikuskapen teknikoaren egite ordenatua bere antzinatearen arabera lortzeko asmoz, 13. Artikuluaren markoan, eta kalterik gabe, bere kasuan, udal-plangintzan bigarren xedapen gehigarrian jarritakoaren arabera, EITak, ondoren ezartzen den programazioaren arabera egingo dira:

- a) EITa egiteko **2018ko ekainaren 27ra arteko epea** izango dute, 2017ko ekainaren 27ko datan 50 urteko edo gehiagoko antzinatea zuten bizitegi-erabilierako eraikin guztiak, jada, data horretan, dekretu honetan aurrez ikusitakoaren arabera eginda izan zezaten indarreko ikuskapen teknikoa.
- b) 2017ko ekainaren 28tik aurrera 50 urte betetzen dituzten bizitegi-erabilierako eraikinek, antzinate hori betetzen dutenetik urte bateko epearekin EITa egin beharko dute.

Maiatzaren 20ko, 80/2014 Dekretu honen onespengatik, abian jarri zen 2014ko ekainaren 2an, Eraikinen Ikuskaritza Tekniko Erregistroa, EuskoRegite deiturikoa. Interneteko plataforma horren helburua da eraikinen jabeek erraztasunak ematea EIT nahitaez egin beharra bete dezaten eta udalei EIT kudeatu eta kontrola dezaten. [www.euskoregite.euskadi.eus](http://www.euskoregite.euskadi.eus)

Eusko Jaurlaritzak jabeek Lurralde Historiko bakoitzean etxebizitza egokiko bere ordezkartzan aurkeztutako 4.999 EIT dauzka.



Modu berean EuskoRegiteren bidez lortutako datuen arabera, 2016ko urtarrilaren 31an, gaur egun plataforma honetan izena emandako EITak guztira 3.670ean kokatzen dituzte, 2014ko ekainaren 2an Eusko Jaurlaritzak abian jarritakoa.

| EAE                            | EAE          | Araba      | Bizkaia      | Gipuzkoa   |
|--------------------------------|--------------|------------|--------------|------------|
| <b>Guztira 2014</b>            | 196          | 24         | 95           | 77         |
| <b>Guztira 2015</b>            | 3.326        | 267        | 2.267        | 792        |
| <b>Guztira 2016</b>            | 148          | 5          | 47           | 96         |
| <b>Guztira batua 2014-2016</b> | <b>3.670</b> | <b>296</b> | <b>2.409</b> | <b>965</b> |

Iturria: Euskoregite. Eusko Jaurlaritza

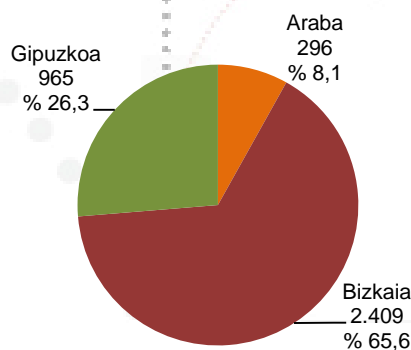
Horregatik, Euskoregiten izena emandako EITen eta Lurralde Ordezkaritzen bidez libre daudenen agregazioa egiten bada, izena emandako eta Eusko Jaurlaritzan aurkeztutako EITetako goztizkoa 8.669 EITetara igotzen da.

Ikerketarako eta hurrengo emaitzen analisietarako hartu den informazio iturria, Euskoregiten izena emandako Ikuskapen Teknikoko EAEn erregistroan izena emandako EITen kopurua da. **Beraz, Euskoregite plataforman izena emandako 3.670 EITeko datutik abiatzen gara.**

Euskoregiten izena emandako EIT kopurua progresiboki areagotzen joan da 2014ko hilabeteetan zehar, eta batez ere, 2015-2016an.

Lurralde Historikoen arabera, erregistratutako EIT guztien % 65,8 Bizkaiari dagozkio; Gipuzkoan eta Araban, aldiz, %26,3 eta % 8,1 erregistratu dira, hurrenez hurren.

#### EITen banaketa, Lurralde Historikoen arabera



Iturria: EuskoRegite. Eusko Jaurlaritza

EAEan EITa 2018an bere udaletxean aurkeztu behar dutenen eraikin guztiekin baldintza konparatiboetan, Euskoregite datu basearen arabera, EITen estaldura-tasari hurbil lekizkioke, erregistratutako datuen arabera, oraindik murriztak diren ezartze-mailak islatuz: % 2 Araban, % 6,5 Bizkaietan eta % 4,2 Gipuzkoan.

### Lurralde Historikotiko EITen ezarpen maila

|                 | EIT Eraikinak<br>2018 | Erregistratutako<br>EIT kopurua | %            |
|-----------------|-----------------------|---------------------------------|--------------|
| <b>Araba</b>    | 12.144                | 296                             | 2,44%        |
| <b>Bizkaia</b>  | 36.882                | 2.409                           | 6,53%        |
| <b>Gipuzkoa</b> | 22.469                | 965                             | 4,29%        |
| <b>Guztira</b>  | <b>71.495</b>         | <b>3.670</b>                    | <b>5,13%</b> |

Erregistratutako EITen ezaugarrien arabera, kasuen erdian (% 57,57) EITek 1, 2 eta 3ko esku-hartze maila eskatzen dute, eta, horren ondorioz, lanak egiteko epeak 24 ordukoak, hiru hilabetekoak eta 12 hilabetekoak dira, hurrenez hurren.

### Egindako EITen banaketa eskatutako esku-hartze mailaren arabera

|                   | EIT kopurua  |                 | Erregistratutako EITen esku-hartze maila |
|-------------------|--------------|-----------------|--|
|                   | z.a.         | %b              |  |
| <b>Lana</b>       | 2.113        | % 57,57         | 1, 2, 3 MAILA                            |
| <b>Mantentzea</b> | 1.557        | % 42,43         | 4, 5 MAILA                               |
| <b>Guztira</b>    | <b>3.670</b> | <b>% 100,00</b> |  |

Iturria: Euskoregite. Eusko Jaurlaritza

Lurraldeen arabera, esku-hartze maila horiekin (1, 2 eta 3) lotutako EIT kopuru hori handiagoa da Gipuzkoan (% 63.0) Bizkaian eta Araban baino (azken horiek antzeko portzentajeak erakusten dituzte: %55.7 eta %54.7 hurrenez hurren).

### Egindako EITen banaketa esku-hartze mailaren eta Lurralde Historikoaren arabera

|                   | Araba      |                | Bizkaia      |                | Gipuzkoa   |                |
|-------------------|------------|----------------|--------------|----------------|------------|----------------|
|                   | z.a.       | %b.            | z.a.         | %b.            | z.a.       | %b.            |
| <b>Lana</b>       | 162        | % 54,73        | 1.342        | % 55,73        | 609        | % 63,04        |
| <b>Mantentzea</b> | 134        | % 45,27        | 1.066        | % 44,27        | 357        | % 36,96        |
| <b>Guztira</b>    | <b>296</b> | <b>% 100,0</b> | <b>2.408</b> | <b>% 100,0</b> | <b>966</b> | <b>% 100,0</b> |

Iturria: Euskoregite. Eusko Jaurlaritza

### EIT: Eskatutako esku-hartze mailen definizioak

**1. maila**– Berehalakoa: gehienez ere 24 orduko epean esku hartzea erabaki behar da, suteak itzaltzeko zerbitzura joz beste bitartekorik izan ezean, muturreko narriadurak batera gertatuz gero, elementua kolapsatzeko arriskuarekin eta pertsoneri nahiz besteren ondasunei berehala kalte egiteko arriskuarekin, eta, beharrezkoa denean, segurtasun-neurriak hartu behar dira; adibidez: eskoratzea, eraikineko alde baterako sarrera ixtea, segurtasun-azpilak muntatzea erortzeak eragozteko, eta abar.

**2. maila**– Oso premiazkoa: eraikinaren zatietan edo hartako elementuetan gertatutako oso kalte handiei lotutako esku-hartzea, epe laburrean arriskua baitago pertsonentzat edo besteren ondasunentzat, baina pentsatuta, haien hondatze-egoera dela eta, hiru hilekoa izan behar duela horrelako esku-hartzeetarako gehieneko epeak, segurtasun-neurri lagungarriak hartzea beharrezkoa izan zein ez.

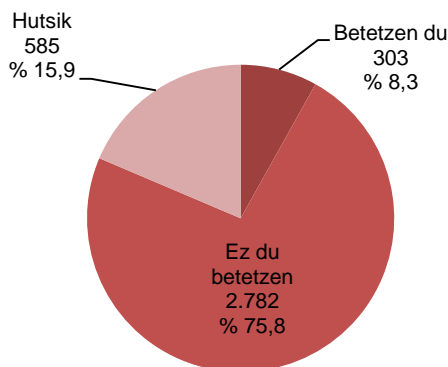
**3. maila**– Premiazkoa: akats larriak hautematen direnerako esku-hartzea, elementua edo sistema progresiboki hondatzea ekar dezaketelako. Hamabi hilekoa da horrelako esku-hartzeetarako erabaki beharreko gehieneko epea.

**4. maila**– Beharrezkoa epe ertainean: sistemaren funtzionamenduari eragiten ez dioten eta berariaz esku hartzea behar duten akats zehatz batzuekin erlazionatu beharrekoa, bai bailiteke, zuzendu ezean, prozesu patologiko larriago bat garatzea. Horrelakoetan, esku hartzeko urtebete baino gehiago itxaron daitekeela pentsatu ohi da.

**5. maila**– Mantentze-lanak: kalterik hauteman ez denean, edo kalteek, arinak izaki, itxuraz arriskurik ez dakartenean, mantentze-lan egokia eginez konpon daitezkeelako, edo okerrera egitea galarazi, betiere ulertuta mantentze-lan hori eraikin bat ez hondatzeko eta egoera onean izateko aldi behin egin beharreko zaintze-lanak eta zereginak direla.

EITen ondoriozko irisgarritasunari buruzko azterketari dagokionez, azpimarratzekoa da EIT egin duten EAEko lau eraikinetatik hiruk (% 75,80) ez diete erantzuten ikuskaritza horrek planteatzen duen irisgarritasunaren ebaluazioak aurreikusten dituen eskakizunei. Kopuru hori pixka bat altuagoa da Araban (% 76,6), Bizkaian (% 78,5) eta Gipuzkoan (% 78,1) baino.

## Egindako EITen Banaketa irisgarritasunaren azterketaren eta Lurralde Historikoaren arabera

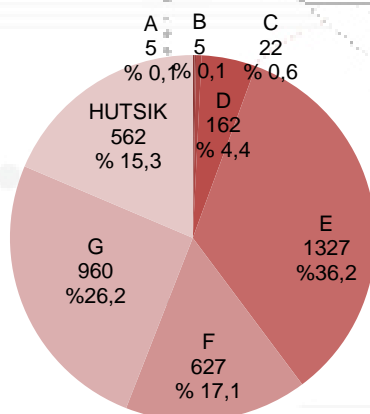


|                       | Araba      |                | Bizkaia     |                | Gipuzkoa   |                |
|-----------------------|------------|----------------|-------------|----------------|------------|----------------|
|                       | z.a.       | %b.            | z.a.        | %b.            | z.a.       | %b.            |
| <b>Betetzen du</b>    | 44         | % 14,47        | 200         | % 8,28         | 59         | % 7,07         |
| <b>Ez du betetzen</b> | 233        | % 76,64        | 1897        | % 78,55        | 652        | % 78,08        |
| <b>Hutsik</b>         | 27         | % 8,88         | 318         | % 13,17        | 240        | % 28,74        |
| <b>Guztira</b>        | <b>304</b> | <b>% 100,0</b> | <b>2415</b> | <b>% 100,0</b> | <b>835</b> | <b>% 100,0</b> |

Iturria: Euskoregite. Eusko Jaurlaritza

Azkenik, energia-eraginkortasunaren analisiari dagokionez, eraikin gutxi batzuk soilik lortzen dute A, B edo C maila; hortaz, ikuskatutako eraikinak E (% 34,16), F (% 17,1) eta G (%26,2) mailetan sailkatzen dituzte EIT gehienek.

## Egindako EITen banaketa CEE analisiaren arabera



Iturria: Euskoregite. Eusko Jaurlaritza

### 3.- Diagnostikoa, joerak eta aurreikuspenak

Txosten hau egiteko egin den prospekzio prozesuak profesional kualifikatuen iritziak, ekarpenak eta ikuspuntuak jasotzea hartu du ardatz, EITen egokitasuna eta EAEn birgaitzea bultzatzeko eduki dezaketen inpaktua hobeto baloratzeko asmoarekin.

Horretarako, EITak egiteko gaitasuna duten elkargo profesionaletako arduradunen ekarpenak jaso dira, hau da: arkitektoak eta aparejadoreak. Halaber, informazio hori EAEko toki-erakundeetako arduradunekin egiaztatu da ondorengo analisi-eremuen inguruan:

#### ***Eraikinen Ikuskapen Teknikoari dagokionez, argibideak eta aurreko iritziak, EAE EIT deiturikoak***

Gainerako Estatuan EITek EET-izena jasotzen dute (Eraikin Ebaluaketa Txostena) eta eduki berdineko txosten irizpen bat da. EITa 3 atalek osatzen dute: kontserbazioa, eskuragarritasuna eta eraginkortasun energetikoa. Atal honetan islatutako 1, 2 eta/edo 3 Esku-hartze mailetatik ondorioztatutako lanen errealizazioa behartzen duena da kontserbazio atala. Eskuragarritasun atala eta eraginkortasun energetikoa gaur egun, informatzaileak dira.

EITaren gaur egungo formatua arautua dago, eta bere lantzerako, Eusko Jaurlaritzak prestatutako Euskadi EIT programa, 2.7 bertsioa, erabili behar da, bere errealizazioa era argi eta errazean baimentzen duena. Gainera, udalean 241/2012 Dekretua betetzeko, dokumentu guztien aurkezpena udaletxean egitea baimentzen du.

#### ***EITei buruz indarrean dagoen araudiaren balorazioa: EAEn birgaitzea bultzatzeko tresna gisa duen potentzialtasuna***

Eraikinen Ikuskaritza Teknikoa eraikinen birgaitzea bultzatzeko intereseko tresna dela uste dute galdetutako eragile batzuk, etxebizitza zehatz (jabeei begira) baten eta eraikitako parkearen (Administrazio Publikoei begira) egoerari buruzko lehenengo diagnostikoa egitea ahalbidetzen baitu.

Nabarmendu behar da, EITa eraikinaren kontserbazio egoera ezagutzeko lehen pausoa dela:

- Etxebizitzan bizi eta inguruan dauden pertsonen arriskuak eta kalte fisikoak sahiesteko
- Esku-hartzeak edo birgaitze garestiagoak aurrez ikusteko.
- Eraikina “zero-an” jartze prozesuan eta bere kontserbazioa hasterakoan eraikinaren bizitza baliaigarria luzatzeko.
- Eskuragarritasunaren hobekuntza eta eraginkortasun energetikoa sustatzeko.
- Higiezinaren merkatua mobilizatzeko
- Birgaitzea sustatzeko
- Erosleari informatzeko.
- Azpi-etxearen eta eraikitako ondarearen egoeraren garrantzia ezagutzeko, birgaitzeko eta laguntza politikei laguntzeko

## ***EITen araudiaren eta hiri-birgaitzea eta berroneratzea sustatzeko politiken arteko koherentzia eta osagarritasun-maila***

EAE n Ikuskapen Teknikoko erregistroaren ezarpenetik, Euskoregite deitua, 2014ko ekainak 2an, Eusko Jaurlaritzatik enfasi berezia egin da EITen kudeaketa eta lantzean inplikaturik dauden eragile desberdinen koordinazioan. Hartarako EAEko udaletxeetara bai teknikariei zuzendutako etengabeko heziketa akzioak egiten joan dira,

Lan hezigarri honek, EAEko udaletxe desberdinetako 420 teknikarien heziketa eta 553 teknikari edo profesionalen heziketa ekarri du, hauen artean ere finka-administratzaile eskolak eta Gipuzkoako Higiezinaren Jabetzako Agenteen Elkargoa aurkitzen diren. Beraz, udaletxeko teknikari eta sektoreko profesional desberdinekin elkarlan estua dago.

Eusko Jaurlaritzatik, halaber, "Zaindu zure etxearen osasuna" deituriko liburuxka bat landu da, hiritarrak EITak egitearen garrantziari buruz informatzeko asmoz.

Kontsultatutako Arkitekto eta aparejadore elkargoen artean, eskala lokalean, 2008an amaitu zen ziklo hedakorra eta testuinguru sozio ekonomiko berriaren arabera hiri-birsorkuntza politikak ez direla aboratu uste da. Gauza ordena honetan, degradatutako guneen eta kasko zaharren birgaitzean dagoen esperientzia aprobetxatzea interesgarriagoa izango zela (araudiari eta laguntza-politikei dagokionez), eraikinen birgaitze hutsean zentratu ordez, birgaitze politikei ekiten zieten perspektiba integralagotik (auzo bateko, bere kategorietako, etab. Eraikin desberdinetan esku hartzeak koordinatuz).

### ***EITak ezartzeak ekonomian eta enpleguan izan dezakeen inpaktuaren potentziala***

Arkitektoen eta aparejadoreen eguneroko jardueran EITak jarduketa-eremu garrantzitsu bihurtu direla adieraztean bat datoz galdetutako eragileak. Hala ere, zaila da inpaktu kuantitatibo hori egindako lanetan neurtzea, horrek azterketa zehatza beharko bailuke.

Eraikuntza sektoreko eragile publiko eta pribatu askok birgaitzea identifikatu dute krisitik ateratzen lagun dezakeen funtsezko bide gisa, ez baita lan berriaren gorakada sumatzen epe laburrera edo ertainera. Egungo testuinguru ekonomikoak adierazten du birgaitzearekin lotutako jarduera ekonomikoak ez duela nabarmenki gora egin, merkatu horrek ez baitu errekupeazio zantzu argirik adierazten oraindik.

Ikuspuntu horretatik, EITek eraikuntza sektoreari emandako bultzadaren inpaktua hasieran uste baino murriztagoa izango litzateke, bai haren jarduera ekonomikoaren bai sortutako enpleguaren gorakadari dagokionez. 2008ko krisiaren ondoren eraikuntza sektoreak jasandako bilakaerari buruz EEBak berriki argitaratutako txostenak adierazi bezala, azken urteotan birgaitzearekin lotutako obra-lizentziek gora egin badute ere, 2013an eta 2014an beheranzko joera egiaztatu da lanen aurrekontua osoan eta birgaitzearen eremuan sektoreak duen jardueran.

Edozelan ere, eragileek argi adierazten dute ekonomia- eta finantzaketa-alderdia dela eta izango dela funtsezko elementua birgaitze eta berroneratze jarduerak EAEko enpleguan eta ekonomian

duen inpaktua handiagoa izan dadin. Horrela, adibidez, jabeek erosteko ahalmen txikiagoa duten eraikuntzak dira inbertsio handiagoa behar ohi dutenak. Horregatik, lanei ekiteko zailtasun handiagoak dituzten taldeentzako arrazoizko finantzaketa-sistemak ezartzea komenigarritzat hartzen da; horrela, jabe gutxi ez dute oztopatuko EITek identifikatutako beharrezko lanak egitea.

Oro har, birgaitze politikak hobetzeko eta EITek inpaktu handiagoa edukitzeko ildoak identifikatu dituzte galdetutako eragileek, ondorengoak nabarmenduz:

- EITren edukiaren gutxieneko kalitate-estandarra definitzen saiatzea. EITren prezioaren gehiegizko merkatzea nabaritu da, eta horrek analisia egiteko eta diagnostikoa idazteko gutxieneko dedikazioa oztopatzen du.
- Komunikazio eta publizitate mekanismoak hobetzea bi alderdi osagarrietan:
  - EITren helburuei, epe luzeko abantailei, egiteak dakartzan onurei buruzko informazioa eskaintzea eta errentagarriak eta EITek kalitatezkoak diren jarduketak berma ditzaten laguntzea.
  - EITak idazteko behar diren egiaztagiriei buruzko informazioa argitzea. Birgaitzea irtenbide ekonomiko interesgarri gisa hartzen ari da, baina hori ezin da epe laburrera erabili EIT oker batek epe ertainean edo luzean eduki ditzakeen ondorioak kontuan hartu gabe.
- Administrazio Publikoen eta sektore pribatuaren artean koordinatutako ekintza publikoak garatu daitezela bultzatzea. Eremu horretan, interes berezia ematen zaio Foru-ogasunen araudi fiskalak lehentasuna eman diezaiela eraikuntza birgaitzeko inbertsio partikularrei.

## 4. Ondorioak

Segidan, ikerketaren emaitza eta ondorio nagusiak azpimarratzen dira. Emaitza horiek aurretikotzat hartu behar dira, EITak abian jartzeko prozesu hasiberria dela eta.

1. Bai Etxebizitza Plan Zuzendariak 2013-2016, bai 80/2014 Dekretuak, maiatzaren 20koa, indarrean dagoen eraikinen ikuskapen teknikoa (EIT) arautzen duenak, jarduketa-esparru komuna eta egonkorra jartzen die eskura eragile guztiei, ikuskapen teknikoko prozesuak eta ondoriozko jarduketak abian jar ditzaten. 3/2015 Legeak, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena, haren berritasunagatik aipamen berezia merezi du. Lege horrek EITak arautzeko artikulua espezifikoa hartzen du barnean eta garrantzi adierazgarria ematen die birgaitze politikei, birgaitzeko eta baita higiezin egokitasun energetikoa eta funtzionala lortzearren higiezin horiek mantentzeko betebeharra ezarri.
2. Indarrean dagoen araudiak planteatzen duen helburua asmo handikoa da. Euskoregitek emandako datuek, lortu beharreko erronka 2018rako 71.495 eraikinek EITak aurkeztu behar izango dituztela kokatzen dute. Helburu honen tamaina oso adierazgarria da eta gaur egun egindako 8.669 EITekin heldutako mailak, EITa egin duten eraikinen %12,1era heltzea ekartzen dute.
3. Euskoregitek une honetan eskura jartzen duen informazioa EAeko EITen garapen-mailaren behin behineko panoramatzat hartu behar da. Eskura dagoen informazioaren arabera, 2016ko urtarrilaren 31ra arte erregistratutako EITetako kopurua 3.670 ikuskapenetara iristen da. EIT hauen %57,70ek beharrezko lan errealizazioa ekarri du egindako ikuskapenetik atera den esku-hartzeko graduagatik.
4. Galdetutako eragileekin egindako kontrastearen ondorioz, EITen inpaktua eta eraginkortasuna hobetuko lituzketen hobekuntza-ildo batzuk identifikatu dira, komenigarria izanik:
  - Hiritarren betebeharren hedapena, ezagutza eta didaktika indartzea, eraikuntzaren jabetzarekin lotutakoak eta Jabeen Erkidegoak bideratzen dituenak, jabeek parte har dezatela lagunduz EITak egiteak eta ikuskapen horrek proposatzen dituen lanek dakartzaten onurei buruzko ezagutza areagotuz (energia aurreztuz) eta etxebizitzaren balioa handituz.
  - Egin beharreko lanak hobeto ezagutzeko laguntza-tresnak eskaintzea (eraikin-arazoak konpontzeko eraginkortasuna; lan-aurrekontuen arteko alderaketa; oinarriko aholkularitza; eraikuntza-prozesuaren kalitatea ziurtatzeko borondatezko ziurtagiriak), EITen diagnostikotik abiatuta beharrezkotzat jotzen diren lanak egitea errazten dutenak, kalitate-maila nahikoarekin eta prezio lehiatsuetan.



- Hausteen ondorio den sistemaren arautzean eta indarrean dagoen EITen araudiarekin lotutako zehapen-araubidean aurrera egitea: betearazpen subsidiarioaren sistema hauste kasuetan, informazioa ematen duten profesionalen erantzukizuna izapideak egiten dituen Administrazioarekiko, etab.
- Udalei laguntza emate prozesuarekin jarraitzea EITen barneko (giza baliabideak eta baliabide teknikoak) eta kanpoko (hiritarrekin komunikazioa eta harremana) kudeaketan, bereziki udal txikiei.

Honi buruz Eusko Jaurlaritzak, EAEko udal desbedinen 420 teknikariri emandako heziketaz gain, doako eran udalen eskura, bere udalean EITen kudeaketa errazteko REMITE izen dun erreminta informatikoa jarri du. Erreminta hau interes askorekin jaso da udaletxeetan.

- Birgaitzeari ikuspegi integralagotik ekiten dioten ekintza publiko koordinatuak bultzatzeko esparru-akordioa eraikitzen saiatzea, Administrazio Publiko ezberdinen eta sektore pribatuaren artean. Testuinguru orokorrean murrizketak egin dira aurrekontuetan eta 50 urtetik gorako etxebizitzaren jabe batzuk lanak finantzatzeko arazoan dituzte, eta testuinguru horretan Foru Aldundiek birgaitzerako zerga-pizgarri gogorak ezarri dituzte. Horregatik, bereziki garrantzitsua da Foru Aldundiek akordio horretan parte har dezatela.

5. Azkenik, galdetutako eragileak, bat datoz adieraztean 50 urtetik gorako antzintasuna duen eraikin-parkeak zailtasunak edukiko dituela ikuskaritzaren helburua 2018rako bete ahal izateko, eta gerta daiteke kudeatzeke dauden izapideak metatzea 2016ren azken hilabeteetan. Tarteetan dauden Administrazio Publikoek egoera hori aurreikusi beharko lukete, 2016an egungo araudia indartzeko eta txosten honetan adierazitako mekanismoz eta tresnaz hornitzeko asmoarekin.