

## XEDAPEN OROKORRAK

### LURRALDE PLANGINTZA, ETXEBIZITZA ETA GARRAIO SAILA

## 3803

*80/2022 DEKRETUA, ekainaren 28koa, Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzaren eta zuzkidera-bizitokiaren gutxiengoaren bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituena.*

Etxebizitza izateko eskubidea nahitaezkoa da gizakiarentzat, funtsezko beste eskubide batzuk baldintzatzen baititu; adibidez, enplegua izatekoa, botoa ematekoa, prestazio eta zerbitzu publikoak jasotzekoa, seme-alabak eskolaratzekoa, kulturaz eta ingurumen egokiaz gozatzekoa, bizipenak senideekin eta lagunekin partekatuzkoa eta beste hainbat ere, itzal handieneko doktrinak eta justizia-auzitegiek behin eta berriz nabarmendu dutenez. Etxebizitza izateko eskubideak eta eskubide hori benetan gauzatzeak bizitza duin bat eramatea errazten eta ahalbidetzen diote gizakiari.

1948an, etxebizitza lehenengo aldiz aipatu zen Giza Eskubideen Adierazpen Unibertsalean; zehazki, 25.1 artikulua aitortzen du pertsona orok eskubidea duela berari eta bere familiari osasuna eta ongizatea bermatzen dizkien bizi-maila egokia izateko, batez ere beharrezko dituzten elikadura, jantziak, etxebizitza, laguntza medikoa eta gizarte-zerbitzuak ziurtatzen dizkiena.

EBko Oinarriko Eskubideen Gutunak eskubide pertsonal, zibil, politiko, ekonomiko eta sozial batzuk aitortzen dizkie EBko herritarrei eta egoiliarrei, eta Europako Erkidegoko zuzenbidean ezartzen ditu. Gutunak ez du etxebizitzarako eskubide zehatzik aipatzen, baina badago etxebizitzaren arloko laguntzarako eskubide garrantzitsu bat; zehatz-mehatz, 34.3 artikulua adierazten du ezen, gizarte-bazterketari eta pobrezari aurre egiteko helburuarekin, gizarte-laguntza eta etxebizitzarako laguntza izateko eskubidea aitortzen eta errespetatzen duela Europar Batasunak, baliabide nahikorik ez duten guztiei bizitza duina bermatzeko, Europako Erkidegoko zuzenbideak eta estatuetako araudi eta jardunbideek ezarritako modalitateen arabera. Gutun hori Lisboako Tratatuaren sartzearan, lege-maila bereganatu zuen Europar Batasun osoan «gizarte-laguntza eta etxebizitzarako laguntza izateko eskubideak».

Espainiako Konstituzioak, 47. artikuluan, xedatzen du espainiar guztiek etxebizitza duin eta egokia izateko eskubidea dutela eta botere publikoek beharrezkoak diren inguruabarrak bultzatu eta bidezko arauak ezarriko dituztela eskubide hori eragingarria izan dadin, lurzorua erabilera interes orokorraren arabera arautuz, espekulazioa desagerrarazteko. Gaineratzen du, erakunde publikoen hirigintza-ekintzak gainbalioak sortzen baditu, komunitateak horietan parte hartuko duela.

Euskal Autonomia Erkidegoko Estatutuaren 10.31 artikulua autonomia-erkidegoari etxebizitza-arloan esleitzen dion eskumena egikartzeko, Eusko Legebiltzarrak Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legea onetsi zuen, zeinaren helburua baita Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldean etxebizitza duin eta egokia izateko eskubidea arautzea.

Aipatutako arauak xedatzen du botere publikoek aipatutako eskubidea eraginkor egiteko neurri egokiak sustatuko dituztela, besteak beste, etxebizitzak eraikuntzaren antolamenduari buruzko legerian eta aplikatu beharreko araudi teknikoan xedatutako baldintza objektiboak bete ditzen, funtzionaltasunari, bizigarritasunari, segurtasunari eta osasungarritasunari dagokienez.

Halaber, ekainaren 18ko 3/2015 Legeak xedatzen du Euskal Autonomia Erkidegoaren esku-mena dela gutxieneko bizigarritasun-baldintzak arautzea, eta administrazio publikoek onartzen dituzten plangintza-tresna guztiek nahitaez bete behar dituztela baldintza horiek.

Arauk dioenez, infraetxetzat jotzen da etxebizitzatarako izan arren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzen ez dituen eraikin edo eraikin-zati oro, aplikatu beharreko araudian ezarritakoaren arabera. Ondorio horietarako, xedatzen du udalak bizigarritasun-ezaren adierazpen bat eman beharko duela baldintza horiek betetzen ez direnean.

Kontu horri lotuta, Eraikingintzaren Antolamenduari buruzko azaroaren 5eko 38/1999 Legeari heldu behar zaio; hain zuzen ere, eraikinen eta haien instalazioen proiektuan, eraikuntzan, mantentzean, kontserbazioan eta erabileran zein lehendik ere badauden eraikinetan egiten diren esku-hartzeetan bete behar diren eraikingintzaren oinarritzko betekizunak zehazten ditu. Betekizun horiek funtzionaltasunari (espazioen dimentsioei, instalazioen zuzkidurari, irisgarritasunari), segurtasunari (egiturazko segurtasunari, sute-kasuetako segurtasunari, erabilera-segurtasunari) eta bizigarritasunari (higienari, osasunari, ingurumenaren babesari, zarataren kontrako babesari, energia-aurrezkiari eta isolamendu termikoari) buruzkoak dira.

2006ko martxoaren 28an Estatuko Aldizkari Ofizialean argitaratutako Eraikingintzaren Kode Teknikoak eta haren ondorengo aldaketek eratzen dute eraikin eraiki berrien eta haien instalazioen zein lehendik ere badauden eraikinetan egiten diren esku-hartzeen oinarritzko kalitate-eskakizunak ezartzen dituen arau-esparrua; horrela, aurreko oinarritzko betekizunak betetzea ahalbidetzen du. Zehazki, egiturazko segurtasunari, sute-kasuetako segurtasunari, erabilera-segurtasunari, irisgarritasunari, energia-aurrezkiari, zarataren kontrako babesari eta osasungarritasunari buruzko betekizunak zehazten ditu.

Bestalde, Euskal Autonomia Erkidegoan ez dago gutxieneko bizigarritasun-baldintzak soilik arautzen dituen autonomia-eremuko araurik. Hala ere, etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokien gutxieneko baldintza batzuk jaso dira modu sektorialean, adibidez, xedapen hauetan: 20/1997 Legea, abenduaren 4koa, Irisgarritasuna Sustatzekoa; 68/2000 Dekretua, apirilaren 11koa, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen; 317/2002 Dekretua, abenduaren 30ekoa, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketara babestuei buruzkoa; Babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzorua inguruko finantza-neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuaren hirugarren xedapen gehigarria; eta 2009ko otsailaren 12ko Agindua, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuarena, babes ofizialeko etxebizitzaren diseinurako ordenantzak onartzen dituen.

Azkenik, udal-eremuan, udal bakoitzaren eraikingintzari buruzko udal-ordenantzetan onetsi dira gutxieneko bizigarritasun-baldintzak.

Aurrekoaren ondorioz, beharrezkoa da Euskal Autonomia Erkidegoko lurralde osorako etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokien gutxieneko bizigarritasun-baldintzak bateratzea, eta, aldi berean, Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legean xedatutako arau-garapena egiteko agindua betetzea.

Bizigarritasuna, etxebizitza okupatzen dutenek bertan bizi-proiektu bat garatu ahal izateko baldintza denez, oinarritzko zenbait betekizuni lotuta dago (azalerari eta garaierari, konfort termikoari, hornidurari, osasungarritasunari, argiztapen naturalari, irisgarritasunari, erabilerari eta mantentzeari dagokienez), etxebizitza bizitzaren etapa guztietara nahiz premia berrietara eta bizimodu modernoetara egokitzeko malgutasuna edo moldakortasuna ahaztu gabe.

Beraz, araudi berri honen bidez, ahalbidetzen da denboraren poderioz bizikidetz-unitate bakoitzaren inguruabarretara egokitzen diren espazio moldakorrakoak eta malguagoak sortzea, etxebizitzaren banaketak aukera eman dezan etxebizitza modu desberdinetan konpartimentutan banatzeko.

Gainera, ezinbestekoa da, bizi garen gizartean, bizigarritasunak irisgarritasun unibertsalarekin eta genero-ikuspegiarekin zerikusia duten kontuak ere aintzat hartzea.

Irisgarritasun unibertsalari dagokionez, adierazi beharra dago autonomia-erkidegoaren eremuan indarrean dagoela 20/1997 Legea (abendua 4koa, Irisgarritasuna Sustatzekoa). Lege horren helburua da hiri-ingurunearen, gune publikoen, eraikinen, garraiobideen eta komunikazio-sistemen irisgarritasuna bermatzea, pertsona guztiek era autonomoan erabil eta balia ditzaten, bereziki, mugikortasun murriztua, komunikatzeko zailtasunak edo beste edozein muga psikiko edo sentso-rial (aldi baterakoa edo iraunkorra) dituzten pertsonak. Gaur egun arlo horretan indarrean dagoen araudian, etxebizitzatarako eraikinek errespetatu behar dituzten irisgarritasun-baldintzak jasotzen dira, baita mugikortasun murriztu iraunkorra duten pertsonentzat egokitutako etxebizitzaren erre-serba ere.

Arauak, gaur egun indarrean dagoen araudian eraikinetarako jasotzen diren baldintzak bere egiteaz gain, etxebizitzaren barruan bete behar diren irisgarritasun-irizpideak eta -baldintzak ezartzen ditu oro har, horiek legeak agintzen duen etxebizitza egokituen erreserba-zuzkidurakoak izan ez arren, gerora desgaitasunen bat sortzen denean pertsonak etxebizitza duin, egoki eta irisgarria izaten jarraitu ahal izan dezaten.

Halaber, arau honen bitartez, Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitza berrien diseinuan genero-ikuspegia modu eraginkorrean txertatzea lortu nahi da, etxebizitza horietan biziko diren pertsona guztiek berdintasun-baldintzetan bizi daitezen, etxebizitza horietako espazioei eta pertsonak garatzen dituzten jarduerari dagokienez.

Azkenik, inguruabar jakin batzuetan, ahalbidetzen da bizitegi-erabilerako eraikinak ezartzeko garatzen diren proiektu berriek edo arau hau indarrean jartzen denean egiten diren birgaitze-proiektuek funtsezko elementu bihurtzea bizigarritasuna, eraikuntzaren eta bizitegi-eraikintzaren sektorean berrikuntza eta kalitate arkitektonikoa sustatzeko.

Arau honek kokapen-baldintzak ezartzen ditu, sortzen den etxebizitza duina izan dadin, ingurunearekiko eta ingurumenarekiko harmonia eduki dezan eta neurriko baldintza ekonomikoetan erabiltzeko, mantentzeko eta gozatzeko bidea eman dezan.

Hortaz, arau hau beharrezkoa eta proportzionala da, ez baitago eskubideak gutxiago murrizten dituen neurririk edo hartzaileei betebeharrak gutxiago ezartzen dien neurririk, arau-esparru egonkorra, aurreikusteko modukoa, integratua, argia eta segurua bermatzeko, zeinak bere ezagutza eta ulermena erraztuko baititu, baita etxebizitzaren titularrek, Administrazio Publikoek eta sektoreko enpresek erabakiak hartzea ere.

Dekretuak honako hauek ditu: azalpen-zatia, hamazortzi artikulua, xedapen gehigarri bat, lau xedapen iragankor, hiru xedapen indargabetzaile, sei azken xedapen eta lau eranskin.

I. kapituluak, «xedapen orokorrak» izenburupean, ezartzen du dekretu honen xedea dela Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldean dauden etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak bete behar dituzten gutxienezko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak finkatzea.

Beste zehaztapen garrantzitsu batzuen artean, lehenengo kapitulu honek, seigarren artikuluan, gutxieneko bizigarritasun-baldintzak, hirigintza-plangintza, udaleko eraikuntzako ordenantzak eta hirigintza-lizentziak koordinatzeko beharrezko diren xedapenak jasotzen ditu. Gainera, etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak errazte aldera, nagusiki bizitegi-erabilerarako diren eraikinetan, kanpoko espazio irekiak (balkoiak, logiak, terrazak eta esekilekuak, besteak beste) egongo dira, eta eraikigarritasunaren ondorioetarako ez dira zenbatuko horien lehen hamar metro karratu eraikiak etxebizitzako edo zuzkidura-bizitokiko. Halaber, definizioei buruzko eranskinean, «azalera erabilgarri konputagarria» eta «azalera eraiki konputagarria» kontzeptuak daude definituta, zeintzuen bitartez argitzen baitira eraikigarritasunaren ondorioetarako zenbaketan kontuan hartzen diren egoerak. Besteak beste, aurreikusten da babes publikoko etxebizitzetan kanpoko espazio irekien (balkoiak, terrazak, logiak edo esekilekuak) azalera erabilgarria ez dela zenbatuko babes publikoko etxebizitzaren kalifikazioa emateko.

Era berean, arau honen xedea da zuzkidura-bizitokiek eta babes publikoko etxebizitzek beren kalifikazioari begira bete behar dituzten diseinu-arauak zehaztea.

«Zuzkidura-bizitoki» terminoa 39/2008 Dekretuan (martxoaren 4koa, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzkoa) agertzen da lehendabizikoz. Horrela, zuzkidura-bizitokiak diseinatzeko arauak jaso ziren dekretu horren hirugarren xedapen gehigarrian. Garai hartan, zuzkidura-bizitokiek bete beharreko baldintzat jo ziren diseinu-arau horiek, baina barne hartzen zituzten bai arau honetan gutxieneko bizigarritasun-baldintzat hartzen direnak, bai beste baldintza mota batzuk. Ildo horretatik, arau honek diseinu-arauen kontzeptua aldatzen du, eta, beraz, arau horietan jada ez dira biltzen gutxieneko bizigarritasun-baldintzak, eta baldintza horiek diseinu-arauetatik bereizten ditu, zeinak, arau honen ondoreetarako, bizigarritasun-ezaren adierazpena jaso ezin duten baldintzatzailatzat hartuko baitira. Horren guztiaren xedea da errazago uler dadila zein baldintzatan eman daitekeen bizigarritasun-ezaren adierazpena bizigarritasun-baldintzak ez betetzeagatik.

Babes ofizialeko etxebizitzaren diseinu-arauei dagokienez, Dekretuaren IV. eranskinak, definizioei buruzkoak, «babes publikoko kalifikazioa» terminoa txertatzen du. Administrazio-adierazpena da, egiaztatzen duena babes publikoko etxebizitza bat eraikitzeke proiektuak bete egiten dituela bai etxebizitza guztietarako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak (I. eranskina), bai diseinu-arauak (II. eranskina), bai etxebizitza babestuen arloan indarrean dagoen gainerako araudia.

Definizio horrek Babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuaren 5. artikuluan xedatutakoa errespetatzen du, eta harekin bat dator; izan ere, bertan adierazita zegoen babes ofizialeko etxebizitzek babes ofizialeko etxebizitzak diseinatzeko ordenantzetan ezarritako ezaugarri teknikoak izan behar zituztela.

Aurrekoarekin lotuta, II. kapituluak erregulatu egiten ditu etxebizitzek oro har (sustapen publiko nahiz pribatukoek, libreek nahiz babestuek) bete behar dituzten gutxieneko bizigarritasun-baldintzak; izan ere, honen bitartez, baldintza duinak bermatu nahi zaizkie autonomia-erkidego honetan dauden etxebizitzaren erabiltzaileei, beren bizi-proiektua behar bezala garatu dezaten.

Halaber, arauak, etxebizitzaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzen artean, etxebizitzok hartzen dituzten eraikinetan ezarri behar diren neurriak edo baldintzak ezartzen ditu; izan ere, elementu hori ezin da haietatik banandu, ezin baita bizigarritzat jo egiturazko segurtasunari, osasungarritasunari eta irisgarritasunari dagokienez gutxieneko baldintza batzuk betetzen ez dituen etxebizitzarik.

Arauk ezartzen duenez, dekretu honen I. eranskinean ezarritako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak bete beharko dituzte Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitza guztiek –etxebizitza kolaboratiboek izan ezik– eta horietan egiten diren birgaitze-obrek.

Hala ere, kontuan hartuta Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitza-parkearen bereizgarri direla antzinatasuna eta horrekin lotutako arazoak (hala nola irisgarritasun edo energia-efizientziarik eza), eta horrek zaildu egiten duela etxebizitza horiek egungo araudiaren eskakizunetara egokitu ahal izatea, araubide iragankor bat ezartzen da dekretu hau indarrean jarri aurretik eraikitako etxebizitzetarako. Etxebizitza horiei aurretik emandako lizentziarekin bat etortzea eskatuko zaie, eta, lizentziarik izan ezean, etxebizitza eraiki zen urteko araudiaren arabera zehaztutako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak bete beharko dituzte. Era berean, araubide iragankor bat ezartzen da zuzkidura-bizitokiei buruzko araudia aplikatzeko.

Aurrekoarekin bat etorritik, arauak kasu hau ere aurreikusten du: zenbait etxebizitza eta zuzkidura-bizitokiri, dekretu honen ondoren eraikiak izan arren, aurreko araudia aplikatuko zaie. Dekretua indarrean jarri aurretik obra-lizentzia eskatu zuten etxebizitza eta bizitokiak dira, eta aurreko egoetatik arauak berrira ahalik eta hobekien egokitzeko egiten da salbuespena.

Aitzitik, arau honen iragankortasunak eragindako etxebizitzak eta bizitokiak birgaitzeko jarduketetarako, ezartzen da arau honen I. eranskineko gutxieneko bizigarritasun-baldintzak lortzera bideratuta egon beharko dutela. Horrela, arauaren helburua da Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitza guztiak dekretu honetan ezarritako gutxieneko bizigarritasun-baldintzetara egokitzea; eta, aldi baterako, araubide alternatiboa aplikatzen zaie baldintza horiek bete ezin dituzten etxebizitzetara. Baina arauak ez du helburu hori ahazten, eta birgaitze-obrak ere argigarriak dira zentzu horretan; izan ere, lehen aukera dekretu honetan ezarritako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzera bideratuta egongo da beti.

Era berean, egungo etxebizitza-parkearen egoera zein den jakinda, lehen aipatu bezala, eta eraikuntzaren sektorean jasangarritasuna eta berrikuntza sustatzeko egiten ari diren ahaleginak kontuan hartuta, arauak tresna bat gaitzen du, kasu jakin batzuetan bizigarritasunari dagokionez ezartzen dituen betekizunetako bat salbuestea erabaki ahal izateko.

III. kapituluak bizigarritasun-ezaren adierazpena arautzen du; tresna horren arabera, udalak esku hartzeko aukera izango du etxebizitza edo zuzkidura-bizitoki batek aplikatu behar zaizkion gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzen ez dituen kasuetan, Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legeak horretarako izendatutako erakunde eskuduna da eta.

Ildo horretatik, dekretu honetan ezarritako gutxieneko bizigarritasun-baldintzez gain, arauak ahalmena ematen die udalei, udal-ordenantzen bidez, Dekretuan ezarritakoak baino bizigarritasun-baldintza zorrotzagoak ezartzeko, babes ofizialeko etxebizitzaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzei eta horien zein zuzkidura-bizitokien diseinu-arauei dagokienez izan ezik.

Hala ere, bizigarritasun-ezaren balizko adierazpen bati begira, arauak bereizketa egiten du dekretu hau ez betetzei eta udal-ordenantzetan xedatutakoa ez betetzei dagokienez. Hala, dekretu honetan ezarritako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzen ez direnean, Udalak bizigarritasun-ezaren adierazpena egingo du, Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 60.3 artikuluan xedatutakoaren arabera. Udalek erregelamendu bidez zehazten dituzten bizigarritasun-arauak urratzen badira, berriz, udalek etxebizitzaren edo zuzkidura-bizitokien bizigarritasun-ezaren adierazpena egin ahal izango dute.

Azkenik, IV. kapituluak adierazten du udalari dagokiola, hirigintza-legerian xedatutakoaren araberak, gutxieneko bizigarritasun-baldintzen betearazpena fiskalizatzea, nahiz eta erantzukizun hori, subsidiarioki, Eusko Jaurlaritzan etxebizitzaren arloan eskumena duen organoari egokitu ahal zaion.

Era berean, kontuan hartuta Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legean, besteak beste, infraetxeari, etxebizitzaren erabilera desegokiari eta bizigarritasun-baldintzei buruzko arau-haustekak jasotzen direla, arauak adierazten du arau honetan ezarritakoa ez betetzeak bertan xedatutako zehapen-araubidea aplikatzea ekarriko duela.

Azkenik, adierazi behar da dekretu honen formulazioak eta izapidetzeak bete egiten dutela Emakumeen eta gizonen berdintasuna lortzeko eta emakumeen kontrako indarkeria matxistarik gabe bizitzeko otsailaren 18ko 4/2005 Legearen 19. artikulutik 21. artikulura bitartean ezarritakoa, baita Gobernu Kontseiluak 2012ko abuztuaren 21eko erabakiaren bidez onartu zituen jarraibideak ere, generoaren araberako eragina aurrez ebaluatzeko eta emakumeen eta gizonen arteko desberdinkeriak desagerrarazteko eta berdintasuna sustatzeko neurriak jasotzeko.

Horrenbestez, Euskadiko Aholku Batzorde Juridikoak adierazitakoarekin bat etorriz, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuaren proposamenez, eta Gobernu Kontseiluak 2022ko ekainaren 28an egindako saioan aztertu eta onartu ondoren, honako hau

EBAZTEN DUT:

I. KAPITULUA.

XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua.– Xedea.

1.– Dekretu honen xedea da Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldean dauden etxebizitzek, zuzkidura-bizitokiek eta horiek hartzen dituzten eta nagusiki bizitegi-erabilera duten eraikinek bete beharreko gutxieneko bizigarritasun-baldintzak zehaztea, duinak, egokiak eta irisgarriak izango direla bermatzeko.

2.– Arau honen xedea da, halaber, zuzkidura-bizitokiek eta babes publikoko etxebizitzek bete behar dituzten diseinu-arauak zehaztea. Azken horien kasuan, babes publikoko kalifikazioaren ondoretarako soilik.

2. artikulua.– Definizioak.

Dekretu honen aplikazioaren ondoretarako, arau honen IV. eranskinean termino bakoitzari esleitzen zaion esanahia kontuan hartuz erabili behar dira Dekretuan agertzen diren terminoak.

3. artikulua.– Gutxieneko bizigarritasun-baldintzen printzipioak.

1.– Euskal Autonomia Erkidegoan dauden eta arau honetan arautzen diren etxebizitzek eta zuzkidura-bizitokiek bete behar dituzten gutxieneko bizigarritasun-baldintzak honako printzipio orokor hauetan oinarritzen dira:

a) Jasangarritasun sozialaren printzipioa, etxebizitzaren tamaina pertsona, familia edo biziki-detzeta-unitate hartzailearen ezaugarrietara egokitzeari dagokionez.



b) Gizonen eta emakumeen arteko tratua eta aukera-berdintasunaren printzipioa, irisgarritasunari, kokapenari, instalazioei eta ekipamenduari dagokienez.

c) Moldakortasunaren printzipioa, etxebizitzak funtzio anitzetara eta erabiltzaileen bizitegi-premia aldakorretara egokitzeari dagokienez.

d) Etxebizitza osasungarriaren printzipioa, argiztapenari eta aireztapenari dagokienez.

e) Ingurumen-jasangarritasunaren printzipioa, honako hauen arabera: energia-efizientzia, CO2 emisioen murrizketa, konfort termikoa, zarataren aurkako babesa, ekonomia zirkularra eta hondakin gutxiago sortzea, etxebizitzaren bizitza baliagarriaren ziklo osoa kontuan hartuta.

2.– Era berean, honako printzipio hauek arautzen dituzte etxebizitzek eta zuzkidura-bizitokiek izan behar dituzten gutxieneko bizigarritasun-baldintzak, zaharberritu behar direnean:

a) Ez okerragotzearen printzipioa; horren arabera, proposatzen den erreformak ezin ditu lehendik dauden bizigarritasun-baldintzak eta -betekizunak okerragotu, ezta proposatzen den birgaitzeak lehendik ere badagoen etxebizitza zatitzea dakarrenean ere.

b) Proporzionaltasunaren printzipioa; eskatutako esku-hartzearen irismenaren eta horrek gutxieneko bizigarritasun-baldintzei dakarkien hobekuntzaren arteko erlazioari buruzkoa da; alegia, eskatutako betekizunak ezin du ekarri bizigarritasunaren hobekuntzarako proporzionala ez den edo hobekuntza ekonomikoki bideraezina egiten duen kosturik.

c) Esku-hartze ezaren printzipioa; horren arabera, eraikinean edo etxebizitzan esku-hartze partzial bat egiteak ez du esan nahi eraikin edo etxebizitza osoan esku-hartzerik egin behar denik.

d) Bateriaezintasunaren printzipioa, ezarritako betekizuna betetzea ezinezkoa denean, eraikin osoa edo haren zati bat katalogazio- edo babes-araubide baten menpe dagoelako.

4. artikulua.– Aplikazio-eremua.

1.– Dekretu honetako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak aplikatu behar zaizkie Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldean dauden etxebizitza eta zuzkidura-bizitoki guztiei, bai horiek hartzen dituzten eraikinei ere, sustapen publikokoak zein pribatukoak, librekoak nahiz babestukoak izan.

2.– Dekretu honetan ezarritako diseinu-arauak aplikatuko zaizkie Euskal Autonomia Erkidegoko babes publikoko etxebizitzei, babes publiko etxebizitzaren kalifikazioari begira, baita zuzkidura-bizitokiei ere.

3.– Bizitegi-erabilera duten eraikinei, Euskal Kultura Ondarearen maiatzaren 9ko 6/2019 Legearen arabera babestuta daudenei; edo Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 76. artikuluan aurreikusitako ondasun babestuen katalogo batean sartuta daudenei; eta, etxebizitzak edukirik, edozein araudi sektorialek babestutako eraikinei dekretu honetan xedatutako bizigarritasun-baldintzak aplikatuko zaizkie, eta baldintzok euren babes-araubidera egokituko dituzte.

5. artikulua.– Etxebizitzen eta zuzkidura-bizitokien jabeen eta erabiltzaileen betebeharrak.

1.– Etxebizitzen edo zuzkidura-bizitokien jabeak diren pertsona fisikoek edo juridikoek, publikoak zein pribatuak izan, nahitaez mantendu behar dituzte ondasun horiek segurtasun, osasungarritasun, energia-efizientzia, txukuntasun eta apaintasun publikoko egoera onean, zor den gisan; hala, kontserbatzeko edo hobetzeko behar diren lanak eta obrak egingo dituzte, dekretu honetan xedatzen diren bizigarritasun-baldintzak betetzeko.

2.– Baldintza hori betetzeko, eraikinen jabeek eraikinak kontserbatzeko edo hobetzeko behar diren lanak eta obrak egingo dituzte, etxebizitzarako Eraikinaren Liburua arautzen duen urriaren 21eko 250/2003 Dekretuan araututako Eraikinaren Liburuan edo, horrelakorik ezean, Euskal Autonomia Erkidegoko eraikinen ikuskapen teknikoari (EIT) buruzko uztaileko 24ko 117/2018 Dekretuan arautzen den Erabilera eta Mantentze Planean aipatutako jarduketan bitartez.

3.– Erabiltzaileen betebeharra da, jabeak izan edo ez, eraikinak edo haien zati bat egoki erabiltzea, aurreko apartatuan adierazitako dokumentazioan bildutako erabilera- eta mantentze-jarraibideekin bat etorriz.

4.– Etxebizitzaren gainokupazioa etxebizitzaren erabilera anomalo bat da, eta ez du betetzen haien funtzio soziala. Etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren erabiltzaileek, jabeak izan edo ez, gainokupazioa saihesteko beharrezko diren neurriak hartu behar dituzte.

5.– Etxebizitza edo bizitoki bat gainokupatutzat joko da, bertan bizi diren lagunen kopurua handiagoa denean ratio hauen arabera dagokiona baino:

a) Etxebizitza batean pertsona 1 bizi bada, etxebizitzak 25 metro karratu erabilgarriko azalera eduki beharko du gutxienez.

b) Etxebizitza batean 2 pertsona bizi badira, etxebizitzak 35 metro karratu erabilgarriko azalera eduki beharko du gutxienez.

c) Etxebizitza batean 3 pertsona bizi badira, etxebizitzak 50 metro karratu erabilgarriko azalera eduki beharko du gutxienez.

d) Etxebizitza batean 4 pertsona bizi badira, etxebizitzak 60 metro karratu erabilgarriko azalera eduki beharko du gutxienez.

e) Etxebizitza batean 5 pertsona edo gehiago bizi badira, etxebizitzak honako formula hau aplikatuta lortzen den azalera erabilgarriaren berdina edo handiagoa eduki beharko du:  $A \geq 20 + \{10 \times N\}$  (N = pertsona kopurua; eta S = etxebizitzak izan beharreko gutxienerako azalera erabilgarria). Baldintza hori betetzen ez bada, etxebizitza gainokupatuta dagoela ulertuko da.

Horretarako ez dira kontuan hartuko terrazak, balkoien eta esekilekuen azalera.

6.– I. eranskineko I-C.2.4 apartatuko xedapenen arabera, zuzkidura-bizitokiaren edo etxebizitza kolaboratiboaren eraikinak zerbitzu komunak baditu, 5 metro karratu murriztuko dira aurreko apartatuan adierazitako azalera.

6. artikulua.– Hirigintza-plangintzarekiko, udalen eraikuntza-ordenantzekiko eta hirigintza-lizentziekiko koordinazioa.

1.– Dekretu honetan xedatutako gutxienerako bizigarritasun-baldintzak nahitaez bete behar dituzte beste administrazio publiko batzuek onesten dituzten plangintza-tresnek eta hirigintza- zein eraikingintza-arloko udal-ordenantzek.

2.– Udalek, beren eraikuntza-ordenantzen bidez, Dekretu honetan ezarritakoak baino bizigarritasun-baldintza zorrotzagoak eskatu ahal izango dituzte. Nolanahi ere, babes publikoko etxebizitzak edo zuzkidura-bizitokiak direnean, udal-ordenantzen bidez ezein kasutan ezin izango dira inola ere aldatu dekretu honen I. eranskinean ezarritako bizigarritasun-baldintzak, ezta II. eranskineko diseinu-arauak ere.



3.– Hirigintza-plangintzako tresnek barne hartzen badituzte, besteak beste, jarduketa integratuei lotutako hiri-lurzoruetan eta lurzoru urbanizagarrian bizitegi-garapen berriak egiteko eremuen antolamendu xehatuari buruzko zehaztapenak, memorian justifikatu beharko dute haien diseinuak arau honen I. eranskinean jasotako baldintzak betetzea ahalbidetzen duela. Era berean, eskakizun hori aipatutako hirigintza-plangintzako tresnen eraikuntza-araudian sartuko da.

4.– Plan bereziak onartzea nahitaezkoa den eremuen kasuan, plan horietan jasoko dira arau honetan ezarritakoaren arabera aplikatu beharreko gutxienerako bizigarritasun-baldintzak.

5.– Etxebizitzen bizigarritasun-baldintzak errazte aldera, nagusiki bizitegi-erabilerrako diren eraikinetan, hirigintza-plangintzan ezarritako bolumen eta profil eraikiak edo eraikigarriak kanpoko espazio irekiak barne hartuko ditu, hala nola balkoiak, logiak, terrazak edo esekilekuak, eta eraikigarritasunaren ondorioetarako ez dira zenbatuko horien lehen hamar metro karratuak etxebizitzako edo zuzkidura-bizitokiko.

6.– Arau honetan adierazitako baldintzak betetzea edo justifikatzea artikuluan honetan jasotako plangintza orokorreko eta garapenerako tresnak onartzeko prozeduretan jasota geratuko da.

## II. KAPITULUA

### GUTXIENEO BIZIGARRITASUN-BALDINTZAK ETA DISEINU-ARAUAK

7. artikulua.– Etxebizitzen eta zuzkidura-bizitokien gutxienerako bizigarritasun-baldintzak.

1.– Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitza eta zuzkidura-bizitoki guztiek, baita horiek hartzen dituzten eraikinek ere, dekretu honen I. eranskinean xedatutako gutxienerako bizigarritasun-baldintzak bete beharko dituzte, etxebizitza kolaboratiboek izan ezik; azken horiek, haien ezaugarriak direla medio, I. eranskinean zuzkidura-bizitokietarako ezarrita dauden arauak bete beharko dituzte, haien erabilera- eta jabetza-araubidea edozein direla ere.

2.– Era berean, aurreko apartatuan aipatutako etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak birgaitzeko jarduketek dekretu honen I. eranskinean jasotako gutxienerako bizigarritasun-baldintzak bete beharko dituzte.

3.– Hala ere, arau hau indarrean jarri aurretik eraikitako etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak dekretu honen bigarren xedapen iragankorrean xedatutakoaren arabera arautuko dira.

8. artikulua.– Eraikuntza-proiektuen edukia, gutxienerako bizigarritasun-baldintzak betetzeari dagokionez.

1.– Arau honetan xedatutako gutxienerako bizigarritasun-baldintzak betetzen direla egiaztatzeko, eraikin berriak altxatzeko edo etxebizitzak birgaitzeko behar diren dokumentu teknikoek Eraikintzaren Kode Teknikoan edo hori ordeztzen duen araudian jasotako xedapenak bete beharko dituzte, bereziki haien edukia dagokionez.

2.– Nolanahi ere, eta arau hau betetzeari dagokionez, dokumentu horiek III. eranskinean adierazitako informazioa jaso beharko dute udalaren obra-lizentzia eskatzeko:

9. artikulua.– Babes publikoko etxebizitzen eta zuzkidura-bizitokien diseinu-arauak.

1.– Babes publikoko etxebizitzek, babes publikoko kalifikazioa lortzeko bakarrik, dekretu honen II. eranskineko diseinu-arauak bete beharko dituzte.

2.– Kalifikazio hori eskatzen duten pertsonak dekretu honen III. eranskinean xedatutakoa jaso beharko dute eraikuntza-proiektuetan.

3.– Halaber, II. eranskinak zuzkidura-bizitokien diseinu-arauak ezartzen ditu.

10. artikulua.– Gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak betetzetik salbuestea.

1.– Etxebizitza edo zuzkidura-bizitokia kokatuta dagoen udalak, lizentzia-eskabideko interresdunak eskatu ondoren, hurrengo apartatuan ezarritako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzetik salbuetsi ahalko du.

Era berean, Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailak gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzetik salbuetsi ahalko du, berak sustatutako babes publikoko etxebizitzaren edo zuzkidura-bizitokien kasuan.

2.– Hauek dira gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzetik salbuesteko kasuak:

a) Lehendik dauden eraikinen birgaitze integraleko proiektuen ondoriozko etxebizitzak edo orubetan, hiri-eremuetan eta finkatuta dauden eremuetan eraikitzekeko proiektuetakoak, baldin eta lehendik dauden eraikinen edo lurzatieen morfologia berezi eta konplexuagatik ezinezkoa bada arau honetan jasotako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak betetzea, betiere hirigintza-plangintzak aldeztatu aurretik hala aurreikusten badu.

b) Bizitegi-erabilerarako lehendik dauden eraikinen birgaitze integrala egiteko nahiz bizitegi-erabilerarako eraikin berriak eraikitzekeko proiektu berritzaileen ondoriozko etxebizitzak.

3.– Ezin izango dira inola ere salbuetsi Eraikintzaren Kode Teknikoan jasotako baldintzak eta arau honetan etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokien irisgarritasunari, gutxieneko azalerari eta gutxieneko garaiera libreari buruz ezarritako baldintzak.

4.– Proiektu bat berritzailetzat joko da baldin eta izaera ofizialeko ikerketa-, garapen- eta berritza-programaren batean sartuta badago, eta programa hori komunitate zientifikoak, esparru akademikoak, Europako erakundeek edo I+G+B arloko beste programa publiko batzuek bermatzen badute; edo, bestela, sektore publikoko kontratazioari buruzko araudiarekin bat datorren epaimahaiaren esku-hartzea duen lizitazio publiko baten ondorio bada, hala nola ideia-lehiaketa, proiektu-lehiaketa edo antzekoren baten ondorio, betiere xede espezifikoak etxebizitzaren edo arkiteturaren arloko berrikuntza eta esperimentazioa denean.

5.– Dagokion udalak, eskatzaileak salbuespena justifikatu ondoren eta obra-lizentzia eman aurretik, gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzetik salbuestea ebatzi ahal izango du. Hala ere, ebazpen hori ez da loteslea izango Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrean etxebizitzaren arloko eskumena duen organoak eman beharreko babes publikoko kalifikazioari dagokionez.

6.– Salbuespenaren eskatzaileek kasuan kasuko memorian adierazi beharko dituzte eragindako bizigarritasun-baldintzak, alegatutako salbuespen-arrazoen justifikazioa, salbuespen-eskabidearen xede diren bizigarritasun-elementuak eta -baldintzak, eta elementu salbuetsien ordeztu beharreko neurriak. Halaber, salbuespenari buruzko justifikazioa apartatu espezifiko batean jaso beharko da eraikuntzarako edo birgaikuntzarako behar diren dokumentu teknikoetan (oinarrizko proiektua, egikaritze-proiektua eta obraren amaierako dokumentazioa).

## III. KAPITULUA.

## BIZIGARRITASUN-EZAREN ADIERAZPENA.

## 11. artikulua.– Infraetxea.

Dekretu honetan ezarritako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzen ez dituzten etxebizitza-erakin guztiak edo eraikin-zati guztiak joko dira infraetxetzat.

## 12. artikulua.– Bizigarritasun-ezaren adierazpena.

Bizigarritasun-ezaren adierazpena administrazio-egintza bat da, zeinaren bidez egiaztatzen baita etxebizitza edo zuzkidura-bizitoki bat ez dela egokia giza bizitoki izateko, ez dituelako betetzen ez dekretu honetan ez udal-ordenantzetan ezarritako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak. Azken horiek dekretu honen 6.2 artikuluan ezarritakoaren arabera izango dira.

## 13. artikulua.– Bizigarritasun-eza adierazteko kasuak.

1.– Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 60.3 artikuluan ezarritakoarekin bat etorriz, dekretu honetan ezarritako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak ez betetzeagatik infraetxea dela ebazten denean, etxebizitza edo zuzkidura-bizitokia kokatuta dagoen udalerriko udalak etxebizitza horren bizigarritasun-ezaren adierazpena egingo du.

2.– Era berean, etxebizitza edo zuzkidura-bizitokia kokatuta dagoen udal-mugarterako udalak bizitzeko desegokitzat jo ahalko ditu etxebizitzak edo bizitokiak, inguruabar hauetako bat gertatzen denean:

a) Etxebizitza edo bizitokia erabiltzea arriskutsua izatea pertsonen segurtasunerako edo osasunerako.

b) Udal-ordenantzek erregelamendu bidez zehazten dituzten bizigarritasun-baldintzak ez betetzea.

3.– Artikulu honetan jasotakoaren ondoretarako, etxebizitza edo bizitoki bat erabiltzeak pertsonen segurtasuna edo osasuna arriskuan jartzen duela ulertuko da osasungarritasun-baldintzak betetzen ez direnean. Halakotzat hartuko da, adibidez, pieza bizigarrietan kaltegarriak izan daitezkeen hezetasunak egotea, ur-horniduren eta hustubideen barne-sareek akatsak izatea, eta higiezinako bizilagunen osasunerako kalteak edo arriskuak eragiten dituen beste edozein inguruabar.

## 14. artikulua.– Bizigarritasun-eza adierazteko prozedura.

1.– Udal Administrazioak aurreko artikuluan adierazitako bizigarritasun-ezaren kasuren baten berri duenean, ofizioz, dagozkion ikuskapen-eskumenen bidez, edo interesdunek eskatuta, edo herritarrek salaketa jarrita, bizigarritasun-eza adierazteko espedienteak has dezake.

2.– Prozedura interesdunek eskatuta hasten bada, idazkian jasoko dira higiezinaren identifikazio-datuak, eta bizigarritasun-ezaren adierazpena oinarritzen duten arrazoiak eta bizilagunen zerrenda (edukitza-titulua edozein dela ere), baita higiezinaren gaineko eskubide errealeen titularen ere, halakorik balego.

3.– Hasteko idazki horrekin batera, teknikari eskudun batek emandako ziurtagiria aurkeztu beharko da, bat etorriz Eraikingintzaren Antolamenduari buruzko azaroaren 5eko 38/1999 Legean jasotakoarekin. Ziurtagiri horretan, bizigarritasun-ezaren adierazpena eskatzeko arrazoia justifikatuko da, eta egiaztatu beharko da, halaber, eskaera egiten den unean etxebizitzak, bere ustez, segurtasun- eta bizigarritasun-baldintza nahikoak betetzen dituen okupatzaileek dagokion erabakia hartu arte bertan jarraitzeko.

4.– Espedientea hasitakoan, jabeari, bizilagunei eta higiezinaren gaineko eskubide errealeen titularreri, halakorik balego, erabakiaren berri emango zaie, eta udaleko txosten teknikoak helaraziko zaizkie, hamar eta hamabost egun arteko epean beren eskubideen aldeko agiriak eta justifikazioak alegatu eta idatziz aurkez ditzaten. Epe hori emandako epearen erdian luzatu ahal izango da.

5.– Interesdunek aurkeztutako txosten teknikoan alegatzen bada berehalako arriskua dagoela eta horrek pertsoneri kalte egin diezaiekeela, ikuskapen teknikoa egiteko aginduko da, eta, hori eginda, bidezkoa dena erabakiko da higiezinaren bizigarritasunari eta okupatzaileek higiezina uzteari dagokienez. Espedientea izapidetzen den bitartean, behar beste aldiz egin ahal izango da ikuskapena.

6.– Espedientea amaituta, udal-zerbitzu eskudunek behin betiko ebazpena emateko eskumena duen organoari helaraziko diote proposamena. Proposamen hori hamar eguneko epean idatzi beharko da, udal-txosten teknikoa espedienteari erantsi zitzaionetik zenbatzen hasita. Nolanahi ere, etxebizitzaren bizigarritasun-ezari buruzko ebazpena ezin izango da sei hilabetez baino gehiagoz luzatu, prozedura hasi zenetik aurrera.

7.– Espedientearen ebazpenak erabaki hauetakoren bat jaso beharko du:

a) Etxebizitza behin-behinean bizigarria ez dela ebaztea, baldin eta bizigarritasun-ezaren egoera konpon badaiteke.

b) Etxebizitza behin betiko bizigarria ez dela ebaztea.

c) Etxebizitzan bizigarritasun-eza adierazteko egoerarik ez dagoela ebaztea.

8.– Behin-behineko bizigarritasun-eza adierazten duen udalaren ebazpenean ezarriko dira etxebizitzak edo bizitokiak bizigarritasuna berreskuratzeko beharrezkoak diren baldintzak, eta kasu bakoitzaren arabera gehieneko epea emango du interesdunek baldintza horiek bete ahal izan ditzaten.

9.– Udalak egiaztatu beharko du behin-behineko bizigarritasun-ezaren adierazpenean xedatutako neurriak hartu direla hartarako emandako epean, dela neurri horiek hartzeko arduradunak aurkeztutako dokumentazioaren bidez, dela etxebizitza edo bizitokia bisitatuz.

10.– Neurriak hartu izanaren egiaztapena egiteko, behartuta dagoenak agiriak aurkeztu behar baditu, dokumentazio horretan egon beharko da, gutxienez, teknikari eskudun batek sinatutako txostena, Eraikingintzaren Antolamenduari buruzko Legean jasotakoaren arabera.

11.– Aurreko bi apartatuetan adierazitakoa betez, udalak egiaztatu duenean etxebizitza edo zuzkidura-bizitokia bat datorrela arau honetan xedatutako bizigarritasun-baldintzekin, bizigarritasun-ezaren adierazpena ondorioz gabe uzteko eta etxebizitza okupatzea ahalbidetzeko ebazpena emango du.

12.– Hala ere, udal-ebazpenean ezarritako epea igaro eta interesdunak ez baditu eskatutako jarduketak egin, udal-organo eskudunak, bizigarritasuna berreskuratzeko bete behar diren baldintzak ez betetzea justifikatzen duen txostena egin ondoren, beste ebazpen bat emango du behin betiko bizigarritasun-eza adierazteko.

13.– Bizigarritasun-ezaren adierazpena behin betikoa bada eta administrazio-bidean irmoa, behar diren esku-hartze neurriak hartuko dira higiezin berriz ere bertan bizitzeko modukoa izateko, lehentasuna emanez beharrezko diren sustapen-, birgaitze- eta laguntza-neurriei; eta, bitarte horretan, aukera izango da egikaritze-aginduekin aurrera jarraitzeko, edo, hala badagokio, aurre-egoeraren adierazpena egiteko, baita nahitaezko desjabetze, salmenta edo ordezkpena ebazteko ere, funtzio soziala betetzen ez bada. Edonola ere, beti errespetatu behar da etxebizitza legez okupatzeko eskubidea, Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legean eta hura garatzeko ezarriko den araudiaren arabera.

14.– Behin-behinean ez-bizigarri deklaritzen diren etxebizitza edo bizitokietan, oro har, jendea bizi ahal izango da, harik eta udalak behin betiko bizigarritasun-ezaren adierazpena ematen duen arte. Hala ere, bertan bizi diren pertsonentzako arriskua badago, udalak, arriskuaren berri duen lehen unetik, haren erabilera eten beharko du kautelaz, behin-behineko bizigarritasun-ezaren adierazpena eman aurretik, baita administrazio-espedientea hasi aurretik ere, betiere betetzen badira Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 56.2 artikuluan ezarritako baldintzak.

15. artikulua.– Bizigarritasun-ezaren adierazpenaren edukia.

Bizigarritasun-ezaren adierazpenak, gutxienez, datu hauek zehaztu behar ditu:

- a) Etxebizitzaren helbidea eta kokapena identifikatzeko datuak.
- b) Etxebizitzaren titularra edo titularrak identifikatzeko datuak.
- c) Hala badagokio, bizigarritasun-ezaren adierazpena eragin duen egoeraren erantzulea edo erantzuleak identifikatzeko datuak.
- d) Bizigarritasun-ezaren adierazpena justifikatzeko arrazoiak.
- e) Bizigarritasun-eza behin-behinekoa bada, bizigarritasun-ezaren egoera lehengoratzeko hartu behar diren neurriak, emandako epea eta aipatutako neurriak gauzatzeko arduraduna identifikatzeko datuak.

#### IV. KAPITULUA

##### ERANTZUKIZUNA ETA ZEHAPEN-ARAUBIDEA

16. artikulua.– Gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzearen jarraipena eta kontrola.

Etxebizitza edo zuzkidura-bizitokia kokatuta dagoen udal-mugarterako udalari egokituko zaio arau honetan araututako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzen diren fiskalizatzea, eta, subsidiarioki, Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen organoari.

17. artikulua.– Etxebizitzen eta zuzkidura-bizitokien gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzea.

2022ko irailaren 1a, osteguna

1.– Etxebizitzen gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzen direla egiaztatzeko, teknikari eskudun batek txostena idatzi beharko du, Eraikingintzaren Antolamenduari buruzko azaroaren 5eko 38/1999 Legean jasotakoaren arabera, Dekretu honen eranskinean edo, babes publikoko etxebizitza denean, etxebizitza kalifikatzeko ebazpenean jasotakoa oinarri hartuta.

2.– Eraikinaren ikuskapen teknikoaren (EIT) txosten bidez, eta, hala badagokio, hutsak zuzentzeko ziurtagiri bidez (Euskal Autonomia Erkidegoko eraikinen ikuskapen teknikoari buruzko uztailaren 24ko 117/2018 Dekretuan jasotako baldintzetan egin eta erregistratutakoak) egiaztatu ahal izango da etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak betetzen direla, kontserbazioari, segurtasunari, iragazgaitasunari eta egitura-finkapenari dagokienez.

18. artikulua.– Zehapen-araubidea.

Dekretu honetan ezarritako betebeharrak ez betetzeak Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legean edo hori ordeztzen duen arauan ezarritako zehapen-araubidea aplikatzea ekarriko du.

#### XEDAPEN GEHIGARRIA.

Lanerako espazioak dituzten eta etxebizitza produktibotzat hartzen diren etxebizitzak babes publikoko etxebizitza gisa kalifikatu ahal izango dira, arau honen II. eranskinean ezarritakoaren arabera. Era berean, etxebizitza horiek Etxebideren erregistroan behar bezala inskribatutako etxebizitza-eskatzaileei esleitu ahal izango zaizkie lehentasunez, baldin eta etxebizitza-erabilerarekin bateragarria den lanbide-jarduera bat egiten badute eta etxebizitza mota hori berariaz eskatzen badute, betiere abenduaren 26ko 210/2019 Dekretuan, kreditu-erakundeen eta Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioaren arteko etxebizitzaren eta lurzorua arloko finantza-lankidetzari buruzkoan eta etxebizitzaren arloko erregelamendu-xedapenak aldatzekoan, ezarritako esparruaren barruan, edo hura ordeztzen duen araudiaren barruan.

#### LEHENENGO XEDAPEN IRAGANKORRA

1.– Dekretu hau indarrean jarri ondoren onesten diren hirigintza-plangintzako tresna eta ordenantza guztiak egokitu egin beharko dira dekretu honek ezartzen dituen gutxieneko bizigarritasun-eskakizunetara.

2.– Bestalde, indarrean jarraituko dute dekretu hau indarrean jarri aurretik onartutako hirigintza-plangintzako tresnek. Hala ere, arau hau osorik betetzearen eta plangintza horren artean bateraezintasunik balego, dekretu hau betetzea gailenduko da, I. eranskineko A-I.A.2 apartatua izan ezik, eta 10.1 artikuluari heldu ahal izango zaio dekretu hau partzialki betetzeko, bateragarria baita aldez aurretik onartutako plangintzarekin. Halakoetan, ez da beharrezkoa izango salbuespen-aukera hori bertan jasotzea.

#### BIGARREN XEDAPEN IRAGANKORRA

1.– Egonkortasunari, segurtasunari, iragazgaitasunari eta egitura-finkapenari dagokienez oinarritzko baldintzak betetzen dituzten etxebizitzek gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzen dituztela ulertuko da, baldin eta dekretu hau indarrean jarri aurretik udal-lizentzia badute.

Hala ere, aurreko paragrafoan xedatutakoaren arabera lizentziarik ez duten etxebizitzek egonkortasunari, segurtasunari, iragazgaitasunari eta egitura-finkapenari dagozkien oinarritzko baldintzak bete beharko dituzte, eta, gainera, eraikitze-urtearen arabera indarrean dagoen araudia bete beharko dute. Zehazki, hau izango da etxebizitza horien erregimena:



a) 1944ko martxoaren 1a baino lehen eraikitako etxebizitzek ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren IV. eranskineko xedapenak bete beharko dituzte.

b) 1944ko martxoaren 1etik 2002ko abenduaren 31ra bitartean eraikitako etxebizitzek 1944ko otsailaren 29ko Aginduan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte. Agindu horren bidez, etxebizitzek izan behar dituzten gutxieneko higiene-baldintzak zehazten dira, eta etxebizitzek kontserbazio-egoera onean egon behar dutela xedatzen da.

c) 2003ko urtarrilaren 1etik arau hau indarrean jarri arte eraikitako etxebizitzek Ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren III. eta IV. eranskinetako xedapenak bete beharko dituzte (eraikin batek, egitura eta eraikuntza aldetik egokia izateko, bete behar dituen baldintza orokorrak, eta etxebizitzaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak).

2.– Dekretu hau indarrean jarri aurretik eraikitako zuzkidura-bizitokiak eta horiek hartzen dituen eraikina bizigarritzat joko dira, baldin eta, hirigintza-lizentzia izateaz gain, Babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuaren hirugarren xedapen gehigarria betetzen badute, horien eraikuntza- eta diseinu-baldintzei lotutako alderdietan.

3.– Aurreko apartatuetan aipatzen diren etxebizitzetan eta zuzkidura-bizitokietan egiten diren birgaitze-obrek etxebizitza-erabilerarako egokiak direla egiaztatzeko baldintzak lortu edo hobetzeko beharrezko diren aldaketak bete beharko dituzte, dela etxebizitza isolatu gisa, dela eraikin baten parte gisa, eta dekretu honen I. eranskinean jasotako bizigarritasun-baldintzak lortzera bideratu beharko dira.

4.– Salbuespen gisa, birgaitze hori I. eranskinaren arabera egin ezin denean, Ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren zehaztapenetan xedatutakoari jarraituko zaio, etxebizitzaren eta hura hartzen duen eraikinaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzei dagokienez. Eta, azalera edo garaiera mugengatik edo argiztapen-bao berriak irekitzeko ezintasunagatik aurrekoetako bat ere bete ezin bada, etxebizitzak erabilera- eta kontserbazio-egoera onean egoteko soluzioak hartuko dira, behintzat egonkortasunari, segurtasunari, iragazgaitasunari eta egitura-finkapenari dagozkien oinarrizko baldintzak betez.

## HIRUGARREN XEDAPEN IRAGANKORRA

Bizitegi-erabilerarako eraikin berrietan eta etxebizitzarako edo zuzkidura-bizitokirako birgaituko diren eraikinetan, baldin eta arau hau indarrean jarri aurretik obra-lizentzia eskatu bada, obrak emandako lizentziaren aurreikuspenen arabera egikarrituko dira, eskabidea egin zen unean indarrean zegoen araudiaren arabera.

## LAUGARREN XEDAPEN IRAGANKORRA

Babes publikoko etxebizitzaren sustapenetan, dekretu hau indarrean jarri aurretik sustapenen behin-behineko kalifikazioa eskatu edo lortu duten pertsona publiko edo pribatu titularrei dagozkien, behin betiko kalifikazioa izapidetuko da, erregelamendu honen aurretik behin-behineko kalifikazio-eskaeraren unean indarrean zegoen araudian aurreikusitakoaren arabera.

## LEHENENGO XEDAPEN INDARGABETZAILEA

Indargabetu egin da Babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuaren hirugarren xedapen gehigarria, erregimen autonomikoko zuzkidura-bizitokien ezaugarriei buruzkoa.

## BIGARREN XEDAPEN INDARGABETZAILEA

Indargabetu egin dira Ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren III. eta IV. eranskinak.

## HIRUGARREN XEDAPEN INDARGABETZAILEA

Indargabetu egin da Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren 2009ko otsailaren 12ko Agindua, babes ofizialeko etxebizitzaren diseinuari buruzko ordenantzak onartzen dituenak.

## AZKEN XEDAPENETAKO LEHENENGOA

Udalek, hiru urteko epean, arau honen xedapenetara egokitu beharko dituzte haien erai kuntza-ordenantzak.

## AZKEN XEDAPENETAKO BIGARRENA

Aldatu egiten da 68/2000 Dekretuaren (apirilaren 11koa, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituenak) III. eranskineko 10.2.1 artikulua, eta honela geratzen da idatzita:

«Solairu bat baino gehiagoko etxebizitzetan, plataforma jasotzaile bat instalatu ahal izateko zehazpen teknikoak eta diseinukoak ezarriko dira».

## AZKEN XEDAPENETAKO HIRUGARRENA

Aldatu egiten da 68/2000 Dekretuaren (apirilaren 11koa, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituenak) III. eranskineko 10.2.1 artikulua, eta honela geratzen da idatzita:

«Korridoreak, bere puntu guztietan, 1,00 m-ko zabalera izango du gutxienez».

## AZKEN XEDAPENETAKO LAUGARRENA

Ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren III. eta IV. eranskinari egindako erreferentziak Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokien gutxienerako bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen dekretuari egindakotzat hartuko dira. Zehazki, honako arau hauek jasotzen dituzte abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuari buruzko aipamenak:

a) 210/2019 Dekretua, abenduaren 26koa, kreditu-erakundearen eta Euskal Autonomia Erkidegoaren arteko etxebizitzaren eta lurzoruaren arloko finantza-lankidetzakoa, eta etxebizitzaren arloko erregelamendu-xedapenak aldatzekoa.

2022ko irailaren 1a, osteguna

b) 61/2009 Dekretua, martxoaren 10ekoa, 316/2002 Dekretua, abenduaren 30ekoa, hirugarrenez aldatzeko dena. Dekretu horrek «Etxebizitza Hutsaren Programa» sustatu eta bultzatzen du, programa horren araubide juridikoa ezartzen du eta Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publiko SA sozietate publikoari programa kudeatzeko ardura ematen dio.

c) 466/2013 Dekretua, abenduaren 23koa, «Bizigune» Etxebizitza Hutsen Programa arautzen duena.

d) 144/2019 Dekretua, irailaren 17koa, Merkatu libreko etxebizitzak alokatzeko ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) bitartekaritza-programa arautzeko dena.

e) Agindua, 2021eko uztailaren 21ekoa, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuarena, etxebizitzaren eta eraikinen birgaitzearen, irisgarritasunaren eta energia-efizientziaren arloko jarduketa babesgarrietarako finantza-neurriei buruzkoa.

f) Agindua, 2012ko urriaren 15ekoa, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuarena, etxebizitza-eskatzaileen erregistroari eta babes ofizialeko etxebizitzak nahiz araubide autonomikoko zuzkidura-bizitokiak esleitzeko prozedurei buruzkoa.

g) Agindua, 2010eko urriaren 6koa, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuarena, etxebizitzak erosteko finantza-neurriei buruzkoa.

**AZKEN XEDAPENETAKO BOSGARRENA.**– Garapena eta aplikazioa.

Etxebizitza-gaietan eskumena duen sailburuari ahalmena ematen zaio dekretu honen garapenerako arauak onartzeko eta, orobat, legeren batek hala aginduta edo zientzia- edo teknologia-arloetako aurrerapenengatik beharrezkoa denean, dekretuaren eranskinak egokitzeko.

**AZKEN XEDAPENETAKO SEIGARRENA.**– Indarrean jartzea.

Dekretu hau Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratu eta 90 egunera jarriko da indarrean.

Vitoria-Gasteizen, 2022ko ekainaren 28an.

Lehendakaria,  
IÑIGO URKULLU RENTERIA.

Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburua,  
IGNACIO MARÍA ARRIOLA LÓPEZ.

## I. ERANSKINA

### ETXEBIZITZEN ETA ZUZKIDURA-BIZITOKIEN GUTXIENEN BIZIGARRITASUN-BALDINTZAK

#### **I-A: Eraikina.**

##### **I-A.1: Segurtasun-baldintzak.**

Eraikineko solairu guztietako espazio eta elementu erkide guztiak (eskailerak barne) proiektatzean eta egikaritzean, espazio eta elementu horiek espazio-konfigurazio egokia edukiko dute, segurtasun-pertzepzioa bermatzeko.

Eraikinaren barrualderako sarbideak beheko solairuko itxiturarekiko 2 metro baino gutxiagoko sakoneran egongo dira, eta ez da zokorik sortuko.

Sarbide-atariak konfigurazio espazial argia eta erregularra izango dute.

Espazio erkide guztietan, angelu itsuak, atzeraemanguneak, ertzak, zona ilunak eta erabiltzaileen segurtasuna arriskuan jar dezaketen gainerako espazioak egotea saihestuko da. Horrelako angeluak edo ertzak badaude, ispiluak edo bestelako ikus-sistemak ezarri beharko dira, espaziotan ikusgaitasun egokia bermatzeko.

Espazio erkide guztiek argiztapen egokia eduki beharko dute eta argiak automatikoki piztuko dira.

Eraikin bateko fatxadako argiztapen- edo aireztapen-baoen kanpoko garaiera 2 m-koa baino gutxiagokoa bada (baoaren behe-kotatik sestraren kanpo-kotara bitarte), inor bidegabe sar dadin saihesteko segurtasun-sistemak ezarriko dira.

Igogailuek segurtasun-sistemak edo -mekanismoak izango dituzte garajetik eta garajerako sarbidean, eraikinean edo etxebizitzetan inor bidegabe sartzea saihesteko.

Suteen aurka babesteko ekipamenduak eta instalazioak eduki beharko dira, baita Eraikingintzaren Kode Teknikoan edo hori ordeztzen duen araudian adierazten diren ebakuazio-bitartekoen seinaleak ere. Instalazio horien diseinuak, egikaritzeak, martxan jartzeak eta mantentze-lanek, eta, orobat, haien materialek, osagaiek eta ekipamenduek «Suteetatik Babesteko Instalazioen Araudia» bete beharko dute, baita haren xedapen osagarrietan eta aplikatutako dakiokkeen berariazko beste edozein arauditan ezarritakoa ere. Era berean, 28 metrotik gorako garaiera duten eraikinetan, autobabeserako eta eraikinaren ebakuaziorako plan bat eduki beharko da.

##### **I-A.2: Osasungarritasun-baldintzak. Argiztapena eta aireztapena.**

Eranskin honetan etxebizitzatarako eta zuzkidura-bizitokietarako jasotako eguzkialdi-baldintzak betetzen direla bermatzeko moduan diseinatu beharko dira eraikinak.

Baldintza hori kontuan hartuko da arau honetako 6. artikuluan jasotako plangintza-tresnak onartzeko prozeduretan eta etxebizitzaren diseinuan, etxebizitzak eranskin honetako I-B.2 apartatuko («Osasungarritasun-baldintzak. Argiztapena eta aireztapena») osasungarritasun-baldintzetara egokitu ahal izateko.

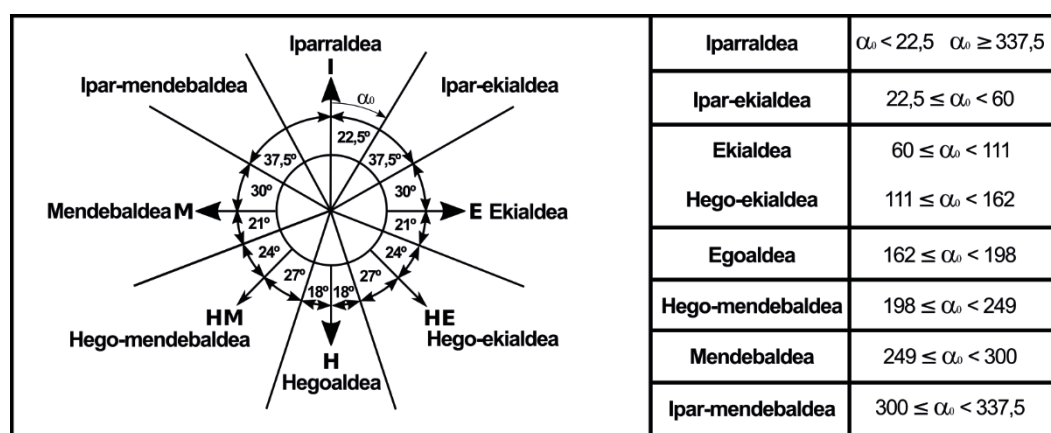
2022ko irailaren 1a, osteguna

Eraikinak planifikatu eta diseinatzeko orduan, etxebizitzaren eguzkialdi egokia bermatu behar da; hori dela eta, ez da onartuko bizikidetzaren nahiz pribatutasun-eremu guztiak ipar-mendebaldera, iparraldera eta ipar-ekialdera begira dauden etxebizitzaren diseinurik.

Arau honen ondoretarako, bizikidetzaren edo pribatutasun-eremuetzat hartuko dira egonlekuak, egongela-jangela, egongela-sukalde-jangela eta logelak.

Etxebizitzaren diseinatzerakoan, bizikidetzaren edo pribatutasun-eremuei dagokien fatxada-azaleraren gutxienez % 30 ez da egongo ipar-mendebaldera, iparraldera eta ipar-ekialdera begira, eta gutxienez gela horietako batean gutxienezko eguzkialdia bermatu behar da.

Horretarako, eguzki-arkua sektore hauetan banatzen da:



Eraikinaren eta eraikineko fatxaden orientazioak, etxebizitzaren guztietan, ahalbidetu behar du bizikidetzaren edo pribatutasun-eremuetako gela batek behintzat alfa angelu bat edukitzea (iparralde geografikoak eta fatxadaren kanpoaldeko normalak eratu), ekialde, hego-ekialde, hegoalde, hego-mendebalde eta mendebaldeko orientazioei dagokiena.

Hego-ekialdera, hegoaldera eta hego-mendebaldera begira dauden fatxadak dituzten eraikinetan, barne-banaketak ahalbidetu behar du gelek gutxienez bi orduko eguzkialdia izatea neguko solstizioan, eta, ahal dela, horiek bizikidetzaren eremuak izatea.

Erdi-sotoko etxebizitzak eraiki ahal izango dira, baldin eta egongela, egongela-jangela, egongela-jangela-sukaldea, sukaldea eta logelak garaiera osoko kanpoaldeko fatxadaren bidez aireztatu eta argizatzen badira, fatxadaren garaiera osotzat hartuta etxebizitzaren zoruaren eta sabaiaren arteko barruko garaiera libre, eta etxebizitzaren kanpoko etxebizitzaren baldintzak eta dekretu honetako gainerako baldintzak betetzen baditu.

Etxebizitzaren argiztapena edo aireztapena patio baten bidez egin ahal izango da; eraikin baten barruan dagoen teilaturik gabeko eremua da patioa.

Patioa inguruko beste patio batzuetatik edo bide publikotik bereizten duten hormez inguratuta egon daiteke, edo eraikin bereko gainerako piezez erabat inguratuta.

Patioetarako sarbidea elementu erkide batean egongo da, edo, erabilera-eskubidea etxebizitzaren batek badauka, etxebizitzaren horretan bertan.

Eraikin bateko etxebizitzaren argiztapena edo aireztapena patioaren bidez egiten bada, patioa kategoria hauetako batean sailkatuko da, bizigarritasun-ondoreetarako:

### **Etxe-uharteko patioa**

Etxe-uharteko patioak argi-patioaren baldintzak beteko ditu gutxienez.

Fatxaden arteko angelua 90°-tik beherakoa denean eta fatxadetan aurrez aurre baoak daudenean, apartatu honetan argi-patioei dagokienez ezarritakoa beteko da.

Kanpoko etxebizitzari eskatzen zaizkion baldintzak betetzeko, etxebizitza begira dagoen etxe-uharteko patioa kanpoko espaziotzat hartuko da honako baldintza hauek betetzen direnean:

- Gutxienez 225 m<sup>2</sup>-ko azalera izango du.
- Bertan, kontuan hartutako bao bakoitzarekiko ukitzaila izango den 12 metroko diametroko zirkulu bat inskribatu ahal izango da.
- Horren eta aurrez aurre dagoen eraikinaren arteko distantzia, baoarekiko perpendikularrean neurtuta, etxebizitzako solairuaren mailaren eta aurrez aurre dagoen eraikinaren gailurraren arteko garaieraren adinakoa izango da, edo hori baino handiagoa.

### **Fatxadara irekitako patioa**

Fatxadara irekitako patioek baldintza hauek beteko dituzte:

- Atzeraemangunearen sakonera 1,50 m-tik beherakoa bada, alboko planoetan ezin izango da baorik ireki.
- Atzeraemangunearen sakonera 1,50 eta 3,00 m bitartekoa denean, aurrealde irekiaren luzera ez da patioaren garaieraren 1/6 baino txikiagoa izango, eta 3,00 m-koa izango da gutxienez.
- Atzeraemangunearen sakonera 3,00 metrokoa edo handiagoa denean, aurrealde irekiaren luzera ez da patioaren garaieraren 1/6 baino txikiagoa izango, eta, edonola ere, sakoneraren adinakoa edo handiagoa izango da.

Fatxadara irekitako patio bat kanpoko espaziotzat har dadin, haren sakonerak aurrealde irekiaren 2/3 baino txikiagoa edo berdina izan beharko du, edo 1,50 m-koa baino txikiagoa.

Fatxaden arteko angelua 90°-tik beherakoa denean eta fatxadetan aurrez aurre baoak daudenean, apartatu honetan argi-patioei dagokienez ezarritakoa beteko da.

### **Lurzatiko patioa**

Lurzatiko patio irekiek, etxe-uharteko patio batean integratuta daudenek, fatxadara irekitako patioaren eta etxe-uharteko patioaren baldintzak bete beharko dituzte, patio horien bidez aireztatzen diren espazioen arabera.

### **Argi-patioa**

Patio horien dimentsioak hurrengo taularen arabera eskatzen den zirkulu inskribatuaren diametroak definituko ditu. Ez du oztoporik eduki beharko eta, tamaina erabakitzeke, aintzat hartuko dira argiztapena eta aireztapena patioaren bidez egiten dituzten lokalen erabilera eta lokal horien eta patioko gailurraren



artean dagoen garaiera (H). Nolanahi ere, logelak edo sukaldeak argiztatzen eta aireztatzen dituen patioaren azalera 12 eta 9 m<sup>2</sup>-koa izango da gutxienez, hurrenez hurren.

*Argi-patioan inskribatutako gutxieneko zirkuluaren diametroa, espazioaren erabilerearen edo etxebizitza motaren arabera:*

- Patio independentea duten familia bakarreko etxebizitzak:  $\emptyset \geq 3$  m
- Altuerako etxebizitzak edo patio partekatua dutenak:
  - Sukalde-jangela (K+C):  $\emptyset \geq 2/3$  H  $\geq 3$  m
  - Gela, sukaldea:  $\emptyset \geq 1/3$  H  $\geq 3$  m
  - Eskailerak, esekilekua, komunak:  $\emptyset \geq 3/20$  H  $\geq 2$  m

Perimetroan itxitako patioak estali ahalko dira, baldin eta bermatzen bada etengabe argiztapen eta aireztapen naturala dutela. Naturala dela bermatzeko, aireztapen-irekidurak erabiliko dira; benetako azalaren batura beteko dute, patioen bidez aireztatzen diren lokalei eskatzen zaizkien aireztapen-emarien gutxienekoen arabera, eta gutxienekoa patioaren azalaren ehuneko hamar (% 10) baino handiagoa izango da. Patioak argiztatzen dituzten egiturarik gabeko argi-zuloetako elementu gardenen proiektzio horizontaleko azalera, gutxienez, patio horretako azalaren % 100 izango da, eta, betiere, argi-zuloaren azalaren 2/3 baino gehiago.

Perimetroan itxitako patioak estaliz gero, komunak, sukaldeak eta logelak soilik egon ahal izango dira patio horietara begira. Patio horietara begira inola ere ezingo dira egon egongelak, egongela-jangelak edo egongela-jangela-sukaldeak.

Kanpoko etxebizitzari eskatzen zaizkion baldintzak betetzeko, etxebizitza begira dagoen argi-patioa kanpoko espaziotzat hartuko da etxe-uharteko patioei eskatutako baldintzak betetzen dituenean.

Patioaren barruko zorua sifoi-hustubide batez hornituta egongo da.

**Eskailera.** Eraikineko eskailera erkideak eguneko argiztapen naturala edukiko du, goitikakoa zein fatxada edo patioen bidezkoa. Horren ezean, eguneko goitikako argiztapen naturala edukiko du, eta solairu bakoitzean argiztapen artifizial osagarria, automatikoki piztuko dena.

- a) Fatxada edo patioen bidez argiztatzea.

Etxebizitza bat dagoen solairu bakoitzean, argiztapen-baoaren gutxieneko azalera 1 m<sup>2</sup>-koa izango da, eta aireztapenera bideratutakoa haren 1/3ra murriztu ahalko da.

Argiztapena ez da erabilera pribatuko balkoien edo terrazen bitartez egingo.

- b) Goitikako argiztapena.

Gehienez lau solairutan onartu ahalko da, eta erdialdeko bao aske bat geratu beharko da eskaileraren garaiera osoan, non 1,10 m-ko diametroko zirkulu bat inskribatu ahalko baita. Eskailera-begiak ahalbidetuko du gutxienez 0,08 H-ko diametroko zirkulu bat inskribatzea; hain zuzen, H garaiera izango da, eskaileraren abiotik argibidearen batez besteko garaieraraino. Aireztapena bermatzeko, irekidurak egingo dira, eta haien gutxieneko azalera argibidearen azalaren % 10 edo esparruaren azalaren 1/20 izango da.

Erdiko baoaren azalera zeharrargia eskailera-kaxaren oinplanoko azaleraren 2/3 baino handiagoa izango da.

Baranden edo karelen zati opakua muga, hala badagokio, 40 cm-ko garaieran egongo da, mailagainaren kanpoko ertzetik neurtuta.

### **I-A.3: Sarbide- eta irisgarritasun-baldintzak.**

**Sarbidea.** Etxebizitza kolektiboen eraikin orok, familia bakarreko etxebizitzek edo eraikin atxikiak sarrera izan beharko du bide publikotik, bide publikoaren ondoko espazio libre batetik edo bide-zortasuna daukan lurzati mugakide batetik.

Eraikinerako sarbidea ibilbide irisgarri baten bidez egin beharko da, irisgarritasun unibertsalean oinarrituta, halaxe xedatzen baitute 68/2000 Dekretuak (apirilaren 11koa, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituenak) eta CTE-DB SUA9 dokumentuak edo horiek ordeztzen dituzten araudiek. Ibilbideak behar bezala seinaleztatuta egon behar du, eta gaueko argiztapen artifiziala izan behar du, pertsonen mugimenduaren bidez era automatikoki pizten dena, konfigurazioaren arabera.

Ziurtatuko da eraikinak ibilbide irisgarria daukala, irisgarritasun unibertsaleko irizpideen arabera, hura osatzen duten etxebizitzetako bakoitzera heltzeko.

Eraikinerako sarbideak gailu bat edukiko du eraikinaren kanpoaldetik etxebizitzetara deitzeko, ikusizko identifikaziorako eta atea irekitzeko. Deitzeko gailuak bandalismoaren aurkakoak izango dira.

**Ataria.** Eraikinean sartzeko atearen ondoko barne-espazioan, 2 m-ko diametroko zirkulua inskribatu ahal izango da zoruaren planoan.

Etxebizitzek eta horiei lotutako erabileretarako espazioek sarbide independentea izango dute ataritik.

Azken horretatik, plangintzak baimendutako beste erabilera batzuetarako espazioetan sartzeko aukera ere egongo da.

Eraikinean etxebizitzetara lotuta ez dauden garajeak badaude, oinezkoentzako bide irisgarri eta independente bat gaituko da.

Eraikinean sartzeko ateak zati gardenak eduki beharko ditu, barrualdea eta kanpoaldea ikusteko azaleraren % 75ean gutxienez. Zati garden horiek 0,70 m eta 1,70 m bitarteko garaieran kokatu beharko dira. Eraikinera sartzeko ateak automatikoki irekitzeko aukera ematen duten sistemak eduki ahal izango ditu, baldin eta aldi berean eskuz ireki ahal izatea bermatzen bada.

**Zirkulazio-espazio erkideak.** Solairuen arteko komunikazio-elementuek (eskailerak eta igogailua) etxebizitza guztietara zuzenean sartzeko aukera emango dute.

Eraikinaren eranskinak (trastelekuek eta garajeek) eta eraikineko lokal edo gela komunek zirkulazio-espazio komunitatikoak izango dute sarbidea. Solairuen arteko komunikazio bertikaleko elementu batek gutxienez (igogailua) eranskin guztietarako zuzeneko sarbidea izango du.

Eskailerak garaje-sotoetara iristen ez direnean, soto horietako larrialdietako irteerako eskailerek zuzenean emango dute kanporako bidea.

Komunikazio-ibilbideek, etxebizitza edo eranskineraino, irisgarriak eta seguruak izan behar dute, zokorik gabe edo segurtasuna bermatzen duten neurriekin.

Eraikinaren barrualdeko zirkulazio-pasabideen zabalerak eta antolaketak aukera emango dute prisma bat horizontalki pasarazteko; zehazki,  $200 \times 80 \times 75$  cm garai den prisma bat.

Zirkulazio-eremu erkideen garaiera librekoa, gutxienez, 2,40 m-koa izango da, baina 20 cm murriztu ahalko da instalazio edo egitura elementuen pasabide kritikoetan.

**Estalkirako sarbidea.** Etxebizitza kolektiboen eraikinen kasuan, estalkirako sarbidea, estalkia edo bertan instalatutako ekipamenduak mantentzeko, erabilera erkideko gune batean egongo da, eta giltza bidez ixteko sistema edukiko du. Pertsona bat sartzeko eta mantentze-lana egiteko tresnak eta materialak sartzeko moduko neurria izan beharko du: 1,00 m x 1,00 m. Gutxienez, eskala finko, ezkutagarri edo baliokide batez osatuta egongo da.

**Eskailerak.** Eskailerek ez dute zokorik edukiko, seguruak izan daitezten; bestela, hala badagokio, ispiluak edo bestelako ikusizko sistemak eduki beharko dituzte espazioak ondo ikusteko, baita automatikoki pizten den argi egokia ere.

Eskailerek solairu bakoitzaren seinalea edukiko dute eskaileran bertan. Eskailera etxebizitzan banatokitik bereizita edo konpartimentutan banatuta dagoenean, ateen beirazko idi-begi bat edo zati garden bat edukiko dute, 30 cm-ko diametroko zirkulu bat inskribatu ahal izateko modukoa. Ateen zati gardena 0,70 m eta 1,70 m bitarteko garaieran kokatu beharko da.

**Igogailua.** Ziurtatuko da eraikinaren barrualderako sarbidea eta elementu erkideekiko (garajeekiko, trastelekuekiko eta erabilera komunitarioko beste gela erantsi batzuekiko) komunikazioa, solairu guztietan, independentea eta pertsona guztientzako segurua dela.

Igogailuen hornidurak eskailera-buruko eta kabinako ateen izango ditu; horien azaleraren % 30 gardena izango da, 0,7 m eta 1,7 m bitarteko garaieran, edo, bestela, kabinaren barrualdetik kanpoan inor dagoen, zein kanpotik barruan, detektatzea ahalbidetuko duten sistema alternatiboak izan beharko dituzte.

Igogailuen kabinak irisgarritasun-baldintzak bete beharko dituzte, hau da, gutxienez 1,40 m-ko sakonera eta 1,10 m-ko zabalera izan beharko dute (8 lagunentzako edukiera). Sarrera eta irteera norabide desberdinetan badaude, behar bezala seinaleztatuko dira, eta 1,50 m x 1,50 m-ko neurriak izango dituzte gutxienez.

Igogailuen hornidurak zerbitzu egokia emango die etxebizitza guztiei, eta, beraz, pertsonen aurreikusitako zirkulazioaren araberakoa izango da igogailuen kopurua.

Etxebizitzetara zerbitzua emango dien igogailuak gutxienez 1 m/s-ko translazio-abiadura izan beharko du.

120 okupatzaitetik edo hamaika geralekutik aurrera (ondorio horietarako ez dira kontuan hartuko okupaziorik gabeko solairuak), bi igogailu edo gehiago eduki beharko dira.

Horrelakoetan, igogailuen kopurua, edukiera eta kokapena aurreikusi beharko dira, pertsona batek igogailuan bidaiatzeko itxaron behar duen denbora 110 segundo baino gehiagokoa izan ez dadin, garraio-eremua hau aintzat hartuta: eraikinean dauden pertsonen % 10 eraikinaren garaiera osoan, garaje-sotoak barne eta okupaziorik gabeko solairuak kanpo, 5 minutuan garraiatzea.

2022ko irailaren 1a, osteguna

Matrize honi esker, (8 pertsonako igogailu irisgarrietan oinarritua, 1100 x 1400 mm) eraikineko populazioaren (okupazioa) eta geraleku kopuruaren arabera (ondorio horietarako ez dira kontuan hartuko okupaziorik gabeko solairuak), igotzeko gutxieneko soluzioa hautatu daiteke:

Paradas	Población < 120	120 ≤ Población < 200	200 ≤ Población < 250	250 ≤ Población < 300	300 ≤ Población < 350	Paradas
2						2
3						3
4						4
5						5
6						6
7						7
8						8
9	1					9
10	1m/s					10
11						11
12						12
13						13
14						14
15						15
16						16
17						17
18						18
19						19
20						20

Okupazioa zenbateteko, Eraikingintzaren Kode Teknikoaren SI-3 apartatuaren (okupatzaileen ebakuazioa) 2. zenbakian (DB SI dokumentuko okupazioaren kalkulua) erabileren arabera ezarritako m<sup>2</sup> eta pertsonen arteko erlazioa baliatuko da (2.1 taula, okupazio-dentsitateak).

EKTren DB-SI dokumentuaren arabera, 28 metrotik gorako ebakuazio-garaiera duten solairuetan, larrialdietarako igogailua jarriko da, gehienez 60 segundotan bidaia oso bat egiteko gai dena (azken solairuaren eta beheko solairuaren artean, garaje-sotoak kontuan hartu gabe). Horrek esan nahi du igogailuak gutxienez 1,6 m/s-ko abiadura izan behar duela.

#### I-A.4: Hornidura-baldintzak.

Eraikinek hornidura hau edukiko dute:

- Postontzi irisgarriak.
- Garbiketa-gela, gutxienez 1,5 m × 2 m-koa, eraikineko gune erkideren batean; bertan garbiketa-tresnak gordeko dira, eta ur-kontsumoko gune bat eta hustubidea egongo dira.
- Bizikletak, haurtxoen aulkiak eta mugikortasun murriztua duten pertsonentzako laguntza-produktuak gordetzeko lokal bat. Hirigintza-estandar espezifikoak betetzeko adina azalera gordeko da, eta, halakorik ezean, aukera egon beharko da bertan gordetzeko etxebizitza-unitate bakoitzeko gutxienez 1,5 bizikleta, 10 etxebizitza-unitateko haurtxo-aulki bat eta 10 etxebizitza-unitateko mugikortasun murriztua duten pertsonentzako laguntza-produktu bat.

Ataritik sartuko da lokal horretara, eta kanpotik sarbide zuzena eta independentea izan dezake, baldin eta lokala atariaren ondoan badago eta barrutik atarira sartzeko aukera ematen badu. Lokala sestra azpiko solairuetan kokatu ahal izango da, baldin eta ataritik igogailuaren bidez zuzenean komunikatuta badago.

Ur-hartunea eta hustubidea izan beharko ditu lokalak, eta zoru, sabai eta horma guztiek estaldura akabatua izango dute.

- Instalazioetako hoditeria orokorrak irisgarriak eta erregistragarriak izango dira eraikineko gune komunitatik.

- Eraikinean berokuntza zentrala badago, galdara-gela iragazgaitza izango da, lauza txiki irristagaitzez lauzatuta egongo da eta hustubide maldadunak edukiko ditu.

#### **I-A.5: Trastelekuak.**

Etxebizitzarako bizitegi-erabilerako eraikinetan trastelekutarako espazioak egon ahal izango dira, eta bereizi egingo dira erregistroaren arabera etxebizitzetako lotutakoak eta bertan bizi diren pertsonen zuzendutakoak eta atxiki gabeko trastelekuak, aurrekoen bestelako pertsonen erabil ditzaketenak.

Etxebizitzetan eraikinean bizi diren pertsonentzako eta etxebizitzetako lotutako trastelekuen espazioen kasuan, lokal independenteko trastelekuez gain, etxebizitzetako erantsita dauden eta trasteleku-erabilera eskusiboan duten esparruak ere onartuko dira, baldin eta etxebizitzetan txertatu ezin badira eta kanpotik, eraikinetako zirkulazio-gune erkideetatik edo aparkaleku-plaza batetik zuzeneko sarbidea badaute (bi elementu horiek erregistroaren arabera lotuta badaude).

Trastelekura garaje-plaza bidez sartzen bada, bi elementu horiek elkarri lotuta egongo dira, eta biak etxebizitza berari.

Trastelekuaren azalera 3 m<sup>2</sup> baino handiagoa izango da, eta trastelekuaren bolumena zeharkatzen duen edozein elementu bertikaletako (adibidez, zutoinak, ebakuazio-hodiak eta ixteko paramentu bertikalak) aurrez aurreko bi alderdien arteko gutxieneko distantzia 0,80 m-koa izango da. Halaber, trastelekuaren barruko punturen batean 1,20 m-ko zirkulu bat inskribatzeko aukera egongo da.

Kanpoko argiztapen-azalera, halakorik balego, barneko lurzorua mailatik 1,80 m-tik gora egongo da. Trastelekuek aireztapen egokia edukiko dute, barrualdean kondentsaziorik sor ez dadin.

Gutxieneko garaiera librea 1,50 m-koa izango da, eta sarbidean 2,20 m-koa edo handiagoa. Paramentu guztiak gainestalita egongo dira, eta identifikazio-errotulua jarriko da kanpoan.

Trasteleku guztiak identifikazio-errotulu bat izango dute, proiektuaren dokumentazioaren arabera.

#### **I-A.6 Aparkalekuak.**

Hirigintzako baldintzengatik, eraikuntza-profilak behartzen badu etxebizitza-erakin batean sestra azpiko solairuak eraikitzea, aparkaleku kolektiboak ezartzeko, sarbide independentea jarri beharko da, zeinak eranskin honetako I-A.1 - «Segurtasun-baldintzak» eta I-A.3 - «Sarbide- eta irisgarritasun-baldintzak» apartatuetako eskakizunak bete beharko baititu.

Nolanahi ere, eraikinean etxebizitzetako lotutako garajeak badaude eta eraikinean bizi diren pertsonen erabiltzeko badira, aparkaleku kolektiboaren solairu guztietan zuzeneko sarbidea izango dute igogailu bidez, gune erkideenen bitartez.

Aparkaleku kolektiboaren argiztapena, ahal dela, argi naturalaren bidez egingo da. Argiztapen artifiziala automatikoki pizten diren LED argiez egingo da. Ikusgaitasun-sistemak jarriko dira ikuspen urriko bidegurutzeetan eta noranzko biko arrapaletan.

Aparkaleku komunitarioetan, ibilgailu elektrikoak kargatzeko guneen aurre-instalazioak ezarri beharko dira.

Ibilgailuek garajeetara sartzeko izango duten ibilbide osoan, gutxieneko zabalera 5 m-koa izango da, laurogei plaza baino gehiagoko garajeetan izan ezik; horrelakoetan, gutxienez 6 m-koa izango da, edo 5 m-ko bi sarbide independente (sarrera eta irteera) edukiko ditu.

Aparkalekuek sartzeko eta kanpoan itxaroteko espazio bat izango dute kanporanzko bidean; gutxienez 5 m-ko sakonera izango dute, eta, gehienez, % 5eko malda.

Garajeetako sarrerak ate automatikoa izango du, sartzeko giltzarekin eta urruneko agintearekin.

Barruko arrapalen gutxieneko zabalera 5 m-koa izango da, aurretik adierazitako salbuespen eta baldintza berberekin.

Aparkalekuan 30 plaza baino gutxiago daudenean, noranzko biko 3 metro zabal diren arrapalak onartuko dira, barneko semaforo-seinaleztapenez edo noranzko bakarreko 3 metroko bi arrapala independentez hornituak.

Garajeko arrapaletan, halakorik balego, gehieneko malda, tarte zuzenetan, % 16-koa izango da, eta bihurtuneetan, % 12-koa. Garajeko arrapalak estalita egon ahal izango dira.

Arrapaletan egindako edozein biraren kurbadura-erradioa, ardatzean neurtuta, 6 m-koa izango da gutxienez. Ispiluak jarriko dira bira-aldaketetan.

Ilarako eta 45 -ko bateriako aparkatzeko plazetara heltzeko erroadura-korridoreak 4 m-koak izango dira; 90 -ko baterian aparkatuz gero, aldiz, 5 m-koak.

Aparkaleku-plazaren aurrealderaino sartzeko ibilbidea biraketan bidez egin ahalko da: zehazki, 3 m-ko zabalera, eta ardatzean 4,50 m baino gehiagokoak diren erradiokoak.

Salbuespen gisa, aparkalekura sartzeko auto-jasogailuak instalatzeko baimena eman ahal izango da. Sistema horren bidez bakarrik sartzeko bada garajea, gailu bat instalatuko da hogeitazko, edo zatikiko. Itxaroteko gune horizontalak gutxienez 10 m-ko hondoa edukiko du eta zabalera ez da 6 m-tik beherakoa izango.

Aparkalekuen gutxieneko garaiera librea 2,20 m-koa izango da kasu guztietan, eta aparkaleku-plazetako hondoetan bakarrik murriztu ahalko da, 1,50 m-ko gutxienera heldu arte, gehienez 0,60 m-ko sakoneran.

Aparkaleku-lurzatiek gutxienez 2,30 m × 4,80 m-ko azalera horizontala edukiko dute (gehienez % 5eko maldarekin), eta ez da okupatzen dituen egiturarik edo instalaziorik egongo. Bateriako aparkalekuetan, zabalerrari 30 cm gehituko zaizkio plazako alboko itxitura bakoitzeko. Bide-amaieran 40 cm gehituko zaizkio zabalerrari. Zutoinak edo antzeko oztopo finkoak daudenean, lurzatiaren luzeraren erdialdeko herenean, alboko itxitura bat ezartzea aztertuko da, eta, ezarri gero, plazaren zabalerrari 30 cm gehitu beharko zaizkio. Aipatutako alboko gehikuntzetan ez da egiturarik edo instalaziorik egongo.

Ilarako aparkalekuetan, plazaren luzera 5,60 m-raino handituko da.

Desgaitasuna duten pertsonentzako aparkalekuek apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuak edo hori ordeztzen duten araudiek ezartzen dutena bete beharko dute. Aparkatzeko plaza egokituak, ahal bada, etxebizitzako komunikazio-gunearen ondoan kokatuko dira, baita trastelekuarekin batera ere, halakorik badauka.



Zoru, sabai eta horma guztiek gainestaldura akabatua izango dute. Ur-bilketa duten garajeko hormetan, gainestaldura desmontagarria izango da.

Aparkalekuen aireztapena beste edozein erabileratako lokalenetarik independentea izango da, eta Eraikingintzaren Kode Teknikoarekin edo hori ordeztzen duen araudiarekin bat etorriko da.

## **I-B: ETXEBIZITZA**

### **I-B.1: Segurtasun-baldintzak.**

Etxebizitzak itxiera-gailu egokiak edukiko ditu, kanpotik inor ez dadin sartu bertan bizi ez diren pertsonen baimenik gabe. Gailu horiek ezingo dute ebakuaziorako arazorik sortu sutea dagoenean.

Etxebizitzarako sarbideak gailu bat edukiko du kanpoaldetik etxebizitzara deitzeko, ikusizko identifikaziorako eta atea irekitzeko.

Etxebizitza desgaitasuna duten pertsonen beharretara egokitu behar bada, azken horrek ikusizko identifikaziorako bi gailu izango ditu: bata 0,90 m eta 1,20 m bitarteko garaieran jarriko da, eta bestea, aldiz, 1,50 m-ko garaieran.

Beheko solairuan dauden eta kanpoaldetik irisgarriak diren baoak dauzkaten etxebizitzek bidegabe sartzearen aurkako berariazko sistemak edukiko dituzte.

### **I-B.2: Osasungarritasun-baldintzak. Argiztapena eta aireztapena.**

Etxebizitzak kanpoko etxebizitzaren baldintzak beteko ditu, IV. eranskinean ezarritako definizioaren eta Eranskin honen I-A.2 apartatuan («Osasungarritasun-baldintzak. Argiztapena eta aireztapena») etxebizitzak diseinatzeko ezartzen diren baldintzen arabera.

Etxebizitzak, ahal dela, orientazio bikoitza izango du, eta honako orientazio hauei emango die lehentasuna:

- Egoteko espazioak (saloia, jangela, egongela): hegoaldera begira.
- Bizitzeko espazioak (logelak): mendebaldera begira.
- Kozinatze espazioa (sukaldea): ekialdera begira.
- Beste espazio batzuk: iparraldera begira.

Ez da onartuko etxebizitza eraiki berririk, soilik iparraldera, ipar-mendebaldera edo ipar-ekialdera begira dagoenik.

Etxebizitza proiektatu eta eraikitze orduan, argiztapen- eta aireztapen-baldintza hauek bete beharko dira:

1. Fatxada-baora heltzeko gelen barrualdean sortzen diren estuguneen sakonera, baoraino, estugunearen zabaleraren 3/4 edo gutxiago izango da, eta mehargunearen gehieneko sakonera 1,20 m izango da.

2. Bai egoteko espazioak bai logelek eta sukaldeak kanpoko espazio irekirako lehen argiak eta aireztapena edukiko dituzte.

3. Egoteko, jateko, kozinatze eta lo egiteko espazioek kanporako argiztapen baoak edukiko dituzte; salbuespen bakarrak izango dira sarbidea, komuna, jaki-tokia eta trastelekua.

Argiztapen naturalerako baoen azalera, arotzeriak okupaturiko azalera barnean hartu gabe, argiztatutako esparru osoaren azaleraren zatiki bat izango da, eta kontuan hartu beharko dira baoaren kokapena (berdin kanpoaldera ematen badu, zein eraikinaren barruko patioetara) eta argiztatutako esparruaren sakonera, jarraian ageri den taulan ezartzen den moduan.

Baoaren gutxieneko argiztapen-azalera 0,50 m eta 2,20 m artekoa izango da, salbu eta argiztatu beharreko espazioak estalki inklinatu batekin kontaktuan badaude; kasu horretan, beharrezkoa den argiztapen naturala baoetatik etorri ahal izango da, beharrezko argiztapen-azaleraren % 75eraino, logelen kasuan, eta % 50eraino, gainerako espazioen kasuan.

<b>Argiztapen naturalerako baoen gutxieneko azalera, argiztatutako esparru osoaren azalera erabilgarriari dagokionez, ehunekotan.</b>			
		Baoaren kokapena	
		Kanpoko espazio batera	Gainerako kasuak
Argiztatutako espazioaren sakonera	4 m baino txikiagoa	% 10	% 15
	4 m edo handiagoa	% 15	% 20

Argiztapen-bao baten gainean elementu irtenak badaude (eraikineko hegal-elementuak edo bestelakoak), baoaren azalera orobat aurreko taularen bidez kalkulatu da, baina argiztatutako espazioaren sakonera gisa distantzia hau sartuko da: hegal-elementuaren kanpoko ertzetik hasi, eta baotik urrunen dagoen argiztatutako esparruaren barruko paramenturainokoa.

4. Aireztapenerako azalera irekigarri bat egon ahal izango da, ez dena izango adierazitako gutxieneko argiztapen-azaleraren heren batekoa baino txikiagoa.

5. Nahi ez den eguzki-erradiaziorik sar ez dadin, argiztapen naturala beharrezkoa den gela guztietako argiztapen-baoek pertsianak, kontraleihoak, lamak edo espazioa iluntzeko sistemaren bat izan beharko dute, baita, horiekin lotuta, eragintza-mekanismo irisgarri bat ere. Lehentasuna emango zaie fatxadari zubi termikoak edo akustikoak sortzea ez dituzten sistemei, eta etxebizitzaren konfort-galerarik ez dakartenei.

6. Ez da baimenduko argiztapen-baoen aurrean haiei eskatzen zaizkien gutxieneko argiztapen-baldintzak murrizten dituen elementurik edo erabilerarik kokatzea.

### **I-B.3: Sarbide- eta irisgarritasun-baldintzak.**

Irisgarritasuna Sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legean etxebizitza-eraikinetan ezartzen diren erreserbak alde batera utzita, etxebizitza guztiek baldintza hauek bete behar dituzte:

1. Etxebizitzara sartzeko ateak 0,90 m-ko igarotze-zabalera izan behar du gutxienez, eta 2,00 m-ko gutxieneko garaiera librea. Atearen orriak 90 -ko irekiera-angelua izan behar du gutxienez.

2. Etxebizitzako espazioen artean zirkulatzeko eta lotura egiteko barne-espazioek 1,00 m zabal izan behar dute gutxienez, eta ahalbidetu behar dute 1,20 m-ko diametroko zirkulu bat inskribatzea komun oso baten, kozinatze espazioaren, egoteko/jateko espazioaren eta logela baten ateen aurrean, baita 1,00

m-ko zirkulua inskribatzea ere etxebizitzako gainerako espazioetan sartzeko gainerako zirkulazio-guneetan. Onartzen da 1,20 m-ko zirkulua ateak irekita inskribatzea.

Etxebizitzako barne-espazioen ateen gutxieneko igarotze-zabalera libreak 0,80 m-koa izan behar du, eta gutxieneko garaiera libreak, berriz, 2 m-koa.

3. Etxebizitzak maila bakarra nahiz hainbat maila baditu ere, metro 1,20 m-ko diametroko zirkunferentzia inskribatu ahal izango da sarbidean, 0,70 m-ko garaierara arteko ekipamendu finkorik gabe, komun oso batean, sukaldean, egongela-jantokian eta logela batean.

Espazio horien barne-ibilbideek 0,80 m-ko igarotze-zabalera izan behar dute gutxienez, espazio bakoitzeko altzari nagusira iristeko.

Etxebizitza hainbat mailatakoa bada, etxebizitzak oztoporik gabeko komunikazio-espazio bertikal bat edukiko du, translazio bertikaleko plataforma jasotzaile bat hartzeko gai dena, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuan ezarritako ezaugarrien arabera.

Komun oso batek bideta badauka, hura kentzeko birgaitze-lanaren ondoriozko azalera kontuan hartuko da 1,20 m-ko maniobra-zirkulua ahalbidetzeko.

4. Etxebizitza bereko barrualdeko eskaileren gutxieneko zabalera librea 0,80 m-koa izango da.

5. Etxebizitzak duen kanpoko espazioa balkoi edo terraza motakoa bada, eskailera-mailarik gabe iritsi ahal izango da bertara barrualdetik, eta malda handirik gabe egikaritzeko da. Hustubideek zoru bustian ez irristatzeko moduko materialezko sareta izango dute. Burdin-hesiek gehienez ere 1 cm-ko irekierak izango dituzte.

#### **I-B.4: Espazio-baldintzak.**

**Gutxieneko azalera erabilgarria:** Etxebizitzaren gutxieneko azalera erabilgarria 35 m<sup>2</sup>-koa izango da, eta, salbuespen gisa, 25 m<sup>2</sup>-ra murriztu ahal izango da, baldin eta etxebizitza barne hartzen duen eraikinak Eranskin honetako I-C.2 puntuan adierazitako ekipamendu-baldintza guztiak betetzen baditu.

**Gutxieneko garaiera librea:** Etxebizitzaren barruko zoru eta sabaia akaberadunen arteko gutxieneko garaiera librea 2,50 m-koa izango da, eta salbuespen gisa murriztu ahal izango da Eranskin honetako I-B.4 puntuan adierazitakoaren arabera. 4. Garaiera libreak.

#### **Konposizioa eta programa:**

**1- Programa:** etxebizitza osatzen duten espazioak konpartimentutan banatuta egon daitezke ala ez, segun kozinatzeke, egoteko, jateko eta lo egiteko oinarritzko erabilerak dituzten espazioak gela batean batzen diren ala ez. Etxebizitza orok, gutxienez, komunerako konpartimentu bat edukiko du.

Etxebizitzan lo egiteko espazio bat baino gehiago badago, hasiera batean konpartimentutan banatuta egongo dira.

Etxebizitzan bi logela baino gehiago daudenean, komun oso bat eta bigarren mailako komun bat egon beharko dira, edo bi komun oso. Komun osoak, gutxienez, konketa, komuna eta bainuontzia edo dutxa izango ditu. Era berean, komun osoak bideta ere edukitzeko aukera izan beharko du. Komun osoko dutxa, gutxienez, 0,80 x 0,80 m-koa izango da, eta bainuontzia, gutxienez, 1,40 x 0,70 m-koa; nolana ere,

bainuontziaren ordeztutako dutxa jartzeko aukera egongo da, eta alderantziz. Bigarren mailako komunak, berriz, konketa, komuna eta gutxienez 80 x 80 cm-ko dutxa izango ditu.

Bertan biziko diren pertsonen sustatutako etxebizitzak direnean, konpartimentutan banatu gabeko etxebizitzak eraiki ahal izango dira, baldin eta ondasunaren transmisioan programa hau bermatzen bada eta espazioek arau honetan ezarritako neurriak badituzte. Horretarako, etorkizunean espazioak konpartimentutan banatu ahal izateko beharrezkoak diren neurriak jaso beharko ditu proiektuak.

Nolanahi ere, konpartimentutan banatu gabeko etxebizitzatan, 2 logela baino gehiago daudenean, bai lotarako espazioek bai kozinatze espazioek arau honetan jasotako azalera-baldintzak bete beharko dituzte, independenteak izateko behar adina argiztapen natural izan beharko dute, eta aireztapena eta estalkiraino doan hodi independentea izan beharko dituzte.

**2- Gutxieneko oinarritzako programa:** eranskin honetan xedatutakoaren kalterik gabe, etxebizitza egokia izango da, gutxienez, bi pertsonen okupatzeko, eta gela bat edukiko du; hain zuzen ere, gela horretan, oinarritzako erabilertarako espazioak antolatu ahal dira (egotekoa, kozinatzeakoa, jatekoa), baita lo egiteko konpartimentutan banatu daitekeen espazio bat, komun osorako konpartimentu bat eta kanpoko espazio bat ere. Etxebizitzak arropa garbitzeko espazio bat eta arropa esekitzeko beste bat edukiko ditu.

Irisgarritasuna Sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legean ezarritako erreserba betetzera bideratutako etxebizitza egokituek 2 logelako gutxieneko programa eduki beharko dute.

### **3- Programa-elementuak: Etxebizitzako espazioak.**

**Sarrera edo atondoa:** etxebizitzaren sarreran atondo-espazio bat egongo da; haren gutxieneko azalera erabilgarria 1,60 m<sup>2</sup>-koa izango da, eta 1,20 m-ko diametroko zirkulu bat inskribatu ahal izan beharko da, baita espazio hori konpartimentu bat denean ere.

**Zirkulazio-guneak:** etxebizitza konpartimentutan banatuta dagoenean, beste espazio batzuetarako sarbidea ematen duten zirkulazio-guneek gutxienez 1,00 m-ko zabalera izango dute, eta gutxienez 2,2 m-ko garaiera librekoa.

**Egoteko espazioak (saloia, jangela, egongela):** etxebizitzak egongela bat edukiko du, zeinaren gutxieneko azalera erabilgarria 13 m<sup>2</sup>-koa izango baita.

**Kanpoko espazioak:** etxebizitzak gutxienez 4 m<sup>2</sup>-ko azalera erabilgarriko kanpok espazio bizigarri bat izango du, non 1,5 m-ko diametroko zirkulu bat inskribatu ahal izan beharko baita horizontalki.

Plangintzak horretarako aukera ematen duenean, kanpoko espazio horren ordeztutako neurri bereko begiratoki itxi bat jarri ahal izango da, edo, halakorik ezean, egoteko espazioa 8 m<sup>2</sup>-tan handitu ahal izango da, apartatu honen 4. puntuko taulan adierazitako gutxieneko oinarri hartuta. Kasu horietan, azalera konputagarria izango da ondorio guztietarako.

**Kozinatze espazioa (sukaldea):** kozinatze espazioaren gutxieneko azalera erabilgarria 7 m<sup>2</sup>-koa izango da. Kozinatze espazioak aurrealde edo paramentu bakarrean badu ekipamendua, 1,60 m-ko zabalera izango du gutxienez. Kozinatze espazioak aurrez aurreko paramentuetan badu ekipamendua, gutxieneko zabalera 2,20 m-koa izango da.

Sukaldeak ekipamendu finkorako azalera espezifikoa izango du, eranskin honetako I.-B.5 apartatuan sukaldeetarako definitutako gutxieneko ekipamendua hartzeko, baita garbitegirako ere, espazio hori

sukaldeko espazioan ezartzen bada. Era berean, espazio horien biltegitratze-beharrei erantzun beharko die.

Arropa-ziklorako espazioa (garbitokia): etxebizitzan espazio bereizi eta espezializatu bat egongo da arropa garbitzeko, zeinak 2 m<sup>2</sup>-ko azalera erabilgarria izango baitu gutxienez. Espazio horren neurriak zehazteko, kontuan hartuko dira bertan jasoko diren gailuak (garbigailua eta lehorgailua) eta, hala badagokio, garbitzeko harraska, arropa zikina eta garbia biltegitratzeko eremuak eta lisatzeko gainazala. Arropa-ziklorako guneak aurrealde edo paramentu bakarrean badu ekipamendua, 1,60 m-ko zabalera izango du gutxienez. Arropa-ziklorako espazioak aurrez aurreko paramentuetan badu ekipamendua, gutxienezko zabalera 2,20 m-koa izango da. Espazio horrek, ahal dela, arropa esekitzeko espazio baterako zuzeneko sarbidea izango du.

Arropa garbitzeko zikloa kozinatzeko espazioan edo komun batean integratu ahal izango da, betiere espazio horiei dagokien azalera erabilgarria 1 m<sup>2</sup> handitzen bada.

**Arropa esekitzeko espazioa (esekilekua):** etxebizitza guztiek kanpoaldera ematen duen arropa-esekileku edo patio itxi baterako zuzeneko sarbidea edukiko dute. Espazio horretara, ahal dela, arropa-ziklorako ezarritako espaziotik edo berau barne hartzen duen gunetik iritsi ahal izango da zuzenean.

Arropa fatxadan esekitzen denean, erabilera publikoko espazioetatik edo etxe-uharteko patiotik ez ikusteko babesa eduki beharko da. Esekilekuaren neurriei dagokienez, bermatu beharko da bertan guztira 5 m-ko edo gehiagoko luzera duten esekitze-sokak jarri ahal izango direla. Soka bakoitzak gutxienez 1,50 m-koak izango dira eta batetik bestera 0,20 m-ko tartea egongo da.

Arropa fatxadan dagoen terraza edo balkoi batean zabaltzen denean, eta hori erabilera publikoko espazio edo etxe-uharteko patio batera begira badago, oztoporik gabeko espazio bat gordeko da horretarako, gutxienezko neurri hauekin: lurzorua azalera 1,50 m<sup>2</sup>, zabalera 0,95 m eta garaiera 2,00 m. Esekileku gisa soilik erabiltzeko espazio horrek gainerakoek ez ikusteko elementuak izan beharko ditu, eta ez du etxebizitzako geletan gutxienezko argia sartzerik oztopatu behar.

Arropa etxebizitzaren barrutik esekitzen denean, soken bidez, irisgarritasuna bermatu beharko da. Itxitura perimetrala ezarri beharko da, honako gutxienezko dimentsioak izango dituen: oinplanoko azalera 1,00 m<sup>2</sup> eta zabalera 0,50 m. Leihotik irisgarria izango da, eta perimetro osoan eta garaiera osoan zenbait elementu izan beharko ditu, jendeak ikusi ez dezan; gainera, ez ditu zuzeneko argiak oztopatu behar etxebizitzako gela bakoitzean eskatutako gutxienezko argiztapenerako behar diren baoetan. Baoa diseinatzerakoan, erraztasunak jarri beharko dira arropa etxebizitzaren barrualdetik esekitzeko, eta, era berean, objektuak espazio publikora erortzea eragozten duten elementuak jarriko dira.

**Bizitzeko espazioak (logelak):** etxebizitzak funtzio anitzeko logela bat edo gehiago izan behar ditu, eta, edonola ere, atsedenerako eta lo egiteko egokiak izan behar dute.

Logelek 10 m<sup>2</sup>-ko azalera izango dute gutxienez, eta 11,50 m<sup>2</sup>-koa barruan armairu edo antzeko bat baldin badute. Armairu edo antzeko elementu hori ez da sartuko 10 m<sup>2</sup>-ko azalera horretan, eta ez ditu horien gutxienezko neurriak murriztuko.

Hiru logela dituzten etxebizitzetan kasuan, horietako baten azalera murriztu ahal izango da, gehienez ere 1,5 m<sup>2</sup>-tan, betiere egongelaren eta sukaldearen azalera-gehikuntza murrizketa horren halako bi bada.

Logeletan lotarako altzariak jartzeko aukera bermatu beharko da, eta honako neurri hauek izan beharko ditu altzarion eta paramentu bertikalen arteko erabilera libreko tarteak:

- Ohe bikoitza bada, gutxienez 85 cm alboetako batean eta 60 cm bestean.
- Banako ohea bada, 85 cm alboetako batean gutxienez

**Komunak:** komun osorako espazioaren gutxieneko azalera erabilgarria 3,50 m<sup>2</sup>-koa izango da. Paramentuen arteko gutxieneko distantzia, tresna sanitarioak alde bakar batean badaude, 1,20 m-koa izango da; tresnak aurrez aurreko aldeetan badaude, ostera, 1,60 m-koa izango da.

Komun osoan dutxa bat jartzea erabakitzen bada, prest utzi beharko da bainuontzi oso bat jarri ahal izateko espazio bat, arau honetan ezarritako gutxieneko neurriak betetzen dituen, eta dutxaren espazioan gainjarri ahal izango da, apartatu honetan zehaztutako erabilera libreko eremua baliatuta.

Bigarren mailako komunerako espazioaren gutxieneko azalera erabilgarria 2,50 m<sup>2</sup>-koa izango da. Paramentuen arteko gutxieneko distantzia, tresna sanitarioak alde bakar batean badaude, 1,20 m-koa izango da.

Tresnak aurrez aurreko aldeetan badaude, aldiz, tartea 1,60 m-koa izango da.

Familia ugarietarako etxebizitzetan edo 5 kide edo gehiagoko bizikidetzak-unitateetan, gutxienez komunitateko batek 1,40 m-ko luzera izango duen bainuontzia izango du.

Espazioak tresna sanitario hauetarako erabilera-azalera libre hauek edukiko ditu:

- 80 cm zabal × 120 cm sakon konketarako,
- 70 cm zabal × 110 cm sakon komunerako eta, halakorik badago, bideterako.
- 70 cm zabal × 60 cm sakon dutxarako eta bainuontzietarako. Komunitateko zoruak eta hormek akabera iragazgaitza edukiko dute.

Komunek eranskin honetan ezarritako xedapenak bete beharko dituzte irisgarritasun eta espazio-baldintzei dagokienez.

**Biltegitratzeko espazioak:** etxebizitzak biltegitratzeko espazio hauek izan beharko ditu, pertsona bakoitzeko gutxienez 2 m<sup>3</sup> ezarrita, eta logela bakoitzeko bi pertsona kontuan hartuta:

- Logeletan biltegitratze pertsonalerako espazioa: 1,50 m luze × 0,65 m zabal × 2,20 m garai logelako.
- Biltegitratze orokorrerako espazioa: L x 1,50 m luze x 0,65 m sakon x 2,20 m garai, L logela kopurua delarik.
- Biltegitratzeko espazioen sakonera 0,40 m-ra murriztu ahal izango da luzeraren % 30ean gehienez.

Biltegitratze pertsonalerako espazioak gelaren espazioaren parte izan ahal izango dira (10 m<sup>2</sup>-ko gutxieneko azalera erabilgarrian edo, hala badagokio, 8,5 m<sup>2</sup>-ko azalera erabilgarrian sartu gabe, eta gelari eskatzen zaizkion neurriak murriztu gabe), edo, bestela, logelatik zuzeneko sarbidea duen alboko espazio batean ere kokatu ahal izango dira.

Biltegitratze orokorreko espazioak zirkulazio-guneetan edo beste espazio batzuetan kokatu ahal izango dira, gutxieneko azalera erabilgarria okupatu gabe eta dagokion espazioaren gutxieneko neurriak murriztu gabe.

#### 4- Espazioen gutxienerako azalerak eta dimentsioak:

**Azalerak:** oinarrizko erabileretarako espazioak konpartimentutan banatuta badaude, horien azalera erabilgarria ez da izango taula honetan adierazitakoak baino txikiagoa, kontuan hartuta L logela, E egoteko espazioa, J jateko espazioa eta S kozinatze espazioa direla kontuan hartuta:

B (logela kopurua)	Komunen kopurua	S (m <sup>2</sup> )	S+J (m <sup>2</sup> )	E (m <sup>2</sup> )	E+J (m <sup>2</sup> )	E+J+S (m <sup>2</sup> )
1	1	7	11	13	14	20
2	1	8	13	14	16	22
3	2	9	14	16	18	24
4	2	10	16	18	20	26
5 edo gehiago	2	12	18	20	22	28

Konpartimentutan banatuta ez dagoen gela bakar batean batzen badira oinarrizko erabilera guztiak (E+J+S+B), komuna izan ezik, gelaren gutxienerako azalera erabilgarria 30 m<sup>2</sup>-koa izango da. Kasu horretan, lo egiteko espazioa gelaren barruan kokatuko da; izan ere, modu horretan, geroago konpartimentutan banatu egiten bada, sortuko den espazio bakoitzak argiztapen- eta aireztapen-bao propioa izango du eta dagozkion gutxienerako neurriak errespetatuko ditu.

Etxebizitzak, gutxienez, komun oso bat edukiko du, eta haren gutxienerako azalera 3,5 m<sup>2</sup>-koa izango da.

**Neurriak:** Espazio edo gela batek izan beharreko gutxienerako azalera erabilgarria zedarrizten duen perimetroaren barruan, nonahi inskribatu ahal izango da figura geometriko bat, karratua, neurri hauetakoa:

- Sarrera/atondoa: 1,20 m luze x 1,20 m zabal
- Logelak: 2,50 m luze x 2,50 m zabal
- Egongela: 3,00 m luze x 3,00 m zabal
- Egongela-jangela: 3,00 m luze x 3,00 m zabal
- Sukalde-egongela-jangela: 3,00 m luze x 3,00 m zabal
- Sukalde-jangela: 2,20 m luze x 2,20 m zabal
- Sukaldea: 2,20 m luze x 2,20 m zabal, sukaldeko ekipamendua paramentu bakarrean dagoenean izan ezik; kasu horretan, laukizuzena 3,10 m luze x 1,60 m zabal izango da.

Kozinatze lekuak, ahal dela, sukalde-jangelako neurriak izango ditu. Bestela, espazioa jangela-egongelaren ondoan diseinatuko da, harekin zuzenean batu edo zuzeneko ikus-konexioa eduki ahal izateko moduan.

**Garaiera libreak:** etxebizitzaren barruko zoru eta sabai akaberadunen arteko gutxienerako garaiera librea 2,50 m-koa izango da:

- Egongelan eta logeletan 2,5 m-ko garaiera librea izango da. Gela horiei eskatzen zaien gutxienerako azalera erabilgarriaren % 10ean 2,20 metrora murriztu ahal izango da.
- Zirkulazio- eta komun-espazioetan, gutxienerako garaiera librea 2,20 m-koa izango da.



- Kozinatze- edo garbiketa-espazioetan gutxieneko garaiera librea 2,30 m-koa izango da.
- Txapitula-formako espazioak onartuko dira, baldin eta gela horretarako eskatzen den gutxieneko azalera erabilgarri osoan espazio edo gela mota horretarako adierazi diren garaiera-baldintzak betetzen badira, eta 2,50 m eta 1,50 m bitarteko garaierarekin oinplanoan okupatutako azalera ez badu gainditzen gelaren azalera erabilgarriaren % 30.

### **5- Espazioen arteko erlazioa:**

Zirkulazio-ibilbideak eta bira-zirkunferentziak gutxieneko espazioei eta erabilera libreko eremuei gainjarri ahalko zaizkie, baldin eta gela bakoitzean xedatutako oinarrizko erabilerari edo erabilerei kalterik egiten ez bazaie.

Logelak, sukaldeak eta komunak ezingo dira izan beste espazio batzuetarako nahitaezko igarobide.

Logela bat baino gehiago dauden etxebizitzatan, komun osorako sarbidea etxebizitzako zirkulazio-espazioetatik egingo da (atondoa, korridorea edo banatokia). Zirkulazio-espazio espezifikorik ez dagoenean, komun osoan edo bigarren mailakoan komunontzia duen espazioa ezingo da zuzenean ireki sukalde, jangela edo egongelara. Komunean 120 cm-ko diametroa eta 70 cm-ko garaiera duen zilindro bat inskribatu ahal izango da, bideta kenduz soilik.

Logela bakarreko etxebizitzetan kasuan, egonlekuetatik edo gelatik sartu ahal izango da komun osora.

Ahal dela, kanpoko espaziora etxebizitzako egongelatik edo egongela-jantoki-sukaldetik zuzenean irten ahal izango.

### **6- Moldakortasuna eta malgutasuna:**

Etxebizitza, ahal dela, etxebizitza moldakorraren irizpideen arabera egingo da, eta erabilerak erraz eta azkar hainbat funtziotara egokitze aukera emango du. Etxebizitza konpartimentutan banatuta dagoenean, etxebizitza malguaren irizpideetan oinarrituta egongo da aipatu banaketa, erabiltzaileen inguruabarren edo premien arabera konpartimentuen banaketan aldaketak egin ahal izateko, eta denboran zehar etxebizitzaren bilakaera eta eraldaketa fisikoa errazteko.

#### **I-B.5: Hornidura-baldintzak.**

Etxebizitza diseinatu eta eraikitze orduan, honako zerbitzu hauek bermatuko dira: edateko uraren hornidura, etxeko ur beroaren hornidura, berokuntza-sistema, ur grisaren ebakuazio-sarea eta ur beltzen ebakuazio-sarea, kontsumo-puntuetarako energia elektrikoaren hornidura-sarea, ingurumen-egokitzapeneko sarea, aireztapen-sarea eta informazio- eta telekomunikazio-zerbitzuetarako etxebizitzako barne-sarea. Horretarako, gutxienez, sistema eta ekipamendu hauek eduki beharko ditu:

- Kanpotik deitzeko gailua, ikusizko identifikazio-sistema duena.
- Ur-berokuntzako sistema indibidual edo kolektiboa tresna sanitarioetarako, harrasketarako eta garbitokietarako.
- Itxitura hidraulikoa tresna sanitario eta etxetresna elektriko bakoitzaren hustubide-irteeran. Sifoi-poto erregistragarri bat erabili ahalko da, zorrotzetarako hartunera heldu aurretik, konketen, bideten, bainuontzien eta dutxen hustubiderako.

- Sukaldean, gutxienerako hornidurarako espazioa egongo da, honako hauez osatuta: harraska, sukalde, labe, hozkailu eta ontzi-garbigailurako moduluak, zein bere konexio elektriko, ur-hartune eta hustubideekin, hala dagokionean.
- Garbitokian, garbigailurako espazio bat egongo da, baita ur-hartuneak, hustubidea eta konexio elektrikoa ere. Erabilera-gunek gainjarri ahalko dira. Gailu bakoitzaren eta erabilera-gunearen gutxienerako dimentsioak taula honetan adierazita daude:

Gailu mota	Gailu-gunea		Erabilera-gunea	
	Zabalera (m)	Sakonera (m)	Zabalera (m)	Sakonera (m)
Garbigailua	0,60	0,60	Gailuaren dimentsio bera	0,60
Harraska	0,45			
Lehorgailua	0,60 (1)			

(1) Aurrealdeko karga duen garbigailuaren garaierarekin meta daiteke

Apartatu honetan aurreikusitako ekipamenduak diseinu unibertsalaren printzipioaren arabera diseinatuko dira.

### **I-C: Zuzkidura-bizitokiak**

#### **I-C.1: Eraikina.**

Zuzkidura-bizitokiak dituzten eraikinetan, I. eranskinean etxebizitza-erabilera izango duten eraikin berrietarako ezarritako baldintzak bete beharko dira.

Nolanahi ere, aurrekoaz gain, ondoren azaltzen diren berariazko betekizunak bete beharko dituzte:

- Zuzkidura-bizitokiak hartzen dituzten eraikinak bizitoki-unitate indibidualez eratuta egongo dira, eta horiek, hauez hornituta: egoteko, jateko eta kozinatze espazio bat, lo egiteko espazio eta komun bereizi bana edukiko dituzte, salbu eta higiezin barrualdetik mugatutako sarbidea eta erabilera dituzten espazio erkideak aurreikusten badira zerbitzu jakin batzuk modu kolektiboan emateko; kasu horretan, egoteko, kozinatze, jateko eta lo egiteko espazio bakarra eduki ahalko dute, baina bizitoki bakoitzeko komun bat egongo da.
- Zuzkidura-bizitokiaren sustapenetan, mugikortasun murriztua daukaten pertsonentzako bizitoki egokitu bat gordeko da 25 unitateko, edo zatikia.
- Instalazio guztiak, telekomunikazioetakoak izan ezik, indibidualak edo komunitatekoak izan ahalko dira. Komunitatekoak badira, kontagailu indibidualak eduki beharko dituzte.
- Ondoko hiri-ingurunean edo, bestela, eraikinean bertan, ibilgailuen aparkaleku-zuzkidura gauzatu ahal izango da, gehieneko proportzioa bizitoki-unitate bakoitzeko plaza bat izanik. Eraikina zuzkidura hori nahitaez betetzetik salbuetsita egon ahalko da.

#### **I-C.2: Hornidura-baldintzak.**

Zuzkidura-bizitokiak hartzen dituen eraikinak honako ekipamendu, lokal edo instalazio erkide hauek izan behar ditu, eta guztiak ibilbide irisgarria izan beharko dute, irisgarritasun unibertsaleko irizpideetan oinarrituta:

### **1.- Higiezina kontrolatzeko eta mantentzeko lokalak eta ekipamenduak.**

Eraikinak higiezina kontrolatzeko eta mantentzeko gelak eta ekipamenduak eduki beharko ditu, indarreko sektoreko araudiaren arabera aplikatu behar zaizkionak.

### **2.- Garbiketa-lokala.**

Eraikinak garbiketa-lokal orokor bat izan beharko du, gutxienez 1,50 m x 2,00 m eta 2,20 m-koa. Lokal horrek ur-kontsumoko puntua, hustubidea eta garbigaiak biltegitatzeko edukiera izan beharko ditu. Gainera, 50 zuzkidura-bizitoki edo gehiago dituzten eraikinetan, garbiketa-lokalak ezarri ahal izango dira solairu bakoitzean, gutxienerako neurri hauekin: 1,50 m x 2,00 m eta 2,20 m garai.

Garbiketa-lokaletako zoruek eta hormek gainestaldura iragazgaitza izango dute, erraz garbitzeko modukoa. Sabaiak ere erraz garbitzeko modukoak izango dira.

Zuzkidura-bizitokien hartzaileen ezaugarriak direla-eta bestelako lokalak behar badira, jarduera horri eragiten dioten araudi orokorrak eta sektoreko araudiak betez diseinatu eta eraikiko dira.

### **3.- Lanabesak eta birjartzeko materialak biltegitatzeko lokala.**

Zuzkidura-bizitokien eraikinetan, zuzkidura-bizitokiak mantentzeko lanabesak eta ekipamenduak biltegitatzeko lokal bat egongo da, eta administratzaileak eta mantentze-lanetako arduradunak soilik sartu ahalko dira bertan. Lokal horren gutxienerako azalera 0,25 m<sup>2</sup>-koa izango da bizitoki-unitate bakoitzeko.

Lanabesak eta birjartzeko materialak gordetzeko lokalaren zoruek eta hormek estaldura iragazgaitza izango dute, erraz garbitzeko modukoa. Sabaiak ere erraz garbitzeko modukoak izango dira.

### **4.- Bizitoki-unitatean ebatzi gabeko instalazioak eta zerbitzuak.**

Zuzkidura-bizitokiak dituzten eraikinek zerbitzu erkideetarako eremuak eduki ahal izango dituzte, honako erabilera hauetarako: sukaldea, jangela, arropa garbitzea, arropa lehortzea, armairuak, postontziak, etab.

Mota horretako instalazioak eta zerbitzuak zehazteko, zuzkidura-bizitokiak xede dituzten kolektiboak hartuko dira aintzat.

Instalazio eta zerbitzu horiek bizitoki-unitateen taldeen arabera edo solairu bakar batean kokatu ahalko dira; azken kasu horretan, gainera, denentzako komunak egongo dira.

Zuzkidura-bizitokien eraikin batek zerbitzu erkide horiek dituenean, zuzkidura-bizitokien unitateek egoteko, janaria prestatzeko, jateko eta lo egiteko espazio bakarra eduki ahal izango dute, baita komunerako konpartimentu bat ere.

Zuzkidura-bizitokien eraikin batek apartatu honetan aurreikusitako zerbitzu erkideak baditu, eta sukalde zein jangela-egongela komunaren azaleraren ratioa (biak gehituta) 3 m<sup>2</sup>/bizitoki-unitatekoa baino handiagoa bada, aipatutako zerbitzu erkideetatik salbuetsi ahal izango da bizitoki-unitatea, eta aipatu espazio bakarraren azalera 5 m<sup>2</sup> murriztu ahal izango da.

## 5.- Erabilera komunerako lokala.

Eraikinak erabilera anitzeko espazio erkideak eduki ahal izango ditu jarduera partekatuak egiteko edo, hala badagokio, gizarte-laguntzako zerbitzu jakin batzuk emateko. Mota horretako instalazioak eta zerbitzuak zehazteko, zuzkidura-bizitokien xede diren kolektiboak hartuko dira aintzat, eta haurrentzako jolasetara bideratutako eremu bat ezarri ahal izango da lokalean.

## 6.- Arropa garbitzeko, lehortzeko eta esekitzeko guneak.

Arropa garbitzeko eta lehortzeko guneek elektrizitate-hartuneak, ur-hornidura eta hustubidea izango dituzte, gailu hauek instalatzeko:

- Garbigailuak: 8 kiloko zama har dezakeen garbigailu bat 10 erabiltzaileko, edo behar bezala justifikatzen den proportzioa.
- Ur beroa eta hotza dituen harraska.
- Lehorgailuak: 6 kiloko lehorgailu bat 10 erabiltzaileko, edo behar bezala justifikatzen den proportzioa.

Lehorgailurik ez dagoenean, eraikinak arropa sokan bidez esekitzeko gune bat eduki ahalko du kanpoko espazioan, garbitzeko eremutik hurbil dagoen gune erkide batetik sartzeko moduan. Horretarako, oztoporik gabeko espazio bat gordeko da, gutxieneko dimentsio hauek izango dituenak: 1,50 m<sup>2</sup>-ko azalera, 0,95 m zabal eta 2,00 m garai, 4 erabiltzaileko.

Esekilekurako soilik erabiltzen den gutxieneko espazio horrek zenbait elementu izan beharko ditu, jendeak ez dezan ikusi; gainera, ez ditu zuzeneko argiak oztopatu behar bizitoki-unitateetako geletan eta zerbitzu erkideetarako zonen gutxieneko argiztapenerako behar diren baoetan.

Arropa garbitzeko, lehortzeko eta esekitzeko gune bat ezarri ahalko da solairu bakoitzeko edo gutxienez 20 erabiltzaile dituzten bizitoki-unitateen talde bakoitzeko. Bestela, gune horiek zuzkidura-eraikineko espazio bakar batean bateratu ahalko dira.

Gune horietarako sarbidea eraikineko espazio erkideetan egongo da eta erabiltzaileak soilik sartu ahalko dira.

Eremu horiek aireztapen mekanikoa eduki ahalko dute, hezetasuna egokiro erregulatzeko, baita argiztapen artifiziala ere. Era berean, zoladurak irristagaitzak izango dira, lokal horietako paramentuak iragazgaitzak izango dira, sabairaino erraz garbitzeko modukoak.

## 7.- Armairu-gunea.

Erabiltzaileek gauzak gorde ahal izan ditzaten, bizitoki-unitateen talde bakoitzarentzako lokalak egon ahalko dira, edo guztientzako espazio bakar bat, bizitoki-unitate bakoitzeko armairu metaliko bat hartzeko. Hauek izango dira armairuen neurriak: 0,50 m zabal, 0,80 m sakon eta 1,60 m garai. Armairuek aurrealdean atea edukiko dute; bakoitzak giltza indibidualizatu bat eta identifikazio-errotulu bat edukiko ditu.

Lokal horiek aireztapen egokia edukiko dute, barrualdean kondentsaziorik sor ez dadin.

Zoru, sabai eta horma guztiek gainestaldura akabatua izango dute.

Armairu-gunea, halaber, bizikletak eta haurtxo-kotxeak edo -aulkiak aparkatzeko eta gordetzeko lokalean kokatu ahalko da.

### I-C.3: Bizitokiak

Zuzkidura-bizitoki berriek I. eranskin honetan adierazitako baldintza guztiak bete beharko dituzte, gutxieneko programari, norberaren garbiketarako espazioari eta espazioen eta azaleren arteko erlazioari buruz jarraian jasotzen diren zehaztapenei dagokienez izan ezik.

**Gutxieneko programa:** zuzkidura-bizitokiak, gutxienez, egoteko, jateko eta kozinatzeako espazio bat, lo egiteko espazio bat eta komunerako konpartimentu bat edukiko ditu.

Irisgarritasuna Sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legean ezarritako erreserba betetzera bideratutako zuzkidura-bizitoki egokituak 2 logelako gutxieneko programa eduki beharko dute. Sustapen publikoko zuzkidura-bizitoki egokituak ezingo dira jaregin.

Zuzkidura-bizitokiak honela banatu ahalko dira: logelak eta egongela-sukalde-jangela, baldin eta gela edo espazio horietarako eskatutako gutxieneko baldintzak betetzen badira, bai azalerari bai dimentsioei dagokienez.

Eraikinean arropa garbitzeko, lehertzeko eta esekitzeko gunerik ez badago, bizitoki-unitatean arropaziklorako eta, hala badagokio, esekilekurako espazio bat ezarriko da, arau honen I. eranskinean adierazitako terminoetan.

**Komunak:** zuzkidura-bizitokiak lo egiteko espazio bakarra badauka, komunaren gutxieneko azalera 2,50 m<sup>2</sup>-koa izango da. Komunak konketa, komunontzia eta gutxienez 0,80 x 0,80 m-ko dutxa izango ditu. Zuzkidura-bizitokiak bi logela baditu, 3,50 m<sup>2</sup>-ko gutxieneko azalera duen komun oso bat eduki behar du.

**Espazioen eta azaleren arteko erlazioa:** espazioen gutxieneko azalerek eta horien arteko erlazioak Dekretu honen I. eranskinean etxebizitza berrietarako ezarritakoa beteko dute, bizitoki berriak badira; eta bigarren xedapen iragankorrean birgaitze integrala egin zaien etxebizitzetarako xedatutakoa beteko dute, horrelako esku-hartzeetatik datozen unitateak badira.

Hauek izango dira bizitoki-unitateen mota bakoitzerako gutxieneko azalera erabilgarri konputagarriak:

Gutxieneko azalera (m <sup>2</sup> )	Gelak
20*	(E+S+B) + K
25	(E-S) + B + K
40	(E-S) + 2B + K

\* Zuzkidura-bizitokiaren eraikinak zerbitzu erkideak baditu eta bizitoki-unitatearen espazio bakarraren azalera 5 m<sup>2</sup> murrizten bada, I. eranskineko I-C.2.4 apartatuko aurreikuspenen arabera.

Desgaitasuna duten pertsonentzat egokitutako bizitoki-unitateen diseinuak bat etorri beharko du irisgarritasunaren arloan indarrean dagoen araudiaren zehaztapenekin; edonola ere, ezingo dituzte izan 75 m<sup>2</sup> erabilgarri baino gehiago.

## II. ERANSKINA.

### BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZEN ETA ZUZKIDURA- BIZITOKIEN DISEINU-ARAUAK

#### II-A. Babes publikoko etxebizitzak.

##### II-A.1: Eraikina.

Babes publikoko etxebizitzaren eraikinekin Dekretu honen I.A eranskinean adierazitako baldintzak bete beharko dituzte, jarraian trasteleku eta aparkaleku kolektiboak dagokienez adierazten diren salbuespenekin:

**Trastelekuak:** trastelekuaren gehieneko azalera erabilgarri konputagarria 8 m<sup>2</sup>-koa izango da etxebizitza bakoitzeko.

**Aparkaleku kolektiboak:** hurbileko hiri-ingurunean edo eraikinean bertan ebatziko da hirigintzako araudian zehaztutako aparkaleku-zuzkiduraren premia. Araudi horretan ezarriko da lau gurpileko ibilgailu motordunen eta bizikleten arteko proportzioa. Garaje-plaza bakoitzaren gehieneko azalera erabilgarri konputagarria 30 m<sup>2</sup>-koa izango da.

##### II-A.2: Etxebizitza.

Babes publikoko etxebizitza berriek Dekretu honen I-B eranskinean aipatutako baldintza guztiak bete beharko dituzte, salbu eta jarraian etxebizitza egokituen azalerari eta gutxieneko programari buruz biltzen diren zehaztapenei dagokienez:

**Gehieneko azalera erabilgarria:** hauek izango dira etxebizitza-mota bakoitzerako gehieneko azalera erabilgarri konputagarriak, logela kopuruaren arabera:

Logela bakarra .....	60 m <sup>2</sup>
Bi logela .....	70 m <sup>2</sup>
Hiru logela.....	90 m <sup>2</sup>
Lau logela edo gehiago .....	120 m <sup>2</sup>

Bi logelako etxebizitza bada eta desgaitasuna duten pertsonentzat egokituta badago, gehieneko azalera erabilgarria 90 m<sup>2</sup>-koa izango da. Hiru logelako etxebizitza egokitua bada, gehieneko azalera erabilgarria 120 m<sup>2</sup>-koa izango da.

Era berean, birgaitze integratuko eremuetan eraikitako etxebizitzaren azalera erabilgarria 120 m<sup>2</sup>-raino handitu ahalko da.

5 kide edo gehiagoko bizikidetzaren unitateentzako edo familia ugariarentzako etxebizitzaren zuzkidura (90 eta 120 m<sup>2</sup> bitarteko azalera izango dute), gehienez, sustapeneko etxebizitzaren % 3 izango da, edo zatikia, bat baino txikiagoa den zenbaki bat ateratzen bada.

**Gutxieneko programa:** Irisgarritasuna Sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legean ezarritako erreserba betetzen duten etxebizitza egokituek 2 logelako gutxieneko programa eduki beharko dute. Ekimen publikoko etxebizitza babestuen sustapenetan egokitutako etxebizitzak ezin izango dira jaregin.

Etxebizitza produktibo bat babes publikoko etxebizitza gisa kalifikatu ahal izango da, baldin eta etxebizitzari erantsitako lanerako espazio bat badu, Dekretu honen II. eranskinaren A.3 apartatuan («Lanerako espazioak») jasotako baldintzetan.

### II-A.3: Lanerako espazioak.

Etxebizitza produktiboa denean, etxebizitzari erantsitako lanerako espazio gisa onartuko dira erregistroaren arabera dagoeneko erantsita dauden esparruak.

Lanerako espazioa hirugarren sektoreko jardueretarako bakarrik izango da. Eraikinaren kanpoaldetik edo zirkulazio-eremu erkideetatik zuzeneko sarbidea izango du, etxebizitza barrutik sartzeko aukera ere baduen kontuan hartu gabe; nolahi ere, zirkulazio-eremuetatik bakarrik ezarri ahal izango da sarbidea.

Lanerako espazioaren azalera 8,00 m<sup>2</sup> eta 12,50 m<sup>2</sup> bitartekoa izango da. Gutxieneko garaiera librea 2,50 m-koa izango da.

Espazio horrek bigarren mailako komun bat izan dezake. Orotara, espazioa ezingo da izan 15 m<sup>2</sup> baino handiagoa.

Paramentu guztiak gainestalita egongo dira eta kanpoan identifikazio-errotulu bat jarriko da.

Lan-espazioak lehen argiak eta kanpoko espaziora edo patiora irekitako aireztapena izango ditu, baldin eta gutxieneko argiztapen- eta aireztapen-azalerak Dekretu honetako I-B.2 eranskinean («Osasungarritasun-baldintzak. Argiztapena eta aireztapena») ezarritakoa betetzen badu.

### II.B. Zuzkidura-bizitokiak

Zuzkidura-bizitokiak diseinatzeko arauak dagokienez, honako hauek izango dira bizitoki-unitateen mota bakoitzerako gehieneko azalera erabilgarri konputagarriak:

Gelak	Gehieneko azalera (m <sup>2</sup> )
(E+S+B) + K	25
(E-S) + B + K	45
(E-S) + 2B + K	60



### III. ERANSKINA. PROIEKTUEN EDUKIA

#### III.A. Proiektuen edukia bizigarritasunari buruz.

- a) Memoria bat, non jasoko baita zein neurri hartu diren Dekretu honetan ezarritako bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak betetzeko eta, hala badagokio, proiektua osatzen duten espazio-malgutasunari buruzko irizpideak betetzeko.
- b) Guztizko azalera erabilgarria, gela kopurua eta gela bakoitzaren azalera erabilgarria zehazten duten planoak, etxebizitzaren banaketa-planoa barne, non gutxieneko neurriak, azalera, ibilbideak eta bira-zirkunferentziak betetzen direla egiaztatzen baita eta altzariak eta ekipamenduak eskalan txertatzen baitira.
- c) Arau honek bizigarritasunari eta irisgarritasunari buruz ezarritako baldintzak betetzen direla egiaztatzen duten planoak.
- d) Hala badagokio, Dekretu honen I-B. eranskinean horretarako zehaztutako espazio-malgutasunari buruzko irizpideak eta elementu mugikorak zehazten dituzten planoak.

#### III.B: Proiektuen edukia babes publikoko etxebizitzaren kalifikazioari dagokionez.

Babes publikoko etxebizitzaren behin-behineko kalifikazioa eskatzea edo zuzkidura-bizitokitza jotzeko eskatzea xede duten proiektuek gutxieneko dokumentazio hau jasoko dute:

##### **1.- Memoria.**

- EKTren I. zatiko I. eranskinean («Proiektuaren edukia»), oinarriko proiektuaren gutxieneko edukiari buruzkoan, zehaztutako dokumentazioa.
- Erabilera-segurtasunaren egiaztapena.
- Osasungarritasunaren egiaztapena.
- Zarataren kontrako babesaren egiaztapena.
- Energia-aurrezkiaren egiaztapena.
- Eraikinetan eta eraikinen hiri-inguruan gutxieneko irisgarritasun-neurriak betetzearen egiaztapena.
- Dekretu honetan ezarritako bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak eta, hala badagokio, proiektua osatzen duten espazio-malgutasunari buruzko irizpideak betetzeko hartu diren neurrien egiaztapena.
- Azalera-taulak, eranskin honetan jasotzen den ereduaren arabera. Etxebizitza bakoitzaren, elementu erkideen, eraikineko solairu bakoitzaren eta eraikin osoaren guztizko azalera erabilgarriak eta eraikiak adieraziko dira. Azalera erabilgarrietarako, esparru motak xehatuko dira horien erabileraren arabera.
- Kalitateen memoriaren taula, eranskin honetan jasotzen den ereduaren arabera.
- Alokairu-erregimeneko etxebizitzak direnean, giltzen eskema jaso eta zehaztuko duen eranskina (zenbatekoa eta berdingidatutakoak).

## **2.- Aurrekontua.**

- Proiektatutako obraren egikaritze materialaren gutxi gorabeherako balioespena, kapituluka, obretako segurtasuna eta osasuna, kalitate-kontrola eta hondakin-kudeaketa barne.
- Urbanizazio-aurrekontua, kapitulu independente batean xehatua.
- Egikaritze materiala gastu orokorretatik eta mozkin industrialetik bereizita egongo da.

## **3.- Planoak.**

- Kokapen-planoa.
- Indarreko planeamenduari dagokion kokapen-planoa; lurzatiaren eta egikaritu beharreko urbanizazioaren zedarriztapena hartuko du barnean.
- Urbanizazio eta antolamendu orokorreko planoak; zerbitzu orokorren eta hartuneen eskemak jasoko dituzte, baita koten eta sestren definizioa ere.
- Banaketa-plano altzaridunak. Gutxieneko eskala: 1/100 orokorretan eta 1/50 etxebizitza edo bizitoki-unitateen ereduan.
- Espazio-baldintzak egiaztatzeko planoak; banaketa-plano altzaridunean eta kotatuan, gutxieneko programa eta I. eta II. eranskinetan xedatutako sarbide- eta irisgarritasun-baldintzak jasoko dira, baita aplikatu beharreko gainerako araudian jasotakoak ere, birgaitze-jarduketa bat edo eraikuntza berri bat den kontuan hartuta. Halaber, honako hauek identifikatu beharko dira: altzarietarako espazioen gutxieneko azalera, I-B.3 apartatuko («Sarbide- eta irisgarritasun-baldintzak») 2. eta 3. puntuetan adierazitako barne-espazioak, zirkulazio-ibilbideak eta biraketa-zirkunferentziak. Gutxieneko eskala: 1/50 etxebizitza edo bizitoki-unitateen ereduan.
- Hala badagokio, I. eranskinetan zehaztutako espazio-malgutasunari buruzko irizpideak eta elementu mugikorrek zehazten dituzten planoak.
- Sukaldeko altzarien planoak, honako hauek kontuan hartuta: hondakinen gaikako biltegiak, etxetresna elektrikoek kokapena, keak eta gasak husteko hodiak eta beste instalazio batzuk. Gutxieneko eskala: 1/20.
- Plano kotatuak. Gutxieneko eskala hauetan egingo dira: 1/100 orokorretan eta 1/50 etxebizitza edo bizitoki-unitateen ereduan. Gainera, apartatu hauek izango dituzte:
  - Etxebizitzetako gela guztien, trastelekuen, garajeen eta lokalen azalera erabilgarriak.
  - Bizitoki-unitateetako gela guztien, garajeen, lokalen eta zerbitzu erkideen guneen azalera erabilgarriak.
  - Atarien, etxebizitzaren, trastelekuen, garajeen eta lokalen identifikazioa.
  - Atarien edo sarbide-eremuen, bizitegi-unitateen, garajeen, lokalen eta zerbitzu erkideetarako guneen identifikazioa.
  - Garaje-plazaren akotazioa.
- Estalkien planoak; maldak, urak biltzeko puntua, estalduraren materiala eta abar jasoko ditu.
- Altxaera orokorrak. Gutxieneko eskala: 1/100.

2022ko irailaren 1a, osteguna

- Sekzio orokor kotatuak. Gutxieneko eskala: 1/100. Planoetan garaiera-kotak, forjatuen lodierak eta guztizko garaierak barne hartuko dira, hirigintza-betekizunak eta betekizun funtzionalak betetzen direla egiaztatzeko.
- Fatxadako eraikuntza-sekzioa, materialak edo eraikuntza-sistema zehaztuta. Gutxieneko eskala: 1/20.

Azaleren taula

01	Sustapenaren etxebizitza kopurua:	03	Orri zk.:
02	Kokapena:		
	Udalerrria		
	Kalea eta zenbakia		
	Poligonoa		
	Lurzatia		
04	Sustapena garatzen den/diren lurzatiaren/lurzatiaren azalera:		
	1. lurzattia		
	2. lurzattia		
	3. lurzattia		
05	Urbanizatuko den/diren lurzatiaren/lurzatiaren azalera:		

	1. lurzattia		
	2. lurzattia		
	3. lurzattia		
06	Sustapeneko etxebizitzak, trastelekuak, garajeak eta lokalak kopurua:		
	Etxebizitzak		
	Trastelekuak		
	Garajeak		
	Lokalak		
07	Eraikina osatzen duten solairuen kopurua:		
08	Solairu bakoitzaren erabilera nagusia:		
	1. solairua		
	2. solairua		
	3. solairua		
09	Solairu bakoitzaren azalera erabilgarria:		
	1. solairua		
	2. solairua		
	3. solairua		
10	Solairu bakoitzaren azalera eraikia:		
	1. solairua		

2022ko irailaren 1a, osteguna

	2. solairua	
	3. solairua	
11	Etxebizitza motak	
	Etxebizitza mota	
	Etxebizitza kopurua, motaren arabera	
	Solairua	
	Letra	
12	Etxebizitza mota ezberdinetako gela bakoitzaren azalera erabilgarria.	
	Egongela-sukalde-jangela-logela	
	Egongela-sukalde-jangela	
	Egongela-jangela	
	Sukalde-jangela	
	Egongela	
	Sukaldea	
	1. logela	
	2. logela	
	3. logela	
	4. logela	
	Komun osoa	
	Bigarren mailako komuna	
	Garbitegia	
	Atondoa	
	Korridorea eta eskailera	
13	Etxebizitza mota bakoitzaren azalera erabilgarri konputagarria, guztira:	
14	Esekilekuen, kanpoko espazioen (balkoiak, terrazak) edo patioen azalera erabilgarria. Ez dira konputagarriak etxebizitzaren azalera erabilgarria kalkulatzeko.	
	Esekilekua	
	Patioa	
	Terraza	
	Logia	
	Balkoiak	
15	Sustapeneko azalera erabilgarria eta eraiki konputagarri osoak, erabilera bakoitzerako:	
		Azalera erabilgarria      Azalera eraiki konputagarria
	Etxebizitzak	
	Trastelekuak	
	Garaje atxikiak	
	Garaje atxiki gabeak	
	Lokalak	
	Lanerako espazioak	
16	Azalera erabilgarria eta eraiki konputagarri osoa, erabilera guztien batura:	
	Azalera erabilgarria	
	Azalera eraikia	

*Oharra: Azalera guztiak metro karratuetan adieraziko dira, bi zenbaki dezimalekin.*

2022ko irailaren 1a, osteguna

Kalitateen memoriaren taula

01	Sustapenaren etxebizitza kopurua:			Orrialde-zk.:
02	Kokapena:			
	Udalerria			
	Kalea eta zenbakia			
	Poligonoa			
	Lurzatia			
03	Akaberrak, oro har.			
	Paramentuak:	Lurzoruak	Paramentu bertikalak	Sabaiak
Etxebizitzak	Egongela Jangela			
	Sukaldea			
	Logelak			
	Komunak			
Trastelekuak				
Ataria				
Eskailerak				
Garajeak				
Beste elementu batzuk:		Materialaren eta haren azaleko akaberaren edo sistemaren deskribapen laburtua.		
Eskailera-mailak				
Errodapiak				
Tresna sanitarioak				
Txorrotak				
Beste elementuren bat deskribatzea beharrezkotzat jotzen denean erabiltzeko.				
04	Arotzeriak.			
Materiala	Akabera	Mota edo sailkapena	Beira	
Barruko a.				
Kanpoko a.				
Beste elementuren bat deskribatzea beharrezkotzat jotzen denean erabiltzeko.				
Beste elementu batzuk:	Materialaren eta haren azaleko akaberaren edo sistemaren deskribapen laburtua.			

2022ko irailaren 1a, osteguna

Pertsianak		
Atariko atea		
Garajeko atea		
Begiratokiak		
Balkoiak		
Esekilekuen bab.		
Beste elementuren bat deskribatzea beharrezkotzat jotzen denean erabiltzeko.		
05	Elementu orokorrak	
Fatxadak	Orri kopuruaren edo sistemaren eta haren konposizioaren deskribapen laburtua, proiektatutako fatxada, estalki edo terraza mota bakoitzerako lauki bat erabiliz.	Akabera
1		
2		
3		
Estalkiak eta terrazak	Orri kopuruaren edo sistemaren eta haren konposizioaren deskribapen laburtua, proiektatutako fatxada, estalki edo terraza mota bakoitzerako lauki bat erabiliz.	Estalduaren materiala
1		
2		
3		
06	Trenkada-multzoa	
Hauen arteko banatzaileak:	Deskribapena	Materiala
Logelak		
Komunak eta gainerakoak		
Sukaldea eta gainerakoak		
Etxebizitza eskailera eta		
Etxebizitza igogailua eta		
Etxebizitzen artean		

2022ko irailaren 1a, osteguna

07	Instalazioak		
	Sistema	Galdara	Erregaiak
Berokuntza eta EUBa			
Elektrizitatea	Elektrifikazio-maila		
Barneko saneamendua (Gela hezeetan sifoi-potoak ipintzea aurreikusten den ala ez, eta zein aparatuk izango duten sifoi indibidualak).	Sifoi-potoak	Sifoi indibidualak	

Data:

Sinadura:



#### IV. ERANSKINA.

##### DEFINIZIOAK

Dekretu hau aplikatzearen ondoretarako, agertzen diren terminoak bakoitzarentzat ezartzen den esanahiaren arabera erabili behar dira:

**Zuzkidura-bizitokia:** eraikuntza baten zati bateko bizitegi-zuzkidura bat da, pertsonen edo bizikidetzaren unitateen logela-premiak aldi baterako asetzeko, errenta edo kanon baten truke. Titulartasun publikoko ekipamenduetara zuzendutako eta zerbitzu publikoari atxikitako lurzoruan edo eraikin edo lokaletan kokatuta egongo da. Zuzkidura-izaera duenez, ez zaizkio aplikatuko hirigintza-arauditik datozen estandarrak eta legezko erreserbak, eta etxebizitza-erabilerarekin pareka daiteke araudi teknikoa aplikatzearen ondorioetarako.

**Eraikuntza-urtea:** etxebizitzaren eta bizitokiaren eraikuntza-urte gisa hartuko da obra-amaierako ziurtagiria edo obra-harreraren akta ematen den eguna; halakorik ezean, obra berriaren adierazpena, katastroko ziurtagiria, lehen okupazioko lizentzia egiten den eguna; eta, besterik ezean, katastroan edo eraikinen erroldan agertzen dena.

**Babes publikoko kalifikazioa:** etxebizitza bat eraikitzeko proiektuak, etxebizitza mota guztietarako (sustapen publiko nahiz pribatukoak, libreak nahiz babestuak izan) ezarritako gutxienezko bizigarritasun-baldintzak betetzeaz gain, babes publikoko etxebizitzetarako ezarritako diseinu-arauak eta etxebizitza babestuen arloan indarrean dagoen gainerako araudia betetzen dituela egiaztatzen duen administrazio-adierazpena.

**Banatokia:** beste espazio edo gela batzuetarako sarbidea ematen duen igarotze-espazioa.

**Nagusiki bizitegi-erabilera duen eraikina:** azalera erabilgarri gehiena etxebizitza-erabilerarako duen higiezina, aldi berean bizitegi-erabileraz bestelako erabilerak izan ditzakeen arren.

**Espazio bizigarria:** etxebizitza edo zuzkidura-bizitoki bateko barne-espazioa, pertsonen erabilerarako xedatutakoa, zeinak, okupazio-dentsitatea eta egonaldi-denbora direla-eta, espazioari, osasungarritasunari, irisgarritasunari, segurtasunari eta hornidurari buruzko baldintza egokiak bete behar baititu.

**Gela:** bizitzeko espazio konpartimentua, espazio-antolaketaren arabera, funtzio bat edo anitz izan ditzakeena.

**Egongela:** bizitzeko espazioa, espazio-antolaketaren arabera, lotarako funtzioaz bestelakoak izan ditzakeena.

**Logela:** bizitzeko espazioa, espazio-antolaketaren arabera, funtzio bat edo anitz izan ditzakeena, tartean, pertsonen atseden hartzea, eta lo egitea bereziki, eta, neurriak kontuan hartuta, aipatu xederako altzariak nahiz ohe bat edo bi ipini daitezkeena.

**Begiratoki itxia:** kanpoko espazio berokuntzarik gabea, arotzeriako eta beirazko itxitura arinak dituen; etxebizitzaren kanpoko ingurutzailerari atxikita dago, eta egonlekuarekin lotuta, bien artean igarotzeko, argiztatzeko eta aireztatze bako baten bitartez, kanpoko arotzeriako itxitura duena.

**Korridorea:** espazio luzanga eta estua, eraikin edo etxebizitza baten barrualdean batetik bestera ibiltzeko balio duena.

**Etxe-uharteko patioa:** hirigintza-plangintzak dimentsioei, lerrokadurei eta abarri dagokienez araututakoa, patioa eratzen duten lurzati edo finken kopurua edozein dela ere.

**Argiztapen-azalera:** bizitzeko espazio bat argiztatzeko eta aireztatzeko aukera ematen duen bao batek definitutako azalera.

Kanpoaldetik datorren zuzeneko argiztapen naturalaren gutxieneko azalera kalkulatzeko, beiratzatzearen azalerari dagokion azalera erabilgarri kontabilizatua zenbatuko da.

**Sostengu-produktuak:** merkatuan berariaz fabrikatu den edo eskura daitekeen edozein produktu, gabeziak, jarduteko mugak eta parte hartzeko murrizketak prebenitzeko, konpentsatzeko, kontrolatzeko, arintzeko edo neutralizatzeko balio duena (gailuak, ekipamenduak, tresnak, teknologiak eta softwarea). Subjektu baten ingurunea irisgarriagoa izan dadin egindako aldaketak (oztopo guztiak ezabatzea) ez dira multzo honetan sartzen.

**Birgaitzea:** eraikin bat hirigintza-, egitura- edo eraikuntza-egokitzapeneko obrak edo lanak planifikatu, kudeatu eta egikaritzea, eraikinaren jasangarritasunerako beharrezko diren neurriak hartzea barne, kalifikatu zaion erabilerarako baldintza egokiak berrezartzeko. Halaber, lan multzo hauek ere sartzen dira: etxebizitza-eraikin bat birmoldatzeko lanen multzoa (etxebizitzatarako azalera edo etxebizitzaren kopurua aldatzeko) eta etxebizitzarik gabeko eraikin bat birmoldatzeko lanen multzoa (etxebizitzak sortzeko helburuarekin).

**Birgaitze integrala:** obra bat birgaitze integrala izango da, haren helburua xede hauek dituzten jarduketak egitea denean:

- a) Egiturak egokitzea; halako lantzat hartuko dira eraikinari eraikuntza-segurtasuna ematen diotenak, egonkortasuna eta erresistentzia mekanikoa bermatzeko.
- b) Funtzionalki egokitzea; alegia, eraikinari oinarrizko betekizunak baino ezaugarri hobeak ematen dizkioten obrak egitea. Edonola ere, eraikinak funtzionalki egokitzeko lantzat hartuko dira indarrean diren arauak zehazten dutenaren arabera oztopoak kentzea eta irisgarritasuna sustatzea helburu duten lanak.
- c) Etxebizitzatarako azalera edo etxebizitzaren kopurua aldatzeko helburuarekin etxebizitza-eraikin bat birmoldatzea, edo etxebizitzarik gabeko eraikin bat etxebizitzak egiteko birmoldatzea.
- d) Eraikinaren energia-efizientzia hobetzea, ingurutzaila eta instalazio-sistema osoan jardunez.

**Azalera eraiki konputagarria:** etxebizitzako, trastelekuko, garajeko edo lokaleko sabaiak okupaturiko azalera, kanpoaldeko itxituren kanpoaldeko perimetroak zedarritua edo beste titular baten lokalekin partekatutako itxituren ardatzak mugatutakoa.

Eraikigarritasuna kuantifikatzeko, ez dira azalera eraiki konputagarritzat hartuko, ez hirigintza-ondoretarako, ezta bestelako ondoretarako ere, kanpoko espazio irekien (balkoiak, terrazak, logiak edo esekilekuak) lehen hamar metro karratuak etxebizitzako edo zuzkidura-bizitokiko

Edozein esparrutako azalera eraikiaren zenbaketatik kanpo geratzen da kanalizazioak edo hodiak igartzeko bao libreek oinplanoan hartzen duten azalera, baldin eta 100 cm<sup>2</sup>-tik gorako sekzio horizontala badute, baita igogailuak eta jasogailuak igartzeko bao libreek hartzen duten azalera ere.

Etxebizitza edo lokal berdinak badira eta eraikin beraren barruan zutabe bertikal batean antolatuta badaude, 100 cm<sup>2</sup> baino gehiagoko sekzio horizontala duten kanalizazioek edo hodiekin oinplanoan hartzen duten azalera zenbatzeko, zutabearen beheko eta goiko solairuan dauden etxebizitzetara dagozkien balioen batez besteko aritmetikoa erabiliko da.

**Azalera erabilgarri konputagarria:** pertsonak okupa dezaketen esparru baten oinplanoko azalera, itxituren barruko aldearen eta kanpoaldearen edo erabilera desberdineko beste lokal batzuen artean dagoena, eta garaiera libre jakin bat duena.

Hirigintza ondoretarako edo eraikigarritasuna kuantifikatzeko, ez dira azalera erabilgarri konputagarritzat hartuko kanpoko espazio irekien (balkoiak, terrazak, logiak edo esekilekuak) lehen hamar metro karratuak etxebizitzako edo zuzkidura-bizitokiko Hirigintzari lotutako baldintzak direla-eta eraikuntza-profilak atikoko solairuak edo sakonera eraikigarri handiagoko beste solairu batzuetan kokatutako solairuak egitera behartzen duenean, ez da zenbatuko etxebizitzetara esleitutako kanpoko espazio horien azalera erabilgarria.

Babes publikoko etxebizitzetan, kanpoko espazio irekien (balkoiak, terrazak, logiak edo esekilekuak) azalera erabilgarria ez da kontuan hartuko babes ofizialeko etxebizitzaren kalifikaziorako.

Honako hau edozein esparruren azalera erabilgarriaren zenbaketatik kanpo geratzen da: barruko itxitura finko zein mugikorrek, egitura-elementu bertikalek eta 100 cm<sup>2</sup> baino gehiagoko sekzio horizontala duten kanalizazioek edo garraio-hodiekin oinplanoan okupaturiko azalera.

Etxebizitza edo lokal berdinak badira eta eraikin beraren barruan zutabe bertikal batean antolatuta badaude, egitura-elementu bertikalek eta 100 cm<sup>2</sup> baino gehiagoko sekzio horizontala duten kanalizazioek edo garraio-hodiekin oinplanoan okupaturiko azalera zenbatzeko, zutabearen beheko solairuan eta goiko solairuan dauden etxebizitzetara dagozkien balioen batez besteko aritmetikoa erabiliko da.

Etxebizitzak solairu bat baino gehiago badu, azalera gisa zenbatuko da barruko eskailerak okupaturiko azalera.

Txapitula-erako geletan, pieza bakoitzerako eskatutako gutxieneko azalera eta dimentsioak betetzeko, eraikuntza edo birgaitze berri diren etxebizitzetan ezingo dira azalera erabilgarri gisa zenbatu 2,20 m baino gutxiagoko garaiera duten azalera.

Garaje-plaza baten azalera erabilgarria haren erabilera pribatiborako zehaztutako mugen barruan dagoena izango da.

Babes publikoko etxebizitzetan sustapen batean dauden garaje-plazetara dagokienez, bakoitzaren azalera erabilgarri konputagarria haren erabilera pribatiborako zehaztutako mugen barruan dagoena izango da, garaje-plaza bakoitzari, bere azalera erabilgarria gorabehera, dagokion barruko errodadura-errien zati proportzionala gehituta; edonola ere, gehienez 30 m<sup>2</sup> konputagarri zenbatu ahalko dira.

Babes publikoko etxebizitza bati lotutako trastelekuen kasuan, itxitura-paramentu bertikalen eta trastelekuaren bolumena zeharkatzen duen edozein elementu bertikalen arteko arean inskribatutako trastelekuaren azalera ez da zenbatuko elementu horien arteko distantzia 0,80 m-tik beherakoa denean. Distantzia 0,25 m baino txikiagoa bada, igeltsero-lanaren bitartez mugatu beharko da fisikoki.

**Trastelekua:** erabiltzen ez diren trasteak gordetzeko espazioa edo ganbara.

**Aireztapen naturala:** esparru bateko airea berritza, tenperatura ezberdinean dauden aire-masen arteko dentsitate ezberdinen eraginez aireak daukan goranzko indarrean oinarrituta.

**Atondoa:** etxebizitzaren barruko espazio estalia, sarrera gainerako espazioekin komunikatzen dituen.

**Etxebizitza:** eraikina edo eraikin baten zatia, izaera pribatibokoa eta bizitegi-erabilerakoa.

**Etxebizitza egokitua:** Irisgarritasuna Sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legearen 9. artikuluan xedatutako etxebizitza-erreserbari dagokion etxebizitza, mugikortasun urria duten erabiltzaileentzako dena eta osorik betetzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuaren (hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen) III. eranskinaren 10.2 artikulua edo hori ordeztzen duen araudiak xedatutakoa.

**Etxebizitza kolaboratiboa:** familia-nukleoa osatzen ez duten arren zerbitzuak partekatzen dituzten eta araubide erkide bati jarraitzen dioten pertsonen talde batek okupatzeko edo bizitzeko erabiliko duen eraikin bateko etxebizitza.

**Kanpoko etxebizitza:** horrelako etxebizitzetan, egoteko eta jateko espazioak eta gutxienez lo egiteko espazioetako batek (etxebizitzak bat baino gehiago badauzka) argiztapen eta aireztapen naturalak dauzkate, baita kanpoko espazioarekiko zuzeneko lotura ere, kaleetara, plazetara, espazio libre publikoetara ematen duten baoen edo patioen bidez.

**Etxebizitza malgua:** hainbat funtziotara eta okupatzaileen beharrian aldakorretara egokitzeko moduan pentsatuta dagoen etxebizitza, erabiltzaileen esku-hartzea onartuko duena. Jatorrizko proiektu teknikotik abiatuta, eta trenkada-multzo arinean obra lehorra eginda, konpartimentuen banaketa moldatu ahal izango dute erabiltzaileek, eta aldaezinak izango dira nahitaezko zuzkidura finkoak, hau da, sukaldea eta komunak, instalazioen elementuak, egiturazko funtzioa duten elementuak edo eraikinaren elementu erkideak direnak, eta kanpoaldeko itxiturakoak.

**Etxebizitza produktiboa:** ondoko espazio bat duena, era autonomoan eta erregistroz lotuta, eta, aplikatu beharreko araudiaren arabera, erabiltzaileei hirugarren sektoreko lanbide-jarduera bat garatzeko aukera ematen diena.

**Gainokupatutako etxebizitza:** etxebizitza bat gainokupatuta dago baldin eta han bizi direnen kopurua handiagoa bada bertarako egoki jotzen den gehieneko kopurua baino, kontuan hartuta azalera, bizitzeko gela kopurua eta neurriak eta bizigarritasun-baldintzak.

**Etxebizitza moldakorra:** berehala, erraz eta azkar, hainbat eginkizunetara eta okupatzaileen beharrian aldakorretara egokitzeko moduan pentsatutako etxebizitza, obra bidez eraldatu beharrik gabe.