Ohiko Galderak

1. 80/2022 Dekretuaren aplikazioari buruz
2. I. eta II. eranskinen interpretazioa

2026eko urriaren 7an eguneratutako dokumentua

EUSKO JAURLARITZA GOBIERNO VASCO

ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA SAILA

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA

1. 80/2022 Dekretuaren aplikazioari buruz

1.1.

Noiz jartzen da indarrean 80/2022 Dekretua?

80/2022 Dekretua 2022ko azaroaren 30ean jarri zen indarrean.

80/2022 Dekretua 2022ko irailaren 1ean argitaratu zen EHAAn, eta 90 egunera jarriko zela indarrean ezarri zen. Kode Zibilaren 5.2 artikuluan ezarritakoari jarraikiz, egun baliogabeen zenbaketa ez da baztertzen.

1.2.

Udalerriek eraikuntza-ordenantzak egokitu arte (3 urteko epea), zer arau aplikatu beharko da? Indarrean dauden ordenantzak ala 80/2022 Dekretua?

Dekretua indarrean sartzen denetik, etxebizitza eta zuzkidura-bizitoki guztiek Dekretuaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak bete beharko dituzte (7. artikulua).

Bide horretan, Dekretuan ezarritako zehaztasunen eta plangintzan ezarritakoen arteko bateraezintasuna badago, Dekretua betetzeari emango zaio lehentasuna. Horrek salbuespen bakarra izango du: I. eranskineko I.A.2 atalean ezarritakoa (Osasun-baldintzak - Eraikineko argiztapena eta aireztapena) (Lehen Xedapen Iragankorra).

Era berean, I. eranskineko beste alderdi batzuk aldez aurretik onartutako plangintzarekin bateragarriak ez direnean, Dekretua partzialki bete ahal izateko 10.1 artikuluan ezarritako salbuespena eskatu ahal izango da. Azpimarratu behar da salbuespen hori ezin izango dela erabaki ez CTE-an jasotako baldintzen gainean ezta 80/2022 Dekretuan irisgarritasunari, gutxieneko azalerari eta gutxieneko altuera libreari buruz finkatutako baldintzen gainean ere (10.3 artikulua).

Nolanahi ere, azken xedapenetako lehenengoak hiru urteko epea ezartzen du eraikuntza-ordenantzak 80/2022 Dekretura egokitzeko.

Dekretua indarrean jarri aurretik eraikitako etxebizitza eta zuzkidura-bizitokietan egiten diren birgaitze-obren kasuan, obra horiek I. eranskinean jasotako bizigarritasun-baldintzak lortzera bideratu beharko dira. Baldintza horiek bete ezin badira, Bigarren Xedapen Iragankorrak erreferentziako beste arau-esparru batzuk ezartzen ditu. Nolanahi ere, udal-teknikariek erabakiko dute kasu partikular bakoitzean zenbateraino bete beharko diren I. eranskinean ezarritako alderdiak.

Laburbilduz, indarrean dagoen plangintza eta Dekretua bateraezinak badira, eta aurretik aipatutako xedapenak kontuan hartuta, plangintzaren eta 80/2022 Dekretuaren arteko bateragarritasun-araubidea honela laburbil daiteke:

Alderdi bateraezina	Ez betetzeko aukera	Berezitasunak	Epea
I-A.2	Salbuespena eskatu beharrik gabe	Proiektuan justifikatu beharko da.	Udal-plangintza berrikusi edo aldatu arte
I. eranskineko beste atal batzuk (10.2.a artikuluko kasuetan)	Aldez aurretik salbuespen-eskaera eginda (10. art.)	Plangintzak aurreikusi beharrik gabe.	2022/11/30etik 2025/11/30era
		Plangintzan aukera hori aurreikusi behar da (eraikuntza-ordenantza egokituak)	2025/11/30etik aurrera
I. eranskina (proiektu berritzaileak – 10.2.b art.)	Aldez aurretik salbuespen-eskaera eginda (10. art.)	Plangintzak aurreikusi beharrik gabe.	2022/11/30etik aurrera
I. eranskineko beste atal batzuk (10.2.c artikuluko kasuetan) *	Aldez aurretik salbuespen-eskaera eginda (10. art.)	Plangintzak aurreikusi beharrik gabe.	55/2026 Dekretua indarrean sartzen denetik aurrera

* BIRGAITZEA denean izan ezik (ikus definizioa IV. eranskinean); kasu horretan, egiten diren obrak I. eranskinean ezarritako bizigarritasun-baldintzak lortzera bideratu beharko dira (2.XI). Hau da, I. eranskinean ezarritakoa bete beharko da hori betetzea bideragarria denean, eta, ezinezkoa bada, proiektuan justifikatu beharko da, aldez aurretik salbuespenik eskatu beharrik gabe.

1.3.

¿Etxebizitza libreen oinarrizko proiektuak aurkez al daitezke Dekretu berria bete gabe, Udalek beren ordenantzak egokitu arte?

Ez dago horrelako aukerarik. Aplikazio eremuari buruzko 4. artikuluak dioenaren arabera: "*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.*" Hortaz, etxebizitza libreek ere Dekretuan ezarritakoa bete beharko dute, hori indarrean sartzen denean.

Hala ere, lehenengo xedapen iragankorrak honako hau ezartzen du: "*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.*"

Aurrekotik ondorioztatzen da etxebizitza libreek Dekretuan ezarritakoa bete behar dutela Dekretua indarrean jartzen denean, baina, udal-ordenantzak Dekretura egokitu arte, eta goian deskribatutako egoera gertatzen bada, bi aukera egongo dira: alde batetik, I-A.2 eranskinaren atala bete ezin bada, ez da zertan bete beharko, eta bestetik, udalak baimendu ahal izango du bateragarriak ez litezkeen gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzetik salbuestea. Salbuespen hori baimentzeko, aukera

hori plangintzan aurreikusita egon beharko da, azken xedapenetako lehenengoan ezarritako hiru urteko epea amaitu ondoren.

Salbuespen horiek 10.3 artikuluan deskribatutako mugak izango dituzte (irisgarritasuna, gutxieneko azalera eta etxebizitzen eta bizitokien gutxieneko altuera librea), eta artikulu bereko 5. eta 6. puntuetan deskribatutakoaren arabera egingo dira: aldez aurretik eskatzaileak salbuespena justifikatu beharko du, eta eraginpeko bizigarritasun-baldintzak, alegatutako salbuespen-arrazoien justifikazioa, salbuespenaren xede diren elementuak eta bizigarritasun-baldintzak, eta salbuetsitako elementuen ordezko neurriak).

Nolanahi ere, 80/2022 Dekretua 2022ko azaroaren 30ean sartu zen indarrean, eta, hirugarren xedapen iragankorraren arabera, egun hori baino lehen eskatutako lizentziak eskaera egin zen unean indarrean zegoen araudiaren arabera emandako lizentziaren aurreikuspenei jarraituz gauzatuko dira, eta, beraz, ez zaizkie aplikatuko I. eranskinean jasotako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak.

1.4.

Udal-plangintza batzuek etxebizitzek (barnean, behintzat) babez publikoko etxebizitzen ordenantzak bete behar dituztela eskatzen dute. Kasu horretan, soilik I. eranskina eta/edo II. eranskina ere izango lirateke aplikagarriak sustapen pribatuko etxebizitza libreetarako (lizentzia 2022/11/30etik aurrera eskatzen bada)?

Babes Ofizialeko Etxebizitzen Diseinurako Ordenantzak onartzen dituen Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren 2009ko otsailaren 12ko Agindua indargabetu egiten da 80/2022 Dekretuaren Hirugarren Xedapen Indargabetzailean; beraz, Dekretua indarrean jartzen denean, Babes Publikoko Etxebizitzen diseinuari dagokionez, indarrean egongo den arau bakarra 80/2022 Dekretua izango da, eta I. eta II. eranskinak bete beharko dituzte horiek.

Etxebizitza libreei dagokienez, I. eranskina nahitaez bete beharrekoa da, eta plangintzak babes publikoko araudiari erreferentzia egiten badio, II. eranskina bete behar izatea edo ez, ezarritakoaren literaltasunaren araberakoa izango da. Horri dagokionez, esan behar da bigarren eranskin horrek azalera erabilgarriaren gehieneko mugak definitzen dituela bere edukian, babes publikoko etxebizitzen kalifikazioari begira; beraz, ulertzen da ez diotela eragiten etxebizitza libreari.

1.5.

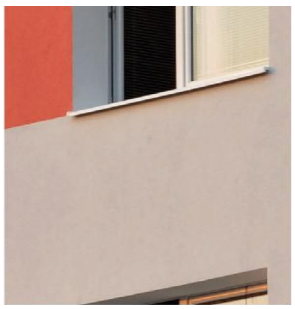
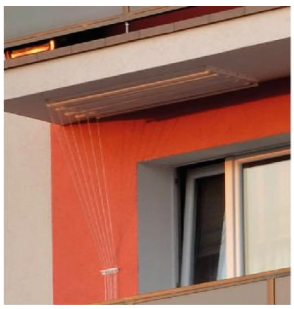
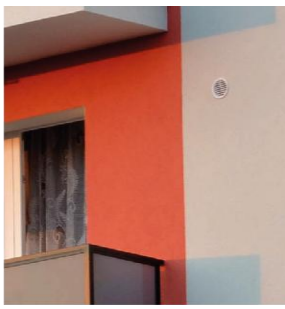
Nola aplika daiteke I-A.2 atala betetzeari dagokion salbuespena, eraikinen orientazioari buruzkoa, onartutako antolamenduetan?

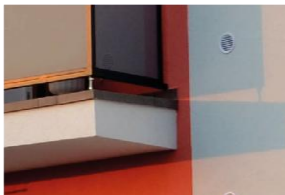
Lehenengo xedapen iragankorrak, bigarren puntuan, honako hau ezartzen du: "*indarrean jarraituko dute dekretu hau indarrean jarri aurretik onartutako hirigintza-plangintzako tresnak. Hala ere, arau hau osorik betetzearen eta plangintza horren artean bateraezintasunik balego, dekretu hau betetzea gailenduko 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.*"

Era berean, azken xedapenetako lehenak honako hau ezartzen du: "*Udalek, hiru urteko epean, arau honen xedapenetara egokitu beharko dituzte haien eraikuntza-ordenantzak.*"

Aurrekotik ondorioztatzen da, bien arteko bateraezintasuna gertatuz gero, Dekretua gailenduko dela beti, I-A.2 eranskina izan ezik, hura ez betetzeko aukera egongo baita salbuespena eskatu beharrik gabe. Beraz, eraikinaren orientabideei dagokienez, plangintza berriei alderdi hori betetzea eskatuko zaie onartuak ahal izateko.

Indarrean dagoen plangintzaren eta Dekretuaren arteko bateraezintasunak I. Eranskineko beste atal batzuei eragiten badie, azken xedapenetako lehenak ezarritako hiru urteko epean, 10. artikuluan zehaztutakoa bete beharko da salbuesteko: eskatzaileak aldez aurretik justifikatu beharko du, memoria bidez, lizentzia eman aurretik. Kasu horretan, harik eta udal-eraikuntzako ordenantzak 80/2022 Dekretura egokitu arte, ez da beharrezkoa izango hirigintza-plangintzak salbuespen-aukera hori aurreikustea, udalak eman ahal izan dezan. Hiru urteko epea igaro ondoren, 80/2022 Dekretuaren 10. artikuluan zehaztutako salbuespen motaren bati heldu ahal izateko, hirigintza-plangintzak berariaz jaso beharko du, baldintza hori beharrezkoa ez duten proiektu berritzaileen (10.2.b art.), industria-erabilerako edo hirugarren sektoreko erabilerako eraikinak osorik edo partez birmoldatuta sortzen diren etxebizitzen, eta bizitegi-eraikinetako beheko solairuetako merkataritza-lokal etxebizitza gisa erabiltzeko (10.2.c art.) kasuetan izan ezik.



1.6.

Nork baimendu behar du 1. Xedapen Iragankorrak adierazten duen 10.1 artikuluko betetze partziala?

Nolanahi ere, Udalari dagokio salbuespena baimentzea, betiere interesdunak eskatuta eta 10.1 artikuluan ezarritakoari jarraituz.

Babes publikoko etxebizitzen eta zuzkidura-bizitokien kasuan, eta babes publikoko kalifikazioari dagokionez, Eusko Jaurlaritzako etxebizitza-arloko eskumena duen sailaren baimena ere beharko da (10.5 artikulua), udal-sustapeneko etxebizitza tasatuen kasuan izan ezik, horien kalifikazioa Udalari berari baitagokio, 3/2015 Legearen 30. artikuluaren arabera.

1.7.

Etxebizitzak ezarritako orientazioetara egokitzeari dagokionez, nola planteatzen dira erabilera aldaketak (lokalak etxebizitza bihurtzea) eta etxebizitzen banaketa, lehendik dauden etxebizitzen birgaitzeak ez badira? Banaketetan, kontuan hartu behar al dira orientazioak? Salbuespena eman al daiteke?

80/2022 Dekretua aplikatzearen ondorioetarako, **lehendik dauden etxebizitzen banaketa** birgaitzetzat hartuko dira. Birgaitzeetan egiten diren obrak I. eranskinean ezarritako bizigarritasun-baldintzak lortzera bideratu beharko dira (2. xedapen iragankorra).

Beraz, etxebizitzen banaketetan, I. eranskinean aurreikusitako orientazio-baldintzei dagokienez, kontuan hartu behar da jarduketa horiek lehendik dagoen eraikin baten zati zehatzetan egiten direla, eta horien konfigurazioa eta geometria ezin direla aldatu; beraz. Ondorioz, lehentasun ordena honi jarraituz aplikatu behar da:

1- Obrak I. eranskinean ezarritako bizigarritasun-baldintzak lortzera bideratu beharko dira (2.XI)

2- Hori ezinezkoa bada, Dekretuak proiektuan ezintasuna justifikatzeko aukera onartzen du, betiere 3. artikuluko printzipioei jarraituz. Baldintzaren bat betetzea ezinezkoa bada, indargabetutako 317/2002 Dekretuaren IV. eranskinean ezarritako zehaztasunak gutxienez bete beharko dira.

Beheko solairutik kanpoko solairuetan etxebizitzak egiteko lokalen erabilera-aldaketak birgaitzetzat hartuko dira ere 80/2022 Dekretua aplikatzearen ondorioetarako, eta beraz, etxebizitzak banatzeko aplikazio irizpide berdinak jarraituko dira.

Bestalde, **industria-erabilerako edo hirugarren sektoreko erabilerako eraikinak osorik edo partez birmoldatuta** sortzen diren etxebizitzetan, bai eta bizitegi-eraikinetako **beheko solairuetako merkataritza-lokal birmoldatuak etxebizitza gisa** erabiltzeko kasuetan, 10.2. artikulua 55/2026 Dekretuaren bitartez aldatu ondoren, ez da aplikatuko I. eranskineko A-I.A.2 atala, partzialki betetzeak salbuetsi beharrik izan gabe.

1.8.

Bulego baten erabilera etxebizitza bilakatzeko aldatu nahi bada, eta hori etxebizitza-bloke bateko solairuarte batean kokatuta badago, zenbateraino bete behar dira irisgarritasun baldintzak? Etxebizitza-blokeak igogailurik ez badu, erabilera alda daiteke?

Erabilera aldatzea birgaitze edo birgaitze integraltzat har daiteke, eraikinean beste esku-hartzerik dagoen kontuan hartuta (ikus definizioa IV. eranskinean).

Eraikin baten solairuartean bulegoen erabilera etxebizitzara aldatzen bada, eraikinean esku-hartze gehiagorik ez badago, birgaitze bat izango litzateke, eta aplikatu beharreko araudia birgaitutako zatiari aplikatuko litzaioke, "Ez esku hartzeko printzipioa" ren 3.2.c) puntuan adierazten den bezala; horren arabera, eraikinaren edo etxebizitzaren gaineko esku-hartze partzialak ez du osotasunean esku hartzea ekarri behar.

Beraz, dekretua erreformaren esku-hartzearen eremuan bete beharko da, eta eraikinean igogailurik ez badago, instalatzen saiatu beharko litzateke, baina, jabeen erkidegoan horretarako beharrezko baldintzak betetzen ez badira, horrek ez luke eragotzi beharko bulegoen erabilera etxebizitzetara aldatzea, eraikinean igogailu bat jartzen saiatzea alde batera utzi gabe.

1.9.

Lokalen erabilera aldaketaren kasuan, nahitaezkoa al da 4 m^2-ko terraza?

Beheko solairuan ez dauden lokalen erabilera-aldaketak etxebizitza gisa erabiltzeko, I. eranskineko I-B.4 atalaren gutxieneko programa bete beharko dute. Programak 4 m2-ko azalera erabilgarria duen kanpo espazioa barne hartzen du.

Nolanahi ere, kanpoko espazio hori terraza izan daiteke, baina beste aukera batzuk ere badaude, hala nola balkoiak edo logiak, arauak 6.5 artikuluan iradokitzen duen bezala. Eta, era berean, etxadi- edo argi-patioetan kokatuta egon daitezke, betiere I-A.2 atalean ezarritakoaren arabera kanpoko espaziotzat har badaitezke.

Era berean, goian aipatutako atalean honako hau ezartzen da: *"kanpoko espazio horren ordez neurri bereko begiratoki itxi bat jarri ahal izango da, edo, halakorik ezean, egoteko espazioa 8 m^2-tan handitu ahal izango da, apartatu honen 4. puntuko taulan adierazitako gutxienekoa oinarri hartuta. Kasu horietan, azalera konputagarria izango da ondorio guztietarako."*

Hala ere, beheko solairutik kanpoko solairuetan etxebizitzak egiteko lokalen erabilera-aldaketak birgaitzetzat hartuko da (ikusi IV. eranskinaren definizioa) 80/2022 Dekretua aplikatzearen ondorioetarako. Beraz, egiten diren obrak I. eranskinean ezarritako bizigarritasun-baldintzak betetzera bideratu beharko dira (ikus 1.19 ohiko galdera). Kanpoko espazio baten zuzkidura betetzea ezinezkoa bada, proiektuan justifikatzea onartzen da.

Etxebizitza-erakinen **beheko solairuetako merkataritza lokalen erabilera aldaketak** (55/2026 Dekretuak aldatutako 7.1 artikulua), aldiz, etxekidetzako etxebizitzekin parekatuko dira, eta I. eranskineko zuzkidura-bizitokiei buruz ezarritako arauak bete beharko dituzte.

Zuzkidura-bizitokiek, gutxienez, egoteko, jateko eta sukaldatzeko espazio bat, lo egiteko espazio bat eta komunerako espazio bat edukiko dute. Kanpo espazioa ez da gutxieneko programaren parte, eta beraz, ez da nahitaezkoa espazio hau gutxieneko programak, egoteko, jateko, prestatzeko, lo egiteko eta garbitzeko espazio bat izango duela zehazten da. Kanpoko espazioa ez da gutxieneko programaren parte, eta, beraz, ez da nahitaezkoa espazio hori sartzea.

1.10.

Birgaitzeko lanetan balkoi berriak eraikiz gero, ezinbesteko azaleretatik harago (adibidez, fatxadari atxikitako kanpoko igogailu baterako sarbide-plataformak sortzeko), zuzeneko aplikaziorik al du dekretuak? Beharrezkoa al da araudi espezifiko bat idaztea eta izapidetzea, dela udal-ordenantza autonomo, dela plangintzaren zehaztapen moduan?

Lehenengo Xedapen Iragankorrak ezartzen du aurretik onartutako plangintzak indarrean jarraitzen duela, baina bateraezintasunen kasuan **Dekretua nagusitzen du**, I-A.2 atala izan ezik. Beraz, **alderdi hori indarrean dagoen plangintzan aplikatu ahal izan beharko litzateke,** plangintzak hori bideraezin bihurtzen duen debeku edo muga zehatzen bat badu salbu.

Kasu horietarako erabilgarria da I-B.4 atala, kanpoko espazioa ordezkatuta Dekretua betetzeko aukerak ezartzen dituena.

Birgaitzeetan, gainera, aurretiko existentziak direla-eta, gerta daiteke I. eranskineko zehaztapen guztiak bete ezin izatea, eta, horregatik, Bigarren Xedapen Iragankorrak honako hau ezartzen du: "*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.*" Kasu horretan, bete beharreko parametroen eta bete ezin direnen interpretazioa udal-teknikarien esku geratuko da.

Araudi berria idazteko beharrari dagokionez, Azken Xedapenetako Lehenengoak hiru urteko epea ezartzen du eraikuntza-ordenantzak egokitzeko, baina komeni da hala eskatzen duten plangintza xehatuak lehenbailehen egokitzea, bateraezintasunak eta kontraesanak saihesteko.

1.11.

Zer aukera ditu arkitekto batek etxebizitza batean diseinu berritzaileak ezartzeko, bere irizpideen arabera, bezero pribatu baten beharretan oinarrituta? Hau da, proiektua epaimahai baten eskuartzea duen eta berrikuntza helburu duen lehiaketa batean sartzen ez denean.

Sustapena publikoa edo pribatua bada ere, proiektu bat 80/2022 Dekretuaren 10.2.b) artikuluan ezarritako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzetik salbuesteko kasuaren barruan egoteko, hurrengoa bete behar du: proiektu hori izaera ofizialeko ikerketa-, garapen- eta berrikuntza-programa batean sartuta egon beharko da, komunitate zientifikoak, esparru akademikoak, Europako erakundeek edo I+G+Bko beste programa publiko batzuek bermatutakoa; edo, bestela, ekimen publikoko etxebizitza-sustapenen kasuan, baldin eta sektore publikoko kontratazioaren araudiarekin bat datorren epaimahaiaren esku-hartzea duen lizitazio baten ondorio izatea, betiere, haren xede espezifikoa etxebizitzaren edo arkitekturaren arloko berrikuntza eta esperimentazioa bada.

Esparru horietatik kanpo ideia berritzaileak planteatu nahi izanez gero, 80/2022 Dekretuan ezarritakoa ere bete beharko da.

1.12.

80/2022 Dekretua indarrean jarri aurretik obra-lizentzia eskatu bada, Dekretuan ezarritakoa bete beharko da?

Hirugarren xedapen iragankorrak ezartzen duenez, aplikatu beharreko araudia lizentzia eskatzeko unean indarrean dagoen araudia izango da: "*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 egikarituko dira, eskabidea egin zen unean indarrean zegoen araudiaren arabera.*"

1.13.

80/2022 Dekretuarekin legeztatu al daitezke hirigune historikoetako etxebizitzak, zeinak 317/2002 Birgaitze Dekretuaren gutxienekoak ere betetzen ez dituzten eta historikoki etxebizitzak izan diren? Adibidez, 15 edo 20 m²-ko azalerekin, baina txapitula erakoa, eta soilik 5 m²-ko azalerarekin, 1,8 m^2-tik gorako garaierarekin.

Bigarren xedapen iragankorrak honako hau ezartzen du: "*Egonkortasunari, segurtasunari, iragazgaiztasunari eta egitura-finkapenari dagokienez oinarrizko baldintzak betetzen dituzten etxebizitzek gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzen dituztela ulertuko da, baldin eta dekretu hau indarrean jarri aurretik udal-lizentzia badute*", beraz, higiezin horiek etxebizitza gisa erabiltzeko udal-lizentzia badute, xedapen hori aplikatuz, bizitzeko modukoak direla ulertuko da.

Aipatutako udal-lizentziarik izan ezean, xedapen iragankor berak erreferentziako arauak ezartzen ditu eraikina eraiki zen urtearen arabera, bizigarritasun-baldintzak betetzen dituela ondorioztatzeko.

Nolanahi ere, galderan emandako datuen arabera, aipatutako higiezinak ez du betetzen zehaztutako araudi horietako bat ere, eta, beraz, ezin izango litzateke legeztatu.

1.14.

EITa izatera behartuta dagoen eraikin batek betetzen al ditu egokitzapen estruktural, funtzional eta abarren baldintzak, hura bermatzen duen txosten tekniko bat aurkezten bada? Edo EITa aurkeztu behar da hori egiaztatu ahal izateko? (adibidez: lokalak etxebizitza bihurtzea, dauden etxebizitzak birgaitzea edo bereiztea, etab.)

80/2022 Dekretuaren 17. artikuluaren lehen apartatuan ezartzen denez, etxebizitzen gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzen direla egiaztatzeko, 38/1999 Legean aurreikusitakoaren araberako teknikari eskudun batek txosten bat egin beharko du. Txosten horretan, kontserbazio-, segurtasun-, estankotasun- eta egitura-finkapeneko baldintzak jasoko dira, besteak beste. Aukeran, aipatutako horiek, eta hala badagokio, EITaren eta dagozkion akatsak zuzentzeko ziurtagirien bidez ere egiazta daitezke, betiere dokumentuok 117/2018 Dekretuaren arabera erregistratuta badaude.

1.15.

Irisgarritasunari dagokionez eta familia bakarreko etxebizitzei eragiten dien aldaketaren harira, garrantzitsua da argitzea 80/2022 Dekretuak 20/1997 Legearen 4. artikulua aldatzen duen eta zer baldintzatan.

80/2022 Dekretuak ez du aldatzen 20/1997 Legearen artikulurik, ezta beste legerik ere. Bestalde, 68/2000 Dekretuari egindako aldaketak azken xedapenetako lehenengoan eta bigarrenean zehazten dira.

Era berean, etxebizitzek eta zuzkidura-bizitokiek nahitaez bete beharko dituzten bizigarritasun-baldintza berriak jasotzen du, horietako batzuk irisgarritasunarekin lotuta. Zioen azalpenean zehazten denez: "*Arauak, gaur egun indarrean dagoen araudian eraikinetarako jasotzen diren baldintzak bere egiteaz gain, etxebizitzen 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 pertsonek etxebizitza duin, egoki eta irisgarria izaten jarraitu ahal izan dezaten*."

Besteak beste, honako hauek aurki daitezke:

1.- Eraikinetarako eta etxebizitza bakoitzerako sarrerari dagokionez: sarreren irisgarritasuna eraikin eta etxebizitza guztietara hedatzen da (I-A.3)

2.- Etxebizitzaren gutxieneko oinarrizko programak 1,20 m-ko diametroko zirkunferentzia bat inskribatu ahal izango du, ekipamendu finkorik gabekoa eta 0,70 m-rainoko garaierarekin, eta zirkulazio-espazioek 1,00 m-ko zabalera izan beharko dute (I-B.3). Gainera, geletan 0,85 m-ko pasabideak ahalbidetuko dituzten altzariak jartzeko aukera eman beharko da (I-B.4).

3.- Maila desberdinetan garatzen diren etxebizitzek translazio bertikaleko plataforma bat instalatzeko behar den espazioa aurreikusi beharko dute, 68/2000 Dekretuan ezarritako ezaugarrien arabera, nahiz eta hura instalatzea ez den nahitaezkoa izango (I-A.3).

4.- Balkoi edo terraza motako kanpoaldeko espaziorako sarrera, koskarik gabeko eta aldapa handirik gabeko a izan beharko da, eta hustubide eta burdin sareetako baoen tamaina mugatzen da.

Alderdi horiek guztiek etxebizitzaren erabilera erraztea dute helburu, obra edo aldaketa handirik egin gabe, ezusteko ezintasunen edo aldi baterako ezintasunen kasuan.

Irisgarritasun-irizpide horiek arauan sartzen dira, eta etxebizitzaren bizigarritasun-eskakizunen parte bihurtzen dira.

1.16.

80/2022 Dekretuaren I-A.2 eranskineko lehentasun-salbuespena, indarrean dagoen plangintzari buruzkoa, I-B.2 atalera heda daiteke?

I. eranskineko A.2 eta B.2 ataletako alderdi jakin batzuen arteko lotura zuzena dela eta, Dekretua eta indarrean dagoen plangintzaren arteko A.2 ataleko lehentasun-salbuespena (1XI), B.2 atalera zabaldu daiteke hurrengo baldintzak betetzekotan soilik:

- Plangintzaren eta 80/2022 Dekretuaren artean benetako bateraezintasun justifikatua dagoenean. Ez da baliozkoa argudiatzea irtenbide bat hobea dela 80/2022 Dekretua bete gabe, baldin eta hori betetzea ahalbidetzen duen irtenbide bat aurkitu badaiteke.

- B.2 atalaren alderdi hauetan, ez besteetan:

    o Iparraldera, ipar-mendebaldera edo ipar-ekialdera orientatutako oin berriko etxebizitzak egitearen debekua.

    o "Kanpoko etxebizitza"ri dagozkion baldintzak betetzea. Ezinezkoa bada guztiz betetzea, ahal den neurrian bete beharko dira baldintzok.

1.17.

Lehendik dauden eraikinetan, eraiki al daitezke kanpoko espazioak (edo lehendik daudenak handitu), nahiz eta indarrean dagoen plangintzak horretarako aukerarik ematen ez duen edo eraikigarritasuna agortuta dagoen? Kanpoko espazio horiek eraiki behar al dira etxebizitzek halakorik ez badute?

Dekretua indarrean jarri aurretik dauden eraikin guztiek bizigarritasun-baldintzak betetzen dituztela ulertzen da (2. xedapen iragankorra), baldin eta dagokien udal-lizentzia badute eta egonkortasunari, segurtasunari, estankotasunari eta egitura sendotzeari buruzko oinarrizko baldintzak betetzen badituzte. Horregatik, ez da beharrezkoa etxebizitza horietan obrarik egitea I. eranskinean ezarritako baldintzetara egokitzeko, hau da, ez da nahitaezkoa kanpoko espazio bat sortzea, halakorik ez badute.

Bestalde, lehendik dagoen eraikin batean oin berriko kanpo-espazioak eraiki nahi badira (balkoiak, terrazak, logiak, etab.), honako hauek hartu beharko dira kontuan:

- Kanpoko espazio berriak eraikitzeko aukera hori indarrean dagoen plangintzaren gainetik egiteko aukera egon behar du, izan ere, Dekretua plangintzari gailentzen zaio (1.2 xedapen gehigarria). Hala ere, plangintzak espresuki debeku edo mugapen espezifikoren bat badu eta, horren ondorioz, kanpoko espazio berriok bideraezin bihurtzen baditu, ezingo dira horiek egin. Egoera horretan, baloratu beharko da 80/2022 Dekretuak alderdi hori betetzeko hainbat aukera eskaintzen dituela, eta kanpoko espazioen ordez begiratoki itxiak edo egoteko espazioan azalera minimoaren gainetiko azalera gehigarria aurreikustea ere balizkoa dela.

- Aipatutako muga horiek egonez gero, I.eranskinaren alderdi hori salbuesteko aukera kontuan hartu beharko litzateke.

o Ordenantzak egokitu arte, plangintzan salbuespen hori aurreikusita egon beharrik gabe.

o Ordenantzak egokitu ondoren, horietan salbuespena aurreikusiz, espazio horiek eragozten dituzten parametroak ezabatu edo aldatu ezin direnean eta hori ahalbidetzen duten berriak sartu ezin direnean bakarrik.

• Eraikigarritasuna agortuta izanez gero, ezin izango da etxebizitza bakoitzeko 10 m²-ko muga gainditu, izan ere, kanpoko espazioetako azalera hori (ez, ordea, horiek ordezteko alternatibena) ez baita konputagarria (6.5 artikulua).

• Nolanahi ere, 6/2019 Legeak edo beste araudi sektorial batzuek babestutako eraikinetan (eta monumentu-multzoetan), babes-araubide horietan ezarritakoa lehenetsiko da (4.3 artikulua) kanpoko espazioak sartzearen gainetik, hura babes horrekin bateragarria ez denean.

• Kanpoko espazio berria eraikitzea (balkoia, terraza, logia, etab.) edo lehendik dagoen bat handitzea (I-B.4) bizigarritasun-parametroen barruan sartzen dela kontuan hartzea. Hau da, etxebizitza batek 4 m2-tik gorako kanpo-espazioa badu (markatzen den gutxienekoa), hura handitzea ez litzateke beharrezkotzat joko bizigarritasunari dagokionez (baina bai posible). Edo kanpo-espaziorik ez duen etxebizitza batean, baldin eta bertan egoteko espazioak logela kopuruaren arabera dagokion gutxieneko azalerari gehitutako 8 m2-tik gorako azalera badu (kanpoko espazioen gutxienekoaren bikoitza), ez da beharrezkotzat joko kanpoko espazio bat izatea bizigarritasunari dagokionez.

1.18.

Hiri-lurzoruko ordenantzak eta plangintza aldatu egin behar al dira 80/2022 Dekretuko baldintza guztiak barne biltzeko? Salbuespenik al dago?

80/2022 Dekretuak ezartzen du eraikuntza-ordenantzak hiru urteko epean egokitu beharko direla (azken xedapenetako lehena, 2025eko azaroaren 30a baino lehen); ez, ordea, beste plangintza-dokumentu batzuk. Hala ere, komeni da plangintza xehatua egokitzea, 80/2022 Dekretua betetzeari eragiten dioten zehaztapenak sartzen diren kasuetan, Dekretuan ezarritako baldintzak hobeto eta modu ordenatuagoan betetzeko hala behar duten arloetan.

Ordenantzak eta plangintza I. eranskinean ezarritakora egokitzeko mailari dagokionez:

- Lurzoru urbanizagarrian ezarritako baldintza guztiak bete beharko direla ulertzen da.

- Hiri-lurzoruan (finkatua eta finkatugabea), espazio publikoari eragiten diotelako edo beste arrazoi batzuengatik I. eranskineko alderdi batzuk betetzea bideraezin edo ez gomendagarri egin dezaketen aldez aurreko baldintzak daudenez, alderdi horietatik salbuesteko aukera aurreikusi ahal izango da (10.1 eta 10.2.a artikuluak), betiere modu justifikatuan.

Salbuespen hori eraikinen edo lurzatien morfologiak I. eranskinean ezarritakoa betetzea eragozten duen eremuetan baino ezingo da ema. Adibidez:

- Kalearen profila, neurriak edo hiri-lurzoru finkatuaren beste baldintzatzaile batzuk direla-eta, fatxadako elementu irtenak edo beste alderdi batzuk baztertzea komeni ez den eremuetan, plangintzak eta ordenantzek 80/2022 Dekretuan aurreikusitako kanpoko espazioekiko beste irtenbide alternatibo batzuk aurreikus ditzakete (begiratoki itxiak, espazio gehigarria egonleku-espazioan- I-B.4.4), eta, azken aukera bezala, salbuespena ere aurreikus dezakete.

- Partzelarioa zehaztua duten zonetan (10.2 art.), partzelarioaren ondorioz I-A.2 edo I-B.2 ataletako alderdi batzuk betetzea ezinezkoa bada, salbuestea aurreikus daiteke.

Nolanahi ere, inplementa daitezkeen I. eranskineko gainerako parametroetara egokitu beharko dira.

- 6/2019 Legeak monumentu-multzo gisa babestutako eremuen kasuan, ordenantzek 80/2022 Dekretuari jarraituko diote, ezarritako babes-araubidera egokituz

1.19.

Nola eragiten die 80/2022 Dekretuak birgaitzeei?

7. artikuluan ezartzen denaren arabera, etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak birgaitzeko egiten diren jarduketek I. eranskinean jasotako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak bete beharko dituzte. Eta arrazoiren batengatik I. eranskinean ezarritako baldintzaren bat bete ezin badaiteke, hori birgaitzearen garrantziaren arabera modu ezberdin batean tratatuko da:

▸ BIRGAITZE INTEGRALETAN (ikus definizioa IV. eranskinean), ERAIKUNTZA BERRIETAN bezala, Udalari eta, hala badagokio, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailari eskatu beharko zaio bete ezin diren alderdiak betetzetik salbuesteko (ikus 10. artikulua). Salbuespen horiek ezin izango dira eman I. eranskinean finkatutako etxebizitzen eta zuzkidura-bizitokien irisgarritasunari, gutxieneko azalerari eta gutxieneko altuera libreari lotutako alderdietan, ez eta EKTa betetzeari dagokionez ere.

Salbuespena ez da eskatu beharko, soilik, bete ezineko baldintza hori I-A.2 eranskineko atalaren esparrukoa denean (ikus 1.2 ohiko galdera).

▸ BIRGAITZEETAN (ikus definizioa IV. eranskinean), egiten diren obrak I. eranskinean ezarritako bizigarritasun-baldintzak lortzera bideratu beharko dira (2.XI). Hau da, I. eranskinean ezarritakoa bete beharko da hori betetzea bideragarria denean, eta, ezinezkoa bada, proiektuan justifikatu beharko da.

Horrela, baldintzaren bat betetzea ezinezkoa bada, indargabetutako 317/2002 Dekretuaren IV. eranskinean ezarritako pareko zehaztasunak

bete beharko dira. Eta, altuera- edo azalera-mugagatik edo argiztapen-bao berriak irekitzea ezinezkoa izateagatik aurrekoak bete ezin badira, gutxienez erabilera- eta kontserbazio-egoera onean egoteko irtenbideak hartuko dira, egonkortasunari, segurtasunari, estankotasunari eta egitura sendotzeari buruzko oinarrizko baldintzak betez.

80/2022 Dekretua aplikatzearen ondorioetarako, ETXEBIZITZEN ERREFORMAK eta ETXEBIZITZEN ZATIKETA birgaitzetzat hartuko dira, baina etxebizitzen zatiketaren kasuan, kontuan izan behar da zatiketaren ondorioz sortzen den etxebizitza bakoitza hurrengoa bete beharko duela:

- 35 m²-ko gutxieneko azalera erabilgarria izan.
- Gutxieneko oinarrizko programa osoa bete.

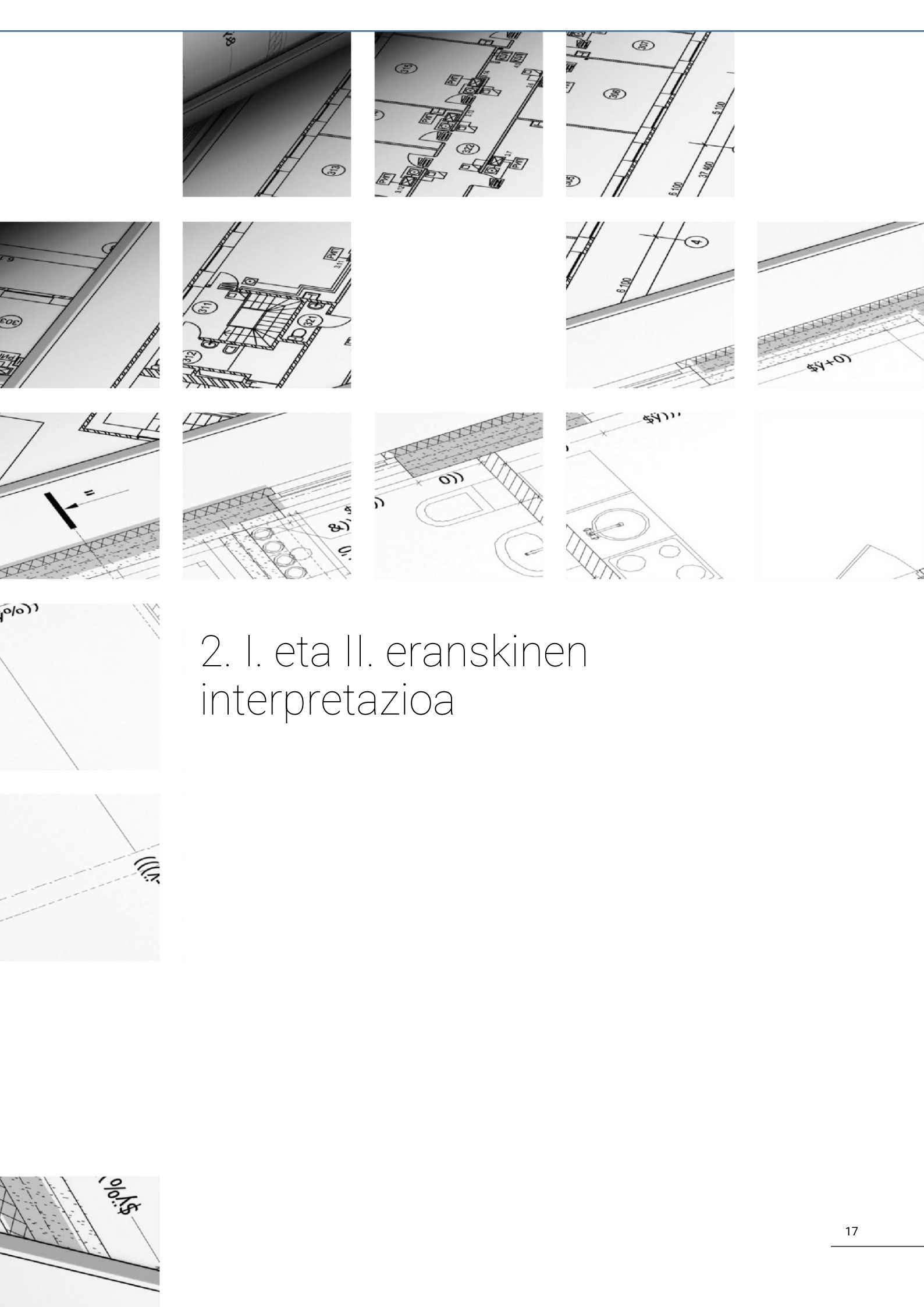
Taula honetan, I. eranskineko alderdiren bat betetzea ezinezkoa bada egin beharreko jarduketak laburbiltzen dira, jarduketa motaren arabera:

<table>
<tr><th colspan="2">Jarduketa</th><th>I. eranskineko alderdiren bat bete ezin daitekeenean zer egin</th><th>Baldintzatzaileak</th></tr>
<tr><td colspan="2">Eraikuntza berria</td><td rowspan="2">Salbuespen-eskaera (10.2.a. artikuluaren arabera), betiere plangintzak aldez aurretik jasotzen badu, I-A.2 atalari dagokionez izan ezik</td><td rowspan="2">Salbuetsi ezin diren alderdiak:
- Irisgarritasuna
- Gutxieneko azalera
- Gutxieneko altuera libreak
- EKT</td></tr>
<tr><td colspan="2">Birgaitze integrala</td></tr>
<tr><td colspan="2">Birgaitzea

(Etxebizitza banaketa barne eta 7.1 artikuluan jasotzen ez diren erabilera aldaketak barne birgaitzeak direnean*)</td><td>Proiektuan justifikatu beharrekoa:
- I. eranskinari dagokion alderdia betetzeko ezintasuna
- 317/2002 Dekretuaren alderdi baliokidea betetzea.
- Altuera edo azalera-mugak edo argiztapen-bao berriak irekitzeko ezintasuna.</td><td>I. eranskinean ezartzen diren zehaztapenak ez betetzea edo partzialki betetzea soilik baimenduko dira baldin eta horiek betetzea ezinezkoa bada, betiere 3. artikuluko printzipioei jarraituta.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Erabilera aldaketak *

Industria edo hirugarren sektoreko erabilerako eraikinak osorik edo partez birmoldatutakoak eta bizitegi-eraikinetako beheko solairuetako merkataritza-lokalen birmoldatzea (7.1.art)</td><td>Birgaitzea (ikus definizioa IV. eranskinean)</td><td>→ Proiektuan justifikatu beharrekoa:
- I. eranskinari dagokion alderdia betetzeko ezintasuna
- 317/2002 Dekretuaren alderdi baliokidea betetzea.
- Altuera edo azalera-mugak edo argiztapen-bao berriak irekitzeko ezintasuna.
→ I. eranskineko A-I.A.2 atala ez da aplikatuko</td><td>I. eranskinean ezartzen diren zehaztapenak ez betetzea edo partzialki betetzea soilik baimenduko dira baldin eta horiek betetzea ezinezkoa bada, betiere 3. artikuluko printzipioei jarraituta.</td></tr>
<tr><td>Birgaitze integrala (ikus definizioa IV. eranskinean)</td><td>→ Salbuespen eskaera (10.2.c. artikuluaren arabera)
→ I. eranskineko A-I.A.2 atala ez da aplikatuko</td><td>Salbuetsi ezin diren alderdiak:
- Irisgarritasuna
- Gutxieneko azalera
- Gutxieneko altuera libreak
- EKT</td></tr>
</table>

* 7.1 artikuluan etxebizitza berriak sortzeko aurreikusi ez diren erabilera-aldaketak birgaitze edo birgaitze integraltzat hartuko dira, kasuaren arabera (ikus IV. eranskinaren definizioa). Kasu horietan, I. eranskineko A-I.A.2 atala aplikatuko da.



2. I. eta II. eranskinen interpretazioa

2.1.

Orientabideei dagokienez, I-A.2 atalean xedatutakoa bete al daiteke argi-patioen bidez?

Dekretuak ezartzen duenez, egongela-jangela, egongela-sukalde-jangela eta logeletako bat gutxienez ekialderantz, hegoalderantz, hego-ekialderantz, hego-mendebalderantz edo mendebalderantz orientatuta egongo da, eta "*gutxieneko eguzkialdia bermatuko da aipatutako geletako batean.*" Horri dagokionez, honako hau ere ezartzen du: "*H, HE edo HMera begira dauden fatxadak dituzten eraikinetan, barne-banaketak ahalbidetu beharko du gelek gutxienez bi orduko eguzkialdia izatea neguko solstizioan, eta, ahal dela, horiek bizikidetza-eremuak izatea.*" Hortik ondorioztatzen da S, SO edo SEra orientatutako espazio batek, gutxienez, ezarritako gutxieneko eguzkialdia eduki beharko duela (bi ordu neguko solstizioan).

Era berean, kanpoko etxebizitza izateko eta I-B.2 atalean zuzeneko aireztapen/argiztapenerako ezarritako baldintzak kontuan hartuta, goian aipatutako etxebizitzako espazioetan orientazioa betetzeko (egongela, egongela-jangela, egongela-sukalde-jangela eta logelak), bigarren eta ondorengo logelek soilik izan ditzakete argi-patioetarako baoak, bai eta janaria prestatzeko espazioek ere.

Eta, horrez gain, gelak aireztatzen dituzten argi-patioek gutxienez altueraren 1/3ko zirkulua izan beharko dutela ezartzen da. Beraz, ia ezinezkoa da gutxieneko eguzkialdia betetzea beheko solairuetan, argi-patio horiek I-A.2 apartatuan kanpoko espaziotzat hartzeko ezarritako baldintzak betetzen ez badituzte behintzat.

Aurreko guztiagatik, badirudi I-A.2 atalean xedatutakoa bi kasutan soilik bete daitekeela argien patioen bidezko orientazioei dagokienez:

- Argi-patio hori kanpokotzat hartzeko neurri eta baldintzekin diseinatzen bada.
- Gela bat baino gehiago eta goiko solairuak dituzten etxebizitzen kasuan, S, SE edo SOra orientatutako espazioan gutxieneko eguzkialdia bermatzen badute argi-patioaren bidez.

Nolanahi ere, Lehen Xedapen Iragankorrak ezartzen duen bezala, 80/2022 Dekretua indarrean dagoen plangintzaren gainetik egongo da, I-A.2 apartatua izan ezik.

2.2.

Garajeetan, nola interpretatzen dira sartzeko espazioaren, arrapalen eta sarbideen neurriak?

Aparkalekuei buruzko I-A.6 eranskinak honako hau ezartzen du:

Garaje baterako ibilgailuentzako sarrerak kanpoaldeko espazio bat izango du bide publikora irteteko, 5 m-ko sakonera eta % 5eko gehieneko malda izango duena. Espazio horren zabalera garajeak duen plaza kopuruaren araberakoa izango da:

Plaza kopurua	Zabalera minimoa (m)	Arrapala kopurua
≤ 80 plaza	5m	1
> 80 plaza	6m	1
	5m	2 independente (sarrera eta irteera)

Barruko arrapalei dagokienez:

Plaza kopurua	Zabalera minimoa (m)	Arrapala kopurua
< 30 plaza	3m	1, bi norabidetakoa eta semaforoduna
		2 independente (sarrera eta irteera)
30-80 plaza	5m	1
> 80 plaza	6m	1
	5m	2 independente (sarrera eta irteera)

Aparkaleku-plazetara sartzeko errodadura-korridoreek honako neurri hauek izango dituzte:

Aparkalekuen kokatze	Zabalera minimoa (m)
Ilaran	4m
45ºko bateria	
90ºko bateria	5m

2.3.

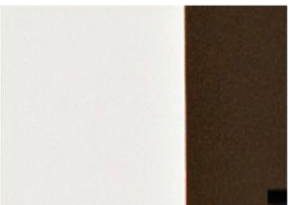
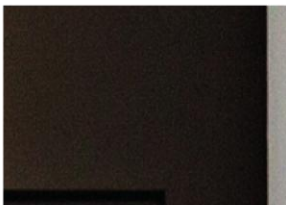
Zein da gutxieneko etxebizitza baten neurria, birgaitze batean kanpo-espaziorik izateko aukerarik ez badu?

I-B.4 eranskinak (Baldintza espazialak) adierazten duenez, "*etxebizitzaren gutxieneko azalera erabilgarria 35 m²-koa izango da*", eta gela kopuruaren eta aukeratutako diseinu-aukeren araberakoa izango da gela eta espazio bakoitzaren neurria.

Nolanahi ere, eta Bigarren Xedapen Iragankorrean xedatutakoari jarraikiz, 80/2022 Dekretua indarrean jarri aurretik eraikitako etxebizitza batek dagokion udal-lizentzia badu eta egonkortasun-, segurtasun-, estankotasun- eta egiturazko finkapeneko oinarrizko baldintzak betetzen baditu, gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzen dituela ulertuko da, baita baldintza espazialei dagokienez ere.

Xedapen horretan bertan ezarritakoaren arabera, bertan egiten diren birgaitzeetan, bizigarritasun-baldintzak hobetzeko beharrezkoak diren aldaketak egin beharko dira, eta I. eranskinean jasotako bizigarritasun-baldintzak lortzera bideratu beharko dira. Salbuespen gisa, birgaitze hori I. eranskinaren arabera egin ezin denean, 317/2002 Dekretuan xedatutakoari jarraituko zaio, eta, altuera-mugagatik, azaleragatik edo argiztapen-baoak irekitzea ezinezkoa izateagatik hori ezin bada bete, gutxienez etxebizitzak erabilera eta kontserbazio onean egoteko irtenbideak hartuko dira.

Aurrekotik ondorioztatzen da udal-lizentzia duen etxebizitza batek jada badituela gutxieneko bizigarritasun-baldintzak, nahiz eta I. eranskinean adierazitakoa baino txikiagoa izan. Hala ere, bertan egiten diren birgaitzeek bizigarritasun-baldintza horiek hobetzera bideratu beharko dute, eta, kasuan kasu, kanpoko espazioa izan ahalko dute. Nolanahi ere, etxebizitza bat birgaitzeko bi etxebizitza edo gehiago egitea aurreikusten bada, ateratzen diren etxebizitzek 35 m²-ko azalera izan beharko dute gutxienez, eta eta ondoriozko etxebizitzek ezin izango dituzte jatorrizko etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak okertu, Dekretuaren 3.2 a) artikuluan jasotako okerrera ez egitearen printzipioari jarraiki.

2.4.

Teilatupeko aprobetxamenduaren zenbaketa 2,20m-tik gorakoa izango al da?

IV. eranskinean azalera erabilgarri konputagarriaren definizioan honako hau zehazten da: "*Txapitula-erako geletan, pieza bakoitzerako eskatutako gutxieneko azalerak eta dimentsioak betetzeko, eraikuntza berrietan edo birgaitzen diren etxebizitzetan ezingo dira azalera erabilgarri gisa zenbatu 2,20 m baino gutxiagoko garaiera duten azalerak.*" Hirigintza-aprobetxamenduari dagokionez, aplikatzekoa den hirigintza-plangintzan xedatutakoa bete beharko da.

2.5.

Zer argiztapen/aireztapen mota izan behar dute gela ezberdinek?

I-B.2 eranskinak ezartzen du etxebizitzek kanpoko etxebizitzaren baldintzak beteko dituztela. Horretarako, egoteko eta jateko espazioek eta lo egiteko espazioetako batek, gutxienez, argiztapen eta aireztapen naturala izango dute, eta harreman zuzena izango dute kanpoaldearekin, kaleetarako, plazetarako, espazio libre publikoetarako edo patioetarako baoen bidez, IV. eranskinean zehazten den bezala.

Argitu behar da baldintza hori bete dadin, aipatutako patioek kanpoko espazio gisa gaitzen dituzten dimentsioak bete beharko dituztela, I-A.2 eranskinean ezarritakoaren arabera.

Era berean, I-B.2 eranskinaren 2. eta 3. puntuetan ezartzen denez, etxebizitzako gainerako gelek kanpoaldetik aireztapen eta argiztapen zuzena izan beharko dute, beste gela batzuetatik aireztatu edo argiztatu behar ez direla ulertuta. Izan ere, "kanpoko espazio irekia" hitzak erabiltzeak nahasmena eragin dezake.

Salbuespen bakar gisa ezartzen da sarrerek (banagailuak edota korridoreak), komunek, despentsek eta trastelekuek ez dutela derrigorrez izango kanporako zuzeneko baorik.

Ondorioz, beheko koadroak etxebizitza barruko espazio bakoitzaren gutxieneko aireztapen- eta argiztapen-baldintzak laburbiltzen ditu:

Espazioa	Baoek nora eman behar duten
EGOTEKOA	Kaleak, plazak, espazio libre publikoak, "kanpoko espazioa" izateko baldintzak betetzen dituzten patioak
JATEKOA	
1. BIZITZEKO GELA (LOGELA)	
Beste bizitzeko gelak (logelak)	Argi-patioak (baita estalitakoak ere)
Kozinatzeko espazioa (sukaldea)	
Sarrera (banagailu eta korridoreak)	Baoen beharrik gabekoak
Komunak	
Despentsa	
Trastelekua	

2.6.

Beharrezkoa al da kozinatzeko espazioa (sukaldea) beti fatxadan edo patioan kokatzea?

I-B.2 eranskinean ezartzen denaren arabera, kozinatzeko espazioak, logelek eta egoteko espazioak kanpoalderako aireztapen eta argiztapen zuzena izan beharko dute, hau da, ezin izango dira aireztatu edo argiztatu beste gela bat tartean dagoela. Halaber, honako hau ezartzen du: "*Nolanahi ere, konpartimentutan banatu gabeko etxebizitzatan, 2 logela baino gehiago daudenean, bai lotarako espazioek bai kozinatzeko 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*."

Nolanahi ere, kozinatzeko espazio edo sukaldeen aireztapena eta argiztapena argi-patioen edo patio estalien bidezkoa izan daiteke, eta horiek I-A.2 eranskinean zehaztutako neurriak izan beharko dituzte.

2.7.

Itxitako lorategi komunitarioa duen eraikin batean, azalera nahikoa duena, pentsa al daiteke lorategi horrek etxebizitza bakoitzaren kanpo-espazio irekiaren eskakizuna betetzeko balio duela? Eta, beraz, ez dela etxebizitza bakoitzean halakorik behar?

I-B.4 eranskinak gutxieneko oinarrizko programaren barruan hurrengoa ezartzen du: etxebizitzak bizitzeko kanpoko espazio bat izango du, gutxienez 4 m²-ko azalera erabilgarrikoa. Halaber, ezartzen du, ahal dela, kanpoko espaziora zuzenean iritsi ahal izango dela etxebizitzako egonlekutik eta egongela-jangela-sukaldea espaziotik.

Nolanahi ere, espazio horrek etxebizitzaren elementu pribatiboa izan behar du, eta, beraz, erabilera komunitarioko lorategi batek ez luke haren beharra beteko.

Hala ere, Dekretuak honako hau ezartzen du: "*kanpoko espazio horren ordez neurri bereko begiratoki itxi bat jarri ahal izango da, edo, halakorik ezean, egoteko espazioa 8 m²-tan handitu ahal izango da, apartatu honen 4. puntuko taulan adierazitako gutxienekoa oinarri hartuta*", azken kasu hauetan azalera konputagarria izango dela zehaztuz.

2.8.

Dekretuaren arabera, konputatuko ez litzatekeen 10 m²-ko esekileku bat egin liteke, eta etxebizitza kanpoko espaziorik gabe utzi. Horrela interpreta daiteke?

I-B.4 eranskineko 3. atalean ezarritakoaren arabera, "*etxebizitzak gutxienez 4 m²-ko azalera erabilgarriko kanpok espazio bizigarri bat izango du, non 1,5 m-ko diametroko zirkulu bat inskribatu ahal izan beharko baita horizontalki*." Eta era berean, hurrengoa zehazten du: "*Arropa fatxadan dagoen terraza edo balkoi batean zabaltzen denean, eta hori erabilera publikoko espazio edo etxadi-patio batera begira badago, oztoporik gabeko espazio bat gordeko da horretarako, gutxieneko neurri hauekin: lurzoruaren azalera 1,50 m², 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 gutxieneko argia sartzerik oztopatu behar.*"

Aurrekotik ondorioztatzen denez, esekitokia kanpoaldean jarriz gero, esekitokiaren azalera ez du balioko gutxieneko oinarrizko programan eskatzen den kanpoko espazio bezala, ez baita bizigarria izango, nahiz eta ez konputatu gehieneko 10 m² erabilgarri arte. Horregatik, gutxienez 4 m²-ko kanpo-espazio gehigarri bat beharko luke etxebizitzak, edo hurrengo bi aukeretako bat: neurri bereko begiratoki itxi bat, edo, egoteko espaziorako ezarritako gutxieneko azalerari 8 m²-ko gehikuntza bat. Betiere, azken bi kasu horietan ondorio guztietarako konputagarria izango liteke azalera hori. Nolanahi ere, kanpoaldeko espazioaren eta esekitokiaren azaleraren batuketak ez luke konputatuko 10 m^2 erabilgarriko maximora arte.

2.9.

Babes Publikoko Etxebizitzetan, espazio irekiek (terrazak, esekitokiak...), hirigintza-ondorioetarako etxebizitza bakoitzeko 10 m^2-ra arte ez dute konputatuko. Ordea, gehieneko prezioa kalkulatzeko, orain arte bezala, azalera erabilgarriaren % 50 zenbatuko da, azalera erabilgarri itxiaren % 10eko mugarekin, edo, aitzitik, ez da ezer zenbatuko 10 m^2 horietara arte?. Ba al dago horri buruzko jarraibide edo irizpiderik?

80/2022 Dekretuak ezartzen duenez, etxebizitzen kanpoaldeko espazio irekiek ez dute gehieneko 10 m² erabilgarri arte konputatuko hirigintza- edo eraikigarritasun-ondorioetarako.

Era berean, IV. eranskinean, azalera erabilgarri konputagarriaren definizioan, honako hau argitzen da: "*Hirigintzari lotutako baldintzak direla-eta eraikuntza-profilak atikoko solairuak edo sakonera eraikigarri handiagoko beste solairu batzuetan kokatutako solairuak egitera behartzen duenean, ez da zenbatuko etxebizitzei 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."

Hala, babes publikoko etxebizitzek 60, 70, 90 edo 120 m²-ko gehieneko azalera konputagarria izango dute (gela-kopuruaren eta beste baldintza aplikagarri batzuen arabera) II. eranskinak ezartzen duenez. Azalera horrek ez du kontuan hartuko kanpoko espazio irekiaren azalera ez konputagarria, zeina nahitaezkoa baita oinarrizko gutxieneko programa betetzeko (I. eranskineko I-B.4 -2 apartatua).

Etxebizitza horien gehieneko salmenta-prezioari dagokionez, 2022ko ekainaren 30eko aginduan, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuarena, babes publikoko etxebizitzen gehieneko prezioak eta errentak eta zuzkidura-bizitokien kanona zehazteari buruzkoan ezartzen denari kasu egin beharko zaio. Bertan, 3.artikuluan, babes publikoko etxebizitzen gehieneko prezioak kalkulatzeko sistema ezartzen da. Egindako galderari dagokionez, honako alderdi hauek aplikatuko dira:

* 1. atala: "*Erregimen bereziko babes sozialeko etxebizitzen edo etxebizitza sozialen gehieneko prezioak zehazteko, erreferentziako prezioa etxebizitzen metro koadro erabilgarrien kopuruarekin biderkatuko da*."

* 2.g) idatz-zatia: "*Etxebizitzak kanpoko espazioa duenean, horrela lortutako gehieneko prezioak % 2 igo ahal izango dira etxebizitza sozialaren kasuan, % 1,5 babes ofizialeko etxebizitzaren kasuan eta % 1 etxebizitza tasatuaren kasuan.*"

Hala, lehen apartatuan aipatzen diren metro koadroak metro koadro konputagarriak izango dira, eta 80/2022 Dekretua indarrean jartzen denetik aurrera, ez dira kontuan hartuko etxebizitzaren kanpoko espazio irekiak, 10 m²-ra arte gehienez.

Era berean, kanpoko espazio horiek dituzten etxebizitzen gehieneko balioa adierazitako ehunekoen arabera handituko da.

2.10.

Kanpoko espazioen eraikigarritasunaren zenbaketari dagokionez, horiek alboetatik itxi gabekoak eta irtenak izan behar al dute?

Ez derrigorrez. 80/2022 Dekretuak honako hau ezartzen du 6.5 artikuluan: "*nagusiki bizitegi-erabilerarako 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.*" Era berean, IV. eranskinean, azalera erabilgarri eta eraikiari dagokionez, kanpoko espazio irekiak, patioak, balkoiak, terrazak, logiak edo esekitokiak aipatzen dira.

Aurrekotik ondorioztatzen da etxebizitzen erabilera pribatiboko kanpo-espazio irekiak diseinatzeko hainbat aukera dagoela, irtenak edo ez; alde bakarretik edo hainbat aldetatik itxita (betiere behintzat alde batetatik irekita badaude), etabar; beraz, udal bakoitzaren plangintzari eta ordenantzei dagokie kasu espezifiko bakoitzean onargarriak zein diren ezartzea, 80/2022 Dekretua aplikatuz eta 10 m² arte, horiek ez badute konputatuko ere.

2.11.

Dekretuak sustatzen al du bizitzeko espazio edo logela guztiek antzeko tamaina izatea?

80/2022 Dekretuak honako hau ezartzen du:

"*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 m²-ko azalera izango dute gutxienez, eta 11,50 m²-koa barruan armairu edo antzeko bat baldin badute. Armairu edo antzeko elementu hori ez da sartuko 10 m²-ko azalera horretan, eta ez ditu horien gutxieneko neurriak murriztuko.

Hiru logela dituzten etxebizitzen kasuan, horietako baten azalera murriztu ahal izango da, gehienez ere 1,5 m²-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"*

Aurrekotik ondorioztatzen da 80/2022 Dekretuak antzeko gutxieneko tamainako logelak sustatzen dituela.

2.12.

Zatitu gabeko espazioak zatikatzeko derrigorrezko aukera dagokionez, zer gertatzen da EJS espazioekin? Kozinatzeko espazioa bereizi ahal izan beharko da? Dekretuak adierazten duenez, konpartimenturik gabeko 2 gela edo gehiago dituzten etxebizitzetarako bai, baina jatorriz konpartimetatuak badaude ere bai?

Salmentarako sustatzen diren eta bi logela edo gehiago duten etxebizitzak ezin dira banatu gabe eraiki, sukalde-egongela-jangela espazioak izan ezik (horiek ez dute zertan banatu, nahiz eta egin daitekeen). Banatu gabeko etxebizitzak egiteko aukera bertan bizi behar dutenek sustatutako etxebizitzetarako bakarrik da bideragarria. Nolanahi ere, etxebizitza horiek etorkizunean zatikatu ahal izatea bermatuko dute, dekretuan ezarritakoa betez (I-B.4, 1. atala). Horretarako, etxebizitza horien banaketa zatikatuak honako hauek hartuko ditu kontuan:

- Bizitzeko gela edo logelek zuzeneko aireztapen eta argiztapen izango dute. Baita logela bakarreko etxebizitzetan ere (I-B.4, 2. atala, gutxieneko oinarrizko programaren definizioa).
- Kozinatzeko espazioak (sukaldea) zuzeneko aireztapen eta argiztapena izango du eta bere gutxieneko azalera honako faktore hauen araberakoa izango da:
    - Logela kopurua
    - Egoteko espazioa edota jateko espazioarekin bateratua egotea edo ez egotea (I-B.4, 4. Atala)
    - Arropa garbitzeko espazioa bere baita hartu edo ez (I-B.4, 3. Atala)
- Komunerako espazioa konpartimentatuta egongo da beti (I-B.4, 2. apartatua, gutxieneko oinarrizko programaren definizioa).

Etxebizitza bat zatikatuta eta E+J+S espazioarekin diseinatzen bada eta 80/2022 Dekretuan ezarritako azaleren arabera behar bezala dimentsionatuta badago, Dekretuak ez du ezartzen espazio hori zatitu ahal izateko aukera egon behar denik derrigorrez. Ezartzen duena hurrengoa da: : kozinatzeko espazioak (sukaldea) zuzeneko argiztapen eta aireztapen naturala izan beharko duela (I-B.2, 2. apartatua), bai eta egoteko eta jateko eremuek ere (kanpoko etxebizitzaren definizioa, IV. eranskina). Nolanahi ere, EJS espazioen aireztapen eta argiztapena modu bateratuan egin daiteke, erabilera ezberdinen artean banatu gabe.

2.13.

Zein da arropa-ziklorako espazioan aurreikusi behar den gutxieneko ekipamendua? Garbitokia kanpoko espazio batean egon daiteke?

Arropa-ziklorako espazioaren gutxieneko neurriak 2 m²koak dira independentea bada, eta 1 m^2-koak kozinatzeko espazioan edo komun batean integratzen bada, eta ezingo da kokatu kanpoko espazio ireki batean. Espazio horren neurriak bere baitan hartzen dituen gailu eta espazioen araberakoa izango da: garbigailua eta lehorgailua, eta hala badagokio, garbitzeko pila, arropa zikina eta garbia biltegiratzeko eremuak, eta lisatzeko gainazala.

I-B.5 atalaren arabera aurreikusi beharko den gutxieneko ekipamendua ur-hartuneak, hustubidea eta konexio elektrikoa izango dira. Horiek garbigailurako balio dute, baina baita lehorgailurako ere. Azken horren erabilera-eremuak gainjar daitezke, eta, gainera, altueran meta daitezke, garbigailua karga frontalekoa izanik.

2.14.

Sukaldean integratutako arropa garbitzeko espazioa fisikoki bereizita egon behar al du gainerako altzarietatik?

80/2022 Dekretuak ez du kasu honetan aurreikusitako ekipamenduaren kokapen fisikoari buruzko araudirik ezartzen, betiere I-B.5 apartatuan aurreikusitako gutxieneko erabilera-eremuak errespetatzen badira.

2.15.

Komun osoa (I-B.4 Espazio-baldintzak): Gutxienez, 80* 80ko dutxa, komuna, konketa eta bideterako espazioa behar ditu. Eta 1,20 metroko diametroa duen zirkulu bat inskribatu ahal izango da bertan. Dutxaren ordez 1,40* 0,7ko bainuontzia jar daiteke. Kasu horretan ez da zirkulua inskribatu behar, ezta? Bainuontzia elementu ez-irisgarria delako interpretatzen bada.

Komun oso batera sartzeko ateen aurrean 1,20 metroko diametroa duen zirkulu bat inskribatzeko espazioa egon beharko da, bertan dagoen ekipamendua edozein dela ere, I-B.3 eranskinean ezartzen den bezala: *"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."*

1,20 m-ko zirkunferentziak, atearen irekiera eremuan gainjarri ahalko da, hau ez baita ekipamendu finkotzat hartzen. Era berean, bidetaren gainean jarri ahal izango da, eta gailu sanitarioen erabilera-eremuak inbaditu ere.

Bestalde, nahitaezkoa izango da zirkunferentzia hori bera komun horretara sartzeko ateen aurrean inskribatu ahal izatea: *"ahalbidetu behar dute 1,20 m-ko diametroko zirkulu bat inskribatzea komun oso baten, kozinatzeko espazioaren, egoteko/jateko espazioaren eta logela baten ateen aurrean."*

2.16.

Nola inskribatu behar da ateen aurrean 1,20 metroko diametroa duen zirkulua?

80/2022 Dekretuak honako hau ezartzen du I-B.3 eranskineko 2. apartatuan: *"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, kozinatzeko 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."*

Zirkulatzeko espazioan 1,20 m-ko zirkulua inskribatzea, ateak zabalik dituela, zirkulazio-espaziotik sartu nahi den espazioko ateen atalasea inbaditzeko aukerarekin uler daiteke.

2.17.

Dekretuak eskailera-mailarik gabeko kanpoko espazioetarako sarbideak aipatzen ditu. Nola gurutzatzen da betekizun hori EKTrekin iragazgaizte-gainjartzeei dagokienez?

I-B.3 atalak honako hau ezartzen du: "*etxebizitzaren kanpoko espazioa balkoi edo terraza motakoa denean, barrutik sartu ahal izango da, eskailera-mailarik gabe, eta malda handirik gabe egingo da*". Era berean, DB-SUAk hurrengoa ezartzen du: gurpil-aulkia erabiltzen duten erabiltzaileentzako etxebizitza irisgarrietan, terrazek zoruarekin berdindutako arotzeria edo 5 cm-tik beherako markoen irtengunea beharko dute, eta ez da eskailera-mailarik onartuko. Ulertzen da bi araudiak bateragarriak direla, desberdintasun bakarrarekin: 80/2022 Dekretuak baldintza hori etxebizitza guztietara zabaltzen du.

Nolanahi ere, alderdi horiek eta DB-HS dokumentua betetzea ahalbidetzen duten irtenbide teknikoak daudela ulertzen da.

2.18.

Ur grisen eta ur beltzen instalazio bereiziak egon behar dira?

Etxebizitzek urak husteko bi sare izango dituztela (grisak eta beltzak) zehazten du Dekretuak. Egun indarrean dagoen osasungarritasunari buruzko araudiarekin (EKT DB-S) bat etorriz, sare horiek bereizleak izango dira.

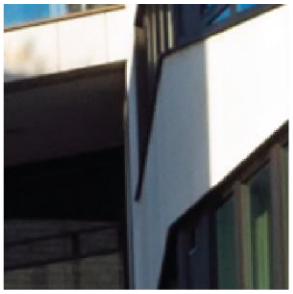
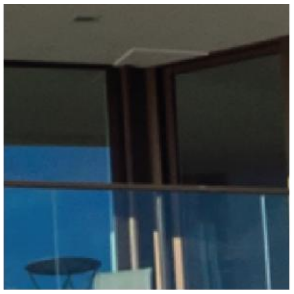
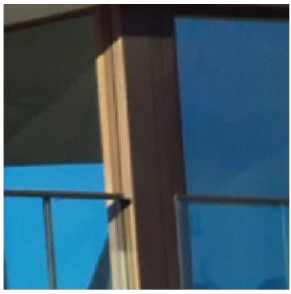
2.19.

Bizikletetarako, gurpil-aulkietarako eta haur-gurdietarako espazioen aurreikuspenari dagokionez, I-A.4. atalean (Ekipamendu-baldintzak). Kontua da ea Dekretuak aipatzen duen lokala edo lokalak, kasuren batean, etxebizitzetako trasteleku pribatibo bakoitzean azalera gehigarriarekin ordezka daitezkeen.

Dekretuak ezartzen duenez, eraikinek "*lokal bat izango dute, besteak beste, bizikletak, haur-gurdiak eta mugikortasun urriko pertsonentzako laguntza-produktuak gordetzeko.* ***Hirigintza-estandar espezifikoak betetzeko adinako azalera gordeko da, eta, halakorik ezean****, etxebizitza-unitate bakoitzeko gutxienez 1,5 bizikleta, 10 etxebizitza-unitateko haur-gurdi bat eta 10 etxebizitza-unitateko mugikortasun urriko pertsonentzako laguntza-produktu bat hartzeko gai izango da.*

Ataritik sartu beharko da lokal horretara, eta kanpotik sarbide zuzena eta independentea eduki ahal izango du, baldin eta lokala atariaren ondoan badago eta barrutik sartzeko aukera ematen badu. Lokala sestra azpiko solairuetan jarri ahal izango da, baldin eta ataritik igogailu bidez zuzenean komunikatuta badago."

I-A.4 puntuan, Dekretua eraikinaren ekipamendu-baldintzak definitzen ari da, ekipamendu komunitarioak, ez pribatiboak. Zaintzarako lokalarekin, eraikinean bizi diren pertsonek mugikortasun alternatiboa erabiltzeko aukera bermatu nahi da. Trasteleku bakoitzeko azalera gehigarriak, elementu pribatiboa denez, ez du bermatzen azalera horren erabilera Dekretuak nahi duena denik, eta, beraz, proposatutako irtenbidea ez da onargarria.

2.20.

Zer espaziori buruz ari da I-B.4 -5 atala hurrengoa dionean: “ezingo dira logelak, sukaldeak eta komunak beste espazio batzuen nahitaezko pasabide bakartzat jo”?

80/2022 Dekretuaren aipamen horren zentzua da janaria prestatzeko espazio bat edo komun bat ez izatea gela batera edo egongelara joateko nahitaezko pasabidea, edo gela bat beste espazio batera joateko nahitaezko pasabidea ez izatea. Era berean, ulertu beharko da aipamen horrek etxebizitzaren barne-espazioei egiten diela erreferentzia.

Nolanahi ere, Dekretuaren I-B.4.3 atalak argi eta garbi ezartzen du arropa ziklorako espazioa sukaldean edo komunean sartzeko aukera dagoela, eta, era berean, esekitzeko espazioa, ahal dela, arropa ziklorako espaziotik edo hura integratuta dagoen espaziotik irisgarria izango dela. Hortik ondorioztatzen da, espazio horiek sukaldeetan edo komunetan sartuz gero, haientzako pasabide izan daitezkeela (baita arropa-ziklorako espazioa konpartimentatuta badago ere).

Gainera, esekitzeko espazioa kanpoko espazioari erantsita egotea aurreikusten bada eta arropa-ziklorako espazioa sukaldean edo komunean egotea aurreikusten bada, eremu horretara igarotzea baliozkoa dela ere uler daiteke ere.

Era berean, I-B.4 5 atalean esaten da, lehentasunez, kanpoko espazioa zuzenean irisgarria izango dela etxebizitzaren egonlekutik eta egongela-jangela-sukaldea espaziotik, eta hortik ondorioztatzen da beste espazio batzuetatik (baita gela batetik ere) sar daitekeela, irtenbiderik onena ez bada ere.

2.21.

Galeria itxiak edo begiratokiak jar daitezke etxebizitzako gelen aurrean?

I. eranskineko B-2.2 atalean ezarritakoaren arabera, "egongelak, logelak eta sukaldeak lehen argiak eta kanpoko espazio irekirako aireztapena izango dute", eta, 2.5 ohiko galderan argitzen den bezala, baldintza horrekin ulertu behar da gela horiek ez direla beste gela batzuen bitartez aireztatu edo argiztatu behar.

Hori dela eta, ezin da egokitzat jo etxebizitzako espazioen argiztapena eta aireztapena begiratoki itxiak (edo galerien) bitarte egitea, gela horiek itxiak direlako, nahiz eta I-B.4.3 atalak aukera eman gutxieneko oinarrizko programaren kanpoko espazioen ordezko gisa.

Beraz, galeria edo begiratoki itxiak honako kasu hauetan bakarrik jar daitezke gelen aurrean:

- Egongela, sukaldea eta gelak ez diren gelen aurrean jartzen badira.
- Egongela, sukaldea edo gelen aurrean jartzen badira, honako baldintza hauek betez:
    - Espazio horiek bao alternatiboak izan beharko dituzte, eskatutako gutxieneko zuzeneko aireztapen eta argiztapen naturala betetzeko.
    - Argiztatu beharreko espazioaren sakonera begiratokiaren edo irtengunearen kanpoko ertzetik hartu beharko da.
    - Begiratokiaren azalera konputagarria izango da.

Nolanahi ere, begiratoki itxiek gutxieneko oinarrizko programaren kanpoko espazioak ordeztu ahal izateko, ezarritako gutxieneko azalera- eta neurri-baldintzak bete beharko dituzte (I-B.4.3: 4 m²-ko gutxieneko azalera erabilgarria, 1,5 m-ko diametroko zirkulu bat inskribatzeko aukerarekin), eta igarotze-, argiztapen- eta aireztapen-konexioa izan beharko dute egonlekuarekin (IV. eranskina).

2.22.

Hainbat mailatako etxebizitzetan, noiz da derrigorrezkoa eta nolakoa behar du plataforma jasotzaileentzako erreserba-espazioa?

I-B.3 eranskineko 3. atalean xedatutakoaren arabera, "etxebizitza hainbat mailatakoa bada, etxebizitzak oztoporik gabeko komunikazio-espazio bertikal bat edukiko du, translazio bertikaleko plataforma jasotzaile bat hartzeko gai dena, (…) 68/2000 Dekretuan ezarritako ezaugarrien arabera".

80/2022 Dekretuaren 4. artikuluaren ildotik, baldintza hori etxebizitza guztiei aplikatzen zaie, familia bakarreko etxebizitzak, etxebizitza atxikiak edo duplexak barne.

Espazioaren neurriei dagokienez, aipatutako 68/2000 Dekretuan ezarritakoaren arabera, aukeratutako elementu motaren eta antolaeraren araberakoak dira (III. eranskina, 5.3.4 eta 5.3.5 atalak):

- Igogailua:
  - Etxebizitza-eraikinaren gutxieneko neurriak: 1,40 x 1,10 m (1,50 x 1,50 m, irteera eta sarrera norabide desberdinetan badaude).
  - Ontziratzeko eta lehorreratzeko plataforma: 1,50 m-ko diametroko zirkulua inskribatzeko aukera.
- Plataforma jasotzailea:
  - o Etxebizitza-eraikinaren gutxieneko neurriak: 1,40 x 1,10 m
  - o Ontziratzeko eta lehorreratzeko plataforma: 1,50 m-ko diametroko zirkulua inskribatzeko aukera.

Era berean, garrantzitsua da azpimarratzea erreserbatutako espazioak bertikala eta oztoporik gabea izan behar duela, eta, beraz, dagozkion igarobideak aurreikusi beharko direla forjatuetan.

2.23.

Igogailuetan, justifikatu egin behar al da atearen alde gardenaren ordezko sistemaren erabilera?

I-A.3ko igogailuei buruzko atalak honako hau ezartzen du: "i*gogailuen hornidurak eskailera-buruko eta kabinako ateak 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*".

Hau da, D80/2022 dokumentuan lehentasunezko aukera bat ezartzen da igogailuetarako: zati gardena duten ateak erabiltzea, baina pertsonak detektatzeko sistema alternatiboak erabiltzeko aukera ematen du, horiek erabiltzeko salbuetsi behar izan gabe.

2.24.

Zein da beheko solairuetako merkataritza-lokalen erabilera-aldaketatik sortutako etxebizitzen gutxieneko azalera? Kontuan hartu behar al da II. eranskinean ezarritako gehieneko azalera?

80/2022 Dekretuaren 7.1 artikulua 55/2026 Dekretuaren bidez aldatu ondoren, industria eta hirugarren sektoreko erabilerako eraikinak osorik edo partez birmoldatuta sortzen diren etxebitzak, bai eta bizitegi-eraikinetako beheko solairuetako merkataritza-lokalak etxebizitza gisa birmoldatutakoak, etxekidetzako etxebizitzekin parekatuko dira. Horrenbestez, zuzkidura-bizitokiei buruz I. eranskinean ezarritako arauak bete beharko dituzte.

Beraz, kasu horietan, kontuan hartu beharreko gutxieneko azalera erabilgarriak I-C.3 Bizitokiak ataleko taulan ezarritakoak izango dira.

Nolanahi ere, etxebizitzaren azalera erabilgarria 35 m²-tik beherakoa bada (terrazak, balkoiak eta esekilekuen azalerak kontutan hartu gabe), pertsona bakar batek baino ezin izango du erabili, 5.5 artikuluaren arabera, gainokupazio-egoerarik gerta ez dadin.

Bestalde, II. eranskina ez da kasu horietan aplikatzen; beraz, zuzkidura bizitokietarako ezarritako gehieneko azalera erabilgarriak ez dira kontutan hartu beharko.

2.25.

80/2022 Dekretuaren 7. artikuluaren aldaketak esan nahi al du zuzkidura-bizitokiei eskatzen zaien irisgarritasun-estandarra ere bete beharko dela? Edo eraikin osoan esku hartzen ez denez eta lehendik dagoen lokal bati bakarrik eragiten dioten jarduketak direnez, estandar hori ez da bete beharko?

55/2026 Dekretuaren bidez aldatutako 7.1 artikuluan aurreikusitako erabilera-aldaketak, etxekidetza etxebizitzekin parekatzen dira eta, beraz, zuzkidura-bizitokiei buruz I. eranskinean ezarritako arauak bete beharko dituzte. Arau horiek diseinuaren ondorioetarako baino ez dira bete beharko.

Hala ere, jarduketa horiek etxebizitzen araubide juridikoa mantentzen dute, eta, beraz, etxebizitza egokituen erreserba egiteko betebeharra Irisgarritasuna Sustatzeko 20/1997 Legean ezarritakoaren arabera arautuko da. Ondorioz, lege horren 9. artikuluan aurreikusitako erreserba bete beharko da, bai babes ofizialeko etxebizitzen sustapenetan, bai etxebizitza libreen sustapenetan.

- Etxebizitza libreen sustaketetan, berrogeita hamar etxebizitza baino gehiago badira, etxebizitza bat gordeko da berrogeita hamar edo frakzio bakoitzeko (20/1997 Legearen 9.1.b artikulua).
- Babes ofizialeko etxebizitzen sustaketetan etxebizitza bat gordeko da hogeita bost edo frakzio bakoitzeko (20/1997 Legearen 9.1.a artikulua).

Beheko solairuko merkataritza-lokal baten erabilera-aldaketa etxebizitza bakar bihurtzeko egiten bada, sustapen bat ez denez, ez zaio aplikatuko etxebizitza egokituen erreserbaren betebeharra.

Hala ere, industria- edo hirugarren sektoreko erabilera duten eraikinen erabateko edo zati bateko birmoldaketa, bai eta behe plantako

merkataritza lokal bat hainbat etxebizitzatan eraldatzea, sustapentzat jotzen direnez, etxebizitza egokituen gutxieneko erreserba aplikatu beharko zaie, etxebizitza librea edo babestua den kontuan hartuta, 20/1997 Legearen 9. artikuluan ezarritakoaren arabera.

2.26.

Beheko solairuko merkataritza lokal baten erabilera etxebizitzara aldatzeak I-C.2. ataleko ekipamendua txertatzeko betebeharra dakar?

55/2026 Dekretuaren bidez aldatutako 7.1 artikuluan aurreikusitako erabilera-aldaketak, etxekidetza etxebizitzekin parekatzen dira eta, beraz, zuzkidura-bizitokiei buruz I. eranskinean ezarritako arauak bete beharko dituzte.

I-C.1. Eraikina atalean adierazten denez, zuzkidura-bizitokiak hartzen dituzten eraikinak bizitoki-unitate indibidualez eratuta egongo dira, eta horiek, hauez hornituta: egoteko, jateko eta kozinatzeko espazio bat, lo egiteko espazio eta komun bereizi bana edukiko dituzte, salbu eta higiezinen barrualdetik mugatutako sarbidea eta erabilera dituzten espazio erkideak aurreikusten badira zerbitzu jakin batzuk modu kolektiboan emateko.

Ondorioz, hortik ondorioztatzen da, behe plantan kokatutuako merkatartitza-lokal baten erabilera etxebizitza bakarrera aldatzean, eraikinean egiten den esku-hartzea partziala denez eta erabilera jakin batzuk kolektiboki ematea ezinezkoa denez, ez direla kontuan hartu beharko hornidura-baldintzak, betiere erabilera guztiak etxebizitzaren barruan behar bezala jasota baldin badaude.

2.27.

Beheko solairuko lokal baten erabilera aldaketan, biltegiratzeko espazioak kontuan hartu behar dira?

55/2026 Dekretuaren bidez aldatutako 7.1 artikuluan aurreikusitako erabilera-aldaketak etxekidetza etxebizitzekin parekatzen dira eta, beraz, zuzkidura-bizitokiei buruz I. eranskinean ezarritako arauak bete beharko dituzte.

I-C.3 atalaren arabera, zuzkidura-bizitokiek I. eranskineko baldintza guztiak bete behar dituzte, atal berak gutxieneko programari, norberaren garbiketarako espazioari eta espazioen eta azaleren arteko erlazioari buruz jasotzen diren zehaztapenei dagokienez izan ezik.

Beraz, biltegiratze pertsonalerako eta biltegiratze orokorrerako espazioa aurreikusi beharko da, I.B.4.3 atalean ezarritako baldintzen arabera.

Hala ere, birgaitzeetan egiten diren obrak, I. eranskinean ezarritako bizigarritasun-baldintzak lortzera bideratu beharko dira (2.XI). Hau da, I. eranskinean ezarritakoa bete beharko da hori betetzea bideragarria denean, eta, ezinezkoa bada, proiektuan justifikatu beharko da.

2.28.

Beheko solairuetako merkataritza-lokalen erabilera-aldaketetan, nahitaezkoa al da arroparen ziklorako espazioa eta esekilekua aurreikustea?

Esekilekua lehorgailu bidez ordezkatu daiteke?

55/2026 Dekretuaren bidez aldatutako 7.1 artikuluan aurreikusitako erabilera-aldaketak etxekidetza etxebizitzekin parekatzen dira eta, beraz, zuzkidura-bizitokiei buruz I. eranskinean ezarritako arauak bete beharko dituzte.

I-C.3 atalaren arabera, zuzkidura-bizitokiek I. eranskineko baldintza guztiak bete behar dituzte, atal berak gutxieneko programari, norberaren garbiketarako espazioari eta espazioen eta azaleren arteko erlazioari buruz jasotzen diren zehaztapenei dagokienez izan ezik.

Beraz, arropa garbitzeko, lehortzeko eta esekitzeko guneak etxebizitzaren barruan garatu beharko dira I.B.4.3 atalean ezarritako baldintzen arabera, esku hartzeak arropa garbitzeko, lehortzeko eta eskegitzeko erabilera komuneko guneak aurreikusten ez baditu.

Horren arabera, etxebizitzan arropa garbitzeko ziklorako espazio bereizi bat egongo da, gutxienez 2 m²-ko azalera erabilgarria duena. Bestela, espazio hori sukaldatzeko eremuan edo komun batean integratu ahal izango da, baldin eta espazio horien azalera erabilgarria 1 m² handitzen bada.

Esekilekuari dagokionez, I. eranskinean ezarritakoaren arabera, etxebizitza guztiek esekileku baterako sarbidea izan beharko dute. Horretarako, arropa fatxadan eskegitzeko sistema erabil daiteke (ikusmen-babesarekin), edo fatxadan kokatutako terraza edo balkoi baten bidez antolatu.

Hala ere, birgaitzeetan egiten diren obrak, I. eranskinean ezarritako bizigarritasun-baldintzak lortzera bideratu beharko dira (2.XI). Hau da, I. eranskinean ezarritakoa bete beharko da hori betetzea bideragarria denean, eta, ezinezkoa bada esekilekua ezarri adierazitako baldintzetan, birgaitzea denez, proiektuan justifikatu ahalko da.

2.29.

80/2022 Dekretua aldatu ondoren, beheko solairuko merkataritza-lokalak etxebizitza bihurtzeko erabilera-aldaketetan, zer gutxieneko azalera izan behar du egoteko, jateko eta sukaldatzeko espazioak?

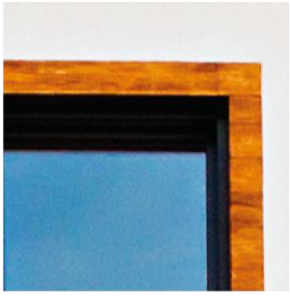
55/2026 Dekretuaren bidez aldatutako 7.1 artikuluan aurreikusitako erabilera-aldaketak etxekidetza etxebizitzekin parekatzen dira eta, beraz, zuzkidura-bizitokiei buruz I. eranskinean ezarritako arauak bete beharko dituzte.

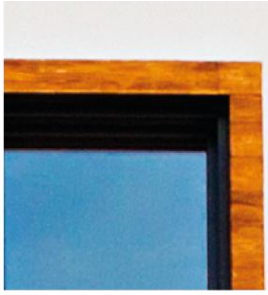
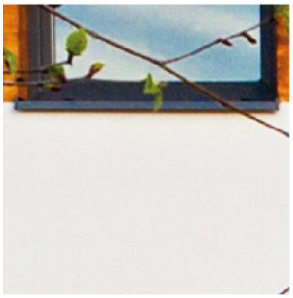
I-C.3 ataleko azaleren taulan ezartzen da (E-S)+B+K espazioez osatutako logela bakarreko bizitoki unitateek 25 m²-ko gutxieneko azalera erabilgarria izan behar dutela. Bertan aurreikusitako espazioetako batzuek gutxieneko azalera erabilgarriak dituzte ezarrita (logelek eta komunek), eta beste batzuek ez (E-S espazioek). Horrenbestez, hurrengo azalerak ondorioztatzen dira:

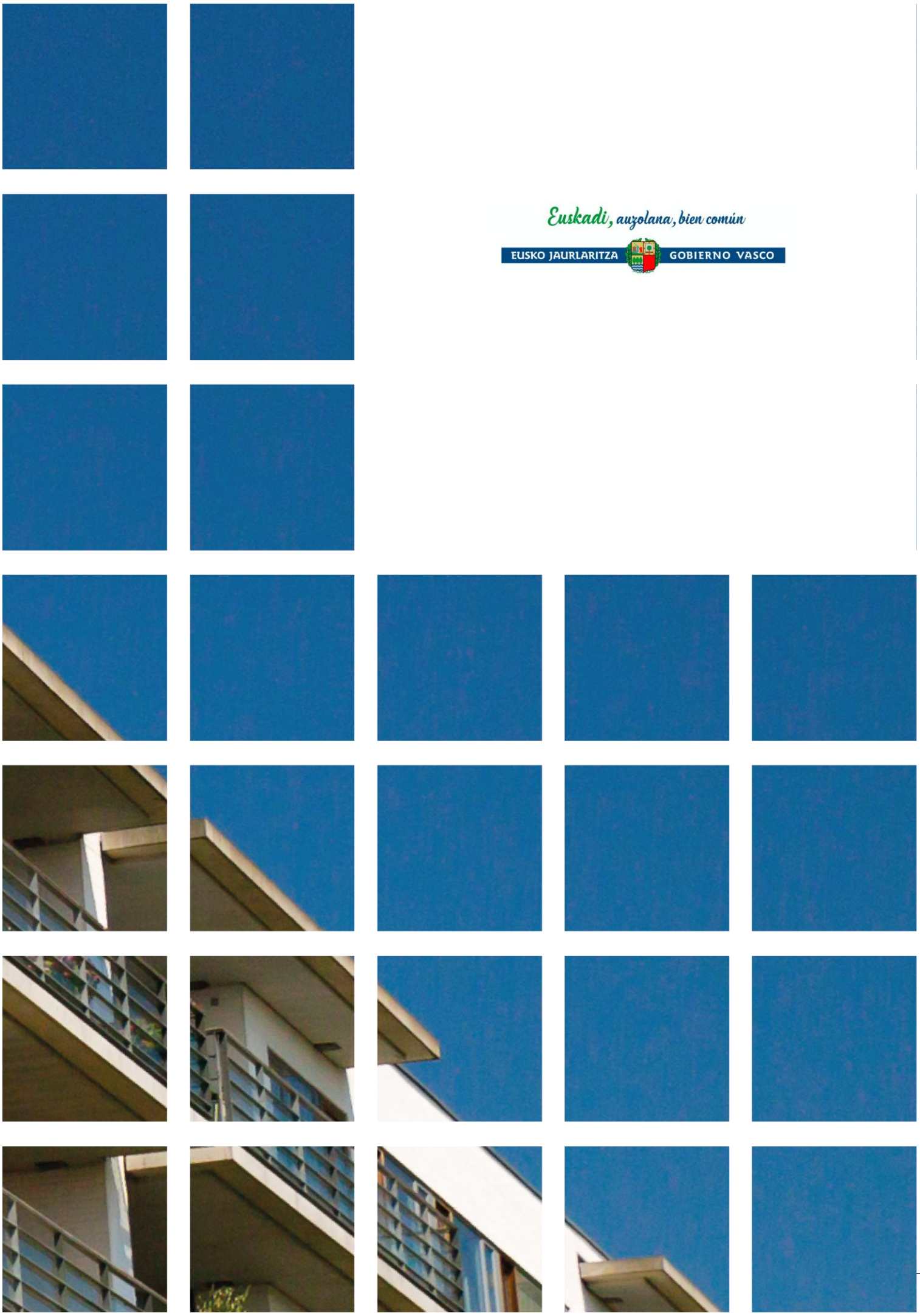
- **Komunak**, betiere konpartimentatuta, I-C.3 ataleko lehenengo paragraforen arabera, **2,50 m²-ko gutxieneko azalera** izango du.
- **Konpartimentatutako logelak**, I-C.3 ataleko lehenengo paragrafoaren arabera, **10 m²-ko gutxieneko azalera** izango du.

Beraz, (E-S) espazioak 25 m²-ra arteko azalera izango du, espazio mota horretarako gutxieneko azalerarik ez baita ezartzen (I-B.4 atalak EJS espazioetarako gutxieneko azalerak ezartzen ditu). Hau da, gutxienez 12,5 m²-ko azalera izan beharko du, eta egoteko, jateko eta sukaldatzeko egokia den espazioa izan beharko da, I-C.3 atalean ezarritako gutxieneko programaren arabera.

Hala ere, S (sukaldea), S+J (sukalde-jangela), E (egongela) edo E+J (egongela-jangela) espazioetan banatzen bada, I-B.4.4 atalean ezarritako gutxieneko azalerak hartu beharko dira kontuan.





Euskadi, auzolana, bien común

EUSKO JAURLARITZA GOBIERNO VASCO