



## **DEKRETU-PROIEKTUA, EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOAN ETXEBIZITZEN ETA ZUZKIDURA-BIZITOKIEN 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 partekatzekoa eta beste hainbat ere, itzal handieneko doktrinak eta justizia-auzitegiek behin eta berriz nabarmendu dutenez. Etxebizitza izateko eskubideak eta eskubide hori benetan gauzatzeak bizitza duina izatea 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 elikadura, jantziak, etxebizitza, laguntza medikoa eta gizarte-zerbitzuak ziurtatzen dizkiena.

EBko Oinarrizko 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 pobrezinari aurre egiteko helburuarekin, gizarte-laguntza eta etxebizitzarako laguntza izateko eskubidea aitortzen eta errespetatzen duela Europar Batasunak, baliabide nahikorik ez duten guztiei bizitza duina bermatzeko, Erkidegoko zuzenbideak eta estatuetako araudi eta jardunbideek ezarritako modalitateen arabera. Gutun hori Lisboako Tratatuan sartzean, 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.

Euskadiko Autonomia Estatutuaren 10.31 artikulua xedatzen du Euskal Autonomia Erkidegoko eskumen eskusiboa duela etxebizitzaren arloan. Eskumen hori egikaritzeko, Eusko Legebiltzarrak Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legea onetsi zuen, zeinaren helburua den 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 ditzan, funtzionaltasunari, bizigarritasunari, segurtasunari eta osungarritasunari dagokienez.

Era berean, ekainaren 18ko 3/2015 Legeak ezartzen du Euskal Autonomia Erkidegoaren eskumena dela gutxieneko bizigarritasun-baldintzak arautzea; baldintza horiek nahitaez bete beharrekoak izango dira beste administrazio publiko batzuek onartzen dituzten plangintza-tresna guztietarako.

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 bizigarritasunik ezaren adierazpen bat eman ahalko duela baldintza horiek betetzen ez direnean.

Kontu horri lotuta, Eraikingintza Antolatzeko 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.

Bestetik, adierazi behar da Euskal Autonomia Erkidegoan ez dagoela gutxieneko bizigarritasun-baldintzak soilik arautzen dituen autonomia-eremuko araurik. Hala ere, etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxieneko baldintza batzuk jaso dira modu sektorialean, adibidez, xedapen hauetan: Irisgarritasuna Sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legean, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuan, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzorua inguruko finantza-neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuaren IV. eranskinean eta babes ofizialeko etxebizitzaren diseinurako ordenantzak onartzen dituen Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren 2009ko otsailaren 12ko aginduan.

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-bizitokiaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak bateratzea, bai obra berrietarako bai lehendik ere badauden etxebizitzetarako, 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, irisgarritasunari, erabilerari eta mantentzeari

buruzkoei), etxebizitza bizitzaren etapa guztietara nahiz premia berrietara eta bizimodu modernoetara egokitzeke malgutasuna edo moldakortasuna ahaztu gabe.

Beraz, araudi berri honen bidez, ahalbidetzen da denboraren poderioz bizikidetzaren unitate bakoitzaren inguruabarretara egokitzen diren espazio moldakorrak eta malguagoak sortzea, etxebizitzaren banaketak aukera eman dezan etxebizitza modu desberdinetan konpartimentatzeko.

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

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-eraikuntzaren 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 ziurtasuneko bermatzeko, zeinak bere ezagutza eta ulermena erraztuko dituen, baita etxebizitzaren titularrek, Administrazio Publikoek eta sektoreko enpresek erabakiak hartzea ere.

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

I. kapituluak, “xedapen orokorrak” izenburupean, ezartzen du zera dela dekretu honen xedea: Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldean dauden etxebizitzek eta zuzkidura-bizitokiek bete behar dituzten gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak finkatzea. Alderdi hori etxebizitzaren aurreikuspen hori jasotzen duen plangintza onesten den unetik aurrera hartu beharko da aintzat.

Era berean, arauaren xedea da babes publikoko etxebizitzek beren kalifikazioari begira bete behar dituzten arauak zehaztea.

II. kapituluak erregulatu egiten ditu etxebizitzek (babes publikoko etxebizitzek nahiz sustapen pribatukoek) bete behar dituzten bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak; 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 bizigarritasun-baldintzen artean, etxebizitzok hartzen dituzten eraikinetan ezarri behar diren neurriak edo baldintzak ezartzen ditu; izan ere, elementu hori ezin da haietatik banatu, ezin baita bizigarritzat jo egiturazko segurtasunari, osasungarritasunari eta irisgarritasunari buruzko gutxieneko baldintza batzuk betetzen ez dituen etxebizitzarik.

Arauk bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak bereizten ditu, kontuan izanik lehendik ere badauden etxebizitzak, birgaitze-jarduketara bat egiten ari zaien etxebizitzak ala etxebizitza eraiki berriak diren.

Ildo horretan, Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitza-parkearen antzintasuna eta horri lotutako arazoak (hala nola irisgarritasunik edo energia-eraginkortasunik eza) kontuan izanik, eta alderdi horrek zaildu egin dezakeenez etxebizitzok oraingo araudiko betekizunetara egokitzea, lehendik ere badauden etxebizitzetarako gutxieneko bizigarritasun-baldintza batzuk zehazten dira, araua indarrean jartzen denerako.

Aitzitik, birgaitze-jarduketarako ezartzen duen irizpidea jarduketaren norainokoa oinarritzen da, jarduketaren sustatzaileari honako hau eginarazteko: behintzat, lehendik ere badauden etxebizitzetarako xedatutako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzea edo etxebizitza eraiki berrietarako ezartzen diren diseinu-arauak betetzea.

Nolanahi ere, 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 bertan ezartzen diren betekizunetako bat salbuestea erabaki ahal izateko.

III. kapituluak bizigarritasunik 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. Horrela, arauaren xedapenak lege-mailarekin garatzen dira, bizigarritasunik ezaren adierazpenaren edukia azalduz, baita bertan jasotako neurriak hartzearen edo ez hartzearen ondorioak ere.

Azkenik, IV. kapituluak adierazten du udalari dagokiola, hirigintza-legerian xedatutakoaren arabera, 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-hausteak 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 Berdintasunerako otsailaren 18ko 4/2005 Legearen 19. artikulutik 21. artikulura bitartean ezarritakoa, bai eta Gobernu Kontseiluak 2012ko abuztuaren 21eko erabakiaren bidez onartu zituen jarraibideak ere, generoaren araberrako eragina aurrez ebaluatzeko eta emakumeen eta gizonen arteko desberdintasunak desagerrarazteko eta berdintasuna sustatzeko neurriak jasotzeko.

Horrenbestez, Euskadiko Aholku Batzorde Juridikoaren xxx/xxx Irizpenaren arabera, Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitzako sailburuak proposatuta, eta Gobernu Kontseiluak 20xx(e)ko .....aren .....(e)(a)n egindako bilkuran gaia eztabaidatu eta onartu ondoren, honako hau

## XEDATZEN 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 bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak zehaztea.

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

#### 2. artikulua. - Aplikazio-eremua.

1.- Dekretu honetako bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak honako hauei aplikatu behar zaizkie: Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldean lehendik ere badauden eta birgaitzeko esku-hartze prozesuak egiten zaizkien etxebizitzek eta zuzkidura-bizitokiei, eraiki berriei eta horiek hartzen dituzten eraikinei, sustapen publikoak zein pribatukoak, librekoak nahiz babestukoak izan.

2. Hirigintza-, ondare-, kultura- edo ingurumen-babeseko araubide batean dauden eremuei edo eraikinei dagokienez, arau honetan jasotako bizigarritasun-baldintzak bat etorriko dira dagokien sektoreko araudiko xedapenekin.

#### 3. artikulua. - Definizioak.

Dekretu honen aplikazioaren ondoretarako, bertan agertzen diren terminoak arau honen VII. eranskinean termino bakoitzari esleitzen zaizkion esanahiak eta baldintzak kontuan hartuz erabili behar dira.

#### 4. artikulua.- Etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokien jabeen eta erabiltzaileen betebeharrak.

1.- Etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokien jabeak diren pertsona fisikoek edo juridikoek, publikoak zein pribatuak izan, segurtasunari, osasungarritasunari, energia-eraginkortasunari, apaintasun publikoari eta txukuntasunari lotutako ezaugarri egokiak mantendu beharko dituzte. Horretarako, kontserbatzeko edo hobetzeko behar diren lanak eta obrak egingo dituzte bertan, dekretu honetan bizigarritasunerako eskatzen diren ezaugarri eusteko asmoz.

Baldintza hori betetzeko, eraikinen jabeek horiek kontserbatzeko edo hobetzeko behar diren lanak eta obrak egin beharko dituzte eraikinean, etxebizitzarako Eraikinen Liburua arautzen duen urriaren 21eko 250/2003 Dekretuan araututako Eraikinen Liburuan edo, horrelakorik ezean, Euskal Autonomia Erkidegoko eraikinen ikuskapen teknikoari buruzko uztaileko 24ko 117/2018 Dekretuan arautzen den Erabilera eta Mantentze Planean aipatutako jarduketaren bitartez.

2.- Erabiltzaileen betebeharra da, jabeak izan edo ez, eraikinak edo haien zati bat egoki erabiltzea, aurreko zenbakian ezarritako dokumentazioan bildutako erabilera- eta mantentze-jarraibideekin bat etorritik.

#### 5. artikulua.- Etxebizitzaren gainokupazioa.

1.- Etxebizitzaren gainokupazioa etxebizitzaren erabilera anomaloa eta haien funtzio sozialaren betearazpen eza da.

2.- Etxebizitza bat gainokupatuzat joko da, bertan bizi diren lagunen kopurua dagokiona baino handiagoa denean, ratio hauen arabera:

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

b) Etxebizitza batek, bertan 2 pertsona bizi badira, gutxienez 30 metro karratu erabilgarriko azalera eduki beharko du.

c) Etxebizitza batek, bertan 3 pertsona bizi badira, gutxienez formula hau aplikatuz ateratzen diren metro karratu erabilgarriak eduki beharko ditu pertsona bakoitzeko:  $AE = 10 + 10N$ . N etxebizitzan bizi diren pertsonen kopurua da.

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

3.- Estandar horiek etxebizitza baten gehieneko okupazio-atalasea ezartzen dute, eta ez betetzeak Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legetik datozen ondorioak ekarriko ditu.

4.- Erroldatze-alta berrietan antzematen denean dekretu honetan ezarritako gehieneko atalaseari dagokionez gehiegizko okupazioa gerta daitekeela, toki-korporazioek gehieneko okupazioa egiaztatu ahaliko dute, ofizioz edo teknikari eskudun batek idatzitako txosten baten bidez, artikulua hau aplikatuz, ustez gainokupazio-egoeran dauden etxebizitzetan.

## **6. artikulua.- Hirigintza-plangintzarekiko, udal eraikuntza-ordenantzekiko eta hirigintza-lizentziekiko koordinazioa.**

1.- Dekretu honetan xedatutako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak nahitaez bete behar dituzte beste administrazio publiko batzuek onesten dituzten plangintza-tresnek.

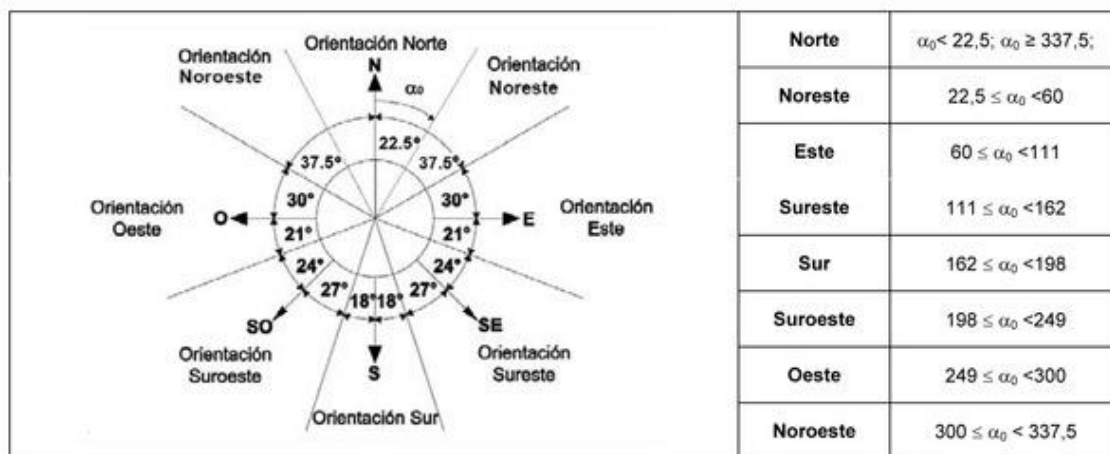
Udalen eraikuntza-ordenantzek dekretu honen zehaztapenak errespetatu behar dituzte.

2.- Beren zehaztapenen artean bizitegi-erabilerako eraikinak dituzten eremuen, arloen edo lurzatiei antolamendu xehatua jasotzen duten hirigintza-plangintzako tresnek memorian justifikatuko dute haien diseinuak eguzkitzeko aukera ematen duela bizikidetzako edo pribatutasun-eremuetako gela batean behintzat. Era berean, eskakizun hori aipatutako hirigintza-plangintzako tresnen urbanizazio- eta eraikuntza-araudian sartuko da.

Hiri-lurzoru gisa sailkatutako lurzoruetan eskakizuna ezin bada guztiz edo hein batean bete eta hala ere jarduketak egiten badira, behar bezala justifikatu beharko dira arrazoiak eta ezintasuna.

Ez da etxebizitza-diseinurik onartuko haren bizikidetzako edo pribatutasun-eremu guztiak ipar-mendebalderantz, iparralderantz eta ipar-ekialderantz begira badaude.

Horretarako, eguzki-arkua sektore hauetan banatzen da:



Eraikinetako fatxaden orientazioak eta hormarte-zabalerek, etxebizitza guztietan, ahalbidetuko dute bizikidetza- edo pribatutasun-eremuetako gune batek behintzat alfa angelu bat (iparralde geografikoak eta fatxadaren kanpoaldeko normalak eratu) edukitzea, ekialde, hego-ekialde, hegoalde, hego-mendebalde eta mendebaldeko orientazioei dagokiena.

Taularen arabera hegoalderantz begira dauden fatxadak dauzkaten eraikinen banaketa 1,5 He-koa izango da, itzala jasotzen duen eraikinak beheko solairuan etxebizitzarik ez daukanean, eta 1,75 He-koa beheko solairuan etxebizitzak daukanean.

3.- Toki-erakundeek zainduko dute arau honetan ezarritako baldintzak betetzen direla beren eskumenen esparruan igortzen dituzten hirigintza-lizentzien kontzesio-prozeduretan.

## II. KAPITULUA. BIZIGARRITASUN-BALDINTZAK ETA DISEINU-ARAUAK

### 7. artikulua.- Etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak.

1.- Euskal Autonomia Erkidegoan dauden etxebizitzek eta horiek hartzen dituzten eraikinek dekretu honen I. eranskinean xedatutako gutxienezko bizigarritasun-baldintzak bete beharko dituzte.

2.- Lehendik ere badauden etxebizitzetan eta horiek hartzen dituzten eraikinetan egiten diren birgaitze-jarduketek proiektua behar badute, dekretu honen II. eranskinean xedatutako diseinu-arauak bete beharko dituzte. Birgaitze-jarduketaren ondorioz etxebizitza kolaboratiboak lortzen direnean arau honetan zuzkidura-bizitokiatarako xedatzen diren diseinu-arauekin bat etorri beharko dute, haien erabilera- eta jabetza- araubidea edozein direla ere.

3.- Etxebizitza eraiki berri guztiek eta horiek hartzen dituzten eraikinek dekretu honen III. eranskinean xedatutako diseinu-arauak bete beharko dituzte, etxebizitza kolaboratiboek izan ezik; azken horiek, haien ezaugarriak direla medio, zuzkidura-bizitokiei buruzko diseinu-arauak bete beharko dituzte, haien erabilera- eta jabetza-araubidea edozein direla ere.

### 8. artikulua.- Babes publikoko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak.

1.- Euskal Autonomia Erkidegoko babes publikoko etxebizitzek eta zuzkidura-bizitokiek, aurreko artikuluan xedatutako baldintzez gain (lehendik ere badauden, birgaitu diren edo eraiki berriak diren kontuan hartuta), dekretu honen IV. eranskinean xedatutako diseinu-arauak ere bete beharko dituzte.

2.- Babes publikoko etxebizitzaren kalifikazioa lortzeko, kalifikazio hori eskatzen duten pertsonen dekretu honen V. eranskinean aipatutako edukia jaso beharko dute proiektuetan.

### **9. artikulua.- Bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak betetzetik salbuestea.**

1.- Etxebizitza edo zuzkidura-bizitokia kokatuta dagoen udalak, interesdunak eskatu ondoren, arau honetan ezarritako bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak betetzetik salbuetsi ahalko du, dekretu honen VI. eranskinean xedatutako kasuetan eta bertan azaldutako prozedurari jarraituz.

2.- Administrazio Publikoek etxebizitzaren arloan dauzkaten eskumenak gauzatuz sustatzen dituzten babes publikoko etxebizitzari eta zuzkidura-bizitokiei dagokienez, ebazpen hori dagokion administrazio sustatzaileari egokituko zaio, etxebizitza babestua nahitaezko kalifikazioa lortu den kontuan izan gabe.

3.- Birgaitzen diren etxebizitzari edo etxebizitza eraiki berriei dagokienez, salbuespena erabakitze aldera, obra-lizentzia emateko eskumena duen organoak proiektuan diseinu-arauei buruz jasotako justifikazioa haztatu behar du eta, hala badagokio, eragindako diseinu-arauen salbuespena xedatuko du lizentzia horren kontzesio-ebazpenean. Salbuespenik onartzen ez bada edo arrazoi horrengatik lizentzia ukatzen bada, eragindako arau bakoitzerako konponbide-proposamena ez onartzeko arrazoiak azaldu beharko dira.

4.- Udalak salbuespenari buruz ematen duen ebazpenak, halakorik egonez gero, ez du ondoriorik izango babes publikoko etxebizitzaren kalifikazioan, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrean etxebizitzaren arloan eskumena duen organoak eman behar baitu. Nolanahi ere, babes publikoko etxebizitzaren nahitaezko kalifikazioa geroago lortzearen menpe egongo diren salbuespen-ebazpenak eman ahalko dira.

5.- Udalak, estatistiken ondorioetarako, informazioa eman beharko dio Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrean etxebizitzaren arloan eskumena duen organoari, hain zuzen, eman diren eta artikulua honetan xedatutako salbuespen-kasuetako bat aurreikusten zaien obra-lizentzien inguruan.

## **III. KAPITULUA. BIZIGARRITASUNIK EZAREN ADIERAZPENA**

### **10. artikulua.- Infraetxea.**

Etxebizitza edo zuzkidura-bizitoki batek ez dituenetan betetzen dekretu honetan jasotako xedapenen arabera aplikatu behar zaizkion gutxieneko bizigarritasun-baldintzak, infraetxetzat joko da eta bizigarritasunik ezaren adierazpena emateko arau honetan ezartzen den prozedura hasi ahalko da.

### **11. artikulua.- Bizigarritasunik eza adierazten den kasuak.**

Etxebizitza edo zuzkidura-bizitokia kokatuta dagoen udal-mugarteko udalak bizitzeko desegokitzen jo ahalko ditu etxebizitzak edo bizitokiak, inguruabar hauetako bat gertatzen denean:

- Etxebizitzak edo bizitokiak ez ditu betetzen gutxieneko bizigarritasun-baldintzak.
- Etxebizitza edo bizitokia erabiltzea arriskutsua da pertsonen segurtasunerako edo osasunerako.

### **12. artikulua.- Bizigarritasunik ezaren adierazpena.**



1.- Bizigarritasunik ezaren adierazpena administrazio-egintza bat da, zeinaren arabera egiaztatzen baita etxebizitza edo zuzkidura-bizitoki batek ez dituela betetzen dekretu honetan xedatzen diren gutxienerako bizigarritasun-baldintzak eta, beraz, ez dela egokia gizakien bizitegi moduan erabiltzeko, nahiz eta behar bezala baimendutako beste jarduera batzuk garatu ahalko diren.

2.- Bizigarritasunik ezaren adierazpenak, gutxienez, datu hauek zehaztu behar ditu:

- Etxebizitzaren helbidea eta kokapena identifikatzeko datuak
- Etxebizitzaren titularra edo titularrak identifikatzeko datuak
- Hala badagokio, adierazpena eragin duen egoeraren erantzulea edo erantzuleak identifikatzeko datuak
- Etxebizitzaren eta gelen azalera erabilgarria
- Etxebizitza osatzen duten gelen eta espazioen dimentsioak
- Etxebizitzaren gehieneko okupazio-atalasea
- Bizigarritasunik ezaren adierazpena justifikatzeko arrazoiak
- Bizigarritasunik ezaren adierazpena aldi baterako edo betiko den
- Bizigarritasunik ezaren egoera leheneratzeko hartu behar diren neurriak, emandako epea eta aipatutako neurriak gauzatzeko arduraduna identifikatzeko datuak

### **13. artikulua.- Eskumena.**

Udalak bizigarritasunik ezaren adierazpena eman ahalko du bere eskumenen eremuan kokatzen diren hirigintza-prozeduren esparruan, hala nola, hirigintza-lizentziak ematean, legezko aurre-adierazpena ematean edo indarreko hirigintza-araudiak esleitzen dion ikuskaritza-lanaren ondorioz.

### **14. artikulua.- Bizigarritasunik ezaren adierazpenaren norainokoa.**

1.- Bizigarritasunik ezaren adierazpena bai behin-behinekoa eta kautelazkoa bai iraunkorra izan ahalko da.

2.- Bizigarritasunik ezaren adierazpena kautelaz edo aldi baterako ematen bada, osasungarritasunik eza garbiketa-lanak eginez eta hondakinak kenduz konpon daitekeelako, dagokion udalak, egoki den baimen judiziala lortuta, egoitzara sartzeko eta aipatutako lanak egiteko agindu ahalko du, eta lan horien kostua egoera horren erantzuleei egotzi.

3.- Bizigarritasunik ezaren adierazpena behin betikoa eta administrazio-bidean irmoa denean, bidezkoak diren esku-hartze neurriak hartu beharko dira higiezinaren bizigarritasuna berreskuratu ahal izateko.

4.- Aipatutako neurriak hartzeko arduradunak hala egiten ez badu, udalak betearazpen-aginduak eman ahalko ditu, lurzoruari eta hirigintzari buruzko indarreko araudian xedatutako moduan, edo, bestela, funtzio soziala ez betetzeagatik aurre-adierazpena emateko, desjabetzeko, saltzeko edo nahitaez ordeztzeko neurriak hartu ahalko ditu.

Betearazpen-aginduek jaso beharko dute zein diren agindutako lanak eta obrak, baita horiek betearazteko epeak eta baldintzak ere.

Etxebizitzaren bizigarritasunik ezaren egoera leheneratzea xede duten betearazpen-aginduak justifikaziorik gabe urratzen badira, administrazio jardulea gaituta egongo da lurzoruari eta hirigintzari buruzko araudian xedatutako neurriak hartzeko.

5.- Aurreko apartatuan aipatutako neurriak hartu behar dituen pertsonak toki-agintaritzari aurkeztu beharko dio neurriok hartu dituela frogatzen duen dokumentazioa. Dokumentazio horretan, gutxienez, teknikari batek sinatutako txosten bat jasoko da. Txostenak etxebizitzaren bizigarritasuna ziurtatu beharko du, eta dagokion profesionalen elkargoaren oniritzia eduki.

**15. artikulua.- Bizigarritasunik ezaren adierazpenaren itzulketa.**

1.- Etxebizitza edo zuzkidura-bizitokia kokatuta dagoen udal-mugarreko udalak egiaztatu beharko du bizigarritasunik ezaren adierazpenean xedatutako neurriak hartu direla, bai neurri horiek hartzeko arduradunak aurkeztutako dokumentazioaren bidez bai etxebizitza edo bizitokia bisitatuz.

2.- Udalak egiaztatu duenean etxebizitza edo zuzkidura-bizitokia bat datorrela arau honetan xedatutako bizigarritasun-baldintzekin, bizigarritasunik ezaren adierazpena ondorioz gabe uzteko eta etxebizitza okupatzea ahalbidetzeko ebazpen bat emango du.

**IV. KAPITULUA. ERANTZUKIZUNA ETA ZEHAPEN-ARAUBIDEA**

**16. artikulua.- Administrazio-erantzukizuna.**

Udalari egokituko zaio arau honetan araututako bizigarritasun-baldintzak betetzen diren fiskalizatzea, hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera. Subsidiarioki, etxebizitzaren arloan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoari egokituko zaio zeregin hori.

**17. artikulua.- Etxebizitzen eta zuzkidura-bizitokiaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzen eta diseinu-arauen betearazpena.**

1.- Lehendik ere badauden etxebizitzen gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzen direla egiaztatzeke, teknikari eskudun batek idatzitako txosten bat aurkeztu ahalko da, dekretu honen dagokion eranskinean jasotako alderdietan oinarrituta.

Etxebizitzak edo zuzkidura-bizitokiak hartzen dituen eraikin baten kontserbazioari, segurtasunari, estankotasunari eta egiturazko finkapenari dagokienez, betetze hori egiaztatuta egongo da eraikinaren ikuskaritza teknikoari buruzko txosten bat edukitzen bada, baita, hala badagokio, akatsen konponketaren ziurtagiri bat ere. Horiek Euskal Autonomia Erkidegoko eraikinen ikuskapen teknikoari buruzko uztailaren 24ko 117/2018 Dekretuan ezarritako moduan egin eta erregistratuta egon beharko dute.

2.- Etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak birgaitzeko eta berriak eraikitzeko jarduketetan, aplikatu beharreko diseinu-arauek betetzen direla dioen egiaztapena jaso beharko da eraikuntza- edo birgaitze-jarduketa horiek burutzeko behar diren dokumentu teknikoaren artean dauden memorietan, arau honen V. eranskinean azaldutako moduan.

**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 GEHIGARRIAK**

**Lehenengoa.**

Dekretu hau indarrean jarri eta hasieran onesten diren hirigintza-plangintzako tresna guztiak eta ordenantza guztiak egokitu egin beharko dira dekretuak ezartzen dituen gutxieneko bizigarritasun-eskakizunetara.

#### **Bigarrena.**

III. eranskinean jasotako diseinu-arauak hartuko dira etxebizitzarako diren eta dekretu hau aplikatu behar zaien oinplano berriko eraikinen gutxieneko bizigarritasun-baldintzatat.

### **XEDAPEN IRAGANKORRAK**

#### **Lehenengoa.**

Bizitegi-erabilerarako diren eta oinplano berrikoak diren eraikin guztiak eta etxebizitzarako edo zuzkidura-bizitokien erabilerarako bideratuta dauden eta birgaitu egingo diren eraikinak egokitu egin beharko dira dekretuak ezartzen dituen gutxieneko bizigarritasun-eskakizunetara, baldin eta dekretu hau indarrean jartzen denetik aurrera eskatzen bada eraikin horien obra-lizentzia.

#### **Bigarrena.**

Babes publikoko etxebizitzaren sustapenak indarreko legerian xedatutakoaren arabera izapidetuko dira, haien titular diren pertsona publiko edo pribatuek aipatutako sustapenen behin-behineko kalifikazioa eskatu badute. Sustapen horien behin betiko kalifikazioa ez bada urtebeteko epean erabakitzen, arau hau indarrean jartzen denetik hasita, dekretu honetan xedatutako ezaugarri teknikoak ezarri beharko dira sustapenean.

#### **Hirugarrena.**

Arau hau indarrean jartzen denean, hasieran onetsita dauden plangintza-tresnek izapidetze-prozesuan jarraitu ahal izango dute behin betiko onetsiak izan arte, indarreko araudian xedatutakoarekin bat etorriz. Tresnaren behin betiko onespina ez bada urtebeteko epean ematen, arau hau indarrean jartzen denetik hasita, tresna hori dekretu honen xedapenetara egokitu beharko da, behin betiko onetsia izateko.

#### **Laugarrena.**

Udalek, urtebeteko epean, arau honen xedapenetara egokitu beharko dituzte haien eraikuntza-ordenantzak.

### **XEDAPEN INDARGABETZAILEA**

1.- Ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren III. eta IV. eranskinak (etxebizitzaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak) indargabetzen dira.

2.- Babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzorua inguruko finantza-neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuaren hirugarren xedapen gehigarria (erregimen autonomikoko zuzkidura-bizilekuak) indargabetzen da.

3.- Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren 2009ko otsailaren 12ko agindua, babes ofizialeko etxebizitzaren diseinurako ordenantzak onartzen dituena, eta Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren 2009ko martxoaren 11ko agindua, aurrekoaren akatsak zuzentzen dituena, indargabetzen dira.

### **AZKEN XEDAPENAK**

**Lehenengoa.- 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.

**Bigarrena.- Indarrean jartzea.**

Dekretu hau Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratu eta sei hilabetera jarriko da indarrean.

Vitoria-Gasteizen, xxxx(e)ko xxxaren xx(e)(a)n.

Lehendakaria,  
IÑIGO URKULLU RENTERIA.

Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitzako sailburua,  
IGNACIO MARÍA ARRIOLA LÓPEZ

**I. ERANSKINA. LEHENDIK ERE BADAUDEN ETXEBIZITZEN GUTXIENeko BIZIGARRITASUN-BALDINTZAK**

**I-A: eraikina**

**I-A.1: segurtasun-baldintzak.**

Portaera egokia eduki behar dute beren erabileran izan ditzaketan eta aurreikus daitezkeen ekintzei dagokienez, hau da, erresistentzia, egonkortasuna eta zerbitzurako egokitasuna ziurtatu behar dituzte ohiko egoeretan, suteetan eta aurreikusi ezinezko gainerako ekintzetan.

Lehendik ere badauden eraikinek, egiturari eta eraikuntzari dagokienez egokiak izateko, baldintza orokor hauek bete behar dituzte:

- Zimendu egokia edukitzea.
- Egitura-elementuen eraikuntza-materiala narriatuta ez egotea eta haien erresistentzia aldatu gabe dagoela bermatzea.
- Sostengu-elementuetan hondoratzerik ez egotea.
- Habeetan eta forjaketetan gehiegizko gezirik ez egotea.
- Segurtasuna bermatzea eraikinaren hegala-atalak osatzen dituzten elementuak askatzeari dagokionez.
- Erorketak gertatuz gero, segurtasun-elementuak sostengaturik eta loturik daudela bermatzea.
- Segurtasuna bermatzea, beste elementu batzuk (teilak, fatxadako plakazko estaldurak, tximiniak, leiho-isurkiak, ateburuak, leihoburuak eta kristalak, besteak beste) askatzeari dagokionez.

Eraikin bateko fatxadako argiztapen- edo aireztapen-baoen kanpoko garaiera 2 m baino gutxiagokoa bada, intrusismoaren aurkako segurtasun-sistemak edukiko dituzte.

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

**I-A.2: osasungarritasun-, argiztapen- eta aireztapen-baldintzak.**

Lursailarekiko kontaktuan dauden etxebizitzek iragazgaizteko eta isolamendu termikoa bermatzeko sistema bat eduki beharko dute, etxebizitzan ez dadin lursailetik datorren hezetasunik agertu.

Eraikineko espazio erkideen akaberek ez dute ez hautsik ez hezetasunik sortuko.

**I-A.3: sarbide- eta irisgarritasun-baldintzak.**

Etxebizitza-erakin guztiek (familia bakarreko etxebizitzek edo atxikiak dauzkaten eraikinek barne), sarrera bat izan beharko dute bide publikotik, bide publikoaren ondoko espazio libre batetik edo bide-zorra daukan partzela mugakide batetik.

Bai sarbideak bai zirkulazio-espazio erkideek 2,20 metroko gutxieneko garaiera librea edukiko dute, edozein puntutan neurtuta; alegia, korridoretan, eskaileteran, tranpaletan eta eskaileburuetan. Salbuespenez, 1,90 metroko gutxieneko garaiera librea onartzen da, egitura-elementuen azpian.

Eraikinerako sarbideak etxebizitza bakoitzaren kanpoaldetik deiak egiteko gailu bat edukiko du.

**I-A.4: hornidura-baldintzak.**

Eraikinean dauden ekipamenduek eta instalazioek beren berariazko araudiak ezarritako erabilera-eta segurtasun-baldintzak bete beharko dituzte.

Etxebizitza-erakin orok, gutxienez, instalazio hauek edukiko ditu:

- Etxebizitzak urez hornitzeko hartunea eta barne-sarea.
- Etxebizitzak energia elektriko hornitzeko hartunea eta barne-sarea.
- Estolderia-sare orokorrerako hartunea eta ur beltzen eta euri-uren saneamendurako barne-sarea, hodi iragazgaitz eta aireztatuen bidez. Sare orokorrik ez badago, hobi septiko egokiak erabiliko dira likido afluentea arazteko, ur ibilietara isuri edo lursailera bota baino lehen, baldin eta hobi septikoak udal-lizentzia badauka eta berariazko araudia teknikoki betetzen badu.
- Postontziak edo, bestela, postontzi kolektibo bat.

**I-B: etxebizitza.**

**I-B.1: segurtasun-baldintzak.**

Etxebizitzak ixteko gailu egokiak edukiko ditu, barruan bizi ez diren pertsonak ez daitezen baimenik gabe kanpotik sartu. Gailu horiek ezingo dute ebakuaziorako arazorik sortu sutea dagoenean.

Etxebizitzarako sarbideak, gutxienez, kanpotik deiak egiteko eta barrutik ikusmenez ezagutzeko gailu bat edukiko du.

Etxebizitzako baoetako kanpoko zurgintza-lanak, balkoiak eta leihoak ibilgarriak izango dira, edo horiek mantentzeko eta garbitzeko sarbide seguru bat egongo da.

55 zentimetro baino gehiagoko desnibelak daudenean, babes-elementu bat, karel bat edo baranda bat jarri beharko da, gutxienez 90 zentimetroko altuerakoa.

**I-B.2: osasungarritasun-, argiztapen- eta aireztapen-baldintzak.**

Etxebizitza orok gutxieneko baldintza hauek bete beharko ditu okupatzen dituzten pertsonen osasungarritasuna bermatzeko:

- Estankoa izango da euri-urei, ur grisei eta ur zikinei dagokienez.
- Ez da iragazketa- edo kondentsazio-hezetasunik egongo.
- Etxebizitzako zoruak guztiz zolatuta egon beharko du.
- Ez du etxebizitzaren erabilera normala eragozten duen gaitz aipagarriarik edukiko, hala nola izarriak, egiturazko arazoak, hoditerien korrosioak, etab.

Etxebizitzak argiztapen- eta aireztapen-baldintza hauek bete behar ditu:

1.- Egoteko, jateko, lo egiteko eta janaria prestatzeko bideratuta dauden espazioek kanpoaldera ematen duen argiztapen-bao bat eduki beharko dute. Kasu guztietan, kanpoaldera ematen duten baoen azalera ez da izango txikiagoa bao horien bidez argizatutako espazioen guztizko azalera erabilgarriaren % 5 baino.

Logeletan, kanpoaldera ematen duten baoen bidez argizatuta dagoen beste gela baten bidezko argiztapen naturala onartuko da, baldin eta bestearen bidez argizatzen duten gelen azalera erabilgarrien baturak ez badu gainditzen eragindako gela horien guztizko azalera erabilgarriaren % 40; inoiz ez dute gaindituko etxebizitzaren azalera erabilgarriaren % 20.

2.- Gela guztietan, aireztapenerako azalera ibilgarri bat egongo da, alegia, gela horren gutxieneko argiztapen-azaleraren heren bat gutxienez.

Komunak eta sukaldeak ezingo dira aireztatu banatutako beste esparru batzuen edo beste gela batzuen bidez. Komunak aireztapen artifizialeko sistema batez hornituta egon beharko dute kanpoaldera ematen duen zuzeneko aireztapen-baorik ez badaukate.

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

Etxebizitzek eraikineko zona erkideetatik izango dute sarbidea soilik, etxebizitza kolektiboko eraikinetan.

Lehendik ere badagoen etxebizitzaren bat etxebizitza kolektiboko eraikin bateko beheko solairuko lokal baten edo batzuen egokitzapenaren ondoriozkoa denean, sarbidea eraikineko zona erkideetatik egin beharko da, ahal bada. Zona erkideetatik sartzea fisikoki eta espazialki ezinezkoa denean soilik egingo da zuzenean kanpoaldetik.

Beste erabilera batzuetara bideratutako lokaletatik baino ezin izango da sartu etxebizitzara, merkataritza- edo artisautza-jardueretara bideratutako lokalen egoera finkatuetan; betiere, aipatutako jarduerok etxebizitza horretan bizi diren eta etxebizitza horretan erregistratuta dauden pertsonak egiten badituzte.

Familia bakarreko etxebizitzek kanpoaldetik izango dute sarbide nagusia, eta bigarren mailako sarbide batez osatu ahalko da, espazio pribatiboetatik.

Etxebizitzan sartzeko atearen pasabide libreko barea, gutxienez, 0,70 m zabal izango da.

Etxebizitzaren barruko ateetako pasabide libreko barea, gutxienez, 0,70 m zabal izango da; bao hori 0,60 m-ra murriztu ahalko da komunetan eta jaki-tokietan.

Bizigela bat baino gehiagoko etxebizitzetan, komunerako sarbidea ezingo da izan horietako baten bidezkoa.

Etxebizitzaren barrualdean, paramentuen arteko gutxieneko distantzia 0,70 m izango da.

Etxebizitzaren barruko eskailera baten gutxieneko zabalera erabilgarria 0,70 m izango da.

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

**Gutxieneko azalera erabilgarria:** etxebizitzaren gutxieneko azalera erabilgarria 25,00 m<sup>2</sup>-koa izango da.

**Gutxieneko garaiera libre:** etxebizitzaren barrualdean zoru eta sabai akabatuen arteko gutxieneko garaiera libre 2,20 m-koa izango da, behintzat azalera erabilgarriaren % 75etan, eta gutxienez 1,50 m.

**Gutxieneko espazioa:** etxebizitzak, gutxienez, honako hauek izango ditu: batetik, oinarrizko erabilerak (adibidez, janaria prestatzea, egotea, jatea eta lo egitea) antola daitezkeen gela bat eta, bestetik, banatutako komun independente bat.

**Banatutako espazioak:** oinarrizko erabileretarako espazioak banatuta badaude, espazioek azalera hauek edukiko dituzte gutxienez:

<b>Sukaldea</b>	<b>5 m<sup>2</sup></b>
<b>Sukalde-jangela</b>	<b>8 m<sup>2</sup></b>
<b>Egongela</b>	<b>10 m<sup>2</sup></b>
<b>Egongela-jangela</b>	<b>14 m<sup>2</sup></b>
<b>Egongela-jangela-sukaldea</b>	<b>17 m<sup>2</sup></b>
<b>Komuna</b>	<b>1,5 m<sup>2</sup></b>

**Bizigelak:** etxebizitza banatuta badago, gutxienez **10 m<sup>2</sup>**-ko lo egiteko espazio bat edukiko du. Lo egiteko gainerako espazioek azalera hauek edukiko dituzte gutxienez:

<b>Bizigela bikoitza</b>	<b>8 m<sup>2</sup></b>
<b>Bizigela indibiduala</b>	<b>6 m<sup>2</sup></b>

**Komuna:** etxebizitzak, gutxienez, higienerako espazio bat edukiko du. Komunaren eta sukaldeko, jangelako edo egongelako esparruen artean, etxebizitzaren barruko bi ate zeharkatu beharko dira.

**Biltegitratzea:** etxebizitzak, gutxienez, honako hauek eduki beharko ditu: biltegitratze orokorrerako altzari bat har dezakeen espazio bat eta biltegitratze pertsonalerako altzari bat har dezakeen espazio bat. Pertsona bakoitzeko egon behar den gutxieneko biltegitratze espazioa 1m<sup>3</sup>-koa izango da.

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

Lehendik ere badauden etxebizitzek zerbitzu hauek eduki behar dituzte: edateko uraren hornidura, aparatu sanitarioetarako ur-hornidura, etxeko ur beroaren hornidura eta kontsumo-puntuetarako energia elektrikoaren hornidura-sarea, indarrean dagoen Behe Tentsioko Erregelamendu Elektrikoarekin bat datorrena.

Horretarako, gutxienez, instalazio eta ekipamendu hauek eduki beharko ditu:

- Ur-berokuntzako sistema indibidual edo kolektiboa aparatu sanitarioetarako, harrasketarako eta garbitokietarako.
- Berokuntza-sistema indibidual edo kolektiboa, galdara indibidual baten, galdara zentral baten, termo baten edo erradiadore elektrikoen bidezkoa.
- Barneko saneamendu-sarea etxebizitzan, aparatu sanitarioen, harrasken eta garbitokien hustubidea duena. Itxitura hidraulikoa egongo da aparatu bakoitzaren hustubide-irteeran. Sifoi-poto erregistragarri bat erabili ahalko da, zorrotzetarako hartunera heldu aurretik, konketen, bideten, bainuontzien eta dutxen hustubidean. Familia bakarreko etxebizitzetan, hobi septikora isurtzea onartuko da, udal-lizentzia badauka eta berariazko araudia teknikoki betetzen badu.
- Sukalderako espazioan, gutxieneko ekipamendu bat egongo da, harraskaz eta janaria prestatzeko moduluaz osatua; azken horrek ke-erazgailua edo aire-iragazkia eduki beharko du.

## **II. ERANSKINA. BIRGAITZEN DIREN ETXEBIZITZEN DISEINU-ARAUAK**

### **II- A: eraikina.**

Arau hau aplikatzeko ondorioetarako, birgaitze-jarduketak honela katalogatzen dira, eta bakoitzari jarraian zehazten diren bizigarritasun-baldintzak aplikatzen zaizkio:

- Eraikina hustea: dekretu honen III. eranskina.
- Eraikin baten erabilera-aldaketa osoa, etxebizitza gisa erabiltzeko: dekretu honen III. eranskina.
- Eraikin baten erabilera-aldaketa, azalera eraikiaren % 50 baino gehiagori eragiten diona, etxebizitza gisa erabiltzeko: dekretu honen III. eranskina.
- Eraikin baten erabilera-aldaketa, azalera eraikiaren % 50 baino gutxiagori eragiten diona, etxebizitza gisa erabiltzeko: dekretu honen I. eranskina.
- Eraikinaren azalera eraikiaren % 50 baino gehiagori eragiten dion birgaitze-jarduketa: dekretu honen II. eranskinetako segurtasun-, sarbide-, irisgarritasun- eta hornidura-baldintzak eta dekretu honen III. eranskinetako osasungarritasun- eta ekoefizientzia-baldintzak.
- Eraikinaren azalera eraikiaren % 50era heltzen ez den birgaitze-jarduketa: dekretu honen I. eranskinetako segurtasun- eta osasungarritasun-baldintzak.

Dekretu honen III. eranskinetako baldintzak bete beharko dira eraikinaren azalera eraiki guztian, baldin eta, 10 urte baino gutxiagoko aldiaren, bi jarduketa edo gehiago sustatzen badira eta bakoitzak gutxienez eraikinaren azalera eraikiaren % 50i eta etxebizitza bati baino gehiagori eragiten badie.

Birgaitzeko esku-hartzeek eragindako jarduketek, baldin eta energia-eraginkortasuna (kanpoaldeko isolamendu termikoko sistemak), irisgarritasuna, instalazioen zentralizazioa,



jasangarritasuna edo bizigarritasuna hobetzeko egiten badira, ez dute eraikigarritasuna handitzen, ezta lehendik ere badauden eraikinen eta antolamenduaren hirigintza-parametroak aldatzen ere.

#### **II-A.1: segurtasun-baldintzak.**

Birgaitu behar diren zirkulazio-espazio eta -elementu erkideak proiektatzen eta betearazten direnean, haien espazio-konfigurazioak saihestuko du angelu itsuak, atzeraemanguneak, ertzak, zona ilunak eta erabiltzaileen segurtasuna arriskuan jar dezaketen bestelako espazioak egotea, bereziki genero-ikuspuntutik segurtasuna bermatzeari dagokionez.

Sartzeko ate nagusien eta espazio erkideak komunikatzen dituzten ateen azaleraren % 40 beiratzatuta egongo da, hain zuzen 0,7 m eta 1,7 m arteko garaieran kokatua.

Eraikineko espazio erkideetan zoko-mokoak ikusgai bihurtzen dituzten elementuak jarriko dira.

#### **II-A.2: sarbide- eta irisgarritasun-baldintzak.**

Etxebizitza-eraikin batean birgaitze integraleko proiektu bat egiten denean eta horrek irisgarritasunari lotutako elementuei eragiten dienean, jarduketa horrek bermatu beharko du esku-hartzearen ostean eraikinak oinarriko irisgarritasun-baldintza batzuk betetzen dituela, alegia, EKTren DB\_SUA agirian eta hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuaren III. eranskinean edo horiek ordeztzen dituzten araudietan xedatutakoak.

Eraikinaren ezaugarriek baldintza horiek betetzeko aukerarik ematen ez badute, eraikinak, gutxienez, hori osatzen duten etxebizitzetako bakoitzean kanpotik sartzeko ibilgarritasun-baldintzak bete beharko ditu, birgaitzea hustuz egin ezean; hain zuzen, azken kasu horretan aurreko paragrafoan esandakoa bete beharko da.

#### **II-A.3: hornidura-baldintzak.**

Instalazioetako garraio-hodi orokorrak irisgarriak eta erregistragarriak izango dira eraikineko solairu bakoitzean, eraikineko zona erkideetatik.

#### **II-B: etxebizitza.**

Arau hau aplikatzeko ondorioetarako, birgaitze-jarduketak honela katalogatzen dira, eta jarraian zehazten diren bizigarritasun-baldintzak aplikatzen zaizkio bakoitzari:

- Etxebizitzen kopurua handitzea, lehendik ere badagoen etxebizitza bat zatituz (= etxebizitza guztien % 50): dekretu honen I. eranskina.
- Etxebizitzen kopurua handitzea, lehendik ere badagoen etxebizitza bat zatituz (> etxebizitza guztien % 50): dekretu honen III. eranskina.
- Lehendik ere badagoen etxebizitza baten azalera erabilgarria handitzea, egiturari eragin gabe: dekretu honen I. eranskina.
- Lehendik ere badagoen etxebizitza baten azalera erabilgarria handitzea, egiturari eraginez: dekretu honen III. eranskina.

- Etxebizitzaren barrualdea guztiz birbanatzea, azalera aldatu gabe: dekretu honen III. eranskina.
- Etxebizitzaren azalera erabilgarriaren % 50era heltzen ez den esku-hartzea: dekretu honen I. eranskineko segurtasun- eta osasungarritasun-baldintzak.
- Etxebizitzaren azalera erabilgarriaren % 50era heltzen den esku-hartzea: dekretu honen III. eranskineko baldintzak.

Dekretu honen III. eranskinean xedatutako baldintzak bete beharko dira etxebizitzaren azalera erabilgarri guztian, baldin eta, 10 urte baino gutxiagoko aldian, bi jarduketa edo gehiago sustatzen badira eta bakoitzak gutxienez etxebizitzaren azalera erabilgarriaren % 50i eta etxebizitza bati baino gehiagori eragiten badie.

### **III. ERANSKINA. ETXEBIZITZA ERAIKI BERRIEN DISEINU-ARAUAK**

#### **III-A: eraikina.**

##### **1.1.1.1.1 III-A.1: segurtasun-baldintzak.**

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

Eraikineko sarbideek 2 metroko sakonera baino gutxiago izango dute fatxadarekiko eta zokomokoak saihestuko dituzte.

Sarrera atariak konfigurazio espaziala argia eta zuzena izango du.

Espazio erkide guztietan, angeluitsuak, atzeraemanguneak, ertzak, zona ilunak eta erabiltzaileen segurtasuna arriskuan jar dezaketen gainerako espazioak egotea saihestuko da. Horrelako angeluak edo ertzak egonez gero, ikusgai egiteko ispiluak edo beste mota bateko ikusteko sistemak jarri beharko dira.

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

Eraikin bateko fatxadako argiztapen- edo aireztapen-baoen kanpoko garaiera 2 m baino gutxiagokoa bada, intrusismoaren aurkako segurtasun-sistemak edukiko dituzte.

Igogailuek garajetik eta garajera sartzeko giltzatxoak edukiko dituzte, intrusio-arazoak saihesteko.

##### **1.1.1.1.2 III-A.2: osasungarritasun-baldintzak. Argiztapena eta aireztapena.**

Eraikin batek patioaren bidez ebazten duenean argiztapena edo aireztapena, kategoria hauetako batean sailkatuko da, bizigarritasunaren ondorioetarako:

**Patio irekiak eta atzeraemanguneak.** Fatxadara irekitako patioek baldintza hauek beteko dituzte:

- Aurpegi irekiaren luzera ez da izango garaieraren 1/6 baino txikiagoa, eta gutxienez 3 m-koa izango da atzeraemangunearen sakonera 1,50 m eta 3,00 m bitartekoa denean.

– Aurpegi irekiaren luzera ez da izango garaieraren 1/6 baino txikiagoa eta, nolahi ere, sakoneraren berdina edo hori baino handiagoa izango da 3 m-koa edo hori baino handiagoa denean.

Atzeraemanguneak ez dira fatxadara irekitako patiotzat joko, baldin eta haien sakonera, fatxada-planoarekiko perpendikularki neurtuta, 1,50 m baino txikiagoa bada eta alboko planoetan baorik irekitzen ez bada. Patioaren garaiera bertan aireztatzen diren gelak dituzten etxebizitza baxuenen zoruaren mailatik fabrikako gailur-lerroraino neurtuko da.

Patio ireki bat kanpoko espaziotzat jo dadin, haren sakonera aurpegi irekiaren 2/3 edo hori baino txikiagoa izan beharko du.

Fatxaden arteko angelua 90° baino txikiagoa denean eta fatxadetan zuzenean elkarri begira dauden baoak daudenean, baoen arteko gutxieneko distantzia atal honetan perimetroan itxitako patioei buruz ezarritakoa izango da.

**Uharte-patioa:** hirigintza-plangintzak dimentsioei, lerrokadurei eta abarri dagokienez araututakoa da, hori eratzen duten lurzatiaren edo finkeen kopurua edozein dela ere. Oinarrian 12 m-ko diametroa duen zilindro bat inskriba badaiteke bertan, kanpoko espaziotzat joko da, bizigarritasun-kontuei dagokienez. Bestela, barneko patiotzat joko da.

**Perimetroan itxitako patioak.** 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 ebatzen dituzten lokalen erabilera eta lokal horien eta patioa gailurraren artean dagoen garaiera (H).

Lokalaren erabilera edo etxebizitza-mota	Patioan inskribatutako zirkuluaren diametroa
Patio independentea duten familia bakarreko etxebizitzak	$\varnothing \geq 3 \text{ m}$
Gorakako etxebizitzak edo patioa partekatzen dutenak:	
– Egongela, jangela	$\varnothing \geq H \geq 3 \text{ m}$
– Bizigela, sukaldea	$\varnothing \geq 1/3 H \geq 3 \text{ m}$
– Eskailerak, esekilekua, komunak	$\varnothing \geq 3/20 H \geq 2 \text{ m}$

Perimetroan itxitako patioak estali ahalko dira, baldin eta etengabe argiztatuta eta aireztatuta daudela egiaztatzen bada. Azken hori bermatzeko, aireztapen-irekidurak erabiliko dira; benetako azalaren batura beteko dute, haien bidez aireztatzen diren lokalei eskatzen zaizkien aireztapen-emariaren 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 horretarako eskatutako gutxieneko azalaren % 100 izango da, eta, betiere, haren azalaren 2/3 baino gehiago.

Patioaren barruko zorua sifoi-hustubide batez hornituta egongo da.

Patioetan sartzeko, elementu erkide bat baliatuko da, edo, erabilera-eskubidea etxebizitzak badauka, etxebizitza bera baliatuko da.

**Eskailera.** Eraikineko eskailera erkideak eguneko argiztapen naturala edukiko du, goitikakoa zein fatxada edo patioen bidezkoa. Horren ezean, eguneko goitikako argiztapen naturala edukiko du. Solairu bakoitzean argiztapen artifizial osagarria egongo da, automatikoko piztuko dena.

a) Fatxada edo patioen bidezko argiztapena.

Etxebizitza bat dagoen solairu bakoitzean, argiztapen-baoaren gutxieneko azalera 1,00 m<sup>2</sup>-koa izango da, eta aireztapenerako xedatutakoa 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 eskaileraren garaiera guztian erdialdeko bao aske bat geratuko da, non 1,10 m-ko diametroko zirkulu bat inskribatu ahalko den; horrek eskailera-kaxaren oinplanoko azaleraren 2/3 baino gehiagoko azalera zeharrargia edukiko du.

Eskailera-begiak ahalbidetuko du gutxienez 0,08 H-ko diametroko zirkulu bat inskribatzea; hain zuzen, H garaiera izango da, eskaileraren abiotik argibidearen batezbesteko garaieraraino. Aireztapena bermatzeko, irekidurak egingo dira, eta haien gutxieneko azalera argibidearen azaleraren % 10 edo esparruaren azaleraren 1/20 izango da.

Eskailera argiztatzeko eta aireztatzen duten argi-zuloen proiektzio horizontaleko azalera, gutxienez, eskailera-kaxaren azaleraren bi heren izango dira.

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

### **III-A.3: sarbide- eta irisgarritasun-baldintzak.**

**Sarbidea.** Etxebizitza-eraikin orok, familia bakarreko etxebizitzak edo atxikiak dauzkaten eraikinak barne, sarrera izan beharko du bide publikotik, bide publikoaren ondoko espazio libre batetik edo bide-zorra daukan lurzati mugakide batetik.

Eraikinerako sarbidea ibilbide irisgarria edukiko du, irisgarritasun unibertsaleko irizpideen arabera. Ibilbidea modu egokian seinalizatuta egongo da eta gaueko argiztapen artifiziala izango du, pertsonak mugitzeko automatikoki piztuko dena.

Eraikinak osatzen dituzten etxebizitza bakoitzera iristeko ibilbide irisgarria (irisgarritasun unibertsaleko irizpideen arabera) duela ziurtatu beharko da.

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

Eraikinerako sarbideak gailu bat edukiko du etxebizitza bakoitzaren kanpoaldetik deiak egiteko, eta gailu hori ikusmen bidezko ezagutzarako eta atea irekitzeko gailu bakoitzarekin konektatuta egongo da. Atezain automatikoak bandalismoaren aurkakoak izango dira.

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

Atariak etxebizitzetarako eta espazioetarako sarbidea emango du, soilik haiei lotutako erabileretako.

Eraikinean sartzeko atearak zati gardenak eduki beharko ditu, barrualdea eta kanpoaldea bistaratzeko. Zati garden horrek gutxienez %75-ko azalera izango du eta 0,7 m eta 1,7 m arteko garaieran kokatuko da.

**Zirkulazio-espazio erkideak.** Solairuen arteko komunikazio-elementuek (eskailerek eta igogailuak) aukera emango dute etxebizitza guztietan eta haien eranskinetan (trasteleketan eta garajeetan) eta eraikineko lokal edo gela erkideetan zuzenean sartzeko.

Komunikazio-ibilbideek -pasilloek, banatokiek eta korridoreek- etxebizitza edo eranskineraino, irisgarriak eta seguruak izan behar dute, zoko-mokorik gabe edo segurtasuna bermatzen duten neurriekin.

Eraikinaren barrualdeko zirkulazio-pasabideen zabalerak eta antolaketak aukera emango dute prisma bat horizontalki pasarazteko; zehazki, berrehun zentimetro luze, hirurogeita hamar zentimetro zabal eta hirurogeita hamar zentimetro garai den prisma bat (200 × 70 × 70 cm).

Zirkulazio-zona erkideen garaiera librea, gutxienez, 2,40 m-koa izango da, baina 20 cm murriztu ahalko da pasabide erabakigarrietan.

**Estalkirako sarbidea.** Estalkirako sarbidea, estalkia edo bertan instalatutako ekipamenduak mantentzeko, erabilera erkideko zona batetik antolatuko da eta giltza bidezko ixte-sistema edukiko du. Pertsona bat sartzeko eta mantentze-lana egiteko tresnak eta materialak sartzeko moduko neurria izan beharko du. Gutxienez, eskala finko, ezkutagarri edo konponbide baliokide baten bidezkoa izango da.

**Eskailerak.** Eskailerek ez dute zoko-mokorik edukiko, seguruak izan daitezten; bestela, hala badagokio, ispiluak eduki beharko dituzte espazioak ondo ikusarazteko, baita automatikoki pizten den argi egokia ere.

Eskailerek solairu bakoitzaren seinalea edukiko dute eskaileran bertan. Eskailera etxebizitzaren banatokitik bereizita edo konpartimentatuta dagoenean, ateen beirazko idi-begi bat edo zati garden bat edukiko dute. Atearen zati garden hori 0,7 m eta 1,7 m arteko garaieran kokatuko da.

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

Igogailuen hornidurak zerbitzu egokia emango die etxebizitza guztiei eta, beraz, haien kopurua pertsonen zirkulazio aurreikusien arabera izango da.

Igogailuen hornidurak eskailera buruko eta kabinako atearak izango ditu. Ate horiek zati gardenak eduki beharko dituzte, gutxienez %30-ko azalera eta 0,7 m eta 1,7 m arteko garaieran kokatukoak.

Igogailuen kopurua eta edukiera justifikatu beharko dira, pertsona batek igogailuan bidaiatzeko itxaron behar duen denbora ez dadin izan 90 segundo baino gehiagokoa, zama-edukiera hau aintzat hartuta: eraikina okupatzen duten pertsonen kopuruaren % 10, 5 minutuan garraiatzeko ( $N^{\circ}P_{5min}$ ), eraikinaren garaiera osoan, solairuen % 75ean geldituz.

Okupazioa zenbatesteko, Eraikingintzaren Kode Teknikoaren SI3 apartatuaren (okupatzaileen ebakuazioa) 2. zenbakian (DB SI dokumentuko okupazioaren kalkulua) erabileren arabera ezarritako  $m^2$  eta pertsonen arteko erlazioa baliatuko da (2.1 taula, okupazio-dentsitateak).

Gutxienez igogailu bat edukiko da beti, kabinako irisgarritasun-betekizun hauek bete beharko dituen: 1,40 m-ko sakonera eta 1,10 m-ko zabalera (8 pertsonarentzako edukiera); gainerakoek, gutxienez, 1,25 m sakon eta 1 m zabal izan beharko dute (6 pertsonarentzako edukiera). Sarrera eta irteera norabide desberdinetan badaude, behar bezala seinaleztatuko da eta gutxienezko neurriak  $1,50\text{ m} \times 1,50\text{ m}$  izango dira.

#### **III-A.4: hornidura-baldintzak.**

Instalazioetako garraio-hodi orokorrak irisgarriak eta erregistragarriak izango dira, eraikineko zona erkideetatik.

Berokuntza zentrala badago, galdara-gela iragazgaitza izango da, lauza txiki irristagaitzez baldosatuta egongo da eta horietaranzko maldak dituzten hustubideak edukiko ditu.

Eraikinek hornidura hau edukiko dute:

- Garbiketa-gela, gutxienez  $1,5\text{ m} \times 2\text{ m}$ -koa, eraikineko zona erkideren batean; bertan garbiketa-tresnak gordeko dira, eta ur-kontsumoko gune bat, zabortegia eta hustubidea egongo dira.
- Lanpasa atarian.
- Postontzi irisgarriak.
- Bizikletak eta haurtxo-kotxeak edo -aulkiak aparkatzeko eta gordetzeko lokal bat. Etxebizitza-unitate bakoitzeko 1,5 bizikleta eta 10 etxebizitza-unitateko haurtxo-aulki bat hartzeko nahikoa den azalera gordeko da. Atariko zonatik izango dute sarbidea. Ur-hartune bat eta hustubide bat edukiko dira, eta zoru, sabai eta horma guztiek estaldura akabatu bat izango dute.

#### **III-B: etxebizitza.**

##### **III-B.1: segurtasun-baldintzak.**

Etxebizitzak itxiera-gailu egokiak edukiko ditu, barruan bizi ez diren pertsonak ez daitezen baimenik gabe kanpotik sartu. Gailu horiek ezingo dute ebakuaziorako arazorik sortu sutea dagoenean.

Etxebizitzarako sarbideak, gutxienez, kanpotik deiak egiteko eta barrutik ikusmenez ezagutzeko gailu bat edukiko du. Etxebizitza dibertsitate funtzionalera egokitu behar bada, azken horrek bi gailu izango ditu: bata  $0,90\text{ m}$  eta  $1,20\text{ m}$  arteko garaieran jarriko da, eta bestea, aldiz,  $1,50\text{ m}$ -ko garaieran.

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

### III-B.2: osasungarritasun-baldintzak. Argiztapena eta aireztapena.

Etxebizitzak kanpoko etxebizitzaren baldintzak beteko ditu, dekretu honen VII. eranskinean ezarritako definizioaren arabera.

Etxebizitzaren solairuek, gutxienez, fatxadaren % 51 izango dute lursaileko sestraren gainean, eta solairuko zoru eta sabai akabatuen arteko barne-garaiera librea hartuko da fatxadaren garaieratzat.

Etxebizitza proiektatu eta eraikitzeko orduan, argiztapen- eta aireztapen-baldintza hauek beteko 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 egongelak bai logelek eta sukaldeak kanpoko espazio irekirako, patiorako edo gela ez den galeria baterako aireztapena eta lehen argiak edukiko dituzte.

3.- Banatutako espazioek kanpoalderako argiztapen-baoak edukiko dituzte; salbuespen posible bakarrak sarbidea, komuna, jaki-tokia eta trastelekua izango dira. Argiztapen-baoen azalera, non zurgintza-lanak okupaturiko azalera barnean hartzen den, argiztatutako esparru guztiaren azalaren zatikia izango da, eta kontuan hartuko dira baoaren kokapena (berdin kanpoaldera ematen badu zein eraikinaren barruko patioetara ematen badu) eta argiztatutako esparruaren sakonera, hurrengo taulan ezartzen den moduan. Leihoaren gutxieneko argiztapen-azalerak 0,50 m-ko eta 2,20 m-ko garaieraren artean egon beharko du.

<b>Argiztapen-baoen azalera, argiztatutako esparru guztiaren azalera erabilgarriari dagokionez, ehunekotan.</b>			
		Baoaren kokapena	
		Kanpoko espazio batera	Gainerako kasuak
Argiztatutako esparruaren sakonera	4 m baino txikiagoa	% 10	% 15
	4 m edo gehiago	% 15	% 18

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

4.- Aireztapenerako azalera ibilgarri bat egongo da; alegia, adierazitako gutxieneko argiztapen-azalaren heren bat, gutxienez.

5.- Gela guztietako argiztapen-baoek pertsianak, kontraleihoak edo iluntzeko aukera ematen duen sistemaren bat edukiko dituzte; haiei eragiteko mekanismoa irisgarria izango da.

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

### **III-B.3: ekoefizientzia-baldintzak.**

Etxebizitza proiektatzean eta eraikitzean, energia-eraginkortasun handia lortzea xede duten neurriak hartuko dira, diseinu-estrategien eta neurri aktiboen edo pasiboen bitartez. Gainera, birziklatzearen eta eraikuntza garbiaren alde egingo da eta etxebizitzaren bizitza baliaigarriaren ziklo osoa hartuko da kontuan.

### **III-B.4: sarbide- eta irisgarritasun-baldintzak.**

Irisgarritasuna Sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legean etxebizitza-eraikinetan ezartzen diren erreserbak alde batera utzita, etxebizitza guztiek (famili bakarreko etxebizitzak, bi bizitzaokak eta etxebizitza itsatsiak barne), gutxienez, irisgarritasun ibilgarria lortzeko neurriak hartu behar dituzte eta, horretarako, baldintza hauek bete:

1.- Bai etxebizitza maila bakarrean garatzen bada eta bai zenbait mailatan garatzen bada, espazio ibilgarri hauek eduki beharko ditu: sarbidea, komun oso bat, sukaldea, egongela-jangela eta bizigela bat.

Espazio ibilgarrietan, metro bat eta hogeitazentimetroko diametroko ( $\varnothing$  1,20 m) zirkunferentzia inskribatzeko aukera egongo da, eta ez da ekipamendu finkorik egongo 0,70 m-ko garaieraraino (tresna sanitarioak eta altzariak). Espazio horien barruko ibilbideek, gutxienez, 0,80 m-ko igarotze-zabalera izan behar dute.

Komun oso batek lurzoruarekin berdindutako dutxa bat badauka, haren azalera zenbatu egingo da, 1,20 m-ko maniobra-zirkulua ahalbidetzeko. Era berean, komunak bidet bat badauka, hori kentzeko erreformaren ondoriozko azalera zenbatu egingo da.

Espazio ibilgarriak zenbait solairutan garatzen badira, etxebizitzak oztoporik gabeko komunikazio-espazio bertikal bat edukiko du, translazio bertikaleko plataforma jasotzaile bat hartzeko gai dena, 68/2000 Dekretuan ezarritako ezaugarrien arabera.

2.- Etxebizitzan sartzeko atearen gutxieneko igarotze-zabalerak 0,90 m-koa izan behar du, eta gutxieneko garaiera libreak, aldiz, 2 m-koa. Etxebizitzako barne-espazioetan sartzeko atearen gutxieneko igarotze-zabalera libreak 0,80 m-koa izan behar du, eta gutxieneko garaiera libreak, berriz, 2 m-koa.

Zirkulaziorako xedatuta dauden eta etxebizitzarako sarbidea espazio ibilgarriekin konektatzen dituzten barne-espazioek, gutxienez, 0,95 m zabal izan behar dute eta ahalbidetu behar dute 1,20 m-ko zirkulu bat inskribatzea espazio ibilgarrietan sartzeko ateen aurrean, eta 0,95 m-ko diametrokoa zirkulaziorako xedatuta dauden eta etxebizitzako espazio ibilezinetan sartzeko diren gainerako espazioetarako. Onartzen da 1,20 m-ko zirkulua atek irekita inskribatzea.

3.- Etxebizitza bereko barrualdeko eskaileren gutxieneko azalera librea 0,80 m-koa izango da.

### **III-B.5: espazio-baldintzak.**

**Gutxieneko azalera erabilgarria:** etxebizitzaren gutxieneko azalera erabilgarria 35,00 m<sup>2</sup>-koa izango da.



**Gutxienerako garaiera librea:** etxebizitzaren barrualdean, zoru eta sabai akabatuen arteko gutxienerako garaiera librea 2,50 m-koa izango da, behintzat azalera erabilgarriaren % 75ean. Hala ere, sukaldeetan 2,30 m-ra murriztu ahal da, eta zirkulazio-espazioetan, korridoreetan eta komunetan, berriz, 2,20 m-ra. Txapitula-erako gelak daudenean, azalera erabilgarriaren % 70ek 2,2 m-ko gutxienerako garaiera librea eduki beharko du.

### **Konposizioa eta programa:**

**1. Programa:** etxebizitza osatzen duten espazioak banatuta egon daitezke ala ez, kontuan izanik janaria prestatzeko, egoteko, jateko eta lo egiteko oinarrizko erabilerak dituzten espazioak gela batean pilatuta dauden ala ez. Etxebizitza orok, gutxienez, banatutako espazio bat edukiko du komunerako.

Etxebizitzan lo egiteko espazio bat baino gehiago daudenean, espazio horiek banatuta egon beharko dira.

Etxebizitzan bi bizigela baino gehiago daudenean, komun oso bat eta bigarren mailako komun bat eduki beharko ditu.

**2. Gutxienerako programa:** etxebizitza egokia izango da, gutxienez, bi pertsonaren ohiko okupaziorako, eta gela bat edukiko du; hain zuzen ere, gela horretan, egoteko, janaria prestatzeko eta jateko espazioak antolatuta ahal izango dira. Era berean, lo egiteko espazio bat izango du (banatu daitezkeena), bai eta komunerako espazio bat (banatua) ere. Etxebizitzak arropa garbitzeko espazio bat eta arropa esekitzeko beste bat edukiko ditu.

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

**Sarrerako espazioa edo atartea:** etxebizitza banatua dagoenean gutxienez 1,60m<sup>2</sup>-ko azalera duen atarte bat izango du eta bertan 1,2 m-ko diametroko zirkulu bat inskribatu ahal izango da.

**Egoteko espazioa (saloia, jangela, egongela):** etxebizitzak egoteko espazio bat edukiko du, zeinaren gutxienerako azalera erabilgarria 14 m<sup>2</sup>-koa izango den.

**Janaria prestatzeko espazioa (sukaldea):** janaria prestatzeko espazioaren gutxienerako azalera erabilgarria 7,00 m<sup>2</sup>-koa izango da. Janaria prestatzeko espazioak aurpegi edo paramentu bakar batean badauka ekipamendua, gutxienez 1,60 m zabal izango da. Janaria prestatzeko espazioak aurrez aurreko paramentuetan daukanean ekipamendua, gutxienez 2,2 m zabal izango da.

Sukaldeak azalera zehatza edukiko du ekipamendu finkorako: 3,10 m luze, 0,60 m zabal eta 2,20 m garai. Gainera, baldintza hauek beteko dira:

- Ekipamenduak aurrez aurreko paramentuetan dauzkaten espazioetan, zutoinik gabeko gutxienerako aurpegiaren neurria 2,20 m-koa izango da.
- Ekipamenduak paramentu bakarrean dauzkaten espazioetan, zutoinik gabeko gutxienerako aurpegiaren neurria 3,10 m-koa izango da.
- Ekipamenduak aldameneko paramentuetan dauzkaten espazioetan, zutoinik gabeko gutxienerako aurpegiaren neurria 3,60 m-koa izango da.

**Arropa garbitzeko espazioa (garbitokia):** etxebizitzan arropa garbitzeko ziklorako gordetako espazio bat egongo da. Sukaldean, komunean edo funtzio horretarako berariazko esparru batean

kokatu ahalko da, baina, betiere, aurreikusitako aparatuak jartzeko eta erabiltzeko behar den azalera gordeko da. Garbitokiaren neurriak hango aparatuen arabera ezarriko dira, kontuan hartuta garbitzeko edo lehortzeko aparatu bakoitzari atxikitako azalera eta horren erabilera-gunea.

**Arropa esekitzeko espazioa (esekilekua):** etxebizitza guztiek kanpoaldera ematen duen arropa-esekileku baterako zuzeneko sarbidea edukiko dute. Arropa fatxadan esekitzen denean, kaletik ez ikusteko babesa eduki beharko da. Esekigailuaren dimentsioek aukera emango dute bertan 5 m-ko edo gehiagoko luzerako esekitze-lerro bat kokatzeko.

Arropa fatxadan, erabilera publikoko espazio batean edo uharte-patio batean dagoen terraza edo balkoi batean esekitzen denean, oztoporik gabeko espazio bat gordeko da horretarako. Gutxieneko dimentsio hauek izango ditu: 1,50 m<sup>2</sup>-ko lurzoru-azalera, 0,95 m-ko zabalera eta 2,00 m-ko garaiera. Esekilekurako soilik erabiltzen den gutxieneko espazio horrek zenbait elementu izan beharko ditu, jendeak ez dezan ikusi; gainera, ez ditu zuzeneko argiak oztopatu behar etxebizitzako gela bakoitzean eskatutako gutxieneko argiztapenerako behar diren baoetan.

Arropa sokez esekitzen denean, etxebizitzaren barrualdetik irisgarria dela bermatuko da. Gutxieneko dimentsio hauek dituen perimetro-itxitura edukiko du: 1,00 m<sup>2</sup>-ko azalera oinplanoan, 0,50 m-ko zabalera. Leihotik irisgarria izango da, eta perimetro osoan eta garaiera osoan zenbait elementu izan beharko ditu, jendeak ez dezan ikusi; gainera, ez ditu zuzeneko argiak oztopatu behar etxebizitzako gela bakoitzean eskatutako gutxieneko 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 (bizigelak):** etxebizitzak bizitzeko espazio bat edo batzuk eduki behar ditu funtzio desberdinak garatzeko. Edonola ere pertsonen atsedena hartzeko eta lo egiteko aukera emango dute. Bizigelen gutxieneko azalera 10 m<sup>2</sup>-koa izango da, 11,5 m<sup>2</sup>-koa biltegitartzeko espazioa badu.

**Komunerako espazioa (komuna):** komun osorako espazioaren gutxieneko azalera erabilgarria 3,50 m<sup>2</sup>-koa izango da. Paramentuen arteko gutxieneko distantzia, aparatu sanitarioak alde bakar batean badaude, 1,20 m-koa izango da; aparatuak aurrez aurreko aldeetan badaude, oster, 1,60 m-koa izango da.

Bigarren mailako komunerako espazioaren gutxieneko azalera erabilgarria 2,50 m<sup>2</sup>-koa izango da. Paramentuen arteko gutxieneko distantzia, aparatu sanitarioak alde bakar batean badaude, 1,20 m-koa izango da. Aparatuak aurrez aurreko aldeetan badaude, aldiz, 1,60 m-koa izango da.

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

- 80 cm zabal × 120 cm sakon konketarako
- 70 cm zabal × 110 cm sakon komunerako eta bideterako
- 70 cm zabal × 60 cm sakon dutxarako eta bainuontzietarako

Komunetako zoruak eta hormek akabera iragazgaitza edukiko dute.

Ibilgarriak diren komunek eranskin honetan ezarritako xedapenak bete beharko dituzte irisgarritasun ibilgarriari eta espazio-baldintzei dagokienez.

**Biltegitratzeko espazioak:** etxebizitzak biltegitratze-espazio hauek eduki beharko ditu, pertsona bakoitzarentzat biltegitratze espazioa  $2 \text{ m}^3$  -koa dela eta gela bakoitzeko bi pertsona daudela kontuan hartuta:

- Biltegitratze pertsonalerako espazioa logeletan: 1,55 m luze, 0,60 m sakon eta 2,20 m garai dena, etxebizitzako bizigela bakoitzeko.
- Biltegitratze orokorrerako espazioa: H x 1,55 m luze, 0,60 m sakon eta 2,20 m garai dena. H bizigelen zenbakia da.

Biltegitratze pertsonalerako espazioa logeletako gutxieneko azalera erabilgarriaren zati izan ahalko dira, edo bizigelari atxikita egon, zuzeneko sarbidearekin. Biltegitratze orokorrerako espazioa zirkulazio espazioetan egon daitezke edo beste espazioei gehitu.

#### 4. Espazioen gutxieneko azalerak eta dimentsioak:

**Azalerak:** banatuta dauden oinarrizko erabileretarako espazioen azalerak ez dira izango hurrengo taulan adierazitakoak baino txikiagoak, kontuan izanik L lo egiteko espazioa dela, E egoteko espazioa dela, J jateko espazioa eta S janaria prestatzeko espazioa:

Espazioen kopurua (lo egiteko)	Kopurua (komuna)	S ( $\text{m}^2$ )	S+J ( $\text{m}^2$ )	E ( $\text{m}^2$ )	E+J ( $\text{m}^2$ )	E+J+S ( $\text{m}^2$ )
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

Banatuta ez dagoen eta oinarrizko erabilera guztiak (komunekoa izan ezik) biltzen dituen gela bakarria badago (E+J+S+L), gelaren gutxieneko azalera erabilgarria  $30 \text{ m}^2$ -koa izango da. Kasu horretan, lo egiteko espazioa gelaren barruan kokatuko da; izan ere, modu horretan, geroago banatu egiten bada, argiztapen- eta aireztapen-bao propioa izango du.

Etxebizitzak, gutxienez, komun oso bat edukiko du, eta haren gutxieneko azalera  $3,5 \text{ m}^2$ -koa izango da.

**Dimentsioak:** espazio edo gela bati eskatzen zaion gutxieneko azalera erabilgarria definitzen duen perimetroaren barruko edozein zonan, dimentsio hauetako prisma bat inskribatu ahalko da:

- Sarrera/atartea:  $1,20 \text{ m luze} \times 1,20 \text{ m zabal} \times 2,20 \text{ m garai}$ .
- Sukalde-egongela-jangela:  $3,00 \text{ m luze} \times 3,00 \text{ m zabal} \times 2,50 \text{ m garai}$
- Sukaldea:  $2,20 \text{ m luze} \times 2,20 \text{ m zabal} \times 2,30 \text{ m garai}$ , espazioa paramentu bakarrean dagoen kasuan ezik. Kasu honetan prisma  $3,10 \text{ m luze} \times 1,60 \text{ m zabal} \times 2,30 \text{ m garai}$
- Bizigelak:  $2,50 \text{ m luze} \times 2,50 \text{ m zabal} \times 2,50 \text{ m garai}$

**5. Espazioen arteko erlazioa:** zirkulazio-ibilbideak eta bira-zirkunferentziak gutxieneko espazioei gainjarri ahalko zaizkie, baldin eta gela bakoitzean xedatutako oinarrizko erabilerari edo erabilerari kalterik egiten ez bazaie.

Bizigelak, sukaldeak eta komunak ezingo dira izan beste gela batzuetara pasatzeko ezinbestekoak.

Bizigela bakarreko etxebizitzetan, komunean sartzeko korridorea, atondoa, banatokia edo bizigela bera erabili ahalko dira. Nolanahi ere, komunaren eta sukaldeko, jangelako edo egongelako esparruen artean, etxebizitzaren barruko bi ate zeharkatu beharko dira.

Etxebizitzan lo egiteko espazio bat baino gehiago badaude, hauek banatuta egongo dira. Kasu hauetan komun osoa etxebizitzako zirkulazio-espazioetatik (atondotik, korridoretik edo banatokitik) irisgarria izango da, eta 120 cm-ko diametroko eta 70 cm-ko garaierako zilindro bat inskribatu ahalko da bertan, erreforma bakarra bideta kentzea izanik.

Janaria prestatzeko espazioak sukalde-jangela baten dimentsioak izango ditu. Horren ezean egongela-jangelarekin mugakide izateko diseinatuko da, horri zuzenean lotu ahal izateko eta/edo lotura bisual zuzena izateko. Halaber, dekretu honetako irisgarritasun ibilgarriari buruzko baldintzak aintzat hartu beharko dira.

**6. Moldakortasuna:** banatuta egonez gero, etxebizitza moldakorra izateko irizpideekin diseinatuko da ahal bada, denborarekin eboluzionatzeko eta eraldatzeko aukera emateko, kontuan izanik derrigorrezko zuzkidura finkoak aldatu gabe geratu beharko dela, jatorrizko proiektu teknikoarekin bat etorritik. Zehazki, hauek dira aldatu ezin diren elementuak: sukalde-ekipamendua, komunak, egiturazko funtzio bat daukaten elementuak edo eraikinerako elementu erkideak direnak eta kanpoaldearekiko itxitura eratzen dutenak.

### III-B.6: hornidura-baldintzak.

Etxebizitza proiektatu eta eraikitzeko orduan, zerbitzu hauek jarriko zaizkio: edateko uraren hornidura, etxeko ur beroaren hornidura, berokuntza-sistema, ur grisen ebakuazio-sarea, 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:

- Bideoatezaina.

- Ur-berokuntzako sistema indibidual edo kolektiboa aparatu sanitarioetarako, harrasketarako eta garbitokietarako.

- Itxitura hidraulikoa aparatu sanitario eta etxetresna elektriko bakoitzaren hustubide-irteeran. Sifoi-poto erregistragarri bat erabili ahalko da, zorrotentarako hartunera heldu aurretik, konketen, bideten, bainuontzien eta dutxen hustubiderako.

- Sukaldean, gutxieneko hornidurarako espazioa egongo da, honako hauez osatuta: harraska, sukalderako modulua, labea, hozkailua eta ontzi-garbigailua. Bakoitzerako konexio elektrikoak, ur-hartuneak eta hustubideak egongo dira, hala badagokio.

- Garbitokian, garbigailurako espazio bat egongo da, ur-hartuneak, hustubidea eta konexio elektrikoak dauzkana. Erabilera-zonak gainjarri ahalko dira. Aparatu bakoitzaren eta erabilera-zonaren gutxieneko dimentsioak taula honetan adierazten dira:

Aparatu-mota	Aparatu-zona		Erabilera-zona	
	Zabalera (m)	Sakonera (m)	Zabalera (m)	Sakonera (m)
Garbigailua	0,60	0,60	Aparatuaren dimensio bera	0,60
Garbitzeko aska	0,45			
Lehorgailua	0,60 (1)			

(1) Aurrealdeko karga duen garbigailuaren garaierarekin meta daiteke

### III-B.7: trastelekuak.

Etxebizitzetara lotutako trasteleku gisa onartuko dira berariazko xede horretara bideratutako esparruak, baldin eta ezin badira etxebizitzetan txertatu eta zuzeneko sarbidea badute kanpoaldetik, eraikineko zirkulazio-zona erkideetatik edo aparkaleku-plaza batetik (bi elementuak erregistroaren arabera lotuta badaude).

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) aldameneko bi aurpegiren arteko gutxieneko distantzia 0,80 m-koa izango da. Halaber, trastelekuaren barruko punturen batean 1,20 m-ko zirkulu bat inskribatzeko aukera egongo da.

Gutxieneko garaiera librea 1,50 m izango da, eta sarbide-zonan, berriz, 2,00 m baino gehiago.

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

### III-B.8: aparkalekuak.

Hirigintza-baldintzak direla-eta eraikuntza-profilak eskatzen badu etxebizitzetara lotutako aparkaleku kolektiboak egotea sestra azpiko solairuetan, aparkalekuok irisgarriak izango dira eraikinaren barrualdetik, eraikineko eskailera erkidea eta igogailua heltzen diren zona erkideen bidez, aparkaleku kolektiboko solairu guztietan.

Aparkaleku kolektiboak, ahal bada, kanpoaldera ematen duten baoen bidez argiztatuko dira. Argiztapena automatikoki pizten diren LED argieiz egingo da. Ikuspenera errazten duten sistemak jarriko dira ikuspenera urriko bidegurutzetan eta noranzko biko arrapaletan.

Ibilgailuek garajeetara sartzeko izango duten ibilbide osoan, gutxieneko zabalera 4 m-koa izango da, lauogei plaza baino gehiagoko garajeetan izan ezik; horrelakoetan, gutxienez 5 m-koa izango da, edo 4 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 urrunetik abiarazteko gailuarekin.

Barruko arrapalen gutxieneko zabalera 4,00 m-koa izango da, aurreko puntuko salbuespen eta baldintza berberekin.

Garajeko arrapalen gehieneko malda, tarte zuzenetan, % 16-koa izango da, eta tarte makurretan, % 12-koa. Garajeko arrapalak estalita egongo 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 aparkaleku-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 dira: zehazki, 3 m-ko zabalerakoak, eta ardatzean 4,50 m baino gehiagokoak diren erradioak dituztenak.

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 azalera horizontala edukiko dute (gehienez % 5eko maldarekin); haien gutxieneko dimentsioak 2,30 m x 4,80 m izango dira eta ez da okupatzen dituen egiturarik edo instalaziorik egongo. Bateriako aparkalekuetan, zabalerari 20 cm gehituko zaizkio plazako alboko itxitura bakoitzeko. Zako-hondoan, 40 cm gehituko dira. Zutoinak edo antzeko oztopo finko bat daudenean, lurzatiaren luzeraren erdialdeko hereneko ahokaduraz gain, alboko itxitura bat hartuko da aintzat, eta, beraz, plazaren zabalerari 30 cm gehitu beharko zaizkio. Ilarako aparkalekuetan, plazaren luzera 5,60 m-raino handituko da. Dibertsitate funtzionaleko egoeran dauden pertsonentzako plazek apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuak edo hori ordeztzen duten araudiek ezartzen dutena beteko dute.

Aparkaleku-plazak mutiloi desmuntagarriez edo eraisgarriez hornituko dira, baimenik gabeko pertsonak ez ditzaten plazak okupatu.

Aparkaleku-plaza egokituak, ahal bada, etxebizitzako komunikazio-gunearen ondoan kokatuko dira, baita trastelekuarekin batera ere, halakorik badauka.

Zoru, sabai eta horma guztiek estaldura akabatu bat izango dute. Ur-bilketa duten garajeko hormetan, estaldura desmuntagarria izango da.

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

#### **IV. ERANSKINA. BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZEN ETA ZUZKIDURA-BIZITOKIEN DISEINU-ARAUAK**

##### **IV-A: babes publikoko etxebizitzak.**

Oinplano berriko babes publikoko etxebizitzek III. eranskinean aipatutako baldintza guztiak bete beharko dituzte, jarraian biltzen diren zehaztapenekin, konposizioari eta programari dagokienez:

**Gehieneko azalera erabilgarria:** hauek izango dira etxebizitza-mota bakoitzerako gehieneko azalera erabilgarriak, bizigela-kopuruaren arabera:

Bizigela bat ..... 60 m<sup>2</sup>  
Bi bizigela ..... 70 m<sup>2</sup>

Hiru bizigela ..... 90 m<sup>2</sup>  
Lau bizigela edo gehiago..... 120 m<sup>2</sup>

Bi bizigelako etxebizitza bada eta dibertsitate funtzionaleko egoeran dauden pertsonentzat egokituta badago, gehieneko azalera erabilgarria 90 m<sup>2</sup>-koa izan ahalko da. Hiru bizigelako etxebizitza egokitua bada, gehieneko azalera erabilgarria 120 m<sup>2</sup>-koa izan ahalko da.

5 kide edo gehiagoko bizikidetz-unitateentzako edo familia ugarientzako 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.

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

**Espazioen gutxieneko azalerak eta dimentsioak:** Alokairurako babes publikoko etxebizitza sustapenetan III. Eranskinean ezarritako azalera eta dimentsioak murriztu ahalko dira, beti ere baliabideen optimizazioa eta sustapenaren etxebizitza kopurua handitzen (hirigintza planeamenduak ahalbidetzen duenean) dela egiaztatzen bada eta hurrengoa betetzen bada:

Gutxieneko programa: %10arte gehienez

Bizigelak:

- Azalera: %30arte gehienez
- Dimentsioak: %20arte gehienez, beti ere bizigela batek gutxienez Dekretu honetako III. Eranskinean jasotzen duena betetzen badu

E+J+S:

- Azalera: %20arte gehienez
- Dimentsioak: %10arte gehienez.

Komunak eta janaria prestatzeko espazioak banatuta daudenean arau honen III. Eranskinean jasotakoa bete beharko dute.

**Gutxieneko programa:** Irisgarritasuna Sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legean ezarritako erreserba betetzen duten etxebizitza egokituak 2 bizigelako gutxieneko programa eduki beharko dute eta ezin izango dira desafektatu.

**Komunak:** hiru edo lau bizigelako etxebizitzetan, gutxienez, bi komun egongo dira eta horietako bat osoa izango da.

5 kide edo gehiagoko familia ugarientzako edo bizikidetz-unitateentzako etxebizitzetan, gutxienez komunitate batek bainuontzi bat edukiko du, eta bainuontzia 1,4 m luze izango da gutxienez.

**Trastelekuak:** etxebizitza bakoitzeko trastelekuaren gehieneko azalera erabilgarria 7 m<sup>2</sup>-koa izango da; ez da zertan etxebizitzaren azalerarekin erlazionatu.

**Aparkaleku kolektiboak:** ondoko hiri-ingurunean edo, bestela, eraikinean bertan, ibilgailuen aparkaleku-zuzkidura ebatzi ahal izango da, gehieneko proportzioa etxebizitza-unitate bakoitzeko plaza bat izanik. Eraikina zuzkidura hori nahitaez betetzetik salbuetsita egon ahalko da.

#### **IV-B: zuzkidura-bizitokiak.**

Zuzkidura-bizitokiak hartzen dituzten eraikinek III. eranskinean oinplano berriko etxebizitzarako eraikinentzat ezarritako baldintzak bete beharko dituzte, birgaitze integral baten ondoriozko zuzkidura-bizitokiak izan ezean; kasu horretan, II. eranskinean xedatutakoa bete beharko dute.

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

Zuzkidura-bizitokiak hartzen dituzten eraikinak bizitoki-unitate indibidualaz eratuta egongo dira; horiek egoteko, jateko eta janaria prestatzeko espazio bat, lo egiteko espazio bereizi bat eta komun bat edukiko dituzte, salbu eta higiezin barrualdetik mugatutako sarbidea eta erabilera dituzten espazio erkideak aurreikusten badira zerbitzu jakin batzuk modu kolektiboan emateko; kasu horretan, egoteko, janaria prestatzeko, jateko eta lo egiteko espazio bakarra eduki ahalko dute, baina bizitoki bakoitzeko komun bat egongo da.

Zuzkidura-bizitokien sustapenetan, 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 ebatzi ahal izango da, gehieneko proportzioa bizitoki-unitate bakoitzeko plaza bat izanik. Eraikina zuzkidura honi nahitaez betetzetik salbuetsita egon ahalko da.

#### **IV-C.1: konposizioa eta programa.**

**Gutxieneko programa:** zuzkidura-bizitokiak, gutxienez, egoteko, jateko eta janaria prestatzeko gela bat, lo egiteko espazio bat eta komun independente bat edukiko ditu; azken horrek dutxa bat izango du.

Bi modutan banatu ahalko da: bizigelak, sukaldea eta egongela-jangela edo, bestela, bizigelak eta egongela-sukalde-jangela, gela edo espazio horiei eskatutako gutxieneko baldintzak betetzen badituzte, bai azalerari bai dimentsioei dagokienez.

Espazio horien gutxieneko baldintzak dekretu honetan etxebizitzetarako xedatzen direnak izango dira.

**Komuna:** zuzkidura-bizitokiak lo egiteko espazio bat badauka, komunaren gutxieneko azalera 2,50 m<sup>2</sup>-koa izango da. Komunak konketa, komuna eta dutxa edukiko ditu; azken horren gutxieneko tamaina 0,80 m×0,80 m izango da. Zuzkidura-bizitokiak bi bizigela badauzka, komun oso bat izan behar du, gutxienez 3,50 m<sup>2</sup>-koa.

**Espazioen eta azaleren arteko erlazioa:** espazioen gutxieneko azalerek eta horien arteko erlazioak dekretu honetan etxebizitza berrietarako ezarritakoa beteko dute, oinplano berriko bizitokiak badira, eta birgaitze integrala egin zaien etxebizitzetarako xedatutakoa, berriz, horrelako esku-hartzeetatik datozen unitateak badira.



Hauek izango dira bizitoki-unitate mota bakoitzerako gehieneko eta gutxieneko azalera erabilgarriak, erabiltzaileen eta logelaren kopuruaren arabera:

<b>Pertsona-kopurua</b>	<b>Gutxieneko azalera (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Gelak</b>	<b>Gehieneko azalera (m<sup>2</sup>)</b>
1	25	E+S+L+KO	30
2	30	E+S+L+KO	40
3	40	E+S+2L+KO	50
4	50	E+S+2L+KO	60

Dibertsitate funtzionaleko egoeran dauden pertsonentzat egokitutako bizitoki-unitateen diseinuak bat etorri beharko du irisgarritasunaren arloan indarrean dagoen araudiaren zehaztapenekin; edonola ere, ez dira izango 60 m<sup>2</sup> erabilgarri baino handiagoak.

#### **IV-C.2: hornidura-baldintzak.**

Zuzkidura-bizitokiak hartzen dituzten eraikinek ekipamendu edo instalazio erkide hauek eduki behar dituzte:

##### **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-lokal orokorra eta solairuetakoak.**

Garbiketa-lokal orokorrak ur-hartunea, hustubidea eta garbitzeko gaiak biltegitratzeko gaitasuna eduki beharko ditu.

Bai lokal orokorreko bai solairuetako lokaletako zoru, sabai eta horma guztiek estaldura akabatu iragazgaitza edukiko dute.

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. Birjartzeko tresnak eta materialak biltegitratzeko lokala.**

Zuzkidura-bizitokiak mantentzeko lanabesak eta ekipamenduak biltegitratzeko lokala da, eta administratzaileak eta mantentze-lanetako arduradunak soilik sartu ahalko dira bertan. Bizitoki-unitate bakoitzeko 1 m<sup>2</sup> gordeko da.

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

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

Zerbitzu hauek izan ahalko dira erkideak: sukaldea, jangela, arropa-garbiketa, arropa-lehorketa, bizitoki-unitate bakoitzaren armairuak, postontziak, etab.

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

Zuzkidura-bizitokiak dituen eraikin batek zerbitzu erkide horiek badauzka, bizitoki-unitatea zerbitzu horiek izatetik salbuetsita egongo da eta gutxieneko programaren azalera gehienez ere 7 m<sup>2</sup> murriztu ahalko da.

### **5. Erabilera erkiderako lokala.**

Eraikinak erabilera anitzeko espazio erkideak eduki ahalko ditu, jarduera partekatuak egiteko edo badagokio, giza zerbitzuak garatzeko. Mota horretako instalazioak eta zerbitzuak zehazteko, zuzkidura-bizitokiak xede dituzten kolektiboak hartuko dira aintzat. Bizitoki-unitate bakoitzeko 1 m<sup>2</sup> gordeko da haur jokoak burutzeko.

### **6. Arropa garbitzeko, lehortzeko eta esekitzeko zonak.**

Arropa garbitzeko eta lehortzeko zonek argiztapen eta aireztapen naturala, elektrizitate-hartuneak, ur-hornidura eta hustubidea izango dituzte, aparatu 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.

Gainera, eraikinak arropa soken bidez esekitzeko zona bat edukiko du, kanpoko espazioan, garbitzeko eremutik hurbil dagoen zona erkide batetik sartzeko moduan. Horretarako, oztoporik gabeko espazio bat gordeko da, gutxieneko dimentsio hauek izango dituen: 1,50 m<sup>2</sup>-ko lurzoruz azalera, 0,95 m-ko zabalera eta 2,00 m-ko garaiera, 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 zona bat ezarri ahalko da solairu bakoitzeko edo gutxienez 20 erabiltzaile dituzten bizitoki-unitateen talde bakoitzeko. Bestela, zona horiek zuzkidura-eraikineko espazio bakar batean bateratu ahalko dira.

Zona horietarako sarbidea eraikineko espazio erkideetan egongo da eta horko 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 irragazgaitzak izango dira eta sabairainoko azuleju-estaldura edukiko dute.

### **7. Armairu-zona.**

Erabiltzaileek gauzak gorde ahal izan ditzaten, bizitoki-unitateen talde bakoitzarentzako lokalak egon ahalko dira, edo espazio bakar batean metatu ahalko dira, bizitoki-unitate bakoitzeko armairu metaliko bat hartzeko. Hauek izango dira armairuen neurriak: 0,6 m zabal, 0,9 m sakon eta 1,80 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 estaldura akabatua izango dute.

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

#### **8. Bizikletak eta haurtxo-kotxeak edo -aulkiak aparkatzeko eta gordetzeko lokala.**

Bizitoki-unitate bakoitzeko 1,5 bizikleta eta 10 bizitoki-unitateko haurtxo-aulki bat hartzeko nahikoa den azalera gorde ahalko da. Atariko zonan izango dute sarbidea. Ur-hartune bat eta hustubide bat edukiko dira, eta zoru, sabai eta horma guztiek estaldura akabatua izango dute.

### **V. ERANSKINA. PROIEKTUEN EDUKIA**

#### **V-A: proiektuen edukia bizigarritasunari buruz.**

Arau honetan xedatutako bizigarritasun-baldintzak betetzen direla egiaztatzeko, oinplano berriko eraikinak altxatzeko edo etxebizitzak birgaitzeko behar diren dokumentu teknikoek Eraikingintzaren Kode Teknikoan edo hori ordeztzen duen araudian jasotako xedapenak bete beharko dituzte, bereziki haien edukiari dagokionez.

Nolanahi ere, eta arau hau betetzeari dagokionez, dokumentu horiek honako informazio hau jaso beharko dute, egoki den udal-lizentzia eskatzeko:

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

#### **V-B: proiektuen edukia babes publikoko etxebizitzaren kalifikaziorako.**

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

##### 1. Memoria.

- EKTren I. zatiko I. eranskinean (“proiektuaren edukia”), oinarrizko proiektuaren gutxieneko edukiari buruzkoan, zehaztutako dokumentazioa.
- Erabilera-segurtasunaren egiaztapena.
- Osasungarritasunaren egiaztapena.
- Zarataren kontrako babesaren egiaztapena.
- Energia-aurrezkiaren egiaztapena.
- Eraikinetan eta eraikineko hiri ingueuan gutxieneko irisgarritasun-neurriak betetzen direla dioen egiaztapena.

- Babes publikoko etxebizitzaren azalerei eta bizigela-konposizioari buruzko betekizunak bete direla dioen 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-mota bakoitza bere erabileraren arabera xehatuko da.

- Kalitateen memoriaren taula, eranskin honetan jasotzen den ereduaren arabera.

- Alokairurako etxebizitzaren kasuan, giltza eskema (zenbatekoa eta berdingidatutakoak) jaso eta zehazten duen eranskina.

## 2. Aurrekontua.

- Proiektatutako obraren betearazpen materialaren gutxi gorabeherako balioespena, kapituluka, obretako segurtasuna eta osasuna, kalitate-kontrola eta hondakin-kudeaketa barne.

- Urbanizazio-aurrekontua, kapitulu independente batean xehatua.

- Proiektua idazteko eta obrak zuzentzeko eta ikuskatzeko zerbitzu-sariak.

- Betearazpen 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, bai eta koten eta sesten definizioa ere.

- Altzariak dituzten banaketa-solairuak. Gutxieneko eskala: 1/100 orokorretan eta 1/50 etxebizitza edo bizitoki-unitateen eremuan.

- Espazio-baldintzak egiaztatzeko planoak; altzariak dituen eta mugatuta dagoen banaketa-solairuan, gutxieneko programa eta II., III. eta IV. eranskinetan xedatutako sarbide- eta irisgarritasun-baldintzak jasoko dira, zehazki, aplikatu behar zaizkienak, birgaitze-jarduketara bat edo eraikuntza berri bat den kontuan izanik. Era berean, altzarietarako espazioen gutxieneko azalera, espazio ibilgarriak, zirkulazio-ibilbideak eta bira-zirkunferentziak identifikatu beharko dira. Gutxieneko eskala: 1/50 etxebizitza edo bizitoki-unitateen eremuan.

- Sukaldeko altzarien planoak, honako hauek kontuan hartuz: hondakinen gaikako biltegiatzea, etxetresna elektrikoaren kokapena, keak eta gasak husteko hodiak eta beste instalazio batzuk. Gutxieneko eskala: 1/20.

- Mugatutako solairuen planoak. Gutxieneko eskala hauetan egingo dira: 1/100 orokorretan eta 1/50 etxebizitza edo bizitoki-unitateen eremuan. Gainera, apartatu hauek izango dituzte:

\* Etxebizitzetako gela guztien, trastelekuen, garajeen eta lokalen azalera erabilgarriak.

\* Bizitoki-unitateetako gela guztien, garajeen, lokalen eta zerbitzu erkideen zonen azalera erabilgarriak.

\* Atarien, etxebizitzaren, trastelekuen, garajeen eta lokalen identifikazioa.

\* Atarien edo sarbide-eremuen, bizitegi-unitateen, garajeen, lokalen eta zerbitzu erkideetarako zonen identifikazioa.

\* Garaje-plazaren akotazioa.

- Estalki-solairuaren planoak; maldak, urak biltzeko puntua, estalduraren materiala eta abar jasoko ditu.

- Altxaera orokorrak. Gutxieneko eskala: 1/100.  
 - Mugatutako atal orokorrak. Gutxieneko eskala: 1/100. Solairuen garaiera-kotak, forjatuen lodierak eta guztizko garaierak hartuko dira barnean, hirigintza-betekizunak eta betekizun funtzionalak betetzen direla egiaztatzeko.

- Fatxadako eraikuntza-sekzioa, materialak edo eraikuntza-sistema zehaztuz. Gutxieneko eskala: 1/20.

Azaleren taula

01	Sustapeneko etxebizitzien kopurua:	03	Orrialde- zk.:
02	Kokapena:		
	Udalerria		
	Kalea eta zerbakia		
	Poligonoa		
	Lurzatia		
04	Sustapena garatzen den lurzati(ar)en azalera.		
	Lurzati 1		
	Lurzati 2		
	Lurzati 3		
05	Urbanizatu beharreko lurzati(ar)en azalera.		
	Lurzati 1		
	Lurzati 2		
	Lurzati 3		
06	Sustapeneko etxebizitzien, trastelekuen, garajeen eta lokalen kopurua:		
	Etxebizitzak		
	Trastelekuak		
	Lotutako garajeak		
	Lot. ez dauden garajeak		
	Lokalak		
07	Eraikina osatzen duten solairuen kopurua:		
08	Solairu bakoitzaren erabilera nagusia:		
	1go solairua		
	2gn solairua		
	3gn solairua		
09	Solairu bakoitzaren azalera erabilgarria:		
	1go solairua		
	2gn solairua		
	3gn solairua		
10	Solairu bakoitzaren azalera eraikia.		
	1go solairua		
	2gn solairua		
	3gn solairua		
11	Sustapenean dauden mota bakoitzeko etxebizitzien izena.		

	Letra					
	Solairua					
12	Sustapenean dauden mota bakoitzeko etxebizitzaren kopurua.					
	Letra					
	Solairua					
13	Etxebizitza-mota bakoitzeko gela bakoitzaren azalera erabilgarria					
	Egongela-sukalde-jangela					
	Egongela-jangela					
	Sukaldea					
	1. bizigela					
	2. bizigela					
	3. bizigela					
	4. bizigela					
	Komun osoa					
	Bigarren mailako komuna					
	Atondoa, korridorea eta eskailera					
14	Etxebizitza-mota bakoitzaren azalera erabilgarri itxia (terrazak eta balkoiak barnean hartu gabe).					
	Letra					
	Solairua					
15	Terrazen edo balkoien azalera erabilgarria.					
	Terrazak					
	Balkoiak					
	Esekilekuak					
16	Etxebizitza-mota bakoitzean azalera erabilgarri osoa, 14 eta 15 laukien batura.					
17	Sustapeneko azalera erabilgarri eta eraiki guztia erabilera bakoitzeko					
		Azalera erabilgarria		Azalera eraikia		
	Etxebizitzak					
	Trastelekuak					
	Lotutako garajeak					
	Lot. ez dauden garajeak					
	Lokalak					
18	Guztizko azalera erabilgarria eta eraikia, erabilera guztien batura.					
	Azalera erabilgarria					
	Azalera eraikia					

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

Kalitateen memoriaren taula

01	Sustapeneko etxebizitzaren kopurua:	Orrialde-zk.:
02	Kokapena:	

	Udalerria			
	Kalea eta zenbakia			
	Poligonoa			
	Lurzatia			
03	Akaberak, oro har			
	Paramentuak:	Zoruak	Paramentu bertikalak	Sabaiak
Etxebizitza	Egongela-jangela			
	Sukaldea			
	Bizigelak			
	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	Zurgintza-lanak			
	Materiala	Akabera	Mota edo sailkapena	Beira
	Barruko e.			
	Kanpoko e.			
	Beste elementuren bat deskribatzea beharrezkotzat jotzen denean erabiltzeko.			
	Beste elementu batzuk:	Materialaren eta haren azaleko akaberaren edo sistemaren deskribapen laburtua.		
	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		
Bizigelak				
Komunak eta gainerakoak				
Sukaldea eta gainerakoak				
Etxebizitza eta eskailera				
Etxebizitza eta igogailua				
Etxebizitzen artean				
07	Instalazioak			
Berokuntza eta EUBa	Sistema	<i>Galdara</i>	<i>Erregaia</i>	<i>Erradiadoreak</i>
Elektrizitatea	Elektrifikazio-maila			
Barne-saneamendua (Gela hezeetan sifoi-potoak ipintzea aurreikusten den ala ez eta zein aparatuk izango duten sifoi indibiduala.)	Sifoi-potoak	Sifoi indibidualak		



Data:  
Sinadura:

## **VI. ERANSKINA. BIZIGARRITASUN-BALDINTZAK BETETZETIK SALBUESTEKO KASUAK**

### 1.- Salbuesteko kasuak

Hona hemen arau honetan ezartzen diren bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak betetzetik salbuesteko aukera ematen duten kasuak:

a) Lehendik ere badauden etxebizitza-eraikinak edo etxebizitzak, zeintzuen konfigurazio berezia dela-eta bizigarritasun-baldintzak ezin diren zorrotasunez bete, baina zeintzuen berariazko diseinuak bestelako bizigarritasun-balioak hartzen dituen, kontuan hartzeko modukoak eta behar bezala justifikatuak.

b) Etxebizitza edo zuzkidura-bizitoki gisa erabilia izan dadin birgaitze isolatua egingo zaion eta lehendik ere badagoen etxebizitza-eraikin batean esku hartzeko proiektuak, eraikinaren konfigurazio berezia dela-eta bizigarritasun-baldintzak zorrotasunez bete ezin badira baina haren berariazko diseinuak bestelako bizigarritasun-balioak hartzen baditu, kontuan hartzeko modukoak eta behar bezala justifikatuak.

c) Etxebizitza edo zuzkidura-bizitoki gisa erabiliak izan daitezen birgaitzea egingo zaien eta lehendik ere badauden etxebizitza-eraikin batean edo batzuetan esku hartzeko proiektuak, eraikinaren konfigurazio berezia dela-eta bizigarritasun-baldintzak zorrotasunez bete ezin badira baina haien berariazko diseinuak bestelako bizigarritasun-balioak hartzen baditu, kontuan hartzeko modukoak eta behar bezala justifikatuak.

Kasu hauetan ondorioztatzen da inguruabar hori gertatzen dela: orubeetan eraikitzeko esku-hartzeetan edo hiri-eremuetako eta eremu finkatuetako eraikinaren birgaitze integratzean, eraikuntzen eta dauden lurzatien morfologia berezi eta konplexua dela-eta ezinezkoa bada arau honetan xedatutako bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak betetzea.

d) Oinplano berriko eraikinaren proiektuak, bizitegi-erabilerarako bideratuta badaude eta berritzaileak badira.

Proiektu bat ikuspuntu tipologikotik zein eraikuntzaren ikuspuntutik izan daiteke berritzailea. Proiektu bat berritzailetzat jotzen da, besteak beste, esperimentaltzat jotzen diren eraikinak direnean, adibidez eraikinaren prestazioengatik edo beste inguruabar batzuegatik (etxebizitza kolaboratiboak edo “co-housing”a, teknologia berriak), edo sormen handiko etxebizitza esperimentalak direnean.

e) Aurreko apartatuetan aipatutako zenbait kasu betetzen dituzten proiektuak.

### 2.- Salbuespenaren justifikazioa

Arau honetan xedatutako bizigarritasun-baldintzak betetzetik salbuesteko erabakia agirien bidez justifikatu beharko da, dagokion obra-lizentzia eman baino lehen.

Salbuespena eskatzen duten proiektu guztiek egiaztatu beharko dute proiektuak aukera ematen duela arau honetan eta Eraikingintzaren Kode Teknikoan (EKT) bizigarritasunari lotuta jasotako

prestazio guztiak betetzeko, edo, hala badagokio, zehazten dituen gutxieneko estandarrak betetzeko aukera emango duela.

Salbuespenari buruzko justifikazioa eraikitzeke edo birgaitzeko behar diren dokumentu teknikoetako berariazko apartatu batean jaso beharko da (oinarrizko proiektuan, betearazpen-proiektuan eta obra-bukaerako dokumentazioan). Halaber, dagokion memorian honako alderdi hauen berri emango da: eragindako bizigarritasun-betekizun guztiak, salbuesteko alegatutako arrazoen justifikazioa, salbuespen-eskaerak xede dituen elementuak eta bizigarritasun-baldintzak eta salbuesitako elementuak ordezteko hartu beharreko neurriak.

3.- Eraikina edo etxebizitza esperimentaltzat jotzeko, printzipio hauek hartuko dira kontuan:

- Proiektua komunitate zientifikoak, eremu akademikoak, Europako erakundeek edo beste I+G+b programa publiko batzuek ontzat emandako ikerketa-, garapen- eta berrikuntza-programa ofizial baten esparruan sartzea.
- Sektore publikoko kontratazioari buruzko araudiarekin bat datorren eta epaimahai baten esku-hartzea izan duen lizitazio publiko baten ondoriozko proiektua izatea; adibidez, ideia-lehiaketa, proiektu-lehiaketa edo antzeko baten ondoriozkoa, haren berariazko xedea etxebizitzaren edo arkitekturaren arloan berritzea eta esperimentatzea bazen.
- Sektore publikoko kontratazioari buruzko araudiarekin bat etorri ez arren, modu egiazatuan pareka daitekeen eta epaimahai baten esku-hartzea izan duen ekimen pribatuko lizitazio baten ondoriozko proiektua izatea; adibidez, ideia-lehiaketa, proiektu-lehiaketa edo antzeko baten ondoriozkoa, haren berariazko xedea etxebizitzaren edo arkitekturaren arloan berritzea eta esperimentatzea bazen.

4.- Lehendik ere badauden eraikinetan esku hartzen denean, salbuespena printzipio hauen arabera erabakiko da:

- 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) Proporzionaltasun-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) Bateriaezintasun-printzipioa, ezarritako betekizuna betetzea ezinezkoa denean, eraikin osoa edo haren zati bat katalogazio- edo babes-araubide baten menpe dagoelako.
- e) Hobekuntza-printzipioa; horren arabera, arau hau interpretatzeko edozein malgutasun-irizpide neurri batean bakarrik aplikatu daiteke, erabat justifikatzen denean eskatutako bizigarritasun-betekizuna ez dela osorik aplikatu behar.

## VII. ERANSKINA. DEFINIZIOAK

Dekretu hau aplikatzearen ondorioetarako, ondoren agertzen diren terminoak bakoitzarentzat ezartzen den esanahiaren eta baldintzen arabera erabili behar dira:

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

**Zuzkidura-bizitoki egokitua:** dibertsitate funtzionala edo mugikortasun urria duten erabiltzaileentzako erreserbari dagokion bizitokia, zeinak alde guztietan betetzen baitu apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuak 10.2 artikuluan edo hori ordeztzen duen araudian xedatutakoa (hain zuzen ere, Dekretu horrek hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen ditu).

**Komun osoa:** norberaren higienarako espazioa, honakoak dauzkana: konketa, komuna, bideta eta 1,4 m luze den bainuontzi baterako espazioa (bainuontzia jarri zein ez) edo gutxienez 80 × 80 cm-ko dutxa baterako espazioa.

**Bigarren mailako komuna:** norberaren higienarako espazioa, honakoak dauzkana: konketa, komuna eta gutxienez 80 × 80 cm-ko dutxa.

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

**Nagusiki bizitegi-erabilera duen eraikina:** proiektatutako, eraikitako, eraberritutako edo birgaitutako higiezina, etxebizitza-erabilera duena edo horretara bideratuta dagoena; adibidez, familia bakarreko etxebizitzak, bi familiakoak eta atxikiak, baita bizitegi kolektibotarakoak ere. Bizitegi kolektibotarako eraikinak dira etxebizitza batez baino gehiagoz osaturik daudenak; horiek, aldi berean, bizitegitarako ez diren beste erabilera batzuk izan ditzakete.

Antzekoa delako, tipologia honetan sartzen da, halaber, familia-nukleoa osatzen ez duten arren zerbitzuak partekatzen dituzten eta araubide erkide bati jarraitzen dioten pertsonen talde batek okupatzeko edo bizitzeko erabiliko duen etxebizitza kolektibotarako eraikina.

Halaber, eraikin bat bizitegi-erabilerakoa dela ulertuko da baldin eta nagusiki zuzkidura-bizitoki moduan erabiltzen bada, hartara eragotzi gabe aldi berean beste erabilera batzuk ere izan ahal izatea.

**Irisgarritasun-maila ibilgarria duten eraikinak:** eraikin hauek, beren ezaugarriengatik, aukera ematen dute mugikortasun urriko pertsonak modu autonomoan erabil ditzaten, eta, bereziki, aukera ematen dute apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuaren (zeinaren bitartez hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen baitira) eranskineko V. eranskinean ezarritakoa betetzeko, aipatutako Dekretuan jasotako terminoen arabera irisgarritasun-baldintza guztiak bete ez 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:** espazio bizigarria, zeinaren espazio-konfigurazioak funtzio bat edo batzuk betetzea ahalbidetzen duen.

**Egongela:** espazio bizigarria, zeinaren espazio-konfigurazioak lo egiteko ekintza ez den funtzio bat edo batzuk betetzea ahalbidetzen duen.

**Sukaldeko gutxieneko aurpegi librea:** zutoinik edo sukaldeko altzarien okupaziorako bestelako oztoporik ez daukan aurpegia.

**Bizigarritasuna:** espazio baten ezaugarria, berau okupatzen duten pertsonen bizi-proiektu bat garatzea ahalbidetzen diona eta azalerari, garaierari, konfort termikoari, hornidurari, osasungarritasunari, irisgarritasunari, erabilerari eta mantentzeari buruzko oinarritzko betekizun batzuk betetzen dituena.

**Bizigela:** espazio bizigarria zeinaren espazio-konfigurazioak funtzio bat edo batzuk betetzea ahalbidetzen duen. Funtzio horien artean pertsonen atsedena eta bereziki lo egitea dago, espazioaren dimentsioek aukera emango dute xede horretarako altzariak eta ohe bat edo gehiago jartzeko.

**Infraetxea:** bizitegi-erabilerarako xedatutako eraikin baten zati bat da, arau honetan xedatutako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzen ez dituen.

**Ibilbide irisgarria:** bi noranzkoetan ematen zaion erabilera aintzat hartuta, ibilbide irisgarriak bete egiten ditu apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuak (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 zehaztutako irisgarritasun-baldintzak.

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

**Uharte-patioa:** hirigintza-plangintzak dimentsioei, lerrokadurei eta abarri dagokienez araututakoa da, hori eratzen duten lurzatiaren edo finken kopurua edozein dela ere. Oinarrian 12 m-ko diametroa duen zilindro bat inskriba badaiteke bertan, kanpoko espaziotzat joko da, bizigarritasun-kontuei dagokienez. Bestela, barneko patioztat joko da.

**Etxebizitza edo zuzkidura-bizitokiaren programa:** etxebizitza edo zuzkidura-bizitokiaren unitate osoa eratzen duten espazio bizigarri eta ekipamendu guztien zerrenda.

**Birgaitzea:** eraikin bat hirigintzari, egiturari edo eraikuntzari dagokionez egokitzeko obrak edo lanak planifikatu, kudeatu eta exekutatzeko ekintza, eraikinaren jasangarritasunerako beharrezko neurriak barne, kalifikatu zaion erabilerarako baldintza egokietara itzultzeko. 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 obratzat hartuko dira eraikinari eraikuntza-segurtasuna ematen diotenak, egonkortasuna eta erresistentzia mekanikoa bermatzeko.

b) Funtzionalki egokitzea; alegia, eraikinari oinarrizko betekizunak baino ezaugarri hobek ematen dizkioten obrak egitea. Edonola ere, eraikinak funtzionalki egokitzeko obratzat hartuko dira indarrean diren arauak zehazten dutenaren arabera oztopoak kentzea eta irisgarritasuna sustatzea helburu dutenak.

c) Etxebizitzak dituen eraikin bat birmoldatzea (etxebizitzatarako azalera edo etxebizitzaren kopurua aldatzeko) edo etxebizitzarik gabeko eraikin bat birmoldatzea (etxebizitzak sortzeko helburuarekin).

**Argiztapen-azalera:** espazio bizigarri 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.

**Azalera eraikia:** etxebizitzako, trastelekuko, garajeko edo lokaleko sabaiak okupaturiko azalera, kanpoaldearekiko itxituren kanpoko aldeak definitutako perimetroak zedarriztatutakoa edo beste titulartasun bateko lokalekin partekatutako itxituren ardatzak mugatutakoa.

Ez da azalera eraikitzat jotzen kanpoko espazio irekiei dagokiena (hala nola, barruko patioak, balkoiak, terrazak edo esekilekuak), ez eta tarteko espazioei dagokiena ere (adibidez, galeria independenteak eta begiratoki itxiak).

**Azalera erabilgarria:** pertsonak okupa dezaketen esparru baten oinplanoko azalera, hain zuzen, kanpoaldearekiko edo beste erabilera bateko lokalekiko itxituren barrualdeak definitzen duena eta >1,50 metroko garaiera librea daukana, I. eranskinean ezarritako baldintzak betez, eta 2,20 metro baino handiagoa dena, III. eranskinean etxebizitza berriak diseinatzeko ezarritako arauak betez.

Ez da azalera erabilgarritzat jotzen, ezein ondoriotarako, barruko patioetara irekitako kanpoko espazioei, balkoiei, terrazei edo esekilekuei dagokiena, ezta tarteko espazioena (adibidez, galeria independenteena eta begiratoki itxiena) ere.

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-hodiek oinplanoan okupaturiko azalera.

Etxebizitza solairu batean baino gehiagotan garatzen denean, azalera erabilgarri gisa zenbatuko da barruko eskailerak 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-hodiek oinplanoan okupaturiko azalera zenbatzeko, zutabeko beheko solairuan eta goiko solairuan dauden etxebizitzetara dagozkien balioen batezbesteko aritmetikoa erabiliko 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 kanpoko espazio horien azalera erabilgarria.

Txapitula-erako geletan, bakoitzari eskatutako gutxieneko azalerak eta dimentsioak betetzeko, ezingo dira azalera erabilgarri gisa zenbatu 1,50 m baino gehiagoko eta 2,20 m baino gutxiagoko garaiera duten azalerak.

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

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

Babes publikoko etxebizitza bati lotutako trastelekuei dagokienez, hurrengo elementuen arteko distantzia 0,80 m baino txikiagoa denean, ez da zenbatuko ganberaren bolumena zeharkatzen duen edozein elementu bertikalen eta itxitura-paramentu bertikalen artean dagoen eremuan inskribatutako trasteleku-azalera. Distantzia 0,25 m baino txikiagoa bada, igeltsero-lanekin zedarriztatu beharko da fisikoki.

**Etxebizitzaren erabilera egokia:** etxebizitza bere funtzio sozialari jarraikiz eta bere tamainaren, ezaugarrien eta erabiltzaileen arteko erlazioaren arabera erabiltzea, etxebizitza justifikaziorik gabe hutsik edo gainokupatuta gera ez dadin.

**Eraikin bat hustea:** eraikin baten birgaitze integrala, honetan oinarritutakoa: orube batean eraikin bat altxatzea; betiere, aurretik leku horretan beste eraikin bat egon bazen, eta lehenagoko eraikin haren fatxada kontserbatu bada, jatorrizko eraikinaren barrualdea hustuta.

**Aireztapen artifiziala:** esparru baten airea haizagailu mekanikoen bidez berritzea.

**Aireztapen naturala:** esparru bateko airea berritzea, 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, dibertsitate funtzionala edo mugikortasun urria duten erabiltzaileentzako dena eta osorik betetzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuaren (zeinaren bitartez onartu egiten baitira hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak) 10.2 artikulua edo hori ordeztzen duen araudiak xedatutakoa.

**Etxebizitza kolaboratiboa:** titulartasun publiko edo pribatuko etxebizitza, zuzkidura-bizitokiaren edo etxebizitzaren gutxieneko programa betetzen duena eta, familia-nukleorik osatzen ez duten arren, zerbitzuak partekatzen dituzten eta araubide erkide bati jarraitzen dioten pertsonen talde batek okupatzeko edo bizitzeko erabiliko duen eraikin batean txertatuta dagoena; gutxienez zuzkidura-bizitokiarekin pareka daitezkeen instalazioak, zerbitzuak eta zona erkideak eduki behar dituzte nahitaez.

**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 bakoaren edo uharte-patioaren bidez.

**Etxebizitza ibilgarria:** etxebizitza egokituen eskakizun guztiekin zeharo bat ez etorri arren, etxebizitza-mota honek dibertsitate funtzionaleko egoeran dauden pertsonen aukera ematen die erabilera erkideko espazioetara modu autonomoan sartzeko eta espazio horiek modu autonomoan erabiltzeko; gutxienez, logeletako bati, gutxieneko higiene-zuzkidurari eta sukalde-ekipamenduari dagokienez, eta dekretu honetan zehaztutako moduan.

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

**Etxebizitza moldakorra:** zenbait funtzioetara eta bertan bizi direnen beharretara erraz eta azkar egokitzeko diseinatutako etxebizitza, erabiltzaileek obra lehor batekin banatu dezaketena.

**Okupaziorik gabeko zona:** pertsonen noizbehinkako presentzia duten edo mantentze-lanetarako bakarrik erabiltzen den zona; adibidez, makina-gelak, instalazio gelak, garbiketa-materialerako lokalak, biltegi eta artxibategi jakin batzuk, etxebizitzetako trastelekuak, etab.