

**DEKRETU-PROIEKTUA, EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOAN  
ETXEBIZITZEN ETA ZUZKIDURA-BIZITOKIEN GUTXIENEO  
BIZIGARRITASUN-BALDINTZAK ARAUTZEN DITUENA.****AURKIBIDEA:****ZIOEN AZALPENA****I. KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK**

1. artikulua.- Xedea.
2. artikulua.- Gutxieneko bizigarritasun-baldintzen printzipioak
3. artikulua. - Aplikazio-eremua.
4. artikulua. - Definizioak.
5. artikulua.- Etxebizitzen eta zuzkidura-bizitokien jabeen eta erabiltzaileen betebeharrak.
6. artikulua.- Hirigintza-plangintzarekiko, udal eraikuntza-ordenantzekiko eta hirigintza-lizentziekiko koordinazioa.

**II. KAPITULUA. GUTXIENEO BIZIGARRITASUN-BALDINTZAK ETA  
DISEINU-ARAUAK**

7. artikulua.- Gutxieneko bizigarritasun-baldintzak
8. artikulua.- Babes publikoko etxebizitzen eta zuzkidura-bizitokien gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak.
9. artikulua.- Gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak betetzetik salbuestea

**III. KAPITULUA. BIZIGARRITASUNIK EZAREN ADIERAZPENA**

10. artikulua.- Infraetxea.
11. artikulua.- Bizigarritasunik eza adierazten den kasuak.
12. artikulua.- Bizigarritasunik ezaren adierazpena.
13. artikulua.- Bizigarritasunik ezaren adierazpenaren itzulketa.

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

14. artikulua.- Administrazio-erantzukizuna.
15. artikulua.- Etxebizitzen eta zuzkidura-bizitokien gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzea.
16. artikulua.- Zehapen-araubidea.

**XEDAPEN GEHIGARRIAK**

- Lehenengoa.  
Bigarrena.

**XEDAPEN IRAGANKORRAK**

Lehenengoa.  
Bigarrena.  
Hirugarrena.  
Laugarrena.

**XEDAPEN INDARGABETZAILEAK**

Lehenengoa.  
Bigarrena.

**AZKEN XEDAPENAK**

Lehenengoa.- Garapena eta aplikazioa.  
Bigarrena.- Indarrean jartzea.

**I. ERANSKINA. LEHENDIK DAUDEN ETA BIRGAITZEKO EZ DIREN ETXEBIZITZEN ETA ZUZKIDURA BIZITOKIEN GUTXIENENKO BIZIGARRITASUN-BALDINTZAK****II. ERANSKINA. LEHENDIK DAUDEN ETA BIRGAITZEKO DIREN ETXEBIZITZEN ETA ZUZKIDURA BIZITOKIEN GUTXIENENKO BIZIGARRITASUN-BALDINTZAK****III. ERANSKINA. ERAIKUNTZA BERRIKO ETXEBIZITZEN GUTXIENENKO BIZIGARRITASUN-BALDINTZAK**

III-A: eraikina.

III-A.1: segurtasun-baldintzak.

III-A.2: osasungarritasun-baldintzak. Argiztapena eta aireztapena.

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

III-A.4: hornidura-baldintzak.

III-A.5: trastelekuak.

III-A.6: aparkalekuak.

III-B: etxebizitza.

III-B.1: segurtasun-baldintzak.

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

III-B.3: sarbide- eta irisgarritasun-baldintzak.

III-B.4: espazio-baldintzak.

III-B.5: hornidura-baldintzak.

III-B.6: Lanerako espazioak.

**IV. ERANSKINA. BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZEN ETA ZUZKIDURA-BIZITOKIEN GUTXIENENKO BIZIGARRITASUN-BALDINTZAK ETA DISEINU ARAUAK**

IV-A: babes publikoko etxebizitzak.

IV-A.1.: eraikina

IV-A.2.: etxebizitza



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

**IV-B.1: eraikina.**

**IV-B.2: hornidura-baldintzak.**

**IV-B.3: zuzkidura-bizitokiak**

**V. ERANSKINA. PROIEKTUEN EDUKIA**

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

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

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

**VII. ERANSKINA. DEFINIZIOAK**

## ZIOEN AZALPENA

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 pobreziari 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 estatuetakoa 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, lurzuaren erabilera interes orokorraren arabera arautuz, espekulazioa desagerrarazteko. Gaineratzen du, erakunde publikoen hirigintza-ekintzak gainbalioak sortzen baditu, komunitateak horietan parte hartuko duela.

Euskal Autonomia Erkidegoko Estatuaren 10.31 artikulua Euskal Autonomia Erkidegoari etxebizitzaren arloan ematen dio eskumen eskusiboa. 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 osasungarritasunari 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 oinarrizko betekizunak zehazten ditu. Betekizun horiek funtzionaltasunari (espazioen dimentsioei, instalazioen zuzkidurari, irisgarritasunari), segurtasunari (egiturazko segurtasunari, sute-kasuetako segurtasunari, erabileraren 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 oinarrizko kalitate-eskakizunak ezartzen dituen arau-esparrua; horrela, aurreko oinarrizko betekizunak betetzea ahalbidetzen du. Zehazki, egiturazko segurtasunari, sute-kasuetako segurtasunari, erabileraren segurtasunari, irisgarritasunari, energia-aurrezkiari, zarataren kontrako babesari eta osasungarritasunari buruzko betekizunak zehazten ditu.

Bere aldetik, Euskal Autonomia Erkidegoan ez dago gutxieneko bizigarritasun-baldintzak soilik arautzen dituen autonomia-eremuko araurik. Hala ere, etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokien gutxieneko baldintza batzuk jaso dira modu sektorialean, adibidez, xedapen hauetan: Irisgarritasuna Sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legean, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketaren babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuan, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren 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-bizitokien 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, oinarrizko zenbait betekizuni lotuta dago (azalerari eta garaierari, konfort termikoari, hornidurari, osasungarritasunari, irisgarritasunari, erabilerari eta



mantentze-lanei buruzkoei), etxebizitza bizitzaren etapa guztietara nahiz premia berrietara eta bizimodu modernoetara egokitzeko malgutasuna edo moldakortasuna ahaztu gabe.

Beraz, araudi berri honen bidez, ahalbidetzen da denboraren poderioz bizikidetzaren bakoitzaren inguruabarretara egokitzen diren espazio moldakorrakoak 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.

Irisgarritasun unibertsalari dagokionez, adierazi behar da Euskal Autonomia Erkidegoan indarrean dagoela Irisgarritasuna Sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legea. Horren helburua hiri-ingurunearen, espazio publikoen, eraikinen, garraiobideen eta komunikazio-sistemen irisgarritasuna bermatzea da, pertsona guztiek modu autonomoan erabiltzeko eta gozatzeko, eta, bereziki, mugikortasun murriztua, komunikazio-zailtasunak edo beste edozein muga psikiko edo sensorial, aldi baterakoak edo iraunkorrak dituztenek. Gaur egun indarrean dagoen araudian, irisgarritasun-baldintzak jasotzen dira. Etxebizitzarako eraikinak errespetatu behar dituzte, baita mugikortasun urriko pertsonentzat egokitutako etxebizitza-erreserba ere.

Arau honek, gaur egun indarrean dagoen araudian eraikinetarako jasotzen diren baldintzak bere egiteaz gain, oro har, irisgarritasun-irizpideak eta -baldintzak sartzen ditu, etxebizitzaren barruan bete beharrekoak, nahiz eta etxebizitza horiek legez egokitutako etxebizitza-erreserbaren hornidurakoak ez izan, gerora sortutako desgaitasuna duten pertsonak etxebizitza duin, egoki eta irisgarria izaten jarraitu ahal izan dezaten.

Era berean, arau hau onartuta, genero-ikuspegiaren benetan txertatu nahi da Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitza berrien diseinuan, bertan biziko diren pertsona guztiek berdintasun-baldintzetan egin dezaten, etxebizitza horiek osatzen dituzten espazioei eta garatzen dituzten jarduerari dagokienez.

Azkenik, inguruabar jakin batzuetan, ahalbidetzen da bizitegi-erabilerako eraikinak ezartzeko garatzen diren proiektu berriek edo arau hau indarrean jartzen denean egiten diren birgaitze-proiektuek funtsezko elementu bihurtzea bizigarritasuna, eraikuntzaren eta bizitegi-eraikingintzaren 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 ziurtasunezkoa bermatzeko, zeinak bere ezagutza eta ulermena erraztuko dituen, baita etxebizitzaren titularrek, Administrazio Publikoek eta sektoreko enpresek erabakiak hartzea ere.

Dekretuak honako hauek ditu: azalpen-zati bat, hamasei artikulua, bi xedapen gehigarri, bost xedapen iragankor, bi xedapen indargabetzaile, bi azken xedapen eta zazpi eranskin.

I. kapituluak, “xedapen orokorrak” izenburuan, dekretu honen xedea ezartzen du: Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldean dauden etxebizitzek eta zuzkidura-bizitokiek bete behar dituzten gutxieneko bizigarritasun-baldintzak finkatzea. Alderdi hori kontuan hartu behar da etxebizitza-aurreikuspen hori jasotzen duen plangintza onartzen den unetik.

Era berean, arauaren xedea da babes publikoko etxebizitzak kalifikatzeko errespetatu behar diren diseinu-arauak zehaztea.

II. kapituluak etxebizitzek oro har bete behar dituzten gutxieneko bizigarritasun-baldintzak arautzen ditu, babes publikoko edo sustapen pribatuko etxebizitzak izan; izan ere, izendatzaile komuna da Autonomia Erkidego honetan kokatutako etxebizitzaren erabiltzaileei bizi-proiektua behar bezala garatzeko baldintza duinak bermatzea.

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.

Arauak gutxieneko bizigarritasun-baldintzak graduatzea aurreikusten du, lehendik dauden etxebizitzak, birgaitzeko jarduketaren baten mende dauden etxebizitzak edo eraikuntza berriko etxebizitzak diren kontuan hartuta.

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, birgaitzeko jarduketan kasuan, etxebizitza berrietarako aurreikusitako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak lortzen saiatu behar dutela ezartzen da.

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.

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

Era berean, kontuan hartuta Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legean, besteak beste, infraetxeari, etxebizitzaren erabilera desegokiari eta bizigarritasun-baldintzei buruzko arau-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, baita Gobernu Kontseiluak 2012ko abuztuaren 21eko erabakiaren bidez onartu zituen jarraibideak ere, generoaren arabera 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 kokatutako etxebizitzek eta zuzkidura-bizitokiek bete behar dituzten gutxienerako bizigarritasun-baldintzak ezartzea, baita nagusiki bizitegi-erabilera duten eraikinek bete behar dituztenak ere, duinak, egokiak eta irisgarriak izango direla bermatzeko.

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

#### **2. artikulua. - Gutxienerako bizigarritasun-baldintzen printzipioak.**

Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldean dauden eta arau honetan arautzen diren etxebizitzek eta zuzkidura-bizitokiek errespetatu behar dituzten gutxienerako bizigarritasun-baldintzak honako printzipio orokor hauetan oinarritzen dira:

- a) Jasangarritasun sozialaren printzipioa, hartzailearen pertsonaren, familiaren edo bizikidetzaren unitatearen ezaugarrietarako tamainaren arabera egokitzeari dagokionez.
- b) Gizonen eta emakumeen arteko tratu- eta aukera-berdintasunaren printzipioa, irisgarritasunari dagokionez, baita eskuragarritasunari, instalazioei eta ekipamenduari dagokienez ere.
- c) Moldakortasun-printzipioa, etxebizitza erabiltzen duten pertsonen funtzioetara eta bizileku-premia aldakorretara egokitzeko.
- d) Etxebizitza osasungarriaren printzipioa, argiztapenari eta aireztapenari dagokienez.



- e) Ingurumen-jasangarritasunaren printzipioa, energia-efizientziaren, emisioen murrizketaren, konfort termikoaren, zarataren aurkako babesaren, ekonomia zirkularraren eta hondakinen sorreraren gutxitzearen arabera, etxebizitzaren bizitza baliagarriaren ziklo osoa kontuan hartuta.

### **3. artikulua. - Aplikazio-eremua.**

1.- Dekretu honen gutxienerako bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak honako hauei aplikatuko zaizkie: lehendik dauden etxebizitzei eta zuzkidura-bizitokiei, birgaitzeko esku-hartze prozesuen xede direnei, Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldean kokatutako eraikuntza berriko etxebizitzei, baita etxebizitza horiek hartzen dituzten eraikinei ere, sustapen publiko edo pribatukoak, libreak edo babestuak izan.

2.- Hirigintzako, ondareko, kulturako, ingurumeneko edo garraio-azpiegiturako babes-araubideren baten mende dauden eremu edo eraikinen kasuan, arau honetan jasotako bizigarritasun-baldintzak dagokion araudi sektorialeko aurreikuspenetara egokituko dira.

### **4. artikulua.- Definizioak.**

Dekretu hau aplikatzeari dagokionez, bertan agertzen diren terminoak arau honen VII. eranskinean horietako bakoitzerako ezartzen diren esanahiaren eta baldintzen arabera erabili behar dira.

### **5. artikulua.- Etxebizitzen eta zuzkidura-bizitokien jabeen eta erabiltzaileen betebeharrak.**

1.- Etxebizitzen 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 ezaugarriei eusteko asmoz.

2.- 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 jarduketan bitartez.

3.- 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.

4.- Etxebizitzaren gainokupazioa etxebizitzen erabilera anomaloa eta funtzio soziala ez betetzea da. Etxebizitzen eta zuzkidura-bizitokien erabiltzaileek, jabeak izan edo ez, beharrezko neurriak hartu behar dituzte gainokupazio-egoerak saihesteko.

Gainokupazioari dagokionez, etxebizitzaren azalera erabilgarriak 25 m<sup>2</sup> erabilgarri izango ditu, gutxienez, pertsona bakar batek okupazio iraunkorra izan dezan; bi pertsonarentzat, etxebizitzaren azalera erabilgarria gutxienez 35 m<sup>2</sup> izango da; eta, bi pertsona baino gehiagorentzat, etxebizitzak  $S > 20 + \{10 \times N\}$  formula aplikatuta ateratzen

dena baino azalera erabilgarri handiagoa izango du. Formula horretan N pertsonen zenbakia da eta S etxebizitzaren gutxienerako azalera erabilgarria da. Baldintza hori betetzen ez bada, etxebizitza edo zuzkidura-bizitokia gainokupatuko da.

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

1.- Dekretu honetan jasotako gutxienerako bizigarritasun-baldintzak nahitaez bete behar dira beste administrazio publiko batzuek eta dagozkien hirigintzako eta eraikuntzako udal-ordenantzek onartzen dituzten plangintza-tresnetan.

2.- Jarduketa integratuen mendeko hiri-lurzoruetan eta lurzoru urbanizagarrian bizitegi-garapen berriak egiteko eremuen antolamendu xehatua beren zehaztapenen artean sartzen duten hirigintza-plangintzako tresnek beren memorian jasoko dute haien diseinuak aukera ematen duela arau honen III. eranskinean jasotako baldintzak betetzeko. Era berean, eskakizun hori hirigintza-plangintzako tresna horien eraikuntza-araudian sartuko da.

Hiri-lurzoru gisa sailkatutako lurzoruetan egindako jarduketan kasuan, eskakizun hori partzialki edo guztiz betetzea ezinezkoa denean, arrazoiak eta ezintasuna behar bezala justifikatu beharko dira.

3.- Barruko Birgaitze Plan Bereziak onartu behar dituzten arloen kasuan, horiek ezarriko dituzte arau honetan jasotako aurreikuspenen arabera aplikatu beharreko gutxienerako bizigarritasun-baldintzak.

4.- Arau honetan ezarritako baldintzen betetzea edo justifikazioa artikuluko honetan jasotako plangintza orokorreko eta garapenerako tresnak onartzeko prozeduretan jasoko da.

## **II. KAPITULUA. GUTXIENERAKO BIZIGARRITASUN-BALDINTZAK**

**7. artikulua.- Gutxienerako bizigarritasun-baldintzak.**

1.- Euskal Autonomia Erkidegoan dauden etxebizitzak eta horiek hartzen dituzten eraikinak bizigarritzat hartuko dira dekretu honen I. eranskinean jasotako gutxienerako bizigarritasun-baldintzak betetzen badituzte.

2.- Lehendik dauden etxebizitzetan eta horiek hartzen dituzten eraikinetan egiten diren birgaitze-jarduerek, proiekturik behar badute, dekretu honen II. eranskinean jasotako gutxienerako bizigarritasun-baldintzak bete beharko dituzte.

3.- Eraikuntza berriko etxebizitza guztiek eta horiek hartzen dituzten eraikinek dekretu honen III. eranskinean jasotako gutxienerako bizigarritasun-baldintzak bete beharko dituzte, beren ezaugarriak direla-eta zuzkidura-bizitokiei buruzko diseinu-arauak bete beharko dituzten lankidetzat-etxebizitzetan kasuan izan ezik.

**8. artikulua.- Babes publikoko etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak gutxienerako bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak.**

1.- Euskal Autonomia Erkidegoko babes publikoko etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak aurreko artikuluan jasotako gutxienerako bizigarritasun-baldintzak bete behar dituzte, baldin eta existitzen badira, birgaitzen badira edo eraiki berriak badira, eta dekretu honen IV. eranskinean jasotako diseinu-arauak bete behar dituzte.

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

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

1.- Etxebizitza edo zuzkidura-bizitokia dagoen udalak, lizentzia-eskabidean interesa duen pertsonak hala eskatuta, arau honetan ezarritako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzetik salbuetsi ahal izango du dekretu honen VI. Eranskinean jasotako kasuetan eta prozeduran.

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

3.- Udalak salbuespenari buruz ematen duen ebazpenak, hala badagokio, ez du ondoriorik izango Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrean etxebizitzaren arloan eskumena duen organoak eman behar duen babes publikoko etxebizitzaren kalifikazioa lortzeari dagokionez. Nolanahi ere, salbuespen-ebazpenak eman ahal izango dira, baldin eta ondoren babes publikoko etxebizitzaren nahitaezko behin-behineko kalifikazioa lortzen bada.

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

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

Etxebizitza batek edo zuzkidura-bizitoki batek dekretu honetan jasotako aurreikuspenen arabera aplikatu beharreko gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzen ez baditu, infraetxetzat hartuko da.

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

1.- Etxebizitza edo zuzkidura-bizitokia kokatuta dagoen udal-mugarterako udalak bizitzeko desegokitzat 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.

2.- Etxebizitza edo bizitoki batek gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzen ez dituela ulertuko da, bizigarritasunik ezaren-adierazpenaren ondorioetarako, arau honetan jasotako gutxieneko espazioaren, altuera librearen eta osasungarritasunaren baldintzak betetzen ez dituenean.

3.- Etxebizitza edo bizitoki bat erabiltzea pertsonen segurtasun edo osasunerako arriskutsua dela joko da, artikulua honetan jasotakoaren ondorioetarako, gainokupazioa gertatzen denean eta arau honetan adierazitako osasungarritasun-baldintzak betetzen ez direnean.

4.- Udalak bizigarritasunik ezaren-adierazpena egin ahal izango du, baldin eta egiaztatzen badu aurreko ataletan adierazitako inguruabarrak gertatu direla.

5.- Udalak bizigarritasunik ezaren-adierazpena egin ahal izango du bere eskumen-eremuan sartzen diren hirigintza-prozeduren esparruan, hala nola hirigintza-lizentziak ematea, legezko aurri-adierazpena, betearazpen-aginduak, edo indarrean dagoen hirigintza-araudiak esleitzen dion ikuskapen-lanaren ondorioz.

Era berean, dagokion udalak bizigarritasunik ezaren-deklarazio hori eman ahal izango du herri-administrazioek beren eskumenen esparruan sustatzen dituzten hiri-berroneratzeko edo eremu degradatu izendatzeko proiektuetan.

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

1.- Bizigarritasunik ezaren adierazpena administrazio-egintza bat da. Horren arabera, egiaztatzen da 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
- Bizigarritasunik ezaren adierazpena justifikatzeko arrazoiak
- Bizigarritasunik ezaren egoera leheneratzeko hartu behar diren neurriak, emandako epea eta aipatutako neurriak gauzatzeko arduraduna identifikatzeko datuak

## **13. artikulua.- Bizigarritasunik ezaren adierazpenaren itzulketa.**

1.- Etxebizitza edo zuzkidura-bizitokia dagoen udalerriko udalak egiaztatu beharko du bizigarritasunik ezaren adierazpenean jasotako neurriak hartu direla, bai neurri horiek hartzeko arduradun pertsonak aurkeztutako dokumentazioaren bidez, bai etxebizitza edo bizitokia bisitatuz.

Neurriak hartzeko, bizitegi gabetasun-adierazpenan adierazitako neurriak hartzera behartuta dagoen pertsonak aurkeztu behar duen dokumentazioa aurkeztu behar bada, dokumentazioak gutxienez teknikari eskudun batek sinatutako txosten bat izan beharko du, Eraikuntzaren Antolamenduari buruzko Legean aurreikusitakoarekin bat etorritz.

2.- Udalak etxebizitza edo zuzkidura-bizitokia arau honetan jasotako bizigarritasun-baldintzetara egokitzen dela egiaztatu ondoren, ebazpen bat emango du, bizigarritasunik ezaren adierazpena ondorioz gabe uzteko eta etxebizitza okupatu ahal izateko.

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

### **14. 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.

**15. artikulua.- Etxebizitzen eta zuzkidura-bizitokien gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzea.**

1.- Lehendik dauden etxebizitzen gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzen direla egiaztatu ahal izango da teknikari eskudunak idatzitako txosten baten bidez, dekretu honen eranskinean edo etxebizitzaren kalifikazio-ebazpenean jasotako alderdietan oinarrituta, babes publikoko etxebizitza denean.

Eraikinaren ikuskapen teknikoaren txostenak eta, hala badagokio, akatsak zuzendu izanaren ziurtagiriak, Euskal Autonomia Erkidegoko eraikinen ikuskapen teknikoari buruzko uztailaren 24ko 117/2018 Dekretuan jasotako baldintzetan egindakoak eta erregistratutakoak, egiaztatu ahal izango du etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak betetzen direla kontserbazioari, segurtasunari, estankotasunari eta egiturazko sendotzeari dagokienez.

2.- Birgaitze-jarduketan eta etxebizitzen eta zuzkidura-bizitokien eraikuntza berrien kasuan, aplikatu beharreko gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzen direla justifikatzeko agiriak jaso beharko dira eraikuntza- edo birgaitze-jarduera horiek egiteko beharrezkoak diren dokumentu teknikoan memorietan, arau honen V. eranskinean adierazitako baldintzetan.

**16. 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**

Arau honetan xedatutakoaren ondorioetarako, lehendik dagoen etxebizitzatzat hartuko dira arau hau indarrean jarri aurretik eraikitako etxebizitzak.

**Bigarrena**

Arau honetako aurreikuspenen babesean eraikitako etxebizitza berriak birgaitzen direnean, arau honetako III. eranskineko gutxieneko bizigarritasun-baldintzak aplikatuko dira, eraikitzeke unean aplikatu ziren baldintza berberak bete behar baitituzte.

## **XEDAPEN IRAGANKORRAK**

**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.**

Bizitegi-erabilerarako oin berriko eraikin guztiek eta bizitegi-erabilerarako edo zuzkidura-bizitokietarako birgaitzen diren eraikin guztiek, baldin eta obra-lizentzia dekretu hau indarrean jarri ondoren eskatzen bada, dekretu honek ezartzen dituen gutxieneko bizigarritasun-eskakizunetara egokitu behar dute.

Oin berriko bizitegi-erabilerarako eraikinen eta etxebizitza erabilerarako birgaituko diren eraikinen edo zuzkidura-bizitokien kasuan, horien obra-lizentzia arau hau indarrean sartu aurretik eskatu bada, lizentzian jasotako aurreikuspenen arabera gauzatuko dira.

### **Hirugarrena.**

Babes publikoko etxebizitzaren sustapenak, horien titular diren pertsona publiko edo pribatuek sustapen horien behin-behineko kalifikazioa eskatu badute, erregelamendu honen aurreko araudian aurreikusitakoaren arabera izapidetuko dira. Arau hau indarrean sartu eta bi urteko epean sustapen horien behin betiko kalifikazioa adosten ez bada, sustapenean dekretu honetan sustapen horietarako aurreikusitako ezaugarri teknikoak hartu beharko dira kontuan.

### **Laugarrena.**

Arau hau indarrean sartzean hasieran onartuta dauden plangintza-tresnak behin betiko onartu arte izapidetu ahal izango dira, erregelamendu honen aurreko araudian aurreikusitakoaren arabera. Tresnaren behin betiko onespina arau hau indarrean sartu eta bi urteko epean egiten ez bada, tresna hori dekretu honetako aurreikuspenetara egokitu beharko da behin betiko onespina hori egiteko.

### **Bosgarrena.**

Udalek, bi urteko epean, udal eraikuntza-ordenantzak arau honetan aurreikusitako aurreikuspenetara egokitu beharko dituzte.

## **XEDAPEN INDARGABETZAILEAK**

### **Lehenengoa.**

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.

### **Bigarrena.**

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 30 egunera 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 DAUDEN ETA BIRGAITZEKOAK EZ DIREN ETXEBIZITZEN ETA ZUZKIDURA-BIZITOKIEN GUTXIENENKO BIZIGARRITASUN-BALDINTZAK**

Lehendik dagoen etxebizitza bizigarritzat joko da egitura- eta eraikuntza-egokitzapena duen eraikin batean dagoena, erabilera- eta mantentze-egoera egokian dagoena eta gutxienerako baldintzak betetzen dituen azalera erabilgarriari, barne-banaketari, aireztapenari, argiztapen naturalari eta aireztapenari, ur- eta saneamendu-instalazioei, elektrizitateari, isolamendu termiko eta akustikoari, berokuntzaren edo gas naturalaren instalazioari, higiene-zerbitzuei eta sukaldeko oinarrizko instalazioei dagokienez.

Etxebizitza hauek bizigarritasun-baldintza horiek betetzen dituztela joko da:

- Udal-plangintzak finkatutako eta 1944ko martxoaren 1a baino lehen lizentzia baten babespean eraikitako etxebizitzak, lizentzia horietan zehazten diren baldintzak eta etxebizitzek bete behar dituzten gutxienerako higiene-baldintzak zehazten dituen 1944ko otsailaren 29ko Aginduaren xedapenak betetzen badituzte eta erabilera- eta kontserbazio-egoera onean badaude.
- 1944ko martxoaren 1etik 2002ko abenduaren 31ra arte eraikitako etxebizitzak, baldin eta, dagokion udal-lizentziaren babespean, lizentzia horretan zehaztutako baldintzak eta ematen diren egunean indarrean zeuden bizigarritasun-arauak betetzen badituzte eta erabilera- eta kontserbazio-egoera onean badaude.
- 2003ko urtarrilaren 1etik arau hau indarrean jarri arte eraikitako etxebizitzak, baldin eta, dagokion udal-lizentziaren babespean, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketara babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren III. eta IV. eranskinetako xedapenak betetzen badituzte (eraikuntza batek egitura eta eraikuntza aldetik egokia izan dadin bete behar dituen baldintza orokorrak eta etxebizitzaren gutxienerako bizigarritasun-baldintzak).

Etxebizitza hartzen duen eraikinaren eraikuntza-data zehazterik ez badago, etxebizitzek bete behar dituzten gutxienerako higiene-baldintzak zehazten dituen 1944ko otsailaren 29ko Aginduan jasotako xedapenak betetzen dituztenean joko da etxebizitza hori lehendik dagoen etxebizitza bizigarritzat, arau honen ondorioetarako.

Lehendik dauden zuzkidura-bizitokiak eta horiek hartzen dituen eraikina bizigarritzat hartuko dira, hirigintza-lizentzia edukitzeaz gain, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren arloko finantza-neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuan ezarritako baldintzak betetzen dituztenean, eraikuntza- eta diseinu-baldintzei dagokienez, dekretu hori indarrean sartzen denetik dekretu hau indarrean jartzen den arte.





## II. ERANSKINA.

### LEHENDIK DAUDEN ETA BIRGAITZEKOAK DIREN ETXEBIZITZEN ETA ZUZKIDURA-BIZITOKIEN GUTXIENENKO BIZIGARRITASUN-BALDINTZAK

Arau hauek aplikatzearen ondorioetarako, lehendik dauden etxebizitzetan edo eraikinetan esku hartzeko obratzat hartuko dira honako hauek: egitura egokitzea, egokitze funtzionala, etxebizitzara bideratutako azalera aldatzea edo etxebizitza-kopurua aldatzea, baita etxebizitzarik gabeko eraikin baten birmoldaketa edo birgaitze integrala ere, baldin eta eraikin hori sortzeko helburua badu, eta haren erabilera nagusia bizitegikoa bada.

Birgaitze-obrek kontuan hartuko dituzte higiezin batek etxebizitza-erabilera gauzatzeko gai dela egiaztatzen duten baldintzak eskuratzeko edo hobetzeko beharrezkoak diren aldaketak, etxebizitza isolatu gisa edo eraikin baten zati gisa, eta arau honen III. eranskinean jasotako bizigarritasun-baldintzak lortzera bideratu beharko dira. Hala, lehendik dagoen eraikin edo etxebizitza batean egiten den esku-hartze oro, puntuala, partziala edo integrala izan, arau honen III. eranskineko baldintzen mende dago.

Birgaitze-jarduketaren ondorioz lankidetzatza-etxebizitzak lortzen direnean, horien erabilera- eta jabetza-erregimena edozein dela ere, etxebizitza horiek arau honetan zuzkidura-bizitokietarako jasotzen diren diseinu-arauetara egokitu beharko dira.

Aipatutako III. eranskineko bizigarritasun-baldintzak betetzea ezinezkoa bada, birgaitzeak abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuan, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzkoan, etxebizitzaren eta hura hartzen duen eraikinaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzei dagokienez, araututakoa bete beharko du, subsidiarioki eta udal-lizentzia lortzeko aurkezten den dokumentazioan justifikatu ondoren.

Altuera edo azalerak mugatzeagatik edo argiztapen-bao berriak ireki ezin direlako ezin bada bete arau honen III. eranskinean ezarritakoa, ezta ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuan ezarritakoa ere, irtenbideak emango dira etxebizitzak, gutxienez, erabilera- eta kontserbazio-egoera onean egon daitezen, I. eranskinak ezarritakoari jarraikiz. Hori guztia teknikarien adostasunarekin bat egingo da.

Arau horiek lehendik dauden eraikinetan esku hartzeko proiektuei aplikatzerakoan, honako printzipio hauek hartuko dira kontuan:

- a) Okerragotze ezaren printzipioa; izan ere, proposatzen den erreformak ezin ditu aurretik zeuden bizigarritasun-baldintzak eta -eskakizunak okerragotu, proposatzen den birgaitzeak lehendik dagoen etxebizitza banatzea dakarrenean barne.
- b) Proporzionaltasun-printzipioa; eskatutako esku-hartzearen irismenaren eta esku-hartzeak gutxieneko bizigarritasun-baldintzen gainean dakarren hobekuntzaren arteko erlazioari buruzkoa da, baina eskatutako baldintzak ezin du ekarri bizigarritasuna hobetzeko neurritz kanpoko kosturik edo ekonomikoki bideraezin bihurtzen duenik.

- c) Esku-hartze ezaren printzipioa; horren arabera, eraikinaren edo etxebizitzaren gaineko esku-hartze partzialak ez du esku-hartze osoa eragin behar.
- d) Bateriaezintasun-printzipioa; ezarritako baldintza betetzea ezinezkoa denean eraikin osoa edo zati bat katalogazio- edo babes-araubideren baten mende dagoelako.

### III. ERANSKINA.

## ERAIKUNTZA BERRIKO ETXEBIZITZEN GUTXIENeko BIZIGARRITASUN-BALDINTZAK

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

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

Eraikinaren solairu guztietan dauden espazio eta elementu komun guztiak, eskailerak barne, konfigurazio espazial egokiarekin proiektatu eta gauzatuko dira, segurtasun-pertzepzioa bermatzeko.

Eraikinaren barrualderako sarbideak 2 metro baino gutxiagoko sakoneran kokatuko dira, beheko solairuko itxituratik, eta bidezidorrak sortzea saihestuko dute.

Sarbide-atariek konfigurazio espazial argia eta erregularra izango dute.

Espazio komun guztietan saihestu egingo da angelu hilak, atzeraemanguneak, izkinak, gune ilunak eta eraikinaren erabiltzaileen segurtasuna arriskuan jar dezaketen gainerako espazioak egotea. Angelu edo izkina mota horiek egonez gero, ispiluak edo bestelako sistema bisualak eduki beharko dira espazioak behar bezala ikusten direla bermatzeko.

Espazio komun guztiek argiztapen egokia izan beharko dute, eta pizte-sistema automatikoa.

Eraikin baten fatxadako argiztapen- edo aireztapen-baoak kanpoko altueran 2 metrora baino gutxiagotara daudenean, zuloaren beheko kotatik sestraren kanpoko kotaraino, intrusismoaren aurkako segurtasun-sistemak izango dituzte.

Igogailuek segurtasun-sistemak edo -mekanismoak izango dituzte garajetik eta garajeraino sartzeko, eraikinean edo etxebizitzetan intrusio-arazorik egon ez dadin.

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

Eraikina diseinatzean, eranskin honetan etxebizitza eta zuzkidura-bizitokietarako aurreikusitako eguzkitasun-baldintzak betetzen direla bermatuko da.

Baldintza hori kontuan hartuko da arau honen 6. artikuluan jasotako plangintza-tresnak onartzeko prozeduretan eta etxebizitzaren diseinuan, etxebizitza horiek Eranskin honetako osasungarritasun-baldintzen (argiztapena eta aireztapena) III-B.2 atalean jasotako baldintzetara egokitu ahal izateko.

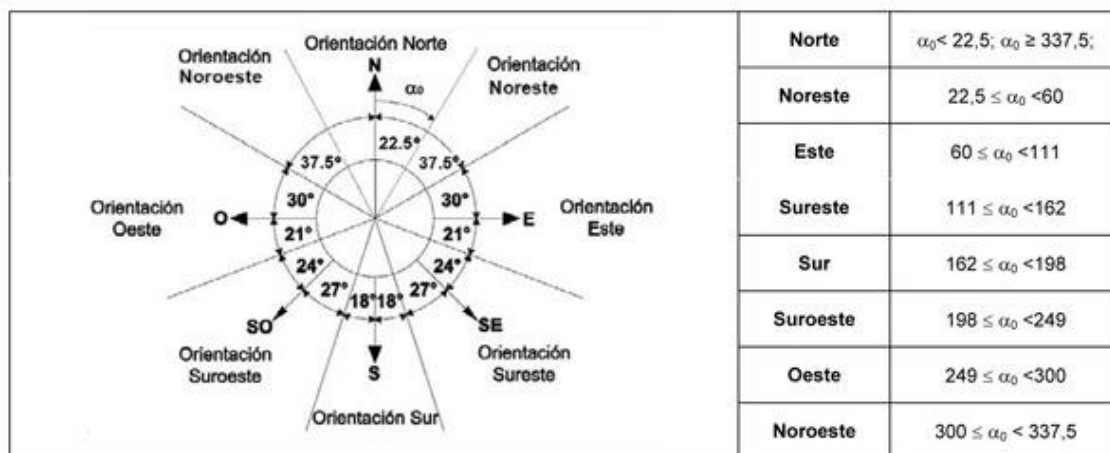
Eraikinak planifikatzean eta diseinatzean, etxebizitzak behar bezala eguzkitan egongo direla bermatu behar da. Horregatik ez da onartuko etxebizitza-diseinurik, baldin eta horien elkarbizitza- edo pribatutasun-eremu guztiek ipar-mendebaldera, iparraldera eta ipar-ekialdera ematen badute.

Arau honen ondorioetarako, bizikidetza- edo pribatutasun-eremuetatik hartzen dira egonlekuak, egongela-jangela, egongela-sukaldea-jangela eta logelak

Etxebizitzak diseinatzean, bizikidetza- edo pribatutasun-eremuetako fatxaden azaleraren % 30ek, gutxienez, ipar-mendebaldeko, iparraldeko eta ipar-ekialdeko orientazioaz

bestelako orientazioa izan beharko du, eta gutxienez gela horietako batean eguzkitzea bermatu beharko da.

Horretarako, eguzki-arkua honako sektore hauetan banatzen da:



Eraikinaren eta fatxadaren orientazioari esker, etxebizitza guztietan gutxienez elkarbizitza-edo pribatutasun-eremuetako batek alfa angelu bat izango du (fatxadaren iparralde geografikoak eta kanpoalde normalak osatzen dutena), ekialdeko, hego-ekialdeko, hegoaldeko, hego-mendebaldeko eta mendebaldeko orientazioei dagokiena.

Hegoaldera begira dauden fatxadak dituzten eraikinak bereizteak aukera emango du orientazio horretara ematen duten etxebizitzetako gelak neguko solstizioan gutxienez bi ordutik gorako soleamendua lortzeko moduan jartzeko, eta, ahal dela, bizikidetzaren eremuetarako erabiliko dira.

Etxebizitza ororen fatxadaren % 51, gutxienez, lurraren sestraren gainean eraikiko da, eta fatxadaren altuera gisa hartuko da lurraren eta sabai bukatuaren arteko barne-altuera libre.

Etxebizitza-eraikin kolektiboetan erdisotoko etxebizitzak eraiki ahal izango dira, baldin eta etxebizitza guztiak 1,20 m igotzen badira, gutxienez, kanpoko sestetako edozein puntutatik.

Etxebizitzetako argiztapena edo aireztapena patio baten bidez konpondu ahal izango da. Patio hori eraikin baten barruan dagoen eta teilaturik ez duen gun bat da.

Patioa ondoko beste patio batzuetatik edo bide publikotik bereiziko duten hormez inguratuta egon daiteke, edo eraikin bereko gainerako piezez inguratuta.

Patioetara elementu komun batetik sartuko da, edo, etxebizitzak erabilera-eskubidea badu, bertatik.

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

**Patio irekiak eta atzeraemanguneak.** Fatxadara irekitako patioek honako 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, nolana 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 sakonerak 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 ezarritakoa izango da.

**Uharte-patioa:** hirigintza-plangintzak dimentsioei, lerrokadurei eta abarri dagokienez araututakoa da, hori eratzen duten lurzatien 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 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 (K+C)	$\varnothing \geq H \geq 3 \text{ m}$
– Logela, 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 modu naturalean 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-emarien gutxienekoen arabera, eta gutxienekoa

patioaren azaleraren ehuneko hamar (% 10) baino handiagoa izango da. Patioak argizatzen dituzten proiektzio horizontaleko azalera, gutxienez, patio horretarako eskatutako gutxieneko azaleraren % 100 izango da, eta, egiturarik gabeko argi-zuloetako elementu gardenen kasuan, betiere, haren azaleraren 2/3 baino gehiago.

Patio itxiak perimetroan estaltzen badira, garbitzeko, janaria prestatzeko eta lo egiteko espazioak baino ezin izango zaizkie eman patio horiei. Estalitako patio horiei ezin izango diete inola ere eman egongela-jangela-sukaldea, egongela eta sukalde-jangela izaera.

Patioaren barruko zoruak hustubide sifonikoa izango du.

**Eskailera.** Eraikineko eskailera komunak eguneko argiztapen naturala izango du, ahal dela fatxaden edo patioen bidez, eta, halakorik ezean, eguneko argiztapen natural zenitala, eta solairu bakoitzean automatikoki pizteko argi artifizial osagarria.

a) Fatxada edo patioen bidez argizatzea.

Etxebizitza bat dagoen solairu bakoitzeko argiztapen-zuloaren gutxieneko azalera 1,00 m<sup>2</sup>-koa izango da, eta aireztapenerako azalera horren 1/3ra murriztu ahal izango da.

Argiztapena ez da erabilera pribatuko balkoi edo terrazen bidez egingo.

b) Argiztapen zenitala.

Lau solairuraino onartuko da, eta erdiko bao bat libre geratu beharko da eskaileraren altuera osoan, 1,10 m-ko diametroko zirkulu bat inskribatu ahal izateko. Eskaileraren begiak gutxienez 0,08 H-ko diametroa duen zirkulu bat inskribatzea ahalbidetuko du, eta H eskaileraren abiapuntutik eguzkiaren batez besteko altueraraino dagoen altuera; aireztapena esparruaren azaleraren 0 1/20 ludikoaren azaleraren % 10eko gutxieneko azalera duen irekiduren bidez bermatuko da.

Erdiko zuloak eskailera-kaxaren oinplanoko azaleraren 2/3 baino azalera zeharrargi handiagoa izango du.

Baranda edo karelek, hala badagokio, zati opakua 40 cm-ko altuerara mugatuko dute, aztarnaren kanpoko ertzaren bertikalean neurtuta.

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

**Sarbidea.** Etxebizitza kolektiboak, familia bakarrekoak edo atxikiak dituen eraikin orok, bere lurzatiak barne, sarbide bat izango du bide publikotik, bide publikoaren ondoko espazio libre batetik, edo bide-zortasunerako eskubidea duen aldameneko lurzati batetik.

Eraikinera iristeko, irisgarritasun unibertsaleko irizpideen arabera ibilbide irisgarri bat egingo da. Ibilbide horrek behar bezala seinaleztatuta egon beharko du, eta gauez piztutako argiztapen artifizial automatikoa izan beharko du pertsonen mugimenduarekiko, konfigurazioaren arabera.

Eraikinak irisgarritasun unibertsaleko irizpideen arabera ibilbide irisgarria duela ziurtatuko da, horiek osatzen dituzten etxebizitzetara iristeko.

Eraikinera sartzeko, etxebizitza bakoitzera deitzeko gailu bat egongo da eraikinaren kanpoaldetik, ikusmena ezagutzeko eta irekitzeko gailuarekin. Dei-gailuak antibandalikoak izango dira.

**Ataria:** eraikinera sartzeko atearen ondoko barruko espazioan, 2 metroko diametroa duen zirkulu bat inskribatu ahal izango da lurzoruaren planoan.

Etxebizitzek eta horiei lotutako erabileretarako espazioek sarbide independentea izango dute ataritik; horrela, azken horretatik plangintzak baimendutako beste erabilera batzuetarako espazioetarako sarbidea ere emango da. Eraikinean etxebizitzari lotuta ez dauden beste erabilera batzuk edo etxebizitzari lotuta ez dauden plazak dituzten garajeak badaude, oinezkoentzako ibilbide irisgarri independente bat prestatuko da.

Eraikinera sartzeko atearak zati gardenak izan beharko ditu, gutxienez azaleraren % 75en barrualdea eta kanpoaldea ikusteko. Zati garden horiek 0,7 m eta 1,7 m arteko altueran kokatu beharko dira. Eraikinera sartzeko atearak automatikoki ireki ahal izateko sistemak izan ahal izango ditu, betiere, aldi berean, eskuz irekiko dela bermatzen bada.

**Zirkulazio-espazio erkideak.** Solairuen arteko komunikazio-elementuek (eskailerak eta igogailua) aukera emango dute etxebizitza guztietara eta horien eranskinetara (trastelekuak eta garajeak) eta eraikineko lokal edo gela komunetara zuzenean sartzeko.

Komunikazio-ibilbideak, etxebizitzaraino edo eranskineraino, irisgarriak eta seguruak izan behar dira, bidezidorrik gabe edo segurtasuna bermatzeko neurriekin.

Eraikinaren barruko zirkulazio-pasabideen zabalerari eta antolamenduari esker, prisma baten pasabide horizontala igaro ahal izango da, berrehun zentimetroko luzeran, laurogei zentimetroko zabaleran eta hirurogeita hamabost zentimetroko altueran (200 x 80 x 75 cm).

Zirkulazio-eremu komunetan altuera librea 2,40 m-koa izango da gutxienez, eta unean-unean 20 cm murriztu ahal izango dira egiturako edo instalazioko elementuen pasabide kritikoetarako.

**Estalkirako sarbidea.** Etxebizitza kolektiboko eraikinen kasuan, estalkia mantentzeko sarbidea edo bertan instalatutako ekipamenduen sarbidea erabilera komuneko gune batetik ezarriko da, giltzaz ixteko sistemarekin. 1mx1m-ko neurriak izan beharko ditu pertsona bat, tresnak eta materialak sartzeko eta mantentze-lanak egiteko. Gutxienez, eskala finko, ezkatagarri edo soluzio baliokide baten bidez egingo da.

**Eskailerak.** Eskailerek ez dute bidezidorrik izango seguruak izan daitezkeen, eta, hala badagokio, ispiluak edo bestelako sistema bisualak izan beharko dituzte espazioak behar bezala ikusteko, eta pizte-argi automatiko egokia.

Eskailerek solairu bakoitzeko seinaleak izango dituzte eskaileran bertan. Eskailera etxebizitza-banagailutik bereizita edo zatituta dagoenean, atearak beirazko okulua edo 30 cm-ko diametroko zati gardenak izango dute. Atearen zati gardenak 0,7 m eta 1,7 m arteko altueran kokatu beharko dira.

**Igogailua.** Eraikinak barrualderako sarbidea eta elementu komunekiko (garajeak, trastelekuak eta erabilera komunitarioko beste gela erantsi batzuk) komunikazioa errazten duela ziurtatuko da solairu guztietan, modu independente eta seguruan pertsona guztientzat.

Igogailu-hornidurak eskailburuko atek eta kabinako atek izango ditu, 0,7 eta 1,7 metro arteko azalera gardenarekin.

Beti egongo da igogailu bat gutxienez, kabinaren irisgarritasun-baldintzak bete beharko dituena: 1,40 metroko hondoa eta 1,10 metroko zabalera (8 pertsonako edukiera). Gainerakoek 1,25 m-ko sakonera eta 1 m-ko zabalera izan beharko dute gutxienez (6 pertsonako edukiera). Sarrera eta irteera beste norabide batean badaude, behar bezala seinaleztatuko dira eta gutxienez 1,50 m x 1,50 m-ko neurriak izango dituzte.

Igogailuen zuzkidura etxebizitza guztiei zerbitzu egokia emateko adinakoa izango da, eta, beraz, aurreikusitako pertsona-trafikoaren arabera.

Igogailuen kopurua eta edukiera justifikatu beharko dira, pertsona batek igogailuan bidaiatu ahal izateko 90 segundo baino gehiago itxaron behar ez izateko moduan. Horretarako, 5 minutuan ( $P_{5min}$  zk.) eraikinaren altuera osoan zehar garraiatu beharreko pertsona kopuruaren % 10eko karga-ahalmena hartuko da kontuan, solairuen % 75ean geldituz. Okupazioa kalkulatu da SI3 - Okupatzaileen ebakuazioa atalean ezarritako m<sup>2</sup>-ko pertsonen zerrendaren arabera. 2 DB SI okupazioaren kalkulua, Eraikuntzaren Kode Teknikoaren (2.1 taula. Okupazio-dentsitateak). Edonola ere, 24 etxebizitza edo zatiki bakoitzeko igogailu bat jarriko da gutxienez.

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

Eraikinek honako ekipamendu hau izango dute:

- Postontzi irisgarriak.
- Garbiketa-gela, gutxienez 1.5m x 2m-koa, garbiketa-tresnetarako eraikineko eremu komun batean, ur-kontsumoko puntua eta hustutegia dituena.
- Bizikletak, haur-autoak edo haur-aulkiak eta mugikortasun urriko pertsonentzako laguntza-produktuak aparkatzeko eta gordetzeko lokal bat. Gutxienez, 1,5 bizikleta hartzeko moduko azalera erreserbatuko da etxebizitza-unitate bakoitzeko, haur-aulki bat 10 etxebizitza-unitateko eta laguntza-produktu bat mugikortasun murriztua duten pertsonentzako 10 etxebizitza-unitateko.

Lokal horretara ataritik sartuko da. Lokala sestra azpiko solairuetan jarri ahal izango da, ataritik igogailuaren bidez zuzenean komunikatuta dagoenean.

Lokalak ur-hartunea eta hustubidea izango ditu, eta zoru, sabaita horma guztiek akaberako estaldura izango dute.

- Instalazioen hodi orokorrak irisgarriak eta erregistragarriak izango dira eraikineko eremu komunetik.



- Eraikinak berokuntza zentrala duenean, galdara-gela iragazgaiztu egingo da, eta plaketa irristagaitzez lauzatuta egongo da. Horrez gain, haietaranzko maldak dituzten estolda-zuloak izango ditu.

### **III-A.5: trastelekuak.**

Etxebizitzarako bizitegi-erabilerako eraikinetan trastelekurako espazioak egon ahal izango dira, eta bereizi egingo dira erregistroan etxebizitzetara lotuta daudenak eta eraikinean bertan bizi diren pertsonentzat direnak eta atxiki gabe daudenak, aurrekoen bestelako pertsonen erabil ditzaketenak.

Etxebizitzen eraikinean bizi diren eta horiei lotuta dauden pertsonentzako trasteleku-espazioen kasuan, lokal independente batean egindako trastelekuez gain, trasteleku-erabilera eskusiborako diren etxebizitzetara atxikitako esparruak ere onartuko dira, baldin eta etxebizitzetan sartu ezin badira eta sarbide zuzena badute kanpotik edo eraikinaren zirkulazio-eremu komunitatik edo aparkaleku-plaza batetik (hala badagokio). Bi elementuak lotuak izatea

Trastelekurako sarbidea garaje-plaza bada, bi elementuak elkarri lotuta egongo dira, eta biak etxebizitza berari.

Trastelekuaren azalera 3 m<sup>2</sup>-tik gorakoa izango da, eta trastelekuaren bolumena zeharkatzen duen edozein elementu bertikalen ondoko bi aldean arteko gutxieneko distantzia (hala nola, pilareak edo ebakuazio-hodiak eta ixteko paramentu bertikalak) 0,80 m-koa izango da; horrela, trastelekuaren barruko punturen batean 1,20 m-ko zirkulua inskribatu ahal izango da.

Kanpoko argiztapen-azalera, halakorik balego, barruko lurzorua mailatik 1,80m-tik gora egongo da. Trastelekuek aireztapena izango dute, barruan kondentsaziorik gerta ez dadin.

Gutxieneko altuera libre 1,50 m-koa izango da, eta sarbidean 2,20 m-tik gorakoa.

Paramentu guztiak estalita egongo dira, eta kanpoaldean identifikazio-errotulua jarriko da.

Trasteleku guztiek proiektuaren dokumentazioaren arabera identifikazio-errotulu bat izango dute.

### **III-A.6 aparkalekuak.**

Hirigintzako baldintzatzaileengatik eraikuntza-profilak etxebizitzetarako eraikin bat sestra azpiko solairuetan eraikitzea behartzen duenean, horietan aparkaleku kolektiboak daudenean, horiek sarbide berezia izango dute.

Nolanahi ere, eraikinean etxebizitzetara lotutako eta eraikinean bizi diren pertsonen erabiltzeko diren garajeak daudenean, garaje horiek aparkalekura zuzenean sartzeko aukera izango dute, eraikineko eskailera komunak zerbitzatutako eremu komunitatik eta igogailutik, aparkaleku kolektiboko solairu guztietan.

Aparkaleku kolektiboen argiztapena, ahal dela, argi naturalaren bidez egingo da. Argiztapen artifiziala led-ekin eta automatikoki piztuko da. Ikuspen gutxiko bidegurutzetan eta bi noranzkoko arrapaletan ikuspena errazteko sistemak jarriko dira.

Erkidegoko aparkalekuak ibilgailu elektrikoak kargatzeko guneak aurrez instalatuz hornitu beharko dira.

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

Aparkalekuek sarbide- eta itxarote-espazio bat izango dute kanpoaldera sartzeko, gutxienez 5 m-ko sakonerakoa eta gehienez % 5eko maldakoa.

Garajeen sarrerak ate automatikoa izango du, sartzeko giltzarekin eta urrutiko eragingailuarekin.

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

Garajeko arrapalak daudenean, malda maximoa % 16koa izango da tarte zuzenetan, eta % 12koa tarte kurbatuetan. Garajeko arrapalak estali ahal izango dira.

Ardatzean neurtutako arrapala-bira ororen kurbadura-erradioa 6 metrokoa izango da gutxienez. Ispiluak jarriko dira biraketa-aldaketetan.

Illaran eta baterian 45°-ko aparkalekuetara sartzeko erroadura-korridoreak 4 m-koak izango dira; baterian 90°-ko aparkalekuen kasuan, 5 m-koak.

Aparkaleku-plazaren aurrealderaino sartzeko, 3 metroko zabalera duten birak egin ahal izango dira, eta ardatzera 4.50 metrotik gorako erradioak bidaliko dira.

Salbuespen gisa, aparkalekura sartzeko autoen gaineko aparatuak instalatzeko baimena eman ahal izango da. Sarbidea sistema horren bidez bakarrik egiten denean, aparatu bat instalatuko da hogeit plaza edo frakzio bakoitzeko. Itxaroteko espazio horizontalak 10 m-ko sakonera izango du gutxienez, eta haren zabalera ez da 6 m-tik beherakoa izango.

Aparkalekuen gutxieneko altuera librea 2.20 m-koa izango da kasu guztietan, eta aparkaleku-plazen hondoetan soilik murriztu ahal izango da, gutxienez 1.50 m-ra arte, 0,60 m-ko gehieneko sakoneran.

Aparkaleku-partzelek azalera horizontala izango dute (gehienez % 5eko malda), eta horien gutxieneko neurriak 2,30 x 4,80 m-koak izango dira, eta ez dute inolako egitura edo instalaziorik izango. Bateria-aparkalekuetan, plazaren alboko itxitura bakoitzeko, zabalera 20 cm handituko da. Zaku-hondoaren kasuan, 40 cm-ko handitzea egingo da. Zutabeak edo antzeko oztopo finko bat dagoenean, lurzatiaren luzeraren erdiko hereneko ahokaduran ez ezik, alboko itxituratzat hartuko da, eta illaran dauden aparkalekuetan plazaren zabalera 30 cm-koa izango da; plazaren luzera, berriz, 5.60 m-raino handituko da.

Desgaitasuna duten pertsonentzako plazek apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuan edo hura ordeztzen duten araudietan ezarritakoa beteko dute. Egokitutako aparkalekuak, ahal dela, etxebizitzaren komunikazio-gunetik gertu egongo dira, eta trastelekuarekin batera, halakorik izanez gero.

Zoru, sabai eta horma guztiak estaldura amaitu bat izango dute. Ur-bilketa dagoen garaje-hormetan estaldura desmuntagarria izango da.

Aparkalekuen aireztapena, beste edozein erabileratako lokalena ez bezalakoa, Eraikuntzaren Kode Teknikoaren edo horien ordezeko araudiaren araberakoa izango da.

### **III-B. ETXEBIZITZA**

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

Etxebizitzak ixteko gailu egokiak izango ditu, etxebizitzan bizi diren pertsonen baimenik gabe kanpotik ez iristeko moduan. Gailu horiek ezingo dute arazorik sortu sutarik izanez gero ebakutzeko.

Etxebizitzara sartzeko, gutxienez, kanpotik deitzeko aukera ematen duen gailu bat izango da, baita barrutik ikusteko aukera ematen duen gailu bat ere.

Etxebizitza desgaitasuna duten pertsonentzat egokitu behar bada, azken horrek ikusmenaz ezagutzeko bi gailu izango ditu: bata 0,90 m eta 1,20 m arteko altueran jarriko da, eta bestea 1,50 m-ko altueran.

Behe-solairuko etxebizitzek, baldin eta baoak kanpotik irits badaitezke, intrusioaren aurkako sistema espezifikoak izango dituzte.

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

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

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

- Egongela, jangela: hegoaldera begira
- Logelak: mendebalderako orientazioa
- Sukaldeak: ekialdeko orientazioa.
- Zerbitzuguneak: Iparraldera.

Ez da onartuko iparraldera soilik orientatutako oin berriko etxebizitzarik.

Etxebizitza argiztapen- eta aireztapen-baldintza hauek betetzeko moduan proiektatu eta eraikiko da:

1. Fatxadako zulo batera iristeko gelen barruan gertatzen diren itotzeek itotze horren zabaleraren 3/4 edo gutxiagoko sakonera izango dute hutsuneraino, eta estutzeko gehieneko sakonera 1,20 metrokoa izango da.

2. Egongelak, logelek eta sukaldeak lehen argiak eta aireztapena izango dituzte kanpoko espazio irekian.

3. Egoteko, jateko, janaria prestatzeko eta lo egiteko erabiltzen diren espazioek, sarbide-, garbiketa-, despentsa- eta trasteleku-guneetan izan ezik, kanpoalderako argiztapen-hutsuneak izango dituzte.

Argiztapen-baoen gainazala; bertan, arotzeriak hartzen duen azalera barne, argiztatutako espazio osoaren azalera erabilgarriaren frakzioa izango da, kontuan hartuta zuloaren kokapena, eraikinaren kanpoaldea edo barruko patioak, eta argiztatutako espazioaren sakonera, hurrengo taulan ezartzen denaren arabera.

Zuloaren gutxieneko argiztapen-azalera 0,50 m eta 2,20 m artekoa izan beharko da.

Argiztatu beharreko espazioak estalki inklinatu batekin kontaktuan badaude; kasu horretan, beharrezko argiztapen-azaleraren % 75, gehienez, baoetatik etor daiteke gelen kasuan, eta % 50 gainerako espazioetan.

<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	% 20

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-azaleraren heren bat, gutxienez.

5. Nahi ez den eguzki-erradiaziorik sar ez dadin, gela guztietako argiztapen-hutsuneek pertsianak, leihatilak, lamak edo iluntzen uzten duen sistemaren bat izango dute, eragingailu-mekanismo irisgarria badute. Lehenasuna emango zaie fatxadan zubi termikoak edo akustikoak sortzea ez dakarten sistemei, baita etxebizitzan erosotasuna ez galtzea dakarten sistemei ere.

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

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



Irisgarritasuna Sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legean aurreikusitako etxebizitzetarako eraikinen erreserbak alde batera utzita, etxebizitza guztiek honako baldintza hauek bete behar dituzte:

1. Etxebizitzara sartzeko atek 0,90 m-ko gutxieneko zabalera eta 2 m-ko gutxieneko altuera librekoa izan behar ditu. Atearen orri irabiatzaileak gutxienez 90º-ko irekidura-angelua izan behar du.

2. Etxebizitzako espazioen arteko zirkulaziorako eta konexiorako barneko espazioek 1 m-ko zabalera izan behar dute gutxienez, eta 1,20 m-ko zirkulu bat inskribatzeko aukera eman behar dute komun oso batera sartzeko ateen aurrean, janaria prestatzeko espazioaren aurrean, egongela-jangelaren espazioaren aurrean eta gela baten aurrean, eta metro batekoa etxebizitzara iritsi ezin diren espazioetara sartzeko zirkulaziora bideratutako gainerako espazioetarako. Onartzen da 1,20 m-ko zirkulua atek irekita inskribatzea.

Etxebizitzaren barne-espazioetara sartzeko atek 0,80 m-ko gutxieneko zabalera librekoa eta 2 m-ko gutxieneko altuera librekoa izan behar dute.

3. Etxebizitza maila bakar batean nahiz maila desberdinetan garatu, metro bat eta hogeizentimetroko diametroa duen zirkunferentzia bat inskribatu ahal izango da, 0,70 metroko altuera arteko ekipamendu finkorik gabea sarreran, komun oso batean, sukaldean, egongela-jangelan eta gela batean.

Espazio horien barneko ibilbideek 0,80 m-ko gutxieneko pasabide-zabalera izan behar dute, espazio bakoitzeko altzarien elementu nagusira iritsi ahal izateko.

Etxebizitza hainbat mailatan garatzen denean, komunikazio-espazio bertikal bat izango du, oztoporik gabea, translazio bertikaleko plataforma jasotzaile bat hartzeko gai izango dena, 68/2000 Dekretuan ezarritako ezaugarrien arabera.

Komun oso batek zoruarekin berdindutako dutxa bat duenean, haren azalera zenbatuko da 1,20 m-ko maniobra-zirkulua baimentzeko. Halaber, komunak bidet bat badu, eraberritzearen ondoriozko azalera zenbatuko da ondorio horietarako, hura ezabatzeko.

3.- Etxebizitza bereko barruko eskaileren gutxieneko zabalera librekoa 0,80 m-koa izango da.

4.- Etxebizitzak balkoi edo terraza erako kanpoko espazio bat duenean, aldapa handirik gabe egingo da, eta hustutegiek material irristagaitzeko sareta izango dute, bustita egon arren. Burdin sareek gehienez 1 cm-ko irekidurak izango dituzte, eta barnealdetik harmailarik gabe iritsi ahal izango dira.

5.- Etxebizitzarako sarbideak kanpotik deitzeko gailu bat izango du, ikusmena ezagutzeko eta irekitzeko gailu batekin.

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

**Gutxieneko azalera erabilgarria:** etxebizitzaren gutxieneko azalera erabilgarria 35,00 m<sup>2</sup>-koa izango da, eta 25m<sup>2</sup>-ra murriztu ahal izango da salbuespen gisa integratuta

dagoen eraikinak arau honetako IV. eranskineko IV-B.2 puntuan adierazitako ekipamendu-baldintza guztiak dituenen.

**Gutxieneko altuera librea:** lurzorua eta sabai bukatuaren arteko gutxieneko altuera librea etxebizitzaren barruan 2,50 m-koa izango da.

**Osaera eta programa:**

**1- programa:** etxebizitza osatzen duten espazioak zatituta egon daitezke edo ez, egoteko, janaria prestatzeko, jateko eta lo egiteko oinarrizko espazioak gela berean biltzen diren ala ez kontuan hartuta. Etxebizitza guztiek komunerako espazio zatitu bat izango dute gutxienez.

Etxebizitzan lo egiteko leku bat baino gehiago dagoenean, horiek jatorrian konpartimentatuta egongo dira beti.

Etxebizitzan bi gela baino gehiago daudenean, komun oso bat eta bigarren mailako komun bat edo komun oso bi izan beharko ditu.

Bertan biziko diren pertsonak sustatzen dituzten etxebizitzak direnean, zatitu gabeko etxebizitzak eraiki ahal izango dira, baldin eta ondasunaren transmisioan programa hori bermatzen bada eta espazioek arau honetan ezarritako dimentsioak betetzen badituzte. Horretarako, etorkizunean espazioak zatitu ahal izateko beharrezkoak diren neurriak jaso beharko ditu proiektuak.

Nolanahi ere, aurreko paragrafoan aurreikusitakoaren arabera egiten diren konpartimentatu gabeko etxebizitzetan, 2 logelatik aurrera, bai lo egiteko espazioek, bai janaria prestatzeko espazioek arau honetan aurreikusitako azalera-baldintzak bete beharko dituzte, behar den argiztapena izan beharko dute independizatu ahal izateko, eta aireztapena eta estalkirainoko eroanbide independentea izan beharko dituzte.

**2- Oinarrizko gutxieneko programa:** eranskin honetan adierazitakoari kalterik egin gabe, etxebizitza, gutxienez, bi pertsonak erabili ahal izango dute, eta egoteko, prestatzeko, jateko, lo egiteko espazio konpartimentagarri bat, komun osorako beste espazio konpartimentatu bat eta kanpoko espazio bat izango ditu. Etxebizitzak garbitzeko leku bat eta tindatzeko beste bat izango ditu.

Irisgarritasuna sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legean ezarritako erreserba betetzera bideratutako etxebizitza egokituen kopuruak 2 logelako programa izan beharko du gutxienez, baina desgaitasuna duten pertsonentzat beharrezkoak ez badira, desfektatu egin ahal izango dira.

**3- programaren elementuak: etxebizitzako espazioak.**

**Sarbide-eremua edo atondoa:** etxebizitza guztietarako sarbidean gutxienez 1,60 m<sup>2</sup>-ko azalera duen atondo-gune bat egongo da, eta bertan 1,2 m-ko diametroko zirkulu bat inskribatu ahal izango da, espazio hori konpartimentatuta dagoenean ere.

**Zirkulazio-espazioak:** etxebizitza zatituta dagoenean, beste espazio batzuetara sartzeko zirkulazio-espazioek gutxienez 1 m-ko zabalera eta gutxienez 2,2 m-ko altuera libre izango dute.

**Egoteko espazioa (Egongela, Jangela, Egoteko espazioa):** etxebizitzak egoteko espazio bat izango du, gutxienez 14 m<sup>2</sup>-ko azalera erabilgarria izango duena.

**Kanpoko espazioa:** etxebizitzak kanpoko espazio bat izango du, gutxienez 1,5 m-ko hondoa eta gutxienez 4 m<sup>2</sup>-ko azalera erabilgarria izango dituen.

Plangintzak horretarako aukera ematen duenean, kanpoko espazio horren ordez begiratoki itxi bat jarri ahal izango da. Begiratoki horrek baranda eta kristalezko itxitura izango ditu, eta osorik egin ahal izango da, azalera-murrizketarik gabe, edo, bestela, egoteko espazioa; hori 4. puntuko taulan adierazitako gutxienera baino 2 m<sup>2</sup> handiagoa izango da. Aurrealde bat izango du, baranda eta beirazko itxitura erabilgarriak izango dituen. Kasu horietan, azalera hori etxebizitzaren azalera erabilgarriaren ondorioetarako zenbatuko da.

**Janaria prestatzeko espazioa (sukaldea):** janaria prestatzeko espazioak 7,00 m<sup>2</sup>-ko azalera erabilgarria izango du gutxienez. Janaria prestatzeko espazioak ekipamendua badu aurrealde edo paramentu bakar batean, 1,60 m-ko zabalera izango du gutxienez. Janaria prestatzeko espazioak ekipamendua duenean kontrako paramentuetan, gutxienera zabalera 2,2 m-koa izango da.

Sukaldeak ekipamendu finkorako berariazko azalera izango du, eranskin honetako III.-B.6 atalean zehaztutako sukaldeetarako gutxienera ekipamendua hartu ahal izateko, baita garbitokirako ere, baldin eta leku hori sukaldeko espazioan konpontzen bada. Era berean, espazio horien biltegiatze-beharrak konpondu beharko ditu.

**Arropa garbitzeko espazioa (garbitokia):** etxebizitzan espazio bereizi eta espezializatu bat egongo da, arropa garbitzeko ziklorako erreserbatua, gutxienez 2 m<sup>2</sup>-ko azalera erabilgarriarekin. Espazio horren neurriak honako hauen arabera izango dira: dituen aparatuak, garbigailua eta lehorgailua, garbitzeko pila, arropa zikina eta garbia biltegiatzeko guneak eta lisatzeko gainazala. Arropa-ziklorako guneak ekipamendua badu aurrealde edo paramentu bakar batean, 1,60 m-ko zabalera izango du gutxienez. Arropa-ziklorako espazioak kontrako paramentuetan ekipamendua duenean, gutxienera zabalera 2,2 m-koa izango da. Espazio horrek esekitzeko espazio baterako sarbide zuzena izango du.

Arropa garbitzeko zikloa janaria prestatzeko espazioan edo garbitzeko espazio batean integratu ahal izango da, baldin eta espazio horiei dagokien azalera erabilgarria 1m<sup>2</sup> handitzen bada.

**Arropa esekitzeko espazioa (esekilekua):** etxebizitza guztiek izango dute kanpora edo patio itxi batera joateko aukera.

Arropa fatxadan jartzen denean, erabilera publikoko eremutik edo uharte-patitotik babestu beharko dira bistak. Zintzilikagailuaren neurriek bertan 5 metroko edo gehiagoko luzera duen soka-lerro bat jartzea eragotziko dute. Linearen gutxienera tartekak 1,5 metrokoak izango dira, eta 0,2 metroz bereiziko dira proiektzio horizontalean.

Arropa fatxadan, erabilera publikoko espazioan edo uharte-patioan dagoen terraza edo balkoi batean jartzen bada, horretarako leku bat gordeko da, oztoporik gabekoa, eta honako gutxieneko neurri hauek izango ditu: lurzoruaren azalera 1,50 m<sup>2</sup>, zabalera 0,95 m eta altuera 2,00 m. Esekilekua bakarrik erabiltzeko gutxieneko espazio horrek bistak benetan babesteko elementuak izan beharko ditu, eta ez du eragotziko etxebizitzako geletan eskatzen den gutxieneko argiztapenerako beharrezkoa den edozein hutsuneren zuzeneko argietan.

Arropa etxebizitzaren barrutik sartzen bada soken bidez, irisgarritasuna bermatuko da. Perimetro-itxitura bat izango du, eta gutxieneko neurri hauek izango ditu: azalera 1,00 m<sup>2</sup>-koa, zabalera 0,50 m-koa. Leihotik sartu ahal izango da, eta altuera osoan bista-perimetro osoan babesten duten elementuak izan beharko ditu, etxebizitzako geletan eskatzen den gutxieneko argiztapenerako beharrezkoa den edozein hutsuneren zuzeneko argietan trabarik egin gabe. Etxebizitza barrutik arropa zintzilikatzea errazteko moduan diseinatuko da zuloa, eta objektuak espazio publikora eror ez daitezen elementuak jarriko dira.

**Logelak:** etxebizitzak logela bat edo gehiago izan behar ditu, funtzio anitzekoak eta edozein kasutan atsedenerako eta lo egiteko egokiak.

Logelek 10m<sup>2</sup> izango dituzte gutxienez, eta 11,5 m<sup>2</sup> barruan biltegiratzeko lekua badute.

Hiru logela dituzten etxebizitzetan kasuan, horietako baten azalera gehienez 1,5 m<sup>2</sup>-ra murriztu ahal izango da, betiere murrizketa horrek egoteko edo janaria prestatzeko espazioetan kendutako azalera halako bi handitzen badu.

Logelek lo egiteko altzariak jartzeko aukera izango dute, horien eta paramentu bertikalen artean erabilera libreko dimentsio hauek dituztenak:

- Erabilera bikoitzeko ohea, alboetako batean gutxienez 85cm-ko aldea duena, eta 60 cm-koa bestean.
- Banaka erabiltzeko ohea, gutxienez alboetako batean 85cm-ko aldea duena.

**Komunerako espazioa:** garbitzeko espazio osoak 3,50 m<sup>2</sup> erabilgarriko azalera erabilgarria izango du gutxienez. Paramentuen arteko gutxieneko tartea, alde bakar batean aparatu sanitarioak badaude, 1,20 m-koa izango da; kontrako aldeetan aparatuak badaude, berriz, 1,60 m-koa.

Komun osorako gunean dutxa bat izatea erabakitzen bada, arau honetan horretarako ezarritako gutxieneko neurriak betetzen dituen bainuontzi oso bat eduki ahal izateko espazio bat aurreikusita egongo da, eta dutxarenarekin gainjar daiteke, atal honetan zehaztutako erabilera erabilgarrirako eremuaz hornituta.

Bigarren mailako garbiketarako eremuak 2,50 m<sup>2</sup> erabilgarri izango ditu gutxienez. Alde bakar batean aparatu sanitarioak badaude, paramentuen arteko gutxieneko tartea 1,20 m-koa izango da. Kontrako aldeetan aparailuak badaude, bereizketa hori 1,60 m-koa izango da.



Familia ugarietarako edo 5 kide edo gehiagoko bizikidetzak-unitateentzako etxebizitzetan, komunetako batek gutxienez 1,4 m luzerako bainuontzia izango du.

Espazioak honako aparatu sanitario hauetarako erabilera-eremu libreak izan beharko ditu:

- 80 cm. zabalera x 120 cm. sakonera konketarako,
- 70 cm-ko zabalera x 110 cm-ko sakonera komunerako eta, hala badagokio, bideta.
- 70 cm zabalera x 60 cm sakonera dutxa eta bainuontzietarako

Komunetako zoruak eta hormek akabera iragazgaitza izango dute.

Komunek eranskin honetan irisgarritasunari eta espazio-baldintzei buruz jasotako aurreikuspenak bete beharko dituzte.

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

- Gelak, norberak gordetzeko lekua: 1,50 m luze x 0,65 m sakon x 2,20 m altu gela bakoitzeko.
- Biltegitratze orokorrerako espazioa: H x 1,50 m luze x 0,65 m sakon x 2,20 m garai, non H gela-kopurua den.
- Biltegitratze-espazioen hondoa 0,40 metrora murriztu ahal izango da, luzeraren % 30 arte.

Biltegitratze pertsonalerako espazioak gelen gutxienerako azalera erabilgarriaren parte izan daitezke, edo logelari erantsita egon, sarbide zuzenarekin. Biltegitratze orokorreko espazioak zirkulazio-espazioetan egon daitezke, edo beste espazio batzuetara gehitu.

#### 4. Espazioen gutxienerako azalera eta dimentsioak:

**Azalera:** oinarriko erabileren espazioak konpartimentatuta badaude, espazio horiek ez dute hurrengo taulan adierazitakoak baino azalera erabilgarri txikiagoa izango. Bertan, H logelaren espazioa da, E egoteko espazioa da, C jateko espazioa da eta K janaria prestatzeko espazioa da. Hona hemen:

Gela kopurua	Komun kopurua	K (m <sup>2</sup> )	K+C (m <sup>2</sup> )	E (m <sup>2</sup> )	E+C (m <sup>2</sup> )	E+C+K (m <sup>2</sup> )
1	1	7	11	13	14	20
2	1	8	13	14	16	22
3	2	9	14	16	18	24
4	2	10	16	18	20	26
5 edo gehiago	2	12	18	20	22	28

Oinarrizko erabilera guztiak biltzen dituen konpartimentatu gabeko gela bakarraren kasuan, komuna izan ezik (E+C+K+H), gelaren gutxieneko azalera erabilgarria 30m<sup>2</sup> izango da. Kasu horretan, lo egiteko espazioa gelaren barruan kokatuko da, eta, ondoren zatituz gero, ateratzen den espazio bakoitzak bere argiztapen- eta aireztapen-baia izango du, eta gutxieneko neurriak beteko ditu.

Etxebizitzak gutxienez komun oso bat izango du, gutxienez 3,5 m<sup>2</sup>-ko azalera erabilgarriarekin.

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

- Sarrera/Atondoa: 1,20 m luze x 1,20 m zabal
- Logelak: 2,50 m luze x 2,50 m zabal
- Egoteko espazioa: 3,00 m luze x 3,00 m zabal
- Egongela-jangela: 3,00 m luze x 3,00 m zabal
- Sukalde-egongela-jangela: 3,00 m luze x 3,00 m zabal
- Sukalde-jangela: 2,20 m luze x 2,20 m zabal
- Sukaldea: 2,20 m luze x 2,20 m zabal, espazioa paramentu bakar batean dagoenean izan ezik; halakoetan, laukizuzena 3,10 m luze x 1,60 m zabal izango da.

Janaria prestatzeko guneak sukalde-jangelako neurriak izango ditu, ahal dela. Halakorik ezean, espazioa jangelan egoteko espazioarekin mugakide den moduan diseinatuko da, jangelarekin zuzenean lotu ahal izateko eta/edo zuzeneko konexio bisuala izateko.

**Altuera libreak:** etxebizitzaren barruan amaitutako zoruaren eta sabaiaren arteko gutxieneko altuera librea 2,50 m-koa izango da:

- Egongela eta geletarako espazioan, altuera librea 2,5 m-koa izango da. 2,20m-ra murriztu ahal izango da gela horietarako behar den gutxieneko azalera erabilgarria oinplanoko okupazioaren % 10ean.
- Zirkulazio- eta garbiketa-guneetan, gutxieneko altuera librea 2,20 m-koa izango da.
- Janaria prestatzeko edo garbitzeko guneetan, gutxieneko altuera librea 2,30ekoa izango da.
- Txapitula-formako espazioak onartuko dira, baldin eta gela horretarako eskatzen den gutxieneko azalera erabilgarri osoan espazio edo gela motarako aurreko altuera-baldintzak betetzen baditu, eta 2,50 m eta 1,50 m bitarteko altuera duen oinplanoan okupatutako azalera ez bada gelaren azalera erabilgarriaren % 30 baino handiagoa.

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

Logelak, sukaldeak eta komunak ezin izango dira beste leku batzuetarako nahitaezko pasabide izan.

Bai gela bakarreko etxebizitzetan, bai gela bat baino gehiago duten etxebizitzetan, komun osorako sarbidea etxebizitzaren zirkulazio-espazioetatik egingo da (atondoa, korridorea edo banatzailea).

Logela bakarreko etxebizitzetan kasuan, sarrera hori egoteko lekutik edo logelatik egin ahal izango da.

Gela bat baino gehiago duten etxebizitzetan, komun osoak ezin izango du sukaldeko, jangelako edo egongelako espazioetara zuzenean ireki. Komunean 120 cm-ko diametroa eta 70 cm-ko altuera duen zilindro bat inskribatu ahal izango da, eta bideta kentzea besterik ez da egingo.

Ahal dela, kanpoko espazioa etxebizitzako egoteko lekutik eta egongela-jangela-sukaldetik sartuko da zuzenean.

**6.- Moldakortasuna eta malgutasuna:** etxebizitza, ahal dela, etxebizitza-irizpide moldakorrekin sortuko da, eta haren erabilerak erraz eta azkar egokitu ahal izango dira hainbat eginkizunetara. Etxebizitza zatituta dagoenean, etxebizitza malguaren irizpideekin egon ahal izango da, erabiltzaileen zirkunstantzien edo beharren arabera konpartimentazioa aldatu ahal izateko, eta etxebizitzaren bilakaera eta eraldaketa fisikoa denboran zehar errazteko.

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

Etxebizitza proiektatu eta eraikitzeke orduan, zerbitzu hauek jarriko zaizkio: edateko uraren hornidura, etxekeko ur beroaren hornidura, berokuntza-sistema, ur grisaren 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:

- Kanpotik deitzeko gailua, ikusmena ezagutzeko sistemarekin.
- Aparatu sanitarioak, harraskak eta ikuztegiak banaka eta/edo taldeka ura berotzeko sistema.
- Itxitura hidraulikoa osasun-aparatu eta etxetresna elektriko bakoitzaren hustubideko irteeran. Ontzi sifoniko erregistragarria erabili ahal izango da, konketak, bidetak, bainuontziak eta dutxak husteko zorrotenei lotu aurretik.
- Sukaldean, gutxienezko ekipa bat egongo da: harraska, sukaldea, labea, hozkailua, ontzi-garbigailua konexio elektrikoekin, ur-harguneak eta hustubideak, hala badagokio.
- Garbitzeko gunean garbigailurako espazio bat egon beharko da, ur-hartuneak, hustubidea eta konexio elektrikoak izango dituenak. Erabilera-eremuak gainjarri ahal izango dira. Aparatu bakoitzaren eta erabilera-eremuaren gutxienezko neurriak honako taula honetan adierazten dira.

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

(1) Aurrealdeko karga duen garbigailuaren altuerarekin meta daiteke

Atal honetan jasotako ekipamenduak diseinu unibertsalaren printzipioaren arabera diseinatuko dira.

### III-B.6: lanerako espazioak.

Etxebizitza ekoizpen-etxebizitza denean, etxebizitzaren ondoan dauden eta erregistroari lotuta dauden esparruak onartuko dira etxebizitzari erantsitako lanerako espazio gisa.

Lan-eremua hirugarren sektoreko jardueretarako baino ez da izango. Eraikineko kanpoaldetik edo zirkulazio-eremu komunitatik zuzeneko sarbidea izango du, etxebizitzaren barrualdetik sartzeko aukera alde batera utzita. Sarbide hori, nolahi ere, etxebizitzaren zirkulazio-guneetatik bakarrik egin ahal izango da.

Lanerako eremuaren azalera 8m<sup>2</sup> eta 12,5 m<sup>2</sup> artekoa izango da. Gutxieneko altuera libre 2,50 m-koa izango da.

Espazio horrek bigarren mailako garbiketarako espazio bat izan dezake. Multzoak ezin izango ditu 15m<sup>2</sup> gainditu.

Paramentu guztiak estalita egongo dira, eta kanpoaldean identifikazio-errotulua jarriko da.

Lan-eremuak lehenengo argiak eta aireztapena izango ditu kanpoko espazio irekian, patioan edo galerian, baldin eta gela horrek ez badu azalera erabilgarriaren % 10eko gutxieneko argiztapen- eta aireztapen-azalera, eta Eranskin honetako III-B.2: osasungarritasun-baldintzak, argiztapena eta aireztapena, atalean ezarritakoa betetzen badu.

## IV. ERANSKINA. BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZEN ETA ZUZKIDURA-BIZITOKIEN GUTXIENEN BIZIGARRITASUN BALDINTZAK ETA DISEINU ARAUAK

### IV-A. Babes publikoko etxebizitzak

#### IV-A.1. eraikina

Babes publikoko etxebizitzaren eraikinekin III. eranskinean adierazitako baldintzak bete behar dituzte, trasteleku eta aparkaleku kolektiboak dagokienez jarraian adierazten diren salbuespenekin:

**Trastelekuak:** etxebizitza bakoitzeko gehienez ere 5 m<sup>2</sup>-ko trastelekua izango da. Trastelekuen azalera ez da zenbatzen etxebizitzak izan behar duen azalera betetzeko.

**Aparkaleku kolektiboak:** hurbileko hiri-ingurunea edo, halakorik ezean, eraikina bera gai izan beharko da ibilgailuen aparkaleku-zuzkidura ebatzeko, gehienez ere plaza bateko proportzioan etxebizitza-unitate bakoitzeko. Eraikina zuzkidura hori nahitaez betetzetik salbuetsita gera daiteke.

#### IV-A.2. etxebizitza

Oin berriko babes publikoko etxebizitzek III. eranskinean adierazitako baldintza guztiak bete beharko dituzte, etxebizitza egokituen azalerari eta gutxieneko programari dagokienez jarraian jasotzen diren zehaztapenei dagokienez izan ezik.

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

**Gehieneko azalera erabilgarria:** etxebizitza mota bakoitzerako konputagarriak diren gehieneko azalera erabilgarriak, logela kopuruaren arabera, honako hauek izango dira:

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

Bi logelako desgaitasuna duten pertsonen egokitutako etxebizitzaren kasuan, gehieneko azalera erabilgarria 90 m<sup>2</sup>-koa izango da. Hiru logelako etxebizitza egokituen kasuan, gehieneko azalera erabilgarria 120 m<sup>2</sup>-koa izango da.

5 kide edo gehiagoko bizikidetz-unitateentzako edo familia ugarietzako etxebizitzaren zuzkidura, 90 eta 120 m<sup>2</sup> arteko azalerarekin, sustapeneko etxebizitzaren % 3 izango da gehienez, edo zatiki bat baino gutxiago izanez gero.

Era berean, Birgaitze Integratuko Eremuetan eraikitako etxebizitzaren azalera erabilgarria 120 m<sup>2</sup>-koa izan daiteke.

**Gutxieneko programa:** Irisgarritasuna Sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legean ezarritako erreserba betetzen duten etxebizitza egokituak gutxienez 2 logelako programa izan beharko dute. Ekimen publikoko etxebizitza babestuen sustapenetan egokitutako etxebizitzak ezingo dira desfektatu.

Etxebizitza produktibo bat babes publikoko etxebizitza gisa kalifikatu ahal izango da, baldin eta etxebizitzari erantsitako lanerako espazio bat badu, dekretu honen III. eranskineko b.6 atalean jasotako baldintzetan.

#### IV-B: zuzkidura-bizitokiak

##### IV-B.1. eraikina

Zuzkidura-bizitokiak hartzen dituzten eraikinek III. eranskinean oin berriko etxebizitzetarako 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 dituen eraikina banakako bizitoki-unitateek osatuko dute, eta egoteko, jateko, janaria prestatzeko, lo egiteko espazio bereizia eta komun bat izango dituzte, salbu eta erabilera komuneko espazioak aurreikusten badira eta higiezin barrutik sarbide mugatua badago zerbitzu jakin batzuk kolektiboki emateko; kasu horretan, espazio bakarra eduki ahal izango dute egoteko, janaria prestatzeko, jateko eta lo egiteko, eta komun bat mantenduko da ostatu bakoitzeko.

Zuzkidura-bizitokiaren sustapenetan, bizitoki-unitate 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 hori nahitaez betetzetik salbuetsita egon ahalko da.

#### **IV-B.2: hornidura-ekipamenduak.**

Zuzkidura-bizitokiak hartzen dituen eraikinak honako ekipo, lokal edo instalazio komun hauek izan behar ditu (ibildide irisgarria izan beharko dute):

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

Eraikinak higiezina kontrolatzeko eta mantentzeko gelak eta ekipoak izan beharko ditu, indarrean dagoen araudi sektorialaren arabera aplikatzekoak direnak.

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

Eraikinak garbiketa-lokal orokor bat izan beharko du, gutxienez 1.5m x 2m-ko neurrikoa, ur-kontsumoko puntua, hustutegia eta garbiketa-gaiak biltegitzeko gaitasuna izan beharko dituena. Gainera, 50 zuzkidura-bizitoki edo gehiago dituzten eraikinetan, solairu bakoitzeko garbiketa-lokalak jarri ahal izango dira, gutxienez 1,5 m x 2 m eta 2,2 m-ko dimentsioarekin.

Garbiketa-lokaletako zoruek eta hormek akabera iragazgaitza eta erraz garbitzeko modukoa izango dute. Sabaiak ere erraz garbituko dira.

Zuzkidura-bizitokiaren hartzaileen ezaugarriengatik beste mota bateko lokalak behar badira, jarduera horri eragiten dioten araudi orokorrak eta sektorialak betez diseinatu eta eraikiko dira.

##### **3.- Birjartzeko tresnak eta materialak biltegitzeko lokalak.**

Zuzkidura-bizitokietarako eraikinetan, zuzkidura-bizitokiak mantentzeko tresnak eta ekipoak biltegitzeko lokal bat egongo da, eta administratzaileek eta mantentze-lanetako arduradunek bakarrik izango dute horretarako sarbidea. Lokal horrek 0,25 m<sup>2</sup>-ko azalera izango du gutxienez bizitoki-unitate bakoitzeko.

Birjartzeko tresnak eta materialak gordetzeko lokaleko zoru eta hormek akaberako estaldura iragazgaitza eta erraz garbitzeko modukoa izango dute. Sabaiak ere erraz garbituko dira.

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

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

Mota horretako instalazioak eta zerbitzuak zehazteko, zuzkidura-bizitokiaren hartzaile diren kolektiboak hartuko dira kontuan.

Instalazio eta zerbitzu horiek bizitoki-unitateen multzoka edo solairu bakar batean koka daitezke; kasu horretan, gainera, komun erkideak izango dituzte.

Zuzkidura-bizitokiaren eraikin batek zerbitzu komun horiek dituenean, zuzkidura-bizitokiaren unitateek espazio bakarra eduki ahal izango dute egoteko, janaria prestatzeko, jateko eta lo egiteko, konpartimentatutako komun batekin batera.

Zuzkidura-bizitokiaren eraikin batek paragrafo honetan aurreikusitako zerbitzu komunak eta sukalde komunaren eta jantoki komunaren azalera batuta ostatu-unitate bakoitzeko 3m<sup>2</sup>-ko ratioa gainditzen badu bizitoki-unitatea zerbitzu komun horietatik salbuetsi ahal izango da, eta espazio bakar horren azalera 7 m<sup>2</sup> arte murriztu.

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

Eraikinak erabilera anitzeko espazio komunak eduki ahal izango ditu jarduera partekatutako egiteko edo, hala badagokio, gizarte-laguntzako zerbitzu jakin batzuk emateko. Mota horretako instalazioak eta zerbitzuak zehazteko, zuzkidura-bizitokiaren hartzaile diren kolektiboak hartuko dira kontuan, eta lokal horretan haurrentzako jolasleku bat sar daiteke.

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

Arropa garbitzeko eta lehortzeko eremuak argi eta aireztapen naturala izango dute, elektrizitate- eta ur-hornidurarako hartuneak eta hustubideak izango dituzte, honako 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.

Lehorgailurik ez badago, eraikinak arropa soka bidez zabaltzeko eremu bat eduki ahal izango du, eremu komunetik eta garbiketaren eremutik gertu dagoen kanpoko espazio batean. Horretarako, gune bat gordeko da, oztoporik gabekoa, eta honako gutxienezko neurri hauek izango ditu: lurzoru-azalera 1,50 m<sup>2</sup>, zabalera 0,95 m eta altuera 2,00 m 4 erabiltzaileko.

Esekilekua bakarrik erabiltzeko gutxienerako espazio horrek bistak benetan babestuko dituzten elementuak izan beharko ditu, eta ez die eragingo bizitoki-unitateen eta zerbitzu-eremu komunak geletan eskatzen den gutxienerako argiztapenerako beharrezkoa den edozein hutsuneraren zuzeneko argiei.

Arropa garbitzeko, lehortzeko eta zabaltzeko eremu bat ezarri ahal izango da solairu edo bizitoki-unitateen multzo bakoitzeko, gutxienez 20 erabiltzaileekin, edo eremu horiek zuzkidura-erakineko gune bakar batean bateratu ahal izango dira.

Eremu horietarako sarbidea eraikineko espazio komunitatik izango da, eta erabiltzaileentzat mugatuta.

Eremu horiek mekanikoki aireztatu ahal izango dira, hezetasuna behar bezala erregulatzeko eta artifizialki argiztatzeko. Halaber, zoladurak irristagaitzak izango dira, eta lokal horien paramentuak iragazgaitzak eta sabairaino erraz garbitzeko modukoak.

### **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: 0,5 m zabal, 0,8 m sakon eta 1,60 m garai. Armairuek aurrealdean atea edukiko dute; bakoitzak giltza indibidualizatu bat eta identifikazio-errotulu bat edukiko ditu.

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

Zoru, sabai eta horma guztiek estaldura akabatua izango dute.

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

### **IV-B.3. Bizitoki-zuzkidurak**

Oin berriko zuzkidura-bizitokiak III. eranskinean adierazitako baldintza guztiak bete beharko dituzte, honako zehaztapen hauei dagokienez izan ezik, gutxienerako programari, garbiketarako espazioari eta espazioen eta azalaren arteko erlazioari dagokienez:

**Gutxienerako programa:** zuzkidura-bizitokiak, gutxienez, egoteko, jateko, janaria prestatzeko, lo egiteko eta garbitzeko espazio konpartimentatu bat izango du.

Irisgarritasuna Sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legean ezarritako erreserba betetzeko egokitutako zuzkidura-bizitokiaren kopuruak gutxienez 2 logelako programa izan beharko du. Sustapen publikoko zuzkidura-bizitoki egokituak ezingo dira desafektatu.

Zuzkidura-bizitokia logelatan eta egongela-sukaldea-jangelan banatu ahal izango da, baldin eta gela edo espazio horiei eskatzen zaizkien gutxienerako baldintzak betetzen baditu, azalerari nahiz neurriei dagokienez.

Eraikinean arropa garbitzeko, lehortzeko eta zabaltzeko gunerik ez badago, arropaziklorako eta, hala badagokio, esekilekurako gune bat jarriko da bizitoki-unitatean, arau honen III. eranskinean adierazitako baldintzetan.



Espazio horien gutxieneko baldintzak etxebizitzetarako dekretu honetan jasotakoak izango dira.

**Komunerako espazioa:** Zuzkidura-bizitokiak lo egiteko lekua badu, komunak 2,50 m<sup>2</sup>-ko azalera izango du gutxienez. Komunak konketa, komuna eta dutxa izango ditu, gutxienez 0,80 x 0,80 m-koa. Zuzkidura-bizitokiak bi logela baditu, komun oso bat izan behar du, gutxienez 3,50 m<sup>2</sup>-ko azalera duena.

**Espazioen eta azaleren arteko erlazioa:** Espazioen gutxieneko azalerek eta haien arteko erlazioak dekretu honen III. eranskinean etxebizitza berrietarako ezarritakoa beteko dute, bizitoki-zuzkidura berriak direnean, eta II. eranskinean, birgaitze integraleko bizitokietarako, mota horretako esku-hartzeetatik datozen unitateak direnean.

Bizitoki-unitate mota bakoitzerako konputagarriak diren gehieneko eta gutxieneko azalera erabilgarriak honako hauek izango dira:

<b>Gutxieneko azalera (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Gelak</b>	<b>Gehieneko azalera (m<sup>2</sup>)</b>
18*	(E-K-H) + A	25
25	(E-K)+H+A	40
40	(E-K) +2H+A	60

\* Zuzkidura-bizitokiaren eraikinak zerbitzu komunak baditu eta bizitoki-unitateko espazio bakarraren azalera 7 m<sup>2</sup> arte murrizten bada, eranskin honetako IV-B.2. 4 ataleko aurreikuspenen arabera.

Desgaitasuna duten pertsonentzat egokitutako bizitoki-unitate baten diseinua irisgarritasunaren arloan indarrean dagoen araudiaren zehaztapenetara egokitu beharko da, eta ez da 70 m<sup>2</sup> erabilgarritik gorakoa izango.

## V. ERANSKINA. PROIEKTUEN EDUKIA

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

Arau honetan jasotako bizigarritasun-baldintzak betetzen direla justifikatzeko, oin berria eraikitze edo etxebizitzak birgaitzeko beharrezkoak diren dokumentu teknikoek Eraikuntzaren Kode Teknikoan edo hura ordeztzen duen araudian jasotako aurreikuspenak bete beharko dituzte, bereziki horien edukiari dagokionez.

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

- a) Memoria bat, dekretu honetan ezarritako bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak betetzeko hartutako neurriak jasotzen dituena, eta, hala badagokio, proiektuaren parte diren malgutasun espazialeko irizpideak.
- b) Planoetan, honako hauek zehaztuko dira: guztizko azalera erabilgarria, gelakopurua, gela bakoitzeko azalera erabilgarria, etxebizitzaren banaketa-planoa barne, gutxieneko neurriak, azalera, ibilbideak eta biraketa-zirkunferentziak bete direla adierazita, eta eskalako altzariak eta ekipamendua sartuta.
- c) Arau honetan ezarritako bizigarritasun- eta irisgarritasun-baldintzak betetzen direla jasotzen duten planoak.
- d) Hala badagokio, III. eranskinean horretarako zehaztutako elementu mugikorrek eta espazio-malgutasuneko irizpideak zehazten dituzten planoak.

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

Babes publikoko etxebizitzaren behin-behineko kalifikazioa eskatzera edo zuzkidura-bizitokitza jotzera bideratutako proiektuek, aurretik adierazitakoaz gain, honako gutxieneko dokumentazio hau izan beharko dute:

#### 1. Memoria.

- EKTren I. zatiko "proiektuaren edukia" I. eranskinean zehaztutako dokumentazioa, oinarritzko proiektuaren gutxieneko edukiari buruzkoa.
  - Erabilera-segurtasunaren justifikazioa
  - Osasungarritasunaren justifikazioa
  - Zarataren aurkako babesaren justifikazioa
  - Energia aurrezteko justifikazioa
  - Eraikinetako eta hiri-ingurune gutxieneko irisgarritasun-neurrien justifikazioa
  - Babes publikoko etxebizitzaren azalerei eta bizitegi-osaerari buruzko betekizunak bete izanaren justifikazioa.
  - Azalaren koadroak, eranskin honetan jasotako ereduaren arabera.
- Etxebizitza bakoitzeko, elementu komunaren arabera, eraikinaren solairu bakoitzeko eta eraikin osoaren arabera eraikitako azalera erabilgarriak adieraziko dira.
- Azalera erabilgarrien kasuan, esparru mota desberdinak banakatuko dira, erabileraren arabera.
- Kalitateen memoriaren taula, eranskin honetan jasotzen den ereduaren arabera.

- Alokairu-erregimeneko etxebizitzaren kasuan, giltzen eskema jasotzen eta zehazten duen eranskina, kopuruari eta gidalerroari dagokienez.

## 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 sestren 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 biltegiak, 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 etxebizitza kopurua:				03	Orri zk.:
02	Kokapena:					
	Udalerria					
	Kalea eta zenbakia					
	Poligonoa					
	Partzela					
04	Sustapena garatzen den lurzati(ar)en azalera:					
	Partzela 1					
	2 partzela					
	3 partzela					
05	Urbanizatu beharreko lurzati(ar)en azalera					
	Partzela 1					
	2 partzela					
	3 partzela					
06	Sustapeneko etxebizitzak, trastelekuak, garajeak eta lokalen kopurua:					
	Etxebizitzak					
	Trastelekuak					
	Garajeak					
	Lokalak					
07	Eraikina osatzen duten solairuen kopurua:					
08	Solairu bakoitzaren erabilera nagusia:					
	1. solairua					
	2. solairua					
	3. solairua					
09	Solairu bakoitzaren azalera erabilgarria:					
	1. solairua					
	2. solairua					
	3. solairua					
10	Solairu bakoitzaren azalera eraikia:					
	1. solairua					
	2. solairua					
	3. solairua					
11	Eraikinean dagoen etxebizitza mota bakoitzaren izena:					
	Letra					
	Solairua					
12	Eraikinean dauden mota bakoitzeko etxebizitzak kopurua:					
	Letra					

	Solairua					
13	Gela bakoitzaren azalera erabilgarria etxebizitza-mota guztietan:					
	Egongela-sukaldea-jangela					
	Egongela-jangela					
	Sukaldea					
	1. logela					
	2. logela					
	3. logela					
	4. logela					
	Komun osoa					
	Bigarren mailako komuna					
	Atondoa, korridorea eta eskailera					
14	Etxebizitza mota bakoitzaren azalera erabilgarria (terrazak eta balkoiak barne hartu gabe):					
	Letra					
	Solairua					
15	Terrazen edo balkoien azalera erabilgarria					
	Esekilekua					
	Terrazak					
	Balkoiak					
16	Sustapenaren guztizko azalera erabilgarria eta eraikia erabilera bakoitzerako:					
		Azalera erabilgarria	Azalera eraikia			
	Etxebizitzak					
	Trastelekuak					
	Lotutako garajeak					
	Lotu gabeko garajeak					
	Lokalak					
17	Azalera erabilgarria eta eraikia guztira, erabilera guztien batura:					
	Azalera erabilgarria					
	Azalera eraikia					

*Oharra: azalera guztiak metro karratutan adieraziko dira, bi zifra hamartarrekin.*

Kalitate-memoriaren koadroa

01	Sustapeneko etxebizitza kopurua:			Orri zk.:
02	Kokapena:			
	Udalerria			
	Kalea eta zenbakia			
	Poligonoa			
	Partzela			
03	Akabera, oro har.			
Paramentuak:		Zoruak	Paramentu bertikalak	Sabaiak
Etxebizitza	Egongela			
	Jangela			
	Sukaldea			
	Gelak			
	Komunak			
Trastelekuak				
Ataria				
Eskailaerak				
Garajeak				
Bestelako elementuak		Materialaren deskribapen laburtua eta gainazaleko akabera edo sistema.		
Harmailak				
Edarrapia				
Komun-ontziak				
Hariteria				
Beste elementuren bat deskribatzea beharrezkotzat joz gero erabili beharrekoa.				
04	Arotzeriak.			
Materiala		Akabera	Mota edo sailkapena	Beira
Barne arotzeria				
Kanpo arotzeria				
Beste elementuren bat deskribatzea beharrezkotzat joz gero erabili beharrekoa.				
Bestelako elementuak		Materialaren deskribapen laburtua eta gainazaleko akabera edo sistema.		
Pertsianak				
Atariko atea				
Garajeko atea				
Begiratokiak				



Balkoiak				
Esekilekuen babesa				
Beste elementuren bat deskribatzea beharrezkotzat joz gero erabili beharrekoa.				
05	Elementu orokorrak			
Fatxadak	Orri edo sistema kopuruaren deskribapen laburtua eta konposizioa, proiektatutako fatxada, estalki edo terraza mota bakoitzerako laukitxo bat erabiliz.	Akabera		
1				
2				
3				
Estalkiak eta terrazak	Orri edo sistema kopuruaren deskribapen laburtua eta konposizioa, proiektatutako fatxada, estalki edo terraza mota bakoitzerako laukitxo bat erabiliz.	Estaltzeko materiala		
1				
2				
3				
06	Trenkada-multzo			
Banaketak honako hauen artean:	Deskribapena	Materiala		
Gelak				
Komunak eta gainontzekoa				
Sukaldea eta gainontzekoa				
Etxebizitza eta eskailera				
Etxebizitza eta igogailua				
Etxebizitza artean				
07	Instalazioak			
	Sistema	Galdara	Erregaiak	Erradiadoreak
Berokuntza eta etxeke ur beroa				
Elektrizitatea	Elektrifikazio-maila			
Barruko saneamendua (zehaztu gela hezeetan sifoi-	Pote sifonikoak		Banakako sifoiak	

poteak aurreikusi diren ala ez eta zein aparatuk izango duten banakako sifoia.)		
---	--	--

Data: Sinadura:



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

### 1.- Salbuespen-kasuak

Etxebizitza edo zuzkidura-bizitokia dagoen udalak arau honetan ezarritako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzetik salbuets dezake eranskin honetan jasotako kasu eta prozedura.

Hauek dira salbuespen-kasuak:

- a) Lehendik dauden etxebizitzak, I. eranskinean ezarritakoa betetzen ez badute ere, kontuan hartzeko moduko balio alternatiboak badituzte eta erabilera-, kontserbazio-, osasungarritasun-, higiene- eta segurtasun-egoera onean badaude.
- b) Bizitegi-erabilerara bideratutako eraikinen birgaitze integraleko proiektuen ondoriozko etxebizitzak, baldin eta orubeetan, hiri-eremuetan eta eremu finkatuetan egiten badira, eta eraikinen eta lurzatiek morfologia berezi eta konplexuak eragozten badu arau honetan jasotako bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak betetzea.
- c) Izaera berritzaileko proiektuen ondoriozko etxebizitzak, bai lehendik dauden eta bizitegi-erabilerarako diren eraikinen birgaitze integralekoak, bai bizitegi-erabilerarako diren oin berriko eraikinen eraikuntzakoak
- d) Familia bakarreko edo bi familiako etxebizitza isolatuak, autosustapenaren edo autoeraikuntzaren ondorio direnak eta salmentarako edo alokairurako ez direnak.
- e) Aurreko paragrafoetan jasotako hainbat kasu biltzen dituzten proiektuen kasuan.

Proiektu bat berritzailea izan daiteke tipologiaren zein eraikuntzaren ikuspegitik. Proiektu bat berritzailetzat jotzen da eraikinaren beraren prestazioengatik edo beste inguruabar batzuegatik esperimentaltzat hartzen diren eraikinak direnean edo sormen-maila handiko etxebizitza esperimentalak direnean.

Inola ere ezingo dira salbuespenak adostu Eraikuntzako Kode Teknikoan jasotako baldintzetan eta arau honetan etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren irisgarritasunari, gutxieneko azalerari eta gutxieneko altuera libreari buruz ezarritako baldintzetan.

### 2.- Salbuespenaren justifikazioa

Arau honetan aurreikusitako bizigarritasun-baldintzak betetzetik salbuestea agiri bidez justifikatu behar da, lehendik dauden etxebizitzaren kasuan bizigarritasun-egoera lehengoratzeko hartu nahi diren neurrietan. Gainerako kasuetan, salbuespen hori dagokion obra-lizentzia eman aurretik justifikatu beharko da.

Salbuespenari buruzko justifikazioa atal espezifiko batean jaso beharko da: batetik, dauden etxebizitzaren kasuan, bizigabetasun-egoera lehengoratzeko behar diren dokumentu teknikoak, eta, bestetik, gainerako kasuetan, eraikitze edo birgaitzeko behar diren dokumentu teknikoak (oinarrizko proiektua, egikaritze-proiektua eta obraren amaierako dokumentazioa).

Dagokion memorian adierazi beharko dira eragindako bizigarritasun-baldintza guztiak, alegatutako salbuespen-arrazoien justifikazioa, salbuespena zein elementu eta bizigarritasun-baldintzetarako eskatzen den eta hartu beharreko salbuespenaren elementuen ordezko neurriak.

Salbuespena eskatzen zaien proiektu guztiek egiaztatu beharko dute proiektuak aukera emango duela arau honetan jasotako prestazioak betetzeko edo, hala badagokio, zehazten diren gutxieneko estandarrak betetzeko.

3.- Proiektu bat eranskin honetako 1.b) idatz-zatian jasotako aurreikuspenetara egokitzen den ala ez zehazteko, batzorde bat eratu da udalean. Batzorde hori honako hauek osatuko dute: hirigintza-arloan eskumena duen zinegotziak, Eraikuntza Antolatzearen Legearen arabera bizitegi-eraikuntzaren arloan lanak egiteko titulazioa duen udal-teknikariak eta teknikari hori kide den lanbide-elkargoak izendatutako teknikari batek.

4.- Eraikina edo etxebizitza berritzailetzat edo esperimentaltzat hartzeko, honako alderdi hauek hartuko dira kontuan:

- Ikerketa-, garapen- eta berrikuntza-programa ofizialen batean sartuta dagoen ekimen publiko edo pribatuko proiektua, komunitate zientifikoak, esparru akademikoak, Europako erakundeek edo I+G+b eremuko beste programa publiko batzuek bermatua.

- Lizitazio publiko baten ondoriozko proiektua, sektore publikoko kontratazio-araudira egokitutako epaimahaiaren esku-hartzearekin, ideia-lehiaketa, proiektu-lehiaketa edo antzekoa, etxebizitzaren edo arkitekturaren arloko berrikuntza eta esperimentazioa xede espezifikoarekin duena.

## VII. ERANSKINA. DEFINIZIOAK

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

**Zuzkidura-bizitokia:** Eraikin baten zati bateko bizitegi-zuzkidura da, aldi baterako eta errenta edo kanona ordainduta pertsonen edo bizikidetzaren unitateen bizitoki-beharra konpontzera bideratzen dena, eta arau honetan jasotako baldintzak betetzen dituena. Lurzoruan edo titulartasun publikoko ekipamenduetarako eraikinetan edo lokaletan egongo da kokatuta, zerbitzu publikoari atxikita. Zuzkidurak direnez, ez zaizkio aplikatuko etxebizitzetarako hirigintza-arautik eratorritako estandarrak eta legerreserbak, eta, hala ere, etxebizitza-erabilerarekin parekatu ahal izango dira araudi teknikoa aplikatzeari dagokionez.

**Zuzkidura-bizitoki egokitua:** desgaitasuna duten/mugikortasun murriztua duten pertsonentzako erreserbari dagokion bizitokia, zeinak alde guztietan betetzen baitu hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuko III. Eranskinak 10.2 artikuluan edo hori ordeztzen duen araudian xedatutakoa.

**Komun osoa:** norberaren higienerako espazioa, honako hauek dauzkana: konketa, komuna eta bainuontzia edo dutxa dituena. Halaber, komunak bideta izan dezake. Dutxa 0,80 x 0,80 m-koa izango da gutxienez, eta bainuontzia 1,40 x 0,70ekoa gutxienez. Edonola ere, dutxa bainuontziarekin ordezkatu ahal izango da.

**Bigarren mailako komuna:** norberaren higienerako espazioa, honakoak dauzkana: konketa, komuna eta gutxienez 80 x 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.

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

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

**Gela:** Konfigurazio espazialak funtzio bat edo batzuk ahalbidetzen dituen espazio bizigarri konpartimentatua.

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

**Bizigarritasuna:** Ezaugarri horrek ahalbidetzen du espazio bat legez bizitzeko egokia izatea. Espazioak arau honek ezartzen dituen espazio-, segurtasun-, konfort termiko-, ekipamendu-, osasungarritasun- eta irisgarritasun-baldintzak betetzen dituenean lortzen da.

**Logela:** Bizitzeko moduko espazioa da. Bere konfigurazio espazialak funtzio bat edo gehiago ahalbidetzen ditu, besteak beste, pertsonen atsedena eta bereziki lo egitea. Neurriak direla eta, hainbat altzari jar daitezke, baita ohe bat edo gehiago ere.

**Infraetxea:** Bizitegi-erabilerarako erabiltzen den eta arau honetan aurreikusitako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak ez betetzeagatik infraetxetzat jotzen den eraikuntzaren zatia da.

**Ibilbide irisgarria:** bi noranzkoetan ematen zaion erabilera aintzat hartuta, ibilbide irisgarriak bete egiten ditu hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuak 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 dizkieten 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:** Etxebizitzaren, trastelekuaren, garajearen edo lokalaren sabaiak hartzen duen azalera, itxituren kanpoko aldeak kanpoaldearekin definitzen duen perimetroak edo beste titulartasun bateko lokalekin partekatzen diren itxituren ardatzak mugatzen duena.

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

**Azalera erabilgarria:** Itxituren barruko aldeak kanpoaldearekin edo erabilera desberdineko beste lokal batzuekin definitzen duen pertsonak okupatzeko moduko esparru baten azalera oinplanoan, eta altuera libre duena, III. eranskinean eraikuntza berriko etxebizitzetarako, II. eranskinean birgaituko den etxebizitzarako eta I. eranskinean lehendik dagoen etxebizitzarako ezartzen denaren arabera.

Ez da inolako ondorioetarako konputagarria izango kanpoko espazio irekiei, balkoiei, terrazei edo esekilekuei dagokiena, ezta bitarteko espazioei dagokiena ere, hala nola galeria independenteak eta begiratoki itxiei.

Bizikletak, autoak edo aulkiak eta mugikortasun murriztua duen pertsonentzako laguntza-produktuak aparkatzeko eta gordetzeko lokalaren azalera eraikinaren zuzkidura-azaleratzat hartuko da, eta, beraz, ez da eraikitako azaleratzat hartuko.

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.

Eraikin beraren barruan zutabe bertikalean kokatuta dauden etxebizitza edo lokal berdinak direnean, egitura-elementu bertikalek eta 100 cm<sup>2</sup>-tik gorako sekzio horizontala duten kanalizazio edo hodiekin oinplanoan okupaturiko azalera zenbatzeko, zutabearen beheko eta goiko solairuetan kokatutako etxebizitzetara dagozkien balioen batez besteko aritmetikoa hartuko da kontuan.

Etxebizitza solairu batean baino gehiagotan geratzen denean, azalera erabilgarri gisa zenbatuko da barruko eskailerak okupaturiko azalera.

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.

Pieza bakoitzari eskatzen zaizkion gutxieneko azalera eta neurriak betetzeko txapitula-formako geletan, eraikuntza berriko edo birgaitzeko etxebizitzetan ezingo dira gutxieneko azalera erabilgarri gisa zenbatu 2,20 m-tik beherako altuera duten azalera.

Garaje-plaza baten azalera erabilgarria 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-errien zati proportzionala gehituta; edonola ere, gehienez 30 m<sup>2</sup> zenbatu ahalko dira.

Babes publikoko etxebizitza bati lotutako trastelekuen kasuan, ez da zenbatuko ixteko paramentu bertikalen eta ganbararen bolumena zeharkatzen duen edozein elementu bertikalen arteko eremuan inskribatutako trastelekuaren azalera, elementu horien arteko distantzia 0,80m-tik beherakoa denean. Distantzia 0,25 m-tik beherakoa denean, fisikoki igeltserotza bidez mugatu beharko da.

**Laguntza-produktuak:** merkatuan bereziki fabrikatutako edo eskuragarri dagoen edozein produktu (gailuak, ekipoak, tresnak, teknologiak eta softwarea barne), gabeziak, jardueraren mugak eta parte-hartzearen murrizketak prebenitzeko, konpentsatzeko, kontrolatzeko edo neutralizatzeko. Kanpoan utzita subjektua inguratzen duen ingurunean egindako aldaketak, bere ingurunea irisgarriagoa izan dadin, oztopo guztiak kenduz.

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

**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, honako 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, desgaitasuna 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 da, etxebizitzaren edo zuzkidura-bizitokiaren gutxieneko programa betez, gutxienez zuzkidura-bizitokiarekin parekatu daitezkeen instalazio, zerbitzu eta eremu komunak dituzten eta familia-nukleo izan gabe zerbitzuak partekatzen dituzten eta araubide erkide baten mende dauden pertsonen okupatzeko edo bizitzeko eraikin batean txertatuta dagoena.

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

**Etxebizitza malgua:** Hainbat eginkizunetara eta okupatzaileen beharrez aldakorretara egokitzeko moduan pentsatutako etxebizitza da. Gainera, erabiltzaileek beren konpartimentuetan esku hartu ahal izango dute, obra lehor minimo batekin, eta, jatorrizko proiektu teknikoaren arabera, izaera finkoko nahitaezko zuzkidura mantenduko du, hau da, sukaldeko ekipoa eta komunak, instalazioetako elementuak, egiturazko funtzioa duten elementuak edo eraikinaren elementu komunak direnak eta kanpoaldearekiko itxitura osatzen dutenak.

**Etxebizitza ibilgarria:** mugikortasun urriko pertsonentzat edo gurgil-aulkiaren erabiltzaileentzat egokitutako etxebizitzaren irisgarritasuna sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legearen arabera erreserba legala izan gabe, mugikortasun murriztua duten pertsonen aukera ematen die erabilerakomuneko espazioak modu autonomoan sartu eta erabiltzeko, gutxienez gela batean, gutxieneko hornidura higienikoan eta sukaldeko ekipoa, honako honetan zehaztutako baldintzetan: dekretu honen III. eranskineko III-B.3: sarbide- eta irisgarritasun-baldintzak..

**Etxebizitza produktiboa:** ondoko espazioa duen etxebizitza, autonomia eta erregistroari lotua, erabiltzaileei hirugarren sektoreko jardura profesional bat egiteko aukera ematen diona, aplikatu beharreko araudiaren arabera.

**Etxebizitza berriztagarria:** eraldatzeko, ez aldagarria ez malgua ez denez, obra txiki baten bidezko eraberritze partziala edo integrala behar duen etxebizitza oro.

**Gainokupatutako etxebizitza:** etxebizitza bat gainokupatuta dago, baldin eta han bizi diren kopurua handiagoa bada bertarako egoki jotzen den gehieneko kopurua baino,

kontuan hartuta azalera, gela bizigarrien kopurua eta neurria eta bizigarritasun-baldintzak.

**Etxebizitza moldakorra:** zenbait funtziotara eta bertan bizi direnen beharretara erraz eta azkar egokitzeko diseinatutako etxebizitza, erabiltzaileek obrarik egin gabe 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.