

ETXEBARRIKO HAPO ERAIKUNTZA ORDENANTZAK

1.- XEDEA ETA APLIKAZIO EREMUA	1
1.1.- Xedea.....	1
1.2.- Aplikazio eremua.	1
2.- KONTZEPTUEN TERMINOLOGIA.....	2
2.1.- Lerrokadura.....	2
2.1.a.- Lur-zati muga.	2
2.1.b.- Eraikinaren muga edo lerroa.....	2
2.2.- Sestra.....	2
2.3.- Eraikigarritasunaren neurketa.	2
2.3.a.- Azalera eraikia.	2
2.3.b.- Azalera erabilgarria.	2
2.4.- Sestra gaineko edo sestra azpiko solairua izateko irizpideak.	3
2.4.a.- Sestra gaineko koefizientea.	3
2.4.b.- Sestra gaineko edo sestra azpiko solairutzat hartzeko hausnarketa.	3
2.5.- Altuera eraikigarriaren neurketa.....	3
2.6.- Profil eraikigarriaren neurketa.	4
2.7.- Solairu ezberdinen definizioa.	4
2.7.a.- Sestra gaineko solairuak, sestra azpikoak eta bitartekoak.....	4
2.7.b.- Estalkipea.	4
2.7.c.- Behe solairua.	4
2.8.- Solairuaren altuera.....	4
2.8.a.- Solairu altuera.....	4
2.8.b.- Solairu altura librea.	4
2.9.- Terraza.....	4
2.10.- Atzeraemangunea.....	4
2.11.- Hegalak.....	5
2.12.- Estalkia.	5
2.13.- Estalkitik ateratzen diren gorputzak.	5
2.14.- Patioak.....	5
3.- ERAIKINEN TIPOLOGIA.	6
3.1.- Eraikin motak.	6
3.2.- Etxebizitza eraikinak.	6
3.3.- Industria eraikinak.....	6
3.4.- Eraikin publikoak.....	6
4.- ERAIKIN GUZTIENTZAKO BALDINTZA AMANKOMUNAK.....	7
4.1.- Kokalekua, zerbitzu eta instalakuntzak.	7
4.2.- Segurtasuna eta osasungarritasuna.	7
4.3.- Irisgarritasuna eta erabilera segurtasuna.....	7
4.3.a.- Irisgarritasun baldintzak.	7
4.3.b.- Barne zirkulazioa.	8
4.4.- Garajeak.	8
4.4.a.- Aparkaleku komunak.....	8
4.4.b.- Banakako aparkalekuak.....	8
4.4.c.- Bizikleta eta motozikletentzako gutxieneko aparkalekuak.....	9

4.4.d.- Ibilgailu elektrikoen bateriak kargatzeko gutxieneko kopurua.	9
4.5.- Eraikuntzen ekoefizientzia.	9
4.6.- Jabe eta erabiltzaileentzako erabilera baldintzak.....	9
5.- ETXEBIZITZENTZAT APLIKAGARRI DIREN BALDINTZAK.	10
5.1.- Irisgarritasuna eta eskailerak.	10
5.1.a.- Iggailu bakoitzeko bizitza kopurua.	10
5.1.b.- Eskaileraren gutxieneko neurriak.	10
5.1.c.- Eskaileraren argitasun eta aireztapena.	10
5.2.- Bere perimetroan itxitako patioak.....	10
5.3.- Trastelekuak.	11
5.3.a.- Erabilera.....	11
5.3.b.- Gutxieneko dimentsio eta altuera.	11
5.3.c.- Sarreraren baldintzak.	11
5.3.d.- Aireztapen baldintzak.	11
5.4.- Kanpo tratamenduaren baldintzak.	11
6.- ETXEBIZITZA BERRI, BERREGINDAKOAK, ERREFORMA EDO HANDITZEKOEN BALDINTZAK.....	12
6.1.- Segurtasun baldintzak.....	12
6.2.- Ekoefizientzia baldintzak.....	12
6.3.- Irisgarritasun baldintzak.	12
6.4.- Programa eta bizitzen gutxieneko azalerak.	12
6.5.- Gutxieneko altuera.	12
6.6.- Atalen gutxieneko azalera eta dimentsioak.	13
6.7.- Ekipamendu eta instalakuntzen baldintzak.	14
6.8.- Osasungarritasun baldintzak.....	14
6.9.- Beste baldintza batzuk.	15
7.- AURREZ DAUDEN ETXEBIZITZEN BIZIGARRITASUN BALDINTZAK.....	16
7.1.- Eraikinaren baldintzak.....	16
7.1.a.- Dauden kokapenak.	16
7.1.b.- Segurtasun neurriak.....	16
7.1.c.- Osasungarritasun baldintzak.	16
7.1.d.- Ingurumen baldintzak.	16
7.1.e.- Etxebizitzetako irisgarritasuna.	17
7.1.f.- Aurrez dauden eraikinetako baldintza espazialak.	17
7.1.g.- Aurrez dauden eraikinetako ekipamendu baldintzak.....	17
7.1.h.- Jabe eta erabiltzaileentzako erabilera baldintzak.....	17
7.2.- Aurrez dauden etxebizitzetako segurtasun baldintzak.	17
7.3.- Aurrez dauden etxebizitzetako osasungarritasun baldintzak.	17
7.4.- Aurrez dauden etxebizitzetako ekoefizientzia baldintzak.	18
7.5.- Aurrez dauden etxebizitzetako irisgarritasun baldintzak.	18
7.6.- Aurrez dauden etxebizitzetako baldintza espazialak.....	18
7.7.- Aurrez dauden etxebizitzetako ekipamendu baldintzak.	18
7.8.- Aurrez dauden etxebizitzetarako jabe eta erabiltzaileentzako erabilera baldintzak.	19

8.- INDUSTRIA ETA ERABILERA PUBLIKOKO ERAIKINEN BALDINTZAK.	20
8.1.- Aplikagarri den araudi sektoriala.....	20
8.2.- Beste baldintza batzuk.....	20
9.- LIZENTZIA ESKATZEKO GUTXIENEOAK.....	21
9.1.- Lizentzia eskatzeko beharrezko dokumentazioa.....	21
9.2.- Eraikuntza proiektutan azaldu beharreko dokumentazioa.....	22

1.- XEDEA ETA APLIKAZIO EREMUA.

1.1.- Xedea.

Ordenantza hauen gaia honakoa da:

1. Eraikinen itxura zehazten duten elementuen definizioak bateratzea, eraikigarritasun, altuera, eta abarren neurketak gauzatzeko irizpideak bateratzea eta solairu ezberdinen definizioak ere.
2. Izaera teknikodun gaiak (egituraren segurtasuna, suteen aurkako neurriak, energia aurrezkia, instalazioak, osasungarritasuna,...) momentuan aplikagarriak diren araudietara bideratzea.
3. Honako hiru eraikin motei aplikagarria izatea: etxebizitza eraikin publikoak eta industrialak.
4. Eraikinen gutxieneko baldintzak ezartzea irisgarritasun, zerbitzu, zona amankomunetako barne zirkulazioa eta bere eranskinena ere zehaztea (garaje, trasteleku, lonja,...). Etxebizitza, etxebizitza kolektibo eta eraikinen kokapen eta beraien inguruen bizigarritasuna bermatuko duten gutxieneko baldintza, arau eta prozedurak ezartzea.
5. Egungo errealitatera moldatzea etxebizitzaren erredua. Etxebizitzak era malguan eguneratzea bizitzeko era ezberdinetara moldatuz, aldi baterako zein betiko mugikortasun arazodun kolektiboentzat malguak izan daitezten eta energia efizientzia bultzatuz.
6. Egun aplikagarria den araudi teknikoan dauden hutsak erregulatzea: eskailera baten gutxieneko zabalera, aurrez dagoen erakin batean irisgarria ez den igogailu bat ezartzeko baldintzak, igogailu bakoitzeko erabiltzaile kopurua, etab.
7. Eraikinen kontsumo energetikoa gutxitzeko neurriak proposatu eta generoaren ikuspuntutik segurtasuna neurriak sartzeko. Behe solairu eta, lur azpiko pasabideetan, portaletan,... irizpide ezberdinak ezarriaz.
8. Lizentziak eskatzeko gutxienekoak ezartzea (lizentzia ezberdinen arabera).

1.2.- Aplikazio eremua.

Ordenantza hauetan bildutako arauak, eraikin berrietako obra guztientzat aplikagarriak izango dira, bai eta berreraikitzeetan ere (eraikinaren aldaketa sakona suposatzen duenean), erreforma eta handitzeentzat ere, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketara babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren I. eranskinean azaltzen direnak.

317/2002 Dekretuan definitzen diren beste jarduera guztientzat, edo aurrez eraikita dauden etxebizitzentzat, espresuki esandako atalak izango dira aplikagarri.

2.- KONTZEPTUEN TERMINOLOGIA.

2.1.- Lerrokadura.

2.1.a.- Lur-zati muga.

Partzela mugatzen duen trazadura da. Hau beste partzela zein espazio publikotik bereizten du.

2.1.b.- Eraikinaren muga edo lerroa.

Eraikinaren gehieneko inguratzaile baimendua da, bai sestra gainetik bai eta azpitik ere. Izan ditzake trazadura horretatik haratago doazen irteten diren elementu baimenduak.

2.2.- Sestra.

Kale edo bide batekiko malda edo plano horizontalarekiko trazadura da.

2.3.- Eraikigarritasunaren neurketa.

2.3.a.- Azalera eraikia.

Azalera eraikia, benetan eraikitako estalki azalera da, edo eraikitzeke dagoena, bere proiektzio horizontalean neurtuta. Eraikigarritasun fisikoaz bat dator 2/2006 Legeak bere 35.1 artikuluan definitutakoarekin bat.

Hau neurtzeko, lokal, etxebizitza, trasteleku, garaje edo den eremuaren estalkiak okupatutako azalera kalkulatu da, bere itxituren kanpoko aurpegiek kalearekin edo itxituren ardatzek ondoko lokalarekin kontutan izanik.

Azalera eraikian ez da barne patioek duten azalera kontutan hartuko.

132/2012 Dekretua betez eraikuntza ordenantzek eraikitako azalera ezarri ahal izango dituzte, eskailera, igogailuko zuloak, fatxadako hegaldi irekiak edota irisgarritasuna bermatzeko eraikuntzaren erabilera erkideko beharrezko azalera beharrezko kasuetan bezala, beti ere neurtutzat jotzen ez direnena edota bere erabilera txikiagoa delako ehuneko baxuago batetan neurtzen badira.

2.3.b.- Azalera erabilgarria.

Azalera erabilgarria, estalkiak esparru erabilgarri osoan okupatzen duena da, beti ere, 1,50 m. baino altuera libre handiagoa duena. Ez da azalera erabilgarritzat hartuko esparru okupatu eta kanpoak batzen dituzten bitarteko guneen azalera.

Azalera erabilgarriaren zenbaketatik kanpo gelditzen dira barne itxiturek (finko zein mugikorrek) oinean okupatzen dutena, baita egitura elementu bertikalek eta hodi eroaleek sekzioan 100 cm² baino gehiago baldin badute. 1,50 m. altuera librea baino gutxiago duten espazioak ezta ere.

Solairu baten baino gehiagotan garatzen diren etxebizitzetan, barneko eskaileraren azalera, azalera erabilgarri moduan zenbatuko da.

Eraikin berberaren barruan esparru berdinak eta zutabe bertikalean kokatuaz ari denean, egitura elementu bertikalen eta 100 cm² baino sekzio horizontal handiagoa dauzkaten hodian azaleen oinplano-okupazioa zenbatzeko, zutabearen goiko eta beheko solairuan dauden bizilekuei dagokien batez besteko aritmetikoa hartuko da.

Garaje edo aparkalekuen kasuan, azalera erabilgarria erabilera pribaturako zehaztutako eremuaren barnekoa izango da.

2.4.- Sestra gaineko edo sestra azpiko solairua izateko irizpideak.

2.4.a.- Sestra gaineko koefizientea.

Solairu baten sestra gaineko koefizientea (C_s), banakoa ken lurrarekin kontaktuan dauden solairu horren itxituren azalaren batura eta solairu horren itxituren guztizko batura (St). Denak proiektzio horizontalean neurtuta.

$$C_s = 1 - \frac{\sum sct}{\sum st}$$

2.4.b.- Sestra gaineko edo sestra azpiko solairutzat hartzeko hausnarketa.

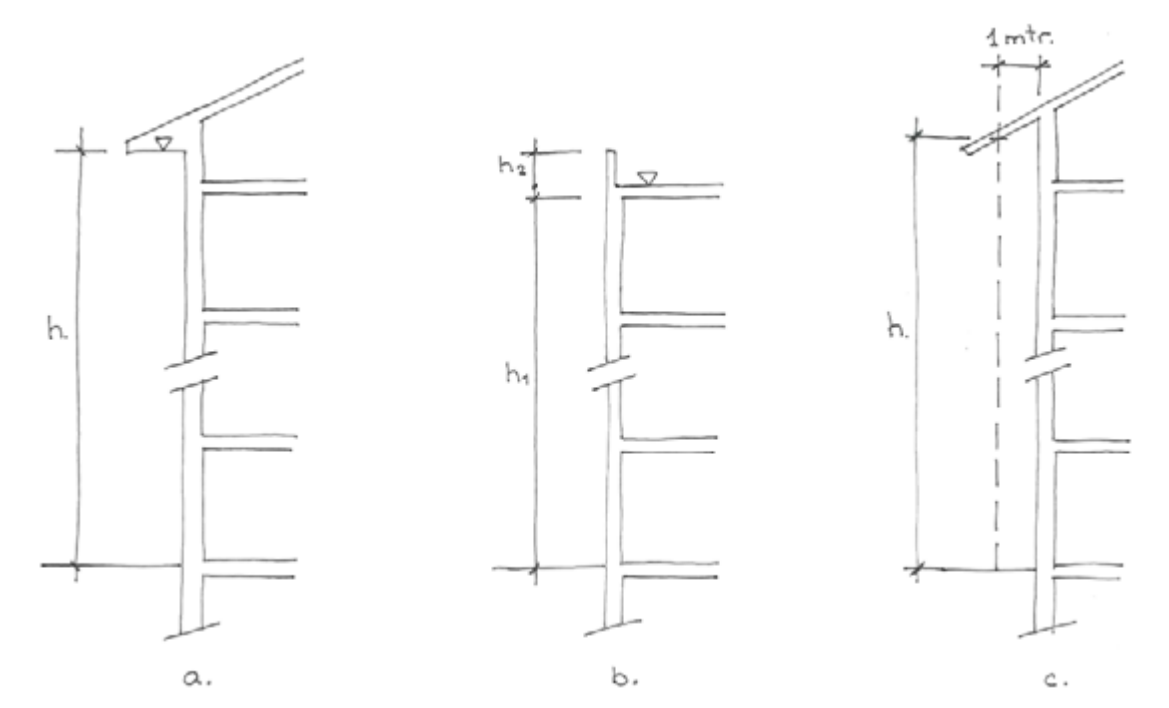
Solairu bat sestra gaineko edo azpikoa den, sestra gaineko koefizientearen emaitzaren arabera izango da.

2.5.- Altuera eraikigarriaren neurketa.

Orokorrean, eraikin baten altuera, 1. Figuran azaltzen den moduan, estalkiaren tipologiaren araberrako erreferentzia puntu ezberdinak hartuko dira neurketa egiteko.

Eta beheko erreferentzia gisa, fatxada bakoitzaren lursailerako topagunearen batz besteko kota eta espaloi edo kanpoko lurraren arteko distantzia izango da.

Eraikinaren altuera bien arteko diferentzia izango da fatxadatik metro batera neurtua.



1. Figura

a) kasua. Hegal horizontala. Goiko erreferentzia, hegalaaren beheko kota.

b) kasua. Estalki laua.

	$h_2 \leq 1,10 \text{ m.}$	$h_2 \geq 1,10 \text{ m.}$
Altuera	h_1	$h_1 + h_2$

ERAIKUNTZA ORDENANTZAK

c) kasua. Hegal inklinatua.

Goiko erreferentzia, hegalaren beheko kota fatxadatik metro batera neurtua.

2.6.- Profil eraikigarriaren neurketa.

Orokorrean, eraikin baten altuera solairu kopuruaz definituta agertzen denean, gehienezko altuera definitzeko, behe solairuko altuera partzialak eta goiko solairuetako gehienezko altuerak kontutan izanik lortutakoa izango da.

2.7.- Solairu ezberdinen definizioa.

2.7.a.- Sestra gaineko solairuak, sestra azpikoak eta bitartekoak.

Sestra gaineko solairua izango da, sestra gaineko koefizientea unitatea denean.

Sestra azpiko solairua izango da, sestra gaineko bere koefizientea zero denean.

Solairua erdisotoa izango da, sestra gaineko bere koefizientea zero eta unitatearen artean dagoenean.

Sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa, solairu bakoitzaren azalera eraikia bere sestra koefizienteaz biderkatuta eta guztiaren batura eginaz kalkulatu da.

Sestra azpiko eraikigarritasun fisikoa, eraikigarritasun fisikoaren eta sestra gaineko eraikigarritasun fisikoaren arteko aldea neurtzen kalkulatu da.

2.7.b.- Estalkipea.

2.12 atalean definitzen den moduan, estalkipea, eraikinaren profilararen azkenengo solairuko sabaiaren goiko aurpegiak eta estalkiaren azalera definitzen dutena da.

2.7.c.- Behe solairua.

Behe solairua, kaletik zuzenean eraikinera sarrera egiten deneko solairua da.

Aurreko baldintza betetzen duten solairu ezberdinak izatekotan, kotarik baxuenean kokatutakoa izango da behe solairua.

2.8.- Solairuaren altuera.

2.8.a.- Solairu altuera.

Solairua mugatzen duten forjatuen goiko aurpegiaren aldea kontutan hartuta, solairuaren edozein puntutik dagoen distantzia bertikala da.

2.8.b.- Solairu altura librea.

Solairu bakoitzeko azalera bukatua kontutan hartuta, solairuaren edozein puntutik dagoen distantzia bertikala da.

2.9.- Terraза.

Zabalik dagoen barrurako espazioa da, eraikinaren fatxada lerroaren atzeraemangune baten ondorioz sortutakoa.

2.10.- Atzeraemangunea.

Atzeraemangunea, eraikinaren fatxada lerrokadura eta edozein beste lerrokadura bitartean sortzen den azalera da.

2.11.- Hegalak.

Hegalak, eraikinaren lerrokaduratik haratago irteten diren elementu bizigarri eta okupagarriak dira, zabalik edo itxiak izan daitezkeenak.

2.12.- Estalkia.

Eraikinaren goiko aldean, eta hau babesteko ematen den itxitura da, erabiltzen den forma geometrikoarekiko independentea izango dena (plano horizontal, inklinatu edo bestelako formekin ebatzi daitekeena).

2.13.- Estalkitik ateratzen diren gorputzak.

Eraikinaren estalkitik gora ateratzen diren eraikuntza elementuak dira. Eraikinak baimenduta dituen solairu kopurutik gora ateratzen dira.

1. Tximiniak.
2. Aireztatze edo hozte hodiak.
3. Telebista eta irrati antenak, etab.
4. Eguzki plakak.
5. Iggailuen instalakuntza gelak.
6. Argi-zuloak eta sabai-leihoak.
7. Teilatupe eta dorreak baimenduak direnean.
8. Edozein beste elementu tekniko, indarrean dauden araudiekin bat, modu horretan kokatu behar direlarik.

2.14.- Patioak.

Patioak eraikinena barneko aldean irekitzen diren espazioak dira edo bizigarritasun baldintzak bermatzeko asmoz, eraikinaren fatxadara ireki litezkeenak.

Erregistro finka ezberdinei komunak diren patioei, patio amankomunak deitzen zaizkie.

3.- ERAIKINEN TIPOLOGIA.

3.1.- Eraikin motak.

Eranskin honi dagokionez, hiru eraikin mota bereiztuko dira erabilera kontutan hartuta: etxebizitzarako erabilera duten eraikinak, eraikin publiko eta industria erabilera dutenak..

3.2.- Etxebizitza eraikinak.

Bizitoki iraunkorrera bideratuko eraikin edo guneak dira, eraikin motari erreparatu gabe, Eraikuntzaren kode teknikoan eraikineko definizioarekin bat eta bertan aplikagarria den etxebizitza erabilerarekin bat datorrena: familia bakarreko etxebizitza, solairu eraikinak edota apartamentuak, e.a..

Babes ofizialeko erregimenarekin eraikitzen den kasuetan, aplikagarria den legislazio zehatzean zehaztutako arauak nagusituko dira, nahiz eta ordenatzetan jasotzen direnak baina eskakizun gutxiagokoak izan.

Ordenantzak modu ordezkatzaillean aplikatuko dira babes ofizialeko araudiak arautzen ez duen kasuetan.

3.3.- Industria eraikinak.

Industria eraikinak dira:

1. Industri produktuen lorpena, konpontzea, mantentzea, bihurtzea edo ber erabilera, ontzikiratzea eta enbalatzea duten jarduerak dira, hala nola hondarren edo azpiproduktuen aprobetxamendua, berreskuratzea eta deuseztatzea helburu duten bitartean, edozein izanda ere baliabideen eta erabilitako prozedura teknikoan izatera.

2. Industria biltegiak.

3. Pertsona eta merkantzia garraio zerbitzuei zuzendutako konponketa tailer eta ibilgailuen aparkamenduak.

4. Aurreko paragrafoetan deskribatutako jardunen zerbitzu lagungarriak..

3.4.- Eraikin publikoak.

Aurreko ataletan deskribatutako etxebizitza eta industria eraikinen tipologia ez diren besteak, eraikin publiko izango dira.

Tipologia hau aplikagarria izango zaie , Eraikuntza kode Teknikoaren DB SI-an aipatzen diren hurrengo erabilerei: Administratiboa, 100 m² baino gehiagoko azalera eraikia duten aparkalekuak, merkataritza, irakaskuntza, ospitalea, lehia publikoa eta bizitoki publikoa.

4.- ERAIKIN GUZTIENTZAKO BALDINTZA AMANKOMUNAK.

4.1.- Kokalekua, zerbitzu eta instalakuntzak.

Eraikinak indarrean dagoen hirigintza eta eraikuntza araudiarekin bat etorri beharko dira. Gainera honako dotazioak izan beharko dituzte, edo gutxienez, hauek izateko obrak ahalbidetu:

1. Partzela mugara arte, ibilgailu-sarbidea eta eraikuntzaren kode teknikoaren DB SI-ak jasotzen dituen hurbiltze zein ingurumen baldintzak bete beharko ditu.
2. Instalakuntza gelak eta hondakin zabor bereiztua biltzeko gune egokia.
3. Edateko ur hornidura eta eraikinean aurre ikusitako erabilerarako argindar hornidura nahikoa egotea. Indarrean dagoen araudiarekin bat datozen suteen aurkako babesak.
4. Bereizitako saneamendu sarea.
5. Telekomunikazio instalakuntzak.

Etxebizitza eta industria eraikinak, gainera, honakoak izan beharko dituzte:

1. Posta kutxatilik.
2. Bideoporteroak.

Erabilera nagusia ez duten eraikinen solairutan (lonja, loka, komertzio, aparkaleku, eta besteetan), aireztapen eta ke eta gasen irteerarako bideak jarri beharko dira. Hauek neurrian kalkulatuak eta eraikinaren beste ataletatik independenteak izan beharko dira

4.2.- Segurtasuna eta osasungarritasuna.

Eraikin eta beraien instalakuntzen egitura, suteen aurkako eta erabilera segurtasuna, osasungarritasuna eta irisgarritasuna bermatzeko, eraikuntza kode teknikoan eta bai hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuan esaten dena aplikatuko da, edo berauek aldatzen dituzten arauetan adierazten dena.

4.3.- Irisgarritasuna eta erabilera segurtasuna.

4.3.a.- Irisgarritasun baldintzak.

Eraikuntza, bere barnerako sarrera eta elementu komunekiko komunikazioa errazten dela ziurtatuko da, garaje, trasteleku, etxebizitza, lokal eta komunitatearen erabilerarako beste atxikitako aretoekin, solairu guztietan, diskriminazio eza, independentea, eta pertsona guztien seguritatea bermatuko da.

Baldintza hau betetzeko, indarrean dagoen estatu zein maila autonomikoko araudiak aurre ikusitako eraikuntzaren proiektzio eta eraikuntzarekin bat doan irisgarritasun egokia izan behar du.

Eraikin berrietan, espazio eta ibilbide amankomunen diseinu espazialean, bistarako angelu hilak ekidingo dira, gune ilunak edo arriskutsuak suerta litezkeen edozein motatako guneak. Portaleko sarreratik igogailu edo eskaileren lehengo atalera arteko ibilbidea, zuzen edo ispilu bitartez ikusgarria izango da erabiltzaileen segurtasuna bermatzeko. Argiztapen automatikoa ere jarriko da, pertsonen presentziaz automatikoki pizten dena.

Estalkirako bidea bere mantenua gauzatzeko, edo bertan instalatutako ekipoen egiteko, erabilera komunekiko gune batetik egingo da eskailera baten bitartez. Giltzez itxiko den sistema izan beharko du sarbide honek.

4.3.b.- Barne zirkulazioa.

Eraikinak bere barnera sarrerak errazten dituela bermatuko da, bai eta bere barneko elementu komunetatik zirkulazio horizontalak: solairu guztietatik, pertsona guztiek eta 0,60 x 0,60 x 2,00 m-ko higiezinekin. Baldintza hau bete ahal izateko, erakinaren proiektu era eraikitzean, aplikagarriak diren arauak izango dira kontutan.

4.4.- Garajeak.

4.4.a.- Aparkaleku komunak.

Garajeetara sartzeko bideak 4 m-ko zabalera edukiko du gutxienez, laurogei plaza baino gehiago duten garajeetan izan ezik; azken horietan, gutxieneko zabalera 5 izango da, edo bestela, bi sarbide independente edukiko ditu: sarrera eta irteera.

Aparkalekuek sartzeko eta itxaroteko gune bat edukiko dute kanpoalderantz joateko eremuan, gutxienez 5 m-ko sakonerarekin eta gehienez % 5-ko maldarekin. Barne-arrapalek 4,00 m-ko zabalera edukiko dute gutxienez, aurreko puntuko salbuespen eta baldintza berberekin.

Garajeko arrapalek % 16ko malda izango dute gehienez tarte zuzenetan, eta % 12ko malda gehienez tarte kurbatuetan.

Arrapalen gehienezko malda % 20raino igo ahal izango da atal zuzenetan, eta % 16a biraketako izatekotan, malda eta atal zuzenaren arteko lotura ondo egitekotan beti ere..

Arrapalako biraketa oroko kurbadura-erradioa 6 m izango da gutxienez, ardatzean neurtua.

Ilarako eta 45°-ko bateriako aparkaleku-plazetan sartzeko erroadura-pasilloek 4,00 m. edukiko dute. 90°-ko bateriako aparkaleku-plazetakoek, berriz, 5 m. edukiko dute.

Aparkaleku-plazaren aurreralderainoko ibilbidea egiteko, 3,00 m-ko zabalera, eta, ardatzarekiko, 4,50 m-tik gorako erradioetako, biraketak egingo dira.

Gutxieneko garaiera librea 2,20 m. izango da kasu guztietan, eta aparkaleku-plazaren sakoneretan bakarrik murriztu ahal izango da, 1,50 m-raino 0,60 m-ko gehienezko sakoneran.

Garaje-partzelek azalera horizontala edukiko dute (gehienezko malda: % 5), inolako egiturarik edo instalaziorik hartuko ez duten gutxieneko neurri libre hauekin: 2,30 x 4,80 m. Bateriako aparkalekuetan, zabalera 30 cm. luzatuko da plazaren alboko itxitura bakoitzeko.

Zokogunea izanez gero, 40 cm. luzatuko da zabalera. Ahokaduran ez ezik, partzelaren luzeraren erdiko herenean ere zutabeak badaude, itxitura albokotzat joko da. Zaku amaiera izatekotan, plaza 30 cm. handituko da. Egoeraren arabera alboko luzapenetan ez da inolako egiturarik edo instalaziorik ezarriko. Ilarako aparkalekuetan, plazaren luzera 5,60 m-raino luzatuko da.

Oinezkoen ibilbidea Eraikuntzaren Kode Teknikoan jasotako DB-SUA 7 bete beharko dute.

Mugikortasun murriztu duten pertsonentzako plazetan, araudi espezifikoak esandakoa beteko da.

Zoru, sabai eta horma guztiek estaldura akabatua edukiko dute.

Aparkalekuak soilik erabil dezake garajeen aireztapena, eta, beraz, beste edozein erabileratarako lokaletatik apartekoa izango da aireztapena, aplikagarria den araudiarekin bat.

4.4.b.- Banakako aparkalekuak.

Plaza independente bakoitzaren gutxieneko neurria 2,80 x 5,00 m. izango da.

Aireztapena, aplikagarria den araudiaren arabera izango da.

4.4.c.- Bizikleta eta motozikletentzako gutxienerako aparkalekuak.

Aparkaleku amankomunetan, bizikletentzat gutxienerako aparkaleku dotazioa ezarriko da: eraikinaren okupazioaren % 25ri dagokiona edo bestela, bost ibilgailuko plaza bat, erabilera nagusia aparkalekuarena duten eraikinetan.

Aparkaleku amankomunetan, motozikletentzat gutxienerako dotazioa, autoentzat ezarritako plaza kopuruaren % 20 ezarriko dira.

4.4.d.- Ibilgailu elektrikoaren bateriak kargatzeko gutxienerako kopurua.

Aparkaleku amankomun guztiek ibilgailu elektrikoaren bateriak kargatzeko gailuak izango dute, azalera guztiarekiko % 10ko lekuak baino gutxiago ezin izanez.

Leku pribatuak dituzten Jendearentzat irekiak ez diren eta leku pribatuak dituzten aparkalekuetan, aurreko paragrafoan esandako dotazioak, konexio elektriko bidez titularraren lekura konektatua doazen kontagailuengatik ordezkatu daitezke.

4.5.- Eraikuntzen ekoefizientzia.

Eraikinak ekoefizienteak izango dira. Baliabideen erabilera errespetua izango dute, energi kontsumoari, materialei eta urari dagokienez bereziki, energia berriztagarri erabilera alde egingo dute, funtzionamendurako kanpoko energia gutxi beharko dute, euria eta lurpeko uretako erabilera egokia egingo dute eta egokitasunez kudeatuko dute hondakin-urak, erraz birziklatuta edo (hondar-sorkuntzarik gabe) berrerabilita izan daitezkeen ingurugiro ziurtagiria duten material begirunetsuak erabiliz eta ingurugiroarekin errespetua duten eta segurtasunez utzi izan ez daitezken produktu arriskutsuak eduki gabe.

4.6.- Jabe eta erabiltzaileentzako erabilera baldintzak.

Eraikin baten erabilera, gozamina, mantenua eta kontserbazioa, erabilera onaren irizpideen, Jabetza Horizontal Legearen eta Eraikuntzaren Ordenazio Legean jasotako Eraikineko Liburuan jarritakoaren arabera egongo da.

Edozein establezimendu, etxebizitza, lokal edo zatiketa horizontaleko eraikin batean kokatutako eranskinetako jabeak, jabetzarako eta lan berriko deklarazioan adierazten den elementu amankomunen erabilera eskubide eskusiboa izango du. Erabiltzaileak, jabeak izan ala ez, eraikinak era egoki edo zuzenean erabili behar dituzte, erabilera eta mantenu aginduak errespetatuz.

Jabeen Erkidegoa, galdagarriak diren bizigarritasun-baldintzak betetzeko egin beharreko konponketak egin eta barnean, jardura gogaikarri zein osasungaitzak ekiditera behartuta egongo dira. Eraikuntza erabilera eta mantenu egoki edo zuzen bidez mantentzeko obligazioa dute. Lanaren exekuzio dokumentazioa jaso, gorde eta eskualdatu behar dute, baita egon daitekeen bermea ere.

Jabeen Erkidegoa, zona amankomunak hitzartutako moduan garbitu eta mantentzeko behartuta egongo da eta bilketa sistemaren baitan hondar arrunten eraikineko edukiontzien hustuketa egin beharko du.

Eraikinen zaintzarako eginkizunak egin beharko ditu, galdagarriak diren garbitasun betekizunak eta mantenuaren segurtasun baldintzak betez.

5.- ETXEBIZITZENTZAT APLIKAGARRI DIREN BALDINTZAK.

Babes ofizialeko erregimenarekin eraikitzen den kasuetan, aplikagarria den legislazio zehatzean zehaztutako arauak nagusituko dira, nahiz eta ordenantzetan jasotzen direnak baina exijentzia gutxiagokoak izan.

Ordenantzak modu ordezkatzailean aplikatuko dira babes ofizialeko araudiak arautzen ez duen kasuetan.

5.1.- Irisgarritasuna eta eskailerak.

Eraikin baten sarrera amankomunaren atariak 2,00 m-ko gutxieneko zabalera eta 2,50 m-ko altuera librea izan beharko du, 2,00 m. x 2,50 m-ko laukizuzena egiteko aukera izanik.

5.1.a.- Igogailu bakoitzeko bizitza kopurua.

Etxebizitza eraikinetan, igogailu bakoitzeko gehienezko etxebizitza kopurua, 24 izango da.

5.1.b.- Eskaileraren gutxieneko neurriak.

Irisgarritasuneko aurretiko baldintzak hobetzen dituen igogailuren sarreraren kasuetan, erreformako, berreraikuntzako edo handitzeko desberdinak diren birgaitze-lanetan, 0,80 m. txikiagotu ahal izango da, baldin eta zabalera horrek okupatzaileen ebakuazioa baimentzen duen Eraikuntzako Kode Teknikoko DB S13 edo aldatzen duen antolamendu teknikoarekin bate egiten badu.

5.1.c.- Eskaileraren argitasun eta aireztapena.

Eskailerek argiztapen naturala eta artifiziala izan ahal izango dute, beti ere $350 \geq E_m \geq 500$ lux arteko batz besteko argiztapen horizontal mantenua badu. Kode Teknikoan jasotako DB-SUA 4 (argiztapen ez egokiak sortutako arriskuarekiko segurtasuna) bete beharko du.

Aireztapen egokia izango dute, suteen kontrako babes baldintzen inguruan Eraikuntzako Kode Teknikoan bete beharreko baldintzekin bat eginez.

5.2.- Bere perimetroan itxitako patioak.

Solairu berriko obretan zein berreraikuntzako edo handitzeko jardueretako lanen kasuetan, patioen dimentsio minimoak ondorengo taulan eskatzen dituen inskribatutako diametro galdagarrietara egokituko da. Lokalen erabilerean arabera, lurzoruaren eta patioaren koroatzearen arteko altuerak (H-ko) ,aireztapena eta argiztapenaren arabera ebatziko da:

Lokalaren erabilera edo etxebizitza mota:	Patioan inskribatutako zirkuluaren diametroa:
Patio independentedun bizitza bakarreko etxebizitzak	$\emptyset \geq 3$ m.
Altueradun etxebizitzak edo patio partekatudunak:	H izanik patioaren altuera:
- Jangela, egongela	$\emptyset \geq H \geq 3$ m.
- Logela eta sukaldea	$\emptyset \geq 1/3 H \geq 3$ m.
- Komun eta esekilekua	$\emptyset \geq 3/20 H \geq 3$ m.
- Eskailerak	$\emptyset \geq 3/20 H \geq 2$ m.

Patioak estali ahal izango dira beren etengabeko argiztapena eta aireztapena ziurtatzen baldin bada. Aireztapena bermatzeko, aireztapen-irekiguneak ezarriko dira, behar adina eremu eraginkor edukitzeko moduan, aireztapen-emarien bitartez aireztatzen diren lokaletarako eskatutako gutxieneko aireztapen-emarien arabera, gutxienekoak patioaren azaleraren ehuneko hamarretik (% 10) gorakoa behar duela kontuan hartuta. Patioak argiztatzen dituzten egiturarik gabeko argizuloen elementu gardenen azalera, proiektzio horizontalean, patio horretarako araututako gutxieneko azaleraren % 100 izango da gutxienez, eta betiere patio horren azaleraren 2/3 baino handiagoa.

Patioaren barneko zorua hustubide batez hornituko da.

Gainerako berriztatze jardueretan dauden dimentsioak errespetatuko dira eta irekitze berrietan patioek ondorengo dimentsio minimoak izango dituzte:

- Patiora daramaten logela eta egongelen kasuan, $\varnothing \geq 2,00$ m-ko zirkulua egin ahal izango da eta $S \geq 7,00$ m²-ko azalera izango du.

- Patiora daramaten sukaldeetan $\varnothing \geq 1,50$ m-ko zirkulua egin ahal izango da eta $S \geq 4,00$ m² azalera izango du.

5.3.- Trastelekuak.

5.3.a.- Erabilera.

Etxebizitza-eraikinetako trasteleku-lokalak, soilik tresnak gordetzera zuzenduta egongo dira, animaliak eta produktu sukoiaren gordetzea espresuki debekatuz.

Helburu eksklusibo horretara zuzendutako esparruek ezingo dira etxebizitzetan egin. Hasiaren posibilitatea izango. Kanpokotik edo eraikinaren zirkulazioko zona komunitatik Zuzeneko sarbidea izango dute; familia bakarreko etxebizitzaren kasuan, sarbidea etxebizitzaren kanpokotik egingo da.

Trastelekurako sarbidea aparkaleku-plaza batetik egiten bada, bi elementuak erregistroz lotuta egongo dira.

5.3.b.- Gutxieneko dimentsio eta altuera.

Trastelekura zuzendutako lokal bateko azalera minimoa 3,50 m² erabilgarriko izango da, 1,50 diametro-metroko zirkulua bere barnean inskribatu ahal izango da eta 2,20 m-ko altuera minimoa izango du.

Makurtutako sabaia dagoen kasuan, aurreko baldintzak beteko dira azalera bateko altuera 2,20 metro baino gehiagoko trastelekuaren barnean gutxienez 3,50 m² denean, bere dimentsioa 1,50 m baino handiago izanez.

5.3.c.- Sarreren baldintzak.

Trastelekuetarako sarbide komun zabalera minimoa 1,20 m-koa izango da, altuera minimoa aldiz 2,20 m-koa, 0,60 x 0,60 x 2,00 metroko ikuspegi dimentsioa bermatuz.

5.3.d.- Aireztapen baldintzak.

Trasteleku-lokalek, natural edo behartutako 0,5 vol/orduko berritzeko aireztapen gaia izango dute.

5.4.- Kanpo tratamenduaren baldintzak.

Beheko solairuetako lokalen prestaketaren kasuetan ezean, aurrealdeko edozein aldaketa puntual ematen bada, balkoi itxiera, igogailu-instalazioa, eta abar, eraikineko aurrealdean proiektu osoa idaztea eskatuko du.

Edozein jardueratan edo lanean, aurrealdean telekomunikazioko eta aire girotu aparatuetako antenen instalazioa debekatzen da.

6.- ETXEBIZITZA BERRI, BERREGINDAKOAK, ERREFORMA EDO HANDITZEKOEN BALDINTZAK.

6.1.- Segurtasun baldintzak.

Etxebizitzak, bertako biztanlearentzat espazio pribatua eta barrukoa da. Itxitura sistema egokiak izango ditu kanpotik irisgarria izan ez dadin bertako biztanleak sarrera baimentzen ez badio. Gainera ez du sutea izatekotan, ebakuazioan arazorik sortu behar.

Etxebizitzarako irisgarritasuna dei sistema izango du kanpoko aldetik eta kanpoa ikusteko gaitasuna barrutik aniztasun funtzionalera egokitua.

6.2.- Ekoefizientzia baldintzak.

Etxebizitza, energia-baliabide gutxiago kontsumitzeko moduan pentsatu eta eraikiko da, energia-aurrezpen handiagoa eta uraren arazoizko kontsumoa lortzeko.

Gutxienez hurrengoak kontuan hartuko dira:

- Temperatura baxuko sistema termikoak ezartzea.
- Etxebizitzaren erabiltzailearen aldetik, efizientzia handiagoa eta gastu energetikoaren kontrola lortzeko sistemak ezartzea.
- Dutxa eta bainuontzietan kanila termostatikoak erabiltzea eta deskarga bikoizdun komun ontziak.
- Etxeko ur bero sarea garbigailu eta garbiontziak konektatzea.

6.3.- Irisgarritasun baldintzak.

Etxebizitzara zuzenean kanpo aldetik izango du iristeko bidea, edo etxebizitzaren beste leku pribatu edo amankomun batetik, espresuki helburu honetarako izango dena.

Baldintza hau betetzeko, indarrean dagoen araudiarekin bat datorren bidea proiektatu eta eraikiko da irisgarritasun egokia lortuz.

6.4.- Programa eta bizitzen gutxienerako azalera.

Etxebizitzaren gutxienerako barne azalera erabilgarria, 35 m²-takoa izango da.

Etxebizitza, gutxienez, bi pertsonarentzat izango da. Egon eta jateko leku bat izango du, lotarako beste bat, banandutako komunerako gunea bat, sukaldarako ekipo bat eta arropa garbitzeko instalazioa onartu beharko du. Arropak esekitzeko gunea izateko aukera izango du, bai barruko patio batera edo kalera zuzenean. Azken kasu honetan, kaletik edo leku publikotik bistak babesten dituen babesa aurkeztu beharko da. Lehorgailu batez alda liteke hau. Esekitzeko tokia egotekotan, honen gutxienerako neurriak 0,90 x 1,80 metro libre izango da, eta ez du enbarazurik egin ahalko erabilera komun edo etxebizitza pribatuetako aireztapen edo argizatze hutsarteetan.

Zuzkidurako bizitokiak, atal honetatik kanpo gelditzen dira, eta neurri eta programa, beraien araudiaz zehazten dira.

6.5.- Gutxienerako altuera.

Etxebizitza barneko gutxienerako altuera librea 2,50 metrotakoa izango da gutxienez, azalera erabilgarri eta konputagarriaren %75 (1,50 metrotatik gorakoa). Sukaldetan 2,35 metrotara jaitsi ahalko da, eta zirkulazio gunea, pasabide, komun eta bainugelatan, 2,20 metrotara.

6.6.- Atalen gutxieneko azalera eta dimentsioak.

Sarrera atearen ostean, honekin ardatzean, 1,10 x 1,10 x 2,20 m.ko (luze, sakon eta altuera erabilgarria, aurrerantzean LxSxA) prisma bat inskribatu ahalko da.

Egon eta jateko espazioak, 3,00 x 3,00 x 2,50 m. (LxSxA) hartu ahal behar izango du bere baitan, eta bere gutxieneko neurriak azalera erabilgarrien taula kontutan hartu beharko du.

Sukaldatzeko espazioak, gutxienez 5,00 m² izango ditu, eta 2,20 x 2,20 x 2,35 m.-tako (LxSxA), prisma jaso ahalko du. Ekipamendu finkorako azalera izango du: 3,00 x 0,60x 2,35 m. (LxSxA).

Sukaldatzeko espazioetan, ekipamendua aurrez aurre kokatzen denean, zutabe gabeko gutxieneko distantzia 2,20 metrotakoa izango da. Ekipamendua fronte bakar batean kokatzen bada, zutabe gabeko gutxieneko distantzia hau, 3,00 metrotakoa izango da, eta ondoan kokatzen diren paramenduetan ematen bada, distantzia hau 3,60 metrotakoa izango da.

Jateko eta egoteko espazioa eta sukaldatzekoa batu egon ahalko dira, bertan inskribatu behar diren prismak elkar jotzen ez badute, eta bertako gutxieneko azalera erabilgarria, gutxieneko azalera erabilgarrien taulan datorrenarekin bat badator.

Lotarako lehengo gunekak (logela bikoitza), gutxienez 10,00 m² erabilgarri izango ditu eta bertan 2,50 x 2,50 x 2,50 metrotako prisma inskribatu ahalko da. Lotarako gunek bat baino gehiago egotekoan, espazioen arteko banaketa egin beharko da.

Hortik aurrerako lotarako espazioak, gutxienez 8,00 m² izango dute azalera erabilgarri lez bi pertsonentzat baldin badira eta 6,00 m² azalera erabilgarri pertsona bakarrarentzat bada. Bi kasutan 2,00 x 2,00 x 2,50 m.tako prisma (LxSxA) inskribatu ahalko da bertan. Logela bat ezin izango da besterako sarbide izan.

Espazio bakoitzeko azalera erabilgarri minimo konputagarriak, jaso dezakeen oinarritzko ikuspegiaren %80ko parametroen arteko berezko erabileran distantzia minimoa errespetatu beharko du. Pertsonal edo orokor mailako biltegitratze lekuek ez dute espazio bakoitzari buruzko prisma oinarriak hartuko.

Bainugela edo komun osoak 3,50 m²-ko azalera izango du gutxienez. Aparatu sanitarioak albo batean bakarrik ezartzen diren bainugela edo komunetan, paramentuen arteko gutxieneko tartea 1,20 m izango da. Aparatuak aurkako alboetan ezartzen badira, aldiz, tarte horrek 1,60 m izango du. Zoru eta hormek akabera iragazgaitza izango dute.

Bigarren mailako komunak (konketa + komuna sanitarioa), gutxienez 1,80 m² azalera erabilgarri izango du. Aparatu sanitarioak albo batean bakarrik ezartzen diren bainugela edo komunetan, paramentuen arteko gutxieneko tartea 1,20 m. izango da. Aparatuak aurkako alboetan ezartzen badira, aldiz, tarte horrek 1,60 m. izango du. Zoru eta hormek akabera iragazgaitza izango dute.

Gela bat baino gehiago izatekotan, komun edo bainugela bat, zirkulazio ibilbideetatik izango du sarrera, eta bertan 120 cm-tako diametro eta 70 cm. altuera duen zilindro bat inskribatu ahalko da, atearen noranzkoa eta bidea kentzea baino erreforma gehiago gabe.

Aparatu sanitarioentzako erabilera espazioak honakoak dira: 80 cm.zabal x 120 cm. sakon konketarentzat eta 70 cm. zabal x 110 cm. sakon komun sanitario eta bidearentzat.

Logela leku kopurua	Bainu edo komun kop	K (m ²)	K+C (m ²)	E (m ²)	E+C (m ²)	E+C+K (m ²)
1	1	5,00	10	14,00	18	20,00
2	1	6,00	11	16,00	20	24,00
3	2	8,00	12	18,00	22	26,00
4	2	9,00	14	20,00	24	28,00
5 edo gehiago	2	10,00	15	22,00	26	30,00

Logela-kopurua eta egonleku (E), jangela (C) eta sukaldea (K) araberako azalaren erabilgarri minimoen taula.

ERAIKUNTZA ORDENANTZAK

Komun sanitarioa eta sukalde, egongela eta jangela espazioen bitartean, gutxienez bi barne ate igaro beharko dira.

Etxebizitza barnean, arropa garbitu eta lehertzeko espazioak, eraikinaren espazio amankomun bategatik aldatu ahalko dira, baina eskritura publiko bidez, espazio hori etxeari lotuta gelditu beharko da.

Etxebizitza barneko zirkulazio dimentsioen gutxienekoak, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuaren I. Eranskinean ezarritakoa jarraituz arautuko dira.

6.7.- Ekipamendu eta instalakuntzen baldintzak.

Etxebizitza guztiek, gutxienez, honakoa izango dute:

- 1,00 x 0,60 x 2,20 metrotako (LxSxA) bilketa orokorrerako espazioa
- 1,00 x 0,60 x 2,20 metrotako (LxSxA) bilketa espazioa etxebizitzako erabiltzaile bakoitzeko.
- Komuneko esparruak gutxienez, bainuontzi edo dutxa izango du, baita itxitura hidraulikodun komun ontzia eta konketa.
- Etxebizitzan honako aparatuak dituen ekipo minimoa izango da: harraska eta ezkaratzerako moduluak, labea, hozkailua eta garbigailua.
- Zabor bilketa bereiztua egiteko bost ontziak.
- Aparatu sanitarioentzako ur hornidura barne sarea, baita elektrogailuentzat ere behar bada.
- Etxeko ur bero hornidura barne sarea, banakakoa edo kolektiboa, aparatu sanitario, karraska, garbiontzi, garbigailu eta konketaraino iristen dena.
- Kontsumo puntuetarainoko argindar hornidura barne sarea.
- Telekomunikazio eta gestio hornidura barne sarea.
- Beharrezkoa bada, aparatu sanitario eta elektrogailuen hustubide barne sarea. Itxitura hidraulikoa ezarriko da aparailu bakoitzaren hustubidean. Konketa, bide, bainuontzi eta dutxatan, erregistragarria den bote sifonikoa erabili ahalko da zorrotzetara lote aurretik.
- 20°C bermatzeko aire girotu barne sarea.

6.8.- Osasungarritasun baldintzak.

Baldintza hau betetzeko, etxebizitza indarrean dauden arauen arabera proiektatu eta eraikiko da, eta Eraikuntzako Kode Teknikoan zehazten den ingurumen osasungarritasunarekin egokia izango da, eskatzen diren zerbitzu guztiak izan ditzan ingurumen eskakizun guztiak bete ahal izateko.

Etxebizitzak, gutxienez, bere azaleraren %51ean, sestra gainetik garatuko dira, fatxada altueratzat, bukatutako solairuen barne altuera librea hartuz (zoru eta sabai bukatuaren bitartekoa).

Banatutako espazioek (sarrera, komuna, despentsa eta trastelekua ezik), hutsarteak izango dituzte kale edo patiotara. Edozein kasutan, kanpora ematen duten hutsarte horiek beira jartzea, ez da zerbitzu ematen duten espazioen azalera erabilgarriaren %10 baino txikiagoa izango.

Aireztapenerako irekigarria izango da, gutxienez argiztapenerako adierazitako azaleraren herena. Aireztapenerako adierazitakoak, ez du alde batera uzten eraikuntza kode teknikoko DB HS ataleko HS3a.

Kalera ematen duten hutsarteak, terraza estali edo galeria batez babestuta badaude, eta hauen sakonera, fatxadarekiko zut neurtuta, 2,00 metro baino handiagoa baldin bada, kalera ematen duten

hutsarte horien azalera, gutxienez zerbitzu ematen duten espazioen azalera erabilgarriaren %16 izango da.

6.9.- Beste baldintza batzuk.

Behe solairu edo sestra koefizientea (2.4.atalean definitutakoa) 0,70 baino txikiagoa duten erdisotoko etxebizitzek, 6.1 eta 6.8 atalen bitartean definitutako baldintzez gain, honakoak ere bete beharko dituzte:

- Kanpoko sestrarekiko, leiho-barrenak, 1,50 metrotako gutxienerako altuera izango du. Bestela, leihoaren planoarekiko 1,50 metrotako espazio pribatua izan bistak babesteko.
- DB HS eraikuntza kode teknikoak esandakoaz gain, lurrarekin kontaktuan dauden itxiturek, etxebizitzaren barne akaberak modu egokian babesten dituen aire kamara izan beharko dute.

Etxebizitza kolektiborako erabilera duen eraikin bateko etxebizitza baten erabilera, gozatze, mantenu eta kontserbazioa, erabilera egokiari, jabetza horizontaleko legeari, eraikinaren liburuari eta etxebizitzaren erabilera eta funtzionamendu manualak diotenez bat etorriko da.

Etxebizitza bizigarritasun baldintza egokitan mantentzeko egin beharreko konpontze lan guztiak egingo dira.

Beste auzokideei enbarazu egin gabe, aurrera eraman beharko dira beharrezko konponketa, eraldaketa, garbitasun, segurtasun eta hobekuntza lanak.

Zabor-ontzi ezberdinen erabilera bermatu beharko du, banaketa egokia eginaz, eta hauen hustuketaz arduratuz..

Etxebizitza baten gain-okupazioak erabilera okerra suposatzen du eta jabetzaren funtzio sozialaren haustea. Gain-okupazioaren existentzia zehazteko nahiarekin, etxebizitzaren azalerarekiko gutxienerako estandarra zehazten da ondoko taula honekin:

Programako pertsonen kopurua	2	3	4	5	6	7	8	9	N
Gutxienerako azalera erabilgarria (m ²)	35	36	40	48	56	64	72	80	8+8N

Etxebizitza bat bi edo bizitza gehiagotan banatzekotan, osasungarritasunari dagokion 6.8 atala bete beharko du, eta 5.2 atala, guneren batek patiora ematen badu.

7.- AURREZ DAUDEN ETXEBIZITZEN BIZIGARRITASUN BALDINTZAK.

7.1.- Eraikinaren baldintzak.

7.1.a.- Dauden kokapenak.

Eraikinek estatu zein erkidego mailan dauden araudiak bete beharko dituzte erabiltzaileei bertarainoko ibilbide irisgarriak erraztuz.

Etxebizitzen eraikin guztiek bertarainoko bidea espazio publikotik edo harekiko zortasuna duen espazio publiko ondoko partzela edo partzela batetik izango dute.

7.1.b.- Segurtasun neurriak.

Eraikinak bere bizitzan zehar eta duen erabilera ikusita, jasan ditzakeen ekintzen aurrean portaera egokia duela bermatuko da. Hau da, erresistentzia, egonkortasun, erabilera egokia egoera arrunt, sute eta gainontzeko ekintzen aurrean.

Eraikin bat egitura zein eraikigarritasun aldetik egokia izan dadin, eraikuntza eta urbanizazio ondarearen inguruko birgaitze egintza babestuak jasotzen dituen 317/2002 Dekretuaren III. Eranskinaren baldintza orokorrak egiaztatuko dira.

Estankotasun eta erabilgarritasun araudien betetzea bermatu beharko dute erabilera eta segurtasun arlotan eraikineko ekipo eta instalakuntzek.

Aurreko baldintzen betetzea bermatzeko, Eraikinaren Liburuan dokumentatu beharko da derrigorrezkoa izatekotan indarrean dagoen araudiarekin bat. Baldintzen betetzea Eraikinaren Ikuskapen Teknikoarekin egin ahalko da eta hau pasa eta urte betera, Eraikinaren Mantentze Plana izan beharko du..

7.1.c.- Osasungarritasun baldintzak.

Eraikinaren espazio komunak erabiltzaileei kalterik ez eta trabarik egiten ez dietela erabilera normala ematen den bitartea bermatu beharko da. Eraikina narriatu eta ondorioz ingurua ere narriatuko duen arriskurik ez dagoela ere zaindu beharko da.

Baldintza hau aurrera eramateko, eraikinak mantenu egokia jasan beharko du, Eraikinaren Liburuan zehaztuko dena izatekotan, osasungarritasun egokia izan dezan dokumentu honetan zehazten den moduan. Betebehar honen gauzatzea, Eraikinaren Ikuskapen Teknikoaren bitartez konprobatu ahalko da aldeko txostena jasoz. Gune amankomunen akaberek ez dute hauts ez hezetasunik sortuko.

Behe solairuan kokatutako etxebizitzak eta beraien itxiturak lurrarekin kontaktuan dituztenak, aire kamara batez babestuak egon beharko dute barneko akaberarekiko. Honelakorik ez izatekotan, iragazgaizte eta isolamendu termiko egokia izan beharko dute lurretik etxebizitzara hezetasunik ez sortarazteko.

7.1.d.- Ingurumen baldintzak.

Birgaitze lanak burutzen direnean, erabiltzaile zein ingurumenaren beharrezkoak era egokian errespetatuz burutuko dira, hurrengo belaunaldien etorkizuna kolokan jarri gabe. Gisa honetan, eraikinak errekursoekiko efizienteak izatea bultzatuko da, batez ere energiari, materialei eta urari dagokionez. Ahal den neurrian energia berriztagarriekin gauzatuko dira, energia gutxiago erabiliz erabilera berdinerako, euri uraren eta lur azpiko uren erabilera egokia eginez, ur zikinen erabilera egokia eginez, ingurumenarekiko kaltegarriak ez diren materialak erabiliaz (birziklatuak) eta kaltegarriak izan litezkeen produkturik ez dituztenak.

7.1.e.- Etxebizitzetako irisgarritasuna.

7.1.a atalak dioen moduan, zuzenean kanpotik iritsi beharko da etxebizitzetara, edo etxebizitzaren espazio pribatu batetik edo erabilera horretarako zehaztutako espazio amankomun batetik. Gune horretako edozein puntutan altuera librea neurtuta (pasillo, eskailera, zapalda,...) 2,20 metrotakoa izango da. Salbuespen moduan, 1,90 metrotako altuera onartzen da egitura elementuen azpi aldetatik neurtuta.

Beste erabilera batzuetako lokaletatik iristea kasu bakarrean izango da onargarria: artisau edo komertzio erabileradun lokaletatik zehar iristea, etxebizitzaren biztanlea eta lokaleko erabiltzailea pertsona bera denean.

7.1.f.- Aurrez dauden eraikinetako baldintza espazialak.

Eraikina erabiltzailearentzako irisgarria dela bermatua gelditzen da, bere ibilbide guztietatik, gune amankomunak barne, eta solairu guztietatik 0,60 x 0,60 x 2,00 m-ko jabetzak pasa litezkeenean.

Logela edo egongelak barne patioen bitartez argiztatuak badira, gutxieneko argi zuzenak 2 metrotakoak izango dira. Pareta mehelin bidez eta beste jabetza bateko onibar bitartez argizatzen badira, honekiko argi eta bista eskubide finkatuak izan beharko dituzte.

7.1.g.- Aurrez dauden eraikinetako ekipamendu baldintzak.

Etxebizitza eraikin orok gutxienez hauxe izan beharko du:

- Etxebizitza bakoitzean ur hornidurarako barne sarea tresna-sanitario eta elektrogailuentzat.
- Etxebizitzentzat argindar barne sare hornidura. Hornidura hau hiri sareen bitartez edo bestelako aukera ezberdinen bidez egin ahalko da.
- Ur beltz eta euri uren jasotzerako barne sarea.

7.1.h.- Jabe eta erabiltzaileentzako erabilera baldintzak.

Eraikin baten erabilera, mantenua eta kontserbazioa, erabilera egoki eta Jabego horizontalaren legeak dioenari lotua egongo da.

7.2.- Aurrez dauden etxebizitzetako segurtasun baldintzak.

Etxebizitza bakoitzak, itxitura sistema egokiak izango ditu kanpotik irisgarria izan ez dadin bertako biztanleak sarrera baimentzen ez badio. Etxebizitzarako irisgarritasuna dei sistema izango du kanpo aldetik eta kanpoa ikusteko gaitasuna barrutik.

Kanpoko arotzeriak irekigarriak izango dira edo mantentze eta garbitasunerako irisgarritasun segurua izango dute.

Berrogei eta hamabost zentimetro baino desnibel handiagoa izatekotan, laurogeita hamar zentimetro altuerako babesa jarri beharko da.

Barrutik ixteko sistema duten guneetan, hauek kanpotik ireki ahal izango dira.

7.3.- Aurrez dauden etxebizitzetako osasungarritasun baldintzak.

Etxebizitzetan ez da filtrazioen ondorioz hezetasunik izango, ezta kondentsaziorik ere. Iragaitza izango da euri uren aurrean eta zoruak zoladura izan beharko du bere osotasunean.

Banatutako espazio edo gelak, bainugela, despentsa eta trastelekua ezik, hutsarteak izango dituzte kalera edo patiora. Edozein kasutan, hutsarte hauen azalera ez da tarte hauek argizatzen dituzten guneen azalaren %5 baino txikiagoak izango. Beiradun galeriatatik %60 baino gehiago lortzen bada, argi luzeen moduan hartuko dira kontutan.

Logelatan beste gela batetik kanpotik zuzenean lortutako argiztapen naturala onartuko da, argiztapen naturalez duten gelen azalera neurtuta, etxebizitzaren azalera erabilgarriaren % 40ra iristen ez bada.

Aireztapenerako erabilgarria izango da argiztapenerako esandako azalera baino txikiago ez bada. Sukalde, bainugela eta komunak ezingo dute beraien aireztapena beste gela baten bitartez egin, beraz, kanpora zuzenean jotzen duten hutsarterik ez badute, aireztapen sistema mekanikoak izan beharko dituzte. Komun ontzia dagoen espaziotik sukalde, jangela edo egongela bi ate igarotzea beharrezkoa izango da.

7.4.- Aurrez dauden etxebizitzetako ekoefizientzia baldintzak.

Birgaitze lanak era jasangarri batean egingo dira, erabiltzaile zein ingurumenaren beharrak asetuz. Baldintza hau betetzeko, etxebizitza baliabide energetiko gutxiago kontsumitzeko neurriak jarri egingo da.

Honela energia aurrezteko delarik eta uraren erabilera arrazoizkoago bat eginez. Helburua kutsadura murrizten lagunduko duen etxebizitza da, produktu kutsakor gutxiago erabiliko direlako eta zabor gutxiago eratu duela birziklapena bultzatuz (euri urak, ur grisak...) eta eraikuntza garbia izango delako.

7.5.- Aurrez dauden etxebizitzetako irisgarritasun baldintzak.

Aurretiaz dauden etxebizitzetako sarrerako pasoaren zabalera gutxienez 0,80 m-takoa izango da, eta barruko hormen arteko gutxienezko distantzia 0,70 m-takoa.

Etxebizitza baten barneko eskaileraren gutxienezko zabalera erabilgarria 0,70 metrotakoa izango da.

Logela batetan komun edo bainugela izatekotan, irisgarria izan beharko du etxebizitzako zirkulazio espazioetatik.

7.6.- Aurrez dauden etxebizitzetako baldintza espazialak.

Etxebizitzaren gutxienezko azalera erabilgarria 30,00 m²-takoa izango da. Etxebizitzaren azaleraren % 75ean, gutxienezko altuera librea 2,20 m-takoa izango da zoru eta sabaia amaituaren bitartean. Gutxienezko altuera azalera erabilgarrian, 1,50 m-takoa izango da.

Aurrez dagoen edozein etxebizitzatan, gutxienez, jan eta egoteko espazio bat, lo egiteko espazio bat eta banatutako komun eta sukalderako guneak izan behar ditu. Gainera, arropak garbitzeko ekipa baten instalazioa baimendu behar du.

Banaketatun edozein etxebizitzak gutxienez, 10 m²-tako espazio izan behar du lo egiteko.

Sukaldeko espazio, jangela eta egongelarekin bateratua bada, espazio honen gutxienezko azalera erabilgarria 17 m²-takoa izan behar du.

7.7.- Aurrez dauden etxebizitzetako ekipamendu baldintzak.

Aurretiaz dagoen edozein etxebizitza honako gutxienezko ekipamendua izango du:

- 1,00 x 0,60 x 2,20 metrotako (LxSxA) bilketa orokorrerako espazioa eta 1,00 x 0,60 x 2,20 metrotako (LxSxA) bilketa espazioa etxebizitzako erabiltzaile bakoitzeko.
- Komuneko esparruak gutxienez, bainuontzi edo dutxa izango du, baita itxitura hidraulikodun komun ontzia eta konketa.
- Etxebizitzan honako aparatuak dituen ekipa minimoa izango da: harraska eta ezkaratzerako moduluak, labea, hozkailua eta garbigailua.
- Aparatu sanitarioentzako ur hornidura barne sarea.

- Etxeko ur bero hornidura barne sarea, banakakoa edo kolektiboa, aparatu sanitario, karraska eta konketaraino iristen dena.
- Kontsumo puntuetarainoko argindar hornidura barne sarea.
- Beharrezkoa bada, aparatu sanitario eta elektrogailuen hustubide barne sarea. Itxitura hidraulikoa ezarriko da aparailu bakoitzaren hustubidean. Konketa, bide, bainuontzi eta dutxatan, erregistragarria den bote sinfonikoa erabili ahalko da zorrotenetara lote aurretik. Fosa septikora hustuketa onartuko da udal lizentzia dagoenean eta fosa berak araudi teknikoa betetzen duenean.

7.8.- Aurrez dauden etxebizitzetarako jabe eta erabiltzaileentzako erabilera baldintzak.

Eraikin baten erabilera, mantenua eta kontserbazioa, erabilera egoki eta Jabego horizontalaren legeak diotenari lotua egongo da.

Etxebizitza baten gain-okupazioak erabilera okerra suposatzen du eta jabegoaren funtzio sozialaren haustea. Gain-okupazioaren existentzia zehazteko nahiarekin, etxebizitzaren azalerarekiko gutxieneko estandarra zehazten da ondoko taula honekin:

Programako pertsona kopurua	2	3	4	5	6	7	8	9	N
Gutxieneko azalera erabilgarria (m ²)	35	36	40	48	56	64	72	80	8+8N

8.- INDUSTRIA ETA ERABILERA PUBLIKOKO ERAIKINEN BALDINTZAK.

8.1.- Aplikagarri den araudi sektoriala.

Industria eraikinetan, Eraikuntza Kode Teknikoaren Oinarrizko Dokumentuak zehazten duten aplikazio eremua kontutan hartuko da, era berean industria establezimenduetako suteen aurkako segurtasun araudia eta industria erabilera bakoitzean aplikagarria den araudi sektoriala beteko da.

8.2.- Beste baldintza batzuk.

8.2.a.- Eraikina hidroefizientea izango da, ur grisa ber erabiltzeko eta euri uraren aprobetxamendurako instalazio e do gune egokiak izango ditu.

8.2.b.- Industria erabilera, aplikagarria den Ingurugiro legegintzarekin bat etorri beharko da. Eraikinean, energi kontsumoa eta karbono dioxido isurpenak murriztera zuzendutako neurri gehigarriak hartuko dira. Sektorial legeak jasotako beteko da.

9.- LIZENTZIA ESKATZEKO GUTXIENEKOAK.

9.1.- Lizentzia eskatzeko beharrezko dokumentazioa.

Lizentzia mota bakoitza eskatzeko gutxieneko baldintzak ondorengo taulan zehazten dira:

LIZENTZIA MOTAK	GUTXIENEKO BALDINTZAK						
	Instantzia	Baimenak	Egungo dokumentazio eta idatzia.	egoerako grafiko	Proiektua (5)	Aurrekontua	Argazkiak
Obra berriak edo handitzeak	BAI	BEHAR DENEAN	EZ (1)		BAI	EZ	EZ
Berreraikitze, eraldaketa edo erreforma lanak: egituran eragina dute.	BAI	BEHAR DENEAN	BAI		BAI	EZ	BAI
Birgaitze lanak: kanpo itxura aldatzen dutenak.	BAI	BEHAR DENEAN	BAI		BAI	EZ	BAI
Birgaitze lanak: eraikinen barneak eraldatzen dituztenak.	BAI	BEHAR DENEAN	BAI		EZ(2)	BAI	BAI
Birgaitze lanak: estalkien konponketak.	BAI	BEHAR DENEAN	BAI		EZ (2)	BAI	BAI
Eraikinen eraisketak.	BAI	BEHAR DENEAN	BAI		BAI	EZ	BAI
Markesina, toldo, plaka eta iragarkien instalazioa.	BAI	BEHAR DENEAN	BAI		EZ(2)	BAI	BAI
Eraikuntzarako garabien instalakuntza.	BAI	BEHAR DENEAN	EZ		BAI	EZ	EZ
Eraikinen lehen erabilera, bizigarritasuna.	BAI	BEHAR DENEAN	EZ		BAI (3)	EZ	BAI
Jarduera lokalen irekiera.	BAI	BAI	BAI		BAI	EZ	BAI
Lurzoru, finka, higiezin banaketa, partzelazio edo segregazioa.	BAI	BEHAR DENEAN	BAI		BAI	EZ	EZ
Bide publikoaren okupazioa.	BAI	BEHAR DENEAN	BAI		EZ(4)	BAI	BAI
Eraikinen erabileraren aldaketak.	BAI	BEHAR DENEAN	BAI		BAI	EZ	BAI
Lur mugimenduak, lur betetzeak, obra-hondakindegia, zaborteak,.....	BAI	BAI	BAI		BAI	EZ	BAI
Zuhaitz eta begetazio mozteak.	BAI	BEHAR DENEAN	EZ		EZ	BAI	EZ
Finka itxitura, hormak eta hesiak.	BAI	BEHAR DENEAN	BAI		BAI	EZ	BAI
Errepide sare eta bideen erabilera.	BAI	BEHAR DENEAN	BAI		EZ	EZ	BAI

- (1) Beharrezkoa izango da handitzeak ematen badira.
- (2) Egitura nagusia izatekotan soilik. Grafikoki zehaztu beharko da egin nahi diren lanak.
- (3) Obra bukaerako proiektua aurkeztuko da, eman diren aldaketak zehaztuz eta obra berriaren eskriturarekin.
- (4) Okupatu den espazioaren dokumentazio grafiko eta idatzia aurkeztuko da.
- (5) Proiektu basikoa eta oinarrizko araudia betetzen denaren justifikazioa.

ERAIKUNTZA ORDENANTZAK

9.2.- Eraikuntza proiektutan azaldu beharreko dokumentazioa.

Idatziko diren eraikuntza proiektuak, bere helburu eta aplikagarriak den araudiaz beharrezkoak diren dokumentuez gain, honakoak ere bilduko dituzte:

317/2002 Dekretuak ezartzen duen klasifikazioaren arabera, proiektuaren memorian egingo den obraren zehaztapena azalduko da.

Proiektu teknikoaren memoria eta planoetan, azalera erabilgarri eta eraikiak taula bitartez azalduko dira.

Azalera erabilgarri dagokienez, erabileran arabera banatuko dira. Guztizko azalera erabilgarri zein eraikiak zehaztuko dira etxe edo lokal bakoitzeko, elementu komuneko, solairuko eta eraikin osoarekiko.

Altxaera eta ebaketa planotan eraikinaren altuera zehaztuko da eranskin honetan definitutakoaren arabera.

Proiektuaren memorian justifikazio urbanistikoa zehaztuko da honako gutxienerako datuekin:

- Eraikigarritasun fisikoa eta urbanistikoa.
- Egitura ordenazioko plana eta beharrezkoa balitz, proiektuaren gaia den eraikinaren ordenazio zehaztua.

Etxebizitza eraikinen proiektu teknikoaren dokumentazioan, etxebizitzaren banaketa adierazten duen planoak gehituko dira neurri guztiak eta esparru bakoitzaren gutxienerako azalerak betetzen direla azalduaz.

Altzaria eta ekipamenduak ere agertu beharko dira eskala berean.

Eranskin honetan azaltzen diren gutxienerako bizigarritasun eskakizunak betetzen direla azaldu beharko da proiektuaren memorian bere fase ezberdinetan: oinarrizkoan, exekuziozkoan eta obra bukaerako dokumentuan ere.