

TOKI BABESEKO ETXEBIZITZAK ARAUTZEKO ORDENANTZAK

ZIOEN AZALPENA

Azken urteetan, Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzaren garestitzea arazo larria eta orokortua bilakatu da udalerrri guztietan, Horren ondorioz, biztanleriaren ehuneko handi batek ezin du etxebizitzarik eskuratu. Egoera horrek eskatzen du botere politikoek eta, halakotzat, udalek, Konstituzioan aintzatetsitako printzipioa gauzatzeko neurriak har ditzaten.

Udalerrien eskumenen esparruan (toki-araubidearen oinarriari buruzko 7/1985 Legearen 25. eta hurrengo artikulua), eta botere publiko gisa erakunde horiek esleituta dituzten betebeharrak konstituzionalen barruan (1978ko abenduaren 6ko Espainiako Konstituzioaren 47. eta 53. artikulua), udalei dagokie etxebizitza duina eta egokia eskuratzeko hiritar guztiek duten eskubidea gauzatzeko beharrezko baldintzak eta bidezko arauak sustatzea. Historikoki aintzatetsitako eskumen hori hainbat jardunen bidez eta Hiri Plangintzaren barruan garatzen dute udalek. Nolanahi ere, toki-administrazioak bere etxebizitza-politika garatzeko ahalmena eta betebeharra du. Hala, udalek euren interesak kudeatu eta dagozkien eskumenen inguruan erabakiak hartu behar dituzte.

Alde batetik, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolakuntzari buruzko maiatzaren 31ko 4/1990 Legeak lurzoruaren kudeaketarako udalen esku-hartzea jasotzen du, Hiri Antolamenduko Udalaren Plan Orokorrean edo Udal Plangintzako Arau Subsidiarioetan jasotako eremuak edo lurzoru-sektoreak mugatzeari dagokionez. Plan eta arau horietan, babes publikoko etxebizitzari dagokienez, Lurraldearen Antolamendurako Artezpideen eta Lurraldearen Zatik Planen aurreikuspenak bete behar dira. Bestalde, etxebizitzaren arloko presako neurriak eta hiri-plangintzako zein -kudeaketako tresnak bideratzeko neurriak zehazteari buruzko ekainaren 30eko 17/1994 Legeak tresna berri bat gaineratzen du babes publikoko etxebizitzak eraikitzei. Horren arabera, administrazioak tasatu ahal izango duen prezioa etxebizitzak eraikitzei zuzendutako lurzoruaren kalifikatzeko betebeharra ezartzen dio plangintzari. Hala, udalek, euren arautze-sistemen bidez, hala nola, udal-ordenantzen bidez, esku-hartze eta zerbitzu publikoko jardura osatzeko eskubidea eta betebeharra dute etxebizitza babestuen esparru horretan. Horretarako, erakunde gisa erabili nahi duten babes-moduak arautu behar dituzte.

Etxebizitza-gaietan araudi autonomikorik ez egoteak ez du eragozpen izan behar udal-araudi propioa izateko, udal bakoitzaren egoera zehaztetara egokitutakoa eta etxebizitzaren ezaugarriak finkatuko dituen. Izan ere, udalek ezagutzen dute hoberen euren gizarte-egoera eta berak dira bertakoen eskaeren hartzaile nagusiak.

Horregatik, auzo-intereseko jarduerak garatzeko Konstituzioak bermatutako toki-autonomiaren barruan, toki-araubidearen oinarriari buruzko 7/1985 Legearen 25. artikuluan etxebizitzak sustatu eta kudeatzeko berariaz esleitzen den eskumenaren arabera, eta etxebizitzaren prezioan esku hartzeko sistemak ezartzeko administrazioak eta, horren barruan, udalak gaitzen dituen Eusko Legebiltzarraren 17/1994 Legearen esleipen generikoa kontuan izanda, ordenantza hau onartu da, babes publikoko etxebizitzaren hautabidezko sistema gisa, gai horretan indarrean dagoen ordenamendu juridikoa osatuko duena.

Planteamendu hori dagoeneko jasota dago Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren eta EUDEL-en arteko duela gutxi berretsitako lankidetzarako esparru-akordioan.

lido horretatik, helburua da ordenantza hauen bidez Toki Babeseko Etxebizitzak arautzea, etxebizitzaren sustapenean Udala beste eragile bat izan dadin, une bakoitzean justifikatuz jotzen dituen berezitasun edo eskaera sozialak kontuan hartuko dituen eta etxebizitza librearen eta babes ofizialekoaren artean segmentu bat sortuko duena. Horrek etxebizitza eskuragarria sortzea ekarri behar du berekin, babes ofizialeko etxebizitzetarako ezarritako mugengatik eta etxebizitza librearen prezio garestiengatik gaur egun zailtasunak dituen biztanleriaren zati handi batentzat. Hiri-berritzeko jardunek eragindako herritarrei bizilekua berriro emateko Barakaldoko Udalaren politika gauzatu ahal izateko Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren egungo kudeaketak berekin dakartzan zailtasunen ondorioz dator aipatutako erregimenaren beharra.

Toki Babeseko Etxebizitzetan, udalen esku-hartzeak etxebizitzaren helburuan, gehieneko tamainan, prezioan eta hartzailleengan dun eragina. Etxebizitzaren babesak hogeitun urte irauten du, eta bigarren eskualdatzean eta hurrengoetan mugak ezartzen dira (lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea, eta atzera saltzeko ituna Udalaren alde).

Toki Babeseko Etxebizitzak ez du ordezkatzeko babes ofizialekoa, etxebizitza-mota hori eraikitzen jarraitu ahal izango baita, hautabidez, etxebizitza babestura zuzendutako lurzoruetan; eta prezioan mugatuagoa den produktua, diru-laguntza publikoetarako beste aukera batzuk dituen, eskaintzeko bidea ematen du.

1. artikulua. Xedea

Ordenantza honen xedea da Barakaldoko udalerriko Toki Babeseko Etxebizitzak arautzea. Horiek, eragin guztietarako, babes ofizialeko etxebizitzatzat eta babes publikoari lotuztat hartuko dira.

TBE etxebizitzak bai “erregimen babestuko etxebizitzara” zuzendutako lurzoruetan bai etxebizitza librea zuzendutako lurzoruetan kudeatu eta sustatu ahal izango dira. Nolanahi ere, Ordenantza honetan arautzen diren izapide administratiboak bideratu beharko dira.

Ordenantza honek ez du inola ere eraginik izango Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren eskumeneko babes ofizialaren erregimenari lotutako etxebizitzetan.

2. artikulua. Kontzeptua

Toki Babeseko Etxebizitzatzat definitzen da Ordenantza honetan araututako helburu, dimentsio, kalitate eta prezioari buruzko eskakizunak betetzen dituen eta bertan jasotako prozedurara egokitzen den bizitegi kolektiborako eraikina.

Era berean, Toki Babeseko Etxebizitzatzat (TBE) hartu ahal izango dira aurretik zegoen merkataritza-lokaleko edo antzeko erabilera bat eraldatzearen ondoriozko etxebizitza berri guztiak, bai eta aurreko etxebizitza bat banantzearen ondoriozko etxebizitzak ere.

3. artikulua. Toki Babeseko Etxebizitzaren ezaugarriak

1.- Toki Babeseko Etxebizitzak testu honi eranskin gisa gaineratutako Diseinuari buruzko Ordenantzetara egokituko dira.

2.- Toki Babeseko Etxebizitza bakoitzari gutxienez garaje bat eta trasteleku bat egokituko zaio, aurretik zegoen merkataritza-lokaleko edo antzeko erabilera bat eraldatzearen ondoriozko etxebizitzaren eta aurreko etxebizitza bat banantzearen ondoriozkoen kasuan izan ezik.

4. artikulua. Udal-finantzaketa

Udalak etxebizitza-mota hori zati batean finantzatuko du. Zehazki, Eraikuntza, Instalazio eta Obren gaineko Zergaren likidazioagatik dagokion zenbatekoaren %3 eta hirigintza-zerbitzuen ondoriozko tasaren dagokion ehunekoak ekartzeko konpromisoa hartzen du.

5. artikulua. Gehieneko prezioak

Toki Babeseko Etxebizitzen m² erabilgarriaren prezioa, salmentaren kasuan (bai lehen eskualdatzeetarako bai hurrengoetarako), babesaren finkatutako iraunaldia amaitu arte, kasuak kasu babesari lotutako betebeharrak gisa finkatuko da, obretarako udal-lizentzia eskatzeko balioko duen administrazio-espeditentean bertan edota, hala badagokio, udal-espeditentean, Udala zuzeneko sustatzaile izango balitz.

Alokairuko etxebizitzen kasuan, 30 urteko aldiari dagokion amortizazio-balioaren arabera finkatuko da prezioa, alokatu beharreko ondasunean guztira egindako inbertsiorako, 1,40ko gehieneko zuzenketa-faktorearekin biderkatuta.

6. artikulua. TBE etxebizitzen sustatzaileak

TBE etxebizitzen sustatzaile hauek izango dira:

1. Udala, zuzenean.
2. Eretza SA hirigintza-kudeaketako sozietatea.
3. Edozein sustatzaile pribatu, pertsona fisiko nahiz juridiko izanik ere, baldin eta etxebizitza-sustapen bat TBEko erregimenari lotzeko borondatea fede emanaz adierazten badu eta Ordenantza honetan jasotako zehaztapenak betetzen baditu.

7. artikulua. Gozamen-erregimena

TBE etxebizitzen gozamen-erregimena jabetza edo errentamendukoa izango da.

Etxebizitzak ohiko bizileku iraunkorrera zuzenduko dira. Ezin izango dira, inola ere, bigarren etxebizitzara zuzendu, ez eta beste edozein erabileratara.

8. artikulua. Hartzaileek bete beharreko baldintzak

Honako baldintza hauek betetzen dituzten pertsona fisikoek edo bizikidetzak-unitateek izango dute TBE etxebizitzen hartzaile izateko eskubidea:

- a) Eskatzailea adinez nagusi izatea.
- b) Bizikidetzak-unitateko kideetako inor etxebizitzaren jabe ez izatea erosketaren aurreko bi urteetan.

Ez da bizikidetzak-unitate hartuko adiskidetasunagatik edo komenigarritasunagatik sortutakoa. Bizikidetzak-unitatea osatzen duten guztiek etxebizitzaren titularkide izan behar dute, zuzeneko ondorengoak salbuetsita.

9. artikulua. Etxebizitza-gabeziaren salbuespenak

Etxebizitza-gabeziaren salbuespentzat hartu ahal izango dira hauek:

- a) Bizikidetzak-unitateko kideren batek, edozein titulu dela medio, beste etxebizitza batean jabeak gisa parte hartzea, hura ohiko bizitegi izan gabe. Halakoetan, etxebizitza berriaren eskritura egin aurretik, haren partaidetza-kuota besterendu dela egiaztatu beharko da.
- b) Bigarren bizitegitzat hartutako beste etxebizitza baten titular izatea, hura etxebizitza babestuaren erregimenaren mende ez dagoela egiaztatzea eta, tasazio ofizial bidez, haren merkatuko balioa eskuratu nahi den etxebizitzarena baino gutxienez 1/3 txikiagoa dela ziurtatzea.
- c) Etxebizitza baten jabetzan partaidetza %50etik beherakoa izatea, edota, partaidetza ehuneko horretatik gorakoa izanik, ebazpen judizial baten ondorioz eskatzaileak hura erabili ezin izatea.
- d) Bizikidetzak-unitateko kide batek %90etik gorako minusbalotasun-maila izatea, administrazio eskumendunak egiaztatutakoa, eta hark ohiko bizitegi duen eraikinak irisgarritasunari eta jasogailuei buruzko baldintzak ez betetzea.

- e) Bizikidetzta-unitateko kide bat 70 urtetik gorakoa izatea eta hark ohiko bizitegi duen eraikinak irisgarritasunari eta jasogailuei buruzko baldintzak ez betetzea.

D eta E letren suposizioetan, nahitaezkoa izango da etxebizitzaren jabeak hura Udalaren alde lagatzeko dokumentua notario aurrean ematea, ondoren hura hirugarrenengo baten alde esleitzeko, Udalak tasatzen duen balioaren arabera, eta, nolana ere, haren azalera erabilgarria BOE etxebizitzetarako indarrean dagoen moduluarekin biderkatzearen ondoriozko gehieneko prezioan.

10. artikulua. Diru-sarrerak egiaztatzea

Mota honetako etxebizitzaren eskatzaileek, eskaera egiteko garaian, ordainketari aurre egiteko behar adinako diru-sarrerak badituztela egiaztatu beharko dute, norberaren baliabideen bitartez nahiz, etxebizitza eta eranskinak erosteko behar adinako hipoteka-kreditua emateko, kaudimen finantzarioari buruzko banku-ziurtagirien bidez.

11. artikulua. Esleitzeko irizpideak

TBE etxebizitzak notario aurreko zozketa publikoaren bidez esleitu dira alde aurretik aurkeztutako eskaeren artean, baldin eta horiek esleipenerako baldintzak betetzen badituzte.

Zozketan, 8. artikuluko baldintzak betetzen dituzten eskatzaile gehiegi baldin badaude, lehentasunezko irizpidetzat hartu ahal izango da bizikidetzta-unitateko gutxienez kide bat Barakaldon erroldatuta egotea, antzinasuna ere kontuan hartuta.

Eskaerak sustapen zehatz bakoitzean aurkeztuko dira eta, guztietan, ordenantza honetan araututako baldintzak betetzeari buruzko ziurtagiriak gaineratu beharko dira. Etxebizitzaren zozketa obra-lizentzia lortu ondoren eta obrak amaitzeko aurreikusitako epea bete baino 6 hilabete lehenago egin dela ziurtatuko den moduan irekiko da izena emateko epea.

Adierazitako prozeduran, mugikortasun murriztuko minusbalioetasuna duen eta gurpil-aulkia edo esku-ohea behar duen pertsonen batek eskaerarik aurkeztu duela jakinez gero, kasu horretarako egokitutako etxebizitzak egongo direla ziurtatu beharko da. Sustapenarekin zerkusirik ez duten arrazoiengatik, egokitutako etxebizitzaren bat azkenean mugikortasun murriztuko minusbaliatu bati esleitu gabe geratuko balitz, hura zozketaren onuradunen artean esleitu ahal izango da.

12. artikulua. Etxebizitza berrira lekualdatzea

Salerosketa-eskriturak edo errentamendu-kontratua sinatu ondoren, bi hilabeteko epean etxebizitza berrira lekualdatu eta bertan erroldatu beharko da. Baldintza hori ez betetzeak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea eman ahal izango dio Udalari. Kasu horretan, betiere, etxebizitzaren eta haren eranskinen eskritura-balioaren %1eko zigor ekonomikoa ezarriko da atzerapen-hilabete bakoitzeko.

13. artikulua. Udalaren aldeko erreserba

Barakaldoko Udalak edo, hala badagokio, Eretza SA udal-sozietateak, sustapen bakoitzean, etxebizitzaren ehuneko jakin bat bere alde gordetzea erabaki ahal izango du, egoera sozialei edo bestelako edozein gorabeherari aurre egin ahal izateko beharrezkoa denean.

14. artikulua. Bizilekua berriro ematea

Sustapen bakoitzean, lurzorua legerian eta hirigintza-garapenerako plangintzan ezarrita dauden bizilekua berriro emateko eskubideak gauzatu ahal izateko beharrezko etxebizitza-kopurua gorde ahal izango da, hirigintza-kudeaketako espedienteek eragindako bizikidetzta-unitateentzat.

Eskubide hori gauzatzeko, honakoa egiaztatu beharko da:

1. Hirigintza-kudeaketako espedienteak eragindako etxebizitza ohiko etxebizitza izatea. Aipatutako espedienteari hasierako onarpena eman aurretik bizileku horretan erroldatuta

egotea justifikatu beharko da. Nolanahi ere, Udalak, hirigintza-kudeaketako espedientean, bizilekua berriro emateko eskubidea ezagutzeko beste epe batzuk erabaki ahal izango ditu.

2. Etxebizitzaren gabeziari dagokionez, gainerako eskatzaileentzako ezarritako baldintza berak betetzea.

15. artikulua. Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea

HOGEI URTEKO epean, lehen okupazio-lizentzia eskuratzen denetik hasita (oin berriko eraikinean kokatutako etxebizitzaren kasuan), edo Udalak egiten duen eskualdatzetik hasita (bestelako kasuan), Udalak lehentasunez erosteko eskubidea izango du, Ordenantza honek araututako TBE etxebizitzaren borondatezko eta kostubidezko eskualdatze orotan.

Horretarako, etxebizitza besterentzeko asmoa duen jabeak, aldezturik, hura Udalari saltzeko eskaintza egin beharko dio, fede emanaz. Eskaintza horretan, etxebizitza zein prezioan saldu nahi duen jasoarazi beharko du jabeak. Prezioak ezin izango du, inola ere, Ordenantza honetako 5. artikulua aplikatzearen emaitzazko gehienekoa gainditu.

Eskaintza jakinarazi eta hurrengo hogeita hamar egunen barruan, Udalak eskatu den prezioan erosi ahal izango du etxebizitza, edota, hala badagokio, aurreko paragrafoaren arabera aplikatzea den gehieneko prezioan. Aipatutako epean, eskaintzaileak ezin izango dio etxebizitza hirugarren bati eskaini, eta eskaintza atzeraezina izango da.

Udalak, hala badagokio, eskaintza onartu izana jakinarazi beharko dio eskaintzaileari, horretarako ezarritako epearen barruan. Jakinarazpenean jasota geratuko da salerosketa-eskritura zein egunetan eman nahi den, betiere onarpena jakinarazi eta hurrengo hilabetearen barruan.

Eskritura emateko garaian, saltzaileak salmenta-prezioa jasoko du. Karga orotatik aske, eta zergen eta komunitate-gastuen ordainketan eguneratuta eskualdatu beharko da etxebizitza. Hala, aipatutako kontzeptuetako edozeinengatik saltzaileak zorretan dituen kopuruak prezioetik kendu ahal izango dira.

Eskaintza egin izana egiaztatu gabe hura onartzeko epea igaro ondoren, ezin izango da Ordenantza honetan araututako etxebizitzaren kostubidezko eta borondatezko eskualdatze-eskriturarik eman hirugarren baten alde, ez eta Jabetza Erregistroan eskualdatzerik erregistratu ere.

Era berean, BOE etxebizitzetarako baldintza beretan, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea Barakaldoko Udalaren edo Eretza SA udal-sozietatearen alde ezarri ahal izango da, 20 urteko eperako.

16. artikulua. TBEko espedientearen bideratze administratiboa

Sustatzailea edozein izanik ere, obra-lizentzia eskatzeko espedientean, Ordenantza hau betetzen dela ziurtatzeko Udalak erabakitzen duen dokumentazioa barne hartu beharko da.

TBE etxebizitzak zuzenbide pribatuko erakundeek kudeatutako errentamendu-erregimenean sustatuz gero, Udalak sinatutako hitzarmena gaineratu beharko zaio espedienteari. Hitzarmen horretan, errentamendu-balioak, horien jarraipena eta TBEko erregimenaren indarraldian egin beharreko egiaztapena finkatuko dira.

TBEko kalifikazioa bideratzean, arau hauek bete beharko dira:

- Eskatzaileek aurkeztu beharreko dokumentazioa: Oinarrizko proiektua edo horren parekoa, eraikitako azalera erabilgarria duten etxebizitza-unitateen zerrenda, kalitatei buruzko memoria, publikoarentzako salmenta-prezioa eta prezioa eguneratzeko irizpideak. Era berean, Udalaren nahiz haren sozietate instrumentalen alde lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko edo atzera saltzeko itun-eredua aurkeztu beharko dute, 15. artikuluan arabera, bai eta lehen eskualdatze gutzietan hura barne hartzeko konpromiso formala ere.
- Eskaera aurkeztea: Eskaera, normalean, "oinarrizko proiektuaren lizentziarekin" batera aurkeztuko da. "Burutzapen-proiektuaren lizentziarako" eskaerari kalifikazioa erantsi beharko

zaio, obrei ekiteko baimena eskatu behar denean. Lizentziarako aurkeztutako lehen proiektua burutzapeneko denean, salbuespen gisa, proiektu hori harekin batera bideratuko da.

- Obra-lizentziak lortzeko baldintza: Etxebizitzek kalifikatuta egon behar dutenean, lizentzia emateko baldintza izango da aldez aurretik kalifikazioa lortzea. Hala, lizentzia-eskaerarekin batera, kalifikazioa edo eskaera aurkeztu beharko da.
- Kalifikazioa emateko epea: 2 hilabete. Isiltasunaren ondorioa: positiboa.
- Organo eskumenduna. Tokiko Gobernu Batzarra.

Xedapen gehigarria: eraikuntzako eta lehen okupazioko udal-lizentzia

Eraikuntzako eta lehen okupazioko udal-lizentziak lortzearen ondorioetarako besterik ez, babes publikoko erregimen honi lotzea BOEko behin-behineko edo behin betiko kalifikazioaren parekoa izango da.

Xedapen iragankorra

Ordenantza hau onartzeko egunean kudeatzen ari diren hirigintza-sektore edo -unitateetarako, bertan ezarritakoari heldu ahal izango zaio.

Azken xedapena

Ordenantza hau Bizkaiko Aldizkari Ofizialean beraren behin betiko onarpena eta testua argitaratu eta hurrengo egunean jarriko da indarrean, eta onarpen horren ondoren eraikuntzako edo lehen okupazioko lizentzia eskatzen duten sustapenetan aplikatuko da.

Eranskina

TBE ETXEBIZITZAK DISEINATU ETA ERAIKITZEKO GOMENDIOEN ESKULIBURUA

1.- BIZITEGI ETA MERKATARITZA ERABILERARAKO HELBURUAK ETA IRIZPIDEAK

Toki Babeseko Etxebizitzak sustatzeko helburua etxebizitza-mota horren antolamendu funtzionalerako gutxieneko baldintzak arautzea da, betiere hirigintza-unitate bakoitzean finkatutako hirigintza eta eraikuntzako baldintzei eta, hala badagokio, aplikatzekoak diren hirigintzako ordenantzei edo arauei jarraituz.

1.1. BIZITEGI ERABILERAK ETA ERANSKINAK

ETXEBIZITZAK

TBEko erregimenean garatzen diren proiektuek honako funtzionaltasun-irizpide hauek bete beharko dituzte:

a) Etxebizitzak, lehentasunez, maila bakarrean garatuko dira. Nolanahi ere, duplex motako soluzioak onartuko ira estalkipeko oinetan, eraikigarritasunaren gehieneko aprobetxamenduari buruzko baldintzak ebazten direnean, edota oro har soluzio hori hartzen duten sustapen berezietan.

b) Ahal dela, logeletarako sarbide independentea egingo da (egongela zeharkatu behar izango ez den moduan), korridore edo banatzaile independentearen bitartez nahiz, gutxienez, sukaldean zeharreko zirkulazio bikoitzaren bidez. Soluzio horiek hartzen direnean, jangelaren eta egongelaren funtzioak behar bezala ebatzi beharko dira.

c) Erabiltzaileei eragozpenak saihesteko, igogailuak, ahal dela, ez dira logelekin zuzeneko kontaktuan ipiniko. Etxebizitzen artean egongelak elkarren aldamenean egotea gomendatzen da. Nolanahi ere, proiektuak etxebizitzari buruzko azterlan akustikoa barne hartu beharko du (NBE-CA 88).

d) Ahal bada, espazioetan malgutasuna lortzen saiatu beharko da, etxebizitza erabiltzaileen beharretara egokitu ahal izateko.

e) Ordenantza honek onartzen ditu etxebizitza-soluzioak behe-oinetan, baldin eta Barakaldoko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean eta araudi orokorretan (isolamendu akustikoari eta termikoari buruzkoetan, eta, bereziki, suteei buruzko araudian) finkatuta dauden irisgarritasunari, bizigarritasunari, aireztapenari eta argiztapenari buruzko gutxieneko baldintzak betetzen badira.

f) Era berean, zatitze edo banantze bidez lortutako etxebizitza berriko soluzioak onartzen ditu, aurreko epigrafearen baldintza beretan.

Etxebizitza bakoitzak izan beharreko gutxieneko azalera erabilgarria taula honetan jasotzen da:

Etxebizitzaren gutxieneko azalera erabilgarria m² erabilgarriak

1 LOGELA	45
2 LOGELA	60
3 LOGELA	75
4 LOGELA	95

Programaren konposizioak adierazitako etxebizitza-motak garatuko ditu eta plangintzan baimendutako bizitegi-eraikigarritasuna agortuko du.

APARKALEKUAK

Garaje-plazak diseinatzeko garaian, garajearen guztizko azalera erabilgarri gordinaren erlazioa optimizatu beharko da (azalera horretan, aparkaleku bakoitzeko maniobra eta sarbiderako espazioak barne hartuta). Hala, guztizko azalera erabilgarri gordina aparkaleku-kopuruarekin zatitzearen emaitza 30 m²-tik gorakoa izango da.

Aparkaleku guztiak identifikatuta, zenbakia jarrita, dimentsioari dagokionez zehaztuta, mugatuta eta azalera adierazita ere egongo dira garaje-planoetan. Aparkaleku bakoitza gutxienez etxebizitzetako bati lotuta egongo da, esleipenaren ondorioetarako.

TBE-etan garaje-plazetarako ezarritako gutxieneko dimentsioa 4,80 x 2,30 m-koa da (pilarerik gabeko azalera).

Moto-aparkalekuetarako berariazko zonak antolatu ahal izango dira. Kasu horretan, gutxieneko dimentsioa 2,30 x 1,50 m librekoa izango da.

Aireztapenari buruzko baldintzak betetzearen justifikazio espresa, indarrean dagoen araudiaren arabera, oinarrizko proiektuen eta burutzapen-proiektuen planoetan, memorian eta kalkuluetan jaso beharko da, exijitutako eta proiektatutako aireztapenen azalerak, antolaera eta banaketa adierazita.

Garaje-oin guztietarako sarbidea mugikortasun murriztua dutenentzat egokia izatea ziurtatuko da.

Garajeen saneamendu-sarea guztiz independentea izango da etxebizitzaren saneamendu-sarearekiko, eta koipeen eta lohien bereizgailuak izango ditu.

Garajearen sarbidean ura biltzeko hustubide jarraitua ipiniko da, arrapalaren dimentsioen arabera eta gutxienez 25 cm-ko zabalera izango duena. Isubidearen hodiak gutxienez 110 mm-ko diametroa eta %1,5etik gorako aldapa izango du.

TRASTELEKUAK

Etxebizitza bakoitzeko trasteleku bana proiektatuko da. Trasteleku-gelen gutxieneko zuzkidura etxebizitza bakoitzeko banakoa izango da, eta gehienez ere 12 m²-ko azalera erabilgarria izango dute.

Trastelekuak etxebizitzekin lotzeko, azalaren proportzionaltasunari eta etxebizitzarekiko hurbiltasunari buruzko irizpideak hartuko dira kontuan.

1.2. MERKATARITZA ERABILERA

Sustapenak, berez behar duenez, bizitegi-kalifikazioa duten lurzoruetan garatuko dira. Bizitegi-erabilera edo etxebizitzakoa da betiere erabilera ezaugarri nagusia. Bizitegikoak ez diren erabilerak, hirugarren sektorekoak, merkataritzakoak, bulegokoak eta aparkalekurako zuzkidurakoak, oro har, erabilera bateragarri ez-ezaugarriak izango dira. Behekoaren gaineko oin guztiek etxebizitza-erabilera eskusiboa eta/edo horiei lotutako lokalekoak izango dute.

Merkataritza-lokalek ondoko ezaugarriak beteko dituzte:

- Sarbidea jabari eta erabilera publikoko espazio libreetatik izango dute, behe-oinarekin kontaktuan.
- Ur, saneamendu, elektrizitate, telekomunikazio eta gaseko instalazioen hartuneak izango dituzte, sustapenerako oro har baldin badaude.
- Lokalek ez dute inolako sarbiderik izango etxebizitza-ezkaratzetatik.
- Merkataritza-lokaletara zuzendutako espazioak elkartzen saiatu beharko da, ahalik eta azalera handiena izango duten banakako lokalak lortu ahal izango diren moduan, ondoren dimentsio txikiagoetako lokaletan banantzeko aukeraren kaltetan izan gabe.

2.- ERAIKUNTZARAKO GOMENDIO OROKORRAK

2.1. SANEAMENDUA

Etxebizitzaren saneamendu-sarea, lehentasunez, garajearen sabairaino iritsiko da. Sarearen tarte guztiak erregistragarriak eta haien ukondoak indartuak izango dira.

Euri uren eta ur beltzen sare bereizlea egingo da.

Zorroten guztiek goialdean lehen mailako aireztapena izango dute. Gutxienez 110 mm-ko diametroa izango dute.

2.2. ZIMENDUAK

Horma perimetralak hormigoi hidrofugoz egingo dira.

Ahal dela, hormen perimetroa kanpoaldetik iragazgaiztu eta drainatu egingo da. Hondoko zolatak ere iragazgaiztuko dira, hondoko enkatxoa eta igogailuaren zuloa barne direla.

Pantaila-hormetan, ganbera bufoa sortuko den moduan egingo da estradosa.

Dilatazio-juntura guztiek zolata-geruzaren sakontasun bera izan beharko dute.

Zolaten akabera hormigoi leunduaz edo mikroaglomeratu asfaltikoaz egingo da.

2.3. EGITURAK

Aplikatu beharreko araudiak beteko dira eta justifikazio-memoriak nahitaez burutzapen-proiektuaren memorian barne hartu beharko dira.

Dilatazio-junturak bat etorriko dira etxebizitzaren arteko separazioekin.

Forjatuak 8 cm irtengo dira perimetro osoan, itxiera-fabrikari errazago eusteko.

Kanpoaldearekin kontaktuan dauden forjatu guztiek, merkataritza-lokalek edo garajeek termikoki isolatuta egon beharko dute, eta jarritako isolamenduari buruzko fabrikatzailearen fitxa teknikoa aurkeztu beharko da.

2.4. IGELTSEROTZA LANAK ETA KANPOALDEKO ITXIERAK

Instalazioen gelak, independentzia-atariak, etab. soldatuta egongo dira beti.

Ezkaratzaren eta lehen eskailera-tartearen zoladura marmolez egingo da, balin eta tarte hori ezkutaturik geratzen ez bada, eskailera barruti propioan haratzeagatik.

Barne-isolamendua izango duten igeltsu-kartoizko panelen soluzioak onartuko dira, eta horien lodiera banantzen dizuten gelen araberakoa izango da.

Bainugeletan eta sukaldeetan, egongelen eta logelen arteko separazioetan eta logelen eta etxebizitzako zona komunen arteko separazioetan h/d adreiluak ipiniko dira.

Zorrotenak h/d adreiluz estaliko dira, eta pilareak eta aireztapen-hodian, berriz, h/s adreiluz.

Dilatazio-junturak adreilu zulatzeko oin-erdiko bi fabrikekin eta 2 cm-ko lodierako poliestirenozko tarteko plantxarekin egingo dira.

Etxebizitzaren eta zona komunen arteko separazioa CT-79 araura egokitzeko beharrezko materialekin egingo da.

Kanpoaldeetan ez da jarriko eskaiolazko sabai aizunik, aluminio lakatzeko xaflak edota mantentze txikia behar duten antzeko soluzioak dituztenak baizik.

Zimendu-hormen eta adreiluzko fabrikaren artean kapilaritate bidezko hezetasuna transmititzea saihesteko hezetasunaren aurkako barrera ipiniko da.

2 mm-ko lodierako txapazko karga-habeak ipiniko dira, adreiluzko fabriken abiaguneari eusteko.

2.5. ESTALKIAK

ESTALKI LAUA:

Aldapa %2tik gorakoa izango da eta harira jarritako gutxienez 4 kg-ko oihal bikoitzez iragazgaiztuko da, mota guztietako elementu elkarzutak izango dituzten gainjartzeak eta goiko babesak barne direla.

Ibiltzeko estalkietan, zoladuretarako materialak kanpoaldeetako berariazkoak izango dira.

ESTALKI INKLINATUAK:

Estalki inklinatuko soluzio guztiek ura biltzeko erretenak izango dituzte. Zorrotenekeko elkarguneak babestu egingo dira, objektuak edo animaliak sar ez daitezen. Estalki hauen isolamendu termikoa barne hartuta egongo da dagozkion kalkuluetan.

2.6. AROTZERIA

Kanpoaldeetan, ez da baimenduko fatxadarekin arrasean jarritako arotzeria-soluziorik. Arotzeria trinkoko soluzioei emango zaie lehentasuna. Poliuretanoz betetako arima izango duten aluminiozko pertsianak ipiniko dira.

Etxebizitzan sartzeko atea blindatua izango da, tartean altzairuzko txapa duela.

Barneko arotzeria orok aurremarkoa izango du. Pasabideko ate guztiek 35 mm-ko lodiera izango dute, bernizatzeke zurezkoak izango dira, edo lakatuak, eta 82,5 cm-ko zabalerako orria izango dute.

2.7. INSTALAZIOAK

Instalazioetako gela guztiek estolda-zuloa izango dute.

ITURGINTZA INSTALAZIOAK

Eroanbide guztiak kobrezko edo dentsitate handiko polietileno erretikulatuzko hodiarekin egingo dira.

Presio-multzoaren instalaziora zuzendutako gela zaratatik behar bezala isolatuta behar da, eta makineria beharrezkotzat hartzen diren gune guztietan zaratak eta bibrazioak transmititzea galaraziko duten elementuekin instalatuko da makineria.

Kontagailuen gelatik, eroanbide guztiak erregaitzak izango dira ibilbide osoan. Horiek eusteko berariazko bridak erabiliko dira.

Zaborren gelak ur-hartune bat instalatuta izango du, dagokion iturria eta hustubidea barne direla.

Dutxa, konketa eta harraskako gailu sanitarioen iturrietan emaria murrizteko sistema gisa ihinztagailuak erabiliko dira.

ELEKTRIZITATE INSTALAZIOAK

Kontagailuak, lehentasunez, behe-oinean, kontagailuen gelan edota eraikinaren gune komunetako paretan erantsitako edo sartutako armairuan zentralizatuko dira, konpainia hornitzailearen zehaztapenen arabera.

Goranzko lineak gune komunetatik erregistratu ahal izango diren aireztapen-patioetatik igaroko dira.

Eroaleen antolaera orokorrari dagokionez, horman sartutako hodien barrena joango dira. Hodiak zurrinak eta autoiraungigarriak izango dira, hasiera batean instalatutako eroaleak %100 zabaltzeko aukera emango duten diametrokoak.

BEROKUNTZA INSTALAZIOA

Berokuntza-instalazioa kolektiboa izango da lehentasunez. Instalazioa indibiduala denean, galdara esekitegian kokatuko da lehentasunez, eta gasak kanporatzeko hodi indibiduala estalkira joango da. Etxebizitzaren barruan kokatuz gero, galdara estankoa izango da. Ez da baimenduko errektuntzaren ondoriozko gasak zuzenean fatxadetara edo etxadi-patioetara kanporatzea.

Giro-termostatoa egongelan ipiniko da eta erradiadoreak aluminiozkoak izango dira.

AIREZTAPEN INSTALAZIOA

Industria, Merkataritza eta Turismo sailburuaren 2000ko uztailaren 12ko Agindua beteko da, gasezko ur-berogailu eta galdaren instalazio indibidualetan errektuntzak sortutako gasen hustuketa arautzen duena.

Sukaldeek hiru aireztapen-hodi izango dituzte, independenteak ibilbide osoan. Pieza zeramikoez, hormigoiz, txapaz edo altzairu herdoilgaitzez eginak izango dira eta erabilera hauek izango dituzte:

- Errekuntzak galdaran sortutako gasak kanporatzea (altzairu herdoilgaitza).
- Keak erazteko kanpaia.
- Sukaldeen aireztapena.

Aireztapen-hodiak estalkiraino igoko dira, eta oin arteko tarte bakoitza forjatuekin eutsiko da.

Zaborren gelak hodi independente bidez aireztatuko beharko dira estalkiraino.

GAS INSTALAZIOA

Kontagailuak konpainia hornitzailearen zehaztapenen arabera zentralizatuko dira.

Goranzko lineak, lehenasunez, aireztapen-patio erregistragarrietatik igaroko dira.

SARE TELEMATIKOAK

Indarrean dagoen legerian ezarritakoa beteko da.

Burutzapen-proiektuaren memorian, proiektugileak telefono-lotuneen sareetako konpainia guztiei zuzendutako idatziaren kopia gaineratuko da. Bertan, konpainiei galdetuko zaie ea bere planetan eraikina euren sareekin konektatzeko asmoa duten. Erantzuna baiezkua balitz, proiektuan hartutako soluzioa barne hartuko da.

IGOGAILUAK ETA MAKINERIA GELAK.

Igogailuak betiere elektromekanikoak izango dira. Ez da igogailu hidraulikorik instalatuko.

Igogailuen makineria-gelak behar bezala isolatu beharko dira zarata eta bibrazioetatik. Makineriaren bankadak perimetroan babesa izan beharko du.

Bi igogailu edo gehiago duten instalazioen kasuan, deia hautatzeko gailuak ezarri beharko dira.

2.8 PINTURA

Eskaileran eta gunekomunetan, harri-pintura edo antzekoa erabili beharko da.

Garajeetan, hormigoizko paramentu bertikalak agerikoak izango dira, baldin eta hormigoiarekin akaberaren arabera bidezkoa bada, edota bere osotasunean pintatuko dira, silikato-pintura erabilita. Zokaloak eta seinaleztapen-zerrenda adierazitako pintura-motarekin pintatuko dira.

Etxebizitzetan, pintura-mota librea da, urarekin garbitu daitezkeen motatakoak direla ziurtatzen bada betiere.

2.9 MANTENTZE ESKULIBURUA

Enpresa esleipendunak, obra-amaieraren ziurtagiriarekin batera, eraikinaren liburua entregatuko du, indarrean dagoen legeriaren arabera. Liburu horrek eraikina mantentzeko eskuliburu bat eta egindako etxebizitza bakoitzeko eskuliburu bana bilduko ditu. Dokumentazio hori etxebizitzaren esleipendunei entregatuko zaie.

Aipatutako dokumentuak, behinik behin, eduki hauei jarraituz egituratuko dira:

Eraikuntzaren eskuliburua – Dokumentazioa, erabilera, kontserbazioa eta mantentzea. Aurkibidea:

Esku hartu duten teknikariak eta enpresak. Hornitzaileen eta instalatzaileen zerrenda; pertsona, helbidea eta harremanetarako telefonoa adierazita.

Lizentzia eta baimen administratiboak. Lizentziak, ikus-onetsitako instalazio-proiektuak, industriaren onarpena, etab. Buletinak, kontserbazio eta mantentzeko kontratuak, etab.

Dokumentazio orokorra. Erabilitako kalitateen memoria; eraikinaren planoak, elementu komunak jasota eta horiek zein erabileretara zuzenduta dauden adierazita (ipinitako su-itxalgailuen kokapena

eta mota barne direla); funtzionamendu-eskemak; erabilera eta mantentzeko eskuliburuak; bermeak, etab.

Jabeek nahitaez bete beharreko xedapen ofizialak, eraikuntzaren erabilera, kontserbazio eta mantentzeari buruzkoak.

Eraikuntzaren dokumentazioa, erabilera, kontserbazioa eta mantentzea.

Instalazioak eta akaberak aldizka mantentzeko planari buruzko arauak eta taula.

Eraikuntzaren eskuliburua – Dokumentazioa, erabilera, kontserbazioa eta mantentzea. Aurkibidea: Esku hartu duten teknikariak eta enpresak. Hornitzaileen eta instalatzaileen zerrenda; pertsona, helbidea eta telefonoa adierazita. Akaberako materialen eta makineriaren erreferentziak jasoko dituen zerrenda.

Lizentzia eta baimen administratiboak. Buletin indibidualak, etab.

Etxebizitzaren dokumentazioa. Plano orokorra, etxebizitzaren kokapenarekin; plan indibidualak, eskala adierazita (arkitektura eta instalazioak); kalitateen memoria; gailuak erabili eta mantentzeko eskuliburuak; bermeak, etab.

Instalazioak erabili, kontserbatu eta mantentzeko eskuliburuak. Arauak eta laburpen-taula.

Akaberak erabili, kontserbatu eta mantentzeko eskuliburuak. Arauak eta laburpen-taula.

2.10. BESTEAK

TBE etxebizitzaren sustapeneko CADEM erakundearen Eraginkortasun Energetikoaren Egiatagiria lortu behako dute, gutxienez B kalifikazioarekin. Ondorioz, lizentzia-eskaeraren espedientea bideratzeko dokumentazioan horri buruzko idatzizko konpromisoa ezarriko da.

Diseinu orokorra eta xehetasunezkoa, ingurumena errespetatzeari, eta energia eta ura aurrezteari buruzko irizpideei jarraituz. Berriazko memoria batean, besteak beste, faktore hauek kontuan hartu diren adieraziko da: ur bero sanitariorako eguzki-plaka termikoak instalatzea, euri-urak biltzeko andelak instalatzea (ondoren zona lorategidunak ureztatzeko) eta antzeko beste batzuk.

Eraikuntza-prozesua arrazionalizatzen saiatu beharko da. Horretarako, baztertutako materiala birziklatu eta berrerabiliko da eta metatutako obra-hondakinen bolumena ahalik eta gehien murriztuko da, zabortegira eraman beharreko kantitatea eta kostu energetikoa murrizteko.

Eraikinaren mantentze- eta kontserbazio-beharra ahalik eta txikiena izan behar du; horretarako:

- Sistema energetiko egokia erabiliko da.
- Konpontzeko edo berritzeko kostu txikia duten materialak eta instalazioak erabiliko dira.
- Instalazio kolektiboek konpontzen errazak izan behar dute.
- Eskailerek eta igogailuek ahalik eta etxebizitza gehienei egin behar diete zerbitzua.
- Isolamendu termikoen diseinuak eta dimentsionamenduak egokiak izan behar dute.