



ETXEBIZITZA, HERRI LAN ETA  
GARRAIO SAILA

*Etxebizitzako Plangintzaren eta  
Prozesu Eragileen Zuzendaritza*

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA  
OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

*Dirección de Planificación  
y Procesos Operativos de Vivienda*

### III. ERANSKINA

Eraikin batek egitura eta eraikuntzari dagokienez egoki izateko bete behar dituen baldintza orokorrak.

Baldintza Orokorrak

1.- Egitura eta eraikuntza elementuen sendotasun eta segurtasunaren ingurukoak:

- Behar bezalako zimenduak izatea.
- Egitura-elementuetako materiala ez egotea zaharkituta eta horien erresistentzia ez dela gutxitu bermatzea.
- Sostengu-elementuetan aldarotzerik ez izatea.
- Habe eta forjatuek gezirik ez izatea.
- Eraikinaren hegalkin-zatiak osatzen dituzten elementuak askatzen direnerako segurtasun-bermea.
- Erortzeetarako segurtasun-elementuei eusteko eta horiek amarratzeko bermeak.
- Eraikinaren beste elementu batzuk —teilak, fatxadako plakadurak, tximiniak, isurkiak, ateburuak eta kristalak— askatzen direnerako segurtasun-bermeak.

2.- Sarbideen ingurukoak:

- Bide edo espazio publikotik sartzeko bide independentea.
- Etxebizitzetara sartzeko inolako trabarik ez izatea.

3.- Uraren eta hezetasunaren estankotasunaren ingurukoak:

- Itoginik ez izatea.
- Estalkia osatzen duten elementuen zuzentasuna.
- Estalkian elementu arrotzik ez izatea.
- Fatxadetan hezetasunik ez izatea.
- Zolata, horma eta bestelako elementuetan hezetasunik ez izatea.

4.- Instalazioen egoera onaren ingurukoak:

- Instalazioen estankotasuna eta untzionalitatea.
- Hormetako eta tutuetako instalazio elektriko orokorra.

### ANEXO III

Condiciones generales que debe reunir una edificación para que se encuentre adecuada estructural y constructivamente

Condiciones generales:

1.- Relativas a la solidez y la seguridad de los elementos estructurales y constructivos:

- Disponer de cimentación adecuada.
- La ausencia de deterioro del material constitutivo de los elementos estructurales, garantizándose que la resistencia de los mismos permanece inalterada.
- La ausencia de desplomes en elementos portantes.
- La ausencia de flechas en vigas y forjados.
- La garantía de seguridad ante el desprendimiento de elementos constitutivos de las partes voladas del edificio.
- Las garantías de sujeción y amarre de los elementos de seguridad ante caídas.
- Las garantías de seguridad ante el desprendimiento de otros elementos tales como tejas, aplacados de fachada, chimeneas, vierteaguas, dinteles y cristales.

2.- Relativas a la accesibilidad:

- Acceso independiente desde la vía pública o espacio público.
- Ausencia de obstáculos para el libre acceso a las viviendas.

3.- Relativas a la estanquidad frente a la lluvia y la humedad:

- La ausencia de goteras.
- La integridad de los elementos constitutivos de la cubrición.
- La ausencia de elementos extraños en cubierta.
- La ausencia de humedades de fachadas.
- La ausencia de humedades en soleras, muros y otros elementos.

4.- Relativas al buen estado de las instalaciones:

- La estanquidad y funcionalidad de las instalaciones.
- La instalación general eléctrica empotrada o entubada.



IV. ERANSKINA	ANEXO IV
<p>Etxebizitzaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak Gutxieneko bizigarritasun-baldintzak.</p> <p>1.- Etxebizitzak gutxienez bizitzeko egoki diren bi espazio berezi izatea. Horiek sukalde, jangela, egongela, bi oheko logela eta komuna hartuko dituzte barne. Ezin izango dira espazio berean jarri sukaldeari eta logelari dagozkien areak.</p> <p>2.- Gelak elkarren artean berezi egin beharko dira. Gela horiek ezin izango dute igarobidetzat izan logelaren bat eta, halaber, logela bat ezin izango da izan komunerako pasabide. Logela bakarra denean komuna horri erantsitakoa izan liteke.</p> <p>3.- Bizitzeko egokiak diren espazioek (komun, sukalde eta despentsak izan ezik) zuzenean kalera jotzen duten kristalezko irekiuneak izango dituzte. Arkitekturari dagokionez hori lortzea ezinezkoa denean, espazio horietako bat argia duen beste baten bidez edo eskailera- begiaren bidez argitzea ahalbidetuko da, betiere horri nahikoa argi iristen zaionean zenitalki edo galeria edo antzeko beste espazioren baten bidez. Zuloen azalera ez da inoiz izango berorien bidez argitzen den guztizko azaleraren 100eko 10 baino txikiagoa, eskaileraren kaxaren bidez argitzen den kasuan izan ezik. Kasu horretan aipatutako balioen erdia izan daiteke.</p> <p>4.- Espazio guztiek kanpoko zuzeneko aireztapena izatea (komun eta despentsetara bideratutakoak izan ezik) argitzeko azalera guztizko azaleraren 1/3 denean. 3. idatzatian adierazitakoak onartzen dira kasu honetan ere. Zuzenean aireztatzen ez diren komunak ezin izando dira beste logela baten bidez aireztatu. Horrelakoetan airea berritzea eta garbitzea ahalbidetuko duen aireztatze-sistema behartu bat jarri beharko da. Sukaldeak beti izan beharko du erauzle behartu independentea, sukaldean sortzen diren uraren lurrina, gasak eta kea erauztea ahalbidetuko duena.</p> <p>5.- Patioek bizitzeko egoki diren espazioak argitzea eta aireztatzea eta eraiki berriak edo berritutakoak izatea. Horiek gutxienez zazpi metro koadroko azalera izatea eta zuzeneko argia bi metrokoa izatea gutxienez. Patioa lehendik dagoenean eta hori berritzen ez denean, dituen dimentsioei eutsi ahal izango zaie.</p>	<p>Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas Condiciones mínimas de habitabilidad.</p> <p>1.- Que la vivienda se componga, al menos, de dos espacios habitables diferenciados, que alberguen las áreas de cocina, comedor, sala de estar y un dormitorio doble y un aseo. No podrán situarse en el mismo espacio las áreas correspondientes a cocina y dormitorio.</p> <p>2.- Que las habitaciones sean independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al aseo. En el caso de un único dormitorio, el aseo podrá estar incorporado a él.</p> <p>3.- Que los espacios habitables, exceptuando los aseos, cocinas y despensa, dispongan de aberturas acristaladas directas al exterior. En casos extremos en los que la solución arquitectónica no sea viable, se permitirá que un espacio se ilumine a través de otro iluminado o a través del hueco de escalera siempre que éste se encuentre suficientemente iluminado cenitalmente o a través de una galería u otro espacio similar. La superficie de los huecos nunca será inferior al 10% de la superficie total que se ilumine a su través, salvo la iluminación a través de la caja de la escalera que podrá reducirse a lamitad de los valores anteriores.</p> <p>4.- Que todos los espacios, excepto los destinados a aseos y despensas tengan ventilación directa al exterior, con una superficie igual a 1/3 de la superficie de iluminación. Se admiten los mismos extremos que en el apartado 3. Los aseos que no tengan ventilación directa no podrán ventilarse a través de otra habitación, debiéndolos dotar de un sistema de ventilación forzada que permita la renovación de aire y su limpieza. La cocina deberá dotarse en todo caso de una extracción forzada independiente que permita la evacuación de vapor de agua, gases o humos que se producen en dicho espacio.</p> <p>5.- Que los patios proporcionen luz y ventilación a los espacios habitables y sean de nueva creación o remodelación, tengan una superficie no inferior a siete metros cuadrados y luz recta no inferior a dos metros. En aquellos casos en los que el patio ya existe y no se efectúe sobre él ninguna remodelación, podrán mantenerse las dimensiones actuales.</p>



<p>6.– Etxebizitzaren azalera erabilgarria ez izatea 37 metro koadro baino txikiagokoa. Espazioek gutxieneko azalera hauek izango dituzte:  Sukaldea 5 m.2  Sukaldea-jangela 8 m.2  Egongela 10 m.2  Logela nagusia 10 m.2  Bi oheko logela 8 m.2  Ohe bateko logela 6 m.2  Komuna 1,5 m.2  Etxebizitza guztiek izan beharko dituzte gutxienez logela nagusi bat, egongela, sukaldea eta komuna. Sukalde, egongela eta jangelarekin bat egitea erabakitzen denean guztizko azalera 18 m2 erabilgarrikoa izango da gutxienez.</p> <p>7.– Egitura-segurtasun ona duen eraikineko etxebizitza guztietan dauden altuerari eutsi ahal izango zaie, 2,20 metrokoak edo gehiagokoak direnean. Ganbarak diren tokietan, ez dira joko metro koadro erabilgarritzat 1,50 metro baino gutxiagoko altuera libre duteenak. Gainera, horien bolumena azalera bereko eta 2,20 metroko altuerako logela bati dagokiona baino handiagoa izango da.</p> <p>8.– Beheko solairuan etxebizitzaren bat dagoenean, isolamendu termikoa eta impermeabilizazioa bermatu beharko dira, material hidrofugo eta isolatzaile egokien bidez.</p> <p>9.– Ur beltzak estolderia-sare orokorrera isurtzea, tute iragazgaitzen eta aireztatuen bidez. Horrelako sarrerik ez dagoenean, ur korranteetara isuri baino lehen edo lurrari eman baino lehen likidoa araztea ahalbidetuko duten hobi septiko egokiak erabiliko dira.</p> <p>10.– Komunak komuna bera, konketa eta dutxa izatea gutxienez.</p> <p>11.– Etxebizitzako instalazio elektrikoak Behe Tentsioko Erregelamendua betetzea.</p> <p>12.– Etxebizitzak berokuntza-instalazioa edukitzea.</p>	<p>6.– Que la vivienda tenga una superficie útil no inferior a 36 metros cuadrados. Los espacios no serán inferiores a las siguientes superficies:  Cocina 5 m.2  Cocina-comedor 8 m.2  Estar 10 m.2  Dormitorio principal 10 m.2  Dormitorio doble 8 m.2  Dormitorio sencillo 6 m.2  Aseo 1,5 m.2  Toda vivienda deberá tener, al menos, un dormitorio principal, un estar, una cocina y un aseo. Si se opta por hacer en una misma pieza el área correspondiente a cocina, estar, comedor su superficie total no será inferior a 18 m2 útiles.</p> <p>7.– En toda vivienda situada en un edificio, cuya seguridad estructural sea correcta, se podrán mantener las alturas existentes siempre que sean iguales o superiores a 2,20 metros. En el caso de espacios abuhardillados no se computarán como metros cuadrados útiles las superficies con altura libre inferior a 1,50 metros, y su volumen será superior al correspondiente a una habitación de la misma superficie y 2,20 metros de altura.</p> <p>8.– En el caso de existir viviendas en planta baja, se deberá asegurar el aislamiento térmico e impermeabilización por medio de materiales hidrófugos y aislantes adecuados.</p> <p>9.– Que tengan resuelto el vertido de aguas negras, mediante tuberías impermeables y ventiladas, a la red general de alcantarillado. En caso de no existir dicha red, se utilizarán fosas sépticas adecuadas que permitan el depurado del líquido afluente antes de verterlo a las aguas corrientes o entregarlo al terreno.</p> <p>10.– Que el aseo contenga como mínimo inodoro, lavabo y ducha.</p> <p>11.– La instalación eléctrica de la vivienda cumplirá el Reglamento de Baja Tensión.</p> <p>12.– Que la vivienda disponga de instalación de calefacción</p>
---	---