

**II. ATALA**  
**BIZKAIKO LURRALDE HISTORIKOKO TOKI ADMINISTRAZIOA****Galdakaoko Udala****Egungo eraikinen beheko solairuetako lokalak etxebizitza bihurtzeko Ordenantza.**

2016ko azaroaren 24an, udalbatzak behin-behinean onartu zuen udal-ordenantza, egungo eraikinen beheko solairuetako lokalak etxebizitza bihurtzea arautzekoa.

Erabaki hori Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratu zen (248 zk., 2016ko abenduaren 30ekoa), iragarki bidez. Jendaurrean jartzeko epea igarota, 2017ko ekainaren 29ko bilkuran, aurkeztutako alegazioak ebatzi eta behin betiko onartu zen ordenantza, baldintza ekonomikoei buruzko kapitulua barne hartuta.

Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legeko 70.2 artikulua betez, behin betiko testua argitaratuko da.

Galdakaon, 2017ko uztailaren 7an.—Hirigintzako Zinegotzia

**EGUNGO ERAIKINEN BEHEKO SOLAIRUETAKO LOKALAK ETXEBIZITZA BIHURTZEKO ORDENANTZA****ZIOEN AZALPENA**

Etxebizitza multzo motako bizitokiaren beheko solairuetan lonja edo lokal kopuru handia dago erabilerarik gabe.

Lokal huts horiei irtenbidea ematea egoki iritzita, eta erabilera komertzialik edo antzerkorik aurreikusten ez denez, etxebizitza bihurtu ahal izatea erabaki da; izan ere, prezio eskuragarriagoko etxebizitzaren eskaintza handituko da. Jakina, bizigarritasun-baldintza egokiak dituzten etxebizitzak izan beharko dira.

3/2015 Legea, ekainaren 18koa, etxebizitzarena, gurean bizitoki-lurzorua ondasun urria dela kontuan hartuta, hiri hedakorraren ordeztu hiri trinkoaren eredia sustatzeko mekanismoak ezartzearen aldekoa da, lurzorua modu arrazionalagoan okupatzea bultzatuz. Esaterako, Legearen 51.6 artikulua aukera ematen die udalei, udal-ordenantza bat onartuta eta plangintza orokorra aldatu beharrik gabe, etxebizitzaren beheko solairuen erabilera hirugarren sektoretik bizilekura alda dezaten.

Horrenbestez, ezinbestean onartu behar da egungo eraikinen beheko solairuetako lokalak etxebizitza bihurtzea arautzen duen ordenantza.

Lokal horien egokitzapenari dagokionez, 20/1997 Legeak, abenduaren 4koak, irisgarritasuna sustatzekoak, bizileku-erabilerarako eraikin berrietan irisgarritasuna bermatuta egon behar dela zehazten du. Eta horretarako, apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuan, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituenean, ageri diren irizpi-deak beteko dira.

Aipatutako ordenantzaren lokalak etxebizitza bihurtzea arautzen da, baina ez etxebizitza berrietan, dagoeneko eraikita daudenetan baizik. Horrenbestez, Legearen 4.4 artikulua eta 68/2000 Dekretuaren V. eranskineko 2.4 eta 2.5 artikulua aplikatu behar dira, eraberritzei, zabalkuntzei edo aldaketei buruzkoak.

**I. KAPITULUA****- XEDEA ETA APLIKAZIO-EREMUA****1. artikulua**

Ordenantza honen xedea egungo eraikinetako beheko solairuen bizileku-erabilera ordenantza indarrean jarri ondoren arautzea da, betiere eraikina kokatuta dagoen eremuan erabilera baimendua bada.



Lokal bat etxebizitza bihurtzea ez da eraikina eraberritzea edo aldatzea, Erkidegoko 20/97 Legea, irisgarritasuna eta bere erregelamenduak sustatzekoa, kontuan hartuta. Halaber, zarataren legeria aplikatuta, lokala etxebizitza batean badago, lokala eraldatzea erabilera-aldaketarik ez dakarren birgaitze-lan gisa hartuko da.

Desgaitasunen bat edo mugikortasuna murriztuta duten pertsonen etxebizitzarako sarbidea bermatuta izango dute. Gutxieneko irisgarritasun-baldintzak betetzea ezinezkoa bada, hormadun eskailera-maila edo komunitate-forjatua dagoelako, horren berri eman beharko da agiri bidez. Horrelakoetan, lizentzia eman baino lehen, udal-zerbitzu teknikoek alderdi horien gaineko txostena osatu beharko dute.

## II. KAPITULUA

### ETXEBIZITZA BIHURTUKO DIREN LONJEN AURRETIAZKO BALDINTZAK

#### 2. artikulua

Birmoldaketan lortuko diren etxebizitzek gutxieneko kalitate-baldintzak bete ditzaten, etxebizitza bihurtu asmo dagoen lonja orok aurretiazko baldintza hauek bete behar ditu:

- Etxebizitza-erabilera izango duen solairuak ez du izango punturik kalearen sestra ofiziala edo urbanizatutako lurzoruaen profila baino beherago.
- Lonjak gutxienez bi (2) kanpo fatxada izan beharko ditu, bi-biak sarrera-sestratik gora, eta behintzat horietako batek gutxienez 2,20 m-ko altuerako forjatua izango du puntu guztietan, zoladuratik edo kanpoko lurzorutik neurtuta.
- Inola ere ez dute hormarik edo itxitura bertikalik izango lurrari begira.

Ez da baimenduko lokalaren inguruko lursailaren topografia eralda dezakeen lanik, erabilera-aldaketa gauzatzeko baldintzak bete ahal izatea bada xedea.

## III. KAPITULUA

### BALDINTZA OROKORRAK ETA KALITATEARI ZEIN HIGIENEARI BURUZKOAK

#### 3. artikulua

Lonja eraldatu ondoren, etxebizitzak indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorren hirigintza-arauak bete beharko ditu; bizileku-erabilerari dagozkionak 4. kapituluaren zehazten dira.

#### 4. artikulua

Gainera, goragoko mailako araudiaren edo sektoreko erregelamenduaren arabera, aplikatzekoak diren puntu guztiak betetzeaz gain, baldintza orokor hauek ere bete beharko ditu:

- Sestratik 2,20 m altxatzen den forjatuari dagokion fatxada-tartearen luzera ezingo da izan kale-arraseko fatxadarena baino txikiagoa.
- Kale-arraseko fatxadak aireztapen- eta argiztapen-leihoak izango ditu, ez ikuspegidunak, ez bada horiek, bere osoan, bi (2) metroko altueratik gora daudela.
- Logelak kanpora begira egon beharko dira, eta aireztapen naturala izan beharko dute, eta, leihoaren barea gutxienez bi (2) metroko altueratik gora ez badago, ezin- go dira kale-arraseko itxitura duen fatxadaren alboan ipini. Izan ere, sukaldeak, komunak, trastelekuak, atondoak edo antzekoek bakarrik izan ahalko dute lotura zuzena itxitura horrekin.
- Etxebizitzen aireztapena ezingo da egon 2,50 m-tik gorako sakonerako ataripe publiko edo pribatuetara begira.
- Ez da onartzen bigarren mailako argirik. Bigarren mailako argi deritzo gela batek beste logela baten, esekileku baten edo 2,50 m-tik gorako sakonerako ataripe baten bitartez jasotzen duen argiari. Era berean, argiztapen eta aireztapen zuzenik gabeko lokal batean, trasteleku edo armairu gisa erabiltzen bada, oinplanoaren aldeak ezingo dira izan bi (2) metrotik gorakoak.

**5. artikulua. — Banaketa**

Sukaldeak ez du izango komunerako edo logelarako sarbide zuzenik.

Logela orok pasabide batetik edo egonlekutik izango du sarrera; inolaz ere ez da onartuko logela baten sarbide bakarra beste logela batetik egitea.

Bi (2) logela edo gehiago dituzten etxebizitzetan gutxienez bainugela oso bat egon beharko da (konketa, komuna eta bainuontzia edo dutxa), eta horretarako sarbidea aton-doan, korridorean edo pasabidean egongo da.

Hiru (3) edo (4) logelako etxebizitzetan gutxienez bi komun egongo dira, bat osoa eta bestea osagarria.

**6. artikulua. — Bizigelak**

— Bizigela orok lotura zuzena izan beharko du kanpoaldearekin, gutxienez 1 m<sup>2</sup>-ko azalerako bao baten bitartez, eta, betiere, sakonera osoa ezingo da izan 10 m-tik gorakoa, baotik hasita.

— Bainugelek edo komunek ez dute lotura zuzenik izango kanpoaldearekin, eta halakorik balego, behar diren aireztapen-hodiak eta -sistemak instalatzeko baliatuko da. Kanpoaldera begirako baorik balego, horren gutxienerako azalera 0,25 m<sup>2</sup> izan beharko da.

**7. artikulua. — Aireztapena**

— Sukaldeetan iragazki aktiboen bidezko kea atzitzeko sistemak ezarriko dira, eta horiek ezingo dira hodi kolektiboetara lotu, egitura dela medio, etxebizitzetan usain-arazoak sor baditzakete.

— Barneko komunetan orduko 2 aire-berritze egiteko gaitasuna duten aireztapen-sistemak ezarri beharko dira, eta horiek aterabidea fatxadan edo esekilekuan izango dute (esekilekua fatxadan badago), eta espazio publiko edo pribatutik gutxienez 2,20 m-ko altuerara egon beharko dira.

— Gas-galdaretan, errekontza-hondakinen aterabidea fatxadan egon ahalko da, baldin eta 2000ko uztailaren 12ko Aginduan (EHAA, 2000ko irailaren 19koa) xedatutakoa betetzen bada.

— Barne-esekilekuetan, aireztapen-sistemak lotura zuzena izango kanpoaldearekin.

— Erabiltzaileari aireberritze azkarrak egin ahal izatea bermatzeko, etxebizitzako geletako leiho erabilgarriak dauden gelako (egongela, jangela, sukalde-jangela, sukalde eta bainugela) azalera erabilgarriaren halako 1/12 izango dira, eta logeletan, azalera erabilgarriaren halako 1/20.

**8. artikulua. — Argiztapena**

Etxebizitzetan argiztapen egokia bermatzeko, bizigela guztiek kanpotik zuzenean jasotako argiztapena izango dute, baldintza hauek beteta:

— Egongelak, jangelak eta sukaldeak: Gutxienerako beira-azalera gelaren azalera erabilgarriaren halako 1/6 izango da.

— Logelak: Gutxienerako beira-azalera gelaren azalera erabilgarriaren halako 1/8 izango da.

Edonola ere, beira-azalera etxebizitzako barne-akaberatik gehienez metro bateko altuerara egongo da.

Segurtasuneko elementuak erabiltzea baimenduko da, esaterako, pertsianak, beirak, lamak, hesiak, etab. Alabaina, ezingo dira irten fatxadaren lerro ofizialetik eta eraikinaren baldintza estetikoaren arabera izan beharko dira.

Segurtasuneko elementu horiek etxebizitza barnetik zehaztasuneko mekanismoen bidez eraisteko aukera izan beharko dute.

**9. artikulua. — Baldintza teknikoak**

- a) Isolamendu termikoa.  
Eraikuntzako Kode Teknikoak «Oinarrizko dokumentua - HE, Energia Aurreztea» dokumentuan ezarritakoa betetzen dela egiaztatzea, atal hauetan:  
HE 1 - Energia-eskaria mugatzea.  
HE 2 - Instalazio termikoen errendimendua.  
HE 3 - Argiztapen-instalazioen energia-eraginkortasuna.
- b) Isolamendu akustikoa.  
Eraikuntzako Kode Teknikoak «Oinarrizko dokumentua - HR, Zarataren aurreko babesa» dokumentuan ezarritakoa bete dela egiaztatzea.  
Euskal Autonomia Erkidegoko hots-kutsadurari buruzko urriaren 16ko 213/2012 Dekretuan ezarritako barneko espazioen kalitate akustikoko helburuak bete direla egiaztatzea.
- c) Suteen aurkako babesa.  
Eraikuntzako Kode Teknikoak «Oinarrizko dokumentua - SI, Segurtasuna suteetan» dokumentuan ezarritakoa bete dela egiaztatzea.
- d) Beste baldintza batzuk.  
Halaber, Eraikuntzako Kode Teknikoak «Oinarrizko dokumentua - HS, Osasungarritasuna» eta «Oinarrizko dokumentua - SUA, Erabilgarritasun- eta irisgarritasun-segurtasuna» dokumentuetan ezarritako baldintzak bete direla egiaztatu beharko da.

## IV. KAPITULUA

**NEURRIAK ETA IRISGARRITASUNA****10. artikulua. — Altuera librea**

Etxebizitzak 2,50 m-ko altuera librea izango du gutxienez; baina altuera hori 2,25 metrora murriztu ahal izango da komunetan, korridoreetan, biltegi txikietan eta pertsonak luzaz egoteko ez diren gainerako guneeetan.

Salbuespenez, bizigiletako baten zati batean altuera librea murriztu ahal izango da, baldin eta egiturazko elementuak edo bestelako instalazioak ezartzeko ezinbestekoa bada. Horrelakoetan, dena den, altuera murriztuko gela-zatiaren azalera ezingo da izan gela horren azalera osoaren % 10 baino handiagoa.

**11. artikulua. — Irisgarritasuna**

Orrien gutxieneko zabalera, izan etxebizitzaren sarbidekoa izan etxe barnekoena, honakoa izango da:

- Sarrerakoa: 0,90 m.
- Komunak: 0,80 m.
- Gainerako bizigelak: 0,80 m.

Korridoreen zabalera gutxienez 0,95 m-koa izango da.

Eusko Jaurlaritzaren apirilaren 11ko 68/2000 Dekretua, irisgarritasuna sustatzekoa, aplikatuta, lokalak etxebizitza bihurtzeko behar diren obrak etxebizitza familiabakarraren eraberritzetat hartuko dira.

**12. artikulua. — Gutxieneko azalerak eta baldintzak**

Udal-araudian zehaztutakoa betez, gutxieneko azalera 40 m<sup>2</sup>-koa izango da.



V. KAPITULUA  
**BALDINTZA ESTETIKOAK**

**13. artikulua. — Esekilekuak**

Debekatuta dago bide publikoan edo sarbide publikoko uharte-patioan edota horietara begira dauden balkoietan zein terrazetan arropa esekitzea.

Etxebizitza guztietan aurreikusita egongo da kanpoko arropa-esekilekua eraikinaren patioan edo argi-patioan egotea. Halakorik egon ezean, esekilekua ipintzeko gune bat sortzea beharrezkoa izango da, eta horren azalera gutxienez bi metro koadrokoa (2 m<sup>2</sup>) izango da, eta zabalera, berriz, metro bat eta hogeitazentimetrokoa (1,2 m). Kaletik edo uharte-patietatik arropa ez ikusteko moduan diseinatu beharko da.

Esekileku hori, ahal dela, kanpora begira izango da. Ezinezkoa balitz, esekileku gisa erabili nahi den gunean lehorgailu bat jartzeko behar diren instalazio guztiak egingo dira.

Esekilekua fatxadetan badago, itxiera edo sareta bat izango du, kaletik ez dadin arropa ikusi. Baoaren %20 beti irekita egongo da, ixteko aukerarik gabe, esekilekuan aireztapen zuzena bermatzeko. Gainera, ez dio oztoporik egingo etxebizitzako sukaldea izango den gelan gutxienezko argiztapena bermatzeko beharrezkoa den baotik igarotzen den argi zuzenari.

Lokal horiek aireztapen naturala izango dute, eta garbigailuak eta lehorgailuak jarri ahal izango dira, eta bizigiletan eskatutako argiztapen- eta aireztapen-baldintzen antzekoak izango dituzte.

**14. artikulua. — Fatxaden tratamendua**

Etxebizitza berriaren fatxadei tratamendu egokia eman behar zaie, kokatuta dagoen eraikinaren konposizioa eta materialak kontuan hartuta. Horretarako, proiektuak eraikin osoaren altxaera barne hartuko du (goiko solairuak eta beheko solairuko lokalak), eta esku-hartze berriaren koherentzia eta egokitasuna justifikatu beharko dira.

Era berean, konposizio-justifikazioa egin beharko da, proiektuaren memorian jasota egongo dena, eta dokumentazio grafikoa ere erantsiko da (egungo egoeraren argazkiak eta eraberritu ondorengo altxaera).

**15. artikulua. — Fatxadetako instalazioak**

Instalazioak (hozte-sistemak, aire-giroitzeak, ke-husteak edo erauzgailuak) ezingo dira irten kanpoko fatxadako planotik, eta ez dute haren estetika kalteatu behar.

Bide publikotik ikus daitezkeen gailuak instalatzeko, eraikinaren altxaera aztertu beharko da, eta ezingo dira itxituratik irten.

VI. KAPITULUA  
**OBRA AMAIERAKO DOKUMENTAZIO TEKNIKOA**

**16. artikulua**

Obrak amaitu ondoren eta bizigarritasunaren edo lehen okupazioaren lizentzia eman aurretik, hauek aurkeztu behar dira:

- 1) Obra-amaieraren egiaztagiria, teknikari eskudunak izenpetutako amaierako kitapenez gain.
- 2) Barne espazioaren kalitate akustikoko helburuak 213/2012 Dekretuaren eskakizunen arabera bete izanaren egiaztagiria. Horretarako, interesdunak ENAC-ek egiaztatutako erakunde baten txostena aurkeztuko dio Udalari, fatxaden isolamendu akustikoari dagozkionak bete izana ziurtatzeko. Horretarako, isolamendu-probak egin beharko dira eraikinean, UNE-EN-ISO 140-5: 1999 arauaren arabera: «Eraikinetako nahiz eraikuntza-elementuetako isolamendu akustikoaren neurketa. 5. zatia. Fatxadako elementuen eta fatxaden airetiko zarataren aurkako isolamendu akustikoa in situ neurtzea».



- 3) Eraikuntzako Kode Teknikoa HR bete izana egiaztatzea, 2016ko ekainaren 15eko Aginduan xedatutakoaren arabera.

## VII. KAPITULUA

**BALDINTZA EKONOMIKOAK****17. artikulua**

Baimena emandako etxebizitzaren obra berriaren adierazpenean, Galdakaoko Udalaren aldeko lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea gailenduko da eskualdatze orotan (lehendabizikoan eta ondorengoetan). Horietan, etxebizitzaren gehieneko salmenta-prezioa babes ofizialeko etxebizitzetan ezarritako prezioa bider 1,4 izango da.

**18. artikulua**

Etxebizitza horiek eskualdatze bidez eskuratzeko, erosleak babes ofizialeko etxebizitzaren erregimean zehaztutako gehieneko diru-sarrerak baino handiagoak ez dituela egiaztatu beharko du, eta hori jasota geratuko da Obra berriaren adierazpenean.