



## B ERANSKINA

**DONOSTIAKO  
BANAKETARI  
AZTERKETA  
PROPOSAMENA**

**ETXEBIZITZEN  
BURUZKO  
ETA**

## 1.1. AZTERLANAREN XEDEA ETA EDUKIA

Dokumentu honen xedea honako hau da: Donostiako Etxegintzak eskatuta, Donostiako hiri-lurzoru finkatuan (eta, zehazki, “a.10 Hirigune historikoko bizitegi-partzeletan”, “a.20 Zabalguneko bizitegi-partzeletan” eta “a.30 Eraikuntza irekiko bizitegi-partzeletan”) kokatutako etxebizitzen banaketa horizontal fisikoa egiteko aukerak (araudi aplikagarriaren arabera), etxebizitza horiek etxebizitza lortzeko egungo egoerara egokitzeko aukera eta dauden etxebizitzen banaketa horizontalerako aukerak zabaltzeko araudi-aldaketa baten beharra aztertzea.

Ildo horretan, irizpide berri bat ezarri nahi da dauden etxebizitzen banaketa horizontalaren emaitzako etxebizitzen gutxieneko tamainari dagokionez, bai etxebizitzen banaketarako, bai etxebizitza horien taldekatze eta ondorengo banaketarako.

Dokumentu honetan, egungo joera demografikoak eta familia-eredu berrien agerpena zein beharrezkoak diren bizigarritasun-baldintzei eusteko gutxieneko premiak hartuko dira kontuan etxebizitzaren gutxieneko programaren osaerari, dimentsioari eta osatzen duten piezen arteko erlazioari dagokienez.

## 1.2. EGUNGO EGOERA. FAMILIETAKO BIZTANLEAK ETA FAMILIEN TAMAINA.

Oro har –eta adostasun handia dago honen inguruan–, egongela, jangela eta sukaldearen funtzio bateragarriak betetzen dituen gela edo pieza batez, logela nagusi batez eta bainugela batez (konketa, komun eta dutxarekin) osatutakoa hartzen da gutxieneko etxebizitzatzat, aztertutako ordenantza bakoitzean adierazitako gutxieneko neurriekin.

Familiei dagokienez, Europako, Espainiako eta, neurri handiagoan, Euskadiko egungo joera biztanle kopuruak behera egitea da. Planaren diagnostikoan, Donostiako familien egoera eta bilakaera dago xehatuta.

Hogares según su composición. Encuesta continua de hogares 2016.

	Valor	Variación anual
Total de hogares	18.406.100	0,30
Tamaño medio del hogar	2,50	-0,20
Persona sola menor de 65 años	2.705.100	-0,70
Persona sola de 65 años o más	1.933.300	4,00
Pareja sin hijos	3.861.900	-0,30
Pareja con hijos	6.228.800	-0,40
Madre o padre con hijos	1.964.900	3,60
ocupacion hogar ≤ 2 pers.	8.500.300	46,18%
ocupacion hogar ≥ 2 pers.	8.193.700	44,52%

Instituto Nacional de Estadística (INE)

Familietakoko biztanleei dagokienez, etxebizitzaren erdiek –gutxi gorabehera– bi biztanle dituzte gehienez, eta ia laurdenetan pertsona bakarra bizi da. Gainera, horietako askotan 65 urtetik gorako pertsonak bizi dira bakarrik.

Gaur egun, Estatistikako Institutu Nazionalak (EIN) 2016an egindako Familien Etengabeko Inkestan adierazitakoaren arabera, familia bakoitzeko biztanleen batez bestekoa 2,50 da Espainian (2,51 izan zen 2015ean), eta bakarrik bizi diren pertsonen kopuruak gora egin du berriz ere, eta 4.638.300era iritsi da (familia guztien % 25,2).

Bestalde, bost pertsona edo gehiago zituzten familiak guztien % 5,7 dira. Batez besteko tamaina 5,3 pertsona da, eta biztanleen % 12,1 bizi dira familia horietan.

## Etxebizitzaren banaketari buruzko azterketa eta proposamena

## Hogares y población según tamaño del hogar. Año 2016

	Hogares	%	Población (*)	%
Total	18.406.100	100,00%	45.995.100	100,00%
1 persona	4.638.300	25,20%	4.638.300	10,10%
2 personas	5.615.400	30,50%	11.230.900	24,40%
3 personas	3.858.000	21,00%	11.574.100	25,20%
4 personas	3.245.300	17,60%	12.981.100	28,20%
5 o más personas	1.049.000	5,70%	5.570.700	12,10%

Instituto Nacional de Estadística (INE)

Zehazki, pertsona bateko eta biko familietan bizi diren pertsonak guztien % 34,50 dira, eta pertsona bateko, biko eta hiruko familietan bizi direnak, berriz, guztien % 59,70. Azkenik, lau pertsonako edo gehiagoko familietan bizi diren pertsonak guztien % 40,30 dira.

Hau da, pertsona gehienak gela bateko eta biko etxebizitza txiki eta funtzioaletan bizi litezke.

Estatistikako Institutu Nazionalaren (INE) aurreikuspenaren arabera, Espainiak 500.000 biztanle galduko ditu 15 urtean, baina milioi bat etxebizitza txiki gehiago izango ditu. INEk Espainiako biztanleriak izango duen bilakaerari buruz egindako aurreikuspenen arabera, Espainiak milioi-erdi biztanle galduko ditu 2031ra bitarte, eta bost milioi mende-erdian. Aldaketa demografiko horrekin batera, gero eta familia txikiagoak sortuko dira: 15 urte barru, familia-etxebizitzaren % 60 bi pertsonaz osatuta egongo dira gehienez.

Biztanleria-hazkundera izango duten autonomiak sortutako familia gehien izango dituztenak izango dira, hain zuzen ere. INEn arabera, familien kopuruak ia milioi bateko gehikuntza izango du 2031ra bitarte (% 4,6), eta 19,28 milioi izango dira guztira (18,37 milioi dira gaur egun).

Nolanahi ere, gehikuntza hori tamaina txikiko familien kopuruaren igoerari lotuta dago (familia-etxebizitzetan bizi diren biztanleen kopuruaren beherakadaren ondorioz). Izan ere, 15 urte barru, familien % 60,6 bi pertsonaz osatuta egongo dira gehienez (gaur egun, % 55,6 dira). Gutxienez lau pertsonaz osatuta egongo diren familiak, berriz, % 20 baino gutxiago izango dira.

2016tik 2031ra bitarte, familiarik txikienen (hots, pertsona bateko edo biko familien) kopuruak gora egiten jarraituko du, eta handien (eta batez ere bost pertsonakoen edo gehiagokoen) kopurua, berriz, murriztu egingo da, azken urteotako joerari jarraikiz.

Kalkulatutakoaren arabera, 15 urte barru pertsona bakarreko 5,5 milioi familia, bi pertsonaz osatutako 6,19 milioi familia, 3 edo 4 pertsonaz osatutako 6,7 milioi familia eta bost pertsonaz edo gehiagoz osatutako 790.000 familia baino gutxiago egongo dira.

### 1.3. EGUNGO EGOERA. FAMILIEN TAMAINAREN ETA ETXEBIZITZEN AZALERAREN ARTEKO ERLAZIOA DONOSTIAN.

Familien tamainaren eta etxebizitzen azaleraren arteko erlazioari dagokionez, ikus daiteke Donostiako biztanleriaren eremurik adierazgarrienetan ez dagoela proportzio egokirik etxebizitzen batez besteko tamainaren eta familien batez besteko tamainaren artean. Izan ere, etxebizitzen batez besteko azalera erabilgarria handia da, eta familien tamaina, berriz, txikia. Hortaz, “a.10 Hirigune historikoko bizitegi-partzelen”, “a.20 Zabalguneko bizitegi-partzelen” eta “a.30 Eraikuntza irekiko bizitegi-partzelen” tipologiako eremuetan, biztanleen kopurua gehi liteke bizigarritasun-baldintzetan ondoriorik izan gabe.

BARRIO	Promedio de Hab.vvda	Promedio de Sup.const
AIETE	2,75	102,77
ALTZA	2,46	77,79
AMARA BERRI	2,39	87,12
ANTIGUO	2,41	96,79
AÑORGA	2,57	91,57
ATEGORRIETA- ULIA	2,70	120,47
CENTRO	2,17	95,39
EGIA	2,33	77,82
GROS	2,25	89,35
IBAETA	2,63	98,25
IGELDO	2,77	134,04
INTXAURRONDO	2,51	80,81
LANDARBASO	2,17	157,69
LOIOLA	2,57	78,69
MARTUTENE	2,44	84,35
MIRACRUZ- BIDEBIETA	2,41	86,52
MIRAMON - ZORROAGA	3,48	171,05
ZUBIETA	2,56	144,20
<b>Total general</b>	<b>2,42</b>	<b>89,92</b>

Udalaren zerbitzu teknikoek emandako datuek Donostiako auzoetako familien tamainari dagokionez agerian uzten dutenez, arestian oro har adierazitakoa AMARA BERRIN (2,39), ERDIALDEAN (2,17) eta GROSEN (2,25) gertatzen da batez ere. Auzo horietan, aztertutako etxebizitza guztien erdiak daude gutxi gorabehera.

Datu horiek berretsi egiten dute Donostian etxebizitza lortzeko dagoen zailtasuna (jabetza-erregimenean edo alokairu-erregimenean) bereziki handia dela gazteentzat, ikasleentzat, etorkinentzat, guraso bakarreko familientzat, dibortziatuentzat edo adinekoentzat, batez ere prezioagatik (jabetzan zein alokairuan) eta tamaina txikiko (eta, beraz, prezio txikiagoko) etxebizitzen urritasunagatik.

**Etxebizitzen banaketari buruzko azterketa eta proposamena**

---

## 1.4. AZALERA ETA ETXEBIZITZEN GUTXIENEO PROGRAMA. EGUNGO ARAU-EGOERA.

### Egungo egoera

Azterlan honek “a.10 Hirigune historikoko bizitegi-partzelak”, “a.20 Zabalguneko bizitegi-partzelak” eta “a.30 Eraikuntza irekiko bizitegi-partzelak” ditu ardatz. «Hiri-lurzoru finkatuan kokatutako bizitegi-partzelak» baino ez dira aztertzen (industria-partzelak eta hirugarren sektoreko partzelak ez dira kontuan hartzen).

Etxebizitzak banatzeko aukera DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN “**2.1 HIRIGINTZA-ARAU OROKORRAK**” dokumentuaren Testu Bateginean (behin betiko onarpena: **2010/06/25**) eta Udalak 1998ko azaroaren 23an egindako udal osoko bilkuran behin-behingo eta behin betiko onartutako eta Hirigintza Diziplinako Zerbitzu Teknikoek idatzitako Eraikuntza Ordenantza Osagarrietan adierazitakoak arautzen du gaur egun.

### Gutxieneko eta batez besteko tamainari dagokionez

#### “2.1 HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK” DOKUMENTUA

#### 61. artikulua.- Etxebizitzaren tamaina minimoa eta batez bestekoa.

##### 1.- Tamaina minimoa.

Hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lur-eremu guztiek osatzen duten Donostiako hiri-eremuaren osotasunean etxebizitzaren tamaina **minimoa 35 m<sup>2</sup> erabilgarrikoa** izango da.

##### 2.- Etxebizitzaren batez besteko tamaina minimoa.

Etxebizitzaren batez besteko tamaina minimoa, artikuluko honen 3. idatz-zatian adierazitako baldintzen arabera finkatu eta aplikatu dena, honako irizpide hauetara egokituko da:

##### 2.1.- *Irizpide orokorrak:*

- A.- “a.10 Hirigune historikoko bizitegi-partzelak”: 75 m<sup>2</sup>(s)/etx.
- B.- “a.20 Zabalguneko bizitegi-partzelak”: 85 m<sup>2</sup>(s)/etx.
- C.- “a.30 Eraikuntza irekiko bizitegi-lursailak”: 85 m<sup>2</sup>(s)/etx.
- D.- “a.40 Garapen txikiko eraikuntzako bizitegi-partzelak”: 120 m<sup>2</sup>(s)/etx.

##### 2.2.- *Irizpide osagarriak:*

A.- Ondoren adierazten diren baldintzak betetzen dituzten “a.10 Hirigune historikoko bizitegiko”, “a.20 Zabalguneko bizitegiko” eta “a.30 Eraikuntza irekiko bizitegiko” tipologiako partzeletan

**Etxebizitzen banaketari buruzko azterketa eta proposamena**

kokatutako eraikuntzetan dauden lokal eta espazioetan baimen daitekeen etxebizitza kopurua ere ondoren adierazten dena izango da:

a) 45 m<sup>2</sup>(s) baino azalera handiagoa, baina 75 m<sup>2</sup>(s) baino txikiagoa –“a.10 Hirigune historikoko bizitegi” tipologiako eraikuntzen kasuan– edo 85 m<sup>2</sup>(s) baino txikiagoa –“a.20. Zabalguneko bizitegi” eta “a.30 Eraikuntza irekiko bizitegi” tipologiako eraikuntzen kasuan– duten lokalak, etxebizitza-erabilera baimentzeko ezarritako baldintza guztiak betetzen dituztenak (sarbidea, altuera, bizigarritasuna eta abar): etxebizitza 1.

Halakotzat joko dira aipatutako baldintzak betetzeaz gain, ondorio guztietarako eta Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik juridikoki eta hirigintzaren ikuspegitik bereizita dauden eta loturarik gabeak diren lokalak, bere garaian kasuan kasu dagokion baimena edo udal-lizentzia lortu eta indarrean zeuden lege-xedapenetan –hiri-plangintza barne– ezarritako irizpideen arabera finkatu direnak.

Bestalde, baldintza hori urratzen dutela ulertuko da aipatutako lokalek gaur egun duten osaerarekin –azalera barne– erlazionatutako diziplina-txosten baten xede izan diren edo diren lokalen kasuan.

b) Eraikuntza batean edo horren zati batean arestian azaldutako irizpide orokorren arabera baimen daitekeen etxebizitza kopuruaren kalkulu orokorraren emaitzazko zatikiak, 45 m<sup>2</sup>(s)-tik gorako azalera dutenak, eta etxebizitza-erabilera baimentzeko gainerako baldintzak (hirigintza-kalifikazioa, sarbidea, altuera, biziegokitasuna eta abar) betetzen dituztenak: etxebizitza 1.

**Egungo araudi aplikagarriaren edukiari buruzko azterketa**

Arestian adierazitakotik ondoriozta daitekeenez, etxebizitzaren banaketa horizontala egiteko gutxieneko azalera eraikia 115 m<sup>2</sup> (eraikiak) da “a.10 Hirigune historikoko bizitegi-partzeletan”, 75 + 45 m<sup>2</sup> (e).

Etxebizitzaren banaketa horizontala egiteko gutxieneko azalera eraikia 130 m<sup>2</sup> (eraikiak) da “a.20. Zabalguneko bizitegi-partzeletan” eta “a.30 Eraikuntza irekiko bizitegi-partzeletan”, 85 + 45 m<sup>2</sup> (e).

Etxebizitzen gehieneko kopuruaren zenbaketa eraikin osoa kontuan hartuta aplikatzen da. Beraz, banandu beharreko etxebizitzak zenbait kasutan banaketa horizontalerako adierazitako gutxieneko azalera izanik ere, eraikin baten azalaren eta etxebizitzen guztizko kopuruaren aplikazioak banaketa eragotzi ahal izango du.

Lokaletan eta espazioetan baimen daitezkeen etxebizitzen kopurua kalkulatzeko, ez da azalera erabilgarria kontuan hartzen, azalera eraikia baizik, eta bizigarritasun-baldintzak, berriz, azalera erabilgarriari lotutako gutxieneko eskakizun batzuen baldintzapean daude.

Azalera erabilgarriari lotutako baldintzen ordeztu gutxieneko azalera eraikiari lotutako baldintzak aplikatzean, desberdintasunak agertzen dira emaitzan. Ildo horretan, azalera eraiki handiagoa eta



**Etxebizitzen banaketari buruzko azterketa eta proposamena**

azalera erabilgarriaren eta azalera eraikiaren arteko erlazio okerragoa (hau da, azalera erabilgarri txikiagoa) duten etxebizitza batzuek banaketa egiteko azalera eraikiari dagokionez beharrezkoak diren baldintzak bete ditzakete, eta azalera eraiki txikiagoa eta azalera erabilgarri handiagoa duten etxebizitza batzuek, berriz, ez dituzte betetzen. Azalera erabilgarriaren eta azalera eraikiaren artean, % 85-90eko ratioa ezarri ohi da. Ratio hori desberdina izan daiteke XX. mendeko lehen hamarkaden aurretik eraiki ziren, harlangaitzezko fatxadak dituzten eta, beraz, azalera erabilgarriaren eta azalera eraikiaren arteko erlazio okerragoa duten etxebizitzen eta duela gutxi eraiki diren eta azalera erabilgarriaren eta azalera eraikiaren arteko erlazio hobea duten etxebizitzen kasuan.

Laburbilduz, azalera erabilgarri txikiagoa duten etxebizitza batzuk banantzeko modukoak izan daitezke, eta azalera erabilgarri handiagoa duten beste batzuk, berriz, ez, etxebizitzaren azalera eraikiaren arabera.

Azalera eraikiaren kontrola hirigintza-aprobetxamenduari dagokionez aplikatzea ulertzen da, baina etxebizitzen bizigarritasun-irizpideak eta banantze-irizpideak ezartzeko helbururako egokiagozat hartzen da etxebizitzen azalera erabilgarriari lotutako baldintzak mugatzea.

**Bizigarritasun-baldintzei dagokienez****ERAIKUNTZAKO ORDENANTZA OSAGARRIAK****1. KAPITULUA. «BIZITEGI-ERABILERARAKO PARTZELETAN APLIKAGARRI DIREN ERAIKUNTZAKO ORDENANTZA OSAGARRIAK» («a» partzelak)****1.1 SEKZIOA. «Bizitegi-erabilerarako» eraikinetako lokalen bizigarritasun-baldintzak (espazioen neurriak, betebeharrak funtzionalak eta oinarriko instalazioen hornidura. «a» partzelak).****1. artikulua. «Bizigarritasun» baldintzen aplikazio-irizpideak («a» partzelak).****1. «Bizigarritasun-baldintzei» buruzko indarreko legeria orokorrak du lehentasuna.**

- Sekzio honetan ezartzen diren baldintzak izaera orokorrez aplikatuko dira Plan Orokor honen babesean eraikitzen diren «bizitegi-erabilerarako» eraikinetan, horietan maila goragoko araudi batek lehentasuna izan dezakeela baztertu gabe, azken horrek baldintza murrizgarriago batzuk edo exigentzia-maila handiagoa zehatz gero.
- Era berean, BOEen erregimenaren babesean eraikiz gero, legeria zehatz aplikagarriak horri buruz ezarritako arauak izango dute lehentasuna kasu horretan, nahiz horien exigentzia-maila Ordenantza hauetan zehaztutakoena baino txikiagoa izan.

Azken horiek ordezko izaeraz ezarriko dira BOEen araudiak arautu gabeko alderdietan.

**Etxebizitzen banaketari buruzko azterketa eta proposamena**

- Ordenantzak dauden eraikinen hustuketa-eragiketetan eta bizitegi-erabileretarako lokalak egokitzerakoan aplikatuko dira, beste erabileretara destinatua direnean. Bizitegi-erabileretara destinatua diren lokalak berregokitzerakoan, udal-zerbitzu teknikoek determinazioaren bat betetzetik salbuetsi ahal izango dute, nahi den jarduketaren irismenarekin egokitasunik gordetzen ez badu.

**2. artikulua. «Etxebizitza-erabilerarako» lokaletan aplikagarri diren «bizigarritasun-baldintzak» («a» partzelak).****1. Etxebizitzaren gutxieneko programa:**

- Gutxieneko neurriak, guztira (esekitokia salbu): 35,00 m<sup>2</sup>(b).
- Gutxieneko programa:

\* «Etxebizitza» orok, gutxienez, ondorengo zerrendan datozen «erabilera» zehatz finkatugetarako gune ezberdinak eta egokituak izango ditu:

- Egongela, sukaldea, jangela.
- Logela bikoitz bat.
- Bainugela bat.
- Esekitokia (edo «patioa», horretarako erabilgarria, etxebizitza bakoitzeko azalera erabilgarri berdina duena).

**2. Etxebizitzako gelen eta elementuen gutxieneko neurriak (aipatutako azalera horma-armairuei dagozkienak biltzen dituzte):**

- Egongelak gutxienez 12 m<sup>2</sup> izango ditu, 14 m<sup>2</sup> jangela ere hartzen badu, eta 18 m<sup>2</sup> sukalde-jangela hartzen badu.
- Sukaldeak 5 m<sup>2</sup> izango ditu gutxienez, eta 7 m<sup>2</sup> jangela ere hartzen badu.
- Beste geletako gutxieneko azalera erabilgarriak:
  - Logela (banakakoa) 6,00 m<sup>2</sup>(b).
  - Logela (bikoitza) 10,00 m<sup>2</sup>(b).
  - Bainugelak.

## Etxebizitzen banaketari buruzko azterketa eta proposamena

---

Etxebizitza orok bainugela bat izango du gutxienez, bainuontzia, dutxa, komuna eta konketa dituela.

- Esekitokia: 1,50 x 0,85 m.

## Etxebizitzen banaketari buruzko azterketa eta proposamena

**Egungo araudi aplikagarriaren edukiari buruzko azterketa**

Arestian adierazitako araudian adierazitakotik ondoriozta daitekeenez, gutxieneko etxebizitzak 35,00 m<sup>2</sup>-ko (erabilgarriak) gutxieneko azalera erabilgarria izan beharko du (esekitokia salbuetsita), eta honako hauez hornituta egon beharko du: egongela, sukaldea, jangela, logela bikoitza, bainugela eta esekitokia (edo erabilera hori izan dezakeen eta etxebizitza bakoitzeko azalera erabilgarri bera duen «patioa»); patioarekin komunikaziorik izan ezean, lehorgailua instalatzeko beharrezkoa den espazioarekin ordeztu ahal izango da baldintza hori).

Etxebizitzen gutxieneko ezaugarriei dagokienez adierazitakoa egokitzat hartzen da, bai etxebizitzaren gutxieneko programari bai 35,00 m<sup>2</sup>-ko (erabilgarriak) gutxieneko azalera erabilgarriari dagokionez.

Gutxieneko programa eta hura definitzen duten piezen tamaina Eusko Jaurlaritzaren INGURUMEN ETA LURRALDE POLITIKA SAILAREN “Urbanizazio eta eraikuntzako udal-ordenantzen oinarritzko eredu” dokumentuaren proposamenean, “Babes Ofizialeko Etxebizitzak Diseinatzeko Ordenantzetan” eta Gipuzkoan biztanle kopururik handiena duten eta, beraz, adierazgarrienak diren udalerrri batzuetako ordenantzetan eta hirigintza-araudian adierazitakoarekin pareka daiteke.

	ORDENANZAS DISEÑO VPO	DONOSTIA HABITABILIDAD	EIBAR SUP < 47 m <sup>2</sup>	ERRETERIA	IRUN	modelo ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACION GOBIERNO VASCO
cocina 2 hab	8,0		7,0	6,0	8,0	6,0
cocina 1 hab	7,0			6,0	7,0	5,0
sala-comedor 2 hab	16,0		16,0	16,0	16,0	20,0
sala-comedor 1 hab	14,0			16,0	14,0	18,0
habitacion estar comedor cocina 2 hab	20,0	18,0		20,0	20,0	24,0
habitacion estar comedor cocina 1 hab	20,0		20,0	20,0	20,0	20,0
dormitorio doble (principal)	10,9	10,0	12,0	10,0	10,9	10,0
dormitorio doble	8,9			10,0	8,9	8,0
dormitorio sencillo	6,5			6,0	6,5	6,0
aseo completo	3,5	3,5	3,8	3,5	3,5	3,5
vestibulo			1,5	1,7		
tendedero (pisable)	1,5	1,3			1,5	1,6
<b>programa minimo 2 hab</b>	<b>40,9</b>			<b>41,2</b>	<b>40,9</b>	<b>45,5</b>
<b>programa minimo 1 hab</b>	<b>34,4</b>	<b>32,8</b>	<b>37,3</b>	<b>35,2</b>	<b>34,4</b>	<b>33,5</b>
superficie interior útil mínima m <sup>2</sup> (u)		<b>35,0</b>		<b>40,0</b>	<b>40,0</b>	<b>35,0</b>

## **1.5. DONOSTIAKO FAMILIEN TAMAINARI BURUZKO DATUAK. AUZOEN ARABERAKO EGUNGO EGOERA, ETA PROPOSATUTAKO ARAUDI-ALDAKETAREN ONDORIOA**

Etxebizitzen banaketa horizontala egiteko aukerak mugatzen dituzten araudien aldaketak aplikazio zehatza dauka “a.10 Hirigune historikoko bizitegi-partzeletako”, “a.20 Zabalguneko bizitegi-partzeletako” eta “a.30 Eraikuntza irekiko bizitegi-partzeletako” (hots, «hiri-lurzoru finkatuan kokatutako bizitegi-partzeletako») hainbat bizitegi-eremutan.

Ordenantzetan eta irizpideetan etxebizitzen banaketari dagokionez egindako aldaketak eragin handia du. Izan ere, emaitzazko etxebizitzetarako 45 m<sup>2</sup>-ko gutxieneko azalera erabilgarria ezartzean, ia hiru aldiz gehiago dira banantzeko moduko etxebizitzak.

Logikoa da etxebizitza-tipologia berrien alde egitea. Izan ere, aldaketa handia gertatu da familia tradizionalen, eta gizarte berri bati etxebizitza mota berri bat dagokio.

Etxebizitza txikien agerpenak hobetu egin ditzake gazteek, ikasleek, etorkinek, guraso bakarreko familiek, dibortziatuak edo adinekoek etxebizitza lortzeko aukerak (jabetzako zein alokairuko etxebizitzen prezioak baldintzatzen dituenak), merkatuan agertutako etxebizitza txikiagoak merkeagoak direlako edota emaitzazko etxebizitzen banaketaren eta ondorengo salmenta edo alokairuaren ondorioz diru-sarrerak lortzen direlako.

Etxebizitzak banatzeko aukera ematean, gero eta askotarikoagoak diren familia-egoerei erantzungo dieten etxebizitza egokiagoetan bizitzeko aukera errazten da.

Hori oso garrantzitsua da adinekoen kasuan, beren auzoan bizitzen jarrai baitezakete, tutoretzapeko apartamentuetara, zaharren egoitzetara edo hobeto egokituta dauden eta prezio hobearen duten etxebizitzetara lekualdatzeak ekar dezakeen deserrotzea eragin gabe.

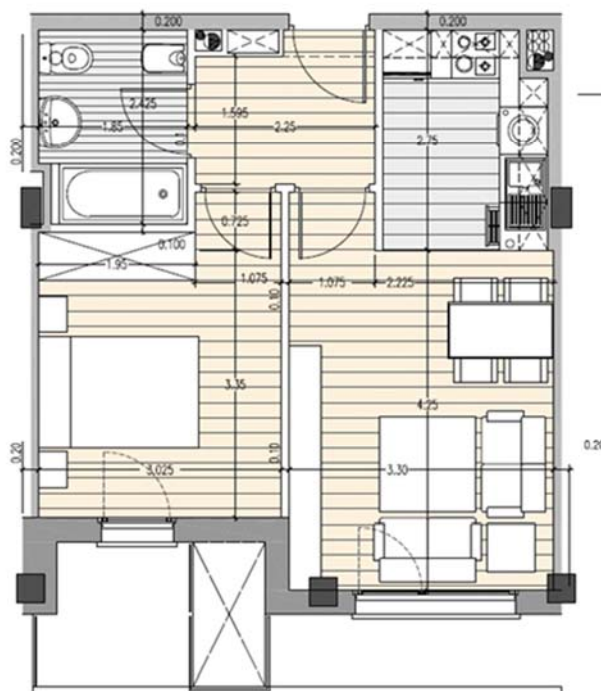
Erabiltzen ez den etxebizitza-azalera saltzean etekin ekonomiko bat lortzeko aukera emanez gero, bizi-kalitateari eustea edo bizi-kalitatea hobetzea ahalbidetuko litzateke, instalazioak eta isolamendua hobetzeko, bainugelak eta sukaldeak egokitzeko eta abar beharrezkoak diren erreformak ahalbidetzeagatik zein etxebizitza txikien mantentze-kostuak, berokuntza-kostuak eta abar murrizteagatik.

## 1.6. ETXEBIZITZEN AZALERA ERABILGARRIAREN INGURUKO MUGEN BALIOTASUNA.

Bizigarritasunari dagokionez proposatutako gutxieneko tamainak eta gainerako eraikuntza-ordenantzak erraz betetzen dituzten eta logela batez edo biz osatuta dauden bi etxebizitza-tipologiaren aurkezpena erantsi dugu, proposatutako ordenantzen paramentuen emaitzazko etxebizitzek azaleraren aprobetxamenduari zein energia-premiei dagokienez etxebizitza-unitate duinak, trinkoak, funtzionalak eta efizienteak diseinatzea ahalbidetzen dutela agerian uzteko.

Hemen aurkeztutakoak ez du esan nahi bi, hiru eta lau pertsonarentzako edukiera duen etxebizitza baterako gutxienez hartzen den azalera zirkunstantzia bakoitzean aplika daitekeenik. Aitzitik, logela bateko eta biko etxebizitzaren gutxieneko programa zein izan litekeen baino ez du adierazten, betiere etxebizitza bakoitzaren berezitasunek etxebizitzak banantzeko aukera ezinezkoa izatea eragin dezaketela kontuan hartuta (fatxadako baoen eta barneko patioen kokapenaren, etxebizitzaren geometriaren, eskaileragunetik eta igogailutik etxebizitzarako sarbidearen kokapenaren, dauden instalazioen, aireztapenaren, saneamenduaren, egitura-elementuen, aireztapen- eta argiztapen-baldintzen eta abarren ondorioz).

MODELO VIVIENDA  
1 HABITACION

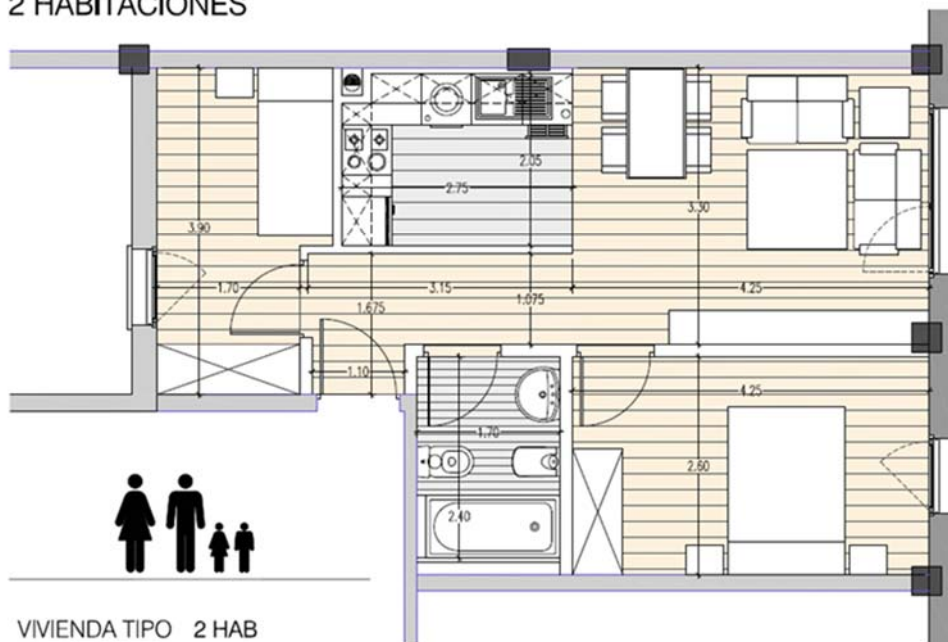


VIVIENDA TIPO 1 HAB	
Nº HABITACIONES	1
SALON-COMEDOR-COCINA	20,16
SALON-COMEDOR	-
COCINA	-
DORMITORIO 1	11,35
DORMITORIO 2	-
ASEO COMPLETO	4,37
VESTIBULO	4,25
PASILLO	-
SUP. INT. UTIL	40,13

## Etxebizitzen banaketari buruzko azterketa eta proposamena

Hemen aurkeztutako banaketek eta ondoren azalduko ditugun alternatibek agerian uzten dutenez, gela bakarreko etxebizitzetarako nahikoa da 40 m<sup>2</sup>-ko (erabilgarriak) azalera bat etxebizitza guztiz funtzional bat antolatzeko, eta bi gelako etxebizitzetarako, berriz, nahikoa da 45/50 m<sup>2</sup>-ko (erabilgarriak) azalera.

MODELO VIVIENDA  
programa minimo ALT. 1  
2 HABITACIONES



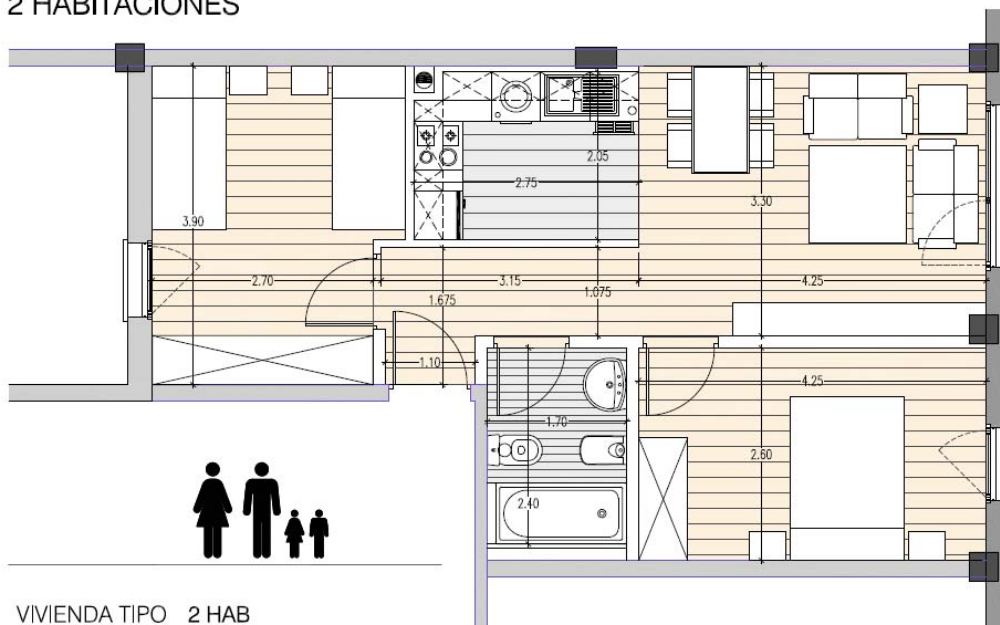
VIVIENDA TIPO 2 HAB  
Nº HABITACIONES 2

SALON-COMEDOR-COCINA	19.61
SALON-COMEDOR	-
COCINA	-
DORMITORIO 1	11.03
DORMITORIO 2	7.48
ASEO COMPLETO	4.27
VESTIBULO	4.27
PASILLO	-

SUP. INT. UTIL 46.48

## Etxebizitzaren banaketari buruzko azterketa eta proposamena

MODELO VIVIENDA  
programa minimo ALT. 2  
2 HABITACIONES



VIVIENDA TIPO 2 HAB  
Nº HABITACIONES 2

SALON-COMEDOR-COCINA	19.61
SALON-COMEDOR	-
COCINA	-
DORMITORIO 1	11.03
DORMITORIO 2	11.38
ASEO COMPLETO	4.27
VESTIBULO	4.27
PASILLO	-
SUP. INT. UTIL	50.38

Bestalde, eta azterlan honen helburu nagusietako bat adineko pertsonentzako etxebizitzaren banaketa ahalbidetzea denez gero, etxebizitza horien ezaugarrien inguruko ondorioak emango ditugu ondoren (Gipuzkoako Foru Aldundiko Gizarte Zerbitzuetako Departamentuaren “Gipuzkoako adinekoentzako tutoretzapeko apartamentuak diseinatu eta sortzeko oinarrizko irizpideak” dokumentuan jasota daude).

Honako hau ezartzen da printzipio orokor eta espezifikoetara dagokienez:

### PRINTZIPIO OROKORRAK

#### Irisgarritasuna



## **Etxebizitzen banaketari buruzko azterketa eta proposamena**

---

Kanpotik zein barrutik iristeko moduko espazio fisikoak izango dira, baita desgaitasun-mailaren bat duten pertsonentzat ere. Irisgarritasunari buruz indarrean dagoen araudiaren edukia bete beharko dute.

### Etxebizitzen diseinua

- Bizitza osorako etxebizitza: bizitza osoan, denontzat izan daiteke mesedegarria bizitzako fase guztietara egokitzeko diseinatutako etxeetan bizitzea, biztanleen gero eta premia handiagoei erantzuteko egokitu behar diren etxeetan bizi orde. Zirkunstantzia desberdinetarako etxebizitza bereziak sortzeak pertsonak adinaren arabera banantzeko baino ez du balio, eta norberaren ingurunean zahartzeko helburua lortzeko soluzio partziala da. Diseinu unibertsalak erabiltzailea du ardatz, eta bizi-kalitatea eta funtzionamendu independente eta naturala bermatu behar du. Horretarako, teknologia orokor egokia eta, hala badagokio, laguntza eta teknologia espezifikoak erabili behar dira. Diseinua normaltasunera bideratuta dago, bizitza independentea sustatzen du inguru integratuetan, eta segurtasuna eskaintzen du.
- Irudia: beste gizarte-baliabide batzuen kasuan bezala, multzoaren behin betiko irudian ezaugarri instituzionalak saihesteko joera dago, desinstituzionalizazio-prozesua bete-betean dagoela.

### PRINTZIPIO ESPEZIFIKOAK

- Apartamentuen banaketa: apartamentu bakoitzaren gutxieneko osaera honako hau da: sukaldea, egongela/jangela, logela eta garbigela. Logelak eta garbigelak espazio bereziak izan beharko dute.

Apartamentu indibidualak zein bikoitzak honako printzipioak bete beharko ditu:

- Espazioek zabalak izan behar dute. Beste pertsona batzuk hartzeko eta geratzeko espazioa egongo da. Pertsonak erraz mugitu ahal izango dira, erabiltzailearen objektu pertsonalak eta altzariak kokatu ahal izango dira, eta etxean lan egiteko aukera izango da.
- Fatxada-erreferentziak. Bi piezatik aurrera (logelak bereizita daudela), apartamentua era tradizionalen antolatu ahal izango da. Fatxada zabala izango du, piezek 3,10-3,50 metroko gutxieneko azalera izango dituzte eta, ahal bada, paralelo antolatuko dira.
- Bainugelaren kokapenak eta sukaldearen eremuak espazio orokorra baldintzatzen dute, haren kualifikazioan parte hartzen dute eta soluzioak sorrarazten dituzte.
- Biltegitratzeko gune propioak edo erantsiak, trastelekua eta kanpoko gune bat (balkoia, begiratokia, terraza eta abar) izatea gomendatzen da.

### Apartamentu indibiduala

Gomendatutako neurriak: 28-35 m<sup>2</sup>.

### Banaketa:

**Etxebizitzen banaketari buruzko azterketa eta proposamena**

- Sartzeko gunea, gune nagusian integratzeko modukoa (gomendatutako azalera: 3 m<sup>2</sup>).
- Egongela/jangela, sukalde txiki batekin (gomendatutako azalera: 12-16 m<sup>2</sup>). Sukalde txikiaren eremua egongelako gune autonomo bat izan daiteke.
- Logela indibiduala (gutxieneko azalera: 9 m<sup>2</sup>).
- Bainugela egokitu osoa (gomendatutako azalera: 5 m<sup>2</sup>).
- Kanpoko gunea: balkoia, begiratokia, terraza (4-6 m<sup>2</sup>).

**Apartamentu bikoitza**

Gomendatutako neurriak: 38-50 m<sup>2</sup>.

**Banaketa:**

- Sartzeko gunea, gune nagusian integratzeko modukoa (gomendatutako azalera: 3 m<sup>2</sup>).
- Egongela/jangela, sukalde txiki batekin (gomendatutako azalera: 18-24 m<sup>2</sup>). Sukalde txikiaren eremua egongelako gune autonomoa izan daiteke.
- Logela indibiduala (gutxieneko azalera: 12 m<sup>2</sup>).
- Bainugela egokitu osoa (gomendatutako azalera: 5 m<sup>2</sup>).
- Kanpoko gunea: balkoia, begiratokia, terraza (4-6 m<sup>2</sup>).

**Ekipamendua**

- Bainugelak: erabateko irisgarritasunaren neurri-eskakizunak laburbiltzen dituen gunea da. Bainugelak konketa, komuna eta dutxa izango ditu, eta eusteko eta erorikoak prebenitzeko sistemaz hornituta egongo da. Gomendatutako gutxieneko zabalera 1,80 metro izango da gutxienez.
- Sukaldea: etxebizitza guztiek sukalde-ekipamendua eduki behar dute (hainbat mailatan), eta normaltasunaren balio sinbolikoa eta balio funtzionala izango dute. Segurtasun-arrazoiak direla eta, gasaren ordez elektrizitatea erabiltzea gomendatzen da.

Sukalde txikia duten tutoretzapeko apartamentuetan, sukaldeak 1,80 metroko luzera izango du gutxienez, eta honako hauez osatuta egongo da gutxienez: aska, plaka elektrikoa (bitrozeramika),

## Etxebizitzen banaketari buruzko azterketa eta proposamena

---

lan-plano bat, mikrouhin-labe bat, hozkailu txiki bat eta biltegitratzeko altzariak (erraz iristeko modukoak eta, ahal bada, esekiak).

Tutoretzapeko apartamentu bikoitzetan, sukaldea honako hauez hornituta egongo da gutxienez: erabat irisgarriak izango diren armairuak eta tresnak (aginteak, heldulekuak, altzarien altuera, ateak irekitzeko sistemak eta abar), harraska, hozkailua, mikrouhin-labea, plaka elektrikoa (bitrozeramika) eta lan-planoa. Hala badagokio, arropa-garbigailua eta ontzi-garbigailua ere eduki ahal izango ditu.

## 1.7. ONDORIOAK: ORDENANTZA-PROPOSAMENA.

Eraikuntza-ordenantza espezifiko batzuk idaztea **proposatzen da**, partikularrek beren etxebizitzak eraikinaren gainerakoaren baldintzak eraginpean hartu gabe erreformatzen dituzten eraikinetan soilik aplikatzeko, beste herri batzuetan ohikoa denez.

Eraikuntza-ordenantzak, nolana ere, dauden eraikinak husteko lanetan eta lokalak merkataritza-erabilerarako gaitzeko lanetan (beste erabilera batzuk dituztenean) baino ezin dira aplikatu. Etxebizitzak erreformatzeko edozein jardun motatan, ordea, irizpide orokor gisa aplikatzen dira.

Honako hauetan adierazten denez:

### ***Donostiako Udaleko eraikuntza-ordenantzak.***

1. artikulua. «Bizitagarritasun» baldintzen aplikazio-irizpideak («a» partzelak).

1. «Bizitagarritasun-baldintzei» buruzko indarreko legeria orokorrak du lehentasuna.

- Sekzio honetan ezartzen diren baldintzak izaera orokorrez aplikatuko dira Plan Orokor honen babesean eraikitzen diren «bizitegi-erabileretarako» eraikinetan, horietan maila goragoko araudi batek lehentasuna izan dezakeela baztertu gabe, azken horrek baldintza murrizgarriago batzuk edo exigentzia-maila handiagoa zehaztuz gero.

- Era berean, BOEen erregimenaren babesean eraikiz gero, legeria zehatz aplikagarriak horri buruz ezarritako arauak izango dute lehentasuna kasu horretan, nahiz horien exigentzia-maila Ordenantza hauetan zehaztutakoena baino txikiagoa izan.

Azken horiek ordezeko izaeraz ezarriko dira BOEen araudiak arautu gabeko alderdietan.

- Ordenantzak dauden eraikinen hustuketa-eragiketetan eta bizitegi-erabileretarako lokalak egokitzerakoan aplikatuko dira, beste erabileretara destinatua direnean. **Bizitegi-erabileretara destinaturiko lokalak berregokitzerakoan, udal-zerbitzu teknikoek determinazioaren bat betetzetik salbuetsi ahal izango dute, nahi den jarduketaren irismenarekin egokitasunik gordetzen ez badu.**

2. artikuluan –«Etxebizitza-erabilerarako» lokaletan aplikagarri diren «bizitagarritasun» baldintzak («a» partzelak)– etxebizitzaren gutxieneko programari eta etxebizitzako logelen eta elementuen gutxieneko programari dagokienez adierazitako baldintzekin jarraitzea **proposatzen da**.

Etxebizitzaren gutxieneko tamainari dagokionez, 35 m<sup>2</sup> erabilgarriko azalera bat **proposatzen da** hiri-lurzoru gisa sailkatuta dauden lur guztiek osatutako Donostiako hiri-eremu osoan.

Etxebizitzaren batez besteko tamainari dagokionez, eta dauden etxebizitzak bereizteko lanetan baino ez (bizitegi-erabilerako eraikin berrien eraikuntza eta dauden eraikinen hustuketa alde batera utzita), “a.10 Hirigune historikoko bizitegi-partzeletan”, “a.20 Zabalgunekeo bizitegi-partzeletan” eta “a.30

**Etxebizitzen banaketari buruzko azterketa eta proposamena**

---

Eraikuntza irekiko bizitegi-partzeletan” parametro hori 45 m<sup>2</sup> erabilgarritan ezartzea **proposatzen da**. «Hiri-lurzoru finkatuan kokatutako bizitegi-partzeletan» baino ez (industria-partzelak eta hirugarren sektoreko partzelak alde batera utzita), eta bananduko den etxebizitza zehatzari aplikatu beharreko ordenantzak betetzeko baldintzapean.

Donostia, 2018ko otsailaren 8a.

Sin.: Iñigo Gomez de Segura Albéniz.

(Arkitektoa).