

LEHENDIK	DAUDEN
ERAIKUNTZETAKO	BEHEKO
SOLAIRUETAN	KOKATUTAKO
LOKALAK	ETXEBIZITZA
BIHURTZEARI	BURUZKO
ORDENANTZA.	

HITZAURREA

Udalatzak 06/07/28an "Lehendik dauden eraikuntzetako beheko solairuetan kokatutako lokalak etxebizitza bihurtzeari buruzko Ordenantza" behin betiko onartu ondoren, aipatutako ordenantzak bere xeda lortu duela ikusi da. Izen ere, merkataritza helburuetarako erabiltzeko inolako aldakarrik erakusten ez duten eta hutsik dauden lokal komertzialak beste xede baterako erabili ahal izan dira, etxebizitza bihurtuz horiek. Ondorioz, kolektibo ezberdiniei zuzendutako arrazoizko prezioak dituzten eskaintza hauek gora egin dute.

Dena dela, komeni da herriko eskualde jakinak babestea, zehazki auzoak dinamizatu dituen ardatz nagusia merkataritza izan den eremuak. Ondorioz, zentzuzkoa da lokal komertzialak etxebizitza bihurtu daitezkeen eremuak mugatzea, herriaren merkataritza sustatze aldera. Beraz, ordenantzarekin batera datozen planoetan agertzen diren eremuetan ezinezkoia izango da beheko solairuetan kokatutako lokalak etxebizitza bihurtzea, 1. artikuluan aipatuta salbuetsitakoak gogotan edukirik.

Era berean, etxebizitza bihurtzeko lanetan aurrera eramandako jarduerak aztertu ondoren, ondorioztatu da horietariko askok trabak eragiten dizkietela gizarteko kolektibo zabala osatzen dutenei, hots, minusbaliotasun fisikoa duten lagunei. Hortaz, nahitaezkoa izango da aipatutako etxebizitzetan kolektibo horri ahal den neurrian erabateko irisgarritasuna bermatzen saiatzea. Horri esker, gainera, beren beharrei egokitutako etxebizitza bat lortzeko aukera izan dezakete.

Azkenik, testu berri honek ezarri moduan, Eraikuntzako Oinarrizko Arautegi berria indarrean jartzearen ondorioz, aurreko udal

ORDENANZA SOBRE CONVERSION EN VIVIENDA DE LOCALES SITUADOS EN LAS PLANTAS BAJAS DE EDIFICACIONES EXISTENTES.

PREÁMBULO

Tras la aprobación definitiva por el Pleno Municipal con fecha 28-07-06 de la "Ordenanza sobre conversión en viviendas de locales situados en las plantas bajas de edificaciones existentes", se ha comprobado que dicha ordenanza ha cumplido con el objetivo para el cual fue redactada, posibilitando una salida a los locales comerciales vacíos sin ninguna perspectiva de cambio para su uso comercial, transformándolos en vivienda incrementando así la oferta y con precios más accesibles a distintos colectivos.

Ahora bien, es conveniente proteger aquellas zonas del municipio en las que el comercio ha sido el eje dinamizador de los barrios. Así, parece razonable limitar aquellas zonas en las que sea posible la transformación de locales comerciales a vivienda para dar un impulso al comercio de Municipio. Por lo tanto en aquellas zonas que se muestran en los planos que acompañan esta ordenanza, será imposible la autorización para la conversión en vivienda de los locales situados en las plantas bajas, con las excepciones recogidas en el artículo 1.

Asimismo, vistas las actuaciones efectuadas hasta el momento de conversión en vivienda se comprueba que muchas de ellas resultan claramente perjudiciales para un colectivo amplio de la sociedad como son las personas con discapacidad física. Así es razonable el establecer la obligación de que dichas viviendas sean en la medida de lo posible totalmente accesibles a dicho colectivo, con ello además se consigue una posible solución para que estas personas accedan una vivienda acorde a sus necesidades.

Por último tras la entrada en vigor del nuevo Código Técnico de Edificación aquellas condiciones técnicas que debían cumplir las

arautegian etxebitzek bete beharreko baldintza teknikoei buruz xedatutakoa aldatu da. Isolamendu termikoaren eta akustikoaren inguruan aldaketak izan dira, baita suteen kontrako babesean, osasungarritasunean eta erabiltzeko segurtasunean ere.

I. KAPITULUA: HELBURUA ETA APLIKAZIO EREMUA

1. artikulua.- Ordenantza honen helburua Hiri Antolamenduko Plan Orokorra indarrean jarri aurreko eraikinetako beheko solairuen bizitoki erabilpena arautzea da, betiere eraikuntza kokatuta dagoen eremuan lokala helburu horretarako erabiltzea onartu bada.

Irisgarritasuna sustatzeari eta horren araudieiburuzko 20/97 Autonomia Legearen arabera, lokal bat etxebizitzaz bihurtzea ez da eraikuntza berrikuntzatz edo aldakuntzatz hartuko. Era berean, lokal bizitegi-eraikuntza batean badago, bihurtze-lanak familia anitzeko eraikuntza batean egingo direla iritziko da.

Minusbaliotasuna edo mugikortasuna mugatua duten lagunen kasuan, etxebizitzaren irisgarritasuna bermatuta egongo da. Etxebizitzaz irisgarritasunaren oinarrizko baldintzetara egokitzaezinezkoa bada, horren zergatia egiaztatzen duten dokumentuak aurkeztu beharko dira. Kasu horietan, lizentzia eman aurretik, Udal Zerbitzu Teknikoek horren inguruko nahitaezko txostena egin beharko dute.

Bestalde, ezingo dira etxebizitzaz bihurtu 1. Eranskinean zehaztuta agertzen diren kaleetan kokatutako lokalak.

Nolanahi ere, mugapen horretatik salbuesten dira fatxadara ematen eta patio irekia duten eraikinetako lokalak, baldin eta kalera ematen duen patio horren hondoa 4 metro baino handiagokoa bada.

Halaber, kantoian dauden lonjak salbuesten dira eta fatxada I. Eranskinean adierazten den batera ematen duena, baldin eta bermatzen bada lokalak bat I. Eranskinean adierazitako kaleko fatxadara orientatuta gertzen dela,

viviendas según lo dispuesto en la anterior Ordenanza Municipal cambian y así se dispone en este nuevo texto. Así estarían afectado tanto el aislamiento térmico como el acústico, la protección contra incendios, salubridad y seguridad de utilización.

CAPITULO I .: OBJETO Y AMBITO DE APLICACION

Art 1.-El objeto de la presente ordenanza es regular el uso residencial en las plantas bajas de las edificaciones existentes a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana siempre que se trate de un uso permitido en el Área en la que se ubique la edificación.

La transformación de un local en vivienda no se considera reforma o modificación de la edificación a efectos de la aplicación de la Ley Autonómica 20/97, para la Promoción de la Accesibilidad y sus reglamentos. Asimismo, si el local se sitúa en un edificio residencial la transformación se entiende que se realiza en un edificio plurifamiliar a los efectos citados.

El acceso a la vivienda estará garantizado para personas con discapacidad o movilidad reducida. En el caso de que no pueda adaptarse a las condiciones mínimas de accesibilidad se deberá justificar documentalmente dicha circunstancia, siendo preceptivo en dichos casos, con carácter previo a la concesión de la licencia, la emisión de un informe por parte de los Servicios Técnicos Municipales en relación con tales aspectos.

En cuanto a su localización, no se permitirá la transformación de locales en vivienda en las calles que se definen en el Anexo 1.

No obstante, se exceptúan de dicha limitación aquellos locales existentes en edificaciones con patio abierto a fachada siempre y cuando el fondo de dicho patio hacia la calle sea superior a 4 metros.

Se exceptúan asimismo aquellas lonjas en esquina y con fachada a alguna de las reflejadas en el Anexo I siempre que se garantice que queda un local orientado a la fachada de la calle indicada en el Anexo I susceptible de ser



merkataritzakoa izan daitekeena eta harekiko gutxienez 4 metroko honoda duena.

comercial y con al menos 4 metros de fondo respecto a la misma.

II. KAPITULUA: ERAIKUNTZAREN SOLAIRUEK BETE BEHARREKO BALDINTZAK

2. artikulua – Beheko solairua.

Beheko solairua eraikinaren erreferentiazko kotaren gainean dago, eta bere altueraren bi heren baino gutxiago lurrazpian egon daitezke. Lurperatutako zatia HAPOko Hirigintza Arauek diotenari jarraiki kalkulatuko da, hau da, guztirako altuerak neurtu behar diren toki berberetan neurtuko da.

Egoitza edo etxebizitza helburuetarako zuzendutako solairu oro behin betiko urbanizatutako kalearen sestraren edo lursailaren perfilaren gainean altxatuko da.

Lurzorua eratzea dela-eta, zenbait eremutan lokalen zorua espaloien edo lurzoruaren sestraren azpian gelditzen bada, beheko solairutzat hartuko da, halaber, inguruko zein alboko urbanizatutako lurzoruaren kota baino gorago dauden lokalak.

Lurzoruaren kontrako hormaren bat duten lokalak ez dira inola ere etxebizitza gisa erabiliko.

Ez da baimenduko etxebizitza gisa erabiltzeko behar diren aldaketak direla medio, etxebizitza bihurtu nahi den lokalaren inguruko lurzoruaren topografia aldatzen duten obrarik.

Sotorik ez duten beheko solairuen kasuan, nahitaezkoa izango da zoruanen zoladuraren azpian gehienez hamabost zentimetroko (15 cm) hormigoizko geruza iragazgaitz bat eta horren azpian beste hamabost zentimetroko (15 cm) legarrezko drainatze bat jartzea. Hori ezinezkoa bada, gutxienez 15 zentimetroko aire-ganbera aireztatua ipiniko da. Obra bukaerako ziurtagirian frogatu beharko da hori.

CAPITULO II.: CONDICIONES DE LAS PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN

Art. 2-- Planta Baja.

Planta baja es la que se sitúa inmediatamente por encima de la cota de referencia del edificio pudiendo estar enterrada menos de las dos terceras partes de su altura. La medición de la parte enterrada se practicará en los mismos puntos, que con arreglo a las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. deben medirse las alturas totales de las construcciones.

Toda planta destinada a uso residencial o de vivienda estará elevada sobre la rasante de la calle o perfil del terreno definitivamente urbanizado

Si por la configuración del terreno existen zonas en las que el pavimento de los locales queda por debajo de la rasante de la acera o terreno, tendrán igualmente carácter de planta baja aquellos locales cuya cota respecto de la cota del terreno urbanizado circundante o contiguo se encuentre más elevada.

En ningún caso podrán ser destinados a vivienda aquellos locales que tengan algún muro contra el terreno.

No se autorizarán obras que alteren la topografía del terreno circundante al local que pretenda acondicionarse para vivienda para dotarle de las características que posibiliten su cambio de uso

En aquellas plantas bajas que no dispongan de sótano se exigirá bajo el pavimento solado de una base formada por un máximo impermeable de hormigón de quince centímetros (15 cm.) y un drenaje de grava de otros quince centímetros (15 cm) bajo el mismo, o en su defecto se dejará una cámara de aire ventilada de un mínimo de 15 cm. Esta situación deberá de justificarse en el oportuno certificado Final de Obra.

Lokalaren zorua altxatu ahalko da, betiere xedatutako gutxieneko altuera librea betetzen bada.

III. KAPITULUA: HIGIENE ETA KALITATE BALDINTZAK

3. artikulua – Kanpoko etxebizitza.

Etxebizitza guztiak kanpoaldera emango dute, eta ondoko baldintza bat bete beharko dute:

a- Kale, plaza edo erabilera publikoko eremu libre batera ematen duen kofadura bat edo gehiago izatea.

b- Bide publikoarekin lotutako eta 8 metroko diametroko zirkulu bat egin daitekeen oinplanoa izango duen eremu libre zein pribatu batera ematen duen kofadura bat edo gehiago edukitzea.

c- Aipatutako eremuetara ematen duen kofadura bakarra badago, horrez gain, publiko zein pribatua den eta 8 metroko diametroko zirkulu bat egin daitekeen oinplanoa izango duen eremu libre batera emango duten kofadurak egin beharko dira.

Etxebizitzek goian aipatutako eremuetara emango duen bizitzeko gela bat izango dute gutxienez, eta fatxada batera edo gehiagotara sei metroko fatxada aurrea izango dute (aurreko puntueta aipatutako eremuak izango dira horiek), kontuan hartuz beste piezen kokapenak (esekitokia, komuna, sotoa) ez diela piezen gutxieneko azalerari eta neurriei erreferentzia egiten dieten baldintzei kalterik eragin behar (IV. kapitulua, 12. art). 12)

Etxebizitzak ez dira 2,50 metroko sakonera baino gehiago duten ataripe publiko zein pribatuen bitartez aireztatuko. Aitzitik, baliozketzat joko dira aipatutako ataripeen izkinetatik 2,50 m baino gutxiagoko distantziara kokatutako kofadurak.

Inola ere ez da bigarren argirik onartuko.

Se permite elevar el suelo del local siempre que se cumpla con la altura libre mínima establecida

CAPITULO III.: CONDICIONES HIGIENICAS Y DE CALIDAD

Art.3.-Vivienda exterior.

Toda vivienda ha de ser exterior y cumplir alguna de las siguientes condiciones.:

a-Tener uno o mas huecos a una calle o plaza o espacio libre de uso publico.

b-Tener uno o mas huecos a un espacio libre privado unido con la vía publica en cuya planta pueda inscribirse un circulo de 8 m de diámetro.

c- En el caso que sólo disponga de un hueco a dichos espacios, se dispondrá, aparte de dicho hueco, de apertura de huecos a un espacio libre privado o público en cuya planta pueda inscribirse un circulo de 8 m de diámetro.

Las viviendas deberán tener a uno de los espacios anteriormente citados, al menos una habitación vivienda y presentar un frente de fachada (entendiendo como tales los espacios mencionados en los puntos anteriores) de seis metros a una o más fachadas teniendo en cuenta que la situación de otras piezas (tendedero, aseo, trastero) no perjudique a las condiciones relativas a las superficies y dimensiones mínimas de las piezas.(capítulo IV; art. 12)

Las viviendas no podrán ventilar a través de soportales públicos o privados de mas de 2,50 m. de profundidad, considerando validos como ventilaciones aquellos huecos que se sitúen a menos de 2,50 m. de los extremos de dicho soportales en el caso de que estos se desarrolle a lo largo de una sola fachada.

No se admiten segundas luces en ningún caso;

Bigarren argia zera da: gela batek beste baten, esekitoki baten edo 2,50 metro baino gehiagoko sakonera duen ataripe baten bidez lortzen duen argia. Horrekin batera, ez argirik ez zuzeneko aireztapenik ez duen trasteleku edo armairutarako erabiltzen diren lokalak ezingo du metro bat eta hirurogei zentimetro baino gehiagoko alderik eduki oinplanoan.

Oinarrizko kontserbazioko edo babes bereziko eraikinak berregokitzenten diren kasuak salbu geldituko dira; izan ere, haien araudi jakinari jarraiki, barrualdera ematen duten etxebitzak eduki ahalko dituzte horiek.

4. artikulua – Bizitzeko pieza egokiak.

Bizitzeko pieza egoki orok kanpoaldearekin zuzenean lotuta egon beharko du, gutxienez, metro koadro bateko azalera duen kofadura baten bidez. Dena dela, kofadura hori ez da lokalaren oinplanoaren 1/8 baino txikiagoa izango, betiere kofaduratik hasita neurututako sakonera guztira 10 metro baino gehiagokoa ez bada.

Komunek ez dute zertan kanpoaldearekin zuzenean lotuta egon beharrik. Kasu horretan, aireztatzeko behar diren hodiak eta sistemak instalatu beharko dira. Kanpoalderako kofadura bat badago, 0,25 m²-ko azalera izango du gutxienez.

5. artikulua – Aireztatzea.

Aireztatzeko baldintzak.

-Sukaldeek keak iragazki aktiboen bidez hartzeko sistema edukiko dute. Ezingo da haien egitura dela-eta, etxebitzetako usain arazoak eragin ditzaketen hodi kolektiboekin lotu.

-Barrualdeko komunek 2 berrikuntza orduko egiteko gai diren aireztatze-sistema izango dute. Aireztatze horren irteera fatxadara edo esekitokira zuzenduta egon daiteke (fatxadan kokatuta badago), eremu publiko zein pribatutik gutxienez 2,20 metroko altueran.

-Gas-galdaren errekontzako produktuak

se considera segunda luz cuando una habitación recibe la luz a través de otra, de un tendedero o soportal de más de 2,50 m de profundidad, igualmente ningún local sin luz y ventilación directa destinado a trastero o armarios podrá tener en planta lados mayores a un metro y sesenta centímetros.

Se exceptuarán los casos de readaptación de edificios de conservación Básica o con Protección Especial que si podrán disponer de viviendas interiores de acuerdo con su regulación específica.

Art.4.- Piezas habitables.

Toda pieza habitable deberá tener comunicación directa con el espacio exterior por medio de un hueco de 1 m² de superficie mínima y en cualquier caso, no inferior a 1/8 del que tenga la planta del local, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de 10 m.

Los cuartos de baño o aseos pueden no tener comunicación directa con el espacio exterior, debiendo instalarse en este caso, los conductos y sistemas de ventilación oportunos. Si existiere hueco a espacio exterior, su superficie mínima será de 0,25 m²

Art.5.- Ventilación.

Condiciones de ventilación.

-Las cocinas dispondrán de un sistema de captación de humos mediante filtros activos, no permitiéndose su conexión a través de conductos colectivos que por su configuración generen molestias por olores a las viviendas.

-Los aseos interiores dispondrán de un sistema de ventilación capaz de proporcionar 2 renovaciones / hora pudiendo realizar la salida de dicha ventilación a fachada o tendedero (en el caso de que éste esté situado en fachada) y con una altura mínima respecto del espacio público o privado de 2,20 m.

-Las calderas a gas podrán realizar la ventilación

fatxadaren bidez irten ahalko dira kanpora, 2000ko irailaren 19an EHAAn argitaratutako 2000ko uztailaren 12ko Aginduan xedatutakoa betez.

- Esekitokia barrualdean badago, kanpoalderako aireztatze-sistema zuzena izango du horrek.

- Erabiltzaileak aireztatze azkarrak izateko aukera izan dezan bermatzeko, etxebizitza osatzen duten lokal ezberdinen leihoen gainazal irekigarriak egongelaren, jangelaren, sukaldetxaren, sukaldaren eta komunen azalera erabilgarriaren 1/12 izango dira, eta 1/20 logelen kasuan.

6. artikulua – Argiztapena

Etxebitzek behar bezalako argiztapena dutela ziurtatze aldera, bizitzeko gela guztiak kanpoalderako argiztapen zuzena izango dute, ondoko baldintzei jarraituz:

Egongela, jangelak eta sukaldeak:

Kristalezko gutxieneko azalera gelaren azalera erabilgarriaren 1/6 izango da.

Logelak:

Kristalezko gutxieneko azalera gelaren azalera erabilgarriaren 1/8 izango da.

Kasu guzietan, kristalezko azalera etxebitzaren barruko akaberatik metro batera egongo da gehienez.

Segurtasuneko elementuak erabili ahal izango dira: pertsianak, beirak, xaflak, burdin hesiak..., baldin eta fatxadako lerro ofizialetik ateratzen ez badira eta eraikinaren estetika-baldintzak errespetatzen badituzte.

Segurtasuneko elementu horiek etxebitzaren barnetik eraisgarriak izateko aukera izan dezaten gomendatzen da beharrezkoak diren mekanismoekin.

7. artikulua – Baldintza teknikoak.

de la salida de los productos de la combustión a través de fachada debiendo cumplir con lo establecido en la Orden de 12 de Julio de 2000 publicada en el B.O.P.V. de 19 de septiembre de 2000.

- El tendedero en el caso de que sea interior dispondrá de un sistema de ventilación directa al exterior.

- Para garantizar al usuario la posibilidad de ventilaciones rápidas, los diferentes locales de la vivienda tendrán superficies practicables de las ventanas de al menos 1/12 de la superficie útil de la habitación en estar, comedor, cocina-comedor, cocinas y baños y de 1/20 en dormitorios.

Art. 6.- Iluminación

Con el fin de asegurar la adecuada iluminación de las viviendas, todas las habitaciones vivideras dispondrán de iluminación directa al exterior cumpliendo las siguientes condiciones:

Estar, comedores y cocinas:

Superficie mínima acristalada igual a 1/6 de la superficie útil de la habitación.

- Dormitorios:

Superficie mínima acristalada igual a 1/8 de la superficie útil de la habitación.

En todo caso, la superficie acristalada se situará a una altura máxima de un metro respecto al acabado interior de la vivienda.

Se permitirá el uso de elementos de seguridad como persianas, vidrios, lamas, verjas, etc. siempre y cuando no sobresalgan de la línea oficial de fachada y respeten las condiciones estéticas del edificio.

Se recomienda que los citados elementos de seguridad tengan la posibilidad de ser abatibles desde el interior de la vivienda con los mecanismos que sean precisos.

Art. 7.- Condiciones técnicas.

a.- Isolamendu termikoa.

Eraikuntzako Oinarrizko Arautegiak "Oinarrizko dokumentua – HE, energia aurreztea" txostenean ezarritakoa bete dela ziurtatzen duen egiaztagiria, zehazki ondoko ataletan bildurik dagoena:

- HE 1 – Energia eskaria mugatza.
HE 2 - Instalazio termikoen errendimendua
HE 3 – Argiztatze-instalazioen energia eraginkortasuna

b.- Isolamendu akustikoa.

Zarataren inguruan Eraikuntzako Oinarrizko Arautegiak "Zaratatik babesteko HR Oinarrizko Dokumentua" txostenean ezarritakoa bete dela ziurtatzen duen egiaztagiria.

c.- Suteen aurkako babesia.

Eraikuntzako Oinarrizko Arautegiak bere "Oinarrizko dokumentua – SI, suteen aurkako segurtasuna" txostenean ezarritakoa bete dela ziurtatzen duen egiaztagiria.

d.- Bestelako baldintzak.

Era berean, Eraikuntzako Oinarrizko Arautegiak "Oinarrizko Dokumentua – HS Osasunarritasuna" eta "Oinarrizko Dokumentua – SU, Erabiltzeko segurtasuna" txostenetan ezarritako baldintzak bete direla ziurtatzen duten egiaztagiriak aurkeztu beharko dira.

IV. KAPITULUA: BEHEKO SOLAIRUAK BIZITEGI HELBURUETARAKO ERABILTZEKO BALDINTZA JAKINAK

8. artikulua – Gutxieneko etxebizitza

Etxebizitza ondoko elementuez osatuta egongo da, gutxienez: egoteko, jateko eta janaria prestatzeko gela bat, logela bat, bainuontzia edo dutxa, konketa eta komuna duen komun bat eta esekitokia jartzeko toki bat.

Ez da 37 metro koadro baino gutxiagoko azalera erabilgarria duen etxebizitzarik onartuko.

a.- Aislamiento térmico.

Justificación del cumplimiento de lo establecido por el Código Técnico de la Edificación en su "Documento Básico – HE, Ahorro de energía" en las secciones:

- HE 1.- Limitación de demanda energética.
HE 2.- Rendimiento de las instalaciones térmicas
HE 3.- Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación

b.- Aislamiento acústico.

Justificación del cumplimiento de lo establecido por el Código Técnico de la Edificación en su "Documento Básico – HR Protección frente al ruido.

c.- Protección contra incendios.

Justificación del cumplimiento de lo establecido por el Código Técnico de la Edificación en su "Documento Básico – SI Seguridad en caso de incendio.

d.- Otras condiciones.

Así mismo, se justificará el cumplimiento de las condiciones que establece el Código Técnico de la Edificación en el "Documento Básico – HS Salubridad" y en el "Documento Básico – SU, Seguridad de utilización"

CAPITULO IV .: CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL EN PLANTA BAJA

Art. 8.- Vivienda mínima

La vivienda constará como mínimo de una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio, un cuarto de aseo completo compuesto por bañera o ducha, lavabo e inodoro y un espacio destinado a tendedero.

No podrán existir viviendas de superficie útil inferior a 37 m²

9. artikulua – Altuera librea

Etxebizitzak 2,60 metroko altuera librea izango du, gutxienez. Era berean, azalera erabilgarriaren %5ek altuera txikiagoa izan dezake, betiere 1,50 metrotik goragokoa bada; logela bakoitzaren azalera erabilgarriaren %30ek 2,20 metrotik beherako altuera izan dezake.

Onartuko da etxebizitzan sartzeko ataria, korridoreek eta komunek gutxienez 2,20 metroko altuera izatea.

10. artikulua – Irisgarritasuna

Etxebizitzan sartzeko zein barruko ateek honako zabalera izango dute:

Etxerako sarrera, 0,90 m.
Komunak, 0,80 m.
Gainerako gelak, 0,80 m.

Korridoreak 0,95 metroko zabalera izango du, gutxienez.

11. artikulua – Gutxieneko neurriak eta azalerak.

Piezen gutxieneko neurriak eta azalerak

	EJS	EJ	S	E	NS	ECK	EC	K	E	NK
Logela 1	18	14	5	12	7	1 dormitorio	18	14	5	12
2 logela	20	16	6	14	8	2 dormitorios	20	16	6	14
3 logela	22	18	7	16	9	3 dormitorios	22	18	7	16
4 logela	24	20	8	18	10	4 dormitorios	24	20	8	18

E: egongela

J: jangela

S: sukaldea

Banako logelek 6 m²-ko azalera erabilgarria izango dute, gutxienez; gela bikoitzena, aldiz, 8 m²-koa izango da. Etxebizitza orok 10 m²-ko edo gehiagoko azalera duen logela bat izango du, gutxienez.

Egongelaren, sukaldearen eta logelen (E, EJ, EJS) oinplanoaren gainazalean ondoko diametroko zirkuluak egin ahalko dira:

Egongela: 2,80 m.

Sukaldea: 1,60 m.

Logela nagusia: 2,50 m.

Art. 9.- Altura libre.

La altura libre mínima de una vivienda será de 2,60 m. admitiéndose hasta un 5% de la superficie útil con alturas inferiores pero superiores a 1,50 m. y en cada habitación el porcentaje máximo de superficie útil con altura inferior a 2,20 m. no será mayor del 30 % .

Se admitirá que el vestíbulo de acceso a la vivienda, los pasillos y los cuartos de aseo alcancen un altura mínima de 2,20 m.

Art. 10. Accesibilidad

El ancho mínimo de las hojas tanto de acceso como del interior de las viviendas será de:

Acceso a la vivienda 0,90 m.
Cuartos de aseo 0,80 m.
Resto de dependencias 0,80m.

Los anchos de pasillo serán como mínimo de 0,95 m.

Art. 11. Dimensiones y superficies mínimas.

Superficies y dimensiones mínimas de las piezas

E : estar

C : comedor

K : cocina

La superficie útil mínima de los dormitorios será de 6 m². en los individuales y de 8 m². en los dobles. En toda vivienda existirá al menos un dormitorio con superficie no menor de 10 m².

En la superficie en planta del estar (E, EC, y ECK), cocina y dormitorios se podrá inscribir un círculo con el siguiente diámetro :

Estar. 2,80 m.

Cocina: 1,60 m.

Dorm. principal : 2,50 m.

Gainontzeko logelak: 1,90 m.

Aipatutako zirkuluak hiru alderen gainean egingo dira, eta fatxadako itxituraren tangentea izango da horietako bat.

Hiru edo lau logeletako etxebizitzetan bi komun egongo dira, gutxienez; batak osagarri guztiak izango ditu, eta bestea txikiagoa izango da.

Lehenbizikoak bainuontzia edo dutxa, konketa eta komun-ontzia edukiko ditu. Bigarrenak, ordea, konketa, komun-ontzia eta bainuontzia edo dutxa izango ditu.

Ahal bada, etxebizitza guztiekin kanpoaldera emango duen esekitokia izango dute. Ezinezkoa bada, behar diren instalazioak gauzatuko dira lokalean esekitoki modura erabiltzeko zuzenduta dagoen lehorgailu bat ipintzeko.

Debekatuta dago arropa eremu publikora edo sarbide publikoko uharte-patiora ematen duen aldean esekitzea, baita aipatutako eremuetara ematen duten balkoietan edo terrazetan ere.

Barrualdeko argi-patioetara ematen ez duten etxebizitzen kasuan, nahitaezkoa izango da esekitoki bat izatea, etxebizitzaren azalera erabilgarriaren %4ko azalera izango duena. Nolanahi ere, gehienez lau metro koadroko azalera eta metro bat eta hogeit metroko (1,20 m) edo gehiagoko zabalera izango du. Eremu publikotik arropak ikus ez daitezen behar bezala diseinatuko da.

Esekitokia fatxadan badago, itxiturako edo elementu bat edo sareta bat izango du kaletik arropa ikus ez dadin. Kofaduraren edo leihoaaren %20 zabalik egongo da beti, ixteko aukerarik gabe, esekitokia behar bezala aireztatu dadin. Gainera, ez die sukalde izateko etxebizitzako piezari eskatzen zaion gutxieneko argiztapenerako behar den hutsartearen argi zuzenei trabarik egingo.

12. artikulua – Banaketa

Bai logelak, bai komunak eremu independenteak izango dira beti. Komunetan edo logeletan

Resto de dorm: 1,90 m.

Dichos círculos deberán inscribirse sobre tres lados siendo tangente el correspondiente al cerramiento de fachada.

En viviendas de tres o cuatro dormitorios existirán al menos dos cuartos de aseo, uno de ellos completo y el otro secundario.

El cuarto de aseo completo dispondrá de bañera o ducha, lavabo e inodoro. El aseo secundario dispondrá de lavabo, inodoro y bañera o ducha.

Todas las viviendas tendrán preferentemente un tendedero de ropa al exterior. Si ello no fuera posible se realizarán las instalaciones necesarias para la ubicación de una secadora en el local destinado a tendedero.

Queda prohibido el tendido de ropa a la vía pública o patio de manzana de acceso público, así como en balcones o terrazas que den a dichos espacios.

Cuando existan viviendas que no den a patios interiores de luces, será obligada la existencia de un local destinado a tendedero, con una superficie igual al cuatro (4) por ciento de la superficie útil de vivienda, hasta un máximo exigible de cuatro (4) metros cuadrados y un ancho mínimo no inferior a un metro y veinte centímetros (1,20 m.), diseñado de forma que tenga absoluta protección de vistas de la ropa, desde los espacios públicos.

El tendedero, en caso de situarse en fachada, dispondrá de un elemento de cierre o celosía que impida la visión de la ropa desde la calle. Un 20% del hueco o ventana estará abierto permanentemente sin posibilidad de cierre, con el fin de lograr una correcta ventilación del tendedero, y no ha de interferir en las luces directas del hueco que resulte necesario para la iluminación mínima exigida a la pieza de la vivienda destinada exclusivamente a cocina.

Art.- 12 Distribución

Los dormitorios y los cuartos de aseo serán siempre recintos independientes. No se podrá

zuzenean sartzeko ez da inola ere sukaldearen bidez egingo.

Logela guztietan sartzeko zirkulazioko espazioetatik edo egongelatik igaro beharko da, eta inola ere ezingo da beste logela batetik soilik sartu ahalko.

Armailru landatuen azalera ematen duten geletako azaleraren barruan zenbatuko da, betiere gutxienez bi metroko aurrealdea eta altuera badute.

Logela bakarreko etxebizitzetan, komunerako sarrera korridoretik, ataritik, banaketa gunetik edo logelatik bertatik egingo da.

Bi logela edo gehiago dituzten etxebizitzetan, ataritik, korridoretik edo etxebizitza banatzeko gunetik sarrera duen komun oso bat izango da.

13. artikulua – Fatxadak

Etxebizitza berriaren fatxada tratatzeko garaian, kontuan hartuko da eraikinaren osaketa eta materiala. Horretarako, proiektuak eraikinaren bista guztiak (goiko solairuak eta beheko solairuetako lokalak) bilduko ditu, eta bertan etxebizitza berria eraikinarekin bat datorren frogatze aldera, koherentzia eta egokitasun  egiaztatu beharko da.

Era berean, proiektuaren txostenean osaketari buruzko egiaztapena bilduko da.

Xedapen iragankorra

Ordenantza honek proposatutako antolamenduaren aurretik zeuden etxebizitzei, indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren V. tituluak arautzen duena aplikatuko zaie.

Xedapen indargabetzailea

Ordenantza hau indarrean jarritakoan, 06/07/28ko Osoko Bilkuran behin betiko onartu zena indargabetuko da.

acceder directamente a través de la cocina a ningún aseo ni dormitorio.

Todo dormitorio tendrá acceso desde los espacios de circulación o desde la estancia y, en ningún caso, podrá tener acceso única a través de otro dormitorio.

Los armarios empotrados computarán en la superficie de las habitaciones a las que se hallen abiertos, siempre que tengan, por lo menos, dos metros de frente y altura.

En viviendas de un solo dormitorio, el acceso al baño se podrá efectuar a través de pasillo, vestíbulo, distribuidor o del mismo dormitorio.

En viviendas de 2 o más dormitorios se deberá disponer al menos de un baño completo con acceso desde un vestíbulo, pasillo o distribuidor de la vivienda.

Art.- 13 Fachadas

Se deberá de resolver el tratamiento de fachada de la nueva vivienda de forma que se adapte a la composición y a los materiales del conjunto del edificio en el que se ubique y para ello el proyecto contendrá el alzado completo del edificio (pisos superiores y locales en planta baja) en donde se justifique la coherencia y adecuación al mismo de la nueva intervención.

De la misma forma se realizará la oportuna justificación compositiva en la memoria del proyecto.

Disposición Transitoria

El régimen aplicable a las viviendas existentes con anterioridad a la ordenación propuesta a través de la presente Ordenanza, será el regulado en el Título V del vigente Plan General de Ordenación Urbana.

Disposición Derogatoria

Esta Ordenanza, una vez haya entrado en vigor, sustituye plenamente a la que fuera aprobada definitivamente en sesión plenaria de 28.07.06, que quedaría derogada.

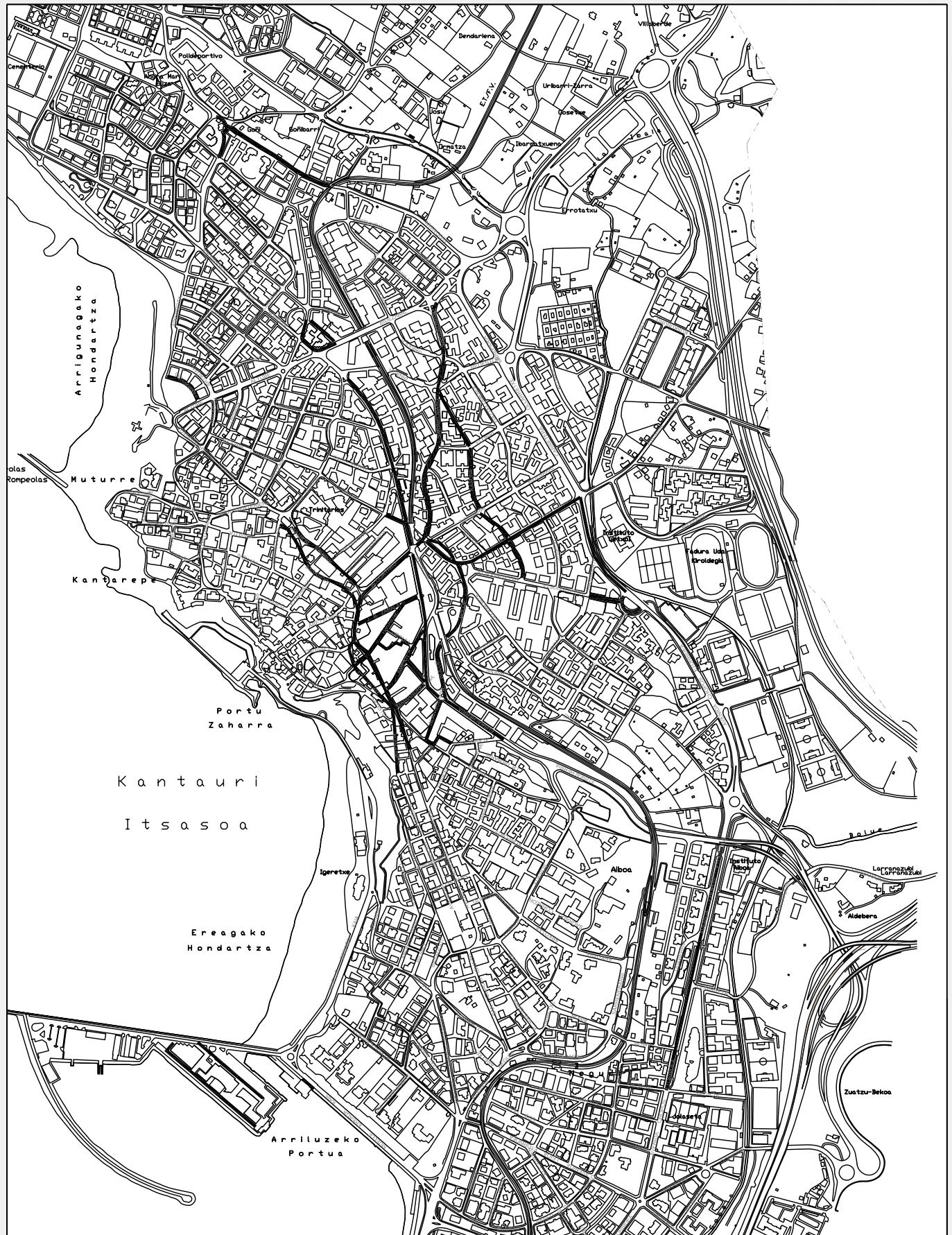
DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que:

- El Texto original fue aprobado en sesión plenaria de fecha 26-06-2009 y publicado en el B.O.B. nº 209, de fecha 2-11-2009.
- Por acuerdo plenario de fecha 28-05-10 se aprueba la modificación del plano nº 1 de esta Ordenanza, modificación que se publica en el B.O.B. nº 189, de fecha 30-09-2010.
- Por acuerdo plenario de fecha 29-01-13 se aprueba la modificación del párrafo segundo del Preámbulo de esta Ordenanza y de sus artículos 1 y 6. En el B.O.B. nº 65 de 5-04-13 se publica esta modificación.

Este texto recoge todas las modificaciones habidas al Texto Original.

Getxo, 26 de abril de 2013.

EL SECRETARIO ACCTAL,



TITULO DEL PLANO:

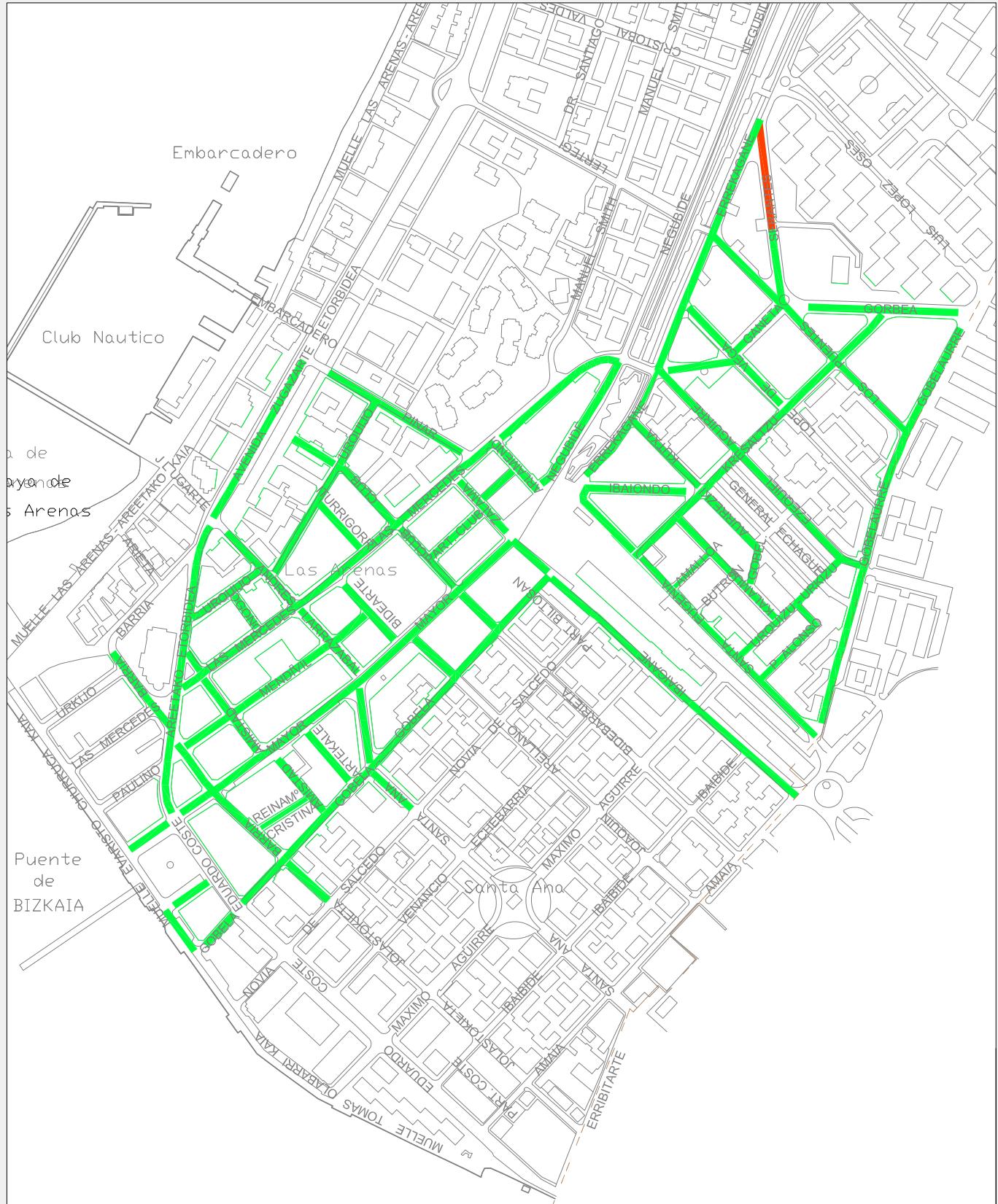
ZONAS DONDE SE PROHIBE LA TRANSFORMACION DE LAS PLANTAS BAJAS

ANEXO: 1 (2 DE 2)

FECHA: JUNIO 2009 (2º)

PLANO N°

2



ZONAS DONDE SE PROHIBE:
LA TRANSFORMACION DE LAS PLANTAS BAJAS

TRAMO ANTIGUO DONDE SE PROHIBIA:
LA TRANSFORMACION DE LAS PLANTAS BAJAS
(C / SERANTES)

TITULO DEL PLANO:

ZONAS DONDE SE PROHIBE LA TRANSFORMACION DE LAS PLANTAS BAJAS

ANEXO: (1 DE 2)

PLANO N º

FECHA: MAYO 2010 (2º)

1