

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

SORALUZE-PLACENCIA DE LAS ARMASKO UDALA

Hiri-lurzoruko bizitegi-eremu finkatuetan, lokalak etxebizitza erabilerara aldatzeko bideratutako jarduerak arautzen dituen udal ordenantzaren aldaketaren behin-betiko onarpena.

Udal Osoko Bilkurak, 2019ko maiatzaren 22an eginiko bazarrean erabaki zuen hiri-lurzoruko bizitegi-eremu finkatuetan, lokalak etxebizitza erabilerara aldatzeko bideratutako jarduerak arautzen dituen udal ordenantzaren aldaketari hasierako onarpena ematea. Kontuan izanik jendaurrean egon den epean ez dela erreklamazio edo iradokizunik aurkeztu, ordenantza behin betiko onartuta geratzen da. Beraz, eta apirilaren 2ko 7/85 Legearen 70.2 artikulua xedatzen duena betez, aipatutako ordenantzaren aldaketa argitaratu egiten da.

Soraluze-Placencia de las Armas, 2019ko uztailaren 23a.—
Alkatea. (5050)

Hiri-lurzoruko bizitegi-eremu finkatuetan, lokalak etxebizitza erabilerara aldatzeko bideratutako jarduerak arautzen dituen Udal Ordenantzaren aldaketa.

4. artikulua. Erabilera aldatzeko lokalaren baldintzak.

—I. Bizigarritasun-baldintzak.

Erabileraren aldaketa baimendu ahal izateko, lokalak jarraian zehazten diren bizigarritasun-baldintza hauek eduki beharko ditu edo horiek edukitzeko aukera izan:

1. Aplikazio-eremua:

Bizigarritasun-baldintza hauek etxebizitzaren jatorrizko erabilera ez duten eta izaera hori eskuratu nahi duten lokalen egokitzapenean aplikatuko dira, eta salbuespen gisa alderdiakoren bat ez betetzea onartu ahalko da, behar bezala justifikatutako motiboak badira.

2. Gutxieneko etxebizitzaren azalera erabilgarria eta programatua:

Gutxieneko etxebizitzatzat honako hauek dituen jotzen da: sukaldea, egongela-jangela, logela bikoitza eta bainugela (komunak gutxienez konketa, komuna eta dutxa izan beharko ditu). Sukaldeko eta egongela-jangelako piezak pieza bakarrean batu ahalko dira: egongela-sukaldea-jangela.

Egongelatzat normalean egoteko erabiltzen den salako edo egoteko gelako pieza jotzen da, logela gisa erabiltzera bideratuta ez dagoena, nahiz eta horretarako erabil daitekeen. Gutxieneko etxebizitzaren azalera erabilgarria ezingo da 40 m²-tik beherakoa izan. Etxebizitza orok izan beharko ditu, gutxienez, bi pieza bereizi, jendea luze egoteko direnak, fatxadako baoekin, Plan Orokorrean eta indarrean dauden ordenantzetan ezarritakoarekin bat etorri. Espazio horiek egonaldiako direnak izango dira, gutxienez, edo onartutako bertsioetan egongo dira eta logela nagusian. Etxebizitza orok izan beharko du esekitokia edo arropa-lehorgailua.

AYUNTAMIENTO DE SORALUZE-PLACENCIA DE LAS ARMAS

Aprobación definitiva de la modificación de la ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes al cambio de uso de locales a vivienda en ámbitos residenciales consolidados de suelo urbano.

La Corporación Municipal, en sesión plenaria celebrada el 22 de mayo de 2019, aprobó inicialmente la modificación de la ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes al cambio de uso de locales a vivienda en ámbitos residenciales consolidados de suelo urbano. Teniendo en cuenta que en el período de exposición pública no se han presentado reclamaciones ni alegaciones, la modificación de la ordenanza ha quedado aprobada definitivamente, por lo que en cumplimiento de lo establecido en el art. 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, se procede a su publicación.

Soraluze-Placencia de las Armas, a 23 de julio de 2019.—El
alcalde. (5050)

Modificación de la Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes al cambio de uso de locales a vivienda en ámbitos residenciales consolidados de suelo urbano.

Artículo 4. Condiciones del local para el cambio de uso.

—I. Condiciones de habitabilidad.

Para que el cambio de uso pueda ser autorizado, el local deberá contar o tener posibilidades de contar con las condiciones de habitabilidad que a continuación se expresan:

1. Ámbito de aplicación:

Las presentes condiciones de habitabilidad serán de aplicación en la adecuación de locales sin uso original de vivienda que pretendan adquirir tal condición, pudiendo admitirse excepcionalmente el no cumplimiento de alguno de los referidos aspectos, por razones debidamente justificadas.

2. Superficie útil y programada de vivienda mínima:

Se entiende por vivienda mínima la que está compuesta por cocina, estancia-comedor, un dormitorio doble y un cuarto de baño compuesto como mínimo de lavabo, inodoro y ducha. Las piezas de cocina y estancia-comedor podrán agruparse en una única pieza denominada estancia-cocina-comedor.

Por estancia se entiende la pieza de la sala o cuarto de estar donde se habita normalmente y no está destinada a dormitorio, aunque pueda utilizarse como tal. La superficie útil de la vivienda mínima no podrá ser inferior a 40 m². Toda vivienda habrá de disponer, al menos, de dos piezas diferenciadas destinadas a la estancia prolongada de personas con huecos a fachada, de acuerdo con lo determinado tanto en el referido Plan General como en las Ordenanzas vigentes. Esos espacios serán como mínimo los destinados a estancia o estar en sus diferentes versiones admitidas y dormitorio principal. Toda vivienda habrá de disponer de tendedero o secadora de ropa.

3. Etxebizitzako sarbidea:

A. Etxebizitzako sarbidea irisgarritasunaren arloan aplikatzekoak diren xedapenetan ezartzen diren baldintzetara egokitu beharko da.

B. Lokal eta/edo eraikuntzako solairuetan kokatzea proiektatzen diren etxebizitzetako sarbidea honela egingo da:

– Hasiera batean eta oro har, eraginpeko eraikuntzak dituen baterako elementuetatik (ataria edo eskailera).

– Baimendu egiten da helburu horrekin elementu berriak edo sartzeko baterako guneak gaitzea, betiere gutxienez lau etxebizitza-unitateri (4) zerbitzu ematen badiote edo eman ahal badiote.

– Aldizka eta betiere proiektu teknikoan aurreko irtenbidearen bideraezintasuna eta/edo desegokitasuna arrazoitzen bada, partzela publikotik; horretarako, etxebizitza berriko sarbideak irisgarritasunaren arloan aplikatzekoak diren xedapenetan ezartzen diren baldintzak bete beharko ditu.

Partzela pribatutik sartzeko azken modalitate horrek planteatutako jarduketaren eraginpean dagoen eraikuntzari eta/edo lokalari lotutako partzelan izan ahal du eragina, edo mugakide diren partzela batean edo batzuetan, pribatuak izanik, eraikuntza edo lokal horretatik kanpokoa.

Aldi berean, aurreko irtenbidearen bideraezintasunaren eta/edo desegokitasunaren arrazoi justifikatuak teknikoak, juridikoak, ekonomikoak eta beste zenbait izaerakoak izan daitezke. Debekatuta dago etxebizitza horietara zuzenean sartzea, bai espazio publikotik, bai erabilera publikoko zortasunaren mendeko espazio pribatuetatik.

C. Elementu komunetarako –patioak, instalazio-pasabideak etab. – sarbideari dagokionez, eta jatorrizko finkaren gainean egon daitezkeen zortasunak gorabehera emango da behesolairuetan eta behegainetan Ordenantza horren eraginpean dauden etxebizitzak ezartzeko udal-baimena.

4. Etxebizitzetako piezen azaleraren eta gutxieneko zabalaren baldintzak:

Etxebizitzak osatzen dituzten piezek honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

a) Egongela-jangela: gutxienez 12 m²-ko azalera erabilgarria izango du. Horren barruan gutxienez 3 metro diametroko zirkulu bat egiteko moduko forma izango du.

b) Sukaldea: gutxienez 6 m²-ko azalera erabilgarria izango du eta gutxienez 1,60 m-ko zabalera.

c) Egongela-sukaldea-jangela: gutxienez 16 m²-ko azalera erabilgarria izango du. Horren barruan 3 metro diametroko zirkulu bat egiteko moduko forma izango du.

d) Logela bikoitza: gutxienez 10 m²-ko azalera erabilgarria izango du eta gutxienez 2,50 m-ko zabalera.

e) Logela individuala: gutxienez 6 m²-ko azalera erabilgarria izango du eta gutxienez 2 m-ko zabalera.

f) Bainugela: gutxienez 2,50 m²-ko azalera erabilgarria izango du, eta kasu guztietan, gutxienez konketa, komunontzia eta dutxa izan beharko ditu.

g) Bainugela badago, gutxienez 1,3 m²-ko azalera komunak jarri ahal dira.

h) Ataria: gutxienez 1,10 m-ko zabalera izan beharko du.

Jarraian zehazten diren espazioen gutxieneko zabalera libre honako hau izango da –hala ere, irisgarritasunaren arloan eta sute kasuetan babesa emateko arloan aplikagarriak diren xedapenetan ezarritako aurreikuspenak behar bezala izan beharko dira gogoan-:

– Pasilloak eta pasabiderako espazioak: 0,95 m.

– Etxebizitzaren barruko eskailerak: 0,80 m.

– Esekitekia: 1,50 x 0,85 m.

3. Acceso a la vivienda:

A. El acceso a la vivienda deberá adecuarse a las condiciones establecidas en las disposiciones de aplicación en materia de accesibilidad.

B. El acceso a las viviendas que se proyecten ubicar en los referidos locales y/o plantas de edificación se efectuará:

– En principio y con carácter general, desde los elementos comunes (portal o escalera) con los que cuente la edificación afectada.

– Se autoriza la habilitación, con ese fin, de nuevos elementos o núcleos comunes de acceso, siempre que den o puedan dar servicio a un mínimo de cuatro (4) unidades de vivienda.

– Alternativamente y siempre que en el correspondiente proyecto técnico se justifique la inviabilidad y/o inidoneidad de la solución anterior, desde parcela pública, debiendo cumplir el acceso a la nueva vivienda a las condiciones establecidas en las disposiciones de aplicación en materia de accesibilidad.

Esta última modalidad de acceso desde la parcela privada podrá incidir bien en la parcela vinculada a la edificación y/o local afectados en cada caso por la actuación planteada, bien en otra u otras parcelas colindantes, asimismo privadas, ajenas a esa edificación o local.

A su vez, las razones justificativas de la referida inviabilidad y/o inidoneidad de la solución general anterior podrán ser técnicas, jurídicas, económicas, etc. Se prohíbe el acceso directo a la o las citadas viviendas tanto desde el espacio público como desde espacios privados sujetos a servidumbre de uso público.

C. La autorización municipal para la implantación de viviendas en las plantas bajas y de entresuelo afectadas por esta Ordenanza se otorgará sin perjuicio de las servidumbres que puedan existir sobre la finca originaria en relación con el acceso a elementos comunes, tales como patios, pasos de instalaciones, etc.

4. Condiciones de superficie y ancho mínimo de las piezas que componen las viviendas:

Las diferentes piezas que componen las viviendas cumplirán con las siguientes condiciones:

a) Estancia-comedor: Tendrá una superficie útil no menor de 12 m². Su forma será tal que pueda inscribirse en su interior un círculo no menor de 3 m de diámetro.

b) Cocina: Tendrá una superficie útil no menor de 6 m² y un ancho no menor de 1,60 m.

c) Estancia-cocina-comedor: Tendrá una superficie útil no menor de 16 m². Su forma será tal que pueda inscribirse en su interior un círculo de 3 m de diámetro.

d) Dormitorio doble: Tendrá una superficie útil no menor de 10 m², con un ancho no menor de 2,50 m.

e) Dormitorio individual: Tendrá una superficie útil no menor de 6 m², con un ancho no menor de 2 m.

f) Baño: Tendrá una superficie mínima útil de 2,50 m² y deberá dar cabida, en todos los casos, a un lavabo, un inodoro y una ducha.

g) En caso de existir un baño podrán ubicarse aseos de superficie no menor de 1,3 m².

h) Vestíbulo: Deberá tener un ancho mínimo de 1,10 m.

Sin perjuicio de la debida y complementaria consideración de las previsiones establecidas en las disposiciones aplicables en materia de accesibilidad y protección frente al riesgo de incendio, la anchura libre mínima de los espacios que se indican a continuación será la siguiente:

– Pasillos y espacios de paso: 0,95 m.

– Escaleras interiores de vivienda: 0,80 m.

– Tendedero: 1,50 x 0,85 m.

5. Piezen gutxieneko garaiera librea:

Etxebizitzetako piezetako gutxieneko garaiera librea 2,50 m-koa izango da. Garaiera hori 2,30 m-ra arte murriztu ahalko da komunetan, bainugeletan, pasilloetan, atondoetan, armairu-geletan, trastelekuetan eta jendea luze egoteko ez diren beste pieza batzuetan. Salbuespen gisa, murrizketa bera onartu ahal izango da egongela, sukalde edo logeletako zatiren batean, egiturazko elementu edo instalazio batzuk pasatzeko beharrezkoa bada. Horrelakoetan, garaieran murriztutako azalera ezingo da izan gelaren azalera osoaren % 10 baino handiagoa.

6. Etxebizitzetan piezak banatzeko baldintzak:

– Bainugelak, logelak, atondoak, trastelekuak eta antze-koak ezingo dira izan etxebizitzara sartzeko bideak; eraikineko komunikaziorako baterako elementuen bidez egingo da.

– Komunak beti izango dira barruti independenteak.

– Logelak, era berean, barruti independenteak izango dira, logela bakarra egoteko aurreikuspena dagoen kasuan izan ezik; kasu horretan, hura egongelarekin batera gaitzeko baimena dago.

– Logelek beti izango dute sarbidea zirkulazio-espazioetatik edo egongelatik, eta ezingo da horietara bakarrik beste logela batetik edo sukaldetik sartu.

– Komunetara edo bainugeletara zirkulazio-espazioetatik sartu beharko da, salbu eta, komun bat baino gehiago egonez gero, horietako batek baldintza hori bete eta besteak logeletan sartu ahal izateko aukera ematen badu, horietatik sarbide zuzena egonik.

– Ezin da sukaltarrietan zaborrak birrintzeko instalaziorik jarri, ez eta motordun komun-ontzirik edo gorotzak birrintzeko mekanismorik ere.

– Gas-sukaldea jartzeko beharrezko baldintzak bete ezin direnean (dela ez dagoelako horretarako beharrezko hodirik, dela bestelako arrazoiren batengatik), sukalde elektrikoa jarri beharko da.

– Gas bidezko berogailuen galdarak jartzeko beharrezko baldintzak bete ezin direnean (dela ez dagoelako horretarako beharrezko hodirik, dela bestelako arrazoiren batengatik), horretarako beste sistema batzuk baliatu beharko dira, erre-kuntza-keetarako irteerarik behar ez dutenak.

– Etxebizitzara baterako elementutik sartu behar diren kasuetan, kontagailuak dagoeneko badaudenen ondoan jarri beharko dira. Sarbide independenteen kasuan, ezingo dira fatxadako planotik irten, eta, ahal den neurrian, fatxadarekiko mimitismorik handiena gordeko da.

– Esekitoriak. Esetokietarako espazioak ahal dela etxebizitzaren kanpoaldean egongo dira eta, nolahi ere, fatxadaren azalaren barruan; gutxienez, 1,50 x 0,85 m-ko dimentsioak izango dituzte. Horiek diseinatzean, kanpoko begiraden aurrean babes osoa bermatuko da. Hori posible ez bada, esekitikirako lokala eduki beharko da, eta diseinatzerakoan bermatu egingo da kaletik edo etxaldeko patioetik arropak ikusten ez direla; bestela, barnean espazio bat egongo da, aireztapen artifiziala eta/edo kondentsazio bidezko arropa-lehorgailua duena.

7. Sabaiondoak gauzatzeko baldintzak:

Sabaiondoak egin ahalko dira, baldin eta garaiera libreak gutxienez 2,50 m-koak badira beheko aldeko erabilera guztiatarako, eta beste hainbestekoa goiko partean sukalde, egongela, jangela edo logelaren erabileretarako, eta 2,25 m-koa izan ahalko da beste erabilera batzuk izanez gero, Eraikuntzako Ordenantza Osagarrietako 2.2 artikulua ezartzen duenaren arabera. Sabaiondo hori lokalaren gutzizko azalera eraikiaren 1/3ean

5. Altura libre mínima de las piezas:

La altura libre mínima en las piezas de las viviendas será de 2,50 m. Esta altura podrá reducirse hasta 2,30 m en los aseos, baños, pasillos, vestíbulos, cuartos de armarios, trasteros y otras piezas no destinadas a la estancia prolongada de personas. Excepcionalmente podrá admitirse también esta reducción en la altura en parte de alguna de las estancias, cocinas o dormitorios, cuando así se requiera para el paso de elementos estructurales o de algunas instalaciones. En este caso, la superficie de la estancia con la altura reducida no podrá ser mayor que un 10 % de la superficie total de la misma.

6. Condiciones de distribución de las piezas en las viviendas:

– El acceso a la vivienda no se podrá realizar a través de baños, dormitorios, vestidores, trasteros o similares, se realizará a través de elementos comunes de comunicación del edificio donde se ubique.

– Los aseos constituirán siempre recintos independientes.

– Los dormitorios serán asimismo recintos independientes, salvo en el supuesto de previsión de un solo dormitorio, en el que se autoriza la habilitación conjunta del mismo con la estancia-sala de estar.

– Todo dormitorio tendrá acceso desde los espacios de circulación o desde la sala de estar, sin que en ningún caso pueda accederse a él exclusivamente desde otro dormitorio o cocina.

– El acceso a los aseos o cuartos de baño deberá efectuarse desde los espacios de circulación, salvo en el caso de que, habiendo más de un aseo, uno de ellos cumpla dicha condición, permitiendo que los demás puedan ser incorporados a los dormitorios, con acceso directo desde estos.

– No se autoriza la instalación de trituradores de basuras en fregaderos; ni sanitarios con motores o mecanismos trituradores de fecales.

– Siempre que no sea posible el cumplimiento de las condiciones necesarias para la implantación de una cocina de gas (bien sea por no disponerse de los conductos necesarios para ello, bien por cualquier otra circunstancia), se deberá proceder a la instalación de una cocina eléctrica.

– Siempre que no sea posible el cumplimiento de las condiciones necesarias para la implantación de calderas de calefacción a gas (bien sea por no disponerse de los conductos necesarios para ello, bien por cualquier otra circunstancia), deberá proceder a otros sistemas con ese fin, que no requieran salidas de humos de combustión.

– En los casos en los que el acceso a la vivienda sea por elemento común, los contadores deberán situarse junto a los ya existentes. En el caso de accesos independientes no podrán sobresalir del plano de la fachada y se mimetizarán en lo posible con la misma.

– Los tendedores. Los espacios destinados a tendedores se resolverán preferentemente en el exterior de la vivienda y en cualquier caso, dentro de la superficie de fachada, con unas dimensiones mínimas de 1,50 x 0,85 m. Serán diseñados de forma que se garantice una total protección visual de los mismos. Para el supuesto de que esto no fuese posible será obligatorio contar con un local destinado a tendadero diseñado de forma que tenga absoluta protección de vistas de la ropa desde la calle o patio de manzana, o un espacio interior dotado de ventilación forzada y/o de secadora de ropa por condensación.

7. Condiciones para la ejecución de altillos:

Se autorizará la construcción de altillos siempre que las alturas libres mínimas resultantes sean de 2,50 m para todos los usos de la parte inferior, y para los usos de Cocina / Estancia / Comedor / Dormitorio en la parte superior, pudiendo ser de 2,25 m para otros usos en esta última parte, conforme al artículo 2.2 de las Ordenanzas Complementarias de Edificación. Ese altillo podrá desarrollarse como máximo en 1/3 de la super-

egin ahal izango da, gehienez, eta ezingo da iritsi eraikinaren fatxada nagusira edo nagusietara (espazio publikoetara begirako fatxadetara). Fatxadatik lau (4) metrotera geratu beharko da, gutxienez. Sabaiondoa, baina, eraikinaren gainerako fatxadetara iritsi ahal izango da. Lokalak sabaiondoa badu, sarbideko solairuan honako gela hauek oztupo arkitektonikorik gabe kokatzeko azalera nahikoa izan beharko du: egongela-sukaldea, jantokia, logela bikoitz bat eta bainugela bat, komunikazio bertikalak hartzen duen azalera gainera (ezingo da inoiz 35 m²(u) baino txikiagoa izan). Sabaiondoaren azalera ezingo da helburu hauetarako konputatu: etxebizitzaren batez besteko tamaina arautzen duten aurreikuspenak (artikulu honen 3. atalean azaldukoak) betetzeko; etxebizitzaren azpizatu ahal izateko.

Bestalde, azalera hori kontuan hartu ahal izango da etxebizitzaren piezak barne hartzean, horri dagokionez artikulu honen aurreko ataletan zehaztutako baldintzak betez. Gainera, nolahi ere, sabaiondoak nahitaez egon beharko du fisikoki eta juridikoki etxebizitzari lotuta, eta azken horren barrutik soilik sartu ahal izango da. Ez dago baimenduta sabaiondotik bestelako inolako loturarik eta/edo sarbiderik egotea, aipatutako etxebizitzaren bestelako eraikinaren aldeetara. Lokalak aurretik bazeuden sabaiondoak baditu, sabaiondo horiek aurreko baldintzak bete beharko dituzte, proiektatutako etxebizitzan finkatuta gera daitezten eta iraun dezaten. Baldintza horiek betetzen ez badira, egokitu egin beharko dira baldintza horietara edo, bestela, ezabatu.

8. Etxebizitzetako piezak argiztatzeko eta aireztatzeko baldintzak:

— Eraikinaren kanpoaldeko fatxadetan bao irekiak dituzten bizigela guztiak, bainugelak eta pasilloak izan ezik, eta ezingo dira horrelakotzat jo erabilera publikoko portxeen barrualdean dauden fatxadak.

— Egonleku, sukalde, jangela eta logelarako piezek argiztatu naturalerako eta aireztapenerako baoak izango dituzte, zuzenean kanpora zabalduta. Horrela, hiri-plangintzan eta indarrean dauden ordenantzetan horietarako ezarritako dimentsioak bete beharko dira, ondoren azaltzen diren doikuntzekin:

* Bao horiek hartzen duten gutxieneko eremua piezaren azalera erabilgarriaren 1/8koa izango da, eta inoiz ez 1 m²-tik beherakoa. Baoaren azalera erabilgarria, aireztapen ondorioetarako, piezako azalera erabilgarriaren 1/3koa izango da, gutxienez. Logelak eta egongelak aireztatzeko baoek pertsianak, kontraleihoak edo iluntzeko aukera emango duen beste edozein sistema izango dute.

* Komunek eta bainugelek, eta etxebizitza barnean eraiki daitezkeen trastelekuek zuzenean kanpora zabaldutako baoak eduki beharko dituzte, edo argi- edo aireztapen-patioetara zabaldutakoak. Bao horiek 0,40 m²-ko aireztapen azalera hartuko dute, gutxienez. Bao horiek indarrean dauden Eraikuntzako Ordenantza Osagarrietan edo Eraikuntzako Kode Teknikoan ezarritzen diren aireztate-sistemetako batekin ordezkatu ahal izango dira, eta eraikuntza-fatxadara ateratzea aurreikusi ahaliko da.

* Sukaldeak indarrean dagoen Eraikuntzako Kode Teknikoan zein Eraikuntzako Ordenantza Osagarri horietan ezarritako sistemak izango ditu. Estalkitik aireztatuko dira errektuz-gasak eta bertatik hustuko dira keak. Hodi hori sukaldeko kekanpaian karbono-iragazkien erabilarekin edo antzeko beste sistema homologatu batekin ordezkatu ahal izango da, eta horrek mantentze egokia beharko du, etxe hornitzaileen argibideen araberrakoa. Ke-kanpaia instalatzean, kanpaiaren hodia ezin izango da irten fatxada nagusira, etxadi-patioetara edo barneko patioetara.

ficie total construida del local, sin que el mismo pueda llegar hasta fachada o fachadas principales (fachadas a espacios públicos) de la edificación, de la que deberá alejarse, como mínimo, cuatro (4) metros; dicho altillo podrá llegar a las restantes fachadas de la edificación. En caso de contar con altillo, el local deberá tener una superficie suficiente en la planta de acceso para albergar, sin barreras arquitectónicas, la estancia cocina-comedor, un dormitorio doble y un baño, además de la superficie ocupada por la comunicación vertical, en ningún caso inferior a 35 m²(u). La superficie del altillo no podrá ser computada con los siguientes fines: Cumplimiento de las previsiones reguladoras del tamaño promedio de la vivienda expuestas en el anterior apartado 3 de este mismo artículo; posible subdivisión de la vivienda.

Por su parte, dicha superficie sí podrá ser considerada a los efectos de albergar las distintas piezas de la vivienda, cumplimentando los requisitos establecidos a ese respecto en los anteriores apartados de este artículo. Complementariamente y en todo caso, el altillo deberá estar necesariamente vinculado física y jurídicamente a la vivienda en la que se ubica, y el acceso a aquél deberá producirse, exclusivamente, desde el interior de ésta, sin que se autoricen otro tipo de conexiones y/o accesos desde el altillo a otras partes de la edificación diversas de la citada vivienda. En el supuesto de que el local cuente con altillos preexistentes, su consolidación y mantenimiento en el marco de la vivienda proyectada requerirá el cumplimiento de las condiciones anteriores. En el caso de no cumplirse esas condiciones deberá ser adaptado a las mismas o eliminado.

8. Condiciones de iluminación y ventilación de las piezas en las viviendas:

— Todos los huecos habitables con huecos abiertos en las fachadas exteriores del edificio excepto los baños y pasillos, no pudiendo entenderse como tales aquellas fachadas que se sitúan en el interior de porches con un uso público.

— Las piezas destinadas a estancia, cocina, comedor y dormitorio dispondrán de huecos de iluminación natural y ventilación abiertos directamente al exterior, cumpliendo las dimensiones establecidas a ese respecto en el planeamiento urbanístico y en las ordenanzas vigentes, con los reajustes que se exponen a continuación:

* Los huecos deberán tener una superficie no inferior a 1/8 de la superficie útil de la pieza y nunca menor de 1 m². La superficie practicable del hueco a efectos de ventilación será como mínimo de 1/3 de la superficie útil de la pieza. Los huecos de ventilación de los dormitorios y estancias irán provistos de persianas, contraventanas u otro sistema que permita su oscurecimiento.

* Los cuartos de aseo y baños, los trasteros que puedan construirse en el interior de las viviendas, deberán disponer de huecos abiertos directamente al exterior o a patios de luces o de ventilación, con una superficie mínima de ventilación de 0,40 m². Estos podrán ser sustituidos por alguno de los sistemas de ventilación establecidos bien en las vigentes Ordenanzas Complementarias de Edificación, bien en el vigente Código Técnico de Edificación, pudiendo preverse su extracción a fachada de edificación.

* La cocina dispondrá de los sistemas establecidos bien en el vigente Código Técnico de edificación bien en las citadas Ordenanzas Complementarias de Edificación. La ventilación de los gases de combustión y evacuación de humos se realizará a cubierta. Podrá sustituirse este conducto por el uso de filtros de carbono o sistema similar homologado en la campana de extracción de la cocina, que requerirá un adecuado mantenimiento según indicaciones de las casas suministradoras. El conducto de la campana no podrá instalarse en ningún caso en condiciones que impliquen su salida bien a la fachada principal, bien a patios de manzana o interiores.

* Gai horretan indarrean dauden legezko xedapenetan eta, zehazki, Eraikuntzako Kode Teknikoan ezarritako zehaztapenak bete beharko dituzte aireztatzeko baldintzek.

9. Pribatasun- eta segurtasun-baldintza orokorrak:

I. eranskinean zehaztutako azpieroan dauden eraikuntzetako lokaletan eta/edo solairuetan etxebizitza-erabilera baimenduko bada, honako irizpide hauetara egokitu beharko da:

a) Honako bi baldintza hauetako bat bete beharko da, txandaka:

– Etxebizitzaren espazioak edo piezak argizatzen edo aireztatzen dituen edozein baoren leiho-ertza eta/edo karelaen edo barandaren goialdea, balkoi edo terraza gisako hegala bada, 2,20 metroko altueran egongo da, aurrean dituen espazio publikoen urbanizazio-mailaren gainean. Gainera, etxebizitzaren barruko lurzorua eta dagozkion baoren leiho-ertzaren artean gehienez 1.40 metroko aldea egongo da garaieran.

– Aurrean duen espazio publikoaren eta dagokion fatxadaren artean 3,00 metroko gutxienezko hondoa izango duen terraza edo lorategia egongo da. Eskakizun hori betetzeko, honako alderdi hauek hartuko dira kontuan:

* Ez dira aintzat hartuko edo konputatuko azalera erabileraren publikoko zortasunaren mende dauden espazio pribatuak.

* Proiektatutako etxebizitza berriaren fatxadetan ez dira aintzat hartuko eta/edo baimenduko atzeraemanguneko soluzioak, eraginpean dagoen lokala eta/edo solairua kokatzen den eraikinaren benetako lerrokatuak dagoenez. Terraza edo lorategiko zona horrek kasu bakoitzean eraginpean dagoen lurzatiarekin lotuta egon beharko du, baina ez nahitaez eta soilik etxebizitza kokatuko den eraikuntzaren solairuaren edo haren zatian. Bestalde, gutxienez honako baldintza hauek betetzen badira ulertuko da zortasun horiek daudela: behar bezala formalizatuta eta erregistratuta badaude; formalizatuta eta erregistratuta ez badaude ere, zortasuna bai eraikuntza ekarri zuen hiri-plangintzan, bai sustatutako eraikuntza-proiektuan, bai horietan bietan aurreikusita bada; horretarako egokia den edozein mekanismoren bitartez egiaztatzerik bada zortasun horien existentzia, gai horretan aplikagarriak diren xedapenetan ezarritako irizpideen arabera. Baldintza bat edo bestea aplikagarriak izango dira espazio publikoetara ematen duten fatxada guztietan eta/edo, titulartasun pribatukoak izanik, azalera erabileraren publikoko zortasunaren eraginpean dauden eraikuntzaren fatxadetan.

b) Fatxadetako baok etxebizitza eta haren espazioak kanpoko begiradetatik babestuta egoteko moduko tratamendua izan behar dute. Horren harira, baimenduta dago segurtasun-elementuak instalatzea (pertsianak, xaflak, burdin-sareak, eta abar), kanpora zabalik dauden hutsuneak babesteko. Nolanahi ere, elementu horiek baoren beraren barruan kokatu beharko dira, eta ez dago baimenduta fatxadaren gainazaletik kanpora irtetea; gainera, soluzio horiek ezingo dira eskalatzeko modukoak izan.

c) Irekitzeko eta/edo itzeko mekanismoetarako arazoizko sarbidea bermatzeko eta etxebizitzaren argiztapen- eta aireztatzeko baldintzak optimizatzeko, aipatutako bakoetako leiho-ertza ezingo da egon 1 m baino gutxiagoko eta 1,40 m baino gehiagoko altueran, etxebizitzaren barrualdetik neurtuta, zehazki, barrualdearen akaberako zorutik.

d) Lehendik badiren etxebizitzak, orduko indarreko hirigintza-plangintzan zehaztutako irizpideekin bat etorritik eta aurretik zegoen udal-lizentzia lortuta ezarritakoak, finkatu egingo dira, nahiz eta aurreko baldintzaren bat ez bete. Baldin eta, ordenantza honen eraginpean dauden bitzikitarako eraikinetako behko solairuetan eta behegainetan etxebizitzak jartzeko baimena eskuratzeko, etxebizitza eta solairu horien forjatua eta/edo barneko zoruaren erreferentzia gisa duten neurriak bete behar badira, solairu horietan ordenantza hau indarrean sartze-

* Las condiciones de ventilación deberán cumplir las determinaciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia y en particular, en el Código Técnico de Edificación.

9. Condiciones generales de privacidad y seguridad:

La autorización del uso de vivienda en los locales y/o plantas de edificación emplazados en los subámbitos determinados en el anexo I se ha de adecuar a los siguientes criterios:

a) Se ha de cumplir, alternativamente, alguna de estas dos condiciones:

– El alféizar de cualquier hueco que ilumine o ventile los espacios o piezas de la vivienda, y/o la parte superior del antepecho o barandilla en caso de existencia de vuelo (balcón, terraza) estará situado a una altura de 2,20 m sobre el nivel de la urbanización de los espacios públicos a los que dé frente. Complementariamente, entre el suelo del interior de la vivienda y el alféizar del o de los correspondientes huecos no podrá haber una diferencia de altura superior a 1,40 m.

– Entre el espacio público al que dé frente y la correspondiente fachada, existirá una zona de terraza o jardín, con un fondo mínimo de 3,00 m. A los efectos del cumplimiento de este requisito:

* No se considerarán ni computarán los espacios privados sujetos a servidumbre de uso público en superficie.

* No se considerarán y/o autorizarán soluciones de retanqueo de la nueva vivienda proyectada en ninguna de sus fachadas, respecto de la alineación real del edificio existente en el que esté emplazado el local y/o planta de edificación afectado. Esa zona de terraza o jardín ha de estar vinculada a la parcela afectada en cada caso, pero no necesaria y exclusivamente a la planta de edificación o parte de la misma en la que se pretenda implantar la vivienda. Por su parte, las referidas servidumbres se considerarán existentes, cuando menos, siempre que: Estén debidamente formalizadas y registradas; pese a no estar formalizada ni registrada, la servidumbre esté prevista bien en el planeamiento urbanístico que dio lugar a la edificación, bien en el proyecto de edificación promovido, bien en ambos; su existencia pueda acreditarse mediante cualquier mecanismo adecuado para ello de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia. Una u otra condición serán de aplicación en todas las fachadas de la edificación afectada en cada caso que den frente a espacios públicos, y/o, siendo de titularidad privada, estén afectadas por servidumbres de uso público en superficie.

b) Los huecos de las fachadas deberán tratarse en condiciones que garanticen la protección de la vivienda y de sus diversos espacios de su visión exterior. En consonancia con ello, se autoriza la instalación de elementos de seguridad (persianas, lamas, verjas, etc.) a modo de protección de los huecos abiertos al exterior. En todo caso esos elementos deberán colocarse dentro del propio hueco, sin que se autorice que sobresalgan de la superficie de la fachada, y responderán a soluciones que impidan que sean escalables.

c) Con el fin de garantizar el razonable acceso a los correspondientes mecanismos de apertura y/o cierre, así como con el de optimizar las condiciones de iluminación y ventilación de la vivienda, el alféizar de los referidos huecos no podrá estar situado a una altura inferior a 1 metro ni superior a 1,40 metros, medida desde el interior de la vivienda, y, más en concreto, del suelo acabado de la misma.

d) Se consolidan las viviendas existentes implantadas en su momento de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico entonces vigente y previa obtención de la preceptiva licencia municipal, aun cuando no cumplan algunas de las condiciones anteriores. Siempre que la autorización del uso de vivienda en las plantas baja y de entresuelo de edificaciones residenciales afectadas por la Ordenanza esté condicionada al cumplimiento de medidas que tengan como referencia el forjado y/o suelo interior de dichas vivienda y plantas

ko unean zegoen forjatua eta/edo zorua besterik ez da hartuko kontuan, ondore guztietarako (leiho-ertzaren altuera; zorutik leiho-ertzerara dagoen altuera, eta abar).

Forjatu eta/edo zoru horien altuerari eta/edo kotari dago-kionez, hirigintza-plangintzan ezarritako irizpideekin bat etorritz gauza daitezkeen doikuntzak ez dira kontuan hartuko, ez lehen esandako neurri horiek betetzeko, ez eta toki horietan etxebizitzak jartzeko baimena emateko ere.

13. artikulua. Sotoko edo erdisotoko lokalak.

a) Ordenantza honen aplikazio-eremutik kanpo geratzen dira sotoak, eta, horrenbestez, etxebizitza bihurtzeko aukeratik kanpo berez soto-izaera duten lokalak ere bai.

b) Erdisotoek, gutxienez, kanpoalderako fatxada bat izan beharko dute, espazio bizigarriak aireztatzeko, pasilloak eta bainugelak izan ezik (sestra gainean). Ondorio horietarako, erdisototzat joko da beheko solairutik behera dagoena eta, gutxienez, sestra gaineko fatxadetako bat irteten denean. Aurreko guztia Udal Zerbitzu Teknikoek balioetsiko dute, kasu bakoitzean emango den txosten teknikoaren bidez.

de edificación, se considerará como tal, exclusivamente y a todos los efectos (altura del alféizar; diferencia de altura entre el suelo y el alféizar; etc.), el forjado y/o suelo existente en esas plantas en el momento de entrada en vigor de esta Ordenanza.

Los posibles reajustes que, en lo referente a la altura y/o cota de emplazamiento de dichos forjados y/o suelo interior, pudieran ejecutarse de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico no serán objeto de consideración a los efectos del cumplimiento de aquellas medidas, y de la autorización, en su caso, del uso de vivienda en las mismas.

Artículo 13. Locales en sótano o semisótano.

a) Quedan excluidos del ámbito de aplicación de la presente Ordenanza los sótanos, y por tanto de la posibilidad de transformarse en vivienda, los locales que originalmente presenten una configuración de sótano.

b) Los semisótanos deberán tener como mínimo una de las fachadas exterior, donde ventilarán todos los espacios habitables excepto baños y pasillos, sobre rasante en su totalidad. A estos efectos, se considerará semisótano aquel situado por debajo de la planta baja y que sobresalga como mínimo una de las fachadas sobre rasante en su totalidad. Todo lo anterior será valorado por los Servicios Técnicos Municipales mediante informe técnico que se emitirá en cada caso.