

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

ZALDIBIAKO UDALA

Iragarkia

Zaldibiko Udalbatzarrak, 2020ko uztailaren 23an egindako osoko bilkuran, erabaki zuen haserako onespina ematea Eraikuntza-ordenantzak, jendeaurreko epea pasa ondoren erreklamaziorik ez bada ezartzen onespina hau behin betikoa izango dela esanez.

Toki-araubidearen Oinarriak arautzen dituen Legeak 70.2 artikuluan xedatutakoa betez, onartutako testua argitaratzen da.

Erabakiak amaiera ematen dio administrazio-bideari. Horren aurka administrazioarekiko auzi-errekurtsoa aurkeztu ahal izango da: Euskal Herriko Auzitegi Nagusian, bi hilabeteko epean, iragarkia argitaratzen den egunetik kontatzen hasita; egoki irizitako beste edozein errekurtso jartzeari utzi gabe.

Aplikatzekoa den legeria: urriaren 1eko 39/2015 Legeak, Herri Administrazioen Araubide Juridikoaren eta Administrazio Prozedura Erkidearena 123. eta 124. artikuluetan; eta uztailaren 13ko 29/1998 Legeak, Administrazioarekiko Auzitarako Eskumena arautzen duena, 46. artikuluan xedatutakoa.

Zaldibia, 2020ko urriaren 19a.—Alkatea. (5376)

ERANSKINA

ZALDIBIA. ERAIKUNTZA-ORDENANTZAK

— Aurkibidea.

Zioen azalpena.

1. kapitulua. Aplikazioa eta kontzeptuak.
1. artikulua. Aplikazio-eremua.
2. artikulua. Kontzeptuen definizioa.
3. artikulua. Espazioak neurtzeko sistema.
2. kapitulua. Eraikin guztien baldintza komunak.
4. artikulua. Jasangarritasun-irizpideak.
5. artikulua. Eraikinen ekoeraginkortasun-irizpideak.
6. artikulua. Faseka birgaitzeko irizpideak.
7. artikulua. Kokalekuak, zerbitzuak eta instalazioak.
8. artikulua. Irisgarritasuna.
9. artikulua. Eraikinen jabe eta erabiltzaileentzako erabilerabaldintzak.
3. kapitulua. Egoitza-eraikinen baldintza komunak.
10. artikulua. Parametro orokorrak.
11. artikulua. Lurzatiaren itxurak.
4. kapitulua. Etxebizitza-eraikinei aplikatu beharreko baldintzak.
12. artikulua. Babes ofizialeko etxebizitzak.

AYUNTAMIENTO DE ZALDIBIA

Anuncio

El Pleno del Ayuntamiento de Zaldibia, en sesión celebrada el día 23 de julio de 2020, acordó aprobar inicialmente la Ordenanza de Edificación, señalando de que si en el periodo de información pública no se presentaba alegación alguna el acuerdo se consideraría definitivo.

Transcurrido el periodo de información pública sin que se haya presentado ninguna alegación, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, se publica el texto que ha quedado aprobado definitivamente.

Contra el acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio, sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

Legislación aplicable: artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

Zaldibia, a 19 de octubre de 2020.—El alcalde. (5376)

ANEXO

ZALDIBIA. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

— Índice

Exposición de motivos

Capítulo 1. Aplicación y conceptos.

Artículo 1. Ámbito de aplicación.

Artículo 2. Definición de conceptos.

Artículo 3. Sistema de medición de los espacios.

Capítulo 2. Condiciones comunes a todos los edificios.

Artículo 4. Criterios de Sostenibilidad.

Artículo 5. Criterios de ecoeficiencia en los edificios.

Artículo 6. Criterios de rehabilitación en fases.

Artículo 7. Emplazamiento, servicios e instalaciones.

Artículo 8. Accesibilidad.

Artículo 9. Condiciones de uso para propietarios y usuarios en edificios.

Capítulo 3. Condiciones comunes a los edificios residenciales.

Artículo 10. Parámetros generales.

Artículo 11. Cierres de parcela.

Capítulo 4. Condiciones aplicables a los edificios de vivienda.

Artículo 12. Viviendas de VPO.

13. artikulua. Irisgarritasuna eta eskailerak.
14. artikulua. Eskailera baten gutxieneko neurriak.
15. artikulua. Eskaileren argitasun- eta aireztapen-baldintzak.
16. artikulua. Perimetroan itxitako patioak.
17. artikulua. Etxebizitzaren orientazioak.
18. artikulua. Kanpo-tratamenduaren baldintzak.
5. kapitulua. Etxebizitza berrien edo berreraiki, eraberritu edo handitutako etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak.
19. artikulua. Segurtasun-baldintzak.
20. artikulua. Ekoeraginkortasun-baldintzak.
21. artikulua. Irisgarritasun-baldintzak.
22. artikulua. Bizigarritasun-baldintzak.
6. kapitulua. Bizigarritasun-baldintzak lehendik dauden eraikinetako etxebizitzetan.
23. artikulua. Eraikinaren baldintzak.
24. artikulua. Segurtasun-baldintzak lehendik dauden etxebizitzetan.
25. artikulua. Osasungarritasun-baldintzak lehendik dauden etxebizitzetan.
26. artikulua. Ekoeraginkortasun-baldintzak lehendik dauden etxebizitzetan.
27. artikulua. Irisgarritasun-baldintzak lehendik dauden etxebizitzetan.
28. artikulua. Espazio-baldintzak lehendik dauden etxebizitzetan.
29. artikulua. Ekipamendu-baldintzak lehendik dauden etxebizitzetan.
30. artikulua. Jabe eta erabiltzaileen erabilera-baldintzak lehendik dauden etxebizitzetan.
7. kapitulua. Garajeen baldintzak.
31. artikulua. Garaje kolektiboak.
32. artikulua. Familia bakarreko etxebizitzetako garaje indibidualak.
33. artikulua. Bizikleta eta motozikletentzako gutxieneko aparkaleku-zuzkidura.
34. artikulua. Ibilgailu elektrikoaren bateriak kargatzeko gutxieneko zuzkidura.
8. kapitulua. Trastelekuen baldintzak.
35. artikulua. Erabilera.
36. artikulua. Gutxieneko neurriak eta altuera.
37. artikulua. Sarbideen baldintzak.
38. artikulua. Aireztapen-baldintzak.
9. kapitulua. Egoitza-erabilera ez den beste erabilera bazueta bideratutako lokalei (merkataritzakoei eta antzeko erabilera dutenei) aplikatu beharreko baldintza funtzionalak.
39. artikulua. Sartzeko baldintzak.
40. artikulua. Espazioen gutxieneko altuera librea.
41. artikulua. Lokalen gutxieneko azalera.
42. artikulua. Goitegiak beheko solairu edo solairuarteetan.
43. artikulua. Argiztapena eta aireztapena.
44. artikulua. Komunaren zuzkidura.
10. kapitulua. a.10. Eraikuntza irekia erabilera duten lurzatiei aplikatu beharreko berariazko Ordenantzak.
45. artikulua. Eraikigarritasun-baldintzak.

- Artículo 13. Accesibilidad y escaleras.
- Artículo 14. Dimensiones mínimas de una escalera.
- Artículo 15. Condiciones de iluminación y ventilación de las escaleras.
- Artículo 16. Patios cerrados en su perímetro.
- Artículo 17. Orientaciones en viviendas.
- Artículo 18. Condiciones de tratamiento exterior.
- Capítulo 5. Condiciones de habitabilidad de las viviendas de nueva planta, reedificación, reforma o ampliación.
- Artículo 19. Condiciones de seguridad.
- Artículo 20. Condiciones de ecoeficiencia.
- Artículo 21. Condiciones de accesibilidad.
- Artículo 22. Condiciones de habitabilidad.
- Capítulo 6. Condiciones de habitabilidad de las viviendas en edificios existentes.
- Artículo 23. Condiciones del edificio.
- Artículo 24. Condiciones de seguridad en viviendas existentes.
- Artículo 25. Condiciones de salubridad en viviendas existentes.
- Artículo 26. Condiciones de ecoeficiencia en viviendas existentes.
- Artículo 27. Condiciones de accesibilidad en viviendas existentes.
- Artículo 28. Condiciones espaciales en viviendas existentes.
- Artículo 29. Condiciones de equipamiento en viviendas existentes.
- Artículo 30. Condiciones de uso para propietarios y usuarios de vivienda existente.
- Capítulo 7. Condiciones de los garajes.
- Artículo 31. Garajes colectivos.
- Artículo 32. Garajes individuales de viviendas unifamiliares.
- Artículo 33. Dotación mínima de aparcamientos para bicicletas y motocicletas.
- Artículo 34. Dotación mínima para recarga de baterías de vehículos eléctricos.
- Capítulo 8. Condiciones de los trasteros.
- Artículo 35. Uso.
- Artículo 36. Dimensiones y altura mínimas.
- Artículo 37. Condiciones de los accesos.
- Artículo 38. Condiciones de ventilación.
- Capítulo 9. Condiciones funcionales aplicables a los locales destinados a usos diversos no residenciales (comerciales y usos asimilados).
- Artículo 39. Condiciones de acceso.
- Artículo 40. Altura libre mínima de los espacios.
- Artículo 41. Superficie mínima de los locales.
- Artículo 42. Altillos en plantas bajas o entresuelos.
- Artículo 43. Iluminación y ventilación.
- Artículo 44. Dotación de cuartos de aseo.
- Capítulo 10. Ordenanzas específicas de aplicación a las parcelas a.10. Edificación abierta.
- Artículo 45. Condiciones de edificabilidad.

46. artikulua. Eraikuntza-bolumenak.
47. artikulua. Estalkiak.
48. artikulua. Mantsardak eta txapitulak.
49. artikulua. Sabai-leihoak (velux).
50. artikulua. Fatxadaren materialak eta konposizioa.
51. artikulua. Gorputz irtenak.
52. artikulua. Atzeraemanguneak.
53. artikulua. Patioak.
54. artikulua. Lurzati librearen itxiturak.
55. artikulua. Lurzatien barne-urbanizazioa.
56. artikulua. Ibilgailuentzako sarbideak.
57. artikulua. Lurzati libreko erabilera osagarriak.
58. artikulua. «Eremu tradizionalen» dauden a.10 eraiki-
nen baldintza bereziak.
11. kapitulua. a.20. Garapen txikiko eraikuntza erabilera
duten lurzatiei aplikatu beharreko berariazko Ordenantzak.
59. artikulua. Eraikigarritasun-baldintzak.
60. artikulua. Eraikuntza-bolumenak.
61. artikulua. Estalkiak.
62. artikulua. Mantsardak eta txapitulak.
63. artikulua. Sabai-leihoak (velux).
64. artikulua. Fatxadaren materialak eta konposizioa.
65. artikulua. Gorputz irtenak.
66. artikulua. Atzeraemanguneak.
67. artikulua. Patioak.
68. artikulua. Lurzati librearen itxiturak.
69. artikulua. Lurzatien barne-urbanizazioa.
70. artikulua. Ibilgailuentzako sarbideak.
71. artikulua. Lurzati libreko erabilera osagarriak.
72. artikulua. «Eremu tradizionalen» dauden a.20 eraiki-
nen baldintza bereziak.
12. kapitulua. g. Komunitate-ekipamendua erabilera duten
lurzatiei aplikatu beharreko berariazko Ordenantzak.
73. artikulua. g. Komunitate-ekipamenduaren erabilera du-
ten lurzatiei baldintza estetikoak.
13. kapitulua. b.10. Industria erabilera duten lurzatiei apli-
katu beharreko berariazko Ordenantzak.
74. artikulua. Eraikitzeko baldintzak.
75. artikulua. Fatxadaren materialak eta konposizioa.
76. artikulua. Publizitate-errotuluak.
77. artikulua. Hegalkinak.
78. artikulua. Lurzatiei itxiturak.
Azken xedapena
Xedapen indargabetzailea

ZIOEN AZALPENA

Foru Aldundi honetako Diputatuen Kontseiluak, 2018ko abenduaren 11ko bilkuran, erabaki hau hartu zuen. Hona hemen haren edukia: «Udal-izapidetza egin ondoren, «Zaldibiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra» aurkeztu da, Foru Aldundiak behin betiko onespena eman diezaion». Erabakia 2019ko urtarrilaren 24ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN (16. zk) argitaratu zen.

- Artículo 46. Volúmenes edificatorios.
Artículo 47. Cubiertas.
Artículo 48. Mansardas y buhardillas.
Artículo 49. Lumbreras (velux).
Artículo 50. Materiales y composición de fachada.
Artículo 51. Cuerpos salientes.
Artículo 52. Retranqueos.
Artículo 53. Patios.
Artículo 54. Cierres de parcela libre.
Artículo 55. Urbanización interior de las parcelas.
Artículo 56. Accesos para vehículos.
Artículo 57. Usos auxiliares en la parcela libre.
Artículo 58. Condiciones especiales para las edificaciones a.10 que quedan dentro del «Área tradicional».
Capítulo 11. Ordenanzas específicas de aplicación a las parcelas a.20. Edificación de bajo desarrollo.
Artículo 59. Condiciones de edificabilidad.
Artículo 60. Volúmenes edificatorios.
Artículo 61. Cubiertas.
Artículo 62. Mansardas y buhardillas.
Artículo 63. Lumbreras (velux).
Artículo 64. Materiales y composición de fachada.
Artículo 65. Cuerpos salientes.
Artículo 66. Retranqueos.
Artículo 67. Patios.
Artículo 68. Cierres de parcela libre.
Artículo 69. Urbanización interior de las parcelas.
Artículo 70. Accesos para vehículos.
Artículo 71. Usos auxiliares en la parcela libre.
Artículo 72. Condiciones especiales para las edificaciones a.20 que quedan dentro del «Área tradicional».
Capítulo 12. Ordenanzas específicas de aplicación a las parcelas g. Equipamiento comunitario.
Artículo 73. Condiciones estéticas para las parcelas de uso g. Equipamiento comunitario.
Capítulo 13. Ordenanzas específicas de aplicación a las parcelas b.10. Industrial.
Artículo 74. Condiciones edificatorias.
Artículo 75. Materiales y composición de la fachada.
Artículo 76. Rótulos de publicidad.
Artículo 77. Cuerpos volados.
Artículo 78. Cierres de parcela.
Disposición final
Disposición derogatoria.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Consejo de Gobierno Foral de esta Diputación Foral en sesión de 11 de diciembre de 2018, adoptó el acuerdo cuyo contenido a continuación se publica: «Tras su tramitación municipal, se presenta para aprobación definitiva por esta Diputación Foral el expediente del «Plan General de Ordenación Urbana de Zaldibia», acuerdo que se publicó en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa de fecha 24 de enero de 2019, n.º 16.

Plan horrek 2000. urtetik indarrean dauden Plangintzako Arau Subsidiarioak berrikusten zituen, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Lege-
ra egokitzeko helburuarekin.

Lege horren 75. artikulua arabera, udal guztiek nahitaez onartu behar dituzte eraikitze eta urbanizatzeko ordenantzak, toki-araubideari buruzko legeriaren arabera.

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 75. artikuluan zehazten den betebeharra betetzea da, hain zuzen ere, ordenantza hauen edea.

Zaldibiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak eraikuntzako ordenantzak jasotzen ditu, eta horiek nahitaez bete beharrekoak izango dira ordenantza hauek onartu bitartean. Ordenantza horiek eskubide osoz arautuko dute indarrean jartzen direnean.

Ordenantza hauek idazteko, Eusko Jaurlaritzak idatzitako hirigintzako eta eraikuntzako udal-ordenantzen oinarritzko eredia izan da kontuan, EAEko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen azken xedapenetatik bigarrenean ezarritakoarekin bat etorritik. Printzipioz, Euskal Autonomia Erkidegoko udalerriek eredu hori erabili beharko dute, erreferentzia gisa, aipatutako ordenantzak idazterakoan.

Kontuan hartuta Eusko Jaurlaritzak egindako ordenantza-eredua erreferentzia gisa erabili behar dela udal-ordenantzak egiterakoan, betiere udalerrri bakoitzaren errealitatean oinarrituz, azken horiek aukeratu ahal izango baitute haiek guztiz edo zati batean erabiltzea, komenigarritasunaren, udalerrriaren tamainaren, eraikuntza-tipologiaren eta berezko administrazio-beharren arabera, Zaldibiako Udalak Zaldibiako errealitatera egokitu du aipatutako eredia.

1. KAPITULUA

APLIKAZIOA ETA KONTZEPTUAK

1. artikulua. Aplikazio-eremua.

Irismen orokorreko arauak ordenantza hauen gainetik nagusituko dira, eta beraz, desberdintasunak egonez gero, murriztaileena aplikatuko da. Geroago beste arau eta lege batzuk onartuz gero, horiek Ordenantza hauetan aipatutakoak ordezkatu eta indargabetuko dituzte.

Ordenantza hauetan ezarritako baldintzak aplikatuko dira, oro har, egoitza-erabilerako lurzati finkatueta eta eremu tradizionalen sartzen diren lurzatieta. Udalak, zerbitzu teknikoek horri buruzko txostena egin ondoren, ezarritako babes-helburuekin kontraesankorrak diren xedapenen aplikazioa balio gabetu ahal izango du salbuespen gisa. Horretarako, eta horri buruzko kontsulta egin ondoren, zerbitzu horiek zehaztuko dute hartu beharreko irtenbidea.

Salbuespen hori ez da aplikatuko eraikina ordeztu edo husten denean.

Erregimen horixe bera aplikatuko zaie indarrean dagoen HA-POko Hirigintza Ondarearen Katalogoan jasotako egoitza-erabilerako eraikinei.

2. artikulua. Kontzeptuen definizioa.

2.1. Eraikineko solairuen definizioa:

— Sotoko solairua. Solairu hau, sarbidean izan ezik, sestra azpian dago, guztiz lurpean edo erdi lurpean. Azken kasu horretan, 1,20 m baino gehiagora egongo da beti, eraiki gabeko perimetro-eremuaren sestratik neurtuta, hura publikoa nahiz pribatua izan.

Este Plan revisaba las Normas Subsidiarias del Planeamiento, en vigor desde el año 2000 para su acomodación a la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

El artículo 75 de la mencionada ley establece la obligación a todo Ayuntamiento de aprobar, conforme a la legislación de régimen local, ordenanzas de la construcción, edificación y urbanización.

El objeto de las presentes ordenanzas no es otro que el cumplir con la obligación establecida en el artículo 75 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

El Plan general de Ordenación Urbana de Zaldibia incluye ordenanzas de edificación que serán de aplicación en tanto y cuanto no se proceda a la aprobación de las presentes ordenanzas que regirán con pleno derecho una vez entren en vigor.

Para la redacción de las presentes ordenanzas se han tenido en cuenta el modelo básico de ordenanzas municipales de urbanización y edificación, redactado por el Gobierno Vasco en cumplimiento de lo establecido en la Disposición Final Segunda de la Ley 2-2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la CAPV y que en principio deberán ser utilizadas por los municipios del País Vasco como referencia para elaborar las citadas ordenanzas.

Atendiendo que el modelo de ordenanza elaborado por el Gobierno Vasco debe servir de referencia para la elaboración de la ordenanza municipal en base a la realidad de cada municipio, siendo estos últimos quienes podrán optar por su utilización completa o parcial según su conveniencia, tamaño de municipio, tipologías edificatorias que los caracterizan y necesidades administrativas propias, el Ayuntamiento de Zaldibia ha amoldado el señalado modelo a la realidad de Zaldibia.

CAPÍTULO 1

APLICACIÓN Y CONCEPTOS

Artículo 1. *Ámbito de aplicación.*

Sobre estas Ordenanzas prevalecerán las normas de alcance general, siendo de aplicación, en caso de diferencia, la más restrictiva. Las Normas y Leyes que se citan en estas Ordenanzas se considerarán sustituidas por otras que se aprueben con posterioridad derogando aquéllas.

Las condiciones que se establecen en la presente Ordenanza se aplicarán con carácter general en las parcelas residenciales consolidadas y en las integradas en el Área tradicional. El Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos al respecto, podrá eximir excepcionalmente de la aplicación de aquellas disposiciones que resulten contradictorias con los objetivos de preservación establecidos. A tal efecto, y previa consulta al respecto, los citados servicios definirán la solución alternativa a adoptar.

Esta excepción no se aplicará en los casos de sustitución o vaciado de la edificación.

Este mismo régimen se aplicará, a las edificaciones de uso residencial incluidas en el Catálogo del Patrimonio Urbanístico del vigente PGOU.

Artículo 2. *Definición de conceptos.*

2.1. Definición de las Plantas de edificación:

— Planta sótano. Planta que, salvo en la parte de acceso a la misma, está situada bajo rasante, bien totalmente enterrada, bien semienterrada, en este caso siempre por debajo de 1,20 m medidos desde la rasante del espacio no edificado perimetral, público o privado.

– Erdisotoko solairua. Solairu hau partzialki dago lurpean, baina ez ditu beharrezko baldintzak betetzen sototzat edo beheko solairutzat hartzeko. Solairu bat partzialki lurperatuta dagoela esateko nahitaezkoa izango da fatxada bat edo gehiago sestraren gainetik 1,20 m baino gehiago azaltzea, eta ondorio horietarako ez dira kontuan hartuko mehelinak aldameneko erai-kinekin eratzen duena.

– Beheko solairua. Solairu honetan, zoru guztia sestra gainean dago, edo azpian, baina 1,20 m baino gutxiagora, bere fatxada guztietan; lurzoruaren edo sotoaren gainean egon daiteke.

– Goiko solairua. Beheko solairuaren gainean dagoen solairua.

– Estalkipeko solairua. Zuzenean forjatua edo estalki-taularen azpian dagoen solairua.

– Solairuartea. Hala esaten zaio bi solairuren artean dagoen eta eraikinaren itxiturek mugatzen duten azalera guztia hartzen ez duen solairuari.

Sotoa eta erdisotoa sestra azpiko solairutzat hartzen dira.

Beheko, goiko eta estalkipeko solairuak, aldiz, sestra gaineko solairutzat hartzen dira.

01.2. Eraikineko elementuen definizioa:

– Fatxada nagusia. Oinezkoentzako eraikineko sarrera nagusia dagoen aldea.

– Terraza. Eraikin baten zati baten estalki lauaren funtzioa betetzen duen gainazal horizontala, altuera berean dauden eraikinaren beste gela batzuetatik sarbidea duena.

– Galeria. Behekoa ez den beste solairu batean dagoen pieza, goitik estalita dagoen eta aurrealdean karek gisa egon litekeen itxitura besterik ez duena.

– Karrerapea. Gune estalia, eraikin baten kanpo-parametro-etako bati atxikia eta perimetroaren zati bat itxi gabe duena.

– Ataripea. Eraikuntzak estaltzen duen eta eremu publikoaren gainerakora zabalik dauden jabari pribatuko eta erabilera publikoko eremuak.

– Hegal irekiak. Babes gisa baranda duten hegalak, obrako edo arotzeriako itxiturarik gabea, hala nola balkoiak.

– Hegal itxiak. Perimetro osoan itxita dauden hegalak, igel-terrotzako edo arotzeriako zorua eta sabaia dutenak. Horien artean ditugu begiratokiak eta galeria itxiak.

– Estalkiko elementuak. Eraikinaren estalkitik gora ateratzen diren eraikuntza-elementuak dira eta eraikinak baimenduta dituen solairu kopurua edo altuera gainditzen dute:

1. Tximiniak.
2. Aireztatze- edo hozte-hodiak.
3. Telebista- eta irrati-antenak, besteak beste.
4. Eguzki-plakak.
5. Iggogailuen instalazio-gelak.
6. Argi-zuloak eta sabai-leihoak.
7. Txapitulak eta dorreak, baimenduta daudenean.
8. Indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideekin bat etorriz, modu horretan kokatu beharreko beste edozein elementu tekniko.

– Patioak. Etxebizitzan bizigarritasun-baldintzak bermatzeko helburuarekin, eraikinaren barrualdean irekitzen diren edo fatxadara ireki daitezkeen espazioak dira. Erregistro-finka desberdinek partekatzen dituzten patioei patio komunak deitzen zaie.

– Solairuaren altuera. Solairuaren puntu bakoitzeko distantzia bertikala da, solairua mugatzen duten forjatuen goiko aldean artean.

– Planta semisótano. Planta parcialmente enterrada que no reúne las condiciones necesarias para su consideración ni como sótano ni como planta baja. Se entenderá parcialmente enterrada una planta siempre que una o más fachadas afloren sobre la rasante con una altura superior a 1,20 m, sin considerar a esos efectos las que formen medianera con las edificaciones colindantes.

– Planta baja. Es aquella cuyo piso está situado en su totalidad sobre rasante o a menos de 1,20 m por debajo en todas sus fachadas; puede encontrarse directamente sobre el terreno o sótano.

– Planta alta. Planta situada por encima de la planta baja.

– Planta bajo cubierta. Es aquella situada directamente bajo el forjado o tablero de cubierta.

– Entreplanta. Se denomina así a la planta situada entre dos plantas y que no llega a ocupar toda la superficie delimitada por los cerramientos de la edificación.

Las plantas sótano y semisótano se consideran plantas bajo rasante.

Las plantas baja, altas y bajo cubierta se consideran plantas sobre rasante.

01.2. Definición de los Elementos de la edificación:

– Fachada principal. Aquella sobre la que se sitúa el acceso peatonal principal a la edificación.

– Terraza. Superficie horizontal que actúa como cubierta plana de parte de un edificio, siendo accesible desde otras piezas de la edificación situadas a la misma altura.

– Galería. Pieza situada en una planta distinta de la baja, cubierta superiormente y sin otro cerramiento en su frente que el que pueda existir como antepecho.

– Porche. Espacio cubierto, adosado a uno de los paramentos exteriores de un edificio, y que mantiene sin cerrar parte de su perímetro.

– Soportal. Espacios de dominio privado y uso público, a cubiertos por la construcción y abiertos al resto del espacio público.

– Vuelos abiertos. Vuelos con protección de barandilla, sin cierre de obra ni de carpintería, entre ellos, los balcones.

– Vuelos cerrados. Vuelos cerrados en todo su perímetro y con suelo y techo con obra de albañilería o carpintería. Entre ellos se encuentran los miradores y galerías cerradas.

– Elementos de cubierta. Son aquellos que sobresalen por encima de la cubierta en las construcciones que agotan el número de plantas o la altura de edificación autorizados, tales como:

1. Chimeneas.
2. Conductos de ventilación o refrigeración.
3. Antenas de radio, televisión, etc.
4. Placas solares.
5. Cuartos de instalaciones de ascensores.
6. Claraboyas y lucernarios.
7. Buhardillas y torreones en los supuestos autorizados.
8. Cualesquiera otros elementos técnicos que, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes deban colocarse de esa manera.

– Patios. Se denominan patios a los espacios que se abren en el interior de los edificios o que pueden ser abiertos a la fachada con el objeto de garantizar las condiciones de habitabilidad. Los patios comunes a diferentes fincas registrales se denominan patios mancomunados.

– Altura de planta. Es la distancia vertical existente en cada punto de la planta entre las caras superiores de los forjados que delimitan la planta.

– Solairuaren altuera librea. Solairuaren puntu bakoitzeko distantzia bertikala da, solairu bakoitzeko bukatutako azaleren artean dagoena (zoru-sabaia, oro har).

3. artikulua. Espazioak neurtzeko sistema.

– Azalera erabilgarria.

Azalera erabilgarritzat jotzen da etxebizitza, trasteleku, garaje edo lokalen lur-azalera, kanpoaldea edo beste erabilera batzuetako lokalak itxeko horma barruko aurpegiaren perimetroak zehazten duen moduan neurtuta.

Azalera erabilgarriaren zenbaketatik kanpo geratzen da etxebizitzaren barneko itxitura finko zein mugikorrek oinean hartzen duten azalera, baita egiturazko elementu bertikalek eta 100 cm²-tik gorako proiektzio horizontala duten kanalizazio edo hodi bertikalek eta 1,50 m-tik beherako altuera librea duen zoru-azalera hartzen dutena ere.

Etxebizitza edo lokalak berdinak badira eta zutabe bertikalean antolatuta badaude eraikin berean, egiturazko elementu bertikalek eta 100 cm²-tik gorako proiektzio horizontala duten kanalizazio edo hodi bertikalek oinean okupatutako azalera zenbatzeko, zutabearen beheko eta goiko oinetan dauden etxebizitzetara dagozkien balioen batez besteko aritmetikoa hartuko da aintzat.

Elementu komunak, hala nola eskailerak, korridoreak, atariak, igogailuak, barruko patioak eta abar, azalera erabilgarritzat hartuko dira solairu guztietan.

1. Etxebizitzen azalera erabilgarria.

Etxebizitzaren azalera erabilgarriak etxebizitzaren erabilera pribatuko kanpo-espazioen –terrazak, esekilekuak eta abar– zoru-azalaren erdia barne hartuko du. Etxebizitzaren gutxieneko azalera dagokionez, barne-espazioen azalera erabilgarria bakarrik hartuko da kontuan.

Familia bakarreko etxebizitzetan, elementu eraikiak ez diren erabilera pribatuko kanpo-espazioak ez dira zenbatuko etxebizitzaren azalera erabilgarri gisa.

2. Trastelekuen azalera erabilgarria.

Trastelekuaren gehieneko azalera erabilgarri zenbakarria barrundegi independentean barrualdea izango da, elementu komunak zenbatu gabe.

3. Aparkalekuen azalera erabilgarria.

Garaje-plaza bakoitzaren azalera erabilgarria kalkulatzeko, garaje-plaza hori zehazten duen perimetroaren barne-azalera barneko gurbide eta sarbide-arrapaletatik dagokion zati proporzionala batuko zaio.

– Azalera eraikia.

Azalera eraikitza hartzen da solairu bakoitzaren kanpo-leroek mugatzen dutena, erabilera posiblea badu.

Balkoiak edo terrazak eta itxi gabeko azalera estalien (ataripe edo solairu gardenak) kasuan, azalaren % 50 zenbatuko da.

Txapitula-formako solairuen kasuan, 1,50 m-tik gorako altuera duten solairuak zenbatuko dira.

Higiezinaren azalera eraikiak elementu komun zati proporzionala hartuko du barne, etxebizitza-programa edo beste erabilera batzuetarako programa garatzeko beharrezkoak diren eskailerak (solairu guztietan, sarbidean nahiz azken lehorrerazean), igogailuak, barne-patioak eta abar barne.

– Azalera konputagarria.

Azalera eraiki itxia da, 1,80 m-tik gorako altuera duena. Ez dira kontuan hartuko hegala irekiak, baina bai fatxadako hiru horma-atalek bertikalki mugatutakoak eta estaliak.

Etxebizitzaz bestelako erabilera dituzten eraikinetan, hala nola industria- eta merkataritza-lokaletako solairuartertan, 2,20

– Altura libre de planta. Es la distancia vertical existente en cada punto de la planta entre las superficies acabadas de cada planta (suelo-techo en general).

Artículo 3. Sistema de medición de los espacios.

– Superficie útil.

Se entiende por superficie útil la del suelo de la vivienda, trastero, garaje o local delimitada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otros locales de distinto uso.

Del cómputo de superficie útil queda excluida la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos verticales cuya proyección horizontal sea superior a 100 cm², así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 m.

Cuando se trate de viviendas o locales iguales y dispuestos en columna vertical dentro de un mismo edificio, para el cómputo de las superficies ocupadas en planta por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos verticales cuya proyección horizontal sea superior a 100 cm², se tomará la media aritmética de los valores correspondientes a las viviendas situadas en plantas inferior y superior de la columna.

Los elementos comunes como escaleras, pasillos, portales, ascensores, patios interiores, etc, computarán como superficie útil en todas sus plantas.

1. Superficie útil de viviendas.

La superficie útil de la vivienda incluirá también la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores de uso privativo de la misma tales como terrazas, tendedores y otros. A efectos de superficie mínima de vivienda, únicamente se tendrá en cuenta la superficie útil de los espacios interiores.

En las viviendas unifamiliares, los espacios exteriores de uso privativo que no sean elementos construidos, no computarán como superficie útil de la vivienda.

2. Superficie útil de trasteros.

La superficie útil computable de trastero será la interior a la dependencia independiente, sin computar los elementos comunes.

3. Superficie útil de aparcamientos.

La superficie útil de cada plaza de garaje será la suma de la comprendida dentro del perímetro que define la misma más la parte proporcional que le corresponda de carriles de rodadura y rampas de acceso interiores.

– Superficie construida.

Se entiende por superficie construida la delimitada por las líneas exteriores de cada una de las plantas que tenga un uso posible.

Los balcones o terrazas y las superficies cubiertas no cerradas (porches o plantas diáfanas) se computarán al 50 % de su superficie.

Las plantas abuhardilladas computarán la parte de ellas que tengan una altura superior a 1,50 metros.

La superficie construida total del inmueble incluirá la parte proporcional de elementos comunes, incluidos escaleras (en todas las plantas, tanto en la de acceso, como en la de desembarque último), ascensores, patios interiores, etc, necesarios para desarrollar el programa de vivienda o de otros usos.

– Superficie computable.

Es la superficie construida cerrada con altura mayor a 1,80 metros. No computarán los vuelos abiertos, pero sí los cubiertos y delimitados verticalmente por tres paños de fachada.

En edificaciones de usos diferentes al de vivienda, como entrepisos en locales industriales y comerciales, se computarán

m-tik gorako altuera duten espazioak zenbatuko dira. 2,20 m-tik beherako altuera duten espazioak instalazioetarako goitegi gisa bakarrik baimenduko dira, eta pertsonak ezin izango dute eten-gabe okupatu.

– Eraikinaren eta solairuen altuera neurtzeko irizpideak.

1. Eraikinaren altuera espaloia- edo leundutako espazio librearen batez besteko kotatik neurtuko da, hura dagokion fatxadarekiko mugakidea denean, fatxadaren planoaren gainean bertikalki, estalkiaren plano inklinatuaren beheko alderaino edo azken solairua estaltzen duten forjatuen beheko alderaino.

2. Eraikinak bi kale edo eremu publikotara ematen duenean, altuera sestrarik altuenarekin bat egiten duen fatxadan neurtzen da.

3. Solairu baten altuera solairuak euskarri duen forjatuen goiko aldetik (edo zolatik) solairua estaltzen duen forjatuen goiko aldera neurtzen da. Estalkipeko solairuetan, altuera fatxadaren kanpoko aldean neurtzen da. Ageriko zurezko forjatuetan, altuera neurtzeko goiko erreferentzia solibaren edo kontragoiha-bearen behealdea izango da.

2. KAPITULUA

ERAIKIN GUZTIEN BALDINTZA KOMUNAK

4. artikulua. *Jasangarritasun-irizpideak.*

– Eraikinen ingurutzalea hobetzeari emango zaio lehentasuna, eraikinak irauten duen bitartean energiari eskatzen ez duten konponbide pasiboak erabiliz: isolamendu handiagoak, zubi termikoak ezabatzea, transmisio termikoko koefiziente txiki-ko arotzeria eta beirak, kanpoko eguzki-babesak eta hermetikotasuna hobetzea.

– Lehentasuna emango zaio, halaber, energia berriztagarriak erabiltzeari, eraikinetan sortutakoehi nahiz inguruan sortutakoehi (bero-ponpa geotermikoak edo aerotermikoak, eguzki-panelak estalkian, fatxadak eta abar), iturri ez-berriztagarrietatik datozen energiak kaltetan, hala nola petroliotik eratorritakoetan.

– Ingurune geografikotik gertu lortutako materialak, produktuak eta sistemak erabiltzeari emango zaio lehentasuna, beharrezkoak ez diren garraio-gastuak saihesteko; era berean, birziklatutako materialei emango zaie lehentasuna.

– Eraikitzen ari direnean, nekez ordezkara daitezkeen edo mantentzeko garestiak diren material hauskorak saihestuko dira, baita kolore ilunak ere, eguzki aldera orientatuta daudenean bero handia xurgatzen baitute.

– Materialak berrerabiltzea eta birziklatzea sustatuko da, baita lehengai ugariarekin egindako materialak eta karbono-aztarna txiki-ko produktuak eta sistemak erabiltzea ere.

– PVCaren ordezkara aukerak erabiliko dira saneamendu-, hornidura- edo elektrizitate-instalazioetan. Ez dira erabiliko energia handia behar duten materialak, aluminioa, adibidez.

– Lorategi-elementuen (landare-estalkiak eta -fatxadak, zuhaitzak eta soropila urbanizazio pribatuetan, besteak beste) erabilera sustatuko da, eraikinen baldintza klimatiko kaltegarriak arintzen laguntzeko: eguzki-aldia udan, hotza neguan, hai-zeari aurre egiteko babesa eta abar.

– Espezie autoktonoak erabiliko dira, kokatuta dauden klimara egokituta daudenak (ureztatu eta inausi behar ez direnak, edo zaintza berezirik behar ez dutenak), mantentze-lanak ahalik eta txiki-ko izan daitezkeen.

– Ura kontsumitzeko sistemak eraginkorrak izango dira: deskarga bikoitzeko komun-ontziak, ur grisak (konketa, dutxa eta abar) eta euri-urak aprobetxatzen dituztenak; difusoreak dituzten ur-iturri termostatikokoak; eta abar.

los espacios con altura superior a 2,20 metros. Los espacios con altura inferior a 2,20 metros se permitirán únicamente como altillos para instalaciones, sin posibilidad de ocupación permanente por personas.

– Criterio para la medición de la altura de edificación y de las plantas.

1. La altura de la edificación se medirá desde la cota media de la acera o espacio libre suavizado, lindante con la respectiva fachada, verticalmente sobre el plano de la fachada hasta la cara inferior del plano inclinado de de la cubierta o hasta la cara inferior del forjado que cubre la última planta.

2. Cuando el edificio da frente a dos calles o espacios públicos, la altura se mide en la fachada que se encuentra con la rasante más alta.

3. La altura de una planta se mide desde la cara superior del forjado (o de la solera) en que se apoya a la cara superior del forjado que la cubre. En las plantas bajocubierta, la altura se mide en la cara exterior de la fachada. En los forjados de madera vista, la referencia superior para medir la altura será la parte baja del solivo o correa.

CAPÍTULO 2

CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS EDIFICIOS

Artículo 4. *Criterios de sostenibilidad.*

– Se dará prioridad a la mejora de la envolvente de los edificios mediante soluciones pasivas que no demandan energía durante la vida del edificio, como mayores aislamientos, eliminación de puentes térmicos, carpinterías y vidrios con bajos coeficientes de transmisión térmica, protecciones solares exteriores y mejora de la hermeticidad.

– Se dará prioridad al recurso a energías renovables producidas en los edificios o en su entorno (bombas de calor geotérmicas o aerotérmicas, paneles solares en cubierta, fachadas, etc.) en detrimento de energías procedentes de fuentes no renovables como las derivadas del petróleo.

– Se priorizará la utilización de materiales, productos y sistemas obtenidos en la proximidad del entorno geográfico con el fin de evitar gastos innecesarios de transporte, priorizando los materiales provenientes de reciclaje.

– En construcción se evitarán materiales frágiles, difícilmente reemplazables o de mantenimiento costoso y los colores oscuros con alta absorción de calor en orientaciones con soleamiento abundante.

– Se promoverá la reutilización y el reciclaje así como el empleo de materiales fabricados con materias primas abundantes y productos y sistemas de baja huella de carbono.

– Se utilizarán alternativas al PVC en las instalaciones de saneamiento, abastecimiento o electricidad. Se evitarán materiales con altas necesidades energéticas para su elaboración, como el aluminio.

– Se promoverá la incorporación de elementos ajardinados (cubiertas y fachadas vegetales, árboles y césped en las urbanizaciones privadas, etc.) de forma que contribuyan a amortiguar las condiciones climáticas adversas sobre los edificios: soleamiento en verano, frío en invierno, protección frente al viento, etc.

– Se recurrirá a especies autóctonas, adaptadas al clima en el que se ubican, que no requieran riego ni podas y cuidados especiales, de forma tal que su mantenimiento sea mínimo.

– Los sistemas de consumo de agua serán eficientes, como tanques de inodoros de doble descarga con aprovechamiento de aguas grises (lavabo, ducha, etc.) y pluviales, grifos termostáticos de agua con difusores, etc.

– Berokuntzako eta etxeko ur beroko sistema zentralizatuei emango zaie lehentasuna, gastuak etxebizitza bakoitzeko berezita.

– Temperatura baxuko sistema termikoak erabiltzen saiatu beharko da, baita Kudeaketa-sistema adimendunak ere, etxebizitzaren erabiltzaileak energiaren erabileran eraginkortasun handiagoa lor dezan eta energia-gastua kontrolatzeko gaitasuna izan dezan.

– Eraikinak birgaitzeari eta hutsik edo erabiltzen ez diren etxebizitzak okupatzeari emango zaio lehentasuna.

– Oin berriko etxebizitza-eraikinetan, gutxienez bi orientazio fatxadak eskatuko dira, aireztapen gurutzatua bermatzeko.

5. artikulua. Eraikinen ekoeraginkortasun-irizpideak.

Eraikinak ekoeraginkorrak izango dira. Eraginkorrak izango dira baliabideen erabilerari dagokionez, bereziki energiaren, materialen eta uraren kontsumoari dagokionez; energia berriztagarrien erabilera sustatuko dute, kanpoko energia gutxi beharko dute behar bezala funtzionatzeko, euri-uren eta lurpeko uren erabilera egokia egingo dute eta behar bezala kudeatuko dituzte hondakin-urak, ingurumen-ziurtagiria duten materialak erabiliz.

Isolamendu handiko eraikinak eraiki eta birgaitu beharko dira, zubi termikoen eta nahi gabeko aire-iragazketen kontrol zorrotza egin beharko da, prestazio termiko handiko arotzeriak erabili beharko dira eta eguzkiaren aprobetxamendu optimoa egin beharko da barneko airearen kalitate ona bermatzeko, beroa berreskuratzen duten aireztapen kontrolatuko sistemak erabiliz.

Material naturalen erabilera sustatuko da, betiere erauzketa-, garraio- eta eraldatze-prozesuetan behar den energia kontuan hartuta, eta tokiko produktuei eta sistemei emango zaie lehentasuna, naturan duten eragina txikiagotzeko (ingurumen-jasangarritasuna) eta inguruneke ekonomiari laguntzeko (gizarte-jasangarritasuna). Irizpide horiek ebaluagarriak izango dira proiektuen eta obren lizitazioetan.

Gutxienez, honako neurri hauek hartu beharko dira kontuan:

– Temperatura baxuko sistema termikoak ezartzea.

– Kudeaketa-sistema adimendunak txertatzea, etxebizitzaren erabiltzaileak energiaren erabileran eraginkortasun handiagoa lor dezan eta energia-gastua kontrolatzeko gaitasuna izan dezan.

– Duxtetan eta komun-ontzietan txorrota termostatikoak jarzea, eta deskarga bikoitzeko komun-ontziak erabiltzea.

– Garbigailuak eta ontzi-garbigailuak Etxeko Ur Beroaren sarrera konektatzea.

Era berean, eraikin eraginkorrak sustatuko dira, honako hauek kontuan hartuta:

– Urteko kWh/m² kontsumoak.

EKT betetzen duten kontsumo ertaineko eraikinak.

Kontsumo txikiko eraikinak, EKT eta 15/25 kWh/m² artean.

Kontsumo ia nulua duten eraikinak: ≤15 kWh/m² obra berria eta ≤25 kWh/m² birgaitzean.

– Kg CO₂ isuriak/m² urtean (47/2007 Errege Dekretuaren arabera).

A energia-kalifikazioa duten eraikinak.

B energia-kalifikazioa duten eraikinak.

C energia-kalifikazioa duten eraikinak (hori da gutxienez egoitza-erabilera duten eraikinetan).

D energia-kalifikazioa duten eraikinak (hori da gutxienez elkartasun publikoko erabilera duten eraikinetan).

– Se dará prioridad a sistemas de calefacción y ACS centralizados, convenientemente discriminados los gastos de forma individual para cada vivienda.

– Se procurará incorporar sistemas térmicos de baja temperatura, así como sistemas inteligentes de gestión para lograr una mayor eficiencia y capacidad de control del gasto energético por parte del usuario de la vivienda.

– Se primará la rehabilitación de edificios y la ocupación de las viviendas vacías o en desuso.

– En edificios de vivienda de nueva planta se exigirán al menos fachadas a dos orientaciones con el fin de garantizar la ventilación cruzada.

Artículo 5. Criterios de ecoeficiencia en los edificios.

Los edificios serán ecoeficientes. Serán eficientes en relación con el uso de recursos, en particular en lo referente al consumo de energía, materiales y agua, favorecerán el uso de energías renovables, necesitarán poca energía exterior para su adecuado funcionamiento, harán un uso adecuado del agua procedente de la lluvia y de las aguas subterráneas y gestionarán adecuadamente las aguas residuales, utilizando materiales con certificación medioambiental.

Se deberán construir y rehabilitar edificios con un alto grado de aislamiento, un control riguroso de los puentes térmicos y de las infiltraciones de aire indeseadas, unas carpinterías de altas prestaciones térmicas y un aprovechamiento óptimo del soleamiento garantizando una buena calidad de aire interior mediante sistemas de ventilación controlada con recuperación de calor.

Se promoverá el empleo de materiales naturales, teniendo en cuenta la energía requerida en los procesos de extracción, transporte y transformación y priorizando productos y sistemas locales con el fin de minimizar su impacto en la naturaleza (sostenibilidad ambiental) y favorecer la economía del entorno (sostenibilidad social) resultando estos criterios evaluables en las licitaciones de proyectos y obras.

Como mínimo se tendrán en cuenta las siguientes medidas:

– Incorporar sistemas térmicos de baja temperatura.

– Incorporar sistemas inteligentes de gestión para lograr una mayor eficiencia y capacidad de control del gasto energético por parte del usuario de la vivienda.

– Utilizar grifos termostáticos en duchas y bañeras e inodoros de doble descarga.

– Conectar las lavadoras y lavavajillas a la red de Agua Caliente Sanitaria.

Se promoverán igualmente los edificios eficientes tomando en consideración:

– Consumos kWh/(m²-año).

Edificios de consumo medio cumplen CTE.

Edificios de consumo bajo entre CTE y 15/25 kWh/(m²-año).

Edificios de consumo casi nulo ≤ 15 kWh/(m²-año) en obra nueva y ≤ 25 kWh/(m²-año) en rehabilitación.

– Emisiones Kg CO₂ /m² año (según RD 47/2007).

Edificios de calificación Energética A.

Edificios de calificación Energética B.

Edificios de calificación Energética C (mínima para edificios de Residencial Vivienda).

Edificios de calificación Energética D (mínima para edificios de Pública Concurrencia).

6. artikulua. Faseka birgaitzeko irizpideak.

Etxebizitza-erakinen eta hirugarren sektoreko eraikinen birgaitze-lanetan, ingurutzaila faseka birgaitu behar denean, esku-hartzeetan ordena honi jarraituko zaio ahal izanez gero:

1. Estalkia.
2. Leihoetako arotzeria.
 - Iparraldeko eta mendebaldeko fatxadak.
 - Ekialdeko eta hegoaldeko fatxadak.
3. Fatxaden isolamendua.
 - Iparraldeko eta mendebaldeko fatxadak.
 - Ekialdeko eta hegoaldeko fatxadak.

7. artikulua. Kokalekua, zerbitzuak eta instalazioak.

Eraikinek indarrean dagoen hirigintza- eta eraikuntza-araudiarekin bat etorri beharko dute, eta honako zerbitzu eta instalazio hauek izan beharko dituzte (edo hala badagokio, horiek hornitzeko lanak baimendu beharko dira):

1. Ibilgailuen sarbidea lurzatiaren mugaraino. Gainera, Eraikuntza Kode Teknikoan (CTE-SI) jasotako hurbiltze-baldintzak eta inguruko baldintzak bete beharko dira.
2. Lokal teknikoetarako eta hiri-hondakinen gaikako bilketarako eremuak.
3. Edateko uraren eta energia elektrikoaren hornidura, eraikinean lehenik dagoen edo aurreikusita dagoen erabilera asetzeko moduko emariarekin eta potentziarekin; eta suteen aurka babesteko ekipoen sarea, indarrean dagoen araudiarekin bat etorritik.
4. Euri-urak eta ur beltzak bereizteko saneamendu-sarea.

Eraikin isolatuen kasuan, ur beltzen saneamendua hobi septiko batekin konponduko da. Hobi horrek honako ezaugarri hauek izango ditu: CE marka duen sistema aurrefabrikatu bat izango du, eta dekantazio-digestiorako eremu bat eta beraiazko material sintetiko betetako iragazki biologiko bat izango ditu. Urak isuri aurretik, laginak hartzeko kutxatila bat instalatuko da. Euri-urak lurzoru pribatibora edo drainatze-kutxatila batera isuriko dira hodi baten bidez, eta guztiz debekatuta egongo da areka, bide edo galtzada-saretetara isurtzea.

5. Telekomunikazio-instalazioak.

Etxebizitza-erakinek eta industria-erakinek postontziak eta bideo-atezainak izan beharko dituzte.

Egoitza-erabilera ez duten eraikinetako solairuetan (merkataritza-lokaletan, aparkalekuetan eta abarretan), eraikinek aireztatzeko eta kea eta gasak husteko hodiak izan beharko dituzte eraikinaren gainerako solairuetatik aparte, eta estalkiraino eramango dira.

Beheko merkataritza-solairuetako hodien sekzioak kalkulazterakoan, honako hau hartu behar da kontuan: barneko airearen kalitateak IDA3 izan behar du gutxienez, eta 10 berritze izan behar ditu orduko. Hodiak kanpaiak ateratzeko elementuekin osatuko dira (250 mm-ko barneko bat 200 m² bakoitzeko).

8. artikulua. Irisgarritasuna.

8.1. Irisgarritasun-baldintzak.

– Behar bezala ziurtatu beharko da eraikinak barrura sartzeko aukera ematen duela eta elementu komunekin (garajekin, trastelekuekin, etxebizitzekin, lokalekin eta erabilera komunitarioko beste gela batzuekin) komunikatuta dagoela, solairu guztietan eta inolako diskriminaziorik gabe, modu independentean eta pertsona guztientzako modu seguruan. Baldintza hori betetzeko, irisgarritasun egokia izateko moduan proiektatu eta eraiki beharko da eraikina, Estatuan eta autonomia-erkidegoetan indarrean dagoen araudian zehaztutakoa kontuan hartuta.

Artículo 6. Criterios de rehabilitación en fases.

En las obras de rehabilitación de los edificios de vivienda y terciarios, para los casos de rehabilitación por fases de la envolvente, se procurará seguir el siguiente orden en las intervenciones:

- 1.º Cubierta.
- 2.º Carpintería de ventanas.
 - Fachadas Norte y Oeste.
 - Fachadas Este y Sur.
- 3.º Aislamiento de fachadas.
 - Fachadas Norte y Oeste.
 - Fachadas Este y Sur.

Artículo 7. Emplazamiento, servicios e instalaciones.

Los edificios deberán situarse acordes a la normativa urbanística y de edificación vigentes y disponer, o en su caso permitir, la realización de las obras conducentes a la dotación de los siguientes servicios e instalaciones:

1. Acceso rodado hasta el límite de parcela y cumplir las condiciones de aproximación y entorno del CTE.SI.
2. Espacios para locales técnicos y recogida selectiva de residuos urbanos.
3. Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para el uso existente o previsto del edificio, así como la red para equipos de protección contra incendios acorde a la normativa vigente.
4. Red de saneamiento separativo de aguas pluviales y fecales.

En caso de edificaciones aisladas, el saneamiento de aguas negras se resolverá con fosa séptica con las siguientes características: Será un sistema prefabricado con marcado CE que constará de una zona de decantación-digestión y de un filtro biológico percolador con relleno de material sintético específico. Previo al vertido se instalará una arqueta de toma de muestras. Las aguas pluviales se verterán al terreno privativo o mediante conducto hasta una arqueta de drenaje, quedando prohibido el vertido a cunetas, viales o rejillas de calzada.

5. Instalaciones de telecomunicación.

Los edificios de vivienda y los industriales deberán estar provistos de buzones postales y video-portero.

En plantas de edificios que no tengan el uso característico de vivienda, como son los locales comerciales, aparcamientos, etc. estos deberán disponer además de conductos de ventilación y de evacuación de humos y gases, independientes de los del resto del edificio y serán llevados hasta cubierta.

Para el cálculo de las secciones de conductos en plantas bajas comerciales se tendrá en cuenta que la calidad del aire interior será, al menos IDA3, con 10 renovaciones por hora. Los conductos se complementarán con elementos de extracción de campanas, con uno de 250 mm interior por cada 200 m².

Artículo 8. Accesibilidad.

8.1. Condiciones de accesibilidad.

– Se asegurará que el edificio facilita el acceso a su interior y la comunicación con sus elementos comunes, con los garajes, con los trasteros, viviendas, locales y otras dependencias anejas de uso comunitario, en todas sus plantas, no discriminatoria, independiente y segura para todas las personas. Para satisfacer esta condición, el edificio será proyectado y construido de forma que posea una accesibilidad adecuada según se especifica en la Normativa vigente de ámbito estatal y autonómico.

– Oin berriko eraikinetan, zirkulazioko gune eta elementu komunak proiektatzeko eta gauzatzeko orduan saihestu egin beharko dira angelu hilak, atzeraemanguneak, izkinak, espazio ilunak eta erabiltzaileen segurtasuna arriskuan jar dezaketen espazioak. Atarira sartzeko kanpoko atetik igogailuraino edo eskailleraren lehen zatiraino doan ibilbidea edozein zirkulazio- norabidetatik ikusteko modukoa izango da, zuzenean nahiz ispi-luen bitartez. Argiak pizteko eta itzaltzeko kontrola izango du, pertsonen presentzia detektatzeko sistema bat erabiliz.

– Erabilera publikoko eremuekin muga egiten duten eraikin berrien atariak hemen ezarriko dira: normalean jendea ibiltzen den erabilera publiko nagusiko kalearen edo eremuaren aurrean dagoen fatxadan, edo horietatik behar bezala ikusten diren albokoetan. Ezin izango dira kokatu bigarren mailako erabilera publikoko kale edo eremuetan, atzeko aldeetan edo jenderik ibiltzen ez den zokoguneetan.

– Ahal izanez gero, ez dira ezarriko ataria ikustea eragozten edo zailtzen duten elementuak (hormak, zokoak, zutabeak eta abar), kanpoan zein barruan.

– Atariaren fatxadak gardena izan behar du, gutxienez, azaleraren % 75ean, kanpotik barrualdea argi ikusi ahal izateko, eta alderantziz.

– Argiztapen egokia izango dute barnealdean zein kanpoaldean, erabiltzaileen segurtasuna bermatzeko, bereziki gauez. Instalazio horrek pizte automatikoko sistema bat izan behar du, presentzia-detektatzaileen edo argiztapen iraunkorraren bidez.

– Babes berezia behar duten eraikinen edo mota horretako eraikinak dauden inguruneen kasuan, beste irtenbide batzuk baimendu ahal izango dira, betiere babes-zehaztapenen esparruan justifikatzen badira.

– Estalkirako sarbidea –estalkia bera edo bertan instalatutako ekipoak mantentzeko– erabilera komuneko gune batetik antolatuko da eta giltza bidezko ixte-sistema bat izango du. Estalkirako irteerak gutxienez 80 x 80 cm-ko bao librea izango du.

8.2. Barne-zirkulazioa.

Behar bezala ziurtatu beharko da eraikinak barrura sartzeko eta elementu komunetan zirkulazio horizontalerako aukera ematen duela: solairu guztietan, pertsona guztien aldetik eta 0,80 x 0,80 x 2,20 m-ko higiezinekin. Baldintza hori bete ahal izateko, hura espazio-baldintza egokiak izateko moduan proiektatu eta eraiki beharko da, indarrean dagoen araudian zehaztutakoa kontuan hartuta.

9. artikulua. Eraikinen jabe eta erabiltzaileen erabilera-baldintzak.

– Eraikin baten erabilera, gozamina, mantentzea eta Kontserbazioa erabilera egokiaren irizpideen, Jabetza horizontalari buruzko Legearen eta Eraikuntzaren Antolamenduari buruzko Legean jasotako Eraikinaren Liburuan xedatutakoaren arabera-koak izango dira.

– Zatiketa horizontalaren xede den eraikin batean kokatutako edozein establezimendu, etxebizitza, lokal edo eranskinen jabeak bere jabetzarako eta eraikinaren elementu komunetan parte hartzeko eskubide eskusiboa izango du, obra berriaren deklarazioan zehazten denaren arabera. Erabiltzaileek, jabeak izan ala ez, behar bezala erabili behar dituzte eraikinak, jaso dituzten erabilera- eta mantentze-jarraibideak errespetatuz.

– Jabeakideen Erkidegoak nahitaez gauzatu beharko ditu eraikina eskatutako bizigarritasun-baldintzetan mantentzeko beharrezkotzat jotzen diren konponketak, eta jarduera gogaikarriak edo osasungaitzak saihestu beharko ditu eraikinaren barruan. Egoera onean mantendu beharko du eraikina, modu egokian erabiliz eta mantenduz.

– En edificios de nueva planta, los espacios y elementos comunes de circulación serán proyectados y ejecutados con una configuración espacial tal que eviten la existencia de ángulos muertos, retranqueos, esquinas, zonas oscuras y demás espacios que puedan poner en peligro la seguridad de los usuarios. Todo el recorrido desde la puerta exterior de acceso al portal hasta el ascensor o primer tramo de escalera deberá ser visible, directamente o mediante espejos, desde cualquier sentido de circulación. La iluminación dispondrá de un control de encendido y apagado por sistema de detección de presencia.

– Los portales de las nuevas edificaciones colindantes con espacios de uso público se implantarán en la fachada que dé frente a calle o espacio de uso público principal, habitualmente transitado, o en laterales suficientemente visibles desde los mismos; no podrán ubicarse en calles o espacios de uso público secundarios, traseros o fondos de saco no transitados.

– Se evitará la implantación de elementos (muros, recovecos, pilares, etc.), tanto exteriores como interiores que impidan o dificulten la visibilidad del portal.

– La fachada del portal será transparente como mínimo en el 75 % de su superficie, de forma que permita la visión clara del interior desde el exterior, y viceversa.

– Contarán con iluminación adecuada tanto en el interior como en el exterior, para garantizar la seguridad de sus usuarios/as, en particular en horario nocturno. Esta instalación deberá contar con un sistema de encendido automático mediante detectores de presencia o iluminación permanente.

– En el caso de edificios sujetos a especial protección o entornos en los que se sitúen edificios de este tipo, se puedan autorizar soluciones distintas, siempre que se justifiquen en el marco de las determinaciones de protección.

– El acceso a la cubierta para su mantenimiento o el de los equipos instalados en la misma se realizará mediante una escalera desde una zona de uso común, con sistema de cierre con llave. La salida a cubierta tendrá un hueco libre de al menos 80 x 80 cm.

8.2. Circulación interior.

Se asegurará que el edificio facilita el acceso a su interior y la circulación horizontal por sus elementos comunes en todas sus plantas por todas las personas y sus bienes muebles hasta unas dimensiones 0,80 x 0,80 x 2,20 m Para satisfacer esta condición, el edificio será proyectado y construido de forma que posea unas condiciones espaciales adecuadas de acuerdo con la Normativa vigente.

Artículo 9. Condiciones de uso para propietarios y usuarios en edificios.

– El uso, disfrute, mantenimiento y conservación de un edificio estará sometido a los criterios del buen uso, a la Ley de Propiedad horizontal y a lo dispuesto en el Libro del Edificio contemplado en la Ley de Ordenación de la Edificación.

– El propietario de cualquier establecimiento, vivienda, local o anejo ubicado en un edificio objeto de división horizontal tendrá derecho exclusivo a su propiedad y a una participación en los elementos comunes del inmueble según se establezca en la declaración de obra nueva. Los usuarios, sean o no propietarios, deben utilizar los edificios correctamente, respetando las instrucciones de uso y mantenimiento recibidas.

– La Comunidad de propietarios está obligada a realizar todas aquellas reparaciones que sean necesarias para conservar el edificio en las condiciones de habitabilidad exigibles y a evitar la realización en su interior de actividades molestas o insalubres. Tienen la obligación de conservar en buen estado la edificación mediante un uso y mantenimiento adecuados.

– Era berean, gauzatutako obraren dokumentazioa eta haren berme guztiak jaso, gorde eta transmititu beharko dira.

– Jabekideen Erkidegoak nahitaez egin beharko ditu eremu komun garbiketa- eta mantentze-lanak, hitzartu bezala; horrez gain, edukiontzien biltegian dauden hondakin arruntetarako eraikineko edukiontzien hustuketa kontrolatu beharko du, dagoen bilketa-sistemaren arabera. Gainera, eraikinak kontse-rbatzeko lanak egin beharko ditu, garbitasun- eta mantentze-baldintzak uneoro bete ahal izateko, segurtasun-, osasungarritasun- eta apainketa-baldintzetan.

3. KAPITULUA

EGOITZA-ERAIKINEN BALDINTZA KOMUNAK

10. artikulua. Parametro orokorrak.

10.1. Solairuen altuerak.

Sotoak.

– 2,20 metro. 2,00 m-ra arte murriztu ahal izango dira, instalazio edo habeak zintzilikatzeagatik.

Beheko solairuak.

– 2,20 m trastelekuetan eta garajeetan.

– 2,50 m oin berriko etxebizitzetan edo merkataritza-lokaletan gaitutako etxebizitzetan. 2,20 m-ra arte murriztu ahal izango dira lehendik dauden etxebizitzak birgaitzean.

– 2,80 m hirugarren sektoreko erabileretan.

Goiko solairuak.

– 2,20 m trastelekuetan.

– 2,50 m oin berriko etxebizitzetan edo etxebizitza-lokaletan gaitutako bulegoetan. 2,20 m-ra arte murriztu ahal izango dira lehendik dauden etxebizitzak birgaitzean.

10.2. Hegalak.

Teilatu-hegalak.

– Teilatu-hegalaren gehieneko hegala 100 cm-koa izango da, eta 20 cm gehiago luzatu ahal izango da hegal itxiak estaltzeko.

Balkoiak.

– Elementuen hegala araudi partikularrean ezarrita dago; hala ez badago, hegalak 100 cm izango ditu gehienez.

– Ez da hegalik onartuko 4 m-tik beherako zabalera duten kaleetan.

– 4 m-tik gorako zabalera duten kaleetan, debekatuta dago hartzen duten eremu publikotik (ibilgailuentzako bideetatik) 3,50 m-ra baino gutxiagora hegalak jartzea. Hegalak oinezkoentzako espaloi edo eremu publikoen gainean badaude, 3,00 m-ra arte murriztu ahal izango dira.

– Hegal irekiak eta itxiak eraiki ahal izango dira, betiere ingurune baldintza estetikoetara egokitzen badira. Irizpide orokor gisa, gehienez ere fatxaden luzera osoaren % 50 hartu ahal izango da fatxadaren, eta fatxada guztien artean banatu ahal izango dira, baita banaka ere, fatxada bakar batean. Hala ere, lehendik dauden eraikinetako fatxadak birgaitzeko lanetan, horien % 100 hartu ahal izango da, bizigarritasun-baldintzak hobetzeko edo estetika-arrazoiengatik.

– Balkoien alboko hegala 0,5 m-ra geratuko da, eta begiratorikiena eta hegal itxiarena, berriz, metro batera, fatxadaren mugatik aldameneko eraikin batera, baoen tratamendua dena dela.

10.3. Teilatupeko solairuaren erabilera-aldaketa.

Oro har, teilatupeko solairuak trasteleku gisa erabiliko dira.

– También deben recibir, conservar y transmitir la documentación de la obra ejecutada y las garantías con que ésta cuente.

– La Comunidad de propietarios está obligada a realizar las labores de limpieza y mantenimiento de las zonas comunes según lo haya acordado, a controlar el vaciado de los contenedores del edificio para residuos ordinarios ubicados en el almacén de contenedores según el sistema de recogida existente. También está obligada a realizar las labores de conservación de los edificios de forma que satisfagan permanentemente los requisitos exigibles de limpieza y mantenimiento en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

CAPÍTULO 3

CONDICIONES COMUNES A LOS EDIFICIOS RESIDENCIALES

Artículo 10. Parámetros generales.

10.1. Alturas de las diversas plantas.

Sótanos.

– 2,20 m. Se admiten reducciones hasta 2,00 m por cuelgue puntual de vigas o instalaciones.

Plantas Bajas.

– 2,20 m en trasteros y garajes.

– 2,50 m en viviendas de nueva planta o habilitadas en locales comerciales. Podrá reducirse hasta 2,20 m en la rehabilitación de viviendas existentes.

– 2,80 m en usos terciario.

Plantas Altas.

– 2,20 m en trasteros.

– 2,50 m en viviendas de nueva planta u oficinas habilitadas en locales de vivienda. Podrá reducirse hasta 2,20 m en la rehabilitación de viviendas existentes.

10.2. Vuelos.

Aleros.

– El vuelo máximo del alero será de 100 cm, ampliable 20 cm más para cubrir los vuelos cerrados.

Balcones.

– El vuelo de los distintos elementos queda establecido en la Normativa Particular; en ausencia de esa determinación el vuelo máximo será de 100 cm.

– No se admiten vuelos en calles con una anchura inferior a 4 metros.

– En las calles de anchura superior a 4 metros se prohíbe cualquier vuelo situado a menos de 3,50 m del espacio público (de los viales rodados) sobre el que se disponen. Si los vuelos se sitúan sobre aceras o espacios públicos peatonales, podrá reducirse hasta 3,00 metros.

– Se permite la construcción de vuelos abiertos y cerrados siempre que se adecuen a las condiciones estéticas del entorno aunque como criterio general su dimensión en fachada será como máximo el 50 % de la longitud total de las fachadas, pudiéndose repartirse por todas ellas o incluso de forma unitaria en un solo emplazamiento. No obstante, en obras de rehabilitación de fachadas de edificios existentes podrá llegar a ocuparse hasta el 100 % de las mismas a fin de mejorar las condiciones de habitabilidad o por cuestiones de índole estético.

– El vuelo lateral de los balcones deberá quedar a 0,5 m, y el de los miradores y vuelos cerrados, a 1 m, del límite de la fachada respecto a un edificio colindante, cualquiera que sea su tratamiento de huecos.

10.3. Cambio de uso de la planta bajo cubierta.

Por regla general, las plantas de bajo cubierta se utilizarán como trasteros.

Hala ere, espazioen altuerak eta baldintzek ahalbidetzen badute, etxebizitza gisa erabili ahal izango dira, honako baldintza hauekin:

– Teilatupeko espazioa ezin izango da handitu lehendik da goena baino azalera handiagoa izateko.

– Teilatupean lortutako pieza bizigarriari dagokienez, horiek ez dute izaera autonomorik izango, eta azken solairuko etxebizitzetan integratuta egongo dira. Etxebizitza horiek, berez, gutxieneko etxebizitza-azalera bete beharko dute, azalera osoaren % 50 gutxienez, eta sarbide bakarra izango dute.

– Azalera erabilgarriak etxebizitza berriak gaitzeko aukera ematen badu, elementu komunetatik sartuko da etxebizitza horietara. Igoailua nahitaez jarri beharko da teilatupea eraikinarren 4. solairuan badago edo 12 etxebizitza baino gehiago badaude.

– Teilatupeko solairuko etxebizitza berriek gutxienez bi bako izango dituzte fatxadara irekita, eta horietako bat egongela izango da.

– Bi kasuetan, hau da, etxebizitza-handitzeetan edo etxebizitza berrietan, proiektu teknikoa beharko da horiek gaitu ahal izateko, eta oso-osorik bete beharko dira bizigarritasun-baldintzak eta EKTa.

10.4. Egoitza-erabilerara aldatzea.

– Lokal baten erabilera egoitza-erabilerara aldatzen bada oso-osorik edo zati batean, hark ordenantza honetan eta EKTan ezarritako bizigarritasun-baldintzak bete beharko ditu, haren azalera dena dela.

11. artikulua. Lurzatiaren itxurak.

1. Hiri-lurzoruaren, lurzoru urbanizagarriaren eta lurzoru urbanizaezinaren araudi bereziak ezartzen ditu lurzatiaren itxiturek bete behar dituzten baldintzak. Horretarako, gehieneko eta gutxieneko altuera finka daiteke, baita itxitura motak ere: trinkoak, arinak eta mistoak.

a) Itxitura trinkoak harriz, hormigoi-blokez edo adreiluzko fabrikaz egingo dira. Hormigoi-blokeak edo adreiluzko fabrikak erabiliz gero, material horiek emokatuta eta margotuta geratuko dira, hau da, fatxada batek izango lukeen kalitate bereko akabera izango dute; oinplanoko trazadura jarraitua izango dute, eta bertan ez da irtengunerik edo atzeraemangunerik onartuko, lurzatiarako sarrerak kokatzeko salbu.

b) Itxitura arin gisa hartzen dira landarez edo erretikula moduko bat osatzen duten elementu bertikal eta horizontalez (metalezkoak edo zurezkoak) egiten direnak. Ez dira onartuko zutikoei eutsitako alanbrezko sare batekin bakarrik egindako itxiturak.

c) Itxitura arinetan, aurreko paragrafoan adierazitako bi elementu motak konbina daitezke; beraz, landaredia elementu zurrun batzuekin sendotuko da.

d) Itxitura mistoak metro bateko gehieneko altuera duen itxitura trinko batekin egingo dira eta landare-itxitura batekin osatuko dira. Itxitura horren altuera dagokion araudi berezian zehaztuko da.

2. Itxituraren altuera honako irizpide hauen arabera neuruko da:

a) Lerrokadura ofizialaren gainean dauden itxituren altuera eremu publikoaren sestratik neurtzen da. Hala ere, lurzatiaren sestra eremu publikoaren sestraren gainetik dagoenean, itxituraren altuera lurzatiaren sestratik neurtu ahal izango da; dena den, 80 cm-ko altuerara arte bakarrik izan daiteke trinkoa, eta altuera horretatik gorako itxitura jarri nahi izanez gero, gainerakoak arina izan beharko du. Gainera, ezin izango da gainditu 1,10 m-ko baranda baten segurtasun-altuera.

No obstante, si la altura y las condiciones de los espacios existentes así lo permiten, podrán destinarse a vivienda, con las siguientes condiciones:

– El espacio bajo cubierta no podrá ampliarse para disponer mayor superficie que la existente.

– En lo referente a las piezas habitables obtenidas en espacios bajo-cubierta no podrán tener carácter autónomo, debiendo estar integradas en las viviendas correspondientes del último piso, que por sí solas cumplirán con la superficie obligada de vivienda mínima, representando al menos el 50 % de la superficie total y desde dónde se dispondrá el único acceso a la ampliación.

– En el caso de que la superficie disponible permita la habilitación de nuevas viviendas, el acceso a las mismas se realizará desde los elementos comunes. Será necesaria la instalación de ascensor siempre y cuando el bajo cubierta esté en la planta 4.^a del edificio o suponga la existencia de más de 12 viviendas.

– Las nuevas viviendas en la planta bajo cubierta dispondrán, al menos de dos huecos abiertos a fachada, siendo uno de ellos la sala.

– En ambos casos, de ampliación o nueva vivienda, se requerirá proyecto técnico para su habilitación, cumplimentando las condiciones de habitabilidad y del CTE en su totalidad.

10.4. Cambio de uso a vivienda.

– En los casos en los que un local cambie su uso a vivienda de forma completa o parcial, deberá cumplir las condiciones de habitabilidad señaladas en esta Ordenanza y el CTE en su totalidad, independientemente de su superficie.

Artículo 11. Cierres de parcela.

1. La Normativa Particular tanto de suelo urbano, urbanizable como de suelo no urbanizable establece las condiciones que han de cumplir los cierres de parcela, pudiendo fijar para ello la altura máxima y mínima y el tipo de cierres distinguiendo macizos, ligeros y mixtos.

a) Los cierres macizos se fabricarán con piedra, bloque de hormigón o fábrica de ladrillo; en el caso de usar bloque de hormigón o fábrica de ladrillo estos materiales quedarán revocados y pintados, es decir, su acabado tendrá una calidad semejante a la que tendría una fachada; su trazado en planta será continuo, sin que se permitan realces ni retranqueos, salvo aquellos que busquen encuadrar las entradas en la parcela.

b) Se consideran cierres ligeros los formados por vegetación, o por elementos verticales y horizontales –metálicos o de madera– dispuestos formando una retícula. No se permite el cierre formado exclusivamente por una malla de alambre sujeta en pies derechos.

c) En los cierres ligeros pueden combinarse los dos tipos de elementos que se indican en el párrafo anterior, de modo que la vegetación queda reforzada por unos elementos rígidos.

d) Los cierres denominados mixtos combinarán un cierre macizo con una altura máxima de 1 m completado con un cierre vegetal cuya altura quedará definida en la normativa particular correspondiente.

2. La altura del cierre se mide de acuerdo con los siguientes criterios:

a) En los cierres situados sobre la alineación oficial, su altura se mide desde la rasante del espacio público. No obstante, cuando la rasante de la parcela se sitúa por encima de la rasante del espacio público, la altura del cierre podrá medirse desde la rasante de la parcela, pero sólo podrá ser macizo en una altura de 80 cm, de modo que el resto del cierre, si se eleva por encima de esa altura, será de tipo ligero y además no podrá superar la altura de seguridad de una barandilla, 1,10 m.

b) Lurzatia eta aldameneko lurzatiak bereizten dituzten mugen gainean kokatuta dauden itxituren kasuan, altuera handiean dagoen lurzatiaren lurzorutik neurtuko da itxituren altuera.

c) Bi kasu horietan (a eta b), sestra zehazteko, itxitura-hormaren muturrak eta lurra elkartzen dituen segmentuaren erdiko puntutik igarotzen den lerro horizontala hartuko da kon-tuan.

d) Muturreko bi puntu horien koten arteko aldea araudi bereziak baimendutako gehieneko altueraren erdia baino handiagoa denean, aurreko paragrafoan aipatutako lerro horizonta-laren ordeztu lerro mailakatu bat ezarriko da. Muturretan tarte horizontalak jarrita, lerro horrek behar adina segmentu horizontal izango ditu segmentu baten eta aldameneko arteko distantzia bertikala itxiturarako baimendutako gehieneko altueraren erdia baino handiagoa izan ez dadin.

e) Itxieraren goiko kota lurraren sestrekiko paraleloan jarri ahal izango da, sestrak lerro inklinatu baten parte direnean.

4. KAPITULUA

ETXEBIZITZA-ERAIKINEI APLIKATU BEHARREKO BALDINTZAK

12. artikulua. Babes ofizialeko etxebizitzak.

Babes ofizialeko etxebizitzaren araubidea oinarritzat hartuta eraikitzen denean, ezarritako arauak gailenduko dira aplikatze-koa den legeria espezifikokoaren gainetik, baita arau horiek orde-nantzetan zehaztutakoak bezain zorrotzak ez badira ere.

Ordenantzak modu subsidiarioan aplikatuko dira babes ofizia-leko etxebizitzari buruzko araudiak arautzen ez dituen alderdietan.

13. artikulua. Irisgarritasuna eta eskailerak.

Atariak etxebizitzetara, haien eranskinetara eta, hala bada-gokio, beste gizarte-ekipamendu batzuetara bakarrik izango du sarbidea. Eraikinean etxebizitzari lotu gabeko plazak dituzten ga-rajeak badaude, oinezkoentzako sarbide independente bat gai-tuko da kanpoaldetik.

Eraikin batera sartzeko atari komunak 2,00 m-ko zabalera eta 2,50 m-ko altuera librea izan behar ditu gutxienez, eta 2,00 x 2,50 m-ko laukizuzen bat inskribatu ahal izango da bertan.

Etxebizitza-eraikinetan, igogailu batek 24 etxebizitzari eman-gie zerbitzu gehienez ere.

Estalkirako sarbidea (hura mantendu ahal izateko) erabilera komunekok gune batean kokatuko da, giltzaz itxeko sistema bate-kin hornituta. Pertsona bat sartzeko moduko neurriak izan be-harko ditu, baita mantentze-lanetarako tresnak eta materialak sartzeko ere. Gutxienez 70 x 70 cm-koa izango da, eta eskala fin-ko ezkutagarria edo konponbide baliokide bat izango du.

14. artikulua. Eskailera baten gutxienezko neurriak.

Eraikuntza Kode Teknikoaren (CTE-SI) arabera, eskailera batek metro bateko zabalera izango du gutxienez.

Lehendik zeuden irisgarritasun-baldintzak hobetuko dituen beste edozein igogailu ezarritako gero, zaharberritze-, berreraikitze-edo handitze-obrez bestelako birgaitze-lanetan, 0,80 m-ra arte murriztu ahal izango da zabalera, baldin eta zabalera horrek okupatzaileak eraikinetik ateratzeko aukera ematen badu, be-tiere Eraikuntza Kode Teknikoaren (CTE-SI) arabera.

Etxebizitzaren barruan dauden eskailerek 0,80 m-ko zaba-lera izango dute gutxienez.

15. artikulua. Eskaileren argitasun- eta aireztapen-baldin-tzak.

Eskailerek argiztapen naturala eta, edozein kasutan, argiz-tapen artifiziala izango dute. Azken kasu horretan, batez bes-teko argiztapen horizontal mantendu (Em) hau izango dute: 350

b) Los cierres situados sobre los linderos que separan la parcela de las parcelas contiguas, la altura del cierre, se medirá desde el suelo de la parcela situada a mayor altura.

c) En ambos casos (a y b), para la determinación de la rasante, se considerará una línea horizontal que pasa por el punto medio del segmento que une los puntos de intersección de los extremos del muro de cierre con el terreno.

d) Cuando la diferencia de las cotas de estos dos puntos extremos es superior a la mitad de la altura máxima permitida por la Normativa Particular, la línea horizontal a que se refiere el párrafo anterior se sustituirá por una línea escalonada que, disponiendo tramos horizontales en los extremos, contenga tantos segmentos horizontales como sean precisos para que la distancia vertical entre un segmento y los contiguos no sea superior a la mitad de la altura máxima permitida para el cerramiento.

e) También se permitirá que la cota superior del cerramiento se disponga en paralelo a las rasantes del terreno cuando éstas formen parte de una línea inclinada.

CAPÍTULO 4

CONDICIONES APLICABLES A LOS EDIFICIOS DE VIVIENDA

Artículo 12. Viviendas de VPO.

Cuando se construya al amparo del régimen de VPO prevalecerán las normas establecidas al respecto por la legislación específica aplicable, aun cuando las mismas resulten menos exigentes que las definidas en las ordenanzas.

Las ordenanzas se aplicarán con carácter subsidiario en aquellos aspectos no regulados por la normativa de VPO.

Artículo 13. Accesibilidad y escaleras.

El portal sólo dará acceso a las viviendas, a los anejos de las mismas así como, en su caso, a otros equipamientos sociales. Siempre que existan en el edificio garajes con plazas no vinculadas a las viviendas, se habilitará un acceso peatonal independiente desde el exterior.

El portal de acceso común a un edificio deberá disponer de una anchura mínima de 2,00 m y una altura libre mínima de 2,50 m, pudiendo inscribirse en él un rectángulo de 2,00 x 2,50 m.

En edificios de vivienda el número máximo de viviendas servidas por un ascensor será de 24.

El acceso a la cubierta para su mantenimiento se dispondrá desde una zona de uso común, con sistema de cierre con llave. Deberá tener las dimensiones suficientes para el paso de una persona, herramientas y materiales para realizar el mantenimiento. Como mínimo será de 70 x 70 cm, contando con una escala fija, escamoteable o solución equivalente.

Artículo 14. Dimensiones mínimas de una escalera.

La anchura mínima de una escalera será de 1,00 metro, según CTE.SI.

En los casos de introducción de cualquier ascensor que mejore las condiciones preexistentes de accesibilidad, en obras de rehabilitación diferentes a las de reforma, reedificación o ampliación, el ancho podrá reducirse hasta 0,80 m, siempre que esa anchura permita la evacuación de los ocupantes de acuerdo con el CTE.SI.

Las escaleras situadas en el interior de la vivienda tendrán 0,80 m de anchura como mínimo.

Artículo 15. Condiciones de iluminación y ventilación de las escaleras.

Las escaleras podrán disponer de iluminación natural y en cualquier caso de iluminación artificial con una iluminancia media horizontal mantenida (Em) comprendida entre: 350 ≥ Em

≥ Em ≥ 500 lux. Eraikuntza Kode Teknikoko «Segurtasuna, argiztapen desegokiak sortutako arriskuaren aurrean» agiria (OD-ESI 4) bete beharko dute.

Aireztapen egokia izango dute, suteen aurkako segurtasun-baldintzei jarraikiz, Eraikuntza Kode Teknikoan (CTE.SI) adierazitakoaren arabera.

1) Eraikineko eskailera komun guztiek eguneko argiztapen naturala izango dute, goitik sartzen dena nahiz fatxadetatik edo patioetatik sartzen dena; argiztapen artifiziala ere izango dute.

2) Argia sartzeko baoaren gutxieneko azalera 1,00 m²-koa izango da solairu bakoitzean, eta aireztatzeko azalera haren herenera murriztu daiteke.

3) Argiztapena goitik sartzen denean, eskaileraren begiak gutxienez 0,08 H-ko diametroko zirkulu bat egiteko modukoa izan behar du (H: eskailera hasten den puntutik argi-zuloaren batez besteko altuerara dagoen altuera). Aireztapena bermatzeko, zabalduko diren tarteen gutxieneko azalera argi-zuloaren azalera-aren % 10ekoa edo barrutiaren azalera-aren 1/20koa izango da.

4) Igogailu bat eskaileraren begia okupatuz instalatzen denean, eskaileraren nahitaezko aireztapena mantenduko da ataritik estalkira doan hodi baten bitartez (200 mm-ko diametroa izan behar du gutxienez), erauzketa natural edo behartuko sistema batekin.

16. artikulua. Perimetroan itxitako patioak.

Oin berriko obren, berreraikitze-lanen edo handitze-lanen kasuan, patioen gutxieneko neurriak ondorengo taularekin bat etorri daitezkeen diametro inskribatuak definituko ditu, patioaren bitartez beren argiztapen eta aireztapenari irtenbide bat emango dioten lokalaren erabileraren arabera, eta lokal horien zoruaren eta patioaren gainaldearen artean dagoen altueraren (H) arabera:

Lokalaren erabilera edo etxebizitza mota	Patioan inskribatutako zirkuluaren diametroa (m)
Familia bakarreko etxebizitzak, patio independentea dutenak	Ø ≥ 3
Etxebizitzak altueran edo patio partekatua:	
Jangela, egongela	Ø ≥ H ≥ 3
Logela eta sukaldea	Ø ≥ 1/3 H ≥ 3
Komunak eta esekilekua	Ø ≥ 3/20 H ≥ 3
Eskailerak	Ø ≥ 3/20 H ≥ 2

Patioak estali egin daitezke, etengabe argizatzen eta aireztatzen direla ziurtatzen bada. Hori bermatzeko, eremu eraginkorren batura betetzen duten aireztapen-irekidurak egingo dira, horietatik aireztatzen diren lokaletako gutxieneko aireztapen-emariaren arabera; irekigune horiek patioaren azalera-aren ehuneko hamarretik (% 10) gorako eremua hartuko dute guztira. Patioak argizatzen dituzten argi-zuloetako elementu gardenen (egiturarik gabe) proiektzio horizontalaren azalera patio horretarako eskatzen den gutxieneko azalera-aren % 100 izango da gutxienez, eta azalera-aren 2/3-etik gorakoa kasu guztietan.

Patioaren barruko zoruak sifoi-hustubidea izango du.

Gainerako birgaitze-jardueretan, orain arteko neurriak errespetatuko dira, eta irekitze-lan berrien kasuan, patioek honako neurri hauek izango dituzte gutxienez:

– Patiora ematen duten logelen eta egongelen kasuan, patioan Ø ≥ 2,00 m-ko zirkulu bat inskribatu ahal izango da eta S ≥ 7,00 m²-ko azalera izango du.

– Patiora ematen duten sukaldeen kasuan, sukaldean Ø ≥ 1,50 m-ko zirkulua inskribatu ahal izango da eta S ≥ 4,00 m²-ko azalera izango du.

≥ 500 lux. Cumplirán el DB-SUA 4 «Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada» del CTE.

Dispondrán de ventilación adecuada de acuerdo a las condiciones de Seguridad en caso de incendio, según lo señalado en el CTE.SI.

1) Toda escalera común de la edificación contará con iluminación natural diurna, bien sea cenital o a través de fachadas o patios, y artificial complementaria.

2) La superficie mínima del hueco de iluminación en cada planta será de 1,00 m², pudiendo reducirse la destinada a ventilación a 1/3 de la misma.

3) En los casos en que la iluminación sea cenital, el ojo de la escalera permitirá la inscripción de un círculo de diámetro mínimo 0,08 H, siendo H la altura desde el arranque de la escalera hasta la altura media del lucero; garantizándose la ventilación mediante aberturas con una superficie mínima igual al 10 % de la superficie del lucero o 1/20 de la superficie del recinto.

4) Cuando se instale un ascensor ocupando el ojo de la escalera, se mantendrá una ventilación forzada de la misma mediante un conducto desde el portal hasta la cubierta de 200 mm de diámetro mínimo, con sistema de extracción natural o forzada.

Artículo 16. Patios cerrados en su perímetro.

En los casos de obras de nueva planta, reedificación o ampliación, las dimensiones mínimas de los patios estarán definidas por el diámetro inscrito exigible de acuerdo con la siguiente tabla, en función del uso de los locales que resuelvan su ventilación e iluminación a través del patio y de la altura (H) existente entre el suelo de dichos locales y la coronación del patio:

Uso del local o tipo de vivienda	Diámetro del círculo inscrito en el patio (m)
Viviendas unifamiliares con patio independiente	Ø ≥ 3
Viviendas en altura o con patio compartido:	
Sala comedor, estar	Ø ≥ H ≥ 3
Dormitorio y cocina	Ø ≥ 1/3 H ≥ 3
Aseos y tendadero	Ø ≥ 3/20 H ≥ 3
Escaleras	Ø ≥ 3/20 H ≥ 2

Los patios podrán cubrirse, siempre que se asegure su iluminación y ventilación continua. Esta última se garantizará mediante aberturas de ventilación que cumplan el sumatorio de áreas efectivas en función de los caudales de ventilación mínimos exigidos de locales que ventilen a través de los mismos, siendo como mínimo superior al diez por ciento (10 %) de la superficie del patio. La superficie en proyección horizontal de los elementos transparentes de los lucernarios, libres de estructura, que iluminan los patios será como mínimo del 100 % de la superficie mínima exigida para dicho patio y siempre superior a 2/3 de su superficie.

El suelo interior del patio estará dotado de sumidero sifónico.

En el resto de actuaciones de rehabilitación se respetarán las dimensiones existentes y en el caso de nuevas aperturas, los patios dispondrán las siguientes dimensiones mínimas:

– Para dormitorios y cuartos de estar que den a él podrá inscribirse en el patio un círculo de Ø ≥ 2,00 m y tendrá una superficie S ≥ 7,00 m².

– Para cocinas que den a un patio, en éste se podrá inscribirse un círculo de Ø ≥ 1,50 m y tendrá una superficie S ≥ 4,00 m².

17. artikulua. Etxebizitzen orientazioak.

Ez dira onartuko iparralderantz bakarrik orientatuta dauden oin berriko etxebizitzak. Era berean, ez da egoitza-erabilerririk baimenduko gutxienez ordubeteko eguzkialdia ez duten lokale-tan.

Honako orientazio hauei emango zaie lehentasuna:

- Egongelak eta jangelak hegoaldean.
- Logelak mendebaldean.
- Sukaldeak ekialdean.
- Komunak iparraldean.

Hegoaldera ($\pm 45^\circ$) eta mendebaldera begira dauden baoek eguzkitik babesteko mekanismo bat izango dute. Hegoaldean nahikoak izango dira metro batetik gorako hegalak, eta mendebaldean, berriz, eguzkitik babesteko mekanismo bat jarri beharko da baoaren kanpoaldetik.

18. artikulua. Kanpo-tratamenduaren baldintzak.

Beheko solairuetako lokalak gaitzen diren kasuetan salbu (horiek proiektu tekniko espezifiko bat izan behar dute), fatxadetan edozein aldaketa puntual egiteko (balkoi-itxierak, igogailuen instalazioa eta abar) ezinbesteko baldintza izango da eraikineko fatxadetan proiektu oso bat idaztea.

Fatxaden tratamendua modu bateratuan egingo da, blokeka edo hiri-unitateka, multzo osoaren tipologiaren eta tratamenduari araberak. Unitate independenteen arabera eginez gero, multzoko gainerako eraikinek lehenengoaren jarraibideei jarraituko diete.

Edozein jarduketa edo obratan, debekatuta dago fatxadetan telekomunikazio-antena, aire giro-tukatuak eta tximiniak jarzea, bizitegi-erakin isolatuetako beheko solairuetako merkataritza-erabilerraren ondoriozkoak izan ezik, horiek berariazko proiektu izango baitute.

5. KAPITULUA

ETXEBIZITZA BERRIEN EDO BERRERAIKI, ERABERRITU EDO HANDITUTAKO ETXEBIZITZEN BIZIGARRITASUN-BALDINTZAK

19. artikulua. Segurtasun-baldintzak.

Etxebizitza batean bizi diren biztanleen erabilera pribatura eta intimora bideratutako gune bat da. Beraz, itxitura-sistema egokiak izango ditu, bertan bizi direnak ez diren beste pertsona batzuek baimenik gabe sartzeko aukerarik izan ez dezaten eta, sutea gertatuz gero, ebakuaziorako arazorik izan ez dezaten.

Etxebizitzan sartu ahal izateko, etxeak kanpotik deitzeko eta barrutik kanpokoa ikusteko gailu bat izango du, dibertsitate funtzionalera egokitua.

20. artikulua. Ekoeraginkortasun-baldintzak.

Ordenantza hauetako 2. kapituluan jasotako gomendioak hartuko dira kontuan, eta ahalik eta energia-baliabide gutxien kontsumitzeko, energia gehiago aurrezteko eta uraren arazoizko kontsumoa egiteko moduan proiektatu eta eraiki beharko da etxebizitza.

21. artikulua. Irisgarritasun-baldintzak.

Etxebizitzara zuzenean kanpoaldetik bakarrik sartu ahal izango da, edo berariaz xede horretarako prestatutako etxebizitzako gune pribatu edo komun baten bidez.

Baldintza hori betetzeko, eta indarrean dagoen araudian zehazten denaren arabera, irisgarritasun egokia bermatzeko moduan proiektatu eta eraikiko da etxebizitzarako sarbidea.

Artículo 17. Orientaciones en viviendas.

No se permitirán viviendas de nueva planta orientadas únicamente al Norte y tampoco se admitirá el uso residencial en locales que no cuenten como mínimo con una hora de soleamiento.

Se dará prioridad a las siguientes orientaciones:

- Salones y comedores sur.
- Dormitorios oeste.
- Cocinas este.
- Espacios de servicio norte.

Los huecos orientados a Sur ($\pm 45^\circ$) y Oeste contarán con un mecanismo de protección solar. Al Sur bastará con vuelos superiores a 1 m mientras que al Oeste será preciso aportar un mecanismo de protección solar por el exterior del hueco.

Artículo 18. Condiciones de tratamiento exterior.

Salvo en los casos de habilitación de los locales en plantas bajas, que contarán con proyecto técnico específico, cualquier modificación puntual de la fachada, como cierres de balcones, instalación de ascensores, etc., requerirá la redacción de un proyecto completo de las fachadas del edificio.

El tratamiento de las fachadas se realizará de forma unitaria por bloques o unidades urbanas, en función de la tipología y tratamiento del conjunto. En el caso de realizarse por unidades independientes, el resto de los edificios del conjunto seguirán las pautas del primero.

En cualquier actuación u obra, se prohíbe la instalación en las fachadas de antenas de telecomunicación, aparatos de aire acondicionado y chimeneas, a excepción de las resultantes de los usos comerciales de las plantas bajas de edificios residenciales aislados, que contarán con proyecto específico.

CAPÍTULO 5

CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS DE NUEVA PLANTA, REEDIFICACIÓN, REFORMA O AMPLIACIÓN

Artículo 19. Condiciones de seguridad.

La vivienda constituye un espacio destinado al uso privado e íntimo de sus moradores. Por lo tanto dispondrá de dispositivos de cierre adecuados de forma que no sea accesible desde el exterior para personas distintas de sus moradores sin el consentimiento de éstos y no produzcan problemas para la evacuación en caso de incendio.

El acceso a la vivienda dispondrá de un dispositivo de llamada desde el exterior y de reconocimiento visual desde el interior adaptado a la diversidad funcional.

Artículo 20. Condiciones de ecoeficiencia.

Se tomarán en consideración las recomendaciones recogidas en el Capítulo 2 de estas Ordenanzas, debiendo proyectarse y construirse la vivienda de forma que consuma menos recursos energéticos, permita mayor ahorro de energía y facilite un consumo racional del agua.

Artículo 21. Condiciones de accesibilidad.

Sólo se accederá a la vivienda directamente desde el exterior, o a través de espacio privativo de la vivienda o común del edificio destinado exclusivamente a tal fin.

Para satisfacer esta condición, el acceso hasta la vivienda será proyectado y construido de forma que posea una correcta accesibilidad según se especifica en la Normativa vigente.

22. artikulua. Bizigarritasun-baldintzak.

22.1. Gutxieneko programa.

– Etxebizitzak, gutxienez, egoteko, jateko eta kozinatzeko gela bat, logela bat, komun oso bat eta esekilekua jartzeko leku bat izango ditu.

– Hiru edo lau logelako etxebizitzetan, gutxienez bi komun egongo dira: horietako bat osoa eta bestea txikiagoa.

– Komun osoak konketa, komun-ontzia eta bainuontzia (gutxienez 1,40 m-ko luzerakoa) edo dutxa (gutxienez 0,80 x 0,80 m-koa) izango ditu. Nolanahi ere, dutxa bat hornitzea erabakitzen bada, bainuontzi bat jarri ahal izateko lekua utzi beharko da, paragrafo honetan ezarritako gutxieneko neurriak beteko dituen, eta dutxarekin gainditu ahal izango da. Komun txikiak konketa, komun-ontzia eta dutxa izango ditu.

– Etxebizitza guztiek izango dute arropak kanpoan lehortzeko sarbide zuzena. Arropa fatxadan zintzilikatzen denean, kaltetik ez ikusteko moduan babestu behar dira. Esekilekuak 5 m-ko edo hortik gorako soka bat jartzeko moduko neurriak izan behar ditu.

– Etxebizitzaren gutxieneko azalera –esekilekua kenduta– 35,00 m²(u) izango da.

– Lehendik dauden eta aurreikusita dauden etxebizitzak zati egin ahal izango dira etxebizitzaren gutxieneko batez besteko azalera eraikitako 75 m²-koa edo handiagoa bada, elementu komunak barne. Hala ere, «a.20. Dentsitate txikiko eraikuntzak» lurzatietako etxebizitzak zatietatik izango dira.

– Eraikin batean ezarri beharreko etxebizitzaren kopurua lehendik dagoena izango da gehienez, edo bestela, etxebizitzara bideratutako sabai-azaleraren eta higiezinako elementu komunaren arteko batura zati 75 m², beste erabilera batzuetako lokalak (merkataritzakoak, garajeak, trastelekuak eta abar) kontuan hartu gabe.

– Barne-espazioen birbanaketa eragiten duten obretan, lan horiek higiezinaren sostengu-egitura edo instalazio orokorrak ukitzen ez badituzte –horretarako proiektu tekniko bat aurkeztu beharko da–, gaur egungo egoeraren eta proposatutakoaren plano bat aurkeztu beharko da; hark aurrez ezarritako gutxienekoak bete beharko ditu. Hori bideragarria ez bada, udal-bulego teknikoak ezintasun horri buruzko berariazko txostena egingo du.

– Zurezko egitura duten eraikinetan, barruko trenkadak eraistean arkitektoak idatzitako txosten bat aurkeztu beharko da; txosten horretan, ziurtatu beharko da eraispene ez diotela eragiten eraikineko elementu guztien egonkortasunari.

22.2. Gelen gutxieneko azalera eta neurriak.

1) Etxebizitza guztietan, honela zehaztuko dira Egongelaren (E), Jangelaren (J) eta Sukaldearen (S) gutxieneko azalera erabilgarriak: logela kopurua eta gela bakoitzari erabilera bat edo gehiago esleitzen zaizkion kontuan hartuta:

	EJS	EJ	S
Logela bat	20	14	7
Bi logela	20	16	8
Hiru logela	24	18	9
Lau logela	24	20	10
Bost logela edo gehiago.....	26	22	12

2) Logelen gutxieneko azalera erabilgarria 6 m²-koa izango da banakoetan, eta 8 m²-koa birentzako logeletan. Etxebizitza orok 10 m²-ko edo gehiagoko logela bat izango du gutxienez. Azalera horiei armairurako espazioak –0,60 x 1,00 m-koak izango dira, gutxienez, banakako logeletan, eta 0,60 x 1,50 m-koak birentzako logeletan– edo azalera baliokideko baoak gehituko zaizkie.

Artículo 22. Condiciones de habitabilidad.

22.1. Programa mínimo.

– La vivienda constará como mínimo de una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio, un cuarto de aseo completo y un espacio destinado a tendedero.

– 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 lavabo, inodoro y bañera de dimensión mínima 1,40 m de largo o ducha de dimensión mínima 0,80 x 0,80 m En cualquier caso, si se opta por disponer de una ducha se dejará previsto un espacio para poderse disponer de una bañera que cumpla las dimensiones mínimas establecidas para la misma en este párrafo pudiendo superponerse con la de la ducha. El aseo secundario dispondrá de lavabo, inodoro y ducha.

– Todas las viviendas tendrán acceso directo a un tendedero de ropa al exterior. Cuando el tendido de ropa se realice a fachada deberá disponer de protección de vistas desde la calle. Las dimensiones del colgador permitirán situar en él una línea de tendido de longitud igual o superior a 5 m.

– La superficie mínima de vivienda –excluido tendedero– será de 35,00 m²(u).

– Las viviendas existentes y previstas podrán dividirse siempre que la superficie media mínima de las viviendas resultantes sea igual o superior a 75 m² construidos, incluyendo elementos comunes. Sin embargo, no se permite la división de las viviendas de las parcelas a.20. Edificación en bajo desarrollo.

– El número máximo de viviendas a implantar en un edificio serán las existentes o el resultado de dividir la superficie de techo destinado a vivienda más los elementos comunes del inmueble, sin incluir locales de otros usos (comerciales, garajes, trasteros, etc) entre 75 m².

– En las obras que supongan la redistribución de los espacios interiores y que no afecten a la estructura portante o las instalaciones generales del inmueble –para las cuales se presentará proyecto técnico–, deberá presentarse un plano con el estado actual y el propuesto, debiendo cumplir los mínimos establecidos anteriormente. En el caso de que ello no fuera viable, la oficina técnica municipal emitirá informe específico sobre esta imposibilidad.

– En los derribos de tabiquería interior en edificios con estructura de madera, se presentará un informe redactado por arquitecto en el que se certifique que los derribos no afectan a la estabilidad de todos los elementos del edificio.

22.2. Superficies y dimensiones mínimas de las piezas.

1) En toda vivienda, las superficies útiles mínimas del Estar (E), Comedor (C) y Cocina (K) se determinarán en función del número de dormitorios y de la asignación a cada pieza de uno o de más usos de acuerdo al siguiente cuadro:

	ECK	EC	K
Un dormitorio	20	14	7
Dos dormitorios	20	16	8
Tres dormitorios	24	18	9
Cuatro dormitorios.....	24	20	10
Cinco o más dormitorios	26	22	12

2) La superficie utilizable 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. A estas superficies se añadirán los espacios para armario, que se considerarán como mínimo de 0,60 x 1,00 m en las individuales y de 0,60 x 1,50 m en los dobles, o los huecos de superficie equivalente.

3) Gela baten azalera erabilgarria definitzen duen perimetroaren edozein barrualdetan zirkulu bat inskribatu ahal izango da, eta honako diametro hau izango du:

– 3 m egongelan, egongela-sukaldean edo egongela-jangela-sukaldean.

– 2,20 m aurkako paramentuetan ekipamendu finkoa duten sukaldeetan.

– 1,60 m paramentu bakarrean edo elkarren ondoko bitan ekipamendu finkoa duten sukaldeetan.

– 2,50 m logeletan oro har, etxebizitza bakoitzeko gehienez ere logela batek 2 m-ko zirkulua eduki dezakeela aintzat hartuta, logela bakarreko etxebizitzetan izan ezik, azken horietan zirkulua 2,5 m-koa izan baitaiteke gehienez ere.

Neurri hauek murriztu egin daitezke fatxadan eta/edo gelaren sarreran, 1,20 m-ko gehieneko sakonera batean.

4) Bainugela edo komun osoak 3,50 m²-ko azalera izango du gutxienez; bigarrenak, berriz, 2,50 m²-koa.

Gailu sanitarioak albo batean bakarrik ezartzen diren bainugela edo komunetan, paramentuen arteko gutxieneko tartea 1,20 m izango da. Gailuak aurkako alboetan ezartzen badira, aldiz, tarte horrek 1,60 m izango ditu. Gailu sanitarioen funtzionamendu egokia bermatzeko, gutxieneko erabilera-eremu libreak ezarri behar dira, honako hauek, hain zuzen ere:

– Konketa: 80 cm-ko zabalera x 120 cm-ko sakonera.

– Komun-ontzia eta bideta: 70 cm-ko zabalera x 110 cm-ko sakonera.

– Dutxa eta bainuontzia: 70 cm gailuarekiko modu paraleloan x 60 cm perpendikularrean.

Baliozkotzat jotzen da aurreko erabilera-gune horiek gainjar-tzea.

5) Arropa fatxadan, erabilera publikoko eremuan edo uharte-patioan kokatutako terraza edo balkoi batean esekitzen bada, oztoporik gabeko tarte bat gordeko da horretarako, eta honako gutxieneko neurri hauek izan beharko ditu: zoruaren azalera: 1,50 m²; zabalera: 0,95 m; eta altuera: 2,00 m.

Esekilekua bakarrik erabiltzeko gutxieneko espazio horrek bistetatik eraginkortasunez babesteko elementuak eduki behar ditu, eta toki egokian ezarri behar da, etxebizitzaren geletarako eskatutako gutxieneko argiztapenerako beharrezko baonetatik eratorritako argi zuzenak oztopatu gabe.

6) Arropa esekitzeko sokak erabiltzen badira, etxebizitzaren barnealdetik esekilekura iristeko aukera bermatuko da. Esekilekurako itxitura perimetrala edukiko du, gutxieneko neurri hauek mugatua: oin-azalera: 1,00 m²; zabalera: 0,50 m. Leihotik iristeko modukoa izango da, eta zenbait elementuz hornituko da perimetro osoan bistetatik babesteko altuera osoan, etxebizitzaren geletarako eskatutako gutxieneko argiztapenerako beharrezko baonetatik eratorritako argi zuzenak oztopatu gabe.

22.3. Altuera libreak.

Etxebizitzaren barnean, zoruaren eta sabaiaren arteko gutxieneko altuera libre 2,50 m-koa izango da, eta 2,20 m-koa izan daiteke atarte, korridore eta komunetan.

Era berean, gutxieneko altuera libre 2,20 m-ra murriztu daiteke gainerako gelen azalera erabilgarriaren % 30ean.

Txapitula-formako logeletan, honako hau aplikatuko da:

1) Gela bakoitzerako eskatutako gutxieneko azalera eta neurriak bete daitezten bermatzeko, ezin izango dira zenbatu 1,50 m-tik gorako eta 2,20 m-tik beherako altuera duten azalera.

2) Azalera erabilgarriaren % 70ak 2,20 m-tik gorako altuera libre izan behar du.

3) 1,50 m-tik gorako altuera duen gelaren azalera erabilgarri osoa kubikatetik ondorioztatzen den bolumena Ordenan-

3) En cualquier zona interior del perímetro que define la superficie útil de una estancia, se podrá inscribir un círculo cuyo diámetro será de:

– 3 m en el estar, cocina-estar o cocina-comedor-estar.

– 2,20 m en cocinas con equipamiento fijo en paramentos opuestos.

– 1,60 m en cocinas con equipamiento fijo en un único paramento o en dos contiguos.

– 2,50 m en dormitorios en general, admitiéndose que en uno como máximo por vivienda el círculo sea de 2 m, excepto en viviendas de un solo dormitorio, que será de 2,5 m.

Estas dimensiones podrán disminuirse en fachada y/o en el acceso a la estancia en un fondo máximo de 1,20 m.

4) El baño o aseo completo tendrá una superficie mínima de 3,50 m² y el aseo secundario de 2,50 m².

En baños o aseos en los que se sitúen aparatos sanitarios a uno solo de sus lados, la separación mínima entre paramentos será de 1,20 m. Si se sitúan aparatos en lados opuestos se aumentará la separación a 1,60 m. Los aparatos sanitarios, para su buen funcionamiento dispondrán de las siguientes áreas de uso mínimas libres:

– El lavabo 80 cm de anchura x 120 cm de profundidad.

– El inodoro y el bidé 70 cm de anchura x 110 cm de profundidad.

– La ducha y la bañera 70 cm en paralelo al aparato x 60 cm en perpendicular.

Es válida la superposición de las anteriores áreas de uso.

5) Cuando el tendido de ropa se realice en una terraza o balcón sita en fachada, espacio de uso público o patio de manzana, se reservará un espacio destinado al mismo, libre de obstáculos, definido por las siguientes dimensiones mínimas: superficie de suelo 1,50 m², anchura 0,95 m y altura 2,00 m.

Este espacio mínimo de uso exclusivo de tendedero deberá disponer de elementos que lo protejan de forma efectiva de vistas y no ha de interferir en las luces directas de ningún hueco que resulte necesario para la iluminación mínima exigida de las distintas piezas de la vivienda.

6) Cuando el tendido de ropa sea mediante cuerdas se garantizará su accesibilidad desde el interior de la vivienda. Constará con un cierre perimetral al mismo definido por las siguientes dimensiones mínimas: superficie en planta 1,00 m², anchura 0,50 m. Será accesible desde ventana debiendo disponer de elementos que lo protejan en todo su perímetro de vistas en toda la altura, no interfiriendo en luces directas de ningún hueco que resulte necesario para la iluminación mínima exigida de las distintas piezas de la vivienda.

22.3. Alturas libres.

La altura libre mínima entre suelo y techo acabados en el interior de las viviendas será de 2,50 m pudiendo reducirse a 2,20 m en vestíbulos, pasillos y aseos.

También podrá reducirse la altura libre mínima a 2,20 m en un 30 % de la superficie útil en el resto de las piezas.

En las habitaciones abuhardilladas se aplicará lo siguiente:

1) A efectos del cumplimiento de las superficies y dimensiones mínimas exigidas a cada pieza, no podrán computarse las superficies con altura superior a 1,50 m e inferior a 2,20 m.

2) Deberá cumplirse la condición de que el 70 % de la superficie útil disponga de una altura libre superior a 2,20 m.

3) El volumen que resulte de cubicar toda la superficie útil de la pieza con altura superior a 1,50 m, será como mínimo

tza hauetan gela guztietarako zehaztutako azalera- eta altuera-baldintzak aplikatzearen ondorioz ateratakoaren balioak izango da gutxienez.

2,50 m-ko gutxieneko altuera 2,20 m-ra murriztu ahal izango da lehendik dauden etxebizitzak birgaitzean.

Birgaitze-lanetan eraikuntzaren gutzizko altuerak gutxieneko altuera horiei buruzko baldintzak betetzeko aukerarik ematen ez badu, eraikuntzaren gutzizko altuera handitu egin ahal izango da gutxieneko altuera horiek bete arte.

22.4. Baldintza dimentsionalak.

– Sarrerako atea igaro eta berehala, 1,10 x 1,10 x 2,20 m-ko (luzera, sakonera eta altuera erabilgarria, aurrerantzean L x S x A) prisma bat inskribatu ahal izango da, hor bertan zentratuta.

– Kozinatze espazioak 3,00 x 0,60 x 2,35 m-ko (L x S x A) ekipamendu finkorako azalera izango du.

– Aurkako paramentuetan ekipamenduak dituzten kozinatze espazioetan, zutaberi gabeko aldea 2,20 m-koa izango da gutxienez. Ekipamendua paramentu bakar batean dutenean, gutxienez 3,00 m-koa izango da, eta ekipamenduak ondoz ondoko paramentuetan daudenean, berriz, 3,60 m-koa.

– Bainugelak, paramentuen arteko gutxieneko tartea 1,20 m-koa izango da tresna sanitarioak alde batean bakarrik badaude; eta 1,60 m-koa beste aldeetan badaude.

– Tresna sanitarioetarako (gaineratuak) erabilera libreko eremuak honako hauek izango dira: 80 cm-ko zabalera x 120 cm-ko sakonera konketaren kasuan, eta 70 cm-ko zabalera x 110 cm-ko sakonera komun-ontziaren eta bidetaren kasuan.

– Komun-ontzia dagoen gelaren eta sukaldean, jangela edo egongela dauden gelen artean, etxebizitzaren barneko bi ate igaro beharko dira gutxienez.

– Etxebizitzaren barruan arropa garbitzeko eta lehortzeko erabiltzen diren espazioak berariaz arropa garbitzeko eta/edo zintzilikatze higiezinako gune komun batekin ordezkatu ahal izango dira. Gune hori etxebizitza zatiezinari lotutako espazio baten gisa jasoko da eskritura publikoan.

– Esekilekua lehorgailu batekin ordeztu ahal izango da (garbigailu-lehorgailua edo antzekoa).

– Balkoietan edo terrazetan ez da garbigailurik eta beste-lako etxetresna elektrikorik instalatu ahal izango.

22.5. Gelen arteko lotura.

Logelak, sukaldeak eta komunak ezin izango dira erabili beste logela batzuetara igarotzeko pasabide gisa.

Logela bakarreko etxebizitzetan, bainugelarako sarbidea korridoretik, atartetik, banagailutik edo logelatik bertatik egin daiteke.

Bi logela edo gehiago dituzten etxebizitzetan, gutxienez bainugela oso bat hornitu beharko da, eta sarbidea etxebizitzako atarte, korridore edo banagailu batetik egin beharko da.

Logela bakarreko etxebizitzetan, gela horretatik bakarrik sar daitekeen bainugela bat instalatu ahal izango da.

Argiztapena eta aireztapena.

1) Egongelak, logelek eta sukaldeak lehen argiak eta aireztapena izango dute kanpoaldeko gune ireki batera, patiora edo gela ez den galeria batera.

2) Beiratzatutako azalera ez da izango argizatzen duen gelaren azalaren % 10 baino txikiagoa.

3) Gela guztietako argiztapen-baoek pertsianak, kontraleihoak edo iluntzea ahalbidetuko duen beste sistemaren bat izango dute.

4) Sukaldearen edo beste edozein gelaren aurrean ezin izango da jarri eskatutako gutxieneko argiztapen-baldintzak murriztuko dituen inolako elementurik edo erabilerarik.

equivalente al que resulte de aplicar las condiciones de superficie y altura definidas para las diferentes piezas en estas Ordenanzas.

La altura mínima de 2,50 metros podrá reducirse hasta 2,20 metros en rehabilitaciones de viviendas existentes.

En el caso en el que en obras de rehabilitación la altura total de la edificación no permita el cumplimiento de estas alturas mínimas se permitirá elevar la altura total de la edificación hasta que estas alturas mínimas se cumplan.

22.4. Condiciones dimensionales.

– Inmediatamente después de la puerta de entrada, centrado con ésta, se podrá inscribir un prisma de 1,10 x 1,10 x 2,20 m. (Largo, fondo y altura útil, en adelante L x F x A).

– El espacio para cocinar tendrá una superficie específica para equipamiento fijo de 3,00 x 0,60 x 2,35 m (L x F x A).

– En espacios para cocinar con equipamientos en paramentos opuestos, el frente mínimo libre de pilares será de 2,20 m; con equipamientos en un único paramento, de 3,00 m, y con equipamientos en paramentos contiguos, 3,60 m.

– En el recinto para baño, la separación mínima entre paramentos si hay aparatos sanitarios en un solo lado será de 1,20 m; si hay en los lados opuestos será 1,60 m.

– Las áreas de uso libres para aparatos sanitarios (incluidos) serán: 80 cm anchura x 120 cm profundidad para lavabo, 70 cm anchura x 110 cm profundidad para inodoro y bidé.

– Entre el recinto donde se ubique el inodoro y los recintos de cocina, comedor o estar será preciso atravesar dos puertas interiores de la vivienda.

– Los espacios destinados dentro de la vivienda a lavado y secado de ropa, podrán ser sustituidos por un espacio común del inmueble específico para el lavado y/o tendido de ropa que deberá figurar como espacio vinculado a la vivienda indivisible en la escritura pública.

– El tendedero podrá sustituirse por un aparato secador (lavadora-secadora o similar).

– No se admite la instalación de lavadoras y otros electrodomésticos en balcones o terrazas.

22.5. Relación entre las piezas.

Los dormitorios, cocinas y aseos no podrán servir de paso obligado a otras habitaciones.

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.

En viviendas de un solo dormitorio se permite la instalación del baño con acceso únicamente desde esta dependencia.

Iluminación y ventilación.

1) Tanto el estar como los dormitorios y la cocina tendrán primeras luces y ventilación al espacio abierto exterior, a patio o a galería que no constituya estancia.

2) La superficie de acristalamiento no será inferior a un 10 % de la superficie de la pieza que se ilumina a través de la misma.

3) Los huecos de iluminación de todas las estancias irán dotados de persianas, contraventanas o de algún sistema que permita su oscurecimiento.

4) Delante de la cocina o de cualquier otra dependencia no se permitirá la situación de ningún elemento o uso que disminuya las condiciones mínimas de iluminación exigidas a las mismas.

Banakako eskailerak etxebizitzaren barnean.

Etxebizitzaren barnean eskailerak daudenean, horiek 0,80 m-ko gutxieneko zabalera libre izango dute, Eraikuntza Kode Teknikoko (CTE.ESI) baldintzekin bat etorritik. Eskailera kurbatuak edo konpentsatuak ere ezar daitezke.

Eraikuntzakoak eta instalazioetakoak.

Akabera eta gutxieneko instalazioak.

1) Etxebizitzako zoru, sabai eta horma guztiek estaldura akabatua izango dute.

2) Sukalde eta komunek estaldura iragazgaitza izango dute zoruetan eta hormetan.

3) Etxebizitzek honako instalazio hauek izango dituzte gutxienez:

Ur hotzaren hornidura eta ur bero sanitarioaren instalazioa.

Euri-uren eta ur beltzen saneamendua.

Argiztapenerako eta etxeko erabileretarako elektrizitatea.

Berokuntza, berogailuak barne.

Telekomunikazio-sistema.

Bideo-atezaina.

Eguzki-instalazio termikoa, Eraikuntza Kode Teknikoaren arabera.

Postontziak atariko solairuan.

4) Sukaldeek elektrizitateko, ur-hornidurako eta ura husteko harguneak izango dituzte, honako ekipamendu hauek ezarri ahal izateko:

Harraska.

Sukaldea.

Hozkailua.

Garbigailua.

Ontzi-garbigailua.

5) Atariak, eraikinaren solairuek eta etxebizitzek identifikazio-errotulu bat izango dute proiektuaren dokumentazioarekin bat etorritik, eta irisgarritasun-arau teknikoak beteko dituzte.

22.6. Ekipamendu eta instalazioetarako baldintzak.

Etxebizitza guztiek honako ekipamendu hauek izango dituzte gutxienez:

– Biltegitratzeko espazio orokorra: 1,00 x 0,60 x 2,20 m (L x S x A).

– Norbere biltegitratze-gunea: 1,00 x 0,60 x 2,20 m (L x S x A), etxebizitzako erabiltzaile bakoitzeko.

– Etxebizitzan sortzen diren hondakin arrunten bost zatietako bakoitza biltzeko espazioak, indarrean dagoen araudiarekin bat etorritik.

– Etxebizitzaren barruan 21 ° C-ko tenperatura bermatzeko gai den giro-tenperatura.

22.7. Osasungarritasun-baldintzak.

Baldintza hauek bete ahal izateko, etxebizitza ingurumen-osasungarritasun egokia izateko moduan proiektatu eta eraikiko da, Eraikuntza Kode Teknikoan (CTE.HS.Osasungarritasuna) zehazten denaren arabera. Aldi berean, ingurumenaren esparruan eskatzen diren baldintzak bermatzeko beharrezko zerbitzu guztiak gaituko dira.

Lursailaren sestra gainean gutxienez fatxadaren gainazalaren % 51 hartzen duten solairuetan garatuko da etxebizitza, eta zoruaren eta sabaiaren arteko barne-altuera libre hartuko da fatxadaren altuera gisa.

Escaleras individuales en el interior de la vivienda.

Cuando existan escaleras en el interior de las viviendas, éstas tendrán una anchura libre mínima de 0,80 m, cumpliendo las condiciones del CTE.SUA. Se permiten escaleras curvas o compensadas.

Constructivas y de instalaciones.

Acabado e Instalaciones mínimas.

1) La totalidad de suelos, techos y paredes de la vivienda contará con un revestimiento acabado.

2) Las cocinas y aseos dispondrán de un revestimiento impermeable en suelos y paredes.

3) Las viviendas estarán dotadas de las siguientes instalaciones mínimas:

Suministro de agua fría e instalación de agua caliente sanitaria.

Saneamiento de aguas pluviales y fecales.

Electricidad para alumbrado y usos domésticos.

Calefacción, incluidos los elementos calefactores.

Sistema de telecomunicaciones.

Videoportero.

Instalación solar térmica, conforme al CTE.

Buzones de correos en planta de portal.

4) Las cocinas dispondrán de las acometidas de electricidad y de suministro de agua y desagüe en su caso para la instalación del siguiente equipamiento:

Fregadero.

Cocina.

Frigorífico.

Lavadora.

Lavavajillas.

5) Tanto los portales como las plantas del edificio y las viviendas contarán con un rótulo identificativo de acuerdo a la documentación del proyecto cumpliendo las normas técnicas de accesibilidad.

22.6. Condiciones de equipamiento e instalaciones.

Toda vivienda contará al menos con los siguientes equipamientos:

– Espacio para almacenamiento general de 1,00 x 0,60 x 2,20 m (L x F x A).

– Espacio para almacenamiento personal de 1,00 x 0,60 x 2,20 m (L x F x A) por cada usuario de la vivienda.

– Espacios para almacenar cada una de las cinco fracciones de los residuos ordinarios generados en la vivienda conforme a la normativa vigente.

– Red de acondicionamiento ambiental capaz de garantizar 21 °C de temperatura en el interior de la vivienda.

22.7. Condiciones de salubridad.

Para satisfacer esta condición la vivienda será proyectada y construida de forma que posea una salubridad ambiental adecuada según se especifica en el CTE.HS.Salubridad y cuente con cuantos servicios sean necesarios para garantizar las condiciones ambientales exigidas.

La vivienda se desarrollará en plantas que presenten al menos el 51 % de la superficie de su fachada sobre la rasante del terreno, tomando como altura de fachada la altura interior libre entre suelo y techo acabados de la planta.

Konpartimentuetan banatutako espazioek edo logeak kanpoaldera edo patiora begirako argizatze-baoak izango dituzte, sarbideak, bainugelak, jaki-tokiak eta trastelekuak izan ezik. Kasu guztietan, kanpora begirako bao horien kristalezko azalera ez da izango bao horiek argizatzen dituzten barrutien azalera erabilgarri osoaren % 10tik beherakoa.

Airezatzeko, adierazitako gutxieneko argizatze-azaleraren herena baino txikiagoa ez den azalera bat erabili ahal izango da. Aireztapen-baldintza horiek ez dute inoiz kaltetuko Eraikuntza Kode Teknikoaren (CTE.HS) HS3 atalean edo hura aldatzen duen xedapen teknikoan adierazitakoa.

Kanpora begirako baoak estalitako terraza edo galeria batek babesten baditu, eta haren sakonera fatxadetik perpendikularrean 2,00 m-tik gorakoa bada, kanpora begirako bao horien azalera ez da izango bao horiek argizatzen dituzten gelen azalera erabilgarri osoaren % 16 baino txikiagoa.

Komunek, bainugelek eta sukaldeek aire kutsatua ateratzeko sistema bat izan behar dute, kanpoalde edo patiora ematen duten leihoak izan arren.

22.8. Beste baldintza batzuk.

— Etxebizitzek hainbat sarbide izan ditzakete, betiere kanpo-eskailerak eraiki behar ez badira eta bolumena desitxuratzen ez badute.

— Etxebizitza-erakin kolektibo batean kokatuta dagoen etxebizitza bat erabiltzeko, gozatzeko, mantentzeko eta kontserbatzeko, honako arau hauek bete behar dira: erabilera egokiari buruzko irizpideak, Jabetza horizontalari buruzko Legea, Eraikinen Liburua eta Etxebizitzaren Erabilerari eta Funtzionamenduari buruzko Eskuliburua.

— Etxebizitza eskatutako bizigarritasun-baldintzetan kontserbatzeko beharrezkotzat jotzen diren konponketa guztiak egingo dira.

— Norberak bere kontura egin beharko ditu etxebizitza aldatzeko, konpontzeko, garbitzeko, seguru mantentzeko eta hobetzeko obrak, gainerako bizilagunei dagozkien erabilera eta legezko gozamaena oztopatu gabe.

— Etxean sortzen diren hondakin arrunten bost zatietako baikoitzerako edukiontzia erabili beharko dira, eta aldizka, hustu egin beharko dira.

— Beste etxebizitza bat bitan edo gehiagotan zatitu ondoren sortutako etxebizitzek osasungarritasun-baldintzak bete beharko dituzte, patiora ematen duten gelak izanez gero.

6. KAPITULUA

BIZIGARRITASUN-BALDINTZAK LEHENDIK DAUDEN ERAIKINETAKO ETXEBIZITZETAN

23. artikulua. Eraikinaren baldintzak.

23.1. Lehendik dauden kokalekuak.

— Eraikinek Estatuko edo kasuan kasuko autonomia-erkidegoko araudiak bete beharko dituzte, erabiltzaileei bertara iristeko bide irisgarriak eskainiz.

— Etxebizitza-erakin guztiak izango dute sarbidea bide publikotik, bide publikoaren aldameneko eremu libre batetik edo igartzeko zortasun-eskubidea duen lurzati mugakide batetik.

23.2. Segurtasun-baldintzak.

— Behar bezala ziurtatuko da eraikinak portaera egokia duela aurreikusten den erabileran zehar jasan ditzakeen ekin-tzen aurrean. Horrenbestez, behar bezala ziurtatu beharko da eraikinaren erresistentzia, egonkortasuna eta zerbitzurako gaitasuna, egoera normalean, sute-egoeran eta aurreikusitako bestelako ekintzetan.

Los espacios compartimentados o habitaciones, con excepción del acceso, baño, despensa y trastero, dispondrán de huecos de iluminación al exterior o a patio. En todos los casos, la superficie acristalada de los huecos al exterior no será inferior al diez por ciento, 10 %, del total de la superficie útil de los recintos iluminados a través de dichos huecos.

Será practicable para ventilación una superficie no inferior a la tercera parte de la superficie mínima de iluminación indicada. Las condiciones de ventilación se entenderán sin perjuicio de lo dispuesto en la sección HS3 del CTE.HS o disposición técnica que lo modifique.

Si los huecos al exterior se encuentran protegidos por una terraza cubierta o galería y la profundidad de ésta en perpendicular a la fachada es superior a los 2,00 m, la superficie de los huecos al exterior no será inferior al dieciséis por ciento, 16 %, del total de la superficie útil de los recintos iluminados a través de dichos huecos.

Los aseos, baños y cocinas dispondrán de extracción de aire vaciado aunque dispongan de ventanas a exterior o patio.

22.8. Otras condiciones.

— Las viviendas podrán disponer de diferentes accesos siempre que no supongan la construcción de escaleras exteriores que desfiguren el volumen.

— El uso, disfrute, mantenimiento y conservación de una vivienda ubicada en un edificio de vivienda colectiva estará sometido a los criterios del buen uso, a la Ley de Propiedad horizontal, al Libro del Edificio y al Manual de Uso y Funcionamiento de la vivienda.

— Se realizarán todas aquellas reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad exigibles.

— Deberá ejecutar a sus únicas expensas las obras de modificación, reparación, limpieza, seguridad y mejoras de su vivienda sin perturbar el uso y goce legítimo de los demás vecinos.

— Deberá usar los contenedores para cada una de las cinco fracciones de los residuos ordinarios generados en ella, y cuidar de su vaciado periódico.

— Las viviendas resultantes de la división de otra en dos o más viviendas, cumplirán las condiciones de salubridad en el caso de disponerse de piezas que den a patio.

CAPÍTULO 6

CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS EN EDIFICIOS EXISTENTES

Artículo 22. Condiciones del edificio.

23.1. Emplazamientos existentes.

— Los edificios deberán cumplir la Normativa vigente de ámbito estatal y autonómico, de tal manera que se proporcione a los usuarios un itinerario accesible al mismo.

— Todo edificio de viviendas existente contará con un acceso desde la vía pública, desde un espacio libre adyacente a la vía pública, o desde una parcela colindante sobre la que posea derecho de servidumbre de paso.

23.2. Condiciones de seguridad.

— Se asegurará que el edificio tiene un comportamiento adecuado frente a las acciones previsibles a las que pueda estar sometido durante su uso previsto, es decir, asegurar resistencia, estabilidad y aptitud al servicio, frente a situaciones normales, situación de incendio y demás acciones previstas.

– Eraikinean dauden ekipamendu eta instalazioek bete egin beharko dituzte beren berariazko araudiak estankotasunari eta funtzionaltasunari buruz ezartzen dituen erabilera- eta segurtasun-baldintzak.

Baldintza horiek bete ahal izateko, eraikinaren mantentze-lanak egingo dira. Lan horiek Eraikinaren Liburuan dokumentatu beharko dira nahitaezkoa izanez gero, beharrezko segurtasuna izan dezaten, indarrean dagoen araudian zehazten denaren arabera. Lan horiek guztiak aldeko irizpena duen Eraikinaren Ikuskapen Teknikoaren bitartez justifikatu ahal izango dira, eta Eraikinaren Ikuskapen Teknikoa egin eta urtebetera, Eraikinaren Mantentze Plana izan beharko da.

23.3. Osasungarritasun-baldintzak.

Erabilera-baldintza normaletan, eraikinaren espazio komune erabiltzaileei trabarik, enbarazurik edo gaixotasunik eragiten ez dietela ziurtatuko da. Era berean, eraikina bera eta haren inguruko ingurumena hondatzeko arriskurik ez dagoela egiaztatuko da.

Baldintza hori betetzeko, eraikina modu egokian mantendu beharko da, eta mantentze-lanak dokumentatu egin beharko dira. Horrela, osasungarritasun egokia izango du beti, dokumentu honetan zehazten den moduan. Eraikinaren Ikuskapen Teknikoaren bitartez, baldintza hori betetzen dela justifikatu ahal izango da, haren aldeko irizpenarekin. Nolanahi ere, eremu komunitarioak ez dute hautsik edo hezetasunik sortuko.

Beheko solairuan kokatutako etxebizitzek, itxiturak lursailarekin kontaktuan badituzte, aire-ganbera bat izan beharko dute, barruko akaberatik behar bezala bereizteko. Horrelakorik izan ezean, iragazgaizteko eta isolamendu termikorako sistema bat izan beharko dute, etxebizitzan lursailak sortutako hezetasunik ager ez dadin.

23.4. Ingurumen-baldintzak.

Eraikina mantentzeko birgaitze-lanak egiten direnean, eraikinek modu orekatuan asebate beharko dituzte erabiltzailearen beharrak eta ingurumena, etorkizuneko belaunaldien baliabideak eta aukerak arriskuan jarri gabe. Horrela, eraikinak eraginkorrak izan daitezela sustatuko da baliabideen erabilerrari dago-kionez, bereziki energiaren, materialen eta uraren kontsumoari dagokionez; energia berriztagarrien erabilera bultzatuko da, modu egokian funtzionatzeko kanpo-energia gutxi erabiliz, euria eta lurpeko urak behar bezala erabiliz, eta hondakin-urak behar bezala kudeatuz, ingurumena errespetatzen duten eta erraz birziklatu edo berrerabil daitezkeen materialak erabiliz (hondakinak sortzea), produktu arriskutsurik ez badute eta segurtasunez botatzeko modukoak ez badira.

23.5. Etxebizitzetarako irisgarritasuna.

Etxebizitzetara zuzenean kanpoaldetik bakarrik sartu ahal izango da, 1. apartatuan ezarritako baldintzak betez, edo berriaz xede horretarako prestatutako etxebizitzako leku pribatu edo komun baten bidez. Espazio horrek 2,20 m-ko altuera libre izango du gutxienez, edozein puntutatik neurtuta, hau da, korridoretan, eskaileretan nahiz tranpaletan.

Merkataritza- edo artisautza-jarduerak egiten diren lokalen egoera kontsolidatuetan bakarrik onartuko da beste erabilera batzuetarako erabiltzen diren lokaletatik sartu ahal izatea, betiere jarduera horiek gauzatzen dituzten pertsonak lokal horietatik sartzen den etxebizitzan bizi badira.

Bi higiezinetarako igogailu mankomunatuak edo komunak jarri ahal izango dira; bi higiezinak eskailera-kaxa eta igogailua partekatu ahal izango dituzte. Eraikin bakoitzak elementu horietako bat izango du, eta dagozkion zortasunak sortuko dira. Birgaitze-lanen kasuan, lan horiek lehenengo egiten dituen eraikinak eskailera hartuko du, eta bigarrenak, berriz, igogailua.

– Los equipos e instalaciones presentes en el edificio deberán cumplir las condiciones de uso y seguridad impuestos por su normativa específica en cuanto a estanqueidad y funcionalidad.

Para satisfacer estas condiciones el edificio será objeto de un mantenimiento, que deberá ser documentado en el Libro del Edificio en caso de que exista obligatoriedad, de forma que posea una seguridad adecuada según se especifica en la Normativa vigente. Su cumplimiento se podrá justificar mediante una Inspección Técnica del Edificio con dictamen favorable, y en el plazo de un año después de la ITE, deberá contar con un Plan de Mantenimiento del Edificio.

23.3. Condiciones de salubridad.

Se asegurará que los espacios comunes del edificio no afecten a los usuarios en condiciones normales de utilización, ni les produzcan molestias o enfermedades, así como que no exista riesgo de que el edificio se deteriore y de que deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato.

Para satisfacer esta condición el edificio será objeto de un mantenimiento que deberá ser documentado, de forma que posea una salubridad adecuada según se especifica en el presente documento, y su cumplimiento se podrá justificar mediante una Inspección Técnica del Edificio con dictamen favorable. En todo caso los acabados de las zonas comunes no generarán polvo ni humedades.

Las viviendas situadas en planta baja que tengan cerramientos en contacto con el terreno deberán de disponer de una cámara de aire que los separe convenientemente del acabado interior. En su defecto, deberá existir un sistema de impermeabilización y aislamiento térmico que evite la aparición de humedades procedentes del terreno en la vivienda.

23.4. Condiciones medioambientales.

Cuando tengan lugar obras de rehabilitación para su mantenimiento, éstas se llevarán a cabo de modo que los edificios satisfagan de forma equilibrada las necesidades del usuario y el medioambiente, sin comprometer los recursos y posibilidades de futuras generaciones. De esta forma se fomentará que los edificios sean eficientes en relación al uso de recursos, en particular en lo referente al consumo de energía, materiales y agua, favoreciendo el uso de energías renovables, necesitando poca energía exterior para su adecuado funcionamiento, haciendo un uso adecuado de la lluvia y de las aguas subterráneas y gestionando adecuadamente las aguas residuales, utilizando materiales respetuosos con el medio ambiente que puedan ser fácilmente reciclados o reutilizados (generación de residuos) y que no contengan productos peligrosos y o no puedan ser depositados con seguridad.

23.5. Accesibilidad a las viviendas.

Se accederá a las viviendas directamente desde el exterior en las condiciones del apartado 1, o a través de espacio privado de la vivienda o común del edificio destinado exclusivamente a tal fin. Este espacio contará con una altura libre mínima de 2,20 m medida en cualquiera de sus puntos, tanto en pasillos, escaleras, rellanos o descansillos.

Únicamente se podrá acceder a través de locales destinados a otros usos en situaciones consolidadas de locales en los que se realicen actividades comerciales o artesanales, desarrolladas por los residentes de la vivienda a la que se acceda a través de los mismos.

Podrán instalarse ascensores mancomunados o comunes para dos inmuebles, pudiendo compartir entre ambos la caja de escalera y el ascensor, disponiendo cada una de las edificaciones uno de esos elementos, creando las correspondientes servidumbres. En el caso de rehabilitación, el primer inmueble en hacerlo contendrá la escalera y el segundo el ascensor.

23.6. Espazio-baldintzak lehendik dauden eraikinetan.

Ziurtago da eraikinak barrura sartzea ahalbidetzen duela eta, solairu guztietan, pertsonak elementu komunetatik zirkulatzeko aukera dutela, baita 0,80 x 0,80 x 2,00 m-ko ondasun higagarriaren ere.

Logelak edo egongelak patioen bitartez argizatzen badira, gutxienezko argi zuzenak 2 m-koak izango dira.

Mehelinetan ez da inolako irekidurarik onartuko.

23.7. Ekipamendu-baldintzak lehendik dauden eraikinetan.

Lehendik dagoen etxebizitza-erakin orok honako hauek izan beharko ditu gutxienez:

– Etxebizitza bakoitzeko tresna sanitarioak eta etxetresna elektrikoak urez hornitzeko barne-sarea.

– Etxebizitzak energia elektriko hornitzeko barne-sarea. Hornidura hiri-sareen bidez egin ahal izango da edo, hala bada, gorkio, irtenbide alternatiboen bidez.

– Ur beltzen eta euri-uren saneamendurako hustubidearen barne-sarea; modu berezian edo obra komun bitartez bereiz daiteke.

23.8. Eraikinen jabe eta erabiltzaileentzako erabilera-baldintzak.

Eraikin baten erabilera, gozamina, mantentzea eta Kontserbazioa erabilera egokiaren irizpideen eta Jabetza horizontalari buruzko Legearen arabera izango dira.

24. artikulua. Segurtasun-baldintzak lehendik dauden etxebizitzetan.

Etxebizitzak itxura-sistema egokiak izango ditu, eta beraz, bertan bizi direnak ez diren beste pertsona batzuek ez dute aukerarik izango baimenik gabe bertan sartzeko. Etxebizitzan sartu ahal izateko, etxeak kanpotik deitzeko eta barrutik kanpoko ikusteko aukera ematen duen gailu bat izango du.

Kanpoko arotzeriak egin ahal izango dira, edo horiek mantentzeko eta garbitzeko sarbide seguru bat egongo da.

Berrogeita hamabost zentimetrotik gorako desnibelak daudenean, babes, karek edo defentsarako elementu bat ezarri beharko da, gutxienez laurogeita hamar zentimetrokoa.

25. artikulua. Osasungarritasun-baldintzak lehendik dauden etxebizitzetan.

Etxebizitzek ez dute izango infiltrazio- edo kondentsazio-hezetasunik, iragazgaitza izango da euri-uren aurrean, eta zorua erabat zolatu beharko da.

Konpartimentuetan banatutako guneek edo logeak kanpualdera edo patioa begirako baoak izango dituzte, sarbideak, bainugelak, jaki-tokiak eta trastelekuak izan ezik. Kasu guztietan, kanpora begirako bao horien azalera ez da izango bao horiek argizatzen dituzten barrutien azalera erabilgarri osoaren ehuneko bostetik (% 5) beherakoa. % 60tik gorako ehunekotan, kristalezko galeria baten bidez sartzen diren argiak hartuko dira zuzeneko argizat.

Logeletan, kanpora begirako baoek argizatutako beste logela batetik datorren argitapen naturala onartuko da, kanpotik zuzeneko argia jasotzen ez duten logelen azalera erabilgarri batura etxebizitzaren azalera erabilgarriaren % 40tik gorakoa ez bada.

Airezatzeko, adierazitako gutxienezko argizatze-azalera baino txikiagoa ez den azalera erabili ahal izango da. Bainugelak, komunak eta sukaldeak ezin izango dira aireztatu beste konpartimentu edo gela batzuetatik, eta beraz, kanpora begirako zuzeneko aireztate-baorik ez badute, aireztate-sistema mekaniko bat izan beharko dute. Komun-ontzia dagoen gelaren eta sukaldea, jangela edo egongela dauden gelen artean, etxebizitzaren barneko bi ate igaro beharko dira gutxienez.

23.6. Condiciones espaciales en edificios existentes.

Se asegurará que el edificio facilita el acceso a su interior y la circulación por sus elementos comunes en todas sus plantas por todas las personas y sus bienes muebles de dimensiones 0,80 x 0,80 x 2,00 m.

En el caso de que los dormitorios o salas de estar sean iluminados por patios, las luces rectas mínimas serán de 2 m.

No se admiten aberturas de ningún tipo en paredes medianeras.

23.7. Condiciones de equipamiento en edificios existentes.

Todo edificio existente de viviendas contará al menos con:

– Red interior para suministro de agua a los aparatos sanitarios y electrodomésticos de cada vivienda.

– Red interior para suministro de energía eléctrica a las viviendas. El suministro podrá ser realizado por redes urbanas o soluciones alternativas en su caso.

– Red interior de desagüe de saneamiento de aguas fecales y pluviales de forma separativa o que mediante obras comunes pueda llegar a separarse.

23.8. Condiciones de uso para propietarios y usuarios.

El uso, disfrute, mantenimiento y conservación de un edificio estará sometido a los criterios del buen uso y a la Ley de Propiedad Horizontal.

Artículo 24. Condiciones de seguridad en viviendas existentes.

La vivienda dispondrá de dispositivos de cierre adecuados de forma que no sea accesible desde el exterior para personas distintas de sus moradores, sin el consentimiento de éstos. El acceso a la vivienda dispondrá de un dispositivo de llamada desde el exterior y de reconocimiento visual desde el interior.

Las carpinterías exteriores serán practicables o existirá un acceso seguro para su mantenimiento y limpieza.

Cuando existan desniveles superiores a cincuenta y cinco centímetros se deberá colocar un elemento de protección, antepecho o defensa de al menos noventa centímetros de altura.

Artículo 25. Condiciones de salubridad en viviendas existentes.

En la vivienda no existirán humedades de infiltración o condensación, será estanca ante las aguas pluviales, y su suelo deberá estar completamente pavimentado.

Los espacios compartimentados o habitaciones con excepción del acceso, baño, despensa y trastero, dispondrán de huecos al exterior o a patio. En todos los casos, la superficie de los huecos al exterior no será inferior al cinco por ciento (5 %) del total de la superficie útil de los recintos iluminados a través de dichos huecos. Se considerarán luces directas las obtenidas a través de galerías acristaladas en un porcentaje superior al 60 %.

En las habitaciones se permitirá la iluminación natural a través de otra habitación iluminada por huecos al exterior, si la suma de las superficies útiles de las habitaciones sin iluminación directa desde el exterior no supera el 40 % de la superficie útil de la vivienda.

Será practicable para ventilación una superficie no inferior a la superficie mínima de iluminación indicada. Los baños, los aseos y las cocinas no podrán ventilar a través de otros recintos compartimentados o estancias, por lo que si no poseen huecos de ventilación directa al exterior, deberán estar dotados de un sistema de ventilación mecánica. Entre el recinto donde se ubique el inodoro y los recintos de cocina, comedor o estar será preciso atravesar dos puertas interiores de la vivienda.

26. artikulua. Ekoeraginkortasun-baldintzak lehendik dauden etxebizitzetan.

Birgaitze-lanak gauzatzekoan, etxebizitzak erabiltzailearen eta ingurumenaren beharrei modu orekatuan erantzuteko moduan egingo dira.

Baldintza hori betetzeko, etxebizitza birgaitu egingo da energia-baliabideen kontsumoa murriztu dadila sustatzeko, energia gehiago aurreztu ahal izateko eta uraren arrazoizko kontsumoa errazteko. Kutsadura murrizten lagunduko duen etxebizitza bat lortzea da helburua, produktu toxikorik erabili gabe eta hondakinen ekoizpena murriztuz; horretarako, energia-eraginkortasuna lortzeko, birziklapena errazteko (euri-urak, ur grisak eta abar) eta modu garbian eraikitzekeko estrategiak erabiliko dira.

27. artikulua. Irisgarritasun-baldintzak lehendik dauden etxebizitzetan.

Lehendik dauden etxebizitzetan, etxebizitzaren barrura sartzeko atearen aurreko pasabide libreko zuloak 0,80 m-ko zabalera izango du gutxienez, eta etxebizitzaren barruan, paramentuen arteko tartea 0,70 m-koa izango da gutxienez.

Etxebizitza barruko eskaileraren gutxieneko zabalera erabilgarria 0,70 m-koa izango da.

Logela, bainugela edo komun bat baino gehiago dagoenean, etxebizitzaren zirkulazio-espazioetatik bideratuko da horietarako sarbidea.

28. artikulua. Espazio-baldintzak lehendik dauden etxebizitzetan.

Etxebizitzak 35 m²-ko gutxieneko azalera erabilgarria izango du. Gutxieneko altuera librea 2,20 m-koa izango da etxebizitzaren barruan amaitutako lurzorua eta sabaiaren artean, gutxienez azalera erabilgarri konputagarriaren % 75ean; eta 1,50 m-koa gutxienez.

Lehendik dauden etxebizitza guztiek honako hauek izan beharko dituzte, gutxienez: egoteko eta jateko gela bat, lo egiteko gela bat, bainurako gela konpartimentatu bat eta sukaldeko ekipamendua. Horrez gain, arropa garbitzeko ekipamendu bat instalatu ahal izango da.

Konpartimentuak dituen etxebizitza orok lo egiteko 10 m²-ko gunea bat izango du gutxienez.

Kozinatzekeko gunea eta egoteko eta jateko gunea gela bakar batean badaude, hark 17 m²-ko gutxieneko azalera erabilgarria izan beharko du.

29. artikulua. Ekipamendu-baldintzak lehendik dauden etxebizitzetan.

Lehendik dauden etxebizitza guztiek honako ekipamendu hauek izango dituzte gutxienez:

– Biltegi-erabilera orokorrerako espazioa: 1,00 x 0,60 x 2,20 m (L x S x A). Eta norberak erabiltzeko biltegirako espazioa: 1,00 x 0,60 x 2,20 m (L x S x A), etxebizitzako erabiltzaile bakoitzeko.

– Bainugelak bainuontzia eta dutxa izango ditu gutxienez, baita itxitura hidraulikoko komun-ontzia eta konketa ere.

– Etxebizitza bakoitzak harraska eta janariak prestatzeko moduluak, labea, hozkailua eta garbigailua izango ditu gutxienez.

– Tresna sanitarioak urez hornitzeko barne-sarea.

– Tresna sanitarioak, harraskak eta ikuztegiak ur beroarekin hornitzeko barne-sarea, banakako berotze-sistema edo berotze-sistema kolektiboa duena.

– Kontsumo-puntuak energia elektrikoarekin hornitzeko barne-sarea.

– Tresna sanitarioak eta etxetresna elektrikoak hustutzeko barne-sarea, hala badagokio.

Artículo 26. Condiciones de ecoeficiencia en viviendas existentes.

Las obras de rehabilitación se llevarán a cabo de modo que las viviendas satisfagan de forma equilibrada las necesidades del usuario y el medioambiente.

Para satisfacer esta condición, la vivienda será rehabilitada de forma que se fomente la reducción del consumo de recursos energéticos, permita un mayor ahorro de energía y favorezca un consumo racional del agua. El objetivo es una vivienda que contribuya además a la reducción de la contaminación, ya que no emplea productos tóxicos y disminuye la producción de residuos, mediante estrategias para lograr la eficiencia energética, favorecer el reciclaje (aguas de lluvia, aguas grises, etc.) y la construcción limpia.

Artículo 27. Condiciones de accesibilidad en viviendas existentes.

En las viviendas existentes el hueco de paso libre de la puerta de acceso al interior de la vivienda tendrá una anchura mínima de 0,80 m y la distancia mínima entre paramentos en el interior de la vivienda será como mínimo de 0,70 m.

La anchura útil mínima de una escalera interior de la vivienda será de 0,70 m.

Cuando exista más de un dormitorio, un baño o un aseo será accesible desde espacios de circulación de la vivienda.

Artículo 28. Condiciones espaciales en viviendas existentes.

La superficie útil mínima de la vivienda será de 35 m². La altura libre mínima será de 2,20 m entre suelo y techo acabados en el interior de la vivienda por lo menos en el 75 % de la superficie útil computable, con un mínimo de 1,50 m.

Toda vivienda existente estará compuesta como mínimo por un espacio para estar y comer, un espacio para dormir, un recinto compartimentado para baño y un equipo de cocina. Además deberá permitir la instalación de un equipo de lavado de ropa.

Toda vivienda compartimentada dispondrá de al menos un espacio para dormir de 10 m².

En el caso de que el espacio para cocinar y el espacio para estar y comer constituyan una sola estancia, la superficie útil mínima de ésta será de 17 m².

Artículo 29. Condiciones de equipamiento en viviendas existentes.

Toda vivienda existente contará al menos con los siguientes equipos:

– Espacio de almacenamiento general de 1,00 x 0,60 x 2,20 m (L x F x A), y espacio de almacenamiento personal de 1,00 x 0,60 x 2,20 m (L x F x A) por cada usuario de la vivienda.

– El recinto de baño dispondrá como mínimo de bañera o ducha, inodoro con cierre hidráulico y lavabo.

– En la vivienda, existirá un equipo mínimo compuesto por fregadero y módulos para cocina, horno, frigorífico y lavadora.

– Red interior para suministro de agua a los aparatos sanitarios.

– Red interior para suministro de agua caliente sanitaria con sistema de calentamiento individual o colectivo, a los aparatos sanitarios, fregaderos y lavaderos.

– Red interior para suministro de energía eléctrica a los puntos de consumo.

– Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y electrodomésticos, en su caso.

Tresna horietako bakoitzaren hustubideak itxitura hidraulikoa izango du. Sifoi-poto erregistragarria erabili ahal izango da, zorrotenetara iritsi aurretik, konketa, bidet, bainuontzi eta dutxe-tako hustubidean. Ur horiek hobi septikoetara isuri ahal izango dira hobiek horretako udal-lizentzia dutenean eta horiek arautzen dituen araudi espezifiko teknikoari betetzen denean.

30. artikulua. *Jabe eta erabiltzaileen erabilera-baldintzak lehendik dauden etxebizitzetan.*

Etxebizitza-erakin kolektibo batean kokatuta dagoen etxebizitza baten erabilera, gozamina, mantentzea eta Kontserbazioa erabilera egokiaren irizpideen eta Jabetza horizontalari buruzko Legearen arabera izango dira.

7. KAPITULUA

GARAJEEN BALDINTZAK

31. artikulua. *Garaje kolektiboak.*

1) Ibilgailuek bakarrik erabili ahal izango dituzte garajeak. Garajeak sektoretan banatuta egongo dira suteen aurka, beste erabilera bateko lokaletatik bereizteko, azken horien neurriak denak direla.

2) Garajeetara sartzeko bideak edo pasabideak 4 m-ko zabalera izango du gutxienez, laurogei plaza baino gehiago dituzten garajeetan izan ezik; azken horietan, bideak 5 m-ko zabalera izango du, edo bestela, bi sarbide independente izango ditu (sarrera eta irteera).

Aparkalekuek sartzeko eta itxaroteko gune bat izango dute kanpora irteteko eremuan; hark 5 m-ko sakonera eta % 5eko malda izango ditu gutxienez.

3) Barne-arrapalek 4,00 m-ko zabalera izango dute gutxienez, aurreko puntuko salbuespen eta baldintza berberekin.

4) Garajeko arrapalek % 16ko gehieneko malda izango dute tarte zuzenetan, eta % 12ko gehieneko malda tarte kurbatuetan.

5) Arrapalako biraketa guztietan, kurbadura-erradioa 6 m-koa izango da, gutxienez, ardatzean neurtuta.

6) Ilaran eta zeharka 45º-ra aparkatzeko aparkaleku-plazetan sartzeko errodadura-korridoreek 4,00 m izango dituzte; zeharka 90º-ra aparkatzeko plazek, berriz, 5 m izango dituzte.

7) Aparkaleku-plazaren aurrealdera iristeko bidean 3,00 m-ko zabalera eta ardatzarekiko 4,50 m-tik gorako erradioetako biraketak egingo dira.

8) Gutxieneko altuera libre 2,20 m-koa izango da kasu guztietan, eta aparkaleku-plazaren sakoneretan bakarrik murriztu ahal izango da, gutxienez 1,50 m-raino, 0,60 m-ko gehieneko sakoneran.

9) Garajeek azalera horizontala izango dute (gehieneko malda: % 5), eta inolako egiturarik edo instalaziorik hartuko ez duten neurri libre hauek izango dituzte gutxienez: 2,30 x 4,80 m. Zeharkako aparkalekuetan, plazaren neurri libre 20 cm handituko da alboko itxitura bakoitzeko (2,50 x 5,00 plaza irekietan eta 3,00 x 5,00 plaza itxietan).

Zaku-hondoak izanez gero, 40 cm-tan zabaldu ahal izango da. Ahokaduran ez ezik, lurzatiaren ahokaduran eta luzeraren erdiko herenean zutabeak daudenean, hori alboko itxituratzat joko da. Egoeraren arabera alboko luzapenetan ez da inolako egiturarik edo instalaziorik ezarriko. Ilarako aparkalekuetan, plazaren luzera 5,60 m-raino luzatuko da.

10) Zoru, sabai eta horma guztiek estaldura akabatua izango dute.

11) Aparkaleku-plaza guztiak grafikoki zehaztuta egongo dira eta identifikazio-errotulu bat izango dute, proiektuaren dokumentazioarekin bat etorritu.

Existirá cierre hidráulico en la salida de desagüe de cada aparato. Podrá utilizarse bote sifónico registrable, antes de su acometida a las bajantes, en el desagüe de lavabos, bidés, bañeras y duchas. Se admitirá el vertido a fosa séptica cuando ésta cuente con licencia municipal y cumpla técnicamente con la normativa específica que las regule.

Artículo 30. *Condiciones de uso para propietarios y usuarios de vivienda existente.*

El uso, disfrute, mantenimiento y conservación de una vivienda ubicada en un edificio de vivienda colectiva estará sometido a los criterios del buen uso y a la Ley de Propiedad horizontal.

CAPÍTULO 7

CONDICIONES DE LOS GARAJES

Artículo 31. *Garajes colectivos.*

1) El uso de los garajes será exclusivo de vehículos y estarán sectorizados contra incendios respecto de locales de otro uso, cualesquiera que sean las dimensiones de estos.

2) La anchura mínima del vial o vado de acceso a todo garaje será de 4 m, excepto en garajes de más de ochenta plazas donde éste no será inferior a 5 m, o tendrá dos accesos independientes (entrada y salida).

Los aparcamientos dispondrán de un espacio de acceso y espera en su incorporación al exterior con una profundidad mínima de 5 m y una pendiente del 5 % como máximo.

3) La anchura mínima de las rampas interiores será de 4,00 m, con la misma excepción y condiciones del punto anterior.

4) Las rampas del garaje tendrán una pendiente máxima, en tramos rectos, del 16 %, y en los tramos curvos del 12 %.

5) El radio de curvatura de todo giro en rampa medido en el eje será de 6 m como mínimo.

6) Los pasillos de rodadura de acceso a las plazas de aparcamiento en hilera y en batería a 45º, serán de 4,00 m; en caso de aparcamiento en batería a 90º serán de 5 m.

7) El recorrido de acceso hasta el frente de la plaza de aparcamiento se desarrollará mediante giros de anchura 3,00 m y radios al eje mayores de 4,50 m.

8) La altura mínima libre será de 2,20 m, en todos los casos, que sólo podrá reducirse en los fondos de las plazas de aparcamiento hasta un mínimo de 1,50 m en una profundidad máxima de 0,60 m.

9) Las parcelas de garaje tendrán una superficie horizontal (pendiente máxima 5 %), cuyas dimensiones mínimas libres serán de 2,30 x 4,80 m, que no estarán ocupadas por estructura o instalación alguna. En los aparcamientos en batería se ampliará el ancho en 20 cm por cada cierre colateral de la plaza (2,50 x 5,00 en plazas abiertas y 3,00 x 5,00 en plazas cerradas).

En caso de fondo de saco la ampliación será 40 cm. Cuando existan pilares, además de en la embocadura, en el tercio central del largo de la parcela, se considerará cierre colateral. Las ampliaciones laterales referidas según situación no estarán ocupadas por estructura o instalación alguna. En los aparcamientos en hilera el largo de la plaza se aumentará hasta 5,60 m.

10) La totalidad de suelos, techos y paredes dispondrán de un revestimiento acabado.

11) Todas las plazas de aparcamiento estarán definidas gráficamente y contarán con un rótulo identificativo de acuerdo a la documentación del proyecto.

12) Aireztapena.

Garajeen aireztapena aparkalekuetarako bakarrik erabil daiteke, eta beraz, beste edozein erabilerrako lokaletatik apartekoa izango da (lokal horien neurriak denak direla, trastelekuak barne).

32. artikulua. *Familia bakarreko etxebizitzetako garaje indibidualak.*

1) Erabilera eta sarbide indibiduala duten garajeetan, sarbideak eta arrapalak (horrelakorik balego) 2,80 m-ko zabalera izan beharko dute gutxienez.

2) Arrapalako itxaronlekua edo lautada 2,80 m x 3,50 m-koa izango da gutxienez, eta % 6ko malda izango du gehienez. Arrapalaren gehieneko malda % 20koa izango da.

3) Banako plazaren gutxieneko neurriak 2,80 x 5,00 m izango dira, eta 20 m²-ko azalera izango du gehienez.

33. artikulua. *Bizikleta eta motozikletentzako gutxieneko aparkaleku-zuzkidura.*

Aparkaleku kolektiboetan, bizikletak aparkatzeko gutxieneko zuzkidura bat antolatuko da, eraikinaren okupazioaren % 25ekoa, edota plaza bat bost ibilgailuko, erabilera nagusia aparkaleku-erabilera duten eraikinen kasuan.

Aparkaleku kolektiboetan, motozikletak aparkatzeko gutxieneko zuzkidura bat antolatuko da, ibilgailuentzat erabilgarri dauden plaza guztien % 20koa.

34. artikulua. *Ibilgailu elektrikoaren bateriak kargatzeko gutxieneko zuzkidura.*

Aparkaleku kolektibo orok ibilgailu elektrikoaren bateriak kargatzeko gailuak izango dituzte, gutxienez bertan dauden plaza guztien % 10erako.

Jendearentzat irekita ez dauden plaza pribatiboak dituzten aparkalekuen kasuan, aurreko paragrafoan adierazitako zuzkiduraren ordez, plaza bakoitzean konexio elektriko bat jarri ahal izango da plazaren titularraren kontagailu indibidualera konektatuta.

Euskal Autonomia Erkidegoko administrazio publikoaren titulartasuneko eraikin berriek ibilgailu elektrikoak kargatzeko puntuak eta bizikletak erabiltzeko eta aparkatzeko lekuak izan beharko dituzte (Euskal Autonomia Erkidegoko Jasangarritasun Energetikoari buruzko otsailaren 21eko 4/2019 Legearen ibilgailuetan ordezko erregaiak erabiltzeko 21. artikuluko 4. apartatua, *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*, 2019-02-28).

8. KAPITULUA

TRASTELEKUEN BALDINTZAK

35. artikulua. *Erabilera.*

Etxebizitza-erakin kolektiboetan dauden trastelekuak tresnak gordetzeko bakarrik erabiliko dira, eta beraz, berariaz debekatuta dago horietan animaliak gordetzea eta produktu sukoiak biltegitratzea.

Berariaz xede horretara bideratuta dauden esparruak ezin izango dira etxebizitzetan txertatu. Horrenbestez, ezin izango da isolamendu-lanik, akaberarik edo etxebizitzako lokalen pareko instalaziorik egin, eta hornidura- eta saneamendu-instalazioak debekatuko dira.

Trastelekuak zuzeneko sarbidea izango dute kanpotik nahiz eraikineko zirkulazio-eremu komunetatik. Familia bakarreko etxebizitzetan, sarbidea etxebizitzaren kanpoaldetik egingo da.

— Trastelekurako sarbidea aparkaleku-plaza batetik egiten bada, bi elementuak elkarrekin egongo dira erregistraruta.

12) Ventilación.

La ventilación de los garajes será de uso exclusivo del aparcamiento e independiente de la de los locales de cualquier otro uso (cualquiera que sea su dimensión, incluidos trasteros).

Artículo 32. *Garajes individuales de viviendas unifamiliares.*

1) En los garajes cuyo uso y acceso sea individual deberá garantizarse un ancho mínimo del camino de acceso y de la rampa (sí la hubiese) de 2,80 m.

2) La espera o meseta de la rampa será, como mínimo, de 2,80 m por 3,50 m, con una pendiente máxima del 6 %. La pendiente máxima de las rampas será del 20 %.

3) La dimensión mínima de la plaza independiente será de 2,80 x 5,00 m con una superficie máxima de 20 m².

Artículo 33. *Dotación mínima de aparcamientos para bicicletas y motocicletas.*

En los aparcamientos colectivos se dispondrá de una dotación mínima para aparcamiento de bicicletas igual al 25 % de la ocupación del edificio en el que se sitúe o de una plaza por cada cinco vehículos en el caso de edificios con uso principal de aparcamiento.

En los aparcamientos colectivos se dispondrá para motocicletas una dotación mínima igual al 20 % del total de plazas disponibles para vehículos.

Artículo 34. *Dotación mínima para recarga de baterías de vehículos eléctricos.*

Todo aparcamiento colectivo dispondrá de dispositivos para recarga de baterías para vehículos eléctricos, para un número de plazas no inferior al 10 % de su capacidad total.

En el caso de aparcamientos no abiertos al público con plazas privativas, la dotación expresada en el párrafo anterior podrá sustituirse en cada plaza por una conexión eléctrica capaz conectada al contador individual del titular de la plaza.

Los edificios de nueva construcción, de titularidad de las administraciones públicas vascas, habrán de contar con puntos de recarga de vehículos eléctricos y con espacios para facilitar el uso y el aparcamiento de bicicletas (apartado 4 del art.21. Uso de combustibles alternativos en vehículos propios de la Ley 4/2019, de 21 de febrero, de Sostenibilidad Energética de la Comunidad Autónoma Vasca (*Boletín Oficial del País Vasco* 28-02-2019)).

CAPÍTULO 8

CONDICIONES DE LOS TRASTEROS

Artículo 35. *Uso.*

Los locales de trastero incluidos en edificios colectivos de vivienda estarán destinados exclusivamente a la guarda de enseres, prohibiéndose expresamente la guarda de animales y el almacenamiento de productos inflamables.

Los recintos destinados con ese fin exclusivo, no tendrán la posibilidad de incorporación a las viviendas. En consecuencia no podrán realizarse obras de aislamiento, acabados ni instalaciones que se puedan asimilar a los locales de vivienda, prohibiéndose las instalaciones de abastecimiento y saneamiento.

Dispondrán de acceso directo desde el exterior o desde las zonas comunes de circulación del edificio. En el caso de viviendas unifamiliares, el acceso se realizará desde el exterior de la vivienda.

— Siempre que el acceso al trastero sea a través de una plaza de aparcamiento, ambos elementos estarán vinculados registralmente.

36. artikulua. Gutxieneko neurriak eta altuera.

Trasteleku gisa erabiliko den oin berriko lokal baten gutxieneko azalera 3,50 m² erabilgarrikoa izango da; haren barruan, 1,50 m-ko diametroko zirkulu bat inskribatu ahal izango da, eta 2,20 m-ko altuera izango du gutxienez.

Sabai inklinatua izanez gero, aurreko baldintzak betetzen direla ulertuko da honako kasu honetan: trastelekuaren barruan, 2,20 m-tik gorako altuera duen azalera gutxienez 3,50 m²-koa denean, eta neurrietako bat 1,50 m-tik gorakoa denean.

37. artikulua. Sarbideen baldintzak.

Trastelekuetarako sarbide komunak gutxieneko zabalera 1,20 m-koa izango da eta gutxieneko altuera, berriz, 2,20 m-koa. Dena den, 0,60 x 0,60 x 2,00 m-ko prisma bat bermatu beharko da.

Indarrean dagoen irisgarritasun-arauaren baldintzak beteko dira.

38. artikulua. Aireztapen-baldintzak.

Trastelekuko lokalek aireztapen naturala edo behartua izango dute, Eraikuntza Kode Teknikoaren (CTE.HS) arabera, eta orduko 0,5 bol. berritzeko gaitasuna izango dute.

9. KAPITULUA

EGOITZA-ERABILERA EZ DEN BESTE ERABILERA BATZUETARA BIDERATUTAKO LOKALEI (MERKATARITZAKOEI ETA ANTZEKO ERABILERA DUTENEI) APLIKATU BEHARREKO BALDINTZA FUNTZIONALAK

39. artikulua. Sartzeko baldintzak.

— Egoitza-erabilera ez duten eraikinetan, pertsonak modu iraunkorrean okupatu behar dituzten erabilerrako gelek 2,20 m-ko altuera librean izan behar dute gutxienez (eraikitako espazio baten sabai amaituaren beheko aldetik lurzoru amaituaren gainazaleraino dagoen distantzia bertikala).

— Lokalaren maila eta kanpotik barrurako sarrerarena desberdinak direnean, eta sestren arteko alde hori eskaileren bitartez konpontzen denean, eskailera horiek lokalaren barruan kokatu beharko dira, eta gutxienez 1,20 m-ko sakonera duen tranpal bat izan beharko dute sarrerako atetik eskaileretara.

40. artikulua. Espazioen gutxieneko altuera librean.

— Jendearentzako lokalak:

Azalera 40,00 m²(e) denean: 2,80 m.

Azalera 40,00 m²(e) eta 80,00 m² artekoa denean: 3,00 m.

Azalera 80,00 m² denean: 3,20 m.

— Jolaserako edo ostalaritzarako erabiltzen diren lokalak, kasu guztietan (baimendutako goitegietan izan ezik): 3,20 m.

— Goitegien gainean edo azpian dauden gunek: 2,40 m (goitegiek jendeak sarbidea duen gainerako espazioetara irekita egon behar dute; haien azalera espazio nagusiaren azaleraren % 70 baino txikiagoa izango da eta espazio nagusiaren gehituko zaio, bertan eskatzen den gutxieneko altuera zehazteko).

— Espazio osagarriak (komunak, arropa-armairuak eta bes-telakoak, eta horietara sartzeko elementuak): 2,25 m.

— Jendeak sarbiderik ez duen beste lokal nagusi batzuk (jendea egoteko prestatuta daudenak):

Goitegien gainean edo azpian dauden gunek: 2,40 m.

Gainerakoetan: 2,60 m.

— Gela osagarriak (komunak, biltegia, artxiobak eta antzeko beste erabilera batzuk): 2,10 m.

Artículo 36. Dimensiones y altura mínimas.

La superficie mínima de un local de nueva planta destinado a trastero será de 3,50 m² útiles, podrá inscribirse en su interior un círculo de 1,50 m de diámetro y tendrá una altura mínima de 2,20 m.

En el caso de disponer de un techo inclinado, se considerará que se cumplen las condiciones anteriores cuando se disponga en el interior del trastero de más de 2,20 metros de altura en una superficie de al menos 3,50 m², siendo una de sus dimensiones mayor de 1,50 m.

Artículo 37. Condiciones de los accesos.

La anchura mínima de los accesos comunes a trasteros será de 1,20 m y la altura mínima de 2,20 m, garantizándose el recorrido de un prisma con unas dimensiones de 0,60 x 0,60 x 2,00 m.

Se cumplirán las condiciones de la Norma de accesibilidad vigente.

Artículo 38. Condiciones de ventilación.

Los locales de trastero dispondrán de ventilación natural o forzada, según CTE.HS, con capacidad para renovar 0,5 vol./hora.

CAPÍTULO 9

CONDICIONES FUNCIONALES APLICABLES A LOS LOCALES DESTINADOS A USOS DIVERSOS NO RESIDENCIALES (COMERCIALES Y USOS ASIMILADOS)

Artículo 39. Condiciones de acceso.

— En las edificaciones no residenciales, las dependencias cuyo uso suponga su ocupación por personas de modo estable, deberán tener una altura libre mínima de 2,20 m (distancia vertical desde la cara inferior del techo terminado de un espacio edificado hasta la superficie del suelo terminado).

— En los casos en los que el nivel del local sea diferente del nivel del acceso desde el exterior, y, dicha diferencia de rasantes se resuelva por medio de escaleras, éstas deberán situarse en el interior del local, y, se deberá disponer una meseta de 1,20 m de fondo mínimo desde la puerta de acceso hasta el comienzo de las mismas.

Artículo 40. Altura libre mínima de los espacios.

— Locales destinados al público:

Superficie 40,00 m²(u): 2,80 m.

Superficie 40,00 m²(u) y 80,00 m²: 3,00 m.

Superficie 80,00 m²: 3,20 m.

— Locales destinados a usos recreativos u hosteleros, en todos los casos (Salvo en los altillos autorizados): 3,20 m.

— Espacios situados sobre o debajo de altillos: 2,40 m. (Los altillos deberán quedar abiertos al resto del espacio accesible al público, su superficie será inferior al 70 % de la superficie del espacio principal y se sumará a la de éste a los efectos de la determinación de la altura mínima exigida en el mismo).

— Espacios auxiliares (Cuartos de aseo, roperos y otros, y elementos de acceso a los mismos): 2,25 m.

— Otros locales principales no accesibles al público (Destinados a la estancia de personas):

Espacios situados sobre o debajo de altillos: 2,40 m.

Resto de los casos: 2,60 m.

— Dependencias auxiliares (Cuartos de aseo, almacén, archivos, y otros usos similares): 2,10 m.

41. artikulua. Lokalen gutxieneko azalera.

Lokalen gutxieneko azalera erabilgarria 25,00 m² erabilgarrikoa izango da.

Jendearentzako espazioen gutxieneko azalera 18,00 m² erabilgarrikoa izango da.

42. artikulua. Goitegiak beheko solairu edo solairuarteetan.

Beheko solairuetan eta solairuarteetan baimendutako goitegiek honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

– Horiek hartzen dituzten lokalek gutxienez 4,55 m-ko altuera librekoa izan beharko dute.

– Horiek eraikitzen diren lokalean sartu beharko dira funtzionalki, eta horiekin batera, erregistro-unitate banaezina osatuko dute.

– Goitegien gehieneko azalera erabilgarria: lokal nagusiaren azaleraren 1/3.

– Goitegitik kanpoko fatxadetara egongo den gutxieneko tarteak: 4,00 m.

(Hala ere, goitegia fatxadaraino iristea ahalbidetuko da goitegiaren zorua kanpoko urbanizazioaren sestraren gainetik 1,20 m-ra baino gutxiagora badago –urbanizazioa lokalaren zorua baino gorago dagoelako–).

– Goitegiaren gainean eta azpian geratzen diren espazioek artikuluko honetako 2. apartatuan ezarritako gutxieneko altuera libreko baldintzak bete beharko dituzte, emango zaien erabilera-aren arabera.

43. artikulua. Argiztapena eta aireztapena.

– Egoitza-erabilera ez den beste erabilera batzuetara bideratuta dauden lokalek argiztapen eta aireztapen naturalak izango dituzte, oro har, bertan pertsonak etengabe egongo direla aurreikusten bada.

Horretarako, bao erabilgarriak jarriko dira, zerbitzua emateko ezarri diren lokal-zatiaren azaleraren herenean gutxienez. Aireztapen naturalak baldintza horiek betetzen ez baditu, aireztapen behartua jarri beharko da.

– Garbileku, trasteleku, biltegi eta antzeko beste erabilera batzuetarako erabiltzen diren lokalek eta gelek argiztapen eta aireztapen artifizialak bakarrik izan ditzakete.

44. artikulua. Komunen zuzkidura.

– Ostalaritza- edo jolas-erabilera duten lokalek, jendearentzako garbilekuak izango dituzte kasu guztietan; garbilekuek minusbaliatuentzat egokituta egon beharko dute.

– Garbilekuak lehen sotoko edo erdisotoko lokaletan jarri ahal izango dira, eta nahitaez komun-aurre bat izango dute horietara sartzeko; bertan, konketak bakarrik jarri ahal izango dira. Sarbidea sistema mekaniko nahikoekin bermatuko da.

– Komunetara ezin izango da zuzenean sartu elikagaiak egin, prestatu edo biltegitratzen diren lekuetatik, hau da, sukalde, ofizio, jantoki edo beste batzuetatik, ezta jendearentzako lokaletatik ere.

10. KAPITULUA

A.10. ERAIKUNTZA IREKIA ERABILERA DUTEN LURZATIEI APLIKATU BEHARREKO BERARIAZKO ORDENANTZAK

45. artikulua. Eraikigarritasun-baldintzak.

Apartatu honetan jasotzen diren baldintzak obra berriei eta ordezkapen-obrei aplikatuko zaizkie.

Lehendik dauden eta finkatuta dauden eraikinak gaur egun duten formarekin finkatuko dira (profila, altuera, lerrokadurak eta abar), baita ordeztu egiten badira ere. Ordezkatutako eraikinaren gaur egungo altuerak bizigarritasun-baldintzak betetzea ahalbi-

Artículo 41. Superficie mínima de los locales.

La superficie útil mínima de los locales será de 25,00 m² útiles.

La superficie mínima de los espacios destinados al público será de 18,00 m² útiles.

Artículo 42. Altillos en plantas bajas o entresuelos.

Los altillos autorizados en las plantas bajas y entresuelos deberán cumplimentar las siguientes condiciones:

– Los locales en los que se dispongan deberán tener una altura libre mínima de 4,55 m.

– Deberán integrarse funcionalmente en el local en el que se construyan, y constituirán con él una unidad registral inseparable.

– Superficie útil máxima de los altillos: 1/3 superficie del local principal.

– Distancia mínima desde el altillo a fachadas exteriores: 4,00 m.

(Se autorizará, sin embargo, que el altillo llegue hasta la fachada, en los tramos de ésta en que -por situarse la urbanización por encima del piso del local- el piso del altillo se sitúe a menos de 1,20 m sobre la rasante de la urbanización exterior).

– Los espacios resultantes sobre y debajo del altillo deberán cumplimentar, de acuerdo con el uso al que se destinen, las condiciones de altura libre mínima establecidas en el apartado 2 del presente artículo.

Artículo 43. Iluminación y ventilación.

– Los locales destinados a usos no residenciales, en los que se prevea la estancia continuada de personas, dispondrán con carácter general de iluminación y ventilación naturales.

A tal efecto, se dispondrán huecos practicables, al menos en 1/3 de la superficie de la parte del local para cuyo servicio se establezcan. En caso de que la ventilación natural no reúna estos requisitos, se deberá disponer ventilación forzada.

– Los locales y dependencias dedicados exclusivamente a cuartos de aseo, trasteros, almacenes, y otros usos similares, podrán tener, únicamente, iluminación y ventilación artificiales.

Artículo 44. Dotación de cuartos de aseo.

– Los locales destinados a usos de hostelería o recreativos dispondrán en todo caso de cuartos de aseo para el servicio del público adaptados a minusválidos.

– Los cuartos de aseo podrán situarse en locales de primer sótano o semisótano, y, tendrán obligatoriamente un anteaño, a través del cual se accederá a ellos, en el que se permitirá, exclusivamente, la disposición de lavabos. El acceso a estos estará garantizado con sistemas mecánicos suficientes.

– El acceso a los cuartos de aseo no se podrá realizar de forma directa desde los lugares donde se elaboren, manipulen, o almacenen, alimentos –cocinas, oficios, comedores, u otros- ni desde los locales destinados al público.

CAPÍTULO 10

ORDENANZAS ESPECÍFICAS DE APLICACIÓN A LAS PARCELAS A.10. EDIFICACIÓN ABIERTA

Artículo 45. Condiciones de edificabilidad.

Las condiciones que se incluyen en este apartado serán aplicables tanto a las obras nuevas como obras de sustitución.

Las edificaciones existentes y consolidadas se consolidan con su forma actual (perfil, altura, alineaciones, etc.), incluso para el supuesto de su sustitución. En el caso de que en la altura actual del edificio sustituido no permita cumplir con las

detzen ez badu, igo egin ahal izango da, gutxieneakoak betetzea lortu arte; hala badagokio, gutxi erabiltzen diren estalkipeko espazioak kenduko dira.

Jarduketa Integratuen, Zuzkidura Jarduketan eta Jarduketa Isolatuaren fitxek baldintza desberdinak ezarri ahal izango dituzte ordenantza hauetan jasotzen diren zehaztapen batzuetarako.

46. artikulua. Eraikuntza-bolumenak.

Proiektatzen diren eraikinen bolumenak trinkoak izango dira eta lurlean finkatua egongo dira, eremu horretan, teilatu-hegalaren be-zeizgarrien modura.

47. artikulua. Estalkiak.

Estalkiak % 40ko gehieneko malda izango du, instalazioetara bideratutako espazioak eta teilatua hustean sortutako terrazak salbu (bainuontziak); kasu horretan, teilatu-hegalaren lerro jarraitua mantenduko da. Estalki lauak debekatuta daude, lehendik dauden altuera bakarreko gorputz erantsietan izan ezik.

Estalkiaren gehieneko altuera honako hau izango da: kontrako bi fatxadaren teilatu-hegaletatik abiatzen diren lerro inklinatuaren elkargunearen araberakoa (baimendutako gehieneko bat ezartzen denean izan ezik).

Teilatu-hegalak 100 cm-ko gehieneko irtengunea izango du edozein fatxadarekiko, eta 20 cm handitu ahal izango da hegal itxiak estaltzeko.

Material onargarriei dagokienez, kolore naturaleko zeramikazko teila edo zeramikaren antzeko kolore eta ehundurako hormigoizko teila erabiliko dira akaberarako. Debeekatuta dago arbela, fibrozementuzko plakak, asfaltozkoak, metalezko xaflak eta antzeko materialak erabiltzea.

Gehienez ere 15 cm-ko ertza duten bistako hormigoizko lauzak eta zurezko habeartekin eusten direnak baimenduko dira, baina ez dira baimenduko zurezko imitazioak, ezta aglomeratu-aulak edo antzeko materialak ere.

Lehendik dauden eraikinak birgaitzean, gaur egungo estalkien antolamendua eta forma aldatzeko obrak egin ahal izango dira, betiere baimendutako bolumena gainditzen ez badute eta, beraz, eraikigarritasuna handitzen ez bada.

Estalkian ordezkoko energiak (eguzki-energia, adibidez) hartzeko sistemak instalatu ahal izango dira. Eskatzaileak, instalazioaren datu tekniko eta funtzionalekin batera, kokaleku jakin bat proposatuko du (behar bezala grafiatua), eta Udalak tokirik egokiena zehaztu ahal izango du; era berean, instalazioaren in-paktu bisuala murrizteko neurriak eskatu ahal izango ditu.

48. artikulua. Mansardak eta txapitulak.

Debeekatuta dago eraikinen estalkietan mansardak eta txapitulak eraikitzea. Hala ere, lehendik daudenak finkatutzat eman-go dira.

49. artikulua. Sabai-leihoak (velux).

Estalkiaren gainean sabai-leihoak edo leihoak jartzeari dagokionez, honako baldintza hauetan baimenduko dira:

- Sabai-leihoak jarri ahal izango dira horien azalerak kokatuta dauden isurialdearen azaleraren % 5 gainditzen ez badu.
- Sabai-leiho batetik bestera 100 cm-ko tarte utzi beharko da gutxienez, eta tarte hori bera gordeko da teilatu-hegaletatik, gailurretatik eta bizkarretik.
- Estalkiaren gaineko sabai-leihoen goiko aldeak ezin ezin du 20 cm-tik gorako altuera hartu estalkiaren planoari dagokionez.
- Finkatuta dauden eraikinetako sabai-leihoak finkatuko dira, baita aurreko baldintzak aplikatzearen ondoriozko neurriak gainditzen badituzte ere.

condiciones de habitabilidad, podrá elevarse hasta conseguir cumplir las mínimas en caso de rehabilitación, eliminando en su caso los espacios bajo cubierta infrautilizados.

Las fichas de las Als, ADs y AAs podrán establecer condiciones diferentes para algunas de las determinaciones que se recogen en estas ordenanzas.

Artículo 46. Volúmenes edificatorios.

Los volúmenes de los edificios que se proyecten serán compactos y asentados sobre el terreno, al estilo de los edificios característicos de la zona.

Artículo 47. Cubiertas.

La cubierta se dispondrá con una pendiente máxima del 40 %, a excepción de los espacios destinados a instalaciones y las terrazas resultado del vaciado del tejado (bañeras), manteniendo en ese caso la línea del alero continua. No se permiten las cubiertas planas, salvo en aquellos cuerpos anexos de una única altura que ahora existan.

La altura máxima de la cubierta vendrá determinada por la unión de las líneas inclinadas que arrancan de los aleros de dos fachadas opuestas (excepto si se establece un máximo permitido).

El vuelo del alero respecto de cualquier fachada será, como máximo de 100 cm, pudiendo ampliar 20 cm para cubrir vuelos cerrados.

En cuanto a los materiales admisibles, se terminará con teja cerámica en su color natural o teja de hormigón de color y textura similares a la cerámica. Se prohíbe la utilización de materiales como la pizarra, las placas de fibrocemento, asfálticos, chapas metálicas, etc.

Se permitirán las losas de hormigón vistas con un canto máximo de 15 cm y los que se sostengan con entrevigados de madera, pero no se permitirán las imitaciones de madera, ni los tableros de aglomerado o materiales análogos.

En la rehabilitación de los edificios existentes, se podrán realizar obras que modifiquen la disposición y forma de las cubiertas actuales, siempre que no superen el volumen permitido y con ello, se obtenga un aumento de edificabilidad.

Se permitirán las instalaciones de sistemas de captación de energías alternativas (ej. energía solar) en la cubierta. El solicitante propondrá, junto con los datos técnicos y funcionales de la instalación, una ubicación (adecuadamente grafiada), pudiendo el Ayuntamiento determinar el lugar más idóneo y exigir medidas para disminuir el impacto visual de la misma.

Artículo 48. Mansardas y buhardillas.

En las cubiertas de los edificios queda prohibida la construcción de mansardas y buhardillas. No obstante, se consolidan las existentes.

Artículo 49. Lumbreras (velux).

En lo referente a la implantación de lumbreras o ventanas sobre la cubierta, se permitirán en las siguientes condiciones:

- Podrán disponerse lumbreras, siempre que su superficie no supere el 5 % de la superficie del faldón en el que se sitúan.
- La distancia de una a otra será al menos de 100 cm y se guardará esta misma distancia de los aleros, cumbreras y limas-tesas.
- La cara superior de las ventanas sobre la cubierta no podrá elevarse por encima de 20 cm sobre el plano de la cubierta.
- Se consolidan las lumbreras existentes en edificaciones consolidadas que respondan a dimensiones superiores a las resultantes de la aplicación de las condiciones anteriores.

50. artikulua. Fatxadaren materialak eta konposizioa.

Ez da baldintza berezirik ezarri fatxadako materialei dago-kienz, baina ingurune baldintzekin bat etorri behar dute. Kolore leunak dituzten akaberrak erabiliko dira. Itxituretarako zera-mika edo hormigoizko blokeak erabiliz gero, masa bidezko emokadura aplikatu beharko da, kolore argiekin koloreztatua.

Zentzu horretan, material tradizionalak gomendatzen dira, nahiz eta teknika modernoan arabera tratatu.

Fatxadaren konposizioa nahierara egin daiteke, modu bate-ratuan, baita alboetako fatxadetan ere, baina azken horietan, fatxada nagusikoen antzeko ezaugarriak dituzten baoak jarri be-harko dira; atzeko fatxadan, sukaldea eta ikuztegia jarriko dira ahal izanez gero. Lehendik dauden eraikinetan bao berriak ire-kitzen badira, fatxada berriak behar bezala osatuta geratu be-harko du.

Beheko solairua merkataritza-lokaletarako erabiltzen de-nean, lokal horren beharren arabera osatuko da, baina fatxa-daren konposizio orokorra errespetatuz. Dena den, fatxadaren zati horretako itxitura behin-behinekoa izan arren –zertarako erabiliko den argi ez dagoelako–, akabera fatxadaren gainerako zatiarekin homogeneoa izango da materialei eta konposizioari dagokionez.

Ez dira behin-behineko akaberrak onartuko, aurrerago han-ditu edo erabilera-aldaketak egingo direla uste delako.

Arotzeria osoak, baita garajeetakoak ere, eraikinean erabili denaren antzeko kalitatea izango du.

Kanpoko fatxadetan esekilekuak badaude, esekita dagoen arropa kanpotik ez ikustea ahalbidetzen duten elementuekin estali beharko dira, eta esekileku horien diseinua eraikineren fatxadak osatzen duen multzoan integratu beharko da.

Errotuluak, argi-iragarkiak edo apaingarriak beheko solairue-tan bakarrik jarri ahal izango dira, araudiak merkataritzako edo hirugarren sektoreko erabilerak baimentzen dituenen. Baimen-tzen diren kasuetan, fatxadetan jartzen diren errotuluak, argi-ira-garkiak edo apaingarriak gehienez ere 0,20 m atera ahal izango dira, eta gutxienez 3 m-ko altueran egon beharko dute. Bandera-txo moduko errotuluak ere jarri ahal izango dira (50 cm x 50 cm-koak), espaloia-aren sestratik gutxienez 2,50 m-ra. Fatxadaren konposizio orokorrarekin bat etorri jarriko dira, haren konfigurazio orokorra aldatu edo itxuraldatu gabe. Ezin izango dira sartu beheko solairuaren fatxadako elementu iraunkorretan.

Eraikitze lizentzia ukatu ahal izango da estetika-arrazoiak direla eta, fatxadak dauden lekurako egokiak ez direla nabar-men geratzen denean.

Mehelinak eraikineko gainerako fatxaden oinarritzko mate-rial berberarekin amaitu beharko dira, baita behin-behinekota-sun kasuetan ere.

51. artikulua. Gorputz irtenak.

51.1. Eraikuntza berriei dagozkien irizpideak.

Hegal irekiak eta itxiak eraiki ahal izango dira, honako bal-dintza hauetan:

Gehieneko tamaina fatxadan:

Hegal irekiak eta itxiak eraiki ahal izango dira, betiere ingu-rune baldintza estetikoetara egokitzen badira. Irizpide orokor gisa, gehienez ere fatxaden luzera osoaren % 50 hartu ahal izango da fatxadan, eta fatxada guztien artean banatu ahal izan-go dira, baita banaka ere, fatxada bakar batean.

51.2. Eraikin finkatuei buruzko irizpideak.

Eraikin finkatuetan dauden gorputz irtenak (hegal irekiak siolik) gaur egungo neurriekin balioztatuko dira (gehieneko ir-tengunea edo sakonera, fatxadako luzera...), baita eraikin ho-

Artículo 50. Materiales y composición de fachada.

No se establecen especiales condiciones en cuanto a materia-les de fachada, siempre que respondan a las condiciones del en-torno. Se tenderá a acabados con colores suaves. En caso de uti-lizar bloques cerámicos o de hormigón para los cerramientos, de-berá recibirse con un revoco coloreado en masa, en tonos claros.

En este sentido, se recomiendan los materiales tradiciona-les aunque se traten de acuerdo con las técnicas modernas.

La composición de fachada es libre, pero unitaria, inclu-yendo también las fachadas laterales en las que deben dispo-nerse huecos de características similares a la de la fachada principal; en la posterior se situarán preferentemente la cocina y lavadero. La apertura de nuevos huecos en las edificaciones existentes se hará de modo que la fachada resultante queda adecuadamente compuesta.

Cuando la planta baja se destine a locales comerciales, se compondrá de acuerdo con las necesidades de ese local, pero respetando la composición general de la fachada. En todo caso, aunque el cerramiento de esa parte de la fachada sea provisio-nal, pues su destino no esté totalmente determinado, el aca-bado en cuanto a materiales y composición será homogéneo con el resto de la fachada.

En ningún caso se permitan acabados provisionales en es-pera de ampliaciones o cambios de uso.

Toda la carpintería, incluida la de los garajes será de calidad similar a la del resto de la edificación.

En el caso de que existan tendedores en fachadas exterior-es, estos se deberán cubrir con elementos que eviten la vista de la ropa tendida desde el exterior y cuyo diseño deberá inte-grarse en el conjunto de la fachada del edificio.

Los rótulos, anuncios luminosos o motivos ornamentales sólo se permitirán en aquellas plantas bajas en las que la nor-mativa permita los usos comerciales o terciarios. En los casos en los que así se permita los rótulos, anuncios luminosos o mo-tivos ornamentales que se desarrollen sobre las fachadas ten-drán un saliente máximo de 0,20 m, y deberán estar situados a una altura mínima de 3 m. También se permitirán los rótulos en banderola con una superficie máxima de 50 cm x 50 cm y siem-pre que se sitúen a 2,5 m por encima de la rasante de la acera. Se colocarán en concordancia con la composición general de la fachada sin alterar ni deformar su configuración general. No po-drán invadir los elementos permanentes de la fachada en planta baja.

Podrá denegarse la licencia de edificación por motivos de orden estético cuando las fachadas resulten, de modo mani-fiesto, impropias del lugar de su emplazamiento.

Los muros medianeros -incluso en los casos de eventual provisionalidad- deberán terminarse en todo caso con el mismo material básico que el resto de las fachadas del edificio del que forman parte.

Artículo 51. Cuerpos salientes.

51.1. Criterios referentes a las nuevas edificaciones.

Se autoriza la construcción de vuelos abiertos y cerrados en las condiciones siguientes:

Dimensión máxima en fachada:

Se permite la construcción de vuelos abiertos y cerrados siempre que se adecuen a las condiciones estéticas del entorno aunque como criterio general su dimensión en fachada será como máximo el 50 % de la longitud total de las fachadas, pu-diéndose repartirse por todas ellas o incluso de forma unitaria en un solo emplazamiento.

51.2. Criterios referentes a los edificios consolidados.

Los cuerpos salientes (sólo vuelos abiertos) existentes en las edificaciones consolidadas se convalidan con sus dimensio-nes actuales (saliente máxima o fondo, longitud en fachada...),

riek eraitsi eta ordeztu behar badira ere. Salbuespen bakarria lehendik dauden gorputz irtenak izango dira, horiek aurreko 1. apartatuan azaldutako irizpideak aplikatzearen ondoriozko neurriak eta/edo ezaugarriak baino txikiagoak dituztenean; kasu horretan, irizpide horiei jarraikiz zabaldu ahal izango dira.

Hala ere, lehendik dauden eraikinetako fatxadak birgaitzeko obretan, horien % 100 hartu ahal izango da, bizigarritasun-baldintzak hobetzeko edo behar bezala justifikatutako estetika-arrazoiengatik.

52. artikulua. Atzeraemanguneak.

Honako baldintza hauek errespetatzen badira bakarrik onartuko dira:

Atzeraemanguneek ez dute desitxuratuko eraikuntza nagusiak osatzen duen paralelepipedoa.

Nolanahi ere, eraikin nagusiko bolumenaren ertzak errespetatu beharko dira, leku horretan fatxadaren itxitura mantenduz edo ertzean zutabe bat jarrita.

Lurzatiaren edo ondoko eraikinen baldintzek hala gomendatzen badute, Xehetasun Azterketa bat izapidetu beharko da lizentzia eskatu aurretik.

53. artikulua. Patioak.

Oin berriko obren, berreraikitze-lanen edo handitze-lanen kasuan, patioen gutxieneko neurriak ondorengo taularekin bat etorri eska daitekeen diametro inskribatuak definituko ditu, patioaren bitartez beren argiztapen eta aireztapenari irtenbide bat emango dioten lokalen erabileraren arabera, eta lokal horien zoruaren eta patioaren gainaldearen artean dagoen altueraren (H) arabera:

<i>Lokalen erabilera edo etxebizitza mota</i>	<i>Patioen inskribatutako zirkuluaren diametroa (m)</i>
---	---

Altueran dauden edo patioa partekatzen duten etxebizitzak:

Jangela, egongela	$\emptyset \geq H \geq 3$
Logela eta sukaldea	$\emptyset \geq 1/3 H \geq 3$
Komunak eta esekilekua	$\emptyset \geq 3/20 H \geq 3$
Eskailerak	$\emptyset \geq 3/20 H \geq 2$

Patioak estali egin daitezke, etengabe argizatzen eta aireztatzen direla ziurtatzen bada. Hori bermatzeko, eremu eraginkorren batura betetzen duten aireztapen-irekidurak egingo dira, horietatik aireztatzen diren lokaletako gutxieneko aireztapen-emarien arabera; irekigune horiek patioaren azaleraren ehuneko hamarretik (% 10) gorako eremua hartuko dute guztira. Patioak argizatzen dituzten argi-zuloetako elementu gardenen (egiturarik gabe) proiektzio horizontalaren azalera patio horretarako eskatzen den gutxieneko azaleraren % 100 izango da gutxienez, eta azaleraren 2/3-etik gorakoa kasu guztietan.

Patioaren barruko zoruak sifoi-hustubidea izango du.

Gainerako birgaitze-jardueretan, orain arteko neurriak errespetatuko dira, eta irekitze-lan berrien kasuan, patioek honako neurri hauek izango dituzte gutxienez:

– Patiora ematen duten logelen eta egongelen kasuan, patioan $\emptyset \geq 2,00$ m-ko zirkulu bat inskribatu ahal izango da eta $S \geq 7,00$ m²-ko azalera izango du.

– Patiora ematen duten sukaldeen kasuan, sukaldean $\emptyset \geq 1,50$ m-ko zirkulu bat inskribatu ahal izango da eta $S \geq 4,00$ m²-ko azalera izango du.

54. artikulua. Lurzati librearen itxiturak.

Hiri-lurzoru finkatuan, lurzatiaren ezaugarriak mantendu beharko dira, itxiturarekin nahiz itxiturarik gabe. Itxitura duten lurzatiek lehendik dituzten itxiturak mantendu beharko dituzte: itxitura motari, altuerari eta materialari dagokionez, alde bakoitzean.

incluso para el supuesto de derribo y sustitución de dichas edificaciones. La única salvedad incide en los cuerpos salientes existentes que respondan a dimensiones y/o características inferiores a las resultantes de la aplicación de los criterios expuestos en el anterior apartado 1, en cuyo caso podrán ampliarse de conformidad con dichos criterios.

No obstante, en obras de rehabilitación de fachadas de edificios existentes podrá llegar a ocuparse hasta el 100 % de las mismas a fin de mejorar las condiciones de habitabilidad o por cuestiones de índole estético debidamente justificadas.

Artículo 52. Retranqueos.

Se permiten siempre que se respeten las siguientes condiciones:

Los retranqueos no desfigurarán el paralelepípedo que forma la edificación principal.

En todo caso, se respetarán las aristas del volumen de la edificación principal, bien manteniendo en ese lugar el cerramiento de fachada, o situando en la arista un pilar.

Si las condiciones de la parcela o de las edificaciones contiguas lo aconsejan, deberá tramitarse previamente a la solicitud de la licencia un Estudio de Detalle.

Artículo 53. Patios.

En los casos de obras de nueva planta, reedificación o ampliación, las dimensiones mínimas de los patios estarán definidas por el diámetro inscrito exigible de acuerdo con la siguiente tabla, en función del uso de los locales que resuelvan su ventilación e iluminación a través del patio y de la altura (H) existente entre el suelo de dichos locales y la coronación del patio:

<i>Uso del local o tipo de vivienda</i>	<i>Diámetro del círculo inscrito en el patio (m)</i>
---	--

Viviendas en altura o con patio compar-tido:

Sala comedor, estar	$\emptyset \geq H \geq 3$
Dormitorio y cocina	$\emptyset \geq 1/3 H \geq 3$
Aseos y tendedero	$\emptyset \geq 3/20 H \geq 3$
Escaleras	$\emptyset \geq 3/20 H \geq 2$

Los patios podrán cubrirse, siempre que se asegure su iluminación y ventilación continua. Esta última se garantizará mediante aberturas de ventilación que cumplan el sumatorio de áreas efectivas en función de los caudales de ventilación mínimos exigidos de locales que ventilen a través de los mismos, siendo como mínimo superior al diez por ciento (10 %) de la superficie del patio. La superficie en proyección horizontal de los elementos transparentes de los lucernarios, libres de estructura, que iluminan los patios será como mínimo del 100 % de la superficie mínima exigida para dicho patio y siempre superior a 2/3 de su superficie.

El suelo interior del patio estará dotado de sumidero sifónico.

En las actuaciones de rehabilitación se respetarán las dimensiones existentes y en el caso de nuevas aperturas, los patios dispondrán las siguientes dimensiones mínimas:

– Para dormitorios y cuartos de estar que den a él podrá inscribirse en el patio un círculo de $\emptyset \geq 2,00$ m y tendrá una superficie $S \geq 7,00$ m².

– Para cocinas que den a un patio, en éste se podrá inscribirse un círculo de $\emptyset \geq 1,50$ m y tendrá una superficie $S \geq 4,00$ m².

Artículo 54. Cierres de parcela libre.

En el suelo urbano consolidado, las parcelas mantendrán su carácter con o sin cerramiento, las parcelas que tengan cerramiento mantendrán los cerramientos existentes: en cuanto a su tipo de cerramiento, altura y material en cada uno de sus lados.

Hiri-lurzoru finkatugabeen, itxiturak trinkoak, mistoak edo arinak izan daitezke, eta ezingo dute 2 m-ko altuera gainditu.

55. artikulua. *Lurzatiaren barne-urbanizazioa.*

Gaur egungo ezaugarriak errespetatu beharko dira, landare-diaren (soropila edo landareak) eta zoladuraren arteko proportzioa mantenduz.

Lurzati berrien barne-urbanizazioen kasuan, ateratzen den lurzati librearen 100 m²-ko zoladura errespetatuko da gehienez. Sestra gaineko eraikinak sestra gaineko beheko solairu bat badu eta hark lurzati libre gisa jarduten badu, sestra gaineko beheko solairu horren azalera osoa zolatu ahal izango da.

56. artikulua. *Ibilgailuentzako sarbideak.*

Garaje komunerako sarbide bat bakarrik egongo da bloke berean dauden etxebizitza guztientzat.

57. artikulua. *Lurzati libreko erabilera osagarriak.*

Ezin izango dira erabili barbakoak, egurtegiak edo etxolak edo txabola moduko eraikin osagarriak. HAPOko NOR 2.1 eta NOR 2.2 planoetan, finkatutako eraikin osagarriak grafiatzen dira.

58. artikulua. «Eremu tradizionalen» dauden a.10 eraikinen baldintza bereziak.

Eremu tradizionala NOR 2.1 planoan dago grafiatuta. Eremu honetan sartzen diren A.10. Eraikuntza irekia erabilerako eraikinek, aurreko apartatueta zehaztutako baldintzez gain, honako hauek bete beharko dituzte:

58.1. Estalkiak.

Teilatu-hegalak 60-100 cm-ko irtengunea izango du edozein fatxadarekiko, fatxada nagusien kasuan izan ezik; fatxada horietan, teilatu-hegala 1,20 m-ra arte iritsi ahal izango da. Eraikineraren sartzeko atea dagoen fatxada izango da fatxada nagusia, edo espazio publiko nagusira begira dagoena.

58.2. Gorputz irtenak.

Gorputz irtenei dagokienez, hegal-balkoi edo -galeria irekiak bakarrik baimenduko dira (ez atzeraemanak), gehienez ere 100 cm-ko hegala badute. Goiko solairuetan, bao bat edo gehiago har ditzaketen balkoi edo galeria irekiak jarri ahal izango dira. Dena den, ezin izango dira kantoietan jarri eta 50 cm errespetatu beharko dituzte eraikinaren ertzetatik. Gorputz hauek modu soilean landutako forja bidez babestuko dira.

58.3. Fatxadak.

Fatxada nagusiaren konposizioak (espazio publiko nagusira begira dagoenak) konposizioaren ardatz bertikalak eta horizontalak errespetatu beharko ditu, eta baoak aurreikusi beharko dira ardatzen elkarguneetan. Gainerako fatxadetan, baoen konposizioa librea izango da.

Fatxada guztietan, beteak hutsaren gainean duen nagusitasuna errespetatuko da.

Solairuetako baoek honako proportzio hauek izango dituzte:

– Beheko solairuan, sarrerako baoak 2 m-ko zabalera izango du gehienez. Altuera librea izango da, betiere zabalerekin bat etorritz.

– Beheko solairuan eta goiko solairuetan, leihotako baoak proportzio bertikalekoak izango dira eta leihoburuaren altuera 2,2 m-koa izango da gehienez ere; baoen zabalera, berriz, ez da kontuan hartutako baoaren altuera baino handiagoa izango. Fatxada-lerro bereko leihoburu guztiak altuera berean geratuko dira, sarrerakoak edo bereziak direnak salbu.

– Goiko solairuetan, balkoi edo galeria irekietara irteteko baoak jarri ahal izango dira. Bao horiek baoaren altueraren zabalera berbera izango dute.

– Baoen neurriak ezartzerakoan, horien jatorrizko gelak argiztatzeko eta aireztatzeko eskatzen diren gutxienezko baldintzak betetzen direla bermatu beharko da.

En el suelo urbano no consolidado los cierres podrán ser macizos, mixtos o ligeros y no podrán superar los 2 m de altura.

Artículo 55. *Urbanización interior de las parcelas.*

Deberán respetarse las características que actualmente se disponen manteniendo la proporción de vegetación (ya sea césped o plantas) y pavimento.

En el caso de urbanizaciones de interiores de parcelas nuevas se respetará un máximo de pavimento del 100 m² de la parcela libre resultante. En el caso en el que la edificación sobre rasante disponga de una planta inferior que sobre rasante actúe de parcela libre se podrá pavimentar el total de la superficie de ese planta inferior sobre rasante.

Artículo 56. *Accesos para vehículos.*

Se dispondrá un único acceso al garaje común para todas las viviendas situadas en el mismo bloque.

Artículo 57. *Usos auxiliares en la parcela libre.*

No se permiten las barbacoas, leñeras o edificaciones auxiliares tipo casetas o chabolas. En el plano NOR 2.1 y NOR 2.2 del PGOU se grafían las edificaciones auxiliares que se consolidan.

Artículo 58. *Condiciones especiales para las edificaciones a.10 que quedan dentro del «Área tradicional».*

El área tradicional se grafía en el plano NOR 2.1. Las edificaciones de uso a.10. Edificación abierta que se encuentren incluidas en esta área deberán cumplir además de las condiciones especificadas en los apartados anteriores estas otras:

58.1. Cubiertas.

El vuelo del alero respecto de cualquier fachada será entre 60-100 cm, exceptuando las fachadas principales en las que se podrá llegar hasta 1,20 m. La fachada principal será la que contiene la puerta de acceso o la orientada hacia el espacio público principal.

58.2. Cuerpos salientes.

Entre los cuerpos salientes, sólo se permitirán los balcones o galerías abiertas voladas (no retranquedadas), con un vuelo máximo de 100 cm. En las plantas altas podrán disponerse balcones o galerías abiertas que cojan unos o más huecos, no podrán disponerse en esquina y deberán respetar 50 cm a las aristas del edificio. La protección de estos cuerpos deberá ser de forja trabajada de manera sencilla.

58.3. Fachadas.

La composición de la fachada principal la orientada hacia el espacio público principal) deberá respetar ejes verticales y horizontales de composición, previendo huecos en las intersecciones de los ejes. En el resto de fachadas la composición de los huecos será libre.

En todas las fachadas se respetará la preponderancia del lleno sobre el vacío.

Los huecos de las plantas seguirán las siguientes proporciones:

– En la planta baja el hueco de acceso podrá disponer de una anchura máxima de 2 m, la altura será libre pero irá en consonancia con la anchura;

– Tanto en la planta baja como en las plantas altas los huecos de ventanas serán de proporciones verticales, con una altura del dintel de 2,20 metros, con una anchura que no será superior a la altura del hueco considerado. Todos los dinteles de una misma línea de fachada quedarán a la misma altura, excepto los de entrada o singulares.

– En las plantas altas podrán disponerse huecos de acceso a los balcones o galerías abiertas. La anchura de estos huecos de acceso serán como máximo de la altura del hueco.

– Las dimensiones de los huecos permitirán el cumplimiento de las condiciones mínimas de iluminación y ventilación de las piezas a las que originariamente servían.

– Eraikin bateko edo eraikin multzo bateratu bateko fatxadak edo bestelako elementuak modu homogeenan margotu beharko dira, jatorrizko koloreak eta tonuak mantenduz. Bestela, aurreikusitako fatxadaren tratamendua berariaz azter dila eskatuko da.

Udalak eraikinen zati bati mugatutako pintura-lanak debekatu ahal izango ditu –etxebizitza bakar bati dagozkion elementuena, esate baterako–, gainerako fatxadaren akaberarekin alde nabarmena izango duela aurreikusten bada.

– Babestu gabeko eraikinetan, lehendik dagoen fatxada baten ezaugarriak aldatu ahal izango dira, betiere arkitektura-multzoaren emaitza homogenea eta mugakideekiko lotura bermatuko duen proiektu egoki bati jarraikiz.

– Debekatuta dago fatxadan telekomunikazioetako antenak, galdarak, berogailuak, armairuak edo airea egokitzeko unitateak jartzea, baita instalazioen banaketa-sareak ere, legeak hala aginduta behar-beharrezkoa denean izan ezik.

Beste aukera bideragarri ez dagoen aparteko kasuetan, mota horretako elementuak baimendu ahal izango dira, betiere fatxadaren multzo osorako planteatzen badira, hegalki ez badute eta sareta moduko elementu finkoekin ezkutatzen badira.

Mehelinak eraikineko gainerako fatxaden oinarrizko material berberarekin amaitu beharko dira, baita behin-behinekotasun kasuetan ere.

Mehelinen artean eraikinak eraitsiz gero, horiek fatxadako akabera gisa hartuko dira; debekatuta egongo da bistako isolamendua edo xaflazko estaldurak edo antzekoak egitea. SATE bidezko akabera, fatxada aireztatutako edo zarpiatu margotutako lehenetsiko dira, betiere EKTak ezarritako mehelinen isolamendubaldintzak betetzen badituzte.

Bi higiezinatarako igogailu mankomunatuak edo komunak jarri ahal izango dira; bi higiezinak eskailera-kaxa eta igogailua partekatu ahal izango dituzte. Eraikin bakoitzak elementu horietako bat izango du, eta dagozkion zortasunak sortuko dira. Birgaitze-lanen kasuan, lan horiek lehenengo egiten dituen eraikinak eskailera hartuko du, eta bigarrenak, berriz, igogailua.

11. KAPITULUA

A.20. GARAPEN TXIKIKO ERAIKUNTZA ERABILERA DUTEN LURZATIEI APLIKATU BEHARREKO BERARIAZKO ORDENANTZAK

59. artikulua. Eraikigarritasun-baldintzak.

Apartatu honetan jasotzen diren baldintzak obra berriei eta ordezkapen-obrei aplikatuko zaizkie.

Lehendik dagoen eraikina gaur egungo formarekin finkatuko da. Hala ere, birgaitze-lanen kasuan, birgaitzearen xede diren elementuei aplikatu beharreko baldintzak bete beharko dira.

Saiheska atxikitako etxebizitza bakarreko eraikuntza-modulu bitartez egindako eraikuntza-blokeetan eta ezaugarri komunak dituzten bloke-multzoetan, eragindako eraikuntza-blokeetako komunitateek adostu beharko dituzte eraikinen kanpo-ezaugarriak aldatuko dituzten aldaketa estetikoak.

Aldaketa horiek egiteko epea ere adostu beharko dute komunitateko kide guztiek. Aurrerantzean, alderdi horiek aldatu nahi dituzten bizilagunek adostutako moduan egin beharko dituzte aldaketak.

– El pintado de fachadas o de los distintos elementos de un edificio o conjunto de edificación unitario, se deberá realizar de forma homogénea y manteniendo los colores y tonos originales. En otro caso se exigirá un estudio específico del tratamiento de fachada previsto.

El Ayuntamiento podrá prohibir la pintura restringida a una parte de los mismos –por ejemplo de los elementos pertenecientes a una sola vivienda– en los casos en los que resulte previsible una discordancia notoria con el acabado del resto de la fachada.

– En edificios no protegidos, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

– No se autorizan en fachada las antenas de telecomunicaciones, calderas, calentadores, armarios, unidades de acondicionamiento de aire, ni siquiera redes de distribución de instalaciones, salvo cuando sea estrictamente necesario por imposición legal.

En casos extraordinarios, donde no exista otra alternativa factible, se podrán autorizar este tipo de elementos, siempre que se planteen para todo el conjunto de la fachada, no presenten vuelos y se oculten mediante elementos fijos tipo celosía.

Los muros medianeros –incluso en los casos de eventual provisionalidad– deberán terminarse en todo caso con el mismo material básico que el resto de las fachadas del edificio del que forman parte.

En el caso de derribos de edificaciones entre medianeras, éstas se tratarán con acabados de fachada, prohibiéndose el aislamiento visto o los recubrimientos de chapa o similares, siendo preferible los acabados en SATE, fachada ventilada o rasos pintados que cumplan las condiciones de aislamiento de la medianera según el CTE.

Podrán instalarse ascensores mancomunados o comunes para dos inmuebles, pudiendo compartir entre ambos la caja de escalera y el ascensor, disponiendo cada una de las edificaciones uno de esos elementos, creando las correspondientes servidumbres. En el caso de rehabilitación, el primer inmueble en hacerlo contendrá la escalera y el segundo el ascensor.

CAPÍTULO 11

ORDENANZAS ESPECÍFICAS DE APLICACIÓN A LAS PARCELAS A.20. EDIFICACIÓN DE BAJO DESARROLLO

Artículo 59. Condiciones de edificabilidad.

Las condiciones que se incluyen en este apartado serán aplicables tanto a las obras nuevas como obras de sustitución.

La edificación existente queda consolidada en su forma actual. No obstante en el caso de obras de rehabilitación, se exigirá el cumplimiento de las condiciones aplicables a los elementos sobre los que actúa la rehabilitación.

En aquellos bloques edificatorios constituidos por módulos de edificación de una sola vivienda adosados lateralmente y aquellos conjuntos de bloques que mantienen características comunes, se recomienda que los cambios estéticos que modifiquen las características exteriores de las edificaciones deberán ser consensuados por las comunidades de los bloques edificatorios afectados.

Se consensuará también el plazo en el que esos cambios deberán ser ejecutados por todos los miembros de la comunidad. De este modo, todos los vecinos que en adelante deseen modificar los aspectos alterados deberán hacerlo del modo consensuado.

Jarduketa Integratuen, Zuzkidura Jarduketan eta Jarduketa Isolatuen fitxek baldintza desberdinak ezarri ahal izango dituzte ordenantza hauetan jasotzen diren zehaztapen batzuetarako.

60. artikulua. Eraikuntza-bolumenak.

Proiektatzen diren eraikinen bolumenak trinkoak izango dira eta lurrean finkatuta egongo dira, eremu horretako eraikin bereizgarrien modura.

61. artikulua. Estalkiak.

Estalkiak % 40ko gehieneko malda izango du.

Estalki lauak debekatuta daude, lehendik dauden altuera baxerako gorputz erantsietan izan ezik; gorputz horiek bere horretan mantendu ahal izango dira, dagokien lizentzia izanez gero.

Estalkiaren gehieneko altuera honako hau izango da: kontrako bi fatxadaren teilatu-hegaletatik abiatzen diren lerro inklinatuen elkargunearan araberakoa (baimendutako gehieneko bat ezartzen denean izan ezik).

Teilatu-hegalak 1 m-ko gehieneko irtengunea izango du edozein fatxadarekiko, fatxada nagusien kasuan izan ezik; fatxada horietan, teilatu-hegala 1,20 m-ra arte iritsi ahal izango da. Fatxada nagusia espazio publiko nagusira begira dagoena izango da.

Materialei dagokienez, kolore naturaleko zeramikazko teila edo zeramikaren antzeko kolore eta ehundurako hormigoizko teila erabiliko dira akaberarako. Debeekatuta dago arbela, fibrozementuzko plakak, asfaltozkoak, metalezko xaflak eta antzeko materialak erabiltzea.

Gehienez ere 15 cm-ko ertza duten bistako hormigoizko lauzak eta zurezko habeartekin eusten direnak baimenduko dira, baina ez dira baimenduko zurezko imitazioak, ezta aglomeratuak edo antzeko materialak ere.

Lehendik dauden eraikinak birgaitzean, gaur egungo estalkien antolamendua eta forma aldatzeko obrak egin ahal izango dira, betiere baimendutako bolumena gainditzen ez bada eta, beraz, eraikigarritasuna handitzen ez bada.

Estalkian ordezko energiak (eguzki-energia, adibidez) hartzeko sistemak instalatu ahal izango dira. Eskatzaileak, instalazioaren datu tekniko eta funtzionalekin batera, kokaleku jakin bat proposatuko du (behar bezala grafiatua), eta Udalak tokirik egokiena zehaztu ahal izango du; era berean, instalazioaren inpaktu bisuala murrizteko neurriak eskatu ahal izango ditu.

62. artikulua. Mantsardak eta txapitulak.

Debeekatuta dago eraikinen estalkietan mantsardak eta txapitulak erabiltzea. Hala ere, lehendik daudenak finkatutzat eman go dira.

63. artikulua. Sabai-leihoak (velux).

Estalkiaren gainean sabai-leihoak edo leihoak jartzeari dagokionez, honako baldintza hauetan baimenduko dira:

Sabai-leihoak jarri ahal izango dira horien azalera kokatuta dauden isurialdearen azalaren % 5 gainditzen ez bada.

Sabai-leiho batetik bestera 100 cm-ko tartea utzi beharko da gutxienez, eta tarte hori bera gordeko da teilatu-hegaletatik, gailurretatik eta bizkarretik.

Estalkiaren gaineko sabai-leihoen goiko aldeak ezin izango du 20 cm-tik gorako altuera hartu estalkiaren planoari dagokionez.

64. artikulua. Fatxadaren materialak eta konposizioa.

Ez da baldintza berezirik ezarri fatxadako materialei dagokienez, baina ingurune baldintzekin bat etorri behar dute. Kolore leunak dituzten akaberak erabiliko dira. Itxituretarako zeramika edo hormigoizko blokeak erabiliz gero, masa bidezko emokadura aplikatu beharko da, kolore argiekin koloreztatua.

Zentzu horretan, material tradizionalak gomendatzen dira, nahiz eta teknika modernoan arabera tratatu.

Las fichas de las Als, ADs y AAs podrán establecer condiciones diferentes para algunas de las determinaciones que en estas ordenanzas se recogen.

Artículo 60. Volúmenes edificatorios.

Los volúmenes de los edificios que se proyecten serán compactos y asentados sobre el terreno, al estilo de los edificios característicos de la zona.

Artículo 61. Cubiertas.

La cubierta se dispondrá con una pendiente máxima del 40 %.

No se permiten las cubiertas planas, salvo en aquellos cuerpos anexos de una única altura que ahora existan y que se podrán mantener siempre y cuando dispongan de la correspondiente licencia.

La altura máxima de la cubierta vendrá determinada por la unión de las líneas inclinadas que arrancan de los aleros de dos fachadas opuestas (excepto si se establece un máximo permitido).

El vuelo del alero respecto de cualquier fachada será como máximo de 1,00 m, exceptuando las fachadas principales en las que se podrá llegar hasta 1,20 m. La fachada principal será la orientada hacia el espacio público.

En cuanto a los materiales se terminará con teja cerámica en su color natural o teja de hormigón de color y textura similares a la cerámica. Se prohíbe la utilización de materiales como la pizarra, las placas de fibrocemento, asfálticos, chapas metálicas, etc.

Se permitirán las losas de hormigón con un canto máximo de 15 cm y los que se sostengan con entrevigados de madera pero no se permitirán la imitación de madera, ni los tableros de conglomerado o materiales análogos.

En la rehabilitación de los edificios existentes, se podrán realizar obras que modifiquen la disposición y forma de las cubiertas actuales, siempre que no superen el volumen permitido y con ello, se obtenga un aumento de edificabilidad.

Se permitirán las instalaciones de sistemas de captación de energías alternativas (ej. energía solar) en la cubierta. El solicitante propondrá, junto con los datos técnicos y funcionales de la instalación, una ubicación (adecuadamente grafiada), pudiendo el Ayuntamiento determinar el lugar más idóneo y exigir medidas para disminuir el impacto visual de la misma.

Artículo 62. Mansardas y buhardillas.

En las cubiertas de los edificios queda prohibida la construcción de mansardas y buhardillas. No obstante, se consolidan las existentes.

Artículo 63. Lumbreras (velux).

En lo referente a la implantación de lumbreras o ventanas sobre la cubierta, se permitirán en las siguientes condiciones:

Podrán disponerse lumbreras, siempre que su superficie no supere el 5 % de la superficie del faldón en el que se sitúan.

La distancia de una a otra será al menos de 100 cm y se guardará esta misma distancia de los aleros, cumbresas y limatesas.

La cara superior de las ventanas sobre la cubierta no podrá elevarse por encima de 20 cm sobre el plano de la cubierta.

Artículo 64. Materiales y composición de fachada.

No se establecen especiales condiciones en cuanto a materiales de fachada, siempre que respondan a las condiciones del entorno. Se tendrá a acabados con colores suaves. En caso de utilizar bloques cerámicos o de hormigón para los cerramientos, deberá recibirse con un revoco coloreado en masa, en tonos claros.

En este sentido se recomiendan los materiales tradicionales aunque se traten de acuerdo con las técnicas modernas.

Fatxadaren konposizioa nahierara egin daiteke, modu bate-ratuan, baita alboetako fatxadetan ere, baina azken horietan, fatxada nagusikoen antzeko ezaugarriak dituzten baoak jarri beharko dira; atzeko fatxadan, sukaldea eta ikuztegia jarriko dira ahal izanez gero. Lehendik dauden eraikinetan bao berriak irekitzen badira, fatxada berriak behar bezala osatuta geratu beharko du.

Ez dira behin-behineko akaberak onartuko, aurrerago handitu edo erabilera-aldaketak egingo direla uste delako.

Arotzeria osoak, baita garajeetakoak ere, antzeko kalitatea izango du.

Kanpoko fatxadetan esekilekuak badaude, esekita dagoen arropa kanpotik ez ikustea ahalbidetzen duten elementuekin estali beharko dira, eta esekileku horien diseinua eraikinaren fatxadak osatzen duen multzoan integratu beharko da.

Errotuluak, argi-iragarkiak edo apaingarriak beheko solairuetan bakarrik jarri ahal izango dira, araudiak merkataritzako edo hirugarren sektoreko erabilerak baimentzen dituenen. Baimentzen diren kasuetan, fatxadetan jartzen diren errotuluak, argi-iragarkiak edo apaingarriak gehienez ere 0,20 m atera ahal izango dira, eta gutxienez 3 m-ko altueran egon beharko dute. Banderatxo moduko errotuluak ere jarri ahal izango dira (50 cm x 50 cm-koak), espaloia-aren sestratik gutxienez 2,50 m-ra. Fatxadaren konposizio orokorrarekin bat etorri jarriko dira, haren konfigurazio orokorra aldatu edo itxuraldatu gabe. Ezin izango dira sartu beheko solairuaren fatxadako elementu iraunkorretan.

Eraikitzeke lizentzia ukatu ahal izango da estetika-arrazoia-rik direla eta, fatxadak dauden lekurako egokiak ez direla nabarmen geratzen denean.

65. artikulua. Gorputz irtenak.

Hegal irekiak eta itxiak eraiki ahal izango dira, betiere ingurune-ko baldintza estetikoetara egokitzen badira. Irizpide orokor gisa, gehienez ere fatxaden luzera osoaren % 50 hartu ahal izango da fatxadan, eta fatxada guztien artean banatu ahal izango dira, baita banaka ere, fatxada bakar batean.

Hegal irekiak edo balkoia-rik onartuko dira, fatxada-lerrotik gehienez ere 1,00 m irteten badira.

Hegal itxiei ere aplikatuko zaizkie neurri horiek.

Ibilgailuentzako bidearen gainean ezin izango da hegalik eraiki hegal horrek bidearen sestratik hegalaren beheko alde-raino gutxienez 3,5 m-ko altuera errespetatzen ez badu. Hegala oinezkoen bideen eta espaloien gainean jartzen bada, kaleko sestratik hegalaren behealdera utzi beharreko gutxiene-ko altuera 3 m-ra murriztu daiteke.

66. artikulua. Atzeraemanguneak.

Honako baldintza hauek errespetatzen badira bakarrik onartuko dira:

Atzeraemanguneek ez dute desitxuratuko eraikuntza nagusiak osatzen duen paralelepipedoa.

Nolanahi ere, eraikin nagusiko bolumenaren ertzak errespetatu beharko dira, leku horretan fatxadaren itxitura mantenduz edo ertzean zutabe bat jarrita.

67. artikulua. Patioak.

Oin berriko obren, berreraikitze-lanen edo handitze-lanen kasuan, patioen gutxieneko neurriak ondorengo taularekin bat etorri eska daitekeen diametro inskribatuak definituko ditu, patioaren bitartez beren argiztapen eta aireztapenari irtenbide bat emango dioten lokalen erabileraren arabera, eta lokal horien zoruaren eta patioaren gainaldearen artean dagoen altueraren (H) arabera:

La composición de fachada es libre, pero unitaria, incluyendo también las fachadas laterales en las que deben disponerse huecos de características similares a la de la fachada principal; en la posterior se situarán preferentemente la cocina y lavadero. La apertura de nuevos huecos en las edificaciones existentes se hará de modo que la fachada resultante queda adecuadamente compuesta.

En ningún caso se permitan acabados provisionales en espera de ampliaciones o cambios de uso.

Toda la carpintería, incluida la de los garajes será de calidad similar.

En el caso de que existan tendedores en fachadas exteriores, estos se deberán cubrir con elementos que eviten la vista de la ropa tendida desde el exterior y cuyo diseño deberá integrarse en el conjunto de la fachada del edificio.

Los rótulos, anuncios luminosos o motivos ornamentales sólo se permitirán en aquellas plantas bajas en las que la normativa permita los usos comerciales o terciarios. En los casos en los que así se permita los rótulos, anuncios luminosos o motivos ornamentales que se desarrollen sobre las fachadas tendrán un saliente máximo de 0,20 m, y deberán estar situados a una altura mínima de 3 m. También se permitirán los rótulos en banderola con una superficie máxima de 50 cm x 50 cm y siempre que se sitúen a 2,5 m por encima de la rasante de la acera. Se colocarán en concordancia con la composición general de la fachada sin alterar ni deformar su configuración general. No podrán invadir los elementos permanentes de la fachada en planta baja.

Podrá denegarse la licencia de edificación por motivos de orden estético cuando las fachadas resulten, de modo manifiesto, impropias del lugar de su emplazamiento.

Artículo 65. Cuerpos salientes.

Se permite la construcción de vuelos abiertos y cerrados siempre que se adecuen a las condiciones estéticas del entorno aunque como criterio general su dimensión en fachada será como máximo el 50 % de la longitud total de las fachadas, pudiéndose repartirse por todas ellas o incluso de forma unitaria en un solo emplazamiento.

Se permitirán vuelos abiertos o balcones, con un saliente máximo de 1,00 m desde la línea de fachada.

Esta dimensión se aplicará asimismo a los vuelos cerrados.

No se autorizará la construcción de ningún tipo de vuelo sobre el viario rodado que no respete una altura mínima desde la rasante de la misma a la cara inferior del vuelo de 3,5 metros. En el caso en el que el vuelo se sitúe sobre vías peatonales y aceras la altura mínima desde la rasante de la calle a la cara inferior del vuelo podrá disminuirse a 3 m.

Artículo 66. Retranqueos.

Se permiten siempre que se respeten las siguientes condiciones:

Los retranqueos no desfigurarán el paralelepípedo que forma la edificación principal.

En todo caso, se respetarán las aristas del volumen de la edificación principal, bien manteniendo en ese lugar el cerramiento de fachada, o situando en la arista un pilar.

Artículo 67. Patios.

En los casos de obras de nueva planta, reedificación o ampliación, las dimensiones mínimas de los patios estarán definidas por el diámetro inscrito exigible de acuerdo con la siguiente tabla, en función del uso de los locales que resuelvan su ventilación e iluminación a través del patio y de la altura (H) existente entre el suelo de dichos locales y la coronación del patio:

Lokalaren erabilera edo etxebizitza mota	Patioan inskribatutako zirkuluaren diametroa (m)
Familia bakarreko etxebizitzak, patio independentea dutenak	$\varnothing \geq 3$
Patio partekatua duten etxebizitzak:	
Jangela, egongela	$\varnothing \geq H \geq 3$
Logela eta sukaldeak	$\varnothing \geq 1/3 H \geq 3$
Komunak eta esekilekua	$\varnothing \geq 3/20 H \geq 3$
Eskailerak	$\varnothing \geq 3/20 H \geq 2$

Patioak estali egin daitezke, etengabe argizatzen eta aireztatzen direla ziurtatzen bada. Hori bermatzeko, eremu eraginkorren batura betetzen duten aireztapen-irekidurak egingo dira, horietatik aireztatzen diren lokaletako gutxieneko aireztapen-emariaren arabera; irekigune horiek patioaren azaleraren ehuneko hamarretik (% 10) gorako eremua hartuko dute guztira. Patioak argizatzen dituzten argi-zuloetako elementu gardenen (egiturarik gabe) proiektzio horizontalaren azalera patio horretarako eskatzen den gutxieneko azalaren % 100 izango da gutxienez, eta azalaren 2/3-etik gorakoa kasu guztietan.

Patioaren barruko zoruak sifoi-hustubidea izango du.

Gainerako birgaitze-jardueretan, orain arteko neurriak errespetatuko dira, eta irekitze-lan berrien kasuan, patioek honako neurri hauek izango dituzte gutxienez:

– Patiora ematen duten logelen eta egongelen kasuan, patioan $\varnothing \geq 2,00$ m-ko zirkulu bat inskribatu ahal izango da eta $S \geq 7,00$ m²-ko azalera izango du.

– Patiora ematen duten sukaldeen kasuan, sukaldean $\varnothing \geq 1,50$ m-ko zirkulua inskribatu ahal izango da eta $S \geq 4,00$ m²-ko azalera izango du.

68. artikulua. Lurzati librearen itxiturak.

Hiri-lurzoru finkatua, lurzati ezaugarriak mantendu beharko dira, itxiturarekin nahiz itxiturarik gabe. Itxitura duten lurzatiek lehendik dituzten itxiturak mantendu beharko dituzte: itxitura motari, altuerari eta materialari dagokionez, alde bakoitzean.

Hiri-lurzoru finkatugabeen, itxiturak trinkoak, mistoak edo arinak izan daitezke, eta ezingo dute 2 m-ko altuera gainditu.

69. artikulua. Lurzatiaren barne-urbanizazioa.

Gaur egungo ezaugarriak errespetatu beharko dira, landare-diaren (soropila edo landareak) eta zoladuraren arteko proportzioa mantenduz.

Lurzati berrien barne-urbanizazioen kasuan, ateratzen den lurzati librearen 100 m²-ko zoladura errespetatuko da gehienez. Sestra gaineko eraikinak sestra gaineko beheko solairu bat badu eta hark lurzati libre gisa jarduten badu, sestra gaineko beheko solairu horren azalera osoa zolatu ahal izango da.

70. artikulua. Ibilgailuentzako sarbideak.

Eraikinetan, ahal izanez gero, garajetarako sarbidea ez da fatxada nagusian jarriko. Nolanahi ere, fatxada nagusian jarri behar denean, eraikin bakoitzeko garajetarako sarbide bat bakarrik onartuko da, eraikinean etxebizitza bat baino gehiago egon arren.

71. artikulua. Lurzati libreko erabilera osagarriak.

Ezin izango dira erabili barbakoak, egurtegiak edo etxolak edo txabola moduko eraikin osagarriak. HAPOko NOR 2.1 eta NOR 2.2 planoetan, finkatutako eraikin osagarriak grafiatzen dira.

72. artikulua. «Eremu tradizionalen» dauden a.20 eraikinen baldintza bereziak.

Eremu tradizionala NOR 2.1 planoan dago grafiatuta. Eremu honetan sartzen diren a.20. Garapen txikiko eraikuntza erabilerrako eraikinek, aurreko apartatueta zehaztutako baldintzez gain, honako hauek bete beharko dituzte:

Uso del local o tipo de vivienda	Diámetro del círculo inscrito en el patio (m)
Viviendas unifamiliares con patio independiente	$\varnothing \geq 3$
Viviendas con patio compartido:	
Sala comedor, estar	$\varnothing \geq H \geq 3$
Dormitorio y cocina	$\varnothing \geq 1/3 H \geq 3$
Aseos y tendedero	$\varnothing \geq 3/20 H \geq 3$
Escaleras	$\varnothing \geq 3/20 H \geq 2$

Los patios podrán cubrirse, siempre que se asegure su iluminación y ventilación continua. Esta última se garantizará mediante aberturas de ventilación que cumplan el sumatorio de áreas efectivas en función de los caudales de ventilación mínimos exigidos de locales que ventilen a través de los mismos, siendo como mínimo superior al diez por ciento (10 %) de la superficie del patio. La superficie en proyección horizontal de los elementos transparentes de los lucernarios, libres de estructura, que iluminan los patios será como mínimo del 100 % de la superficie mínima exigida para dicho patio y siempre superior a 2/3 de su superficie.

El suelo interior del patio estará dotado de sumidero sifónico.

En las actuaciones de rehabilitación se respetarán las dimensiones existentes y en el caso de nuevas aperturas, los patios dispondrán las siguientes dimensiones mínimas:

– Para dormitorios y cuartos de estar que den a él podrá inscribirse en el patio un círculo de $\varnothing \geq 2,00$ m y tendrá una superficie $S \geq 7,00$ m².

– Para cocinas que den a un patio, en éste se podrá inscribir un círculo de $\varnothing \geq 1,50$ m y tendrá una superficie $S \geq 4,00$ m².

Artículo 68. Cierres de parcela libre.

En el suelo urbano consolidado, las parcelas mantendrán su carácter con o sin cerramiento, las parcelas que tengan cerramiento mantendrán los cerramientos existentes: en cuanto a su tipo de cerramiento, altura y material en cada uno de sus lados.

En el suelo urbano no consolidado los cierres podrán ser macizos, mixtos o ligeros y no podrán superar los 2 m de altura.

Artículo 69. Urbanización interior de las parcelas.

Deberán respetarse las características que actualmente se disponen manteniendo la proporción de vegetación (ya sea césped o plantas) y pavimento.

En el caso de urbanizaciones de interiores de parcelas nuevas se respetará un máximo de pavimento del 100 m² de la parcela libre resultante. En el caso en el que la edificación sobre rasante disponga de una planta inferior que sobre rasante actúe de parcela libre se podrá pavimentar el total de la superficie de ese planta inferior sobre rasante.

Artículo 70. Accesos para vehículos.

En las edificaciones se evitará disponer el acceso al garaje en la fachada principal. En todo caso, cuando haya de situarse en la fachada principal, sólo se permitirá un acceso a garaje por edificio, aunque en él haya más de una vivienda.

Artículo 71. Usos auxiliares en la parcela libre.

No se permiten las barbacoas, leñeras o edificaciones auxiliares tipo casetas o chabolas. En el plano NOR 2.1 y NOR 2.2 del PGOU se grafían las edificaciones auxiliares que se consolidan.

Artículo 72. Condiciones especiales para las edificaciones a.20 que quedan dentro del «Área tradicional».

El área tradicional se grafía en el plano NOR 2.1. Las edificaciones de uso a.20 edificación en bajo desarrollo que se encuentren incluidas en esta área deberán cumplir además de las condiciones especificadas en los apartados anteriores estas otras:

72.1. Estalkia:

Teilatu-hegalak 1,00 m-ko gehieneko irtengunea izango du edozein fatxadarekiko, fatxada nagusien kasuan izan ezik; fatxada horietan, teilatu-hegala 1,20 m-ra arte iritsi ahal izango da. Eraikineran sartzeko atea dagoen fatxada izango da fatxada nagusia, edo espazio publiko nagusira begira dagoena.

72.2. Gorputz irtenak.

Gorputz irtenei dagokienez, hegal-balkoi edo -galeria irekiak bakarrik baimenduko dira (ez atzeraemanak), gehienez ere 60 cm-ko hegala badute. Goiko solairuetan, bao bat edo gehiago har ditzaketen balkoi edo galeria irekiak jarri ahal izango dira. Dena den, ezin izango dira kantoietan jarri eta 50 cm errespetatu beharko dituzte eraikinaren ertzetatik. Gorputz hauek modu soilean landutako forja bidez babestuko dira.

– Fatxadaren baldintzei dagokienez:

Fatxada nagusiaren konposizioak (espazio publiko nagusira begira dagoenak) konposizioaren ardatz bertikalak eta horizontalak errespetatu beharko ditu, eta baoak aurreikusi beharko dira ardatzen elkarguneetan. Gainerako fatxadetan, baoen konposizioa librea izango da.

Fatxada guztietan, beteak hutsaren gainean duen nagusitasuna errespetatuko da.

72.3. Baoak.

Solairuetako baoek honako proportzio hauek izango dituzte:

– Beheko solairuan, sarrerako baoak 2 m-ko zabalera izango du gehienez. Altuera librea izango da, betiere zabalerekin bat etorritz.

– Beheko solairuan eta goiko solairuetan, leihotako baoak proportzio bertikalekoak izango dira eta leihoburuaren altuera 2,2 m-koa izango da gehienez ere; baoen zabalera, berriz, ez da kontuan hartutako baoaren altuera baino handiagoa izango. Fatxada-lerro bereko leihoburu guztiak altuera berean geratuko dira, sarrerakoak edo bereziak direnak salbu.

– Goiko solairuetan, balkoi edo galeria irekietara irteteko baoak jarri ahal izango dira. Bao horiek baoaren altueraren zabalera berbera izango dute.

– Baoen neurriak ezartzerakoan, horien jatorrizko gelak argiztatzeko eta aireztatzeko eskatzen ziren gutxienezko baldintzak betetzen direla bermatu beharko da.

– Eraikin bateko edo eraikin multzo bateratu bateko fatxadak edo bestelako elementuak modu homogeenan margotu beharko dira, jatorrizko koloreak eta tonuak mantenduz. Bestela, aurreikusitako fatxadaren tratamendua berariaz azter dila eskatuko da.

Udalak eraikinen zati bati mugatutako pintura-lanak debekatu ahal izango ditu –etxebizitza bakar bati dagozkion elementuena, esate baterako–, gainerako fatxadaren akaberarekin alde nabarmena izango duela aurreikusten bada.

– Babestu gabeko eraikinetan, lehendik dagoen fatxada baten ezaugarriak aldatu ahal izango dira, betiere arkitektura-multzoaren emaitza homogenea eta mugakideekiko lotura bermatuko duen proiektu egoki bati jarraikiz.

– Debekatuta dago fatxadan telekomunikazioetako antenak, galdarak, berogailuak, armairuak edo airea egokitzeko unitateak jartzea, baita instalazioen banaketa-sareak ere, legeak hala aginduta behar-beharrezkoa denean izan ezik.

Beste aukera bideragarri ez dagoen aparteko kasuetan, mota horretako elementuak baimendu ahal izango dira, betiere fatxadaren multzo osorako planteatzen badira, hegalik ez badute eta sareta moduko elementu finkoekin ezkututzen badira.

72.1. Cubierta:

El vuelo del alero respecto de cualquier fachada será como máximo de 1,00 m, exceptuando las fachadas principales en las que se podrá llegar hasta 1,20 m. La fachada principal será la que contiene la puerta de acceso o la orientada hacia el espacio público principal.

72.2. Cuerpos salientes.

Entre los cuerpos salientes, sólo se permitirán los balcones o galerías abiertas voladas (no retranquedas), con un vuelo máximo de 60 cm. En las plantas altas podrán disponerse balcones o galerías abiertas que cojan unos o más huecos, no podrán disponerse en esquina y deberán respetar 50 cm a las aristas del edificio. La protección de estos cuerpos deberá ser de forja trabajada de manera sencilla.

– En cuanto a las condiciones de la fachada.

La composición de la fachada principal (la orientada hacia el espacio público) deberá respetar ejes verticales y horizontales de composición, previendo huecos en las intersecciones de los ejes. En el resto de fachadas la composición de los huecos será libre.

En todas las fachadas se respetará la preponderancia del lleno sobre el vacío.

72.3. Huecos.

Los huecos de las plantas deberán seguir las siguientes proporciones:

– En la planta baja el hueco de acceso podrá disponer de una anchura máxima de 2 m, la altura será libre pero irá en consonancia con la anchura.

– Tanto en la planta baja como en las plantas altas los huecos de ventanas serán de proporciones verticales, con una altura del dintel de 2,20 metros, con una anchura que no será superior a la altura del hueco considerado. Todos los dinteles de una misma línea de fachada quedarán a la misma altura, excepto los de entrada o singulares.

– En las plantas altas podrán disponerse huecos de acceso a los balcones o galerías abiertas. La anchura de Estos huecos de acceso serán como máximo de la altura del hueco.

– Las dimensiones de los huecos permitirán el cumplimiento de las condiciones mínimas de iluminación y ventilación de las piezas a las que originariamente servían.

– El pintado de fachadas o de los distintos elementos de un edificio o conjunto de edificación unitario, se deberá realizar de forma homogénea y manteniendo los colores y tonos originales. En otro caso se exigirá un estudio específico del tratamiento de fachada previsto.

El Ayuntamiento podrá prohibir la pintura restringida a una parte de los mismos –por ejemplo de los elementos pertenecientes a una sola vivienda– en los casos en los que resulte previsible una discordancia notoria con el acabado del resto de la fachada.

– En edificios no protegidos, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

– No se autorizan en fachada las antenas de telecomunicaciones, calderas, calentadores, armarios, unidades de acondicionamiento de aire, ni siquiera redes de distribución de instalaciones, salvo cuando sea estrictamente necesario por imposición legal.

En casos extraordinarios, donde no exista otra alternativa factible, se podrán autorizar este tipo de elementos, siempre que se planteen para todo el conjunto de la fachada, no presenten vuelos y se oculten mediante elementos fijos tipo celosía.

Mehelinak eraikineko gainerako fatxaden oinarrizko material berberarekin amaitu beharko dira, baita behin-behinekotasun kasuetan ere.

Mehelinen artean eraikinak eraitsiz gero, horiek fatxadako akabera gisa hartuko dira; debekatuta egongo da bistako isolamendua edo xaflazko estaldurak edo antzekoak egitea. SATE bidezko akaberak, fatxada aireztatuak edo zarpiatu margotuak lehenetsiko dira, betiere EKTak ezarritako mehelinen isolamendubaldintzak betetzen badituzte.

12. KAPITULUA

G. KOMUNITATE-EKIPAMENDUA ERABILERA DUTEN LURZATIEI APLIKATU BEHARREKO BERARIAZKO ORDENANTZAK

73. artikulua. g. Komunitate-ekipamenduaren erabilera duten lurzati baldintza estetikoak.

Ez da eskakizun berezirik ezarri.

13 KAPITULUA

B.10. INDUSTRIA ERABILERA DUTEN LURZATIEI APLIKATU BEHARREKO BERARIAZKO ORDENANTZAK.

74. artikulua. Eraikitze baldintzak.

Apartatu honetan jasotzen diren baldintzak obra berriei eta ordezkapen-obrei aplikatuko zaizkie, baita birgaitze-lanei ere.

Hala ere, birgaitze-lanen kasuan, birgaitzearen xede diren elementuei aplikatu beharreko baldintzak bete beharko dira.

Jarduketa Integratuko eta Zuzkidura Jarduketako fitxek baldintza desberdinak ezarri ahal izango dituzte ordenantza hauek jasotzen diren zehaztapen batzuetarako.

75. artikulua. Fatxadaren materialak eta konposizioa.

Eraikinen eta instalazioen kanpo-akaberan tratamendu eta material egokiak erabiliko dira, egoera onean mantentzeko eta ingurunean ondo txertatzen dela bermatzeko.

Horretarako, funtsezko arkitektura-elementuen aldaketa partzialeko obrek (baoak irekitzea, estalkia aldatzea) eta mantentzeko edo partzialki ordezteko obrek multzoaren bateratasuna mantendu beharko dute materialei eta konposizioari dago-kienz, fatxadetan nahiz estalkietan.

Jabetza partikularreko espazio libreak apaintasun- eta txukuntasun-baldintza egokietan mantenduko dira nahitaez, eta beharrezkoak diren hirigintza-baldintzez hornituak egongo dira (zolahadura, lorategiak, euri-urak biltzeko hodiak, argiteria eta abar).

76. artikulua. Publizitate-errotuluak.

Publizitate-errotuluak 1 m-ko altueran jarriko dira; ibilgai-luak sartzeko atearen zabalera berdina izango dute eta ateburitik 1 m-ra jarriko dira. Errotulua kasu batean bakarrik gera daiteke fatxada-planotik 20 cm irtenda: punturik baxuena ses-tarren gaineko 4,5 m-ko kotan dagoenean gutxienez.

77. artikulua. Hegalkinak.

Debekatuta daude, gehienez ere 1,25 m-ko hegala duten teilatu-hegalen kasuan izan ezik.

78. artikulua. Lurzati itxiturak.

Lurzati itxi egin daiteke. Itxitura arina izan daiteke eta gehienez ere 2 m-ko altuera izango du; mistoa ere izan daiteke, eta 1 m-ko zati opakua eta 2 m-ko altuerara iristen den zati arin bat izango ditu. Nolanahi ere, jabari publiko hidraulikoko zortasuna errespetatu beharko da.

Los muros medianeros –incluso en los casos de eventual provisionalidad– deberán terminarse en todo caso con el mismo material básico que el resto de las fachadas del edificio del que forman parte.

En el caso de derribos de edificaciones entre medianeras, éstas se tratarán con acabados de fachada, prohibiéndose el aislamiento visto o los recubrimientos de chapa o similares, siendo preferible los acabados en SATE, fachada ventilada o rasos pintados que cumplan las condiciones de aislamiento de la medianera según el CTE.

CAPÍTULO 12

ORDENANZAS ESPECÍFICAS DE APLICACIÓN A LAS PARCELAS G. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 73. Condiciones estéticas para las parcelas de uso g. Equipamiento comunitario.

No se establecen exigencias especiales.

CAPÍTULO 13

ORDENANZAS ESPECÍFICAS DE APLICACIÓN A LAS PARCELAS B.10. INDUSTRIAL

Artículo 74. Condiciones edificatorias.

Las condiciones que se incluyen en este apartado serán aplicables tanto a las obras nuevas y obras de sustitución como a las obras de rehabilitación.

No obstante en el caso de obras de rehabilitación, sólo se exigirá el cumplimiento de las condiciones aplicables a los elementos sobre los que actúa la rehabilitación.

Las fichas de las AIs y ADs podrán establecer condiciones diferentes para algunas de las determinaciones que en estas ordenanzas se recogen.

Artículo 75. Materiales y composición de la fachada.

El acabado exterior de los edificios y de las instalaciones recibirán un tratamiento y unos materiales adecuados que faciliten el buen mantenimiento y su correcta integración en el entorno.

Para ello las obras de modificación parcial de sus elementos arquitectónicos fundamentales (apertura de huecos, variación de cubierta) y obras de mantenimiento o de sustitución parcial deberán mantener la unidad –respecto a materiales y composición– del conjunto, tanto por lo que se refiere a las fachadas como a las cubiertas.

Los espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y salubridad y estarán dotados de la urbanización que tales condiciones requieran (pavimentación, jardinería, recogida de aguas pluviales, alumbrado y demás servicios).

Artículo 76. Rótulos de publicidad.

Los rótulos de publicidad se dispondrán de 1 m de altura, con la anchura de la puerta de acceso de vehículos rodados y se colocarán a 1 m de altura sobre el dintel de la misma; el rótulo sólo podrá sobresalir 20 cm respecto al plano de la fachada, cuando el punto más bajo se encuentre al menos a una cota de 4,5 m sobre la rasante.

Artículo 77. Cuerpos volados.

Quedan prohibidos salvo los aleros con un vuelo máximo de 1,25 m.

Artículo 78. Cierres de parcela.

La parcela podrá cerrarse. El cierre podrá ser ligero con una altura máxima de 2 m o mixto con una parte opaca de 1 m y una parte ligera hasta los 2 m. En todo caso deberá respetarse la servidumbre del dominio público hidráulico.

Gaur egun beste itxitura mota bat duten lurzatiak ordezkatu behar izanez gero, itxitura berrietarako ezarritako baldintzetara egokitu beharko dira.

Azken xedapena.

Ordenantza hauek indarrean jarriko dira behin betiko onespena jaso eta indarrean dagoen legerian ezarritako argitalpen-baldintzak bete ondoren.

Xedapen indargabetzailea.

Indarrik gabe geratuko dira Ordenantza hauetan ezarritakoa-rekin bat ez datozen maila bereko edo txikiagoko arau guztiak.

Las parcelas que actualmente dispongan de otro tipo de cerramiento en caso de sustitución deberán adecuarse a las condiciones establecidas para los nuevos cerramientos.

Disposición final.

Las presentes Ordenanzas entrarán en vigor, una vez recaída la resolución de aprobación definitiva y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente.

Disposición derogatoria.

Quedan derogadas cuantas normas de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en las presentes Ordenanzas.