LEHENDIK DAUDEN ERAIKUNTZETAKO BEHEKO SOLAIRUETAN DAUDEN LOKALAK ETXEBIZITZA BIHURTZEARI BURUZKO ORDENANTZA

ATARIKOA

Azkeneko urteotan eskari ugari jaso ditugu lehendik dauden eraikuntzetako beheko solairuetan dauden lokalak etxebizitza bihurtzeko; lokalak lehenago beste gauza batzuetarako erabiltzen ziren, edo ez zuten berariazko erabilpenik.

Etxebizitza hori, batzuetan, gainazal erabilgarriari buruz muga-mugan dago, eguzki argi gutxi heltzen zaio, kalitate gutxiko sarbideak ditu eta abar.

Bestalde, "Bizitzeko egokiak diren piezak", "Sukalde eta komunak aireztatzeko baldintzak" eta "Beheko solairuaren baldintzak" arautzen dituzten Hirigintzako Arau Subsidiarioen 6.3.37, 6.3.44 eta 7.4.4 artikuluei ukitzen dien Plan Orokorraren Aldarazpen Puntualari buruzko Foru Aginduak, lehendik dauden eraikinetako beheko solairuak etxebizitza modura atondu eta erabiltzeko aukera ematen du eta, dioenez, udal ordenantza batek bideratuko du gutxieneko osasungarritasun eta higiene baldintzak izan ditzaten bermatzea.

Horregatik guztiarengatik zentzuzkoa dirudi Ordenantza baten bidez gutxieneko etxebizitza egitaraua, gutxieneko gainazalak, sarbideak, aireztapenak, beheko solairuak halako etxebizitzetarako zehaztea lokal ugari hartzen dituelako, gutxieneko eguzki argiztapena eta etxebizitzen kokapena arau daitezen.

I. KAPITULUA: HELBURUA ETA APLIKAZIO ESPARRUA

1. artikulua.- Ordenantza honen helburua Hiri Antolamenduko Plan Orokorra indarrean jarri aurreko eraikinetako beheko solairuetan egoitza erabilpena arautzea da, betiere

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

PREÁMBULO

Se esta observando en los últimos años numerosas solicitudes dirigidas a la conversión en vivienda de locales situados en las plantas bajas de las edificaciones existentes que anteriormente albergaban otros usos o que no estaban destinadas a un uso especifico.

Esta vivienda se encuentra en algunos casos en el limite de la vivienda mínima en cuanto a superficie útil, deficiente soleamiento, accesos de poca calidad, etc.

Por otra parte la Orden Foral relativa a la Modificación Puntual del Plan General que afecta a los art. 6.3.37, 6.3.44. y 7.4.4 de las NN.SS. Urbanísticas, que regulan aspectos referidos a " Piezas Habitables", "Condiciones de ventilación de las cocinas y aseos " y " Condiciones de la planta baja", y permite el uso para viviendas en las plantas bajas de los edificios existentes indicando que la regulación deberá canalizarse a través de una ordenanza municipal en la que se garanticen unas condiciones mínimas de salubridad e higiene.

Por todo ello parece razonable que se regule mediante una Ordenanza un programa mínimo de vivienda, superficies mínimas, accesos, ventilaciones, determinación de planta baja para este tipo de viviendas debido a la afección de un gran numero de locales , soleamiento mínimo y la localización de las viviendas.

CAPITULO I.: OBJETIVO Y AMBITO DE APLICACION

Artículo 1.- El objeto de la presente ordenanza es regular el uso residencial en las plantas bajas de las edificaciones existentes anteriores a la entrada en vigor del Plan General de

eraikuntza dagoen eremuan onartutako erabilpena bada.

Ordenación Urbana siempre que se trate de un uso permitido en el Área en la que se ubique la edificación.

2. artikulua.- Debekatuta dago beheko solairuak etxebizitza modura erabiltzea autonomi arauak araututako BOE etxebizitzak hartzera xedatutako eraikinetan, baita, garatzeko planeamendurik izanik, aurreikusitako gehienezko etxebizitza kopurua agortu duten esparruetan ere.

Artículo 2.- Quedará prohibido el uso de vivienda en planta baja en aquellos edificios destinados a albergar viviendas de V.P.O. reguladas por normativa Autonómica así como en aquellos ámbitos en los que, existiendo planeamiento de desarrollo, se haya agotado el número máximo de viviendas previsto.

II. KAPITULUA.: ERAIKUNTZAREN SOLAIRUEN BALDINTZAK

CAPITULO II.: CONDICIONES DE LAS PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN

3. artikulua.- Beheko solairua.

Artículo 3.- Planta Baja**.**

Beheko solairua eraikinaren erreferentziazko kotaren juxtu gainean dagoena da, bere altueraren bi herenak kenduta lurpean ere egon daitekeelarik. Lurpeko zatia HAPOko Hirigintza Arauen arabera eraikuntzaren guztirako altuerak neurtu behar diren puntu berberetan neurtuko da.

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

Egoitza edo etxebizitza modura erabiltzen den solairu oro behin betiko hiritartutako kalearen sestraren edo lurzoruaren perfilaren gainean altxatuko da.

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

Lurzoruaren eraketarengatik lokalen zorua espaloiaren zein lurzoruaren sestratik behera geratzen den eremurik badago, beheko solairutzat hartuko dira, halaber, inguruko zein alboko lurzoru hiritartuaren kota baino gorago dauden lokalak.

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

Lurzoruaren kontrako hormarik duten lokalak ez dira, inola ere, etxebizitza modura erabili ahalko.

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

Ez da etxebizitza modura atondu nahi den lokalaren inguruko lurzoruaren topografia

No se autorizarán obras que alteren la topografía del terreno circundante al local que

alteratu eta erabilpen aldaketa ahalbidetuko dioten ezaugarriak emango dizkion inolako obrarik baimenduko.

pretenda acondicionarse para vivienda para dotarle de las características que posibiliten su cambio de uso.

Sotorik ez daukaten beheko solairuetan zoruaren zoladuraren azpian gehienez hamabost zentimetroko (15 cm.) hormigoi geruza iragazgaitza eta horren azpian beste hamabost zentimetroko (15 cm.) legartzazko drainatzea eskatuko da, edo bestela gutxienez 15 cm-ko aire kamara aireztatua utziko da.

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

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

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

III. KAPITULUA: HIGIENE ETA KALITATE BALDINTZAK

CAPITULO III.: CONDICIONES HIGIENICAS Y DE CALIDAD

4. artikulua.- Kanpoko etxebizitza

Artículo 4.-Vivienda exterior.

Etxebizitza guztiek kanpora emango dute, eta honako baldintzaren bat beteko dute:

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

a- Kale, plaza zein erabilpen publikoko espazio libre batera ematen duten hutsarte bi edo gehiago izatea.

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

b- Oinplanoan 8 metroko diametroko zirkulua egin daitekeen eta bide publikoarekin lotuta dagoen espazio libre pribatu batera ematen duten hutsarte bi edo gehiago izatea.

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

Etxebizitzek arestian esandako espazio horietarakoren batera ematen duten bizitzeko bi gela gutxienez edukiko dute, eta fatxada batera edo gehiagotara sei metroko fatxada aurrea izango dute, kontuan hartuta beste piezen kokapenak (esekitokia, komuna, trastelekua) ez diela piezen gutxieneko neurri eta gainazalei buruzko baldintzei kalterik egin behar (IV. kapitulua, 14. artikulua).

Las viviendas deberán tener a uno de los espacios anteriormente citados, al menos dos habitaciones vivideras y presentar un frente de fachada de seis metros a una o más fachadas teniendo en cuenta que la situación de otras piezas (tendedero, aseo, trastero) no perjudique a las condiciones relativas a las superficies y dimensiones mínimas de las piezas.(capitulo IV; art. 14)

Etxebizitzak ez dira 2,5 metroko sakoneratik gorako karrerape publiko zein pribatuen

Las viviendas no podrán ventilar a través de soportales públicos o privados de mas de 2,50

bidez aireztatuko; aireztapen baliozkotzat joko dira karrerape horien izkinetatik 2,5 metro baino gutxiagora dauden hutsarteak, fatxada bakarrean zehar garatzen badira.

m. de profundidad, considerando validos como ventilaciones aquellos huecos que se sitúen a menos de 2,50 m. de los extremos de dicho soportales en el caso de que estos se desarrollen a lo largo de una sola fachada.

Ez da bigarren argirik onartzen, inola ere; bigarren argia gela batek argia beste baten, esekitokiaren edo 2,50 metrotik gorako sakonerako karrerape baten argiaren bitartez jasotzea da; halaber, argirik gabeko eta aireztapenik gabeko trasteleku edo armairutarako erabiltzen diren lokalek ez dute oinplanoan metro bat eta hirurogei zentimetrotik gorako alderik eduki ahalko.

No se admiten segundas luces en ningún caso; se considera segunda luz cuando una habitación recibe la luz a través de otra, de un tendedero o soportal de más de 2,50 m de profundidad, igualmente ningún local sin luz y ventilación directa destinado a trastero o armarios podrá tener en planta lados mayores a un metro y sesenta centímetros.

Oinarrizko kontserbazioko edo Babes Bereziko eraikinak berregokitzen direneko kasuak salbuetsiko dira, halakoetan barrurako etxebizitzak eduki ahalko baitira, beren berariazko arauketaren arabera.

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

5. artikulua.- Bizitzeko pieza egokiak.

Artículo 5.- Piezas habitables.

Bizitzeko egokia den pieza orok kanporako komunikazio zuzena edukiko du, gutxienez 1 m2ko gainazaleko hutsarte baten bitartez eta, nolanahi ere, gutxienez lokalaren oinplanoan duenaren 1/8ekoa, betiere hutsartetik hasita zenbatutako fondoa guztira 10 metrotik gorakoa ez bada.

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

Onartzen da bainu gela edo komunek kanporako komunikazio zuzenik ez izatea, baina halakoetan aireztapen bide eta sistema egokiak jarri beharko zaizkie. Kanpora ematen duen hutsarterik badago, gutxienez 0,25 metro karratu izango ditu.

Los cuartos de baño o aseos pueden no tener comunicación directa con el espacio exterior, debiendo instalarse en este caso, los conductos y sistemas de ventilación oportunos. Si existiere hueco a espacio exterior, su superficie mínima será de 0,25 m^2.

6. artikulua.- AIREZTAPENA.

Artículo 6.- VENTILACIÓN.

Aireztapen baldintzak

Condiciones de ventilación.

- Sukaldeek keak iragazki aktiboen bidez hartzeko sistema edukiko dute; ez da utziko beren eraketarengatik etxebizitzei usainen trabarik ekarriko dieten konduktu kolektiboen bidez lotzen.

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

- Barruko komunek orduan bi berriztapen emateko gai den aireztapen sistema edukiko dute, eta aireztapen horren irteera fatxada edo esekitokira bideratu ahalko da, espazio publiko edo pribatutik gutxienez 2,20 metroko altueran.

-Los aseos interiores dispondrán de un sistema de ventilación capaz de proporcionar 2 renovaciones / hora pudiendo realizar la salida de dicha ventilación a fachada o tendedero y con una altura minina respecto del espacio publico o privado de 2,20 m.

-Gas galdaren errekuntzako produktuak fatxadaren bidez atera ahalko dira kanpora, 2000ko irailaren 19ko EHAAn argitaratu zen 2000ko uztailaren 12ko Aginduan dioena betez.

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

-Erabiltzaileak aireztapen azkarrak egiteko aukera izan dezan bermatzeko, etxebizitzako lokal desberdinetako leihoen gainazal irekigarriak egongela, jangela, sukalde-jangela, sukalde eta bainugeletan gainazal erabilgarriaren gutxienez 1/12 izango dira, eta logeletan 1/20.

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

7. artikulua.- ARGIZTAPENA

Artículo 7.- ILUMINACIÓN.

Etxebizitzen argiztapen egokia ziurtatzera begira, bizitzeko gela guztiek kaleko argia hartu dute zuzenean, eta honako baldintza hauek beteko dituzte:

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

- Egongela, jantokiak eta sukaldeak:

- Estar, comedores y cocinas:

Kristalezko gutxieneko gainazala gelaren gainazal erabilgarriaren 1/6.

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

- Logelak:

- Dormitorios:

Kristalezko gutxieneko gainazala gelaren gainazal erabilgarriaren 1/8.

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

8. artikulua.- ISOLAPEN TERMIKOA.

Artículo 8.- AISLAMIENTO TÉRMICO.

NBE-CT-79 Araudi Termikoa beteko da, bereziki 5. artikulua, non berogailurik ez daukaten lokalekin muga egiten duten itxitura bertikalen transmisio termiko gorenaren koefizientea 1,752 kcal/h m2

Cumplimiento de la Normativa Térmica NBE-CT-79, en especial del artículo 5º que fija el coeficiente de transmisión térmica máxima de los cerramientos verticales que limitan con locales no calefactados en 1,72 kcal/h m2 ºC.

Cºtan jartzen den. Horretarako, hori edo hori aldarazten duen araudia betetzen dela justifikatuko da.

a tal efecto se deberá justificar su cumplimiento o normativa que lo modifique

9. artikulua.- ISOLAPEN AKUSTIKOA.

Artículo 9.- AISLAMIENTO ACÚSTICO.

NBE CA 88 Araudi Akustikoa beteko da. Eraikuntza horizontal eta bertikaleko elementuetako gutxieneko isolapena 55 dBAn finkatu behar da, baldin eta albokoak saltokiak edo lokal industrialak badira, eta 45 dBAn etxebizitzak badira; horretarako hori edo hori aldarazten duen araudia betetzen dela justifikatuko da.

Cumplimiento de la Normativa Acústica NBE CA 88, El aislamiento mínimo a ruido aéreo R exigible a los elementos constructivos horizontales y verticales debe fijarse en 55 dBA si los colindantes son locales comerciales o industriales y 45 dbA si son viviendas, a tal efecto se deberá justificar su cumplimiento o normativa que lo modifique

10. artikulua.- SUTEEN KONTRAKO BABESA.

Artículo 10.- PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

NBE-CPI-96 Eraikinetako Suteen Kontrako Babes Baldintzen Oinarrizko Araua aplikatuko da.

Será de aplicación la Norma Básica de Condiciones de Protección Contra Incendios en los Edificios NBE-CPI-96

IV. KAPITULUA: BEHEKO SOLAIRUEN EGOITZA ERABILPENAREN BALDINTZA BEREZIAK

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

11. artikulua.- GUTXIENEKO ETXEBIZITZA.

Artículo 11.- VIVIENDA MÍNIMA.

Etxebizitzak gutxienez egon, jan eta jatekoa prestatzeko moduko gela bat, logela bat, bainu gela oso bat (bainuontzia, dutxa, konketa, komuna) eta esekitoki bat edukiko ditu.

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

Ez da 37 metro karratutik beherako gainazal erabilgarriko etxebizitzarik egongo.

No podrán existir viviendas de superficie útil inferior a 37 m2

12. artikulua.- ALTUERA LIBREA.

Artículo. 12.- ALTURA LIBRE.

Etxebizitza baten gutxieneko altuera librea 2,60 metrokoa izango da; onartuko da gainazal erabilgarriaren %5eraino hori baino baxuagoa izatea, baina beti 1,50 metrotik gora, eta gela bakoitzean 2,20 metroko altueratik beherako gainazal erabilgarriaren gehienezko portzentajea %30 izango da.

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

Onartuko da etxebizitzara sartzeko ataria, korridoreak eta bainugelek gutxienez 2,20

Se admitirá que el vestíbulo de acceso a la vivienda , los pasillos y los cuartos de aseo

metroko altuera izatea.

13. artikulua.- IRISGARRITASUNA.

Hona hemen etxeetara sartzeko eta barruko ateen gutxieneko zabalera:

-Etxerako sarrera, 0,90 m.
-Bainugelak, 0,80 m
-Gainerako gelak 0,80 m.

Korridoreen zabalera gutxienez 0,95 metro izango da.

14. artikulua.- GUTXIENEKO DIMENTSIOAK ETA GAINAZALAK.

Piezen gutxieneko gainazalak eta dimentsioak.

EJS	EJ	S	E	NS
1 logela				
18	14	5	12	7
2 logela				
20	16	6	14	8
3 logela				
22	18	7	16	9
4 logela				
24	20	8	18	10

E : egongela
J : jangela
S : sukaldea

Logelen gutxieneko gainazal erabilgarria 6 metro karratukoa izango da banakoetan eta 8 metro karratukoa bikoetan. Etxebizitza guztiek gutxienez 10 metro karratuko logela bat izango dute gutxienez.

Egongelaren, sukaldearen eta logelen (E, EJ, EJS) oinplanoaren gainazalean honako diametroko zirkulua egin ahalko da:

Egongela: 2,80 m.
Sukaldea: 1,60 m.
Logela nagusia: 2,50 m.
Gainerako logelak: 1,90 m.

alcancen un altura mínima de 2,20 m.

Artículo 13.- ACCESIBILIDAD.

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

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

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

Artículo 14.- DIMENSIONES Y SUPERFICIES MÍNIMAS.

Superficies y dimensiones mínimas de las piezas

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

E : estar
C : comedor
K : cocina

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

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

Estar. 2,80 m.
Cocina: 1,60 m.
Dorm. principal : 2,50 m.
Resto de dorm: 1,90 m.

Zirkulu horiek hiru alderen gainean egingo dira, bata fatxadako itxituraren aldea izango delarik.

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

Hiru edo lau logelako etxebizitzetan gutxienez bi bainugela egongo dira, bata osoa eta bestea txikiagoa.

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

Bainugela osoan bainuontzia edo dutxa, konketa eta komuna edukiko dute. Txikiagoan konketa, komuna eta bainuontzia edo dutxa edukiko dute.

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

Debekatuta dago arropa kalera edo jendearentzat zabalik dagoen etxaldeko patiora eskegitzea, baita espazio horietara ematen duten balkoi edo terrazetan ere.

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

Argidun barruko patioetara ematen ez duten etxebizitzak direnean, esekitoki bat eduki beharko dute, etxebizitzaren gainazal erabilgarriaren ehuneko lau beste gainazalekoa, gehienez lau metro karratu izatea eska litekeelarik, eta gutxienez metro bat eta hogei zentimetroko (1,20 m.) zabalera, espazio publikoetatik arroparik ikus ez dadin moduko diseinuarekin. Loka horiek aireztapen naturala edukiko dute eta horietan ikuzgailuak eta lehorgailuak jarri ahalko dira.

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

Esekitokiak, fatxadan badago, itxiturako elementu bat edo sareta bat edukiko du, kaletik arropa ez ikusteko. Hutsarte edo leihoaren %20 beti zabalik egongo da, ixteko aukera barik, esekitokia ondo aireztatzeko, eta ez die sukalde izateko etxebizitzako piezari eskatzen zaion gutxieneko argiztapenerako behar den hutsartearen argi zuzenei trabarik egingo.

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

15. artikulua.- BANAKETA

Artículo 15.- DISTRIBUCIÓN.

Logelak eta bainugelak esparru independenteak izango dira beti. Ez da sukaldetik zuzenean sartuko inolako

Los dormitorios y los cuartos de aseo serán siempre recintos independientes. No se podrá acceder directamente a través de la cocina a

bainugela edo logelatara.

Logela guztietara zirkulazioko espazioetatik edo egongelatik sartuko da eta ez da, inola ere, beste logela batetik soilik sartzerik izango.

Txertatutako armairuen gainazala ematen duten geletako gainazal modura zenbatuko da, betiere gutxienez bi metroko aurrea eta altuera badaukate.

Logela bakarreko etxeetan bainugelarako sarrera korridoretik, ataritik, banaketa gunetik zein logelatik bertatik egingo da.

2 logela edo gehiagoko etxebizitzetan gutxienez bainugela oso bat edukiko da, sarrera ataritik, korridoretik edo banaketa gunetik duena.

16. artikulua.- SEGURTASUNA.

1,00 metroko altueratik behera dauden kristal hormen segurtasuna bermatuko da.

Ez da leihoetan burdinsare edo hesirik jartzen utziko etxera inor sartzea eragozteko, eta horretarako beira edo segurtasunezko pertsianetan oinarritutako beste sistema batzuk erabiliko dira.

17. artikulua.- FATXADAK.

Fatxaden estalduretarako erabiliko diren materialak eraikina ingurunearekin eta dagoen eremu hipologikoarekin bat etor dadin, eta zahartzaro luzea izan dezan bermatzeko egokiak izango dira.

Fatxadak egiteko materialak hautatzeko estalduren fabrika motari eta kalitateari adituko zaio, baita zatikapen, testura eta koloreari ere, eremu bakoitzeko eraketa eta estetika irizpideen arabera.

ningún aseo ni dormitorio.

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

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

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

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

Artículo 16.- SEGURIDAD.

Se garantizará la seguridad de los acristalamientos situados por debajo de 1,00 m. de altura

No se permitirá el uso de verjas o rejas en las ventanas con motivo de evitar el intrusismo en la vivienda debiendo utilizarse para ello otros sistemas a base de vidrios o persianas de seguridad

Artículo 17.- FACHADAS.

Los materiales que se utilizarán para el revestimiento de las fachadas, serán los precisos para garantizar una adecuación correcta del edificio a su entorno y al área hipológica a que pertenezca, así como un largo envejecimiento.

La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en cuanto al tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como al despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticos de cada zona.

Fatxadak ahal dela kontserbaziorik behar ez duten materialekin eraikiko dira, bai fabriketan bai aroztegi kontuetan.	Las fachadas se construirán preferentemente con materiales que exijan una conservación mínima, tanto en las fábricas como en las carpinterías
Eraikinaren altxapen osoa aurkeztuko da, goiko solairuak eta beheko solairuko gainerako lokalak barne, fatxadaren koherentzia eta egokitasuna ikusteko moduan.	Se presentará alzado completo del edificio, incluyendo los pisos superiores y el resto de los locales de planta baja donde se pueda apreciar la coherencia y adecuación de fachada

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente texto ha sido definitivamente aprobado por acuerdo plenario de 28-07-06 y respecto al inicialmente aprobado en sesión plenaria de 31-03-06 recoge la modificación del artículo 2, esto es, la indicación de que la referencia en la Ordenanza a las Viviendas de Protección Oficial se limita a las reguladas por formativa autonómica. De conformidad con lo establecido en el citado acuerdo plenario del mes de marzo, la publicación de la Ordenanza se ha pospuesto, a efectos de su entrada en vigor, hasta que se ha publicado la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana para permitir las viviendas en las plantas bajas de los edificios existentes (BOB nº 185, de 27 de setiembre de 2006).

Por ello, el texto íntegro de esta Ordenanza se publica en el BOB nº 192, de fecha 6 de octubre de 2006.

Getxo, 20 de octubre de 2006.

EL SECRETARIO ACCTAL,

Fdo. ANA CILLERO RUIZ,