

MODIFICACION DE LA ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS ACTUACIONES TENDENTES AL CAMBIO DE USO DE LOCALES A VIVIENDA EN ÁMBITOS RESIDENCIALES CONSOLIDADOS DE SUELO URBANO

TÍTULO SEGUNDO

CONDICIONES TÉCNICAS DE AUTORIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DEL USO DE VIVIENDA

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

3. Acceso a la vivienda:

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

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

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

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

— **Se autoriza la habilitación de la planta baja adscrita a la vivienda inmediatamente superior, si se establece una relación directa entre ambos locales con una escalera interior. En ningún caso podrán configurar fincas registrarles independientes, debiendo inscribirse la planta baja si antes no lo estuviera como local anejo a la vivienda situada en la planta superior de la misma edificación. Este local tendrá un único acceso desde la escalera que la unía a la vivienda inmediatamente superior debiendo cumplir los dos locales (planta baja y planta primera) con las condiciones de habitabilidad que se establecen en esta ordenanza.**

— Alternativamente y siempre que en el correspondiente proyecto técnico se justifique la inviabilidad y/o inidoneidad de la solución anterior, desde el interior de la parcela privada, en el caso de disponerse de espacio privado no edificado sobre rasante y no sujeto a servidumbre de uso público, apto para ese fin.

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

A su vez, las razones justificativas de la referida inviabilidad y/o inidoneidad de la solución general anterior podrán ser técnicas, jurídicas, económicas, etc.

Se prohíbe el acceso directo a la o las citadas viviendas tanto desde el espacio público como desde espacios privados sujetos a servidumbre de uso público.

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

HIRI-LURZORUKO BIZITEGI-EREMU FINKATUETAN, LOKALAK ETXE BIZI TZA ERABILERARA ALDA TZEKO BIDERATUTAKO JARDUERAK ARAU TZEN DITUEN UDAL ORDENANTZA ALDAKETA

BIGARREN TITULUA

**ETXEBIZITZA ERABILERA BAIMENDU ETA EZARTZEKO
BALDINTZA TEKNIKOAK**

4. artikulua. *Lokalaren baldintzak erabilera aldatzeko.*

3. Etxebizitzarako sarbidea:

A. Irisgarritasunaren arloan aplikatzekoak diren xedapenetan ezarritako baldintzetara egokitu beharko da etxebizitzarako sarbidea.

B. Adierazitako solairuetan eta/edo lokaletan kokatzea proiektatzen diren etxebizitzetarako sarbidea honela egingo da:

— Hasiera batean, eta oro har, eraginpean dagoen eraikuntzaren elementu komunitatik (ataritik edo eskaileretatik) egingo da sarbidea.

— Sarbideko elementu edo gune komunak xede horrekin birgaitzea baimentzen da, betiere gutxienez lau (4) etxebizitza unitateri zerbitzu egiten badiete edo egin badiezaiekete.

— **Baimena ematen da goiko hurrengo etxebizitzari atxikitako beheko solairua gaitzeko, baldin eta barruko eskailera baten bidez bi lokalen arteko lotura zuzena ezartzen bada. Inola ere ezin izango dute finka independenterik eratu, eta beheko solairua eraikin bereko goiko solairuan dagoen etxebizitzari atxikitako lokal gisa inskribatu beharko da, baldin eta auzerik ez badago. Lokal horrek sarbide bakarra izango du goiko etxebizitzatik lotura izango duen barnek eskailera bidez eta bi lokalek (beheko solairua eta lehenengo solairua) ordenantza honetan ezarritako bizigarritasun-baldintzekin bete beharko ditu.**

— Hautabidez, eta dagokion proiektu teknikoan aurreko konponbidearen bideraezintasuna eta/edo desegokitasuna justifikatzen bada, lursail pribatuaren barrutik egingo da sarbidea, baldin eta sestra gainean eraiki gabe dagoen eta erabilera publikoko zortasunen mende ez dagoen espazio pribatua baldin badago lursailean, eta espazio pribatu hori xede horretarako egokia bada.

Planteatutako jardunaren eraginpean dauden eraikuntzarekin eta/edo lokalarekin lotutako eraikinean oinarritu ahal izango da lursail pribatutik bertatik gauzatuko den sarbideko azken modalitate hori. Eraikuntza edo lokal horrekin zerikusirik ez duten beste lursail pribatu mugakide batzuetan ere oinarritu ahal izango da.

Bestalde, aurreko soluzio orokorraren bideraezintasuna eta/edo desegokitasuna justifikatzen duten arazoak teknikoak, juridikoak edo ekonomikoak izan daitezke, besteak beste.

Debekatuta dago espazio publikotik zein erabilera publikoko zortasunaren mende dauden espazio pribatuetatik zuzenean egitea etxebizitza horietarako sarbideak.

C. Elementu komunitetarako –patiotarako, instalazio-pasabideetarako, – sarbideari dagokionez, eta jatorrizko finkaren gainean egon daitezkeen zortasunen kalterik gabe, emango da behe-solairuetan eta behegainetan Ordenantza horren eraginpean dauden etxebizitzak ezartzeko udal-baimena.