



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

**ERAIKINEN BEHEKO
SOLAIRUETAKO LOKALAK
ETXEBIZITZA IZATEKO
ERALDAKETA ARAUTZEN DUEN
UDAL ORDENANTZA**

ZIOEN AZALPENA

Ermua udalerrian oso handia da etxebizitzaren eskaria eta, ondorioz, ordenantza idatzi da merkataritza-lokalen erabilera etxebizitza-erabilerara aldatzea arautzeko. Berau garatzean, etxebizitza kopurua handituko da, beste lurzorurik erabili behar izan gabe. Gainera, irtenbidea eskainiko zaie erabili gabeko lokalak dituzten jabeek eta hobetu egingo da itxitako lonjak dituzten auzoetako itxura. Izan ere, itxitako lonjen ondorio estetikoak ez da egokienak, eta higiene eta osasun arazoak ere sor litezke.

Merkataritza-lokalak etxebizitza bihurtzeko udalerriko etxebizitza-eskaintza eza arintzen lagun dezake neurri batean, baina udalak, nolatan ere, emaitzazko etxebizitzek erabilera horretarako eskatzen diren baldintza guztiak dituztela bermatu beharko du (higienea, bizigarritasuna, erabilera-bateragarritasunak, etab.). Horrenbestez banan-banan aztertu beharko dira erabilera aldatzeko eskabide guztiak.

1. ARTIKULUA. ARAUDIAREN HELBURUA

Txosten honetan azaltzen diren betekizunen helburua merkataritza-lokalen erabilera etxebizitza-erabilerara aldatzeko jarduerak arautzea da.

**ORDENANZA MUNICIPAL
REGULADORA PARA LA
TRANSFORMACIÓN DE LOCALES
SITUADOS EN PLANTA BAJA EN
VIVIENDA**

EXPOSICIÓN DE LOS MOTIVOS

Debido a la gran demanda de vivienda en el municipio de Ermua, se redacta una ordenanza reguladora para el cambio de uso de local comercial a vivienda. Su desarrollo ayudara a aumentar el numero de viviendas, sin necesidad de utilizar nuevo suelo, además de ofrecer una salida a los propietarios de locales infrutilizados, y mejorar el aspecto de los barrios en los que las lonjas permanecen cerradas, causando un efecto estético poco deseable, a la vez que falta de higiene y problemas sanitarios.

Si bien esta transformación de locales comerciales a vivienda puede ayudar a aliviar, en alguna medida, la falta de oferta de viviendas en el municipio, el Ayuntamiento deberá asegurarse ante todo de que las viviendas resultantes cuenten con todas las condiciones exigidas para dicho uso (higiénicas, de habitabilidad, compatibilidad de usos, etc.). Por lo que se deberán estudiar caso por caso todas las solicitudes de cambio de uso.

ARTÍCULO 1. OBJETO DE LA NORMATIVA

El objeto de los requisitos que se exponen en este informe busca regular las actuaciones consistentes en el cambio de uso de locales comerciales a vivienda.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

2. ARTIKULUA. APLIKAZIO EREMUA

Ermua udal mugartea, bere gune eta arlo ezberdinak, oinezkoentzako zein ibilgailuentzako bideak eta lokalek dituzten ezaugarri eta kokalekuak azertu ostean, hiru aplikazio-eremu zehaztu dira erabilerak aldatzeko. Hona hemen:

2.1- Eremu librea: *Herri bidetik zuzenean edo berezko aurretiko ataritik sar daiteke etorkizuneko etxebizitzara, betiere ez badago elementu komunetik sartzeko aukerarik. Berezko aurretiko ataria derrigorrez egin beharko da, etxebizitzak 50 m² baino gehiagoko azalera badu, bertara ezin bada elementu komunetik sartu eta berau egiteko aukera badago, horrek etorkizuneko etxebizitzaren bizigarritasuna mugatu gabe. Herri bideko sarrera burutzeko azaldutako beste bi moduetan ezin daitekeela egin justifikatu beharko da. Kanpoaldeko guneak direlako eta bertatik jende gutxi ibiltzen delako hartu da kontuan aukera hau, eta herri bidetik sartzeko aukera baimentzeko, banan-banan aztertuko da kasu bakoitza, elementu komunetik sartu ezin dela edo berezko aurretiko ataria egiteko azalera nahikorik ez dagoela ziurtatzeko.*

2.2- Sarrera komunekeo eremua: *Berezko aurretiko ataritik sar daiteke etorkizuneko etxebizitzara, betiere ez badago elementu komunetik sartzeko aukerarik. Nahitaez egin beharko da berezko aurretiko ataria,*

ARTÍCULO 2. AMBITO DE AMPLICACIÓN

Una vez realizado un reconocimiento del término municipal de Ermua, de sus diferentes zonas y áreas, de sus tránsitos tanto peatonal como de tráfico rodado, así como las características y ubicación de los locales dentro del mismo, se han determinado tres ámbitos de aplicación para los cambios de uso, y que se dividen en:

2.1 Ámbito Libre: Se permite el acceso a la futura vivienda desde la vía pública de forma directa o con vestíbulo previo propio, siempre y cuando no tenga la posibilidad de acceso desde elemento común. El vestíbulo previo propio se considera de obligada realización, siempre y cuando, la vivienda posea una superficie mayor a 50m. cuadrados, no tenga la posibilidad de acceso desde elemento común, y pueda soportar la constitución del mismo, sin que su realización del mismo limite la habitabilidad de la futura vivienda. El acceso desde la vía pública, se llevara acabo, siempre y cuando, se justifique el no poder realizarlo por los otros dos medios expuestos.

Se ha tenido en cuenta esta posibilidad por tratarse de zonas periféricas y poco transitadas, y solo se permitirá el acceso desde el vial público, una vez estudiado individualmente cada caso, y contrastado que no hay posibilidad de acceso desde elemento común o superficie suficiente para la realización de vestíbulo previo propio.

2.2 Ámbito con Acceso Común: Se permite el acceso a la futura vivienda desde vestíbulo previo propio, siempre y cuando, no tenga la posibilidad de acceso desde elemento común. El vestíbulo previo propio se considera de obligada realización,



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

lokalaren azalera edozein dela ere, eta horrek ekar litzakeen mugaketak kontuan hartu gabe.

Kanpoaldeko gune izan ez arren eta bertatik jendea ibili arren, merkataritza-guneak ez direlako hartu da kontuan aukera hau. Inola ere ezin izango da herri bidetik sartu, eta horrenbestez elementu komunitik edo berezko aurretiko ataritik sartu beharko da beti.

2.3- Eremu baliogabea: *Ezin izango da lokalen erabilera aldatu, tarteko solairua ez bada.*

Erdialdeko guneak direlako eta merkataritza-jarduera handia dagoelako hartu da erabaki hau. Beraz, hemen, beheko solairuetan etxebizitza erabilera ez da bateragarria izango, erabileren interferentzia eragingo litzatekeelako izendapen honekin mugatutako gunean dauden jarduerekin. Tarteko solairuetan baino ez da zabalik utziko erabilera aldatzeko aukera.

Oharra: *Sarrerako berezko aurretiko atariak 1,50 m zabal eta 1,50 metro sakon izango ditu.*

Araudia aplikatzeko irizpideek, beraz, gune ezberdinetan bereizi dute Ermua udalerria eta eremuok horretarako egindako planoan daude azalduta.

Ordenantza honetan araututako erabilera aldaketa "Eremu librea" eta "Sarrera komuneko eremua" izenekin mugatutako guneetako lokaletan eta "Eremu baliogabea" izeneko guneetako tarteko solairuetan baino ezin izango da burutu.

independientemente de la superficie que posea el local, así como de las limitaciones que el mismo pueda conllevar.

Se ha tenido en cuenta esta posibilidad por tratarse de zonas no periféricas y transitadas, pero no comerciales. No se permitirá en ningún caso el acceso desde el vial público, obligándose a realizar el acceso siempre desde elemento común o vestíbulo previo propio.

2.3 Ámbito No Válido: No se permite el cambio de uso de ningún local, salvo que se trate de una entreplanta.

Se ha tenido en cuenta esta posibilidad por tratarse de zonas céntricas, con gran actividad comercial, y por lo tanto, no siendo compatible el uso de vivienda en planta baja, debido a que esto provocaría una interferencia de usos, con las actividades de la zona enmarcada dentro de esta denominación. Se deja abierta la posibilidad de cambio de uso sólo a entreplantas.

Nota: el vestíbulo previo propio de entrada tendrá unas medidas de 1,50 m de ancho por 1,50 m de fondo.

Los criterios de aplicación de la normativa han producido la división del municipio de Ermua en diferentes zonas, que se recogen y muestran en un plano realizado a tal efecto.

El cambio de uso regulado en la presente ordenanza será posible únicamente en aquellos locales ubicados en las zonas delimitadas como "Ámbito Libre y Ámbito con Acceso Común" o entreplantas en "Ámbito no válido".



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

Ermuko udalak merkataritza-guneak zaindu eta sustatzeari emango dio lehentasuna, etxebizitzaren aurretik. Hori dela eta, arestian aipatutako hiru guneen mugaketa ezarri da. Era berean, egoitza-erabilera lokala dagoen gunean dauden jarduerekin bateragarria ez dela uste bada, erabilera aldaketarako baimenik ez emateko aukera ere ezarri da.

3. ARTIKULUA. LOKALAREN BALDINTZAK, ERABILERA ALDATU AHAL IZATEKO

3.1- Bizigarritasunari buruzko baldintzak

Ondoren aurkeztu diren bizigarritasun baldintzak aplikatu beharko dira egoitza erabilera eskuratu nahi duten lokaletan.

Erabilera aldatzeko baimena emateko, honako bizigarritasun baldintza hauek izan beharko ditu lokalak:

3.1.1- Gutxieneko etxebizitzaren azalera erabilgarria eta programatua:

Gutxieneko etxebizitzatzat hartuko da sukaldea, egongela-jangela, logela bikoitz bat eta banakako logela bi eta bainugela bat (konketa, komuna eta dutexekin) dituenak. Sukaldea eta egongela-jangela gela bakar batean egon ahal izango dira. Egongelatzat hartuko da normalean bizitzeko erabiltzen den gela, logela ez dena baina horretarako erabil litekeena.

Etxebizitzaren azalera ezin izango da 40 metro karratu baino gutxiagokoa izan. Hala ere, salbuespenak egin ahal izango dira, 35 metro karratuko etxebizitzak baimenduz, proposatutako antolamendua eta argiztapen eta aireztapen baldintzak aztertuta, horretarako aukera badago, betiere gela gutxieneko azalaren

El ayuntamiento de Ermua primará la conservación y promoción de las zonas comerciales sobre la vivienda, por ello se establece la delimitación de las tres zonas antes mencionadas, y la posibilidad de no conceder el cambio de uso, si se considera que no hay compatibilidad del uso residencial, con las actividades existentes en la zona en la que se encuentra el local.

ARTÍCULO 3. CONDICIONES DEL LOCAL PARA EL CAMBIO DE USO

3.1- Condiciones de habitabilidad

Las condiciones de habitabilidad que se presentan a continuación serán de aplicación a aquellos locales que pretendan adquirir el uso residencial.

Para que se conceda el cambio de uso el local deberá de contar con las siguientes condiciones de habitabilidad:

3.1.1- Superficie útil y programada de vivienda mínima:

Se establece como vivienda mínima la que está compuesta por cocina, estancia-comedor, un dormitorio doble o dos dormitorios sencillos, y un cuarto de baño que incluya lavabo, inodoro y ducha. La cocina y la estancia-comedor podrán formar una sola pieza, considerándose la estancia como la sala en la cual se habita normalmente y no destinada a dormitorio, aunque pueda utilizarse como tal.

La superficie de la vivienda no podrá ser inferior 40m. cuadrados, pudiéndose hacer excepciones, y permitir viviendas con 35m. cuadrados, cuando el estudio de la distribución propuesta y las condiciones de iluminación y ventilación lo permitan, siempre cumpliendo las superficies mínimas de las piezas.

baldintzak beteta.

3.1.2- Neurriak eta gutxieneko azalera erabilgarriak:

- *Egongela*
Egongelaren gutxieneko azalera erabilgarria 12 m²koa izango da eta, bertan, gutxienez 2,80 metroko diametroa duen zirkulua inskribatu ahal izango da.
- *Egongela-jangela*
Egongela-jangelaren gutxieneko azalera erabilgarria 14 m²koa izango da eta, bertan, gutxienez 2,80 metroko diametroa duen zirkulua inskribatu ahal izango da.
- *Egongela-jangela-sukaldea*
Egongela-jangela-sukaldearen gutxieneko azalera erabilgarria 16 m²koa izango da logela bakarreko etxebizitzetarako, 18 m²koa logela biko etxebizitzetarako, eta 20 m²koa gainerako etxebizitzetarako. Bertan, gutxienez 2,80 metroko diametroa duen zirkulua inskribatu ahal izango da. Gela horiek gutxienez 2,80 metro linealeko gunea izan beharko dute libre.
- *Sukaldea*
Sukaldearen gutxieneko azalera erabilgarria 17 m²koa izango da eta, bertan, gutxienez 1,80 metroko diametroa duen zirkulua inskribatu ahal izango da. Azalera hori zati bitan bereizi ahal izango da: 5m² sukalderako eta 2m² garbitegi-esekitokirako. Esekitokirik ez badago, arropa-lehorgailua instalatu beharko da, guztiz debekatuta baitago arropa herri kalerantz esekitzea.
- *Sukalde-jangela*
Sukalde-jangelaren gutxieneko azalera libre erabilgarria 8 m²koa izango da eta, bertan, gutxienez 2,30 metroko

3.1.2- Dimensiones y superficies útiles mínimas:

- *Estancia*
La estancia tendrá una superficie útil mínima de 12m² donde podrá inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 2.80ml.
- *Estancia-comedor*
La estancia-comedor tendrá una superficie útil mínima de 14m² donde podrá inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 2.80ml.
- *Estancia-comedor-cocina*
La estancia-comedor-cocina tendrá una superficie útil mínima de 16m² para viviendas de un solo dormitorios, de 18m² para las de dos dormitorios y de 20m² para el resto de las viviendas, donde podrá inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 2.80ml. El lado libre mínimo de dichas estancias será de 2.80ml.
- *Cocina*
Las cocinas tendrán una superficie útil mínima de 7m² donde podrá inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 1,80 ml. Su superficie podrá dividirse en 5m² de cocina y 2m² u de lavadero-tendero. En el caso de no disponerse de tendero deberá instalarse secadora de ropa, estando terminantemente prohibido el tendido de ropa hacia la vía pública.
- *Cocina-comedor*
Las cocinas-comedor tendrán una superficie libre útil mínima de 8m² donde podrá inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 2,30ml. El lado



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

diametroa duen zirkulua inskribatu ahal izango da. Gela horiek gutxienez 2,30 metro linealeko gunea izan beharko dute libre.

- *Ezkontideen logela*
Ezkontideen logelen gutxieneko azalera libre erabilgarria 10 m²koa izango da eta, bertan, gutxienez 2,60 metroko diametroa duen zirkulua inskribatu ahal izango da. Nahitaez eduki beharko da arropa-armairua, gutxienez 0,6 x 1,20 cm-ko neurriak dituena.
- *Logela bikoitza*
Logela bikoitzen gutxieneko azalera libre erabilgarria 8 m²koa izango da, arropa-armairuetarako azalera kontuan hartu gabe. Gutxieneko alde bat libre utzi beharko dute, bertan gutxienez 2,30 metroko diametroa duen zirkulua inskribatu ahal izateko modukoa. Nahitaez eduki beharko da arropa-armairua, gutxienez 0,6 x 1,20 cmko neurriak dituena.
- *Banakako logela*
Banakako logelen gutxieneko azalera libre erabilgarria 6 m²koa izango da, arropa-armairuetarako azalera kontuan hartu gabe. Gutxieneko alde bat libre utzi beharko dute, bertan gutxienez 2 metroko diametroa duen zirkulua inskribatu ahal izateko modukoa. Nahitaez eduki beharko da arropa-armairua, gutxienez 0,6 x 1,20 cmko neurriak dituena.
- *Bainugelak*
Bainugela nagusien gutxieneko azalera libre erabilgarria 3 m²koa izango da, eta 1,5 metroko aldea libre izango dute. Bigarren bainugela edo komunaren gutxieneko azalera erabilgarria 1,20 m²koa izango da, eta 0,8 metroko aldea libre izango dute.

libre mínimo de dichas estancias será de 2,30ml.

- *Dormitorio conyugal*
Los dormitorios conyugales tendrán una superficie libre útil mínima de 10m² donde podrá inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 2,60 ml. Será obligatorio la inclusión de un armario ropero de dimensiones mínimas de 0.6x1.20 cm..
- *Dormitorio doble*
Los dormitorios dobles, sin incluir la superficie para armarios roperos, tendrán una superficie libre útil mínima de 8m². Presentarán un lado libre mínimo y un diámetro mínimo de círculo inscribible de 2,30ml. Será obligatorio la inclusión de un armario ropero de dimensiones mínimas de 0.6x1.20 cm..
- *Dormitorio sencillo*
Los dormitorios sencillos, sin incluir la superficie para armarios roperos, tendrán una superficie libre útil mínima de 6 m². Presentarán un lado libre mínimo y un diámetro mínimo de círculo inscribible de 2 ml. Será obligatorio la inclusión de un armario ropero de dimensiones mínimas de 0.6x1.20 cm..
- *Cuartos de baño*
Los cuartos de baño principales tendrán una superficie libre útil mínima de 3m² y presentarán un lado libre mínimo de 1,5 ml. El segundo baño o aseo tendrá una superficie útil mínima de 1,20m² y presentarán un lado libre mínimo de 0,8 ml



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

- **Pasilloak**
Pasilloen bitartez edozein gelatara sartu ahal izango da laukizuzen abstraktu eta lauan, jarrera horizontalean 0,35 x 1,6 metro lineal dituela. Era berean, 0,90 metro zabal izan beharko da, nahiz eta guneren batean 0,80 metrora arte estutu ahal izango den, betiere 0,40 metro luze baino gehiagoan ez bada.
- **Atariak**
Atarien gutxieneko azalera libre erabilgarria 1,40 m²koa izango da eta, 1,10 metroko aldea libre izango dute.
- **Esekitokia**
Guztiz debekatuta dago arropa herri biderantz edo etxadiaren sarrera publikoa duen patiorantz esekitzea.

Oharra: Gela guztietan argi naturala egongo dela bermatzearen, lokalek ezin izango dute 10 metro lineal baino gehiagoko sakonerarik izan herri biderako zuzeneko argiztapenik gabe edo, fatxadaren kasuan, etxadiko patiorako zuzeneko argiztapenik gabe.

3.1.3- Gelen gutxieneko altuera libre

Etxebizitzek 2,40 metroko gutxieneko altuera libre izango dute. Hala ere, % 5era arteko azalera erabilgarrian altuera baxuagoa eduki ahal izango da, 1,50 metro baino gehiago betiere. Gela bakoitzeko azalera erabilgarriaren gehienez % 30ean baino ezin izango da 2,20 metro baino baxuagoko altuera eduki. Etxebizitzara sartzeko atariak, pasilloak eta bainugelek 2,20 metro linealeko altuera izango dute gutxienez, eta aurreko paragrafoan adierazitako portzentajeari dagokionez, leku horiek ez dira zenbatuko.

- **Pasillos**
Los pasillos deberán permitir el acceso a cualquier habitación de un rectángulo abstracto, plano y en posición horizontal de 0.35x1.6ml., y deberán de tener además un ancho de 0.90m, aunque podrá existir algún estrangulamiento con un ancho mínimo de 0.80m. siempre y cuando su longitud no sea mayor de 0.40m.
- **Vestíbulos**
Los vestíbulos tendrán una superficie libre útil mínima de 1,40m² y presentarán un lado libre mínimo de 1,10 ml
- **Tendedero**
Queda prohibido el tendido de ropa a la vía publica o patio de manzana de acceso publico.

Nota: Con la finalidad de asegurar la iluminación natural en cada una de las piezas, no se permitirá un fondo mayor a 10ml. por local, sin iluminación directa a la vía pública o en caso de fachada a patio de manzana.

3.1.3- Altura libre mínima de las piezas

La altura libre mínima de una vivienda será de 2,40 metros, admitiéndose hasta un 5% de la superficie útil con alturas inferiores, pero superiores a 1,50 metros, y en cada habitación el porcentaje máximo de superficie útil, con altura inferior a 2,20 metros no podrá superar el 30%. Se admitirá que el vestíbulo de acceso a la vivienda, los pasillos y los cuartos de aseo alcancen una altura mínima de 2,20 ml, no computándose estos en el porcentaje señalado en el párrafo anterior.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

4,90 metro baino gehiagoko altuera librea duten lokaletan tarteko solairuak eraiki ahal izango dira. Tarteko solairuaren azpiko altuera 2,40 metrokoa izango da gutxienez eta ezin izango da egon zehaztaper hori betetzea saihestuko duen inolako egitura-elementu edo instalazio-elementurik. Tarteko solairuaren goiko aldearen altuera libre 2,30 metrokoa izango da gutxienez eta ezin izango da egon zehaztaper hori betetzea saihestuko duen inolako egitura-elementu edo instalazio-elementurik.

3.1.4- Kanporako etxebizitza

Ordenantza honi jarraituz egingo diren etxebizitza guztiek kanpora emango dute, Ermuko plan orokorrean eskatutako terminoetan. Horretarako, kanporako etxebizitzatzat hartuko dira jarraian adierazitako baldintzetakoren bat betetzen dutenak bizitzeko geletako edozeinen fatxadako gutxienez 6 metroko luzeran. Hona baldintzak:

a) Herri biderako baoak dituzten etxebizitzak.

b) Herri bideari lotuta dagoen eraikinik gabeko gun e libreetarako baoak dituzten etxebizitzak, bertan 16 metroko diametroa duen zirkulua inskribatu ahal bada, honakoak egiaztatuta:

- Zuloa gutxienez 6 metrokoa izango da.*
- Zuloaren sakonera zabalera halako bat eta erdikoa edo txikiagoa izan beharko da.*

c) Kalerako baorik ez duten etxebizitzetan, argiztapen eta aireztapen naturala dituztenak etxadiko patioaren edo lur-zatiaren bitartez, honako baldintzak betetzen dituela:

Se podrán construir entreplantas en aquellos locales cuya altura libre sea superior a 4,90 metros. La altura bajo la entreplanta será como mínimo de 2,40 metros, no pudiendo existir ningún elemento estructural o de instalaciones que impida el cumplimiento de esta determinación. La altura libre en la parte superior de la entreplanta será como mínimo de 2,30 metros, no pudiendo existir ningún elemento estructural o de instalaciones que impida el cumplimiento de esta determinación.

3.1.4- Vivienda exterior

Todas las viviendas que se realizan al amparo de esta ordenanza serán exteriores en los términos exigibles por el plan general de Ermua. A dichos efectos tendrán la consideración de viviendas exteriores las que cumplan alguna de las siguientes condiciones en una longitud mínima de 6 ml de fachada de cualquiera de sus estancias vivideras:

a) Las viviendas que tengan huecos a una vía pública.

b) Las viviendas que tengan huecos a un espacio libre de edificación unido a una vía pública, en que pueda inscribirse un círculo de 16 metros de diámetro siempre que se verifique:

- Que la abertura sea como mínimo de 6 metros
- Que la profundidad de la abertura sea igual o menor que vez y media la anchura.

c) Las viviendas que careciendo de huecos a la calle, tengan iluminación y ventilación natural a través de un patio de manzana o parcela que cumpla las siguientes condiciones:



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

- *Patioaren gutxieneko sakonera bao bakoitzerako perpendikularrean neurtuko da, eta etxebizitzako solairuaren maila eta eraikinaren tontorraren eta aurrez aurrekoaren arteko altuera halako bat eta laurdenekoa ($1 + 1/4$) izan beharko da.*
- *Patioaren zabalera sakonera bestekoa izan beharko da.*
- *Herri bidearekin lotuta egon beharko da, 3 metro zabal baino gehiagoko igarobide baten bitartez, sua itzaltzeko ibilgailua igarotzeko aukera emango duena.*

3.1.5- Antolamendua

Etxebizitzara ezin izango da bainugela, logela, jantzigela edo antzekoetatik sartu, ataritik edo pasillotik sartu beharko da.

Ataritik, pasillotik edo egongelatik baino ezin izango da sartu logeletara, eta inola ere ezin izango da sukaldetik edo beste logelaren batetik sartu.

Bainugelara ezin izango da logeletatik ez sukaldetik sartu. Egongela.-jangelatik sartzen bada, gela biak ate bikoitza duen beste gela baten bitartez bereizita egon beharko dira.

Bainugela bat baino gehiago duten etxebizitzetan logeletatik sartu ahal izango da horietara; hala ere, sarrera independentea duen bat egon beharko da.

3.1.6- Aireztapena

Erabiltzaileari aireztapen bizkorren aukera bermatzearren, etxebizitzako lokalek leihoen azalera erabilgarriak izango dituzte, gutxienez azalera erabilgarriaren $1/12$ koa egongela, jangela, sukalde-jangela, sukalde

- *La profundidad mínima del patio medida en perpendicular a cada hueco sea una vez y cuarto ($1 + 1/4$) la altura comprendida entre el nivel del piso de la vivienda y la línea de coronación del edificio y del opuesto.*
- *Que la anchura del patio sea igual a la profundidad.*
- *Que esté conectado con la vía pública mediante un pasaje de ancho superior a 3 metros, que permita el paso de un vehículo de extinción de incendios.*

3.1.5- Distribución

El acceso a la vivienda no podrá realizarse a través de baños, dormitorios, vestidores, trasteros o similares, será a través de vestíbulo o pasillo.

El acceso a cada uno de los dormitorios se realizara únicamente desde el vestíbulo, pasillo o estancia, en ningún caso desde la cocina ni desde otro dormitorio.

El acceso al cuarto de aseo no podrá realizarse a través de los dormitorios ni desde la cocina. Si el acceso se dispone a través de la estancia-comedor ambas dependencias deberán quedar separadas por una dependencia con doble puerta.

En las viviendas con más de un cuarto de aseo podrá accederse a estos desde los dormitorios, debiendo sin embargo haber uno al que se acceda independientemente.

3.1.6- Ventilación

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



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

eta komunetan, eta 1/20koa logeletan. Fatxada edo patioa aireztapenik ez duten bainugeletan, arestian azaldutako baldintzen arabera, behartutako aireztapena sortzeko homologatutako hodi bat instalatuko da, banakakoa edo taldekakoa, estatikoa zein dinamikoa, orduan berrikuntza bi egingo direla bermatzeko.

Sukaldeen errekontza-keak zuzenean eraikinaren estalkira botatzeko hodiak izango dituzte eta horiei ezin izango zaien erauzgailuen irteerarik lotu. Erauzgailu horietarako, besteari independentea izango den shunt-a aurreikusiko da. Arestian aipatutako konponbide biak ez izatekotan, barruko patioetik estalkiraino heldu beharko den hodia instalatu beharko da. Azkeneko konponbide honek ez dio eraginik ekarriko estetikari eta higiezinako jabeen erkidegoak horretarako baimena eman beharko du.

Azkenik, konponbide horrek zailtasun teknikoak dituelako edo estetikari eragiten diolako, baimendu egingo da zuzenean fatxadara irtetea. Hala eta guztiz ere, saihestu egingo da jendea dabilen gune publikoetara irtetea eta 3 metro baino gehiago urrunduko da irteeraren gainean dagoen etxebizitzako baoetatik. Konponbide hau burutu ahal izateko, betiere, auzokideak ados egon beharko dira.

Despentes aireztapen naturala eduki beharko dute, kanpora zuzenean doan baoaren bitartez edo aireztatze hodiaren bitartez (shunt edo antzekoak).

Etxebizitzaren aireztapen gurutzatua egiteko aukera emango duten arkitektura-diseinuko irtenbideei emango zaie lehentasuna, halakorik egin badaiteke.

habitación en estar, comedor, cocina-comedor, cocinas y baños y de 1/20 en dormitorios. En los cuartos de baño que no ventilen por fachada o patio, según las anteriores condiciones, se instalará conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada, estática o dinámica que garantice dos renovaciones por hora.

Las cocinas tendrán conductos de eliminación de humos de combustión directamente al exterior sobre la cubierta del edificio, y al que no podrán acometerse las salidas de campanas extractoras. Para estas campanas se preverá un shunt independiente del anterior. En el caso de no disponer de las dos soluciones anteriormente comentadas, se podrá instalar un conducto que deberá llegar hasta cubierta, por el patio interior, si esta última solución no perjudica la estética de la misma, y la comunidad de propietarios del inmueble concede la autorización.

En último extremo, justificado por la dificultad técnica de dicha solución o por su afección estética, se permitirá la salida directa a fachada, que evitará hacerse sobre un espacio público transitado y que se alejará más de 3 metros de cualquier hueco de vivienda situado por encima de la salida, y siempre con la conformidad de los vecinos.

Las despensas, deberán dotarse de ventilación natural, mediante hueco directo al exterior, o mediante conducto de ventilación, shunt o similares.

Se consideran preferentes, cuando sean posibles, soluciones de diseño arquitectónico que posibiliten la ventilación cruzada de la vivienda.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

Etxebizitzek aireztapen-sistema eduki beharko dute, leihoak itxita, kanpoaldeko aire-hartunea duela eta orduko 2 berriztatze baino gehiagoko aireztapena bermatuko duela. Aireztapenak azalera guztia hartu beharko du.

3.1.7- Argiztapena

Etxebizitzek aireztapen egokia izango dutela bermatzearren, bizitzeko gela guztiek zuzeneko argiztapena izango dute kanpoaldera, honako baldintza hauek betez:

- *Egongela, jangela eta sukaldeak:
Azalera erabilgarriaren 1/6ren baliokidea gutxienez beiraz hornituta egon beharko da.*
- *Logelak:
Azalera erabilgarriaren 1/8ren baliokidea gutxienez beiraz hornituta egon beharko da, 0,90 metroko kareletik aurrera zenbatuta.*
- *Bainugelak:
Beirazko gainazala duten leihoen bitartez argiztatu ahal izango dira, gutxienez bere azalera erabilgarriaren 1/10 hartuko dutela. Itsuak izateko aukera ere badago eta, horrelakoetan, Aireztapenari buruzko 6. atalean adierazitakoaren arabera aireztatuko dela bermatu beharko da.*

Atzeraemandako argiztapena dagoenean edo logelak gainjartzeagatik ahokadurak sortzeko konponbideetan, irteera handiena duen itxitako gunearen fatxadako kanpoko aldearen eta logelak barruko neurria berreskuratzen duen gunearen (gutxienezkoa, artikulu honen 2. atalean adierazitakoaren arabera) arteko distantziaren proportzioa eta ahokadura edo atzeraemangunearen zabalera librea inoiz

Toda vivienda dispondrá de un sistema de ventilación que incluya, con las ventanas cerradas, toma de aire exterior que asegure una ventilación de aire superior a 2 renovaciones hora afectando el barrido de la ventilación a toda su superficie.

3.1.7- Iluminación

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

- *Estar, comedores y cocinas:
Superficie mínima acristalada igual a 1/6 de la superficie útil de la habitación.*
- *Dormitorios:
Superficie mínima acristalada igual a 1/8 de la superficie útil de la habitación, contados a partir de un antepecho de 0,90 m.*
- *Aseos:
Podrán iluminarse mediante ventanas de superficie acristalada mínima igual a 1/10 de su superficie útil, o ser ciegos en cuyo caso deberá garantizarse su ventilación en la forma que se indica en el apartado 6 de Ventilación.*

En el caso de huecos de iluminación retranqueados, o soluciones de formación de embocaduras por solape de habitaciones, nunca la proporción entre la distancia desde la cara exterior de fachada del cuerpo cerrado contiguo más saliente y el punto donde la habitación recupera su dimensión interior (mínima según apartado 2 de este mismo artículo), y la anchura libre de la embocadura o retranqueo será superior a 2 1/4, debiendo duplicarse la



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

ezin izango da $2 \frac{1}{4}$ baino gehiagokoa izango; horrela bada, $1 \frac{3}{4}$ proportziotik aurrera, aurreko paragrafoetan azaldutakoaren arabera, logelaren argiztatzeko gutxieneko azalera bikoiztu beharko da.

3.1.8- Sestra gaineko altuera

Osasun arrazoiengatik, eta lur-zorua zuzenean ez ukitzeko, 25 cm-ko osasun-solairua eraikiko da.

Beheko aldean sotoa edo erdisotoa duten lokalek ez dute betekizun hau bete behar izango.

Horrelakorik egin daitekeen kasuetan, sestra gaineko metro bateko solairua egingo da, etxebizitzari intimitate handiagoa ematearren.

3.1.9- Irisgarritasuna

Etxebizitza guztiek izango dute kanpoalderako baa, gutxienez $1,80 \times 0,90$ metro linealekoa, altzariak sartzeko moduko neurrikoa.

Gainera, honako hau izango da atearen orrien gutxieneko zabalera:

- *Etxebizitzara sartzeko atea $0,9$ metrokoa izango da.*
- *Etxebizitza barruko ateen pasabide librea $0,80$ metrokoa izango da.*

Irisgarritasuna sustatzeko 20/1997 Legea betetzeko asmoz, konponbide tekniko ez suntsitzailea egin daitekeenean, prestaketa proiektuak egiaztatu egin beharko du irisgarritasunari buruzko arau teknikoak betetzen direla, V. eranskineko 2.4. artikuluari dagokionez. Etxebizitzen eraikinetan zaharberritu beharreko gunean jardungo da, irisgarri bihurtuz, Eraikinetako irisgarritasunaren baldintza teknikoei

superficie mínima de Iluminación correspondiente a la habitación según los párrafos precedentes, a partir de la proporción $1 \frac{3}{4}$.

3.1.8- Altura sobre rasante

Se construirá por motivos sanitarios, y para evitar el contacto directo con el terreno, la realización de un forjado sanitario de 25cm.

Quedaran exentos del cumplimiento de este requisito, aquellos locales que tenga en su parte inferior un sótano o semisótano.

En aquellos casos en los que sea posible, se elevara el forjado 1m. sobre la rasante, con el objetivo de dotar de mayor intimidad a la vivienda.

3.1.9- Accesibilidad

Toda vivienda dispondrá, en contacto con el exterior, de un hueco practicable para entrada de muebles de dimensiones mínimas de $1,80 \times 0,9$ ml

Además la anchura mínima de hojas de puerta será la siguiente:

- Puerta de acceso a la vivienda será de $0,9$ ml
- Paso libre en puertas interiores de viviendas $0,8$ ml.

En lo que respecta al cumplimiento de la Ley 20/97 para la Promoción de la Accesibilidad, siempre y cuando sea posible la solución técnica no destructiva, el proyecto de habilitación debe justificar el cumplimiento de la Ley de sus Normas Técnicas de accesibilidad, en lo relativo al Anexo V. Art. 2. 4. En edificios de viviendas se actuara sobre el área a reformar haciéndola accesible según los



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

buruzko III. eranskineko betekizunen arabera.

Kasu berezi bakoitzean barrualdetik aztertuko da irisgarritasuna.

4. ARTIKULUA. BATERAGARRITASUNA INGURUKO ERABILEREKIN

Hirigunea mantenduko da erlazio-eremu gisa, hirugarren sektoreko erabilerak gomendatuz. Kanpoaldeko auzoetan emango da erabilera aldatzeko baimena, ibilgailu eta oinezko gutxiago ibiltzen diren lekuetan.

Lokalaren berezko baldintzez gain, alboko eta hurbileko lokalek ere etxebizitza erabilerarekin bateragarria den erabileraren bat izan beharko dute; horrela, erabilera hori ezartzea ez da desagokia izango inguruko jarduerengatik. Lokala etxebizitza izateko aldatzen bada, isolamendu termikoa, soinu-isolamendua eta suteen kontrako neurriak ezartzeko obrak egin beharko dira, beharrezkoak badira alboko lokalen arabera.

5. ARTIKULUA. SOTOKO LOKALAK

Sotoko konfigurazioa duten lokalak ezin izango dira etxebizitzarako prestatu.

6. ARTIKULUA. ERABILERA BAIMENA

Merkataritza-lokalaren erabilera etxebizitza erabilerara aldatzeko lizentzia eman ahal izateko, aurretiaz, aurreko ataletan azaldutako betekizunak bete eta lokala dagoen eraikineko jabeen erkidegoak ados dagoela adierazi beharko du.

requerimientos del Anejo III, sobre Condiciones Técnicas de Accesibilidad en los Edificios.

En cada caso particular se analizará la accesibilidad desde el exterior.

ARTÍCULO 4. COMPATIBILIDAD CON LOS USOS CIRCUNDANTES

Se mantendrá el centro urbano como ámbito de relación, aconsejando los usos terciarios. Se permitirá el cambio de uso en barrios periféricos en los que el tránsito de tráfico rodado así como de viandantes es menor.

Además de las condiciones propias del local, los locales colindantes y próximos a él deberán contener de algún uso compatible con el de la vivienda, de tal forma que no resulte inapropiado el establecimiento de dicho uso por razón de las actividades circundantes al mismo. La transformación del local en vivienda deberá contemplar las obras de aislamiento térmico, acústico o medidas contra incendios, que sean necesarias en función de los locales contiguos.

ARTÍCULO 5. LOCALES EN SÓTANO

Los locales que presenten una configuración de sótano no podrán transformarse en vivienda.

ARTÍCULO 6. PERMISO DE USO

La licencia para el cambio de uso de local comercial a vivienda, será concedida, una vez que se cumplen los requisitos marcados en los apartados anteriores, y exista conformidad por parte de la comunidad de vecinos del edificio donde se encuentra ubicado dicho local.