



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

ORDENANZA REGULADORA PARA LA TRANSFORMACIÓN DE LOCALES 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 infrautilizados, 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.

ARTÍCULO 2. AMBITO DE AMPLICACIÓN



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

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, 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.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

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 ml de ancho por 1,50ml 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 “Ambito Libre y Ambito con Acceso Común” o entreplantas en “Ambito no valido”.

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.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

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 esta 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.

3.1.2- Dimensiones y superficies útiles mínimas:

- Estancia

La estancia tendrá una superficie útil mínima de 12m² donde podrá inscribirse un circulo de diámetro mínimo de 2.80ml.

- Estancia-comedor

La estancia-comedor tendrá una superficie útil mínima de 14m² donde podrá inscribirse un circulo 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



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

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 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..



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

- Cuartos de baño

Los cuartos de baño principales tendrán una superficie libre útil mínima de 3m^2 y presentarán un lado libre mínimo de 1,5 ml. El segundo baño o aseo tendrá una superficie útil mínima de $1,20\text{m}^2$ y presentarán un lado libre mínimo de 0,8 ml

- Pasillos

Los pasillos deberán permitir el acceso a cualquier habitación de un rectángulo abstracto, plano y en posición horizontal de $0,35 \times 1,6\text{ml}$., 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 $1,40\text{m}^2$ y presentarán un lado libre mínimo de 1,10 ml

- Tendedero

Queda prohibido el tendido de ropa a la vía pública o patio de manzana de acceso público.

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

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:

- 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.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

- 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 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.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

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 correspondiente 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.

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:



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

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

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.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

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 x 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 0,8ml.

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

En cada caso particular se analizara 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 contraincendios, que sean necesarias en función de los locales contiguos.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

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.

