

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

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Se ha detectado la existencia de un amplio número de lonjas o locales, ubicados en las plantas bajas de edificios residenciales en tipología de vivienda colectiva, que se encuentran desocupados y sin actividad.

Entendiéndose que habría de darse una salida, en la medida de lo posible, a tales locales vacíos y sin perspectiva alguna de uso comercial o similar, se considera conveniente posibilitar su transformación en vivienda, lo cual, a su vez, incrementa la oferta de viviendas con precios más asequibles. Ello, considerándose que, no obstante, han de obtenerse viviendas con unas condiciones adecuadas de habitabilidad.

La Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda, siendo consciente de que el suelo residencial constituye un bien escaso de nuestra geografía, aboga por el establecimiento de mecanismos que incentiven el modelo de ciudad compacta frente a la ciudad expansiva, posibilitando una ocupación más racional del suelo. Así, la citada Ley, en su artículo 51.6 establece la posibilidad de que los Ayuntamientos, mediante la aprobación de una ordenanza municipal y sin necesidad de modificación del planeamiento general, permitan el cambio de uso terciario a uso residencial en planta baja de edificios residenciales.

Por ello, se entiende necesario la aprobación de una *Ordenanza reguladora para la conversión en vivienda de locales situados en bajos de las edificaciones existentes*.

En cuanto a la adecuación y adaptación de estos locales, la *Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad* determina que los edificios de nueva planta destinados a uso residencial garantizarán la accesibilidad. Ello, conforme a los criterios que se señalan en el *Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación*.

Dado que la readecuación de los locales a vivienda regulada en esta ordenanza no se produce en nuevos edificios, sino en los ya existentes y consolidados, resulta aplicarse el artículo 4.4 de la Ley y los artículos 2.4 y 2.5 del *anejo V obras de reforma, ampliación o modificación de las urbanizaciones y edificaciones* del mencionado *Decreto 68/2000*.

CAPITULO I OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Art. 1.- El objeto de la presente ordenanza es regular el uso residencial en las plantas bajas de las edificaciones existentes a la entrada en vigor de esta Ordenanza, siempre que se trate de un uso permitido en el área en la que se ubique la edificación.

La transformación de un local en vivienda no se considera reforma o modificación de la edificación a efectos de la aplicación de la Ley Autonómica 20/97, para la Promoción de la Accesibilidad y sus reglamentos. Así mismo, a efectos de aplicación de la legislación de ruido, si el local se sitúa en un edificio residencial la transformación del mismo se entenderá que se realiza bajo el supuesto de rehabilitación, sin transformación de uso.

El acceso a la vivienda estará garantizado para personas con discapacidad o movilidad reducida. En el caso de que no pueda adaptarse a las condiciones mínimas de accesibilidad, tales como un peldaño de acceso con muro o forjado comunitario, se deberá justificar documentalmente dicha circunstancia, siendo preceptivo en dichos casos, con carácter previo a la concesión de la licencia, la emisión de un informe por parte de los Servicios Técnicos Municipales en relación con tales aspectos.

CAPITULO II CONDICIONES PREVIAS DE LAS PLANTAS DE LONJAS A TRANSFORMAR EN VIVIENDAS

Art. 2.- Con la finalidad de obtener unas condiciones mínimas de calidad en las viviendas resultantes, toda lonja que se pretenda transformar en vivienda, ha de cumplir las siguientes condiciones previas:

- La planta destinada a la vivienda no tendrá puntos situados bajo la rasante oficial de la calle o perfil del terreno definitivamente urbanizado.
- La lonja habrá de contar al menos con dos (2) fachadas exteriores, ambas en cota no inferior a la rasante desde la que se tiene acceso y, al menos una de ellas, habrá de tener un forjado elevado un mínimo de 2,20 m, en todos sus puntos, respecto del pavimento o terreno exterior.
- No podrán contar con muro o cerramiento vertical alguno contra el terreno.

No se autorizarán obras que alteren la topografía del terreno circundante al local para dotarle de las condiciones que posibiliten su cambio de uso.

CAPITULO III CONDICIONES GENERALES, DE CALIDAD E HIGIENICAS

Art. 3- La vivienda, resultante de la transformación de la lonja, ha de cumplir las exigencias de las normas urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana, definidas en su capítulo 4 para el uso residencial.

Art. 4- Además, independientemente del cumplimiento de aquellos puntos que le sean de aplicación en base a normativa de rango superior o reglamentación sectorial, habrá de cumplir las siguientes condiciones generales:

- El tramo de fachada correspondiente al forjado elevado sobre rasante al menos 2,20 m, no podrá tener una longitud inferior al de la fachada situada a nivel de calle.
- La fachada a nivel de calle sólo podrá disponer de ventilación e iluminación, pero no de vistas, salvo que éstas resulten en todo punto con una altura superior a los dos (2) metros.
- Los dormitorios, serán exteriores, con ventilación natural, y, salvo que la altura mínima resultante al hueco de ventana alcance los dos (2) metros, no se ubicarán junto a la fachada con el cerramiento a nivel de calle, habiendo de reservarse la conexión directa con este cerramiento a cocina, aseos, trasteros, recibidores o similares.
- Las viviendas no podrán ventilar a través de soportales públicos o privados de mas de 2,50 m de profundidad.
- No se admiten segundas luces. Se considera segunda luz cuando una habitación recibe 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 dos (2) metros.

Art. 5.- Distribución

No se podrá acceder directamente a través de la cocina a 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.

En viviendas de dos (2) o más dormitorios se deberá disponer al menos de un baño completo (lavabo, inodoro y bañera o ducha) con acceso desde un vestíbulo, pasillo o distribuidor de la vivienda.

En viviendas de tres (3) o cuatro (4) dormitorios existirán al menos dos (2) cuartos de aseo, uno de ellos completo y el otro secundario.

Art. 6.- Piezas habitables

- 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, el fondo total contado a partir del hueco no excederá de 10 m.
- 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 m².

Art. 7.- Ventilación

- 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.
- 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 (en el caso de que éste esté situado en fachada) y con una altura mínima respecto del espacio público o privado de 2,20 m.
- 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.
- El tendedero en el caso de que sea interior dispondrá de un sistema de ventilación directa al exterior.
- 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.

Art. 8.- 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.

En todo caso, la superficie acristalada se situará a una altura máxima de un metro respecto al acabado interior de la vivienda.

Se permitirá el uso de elementos de seguridad como persianas, vidrios, lamas, verjas, etc. siempre y cuando no sobresalgan de la línea oficial de fachada y respeten las condiciones estéticas del edificio.

Se recomienda que los citados elementos de seguridad tengan la posibilidad de ser abatibles desde el interior de la vivienda mediante los mecanismos que resulten precisos.

Art. 9.- Condiciones técnicas.

a.- Aislamiento térmico.

Justificación del cumplimiento de lo establecido por el Código Técnico de la Edificación en su "Documento Básico – HE, Ahorro de energía" en las secciones:

HE 1.- Limitación de demanda energética.

HE 2.- Rendimiento de las instalaciones térmicas.

HE 3.- Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación.

b.- Aislamiento acústico.

Justificación del cumplimiento de lo establecido por el Código Técnico de la Edificación en su "Documento Básico – HR Protección frente al ruido.

Justificación del cumplimiento de los objetivos de calidad acústica para el espacio interior exigidos en el decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

c.- Protección contra incendios.

Justificación del cumplimiento de lo establecido por el Código Técnico de la Edificación en su "Documento Básico – SI Seguridad en caso de incendio.

d.- Otras condiciones.

Así mismo, se justificará el cumplimiento de las condiciones que establece el Código Técnico de la Edificación en el "Documento Básico – HS Salubridad" y en el "Documento Básico – SUA, Seguridad de utilización y accesibilidad".

CAPITULO IV DIMENSIONES Y ACCESIBILIDAD

Art. 10.- Altura libre.

La altura mínima libre en toda la vivienda será de 2,50 m, salvo en los aseos, pasillos y pequeñas dependencias de almacenamiento u otras piezas no destinadas a la estancia prolongada de personas, donde se podrá reducir a 2,25 m.

Excepcionalmente, podrá admitirse también esta reducción en la altura libre en parte de alguna de las estancias, cuando así resulte necesario para el paso de elementos estructurales o de algunas instalaciones. En este caso, la superficie de la estancia con altura reducida no será mayor que un 10 % de la superficie total de la misma.

Art. 11.- 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.

A los efectos de la aplicación del Decreto 68/2000, de 11 de Abril del Gobierno Vasco, para la promoción de la accesibilidad, las obras precisas para transformar locales en viviendas se considerarán como reforma de vivienda unifamiliar.

Art. 12.- Superficies mínimas y sus condiciones.

El programa se ajustará a las determinaciones de la regulación municipal, con una superficie mínima de 40 m².

CAPITULO V CONDICIONES DE ESTÉTICA

Art. 13.- Tendederos

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.

Todas las viviendas tendrán previsto el tendido de ropa al exterior en patio de parcela, o patios interiores de luces. En ausencia de éstos será obligatorio contar con un local destinado a tendedero, con una superficie igual o superior a dos metros cuadrados (2 m²) y un ancho mínimo no inferior a un metro con veinte centímetros (1,2 m), diseñado de forma que tenga absoluta protección de vistas de la ropa desde la calle o patio de manzana.

El local destinado a tendedero será preferentemente exterior. Si ello no fuera posible se realizarán las instalaciones necesarias para la ubicación de una secadora en el local destinado a tendedero.

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.

Estos locales dispondrán de ventilación natural, pudiendo instalarse en ellos lavadoras y secadoras, y no conllevarán una disminución de las condiciones de iluminación y ventilación exigibles a las piezas habitables.

Art. 14.- Tratamiento de fachadas

Se deberá de resolver el tratamiento de fachadas de la nueva vivienda de forma que se adapte a la composición y a los materiales del conjunto del edificio en el que se ubique y para ello el proyecto

contendrá el alzado completo del edificio (pisos superiores y locales en planta baja) en donde se justifique la coherencia y adecuación al mismo de la nueva intervención.

De la misma forma se realizará la oportuna justificación compositiva en la memoria y documentación gráfica (fotografías de estado actual y alzados de estado reformado) del proyecto.

Art. 15.- Instalaciones en fachada

Las instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, no podrán sobresalir del plano de fachada exterior, ni perjudicar su estética.

La instalación de estos aparatos visibles desde la vía pública requerirá un estudio del alzado del edificio, y se hará sin romper su cerramiento.

CAPITULO VI DOCUMENTACIÓN TÉCNICA FINAL DE OBRA

Art. 16.- A la finalización de las obras y antes de la concesión de la licencia de habitabilidad o primera ocupación se presentará:

1. Certificado final de obra acompañado de la liquidación final, suscrito por técnico competente.
2. Certificación del cumplimiento de los objetivos de calidad acústica para el espacio interior conforme a las exigencias del decreto 213/2012. Para ello, el interesado presentará al Ayuntamiento informe emitido por entidad acreditada por ENAC que certifique el cumplimiento del aislamiento acústico de las fachadas y a tal efecto se deberán efectuar ensayos de aislamiento en la edificación que cumplan lo determinado en la norma UNE-EN-ISO 140-5:1999: *"Medición de aislamiento acústico en los edificios y de los elementos de construcción. Parte 5. Mediciones in situ del aislamiento acústico a ruido aéreo de elementos de fachadas y de fachadas"*.
3. Justificación del cumplimiento del CTE HR acorde a lo dispuesto en la Orden de 15 de junio de 2016.