

**SECCIÓN II
ADMINISTRACIÓN LOCAL DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE BIZKAIA****Ayuntamiento de Getxo****Aprobación Inicial de la modificación de la Ordenanza sobre conversión en vivienda de los locales situados en las plantas bajas de edificaciones existentes.**

El Pleno del Ayuntamiento de Getxo, en sesión ordinaria celebrada el 30 de septiembre de 2021, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero: Aprobar inicialmente la modificación de la Ordenanza sobre Conversión en Vivienda de Locales situados en las Plantas Bajas de Edificaciones Existentes, que afecta a su Preámbulo, así como a sus artículos 1, 2, 3, 5, 9, 10, 11 y 13 y a su Disposición Transitoria, que quedan redactados en los siguientes términos, suprimiéndose la Disposición Transitoria:

PREÁMBULO

Aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Getxo, y ante el abundante número de solicitudes dirigidas a la conversión en vivienda de locales existentes que anteriormente albergaban otros usos o que no estaban destinadas a un uso específico, se advirtió la necesidad de regular el uso de vivienda en las plantas bajas de los edificios existentes, por lo que fue tramitado el oportuno expediente para su Modificación Puntual, expediente que recibió aprobación definitiva por Orden Foral número 237/2006, de 13 de febrero, del Departamento de Relaciones Municipales y Urbanismo.

La ordenación resultante de la Modificación fue insertada en el «Boletín Oficial de Bizkaia» número 185, de 27 de septiembre de 2006.

La Modificación, que afectaba a los artículos 6.3.37, 6.3.44 y 7.4.4 de sus Normas Urbanísticas, remitía a una ordenanza la regulación de las condiciones de higiene y salubridad (fundamentalmente iluminación, ventilación y estanqueidad) y seguridad (esencialmente en materia de incendios).

Así, fue tramitada la Ordenanza sobre Conversión en Vivienda de Locales situados en las plantas bajas de edificaciones existentes, que aprobó con carácter definitivo el Ayuntamiento Pleno, en sesión de 28 de julio de 2006.

La Ordenanza fue publicada en el «Boletín Oficial de Bizkaia» número 192, de fecha 6 de octubre de 2006.

Posteriormente, cumplido el objetivo de posibilitar una salida a los locales comerciales vacíos sin ninguna perspectiva de cambio para su uso comercial, transformándolos en vivienda e incrementando así la oferta con precios más accesibles a distintos colectivos; se vio la necesidad de proteger las zonas del municipio en las que el comercio es el eje dinamizador de los barrios. Al tiempo, resultaba necesario adecuar la Ordenanza a las necesidades de las personas con discapacidad física o movilidad reducida, estableciendo la obligación de que dichas viviendas fueran en la medida de lo posible totalmente accesibles a dicho colectivo, y así como a las condiciones técnicas del Código Técnico de la Edificación.

Por ello, fue redactada una nueva Ordenanza sobre Conversión en Vivienda de Locales situados en las plantas bajas de edificaciones existentes, que resultó aprobada inicialmente por acuerdo plenario número 46, adoptado el 27 de marzo de 2009.

Dicho acuerdo, junto con su expediente, fue sometido a información pública y audiencia a los interesados, mediante la inserción del correspondiente anuncio en el «Boletín Oficial de Bizkaia» número 73, de 21.04.2009, por el plazo de treinta días y para la presentación de reclamaciones y sugerencias.



Durante el expresado plazo fueron presentadas sugerencias que quedaron resueltas en sesión plenaria de 26 de junio de 2009.

A la vista de la modificación que entrañaba dicha resolución, fue sometido nuevamente el expediente a información pública y audiencia a los interesados, mediante la inserción del correspondiente anuncio en el «Boletín Oficial de Bizkaia» número 137, de 21 de julio de 2009, por el plazo de treinta días y para la presentación de reclamaciones y sugerencias.

No habiendo sido presentada ninguna reclamación o sugerencia dentro de este nuevo plazo, se entendió, de conformidad con el artículo 49.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, definitivamente aprobada la Ordenanza, por lo que se procedió a la publicación de su texto íntegro en el «Boletín Oficial de Bizkaia» número 209, de 2 de noviembre de 2009.

Esta Ordenanza fue objeto de distintas Modificaciones:

- Por acuerdo plenario de fecha 28 de mayo de 2010 fue aprobada inicialmente la modificación del plano número 1 de la Ordenanza (exclusión del tramo de la calle Serantes). No habiéndose presentado ninguna reclamación o sugerencia en el plazo otorgado, se entendió definitivamente aprobada la modificación, publicándose el plano en el «Boletín Oficial de Bizkaia» número 189, de fecha 30 de septiembre de 2010.
- Por acuerdo plenario de fecha 29 de enero de 2013 fue aprobada inicialmente una nueva modificación de la Ordenanza para la conversión en vivienda de locales situados en las plantas bajas de las edificaciones existentes, que afectaba al segundo párrafo del Preámbulo y a los artículos 1 y 6.

Dicho acuerdo, junto con su expediente, fue sometido a información pública y audiencia a los interesados, mediante la inserción del correspondiente anuncio en el «Boletín Oficial de Bizkaia» número 31, de fecha 13 de febrero de 2013, por el plazo de 30 días y para la presentación de reclamaciones y sugerencias.

No habiendo sido presentada ninguna reclamación o sugerencia en el plazo conferido, se entendió definitivamente aprobada la modificación, publicándose en el «Boletín Oficial de Bizkaia» número 65, de fecha 5 de abril de 2013.

Recientemente, y atendiendo a uno de los objetivos marcados por el Plan de Legislatura, que apuesta por «Favorecer la transformación de locales en viviendas en zonas no comerciales y propiciar la adaptación y diseño de las viviendas en nuevas necesidades», se ha tramitado la Modificación Puntual de los artículos 7.1.3, 11.6.2, 7.4.7, 6.3.29, 6.3.33, 7.4.1, 7.4.2, 7.4.4, 7.1.13 y 6.3.40 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, expediente que ha recibido aprobación definitiva por acuerdo número 19, adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 25 de febrero de 2021 (publicación en el «Boletín Oficial de Bizkaia» número 49, de fecha 12 de marzo de 2021).

Debe destacarse la del artículo 7.4.4 que, según la nueva redacción resultante, exige que toda la planta destinada a uso residencial en las edificaciones construidas tras la entrada en vigor de este Plan General deba estar elevada respecto al terreno urbanizado contiguo, mientras que para las anteriores remite su regulación a una Ordenanza.

Para atender dichas previsiones se ha tramitado una nueva Modificación de la Ordenanza sobre Conversión en Vivienda de Locales situados en las plantas bajas de edificaciones existentes, que posibilite la transformación de locales con casuísticas diferentes como puedan ser algún muro contra el terreno.

Asimismo, vistas las actuaciones efectuadas hasta el momento de conversión en vivienda, y aún persiguiendo el objetivo de que dichas viviendas sean, en la medida de lo posible totalmente accesibles a un colectivo amplio de la sociedad, como son las personas con discapacidad física o movilidad reducida; se ha comprobado la dificultad de aunar privacidad y accesibilidad, y la dificultad de priorizar el acceso por el portal en el caso de portales que carecen de ascensor o que se encuentran con dificultades para adaptarse a las condiciones mínimas de accesibilidad. Así, se señala en la propia ordenanza que la transformación de un local en vivienda se considera reforma o modificación



de la edificación a efectos de la aplicación de la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la promoción de la accesibilidad y sus reglamentos, y se dan por buenas las transformaciones de locales en vivienda que accediendo desde el portal garanticen el mantenimiento de las condiciones de accesibilidad con las que cuenten las viviendas ya existentes en el edificio.

Esta Modificación afecta al Preámbulo de la Ordenanza, así como a sus artículos 1, 2, 3, 5, 9, 10, 11 y 13 y a su Disposición Transitoria: al artículo 1, para trasladar la regulación de la accesibilidad al artículo 10; al Artículo 2, para su acomodo al artículo 7.4.4 de las Normas Urbanísticas resultante de la reciente Modificación; a los artículos 3 y 5, para atender condiciones de ventilación; al Artículo 9, para trasladar al mismo el último párrafo del artículo 2, adaptado; al Artículo 10, para abordar «Accesos y elementos comunes»; al artículo 11, para su ajuste al nuevo Artículo 6.3.40 de las Normas Urbanísticas del PGOU y al artículo 13, para un mejor acomodo de la documentación requerida a la realidad de la intervención. El Preámbulo se modifica para explicar la evolución de la Ordenanza, en su adaptación a las necesidades cambiantes, hasta el momento actual. La Disposición Transitoria deja de existir, en la medida en que el régimen aplicable será el vigente en cada momento.

CAPÍTULO I

OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1.— Objeto

El objeto de la presente ordenanza es regular las condiciones y requisitos para posibilitar la conversión en vivienda de los locales de las edificaciones existentes a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana siempre que se trate de un uso permitido en el Área en la que se ubique la edificación.

En cuanto a su localización, no se permitirá la transformación de locales en vivienda en las calles que se definen en el Anexo 1.

No obstante, se exceptúan de dicha limitación aquellos locales existentes en edificaciones con patio abierto a fachada siempre y cuando el fondo de dicho patio hacia la calle sea superior a 4 metros.

Se exceptúan asimismo aquellas lonjas en esquina y con fachada a alguna de las reflejadas en el Anexo I siempre que se garantice que queda un local orientado a la fachada de la calle indicada en el Anexo I susceptible de ser comercial y con al menos 4 metros de fondo respecto a la misma.

CAPÍTULO II

CONDICIONES DE LOS LOCALES DESTINADOS A VIVIENDA

Artículo 2.— Local transformable en vivienda

Son susceptibles de ser transformados en vivienda los locales situados en la planta baja de los edificios existentes, o por debajo de la misma si el edificio, por razones topográficas, presenta fachadas descolgadas que sobresalgan por encima de la cota del terreno urbanizado circundante o contiguo, siempre que no tengan enterrada bajo la rasante, en ninguno de sus frentes, una altura igual o superior a sus dos tercios.

Todo local destinado a vivienda deberá tener al menos un frente de fachada con un mínimo de 3 metros elevado sobre la rasante de la calle o terreno urbanizado contiguo, Si el acceso se produce desde el exterior, no computan dentro de los citados 3 metros la zona reservada para la puerta.

En aquellos casos en los que el local, con cumplimiento de los apartados precedentes, presente algún muro contra el terreno, deberán adoptarse las soluciones técnicas necesarias para aislarlo del mismo.



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

En aquellos locales que no dispongan de plantas por debajo de los mismos, se exigirá la adopción de soluciones técnicas que los aislen e impermeabilicen del terreno.

No podrán transformarse en vivienda aquellos locales que tuvieran el uso de aparcamiento, si se incumple el número mínimo de plazas previsto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

CAPÍTULO III

CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE CALIDAD

Artículo 3.— Vivienda exterior

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

- a) Tener uno o más huecos a una calle o plaza o espacio libre de uso público.
- b) Tener uno o más huecos a un espacio libre privado unido con la vía pública en cuya planta pueda inscribirse un círculo de 8 metros de diámetro.
- c) En el caso que sólo disponga de un hueco a dichos espacios, se dispondrá, aparte de dicho hueco, de apertura de huecos a un espacio libre privado o público en cuya planta pueda inscribirse un círculo de 8 metros de diámetro.

Las viviendas deberán tener a uno de los espacios anteriormente citados, al menos una habitación vividera y presentar un frente de fachada (entendiendo como tales los espacios mencionados en los puntos anteriores) 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. (capítulo IV; artículo 12).

Las viviendas no podrán ventilar a través de soportales públicos o privados en los que la profundidad de los mismos sea mayor que su altura medida desde la alineación general del edificio, o supere los 5,00 metros. En los locales que se sitúen en los extremos de los soportales desarrollados a lo largo de una sola fachada, se considerarán válidos para ventilar aquellos huecos que se sitúen a una distancia menor a la altura del soportal, medida desde su extremo, hasta un máximo de 5,00 metros.

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 profundidad mayor a la permitida en los términos expresados en el apartado precedente. 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.

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

Artículo 5.— Ventilación

Condiciones de 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).
- 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 «BOPV» de 19 de septiembre de 2000 y



Orden de 22 de julio de 2008, publicada en el «BOPV» de 23 de septiembre de 2008, o normativa que las sustituya.

- 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.
- Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire o extractor perjudicará la estética de la fachada, y no podrán tener salida a fachada a menos de 2,30 metros sobre el nivel de acera.

CAPÍTULO IV

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS LOCALES TRANSFORMABLES EN VIVIENDA

Artículo 9.— *Altura libre*

La altura libre mínima de la vivienda no podrá ser menor que la altura mínima definida para el uso residencial en las Normas vigentes en cada momento, 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 será mayor del 30%.

Se admitirá que el vestíbulo de acceso a la vivienda, los pasillos y los cuartos de aseo alcancen un altura mínima de 2,20 metros.

En toda lonja de altura libre superior a la mínima, se permite elevar el suelo del local, para mayor privacidad y protección de las vistas, siempre que se cumpla con la altura libre mínima establecida.

Artículo 10.— *Accesos y elementos comunes*

Con carácter general, el acceso a las nuevas viviendas deberá efectuarse a través de los portales y elementos comunes de circulación interior del edificio en que se ubique.

Cuando dicho acceso no sea posible, y siempre que se justifique debidamente por la persona solicitante, se podrá autorizar que se realice desde el espacio público o privado no edificado al que da frente.

Se procurará la agrupación de las entradas, preferentemente por medio de un vestíbulo común que minimice las entradas directas a las viviendas desde la calle.

Dicho vestíbulo no puede quedar abierto al exterior y la apertura de la puerta se realizará de forma que no invada el espacio público.

En materia de accesibilidad se estará a lo prevenido en la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la promoción de la accesibilidad y 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.

La transformación de un local en vivienda se considera reforma o modificación de la edificación a efectos de la aplicación de la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la promoción de la accesibilidad y 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.

Asimismo, y dado que el ámbito de la obra de conversión en vivienda se limita al propio local, y no a los elementos comunes del edificio en el que se encuentra, las transformaciones de locales en vivienda garantizarán el mantenimiento de las condiciones de accesibilidad con las que cuenten las viviendas ya existentes en el edificio.

Artículo 11.— *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 metros.
- *Cocina*: 1,60 metros.
- *Dorm. principal*: 2,50 metros.
- *Resto de dorm.*: 1,90 metros.

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

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

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

Todas las viviendas tendrán preferentemente un tendedero de ropa al exterior. Si ello no fuera posible se realizarán las instalaciones necesarias para la ubicación de una secadora en el local destinado a tendedero.

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.

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 metros), diseñado de forma que tenga absoluta protección de vistas de la ropa, desde los espacios públicos.

Artículo 13.— Fachadas

Se deberá de resolver el tratamiento de fachada 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, debiendo realizar la oportuna justificación compositiva en la memoria del proyecto.

Segundo: Someter el expediente a información pública y audiencia a los interesados, mediante la inserción del correspondiente anuncio en el «Boletín Oficial de Bizkaia» y en el Tablón Electrónico de Anuncios y Edictos, por el plazo de treinta días, para la presentación de reclamaciones y sugerencias.

Tercero: En caso de que no se presente ninguna reclamación o sugerencia se entenderá definitivamente aprobada esta Ordenanza, quedando facultado expresamente el Alcalde-Presidente para su publicación y ejecución.

Cuarto: Hacer constar expresamente que el artículo 70 de la Ley de Bases del Régimen Local establece que las Ordenanzas se publican en el Boletín Oficial de la Provincia y no entran en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto aprobado definitivamente y haya transcurrido el plazo de quince días.

En Getxo, a 19 de octubre de 2021.—La T.A.G. del Área Administrativa de Urbanismo, por Delegación (Decreto número 3988/2011, de 1 de agosto), Isabel Peral Agirregoitia