



---

---

**CAMBIO DE USO DE LOCAL SITUADO EN PLANTA BAJA PARA RECONVERSIÓN EN VIVIENDA**

---

---

● **CONDICIONES VINCULANTES A REUNIR POR EL LOCAL:**

1. **URBANÍSTICA.-**

1.1 El Local estará situado en suelo clasificado como URBANO, calificado como RESIDENCIAL, con gestión sistematizada en ÁREA DE APLICACIÓN DIRECTA DE CLAVE DE ORDENANZA.

2. **SITUACIÓN Y ACCESOS.-**

2.1 El Local estará situado en planta baja o superiores de la finca (rasante oficial: cota de acera publica en la entrada al portal de la finca) desestimándose, para uso residencial, las plantas sótanos y/o semisótanos, o cualquiera situada bajo la rasante oficial.

2.2 El Local deberá disponer de puerta principal de paso (2,00 m x 0,82 m) **con acceso directo desde el portal o espacio comunitario\* en planta baja comunicado con el mismo**. Se prohíbe cualquier tipo de acceso directo desde la vía o espacio exterior al inmueble, distintos del acceso principal de la finca.

2.3 Se cumplirá con lo establecido en la Ley de Eliminación de Barreras Arquitectónicas en el acceso.

3. **HABITABILIDAD.-**

3.1 La superficie neta útil mínima de local será de 40,00 m<sup>2</sup>.

3.2 El Local deberá disponer de fachada a la vía o espacio público, con una longitud suficiente, que permita la implantación de piezas vivideras para que se pueda considerar la vivienda como **exterior** (mínimo: Salón-Comedor y un Dormitorio con huecos de luces y vistas a espacio exterior).

3.3 El Local deberá ser capaz de alojar interiormente el programa mínimo de vivienda, compuesto por una **Sala de Estar** (20 m<sup>2</sup>), **Un Dormitorio** (10 m<sup>2</sup>), **Cocina** (7 m<sup>2</sup>, con el lado menor superior a 1,60 m), **Baño** (3 m<sup>2</sup>) y aparatos sanitarios mínimo: Lavabo, Inodoro y Ducha o Bañera) y **Zona de Almacenaje** (Armario, de dimensiones mínimas: 1,50 m x 2,00 m y superficie en planta: 1,20 m<sup>2</sup>).

Toda vivienda de más de un dormitorio deberá contar con un tendedero abierto de al menos 2,00 m de longitud, excepto que el edificio cuente con tendedero común de patio o cubierta.

3.4 La altura libre mínima de la vivienda será de 2,50 m, pudiéndose reducir a 2,20 m en aseos, vestíbulos y pasillos.

3.5 La estancia destinada a cocina deberá disponer de conducto exclusivo de extracción de humos.

3.6 Las acometidas de electricidad, agua y saneamiento se deberán realizar a las que disponga la finca, no pudiéndose ejecutar directamente a las redes generales exteriores.

4. **DOCUMENTOS.-**

4.1 Se deberán aportar copias de planos de planta baja del Proyecto original del inmueble y plano de planta del Local superpuesto, sobre el anterior o lo que es igual, situándolo en la plata general del edificio (escala mínima 1:100).

4.2 En el caso de contar con la posibilidad de cumplimentar los extremos indicados, se deberá aportar Proyecto de Ejecución, redactado por Arquitecto Superior y Visado por el Colegio Profesional.

---

\* Se aportará copia de los ESTATUTOS REGISTRALES COMUNITARIOS que justifiquen el cumplimiento de la condición.