



ANÁLISIS Y PROPUESTA PARA LA DIVISIÓN DE VIVIENDAS EN DONOSTIA



Análisis y propuesta para la división de viviendas

1.1. OBJETIVO Y CONTENIDO DEL ESTUDIO

El objeto del presente documento es analizar, a petición de Donostiako Etxegintza, las posibilidades de división horizontal física de las viviendas situadas en el suelo urbano consolidado de Donostia, en concreto en las parcelas "a.10 Residencial de casco antiguo", "a.20 Residencial de ensanche", y "a.30 Residencial de edificación abierta", según la normativa de aplicación, su adaptación a la situación actual de acceso a la vivienda y la necesidad de un cambio de normativa para ampliar las posibilidades de división horizontal de las viviendas existentes.

Se trata de establecer un nuevo criterio en cuanto al tamaño mínimo de las viviendas resultantes de la división horizontal de viviendas existentes, tanto para la división de vivienda como para la agrupación y posterior división de dichas viviendas.

El presente documento tendrá en consideración tanto las tendencias demográficas actuales y la aparición de nuevos modelos de familias, como las necesidades mínimas para mantener las condiciones de habitabilidad necesarias, en cuanto a la composición del programa mínimo de vivienda, su dimensión y la relación entre las piezas que lo componen.

Análisis y propuesta para la división de viviendas

1.2. SITUACION ACTUAL. POBLACION Y TAMAÑO DE LOS HOGARES.

En general, y sobre esto existe un amplio consenso, se entiende por vivienda mínima la compuesta por una habitación o pieza habitable, con funciones compatibles de estar-comedor y cocina, por un dormitorio principal y por un cuarto de baño completo, compuesto de lavabo, inodoro y ducha, con las dimensiones mínimas señaladas en cada una de las distintas ordenanzas analizadas.

En cuanto a los hogares, la tendencia actual en Europa, en España y, más acusada, en el País Vasco, es la del descenso del número de sus habitantes. En el diagnóstico del Plan se detalla la situación y evolución de los hogares donostiarras.

Hogares según su composición. Encuesta continua de hogares 2016.

	Valor	Variación anual
Total de hogares	18.406.100	0,30
Tamaño medio del hogar	2,50	-0,20
Persona sola menor de 65 años	2.705.100	-0,70
Persona sola de 65 años o más	1.933.300	4,00
Pareja sin hijos	3.861.900	-0,30
Pareja con hijos	6.228.800	-0,40
Madre o padre con hijos	1.964.900	3,60
ocupacion hogar ≤ 2 pers.	8.500.300	46,18%
ocupacion hogar ≥ 2 pers.	8.193.700	44,52%

Instituto Nacional de Estadística (INE)

En cuanto a los habitantes de los hogares, se constata que aproximadamente la mitad de ellos cuenta con un máximo de dos habitantes, con prácticamente la cuarta parte de ellos ocupados por una sola persona, y gran número de ellos habitados por personas solas de más de 65 años.

Actualmente la media de habitantes por hogar según lo señalado en la Encuesta Continua de Hogares del año 2016 realizada por el Instituto Nacional de Estadística (INE), se sitúa para España en 2,50, frente a las 2,51 del año 2.015, y el número de personas que viven solas, volvió a crecer hasta alcanzar los 4.638.300, el 25,2% del total de hogares.

Por su parte, los hogares de cinco o más personas constituyeron el 5,7% del total. Su tamaño medio fue de 5,3 personas y concentraron al 12,1% de la población.

Análisis y propuesta para la división de viviendas

Hogares y población según tamaño del hogar. Año 2016

	Hogares	%	Población (*)	%
Total	18.406.100	100,00%	45.995.100	100,00%
1 persona	4.638.300	25,20%	4.638.300	10,10%
2 personas	5.615.400	30,50%	11.230.900	24,40%
3 personas	3.858.000	21,00%	11.574.100	25,20%
4 personas	3.245.300	17,60%	12.981.100	28,20%
5 o más personas	1.049.000	5,70%	5.570.700	12,10%

Instituto Nacional de Estadística (INE)

En concreto, la población que habita en hogares de una y dos personas representan un 34,50 % del total y la de una, dos y tres personas son mayoría, 59,70 % del total, mientras que los hogares de cuatro o más personas representan un 40,30 % del total.

Es decir, la mayoría de personas, podrían habitar en hogares de una y dos habitaciones, de tamaño reducido y funcional.

Según previsión del Instituto Nacional de Estadística (INE), España perderá 500.000 habitantes en 15 años, pero ganará un millón de pequeños hogares. Las previsiones del INE sobre cómo evolucionará la población española apuntan a que España perderá medio millón de habitantes hasta 2031 y hasta cinco millones en medio siglo. Este cambio demográfico irá de la mano del nacimiento de hogares cada vez más pequeños: dentro de 15 años, el 60% de las viviendas familiares estará formado por un máximo de dos personas.

Las autonomías que registrarán un crecimiento poblacional serán, precisamente, las que lideren la creación de hogares. Según el INE, el número de hogares aumentará en casi un millón hasta 2031 (un 4,6%), hasta situarse en 19,28 millones frente a los 18,37 actuales.

Este incremento, no obstante, va ligado al alza de hogares de tamaño reducido, que coincide con una disminución de la población que vive en viviendas familiares. Tanto es así que dentro de 15 años el 60,6% de los hogares tendrá estar formado por un máximo de dos personas, un porcentaje que actualmente se sitúa en el 55,6%, mientras que los que cuentan con al menos cuatro personas ni siquiera supondrán el 20%.

Entre 2016 y 2031 los hogares más pequeños (de una o dos personas) seguirán creciendo, mientras que los de mayor tamaño se reducirán, en particular los de cinco o más personas, manteniendo así la tendencia de los últimos años.

Según sus cálculos, dentro de 15 años habrá 5,5 millones de hogares unipersonales, 6,19 millones de hogares formados por dos personas, 6,7 millones con entre 3 y 4 personas y menos de 790.000 con al menos cinco miembros.

Análisis y propuesta para la división de viviendas

1.3. SITUACION ACTUAL. RELACION TAMAÑO HOGARES / SUP. VIVIENDAS EN DONOSTIA.

En cuanto a la relación entre el tamaño de los hogares y la superficie de las viviendas, se observa en las zonas más representativas en cuanto a población de Donostia, una desproporción entre el tamaño medio de las viviendas y el tamaño medio de los hogares. Es decir, la media de la superficie útil de las viviendas es elevada mientras el tamaño de los hogares es reducido, de manera que se podría incrementar el número de habitantes de dichas zonas sin repercusión en sus condiciones de habitabilidad, en las zonas con tipología "a.10 Residencial de casco antiguo", "a.20 Residencial de ensanche", y "a.30 Residencial de edificación abierta".

BARRIO	Promedio de Hab.vvda	Promedio de Sup.const
AIETE	2,75	102,77
ALTZA	2,46	77,79
AMARA BERRI	2,39	87,12
ANTIGUO	2,41	96,79
AÑORGA	2,57	91,57
ATEGORRIETA- ULLA	2,70	120,47
CENTRO	2,17	95,39
EGIA	2,33	77,82
GROS	2,25	89,35
IBAETA	2,63	98,25
IGELDO	2,77	134,04
INTXAURRONDO	2,51	80,81
LANDARBASO	2,17	157,69
LOIOLA	2,57	78,69
MARTUTENE	2,44	84,35
MIRACRUZ- BIDEBIETA	2,41	86,52
MIRAMON - ZORROAGA	3,48	171,05
ZUBIETA	2,56	144,20
Total general	2,42	89,92

La situación en Donostia en cuanto al tamaño de los hogares por barrios según datos proporcionados por los servicios técnicos del Ayto. evidencia que lo señalado anteriormente con carácter general tiene mayor incidencia en AMARA BERRI (2,39), CENTRO (2,17) y GROS (2,25), que concentran aproximadamente la mitad de las viviendas del total general analizado.

Estos datos confirman la dificultad de acceso a la vivienda en Donostia, ya sea en régimen de propiedad o alquiler, es especialmente difícil para los jóvenes, estudiantes, inmigrantes, familias monoparentales, divorciados o ancianos, condicionado por su precio, ya sea en propiedad o alquiler, y por la escasez de viviendas de tamaño reducido, y por tanto de menor precio.

Análisis y propuesta para la división de viviendas

1.4. SUPERFICIE Y PROGRAMA MINIMO DE VIVIENDAS. SITUACION NORMATIVA ACTUAL.

Situación actual

El presente estudio se centra en las parcelas "a.10 Residencial de casco antiguo", "a.20 Residencial de ensanche", y "a.30 Residencial de edificación abierta". Únicamente en «parcelas residenciales ubicadas en suelo urbano consolidado», no en parcelas industriales ni terciarias

La posibilidad de división de viviendas está actualmente regulada por lo señalado en el documento **DOC. "2.1 NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES"** Texto Refundido (**Aprobación Definitiva: 25/06/2010**) del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN y las Ordenanzas Complementarias de Edificación aprobadas con carácter provisional y definitivo por el Excmo. Ayuntamiento, en sesión Plenaria celebrada el dia 23 de noviembre de 1998, redactadas por los Servicios Técnicos de Disciplina Urbanística.

En cuanto al tamaño mínimo y promedio

DOC. "2.1 NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES"

Artículo 61.- Tamaño mínimo y promedio de vivienda.

1.- Tamaño mínimo.

El tamaño **mínimo** de vivienda en el conjunto del área urbana de Donostia - San Sebastián, conformado por la totalidad de los terrenos clasificados como suelo urbano y urbanizable, será de **35 m² útiles**.

2.- Tamaño promedio mínimo de la vivienda.

El tamaño promedio mínimo de la vivienda, fijado y aplicado de conformidad con las condiciones expuestas en el siguiente apartado 3 de este mismo artículo, se adecuará a los siguientes criterios:

2.1.- Criterios generales:

A.- Parcelas "a.10 Residencial de casco antiguo": 75 m²(t)/viv.

B.- Parcelas "a.20 Residencial de ensanche": 85 m²(t)/viv.

C.- Parcelas "a.30 Residencial de edificación abierta": 85 m²(t)/viv.

D.- Parcelas "a.40 Residencial de edificación de bajo desarrollo": 120 m²(t)/viv.

2.2.- Criterios complementarios:

A.- El número de viviendas autorizable en los locales y espacios ubicados en edificaciones residenciales situadas en parcelas de tipología "a.10 Residencial de casco antiguo", "a.20 Residencial de ensanche" y "a.30 Residencial de edificación abierta" y que reúnan las condiciones que se exponen a continuación será el que asimismo se indica:

Análisis y propuesta para la división de viviendas

a) Locales preexistentes que cuenten con una superficie superior a 45 m²(t) e inferior bien a 75 m²(t) – en el caso de edificaciones de tipología “a.10 Residencial de casco antiguo”- bien a 85 m²(t) – en el caso de edificaciones de tipología “a.20. Residencial de ensanche” y “a.30 Residencial de edificación abierta” -, y que reúnan la totalidad de los requisitos establecidos para la autorización del uso de vivienda (acceso, altura, habitabilidad, etc.): 1 vivienda.

Se considerarán como tales los locales que, además de cumplir los citados requisitos, tenían, a todos los efectos y con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, la condición de locales jurídica y urbanísticamente diferenciados e independientes, configurados como tales de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales, incluido el planeamiento urbanístico, vigentes en su momento, previa obtención de la correspondiente licencia o autorización municipal.

Por su parte, se considerará que no cumplen esa condición, entre otros, los locales que hayan sido o sean objeto de expedientes disciplinarios relacionados, entre otros extremos, con la configuración de dichos locales con sus actuales características, incluida su superficie.

b) Fracciones resultantes del cálculo y de la aplicación general del número de viviendas autorizable en una edificación o parte de la misma de conformidad con los criterios generales antes expuestos, que cuenten con una superficie superior a 45 m²(t), y que cumplan las restantes condiciones para la autorización del uso de vivienda (calificación urbanística, acceso, altura, habitabilidad, etc.): 1 vivienda.

Análisis del contenido de la normativa de aplicación actual

Según se deduce de lo señalado en la normativa anteriormente citada, la superficie construida mínima para la división horizontal de vivienda es de 115 m² (c) en parcelas “a.10 Residencial de casco antiguo”, 75 + 45 m² (c).

La superficie construida mínima para la división horizontal de vivienda es de 130 m² (c) en parcelas “a.20. Residencial de ensanche” y “a.30 Residencial de edificación abierta”, 85 + 45 m² (c).

El cómputo de la cabida del número máximo de viviendas, se aplica a la totalidad del edificio, de manera que aun disponiendo en algunos casos la vivienda a segregar de la superficie mínima señalada en cuanto a la posibilidad de su división horizontal, la aplicación de las superficies y número de viviendas totales de una edificación pueden impedir su división.

El número de viviendas autorizable en los locales y espacios se calcula teniendo en cuenta la superficie construida y no la útil, mientras que las condiciones de habitabilidad se condicionan a unos requerimientos mínimos de superficie útil.

La aplicación de los requisitos de superficie construida mínima y no superficie útil establece diferencias en cuanto al resultado, siendo así que viviendas con mayor superficie construida y una relación sup. útil / sup. const. más desfavorable, es decir, menor superficie útil, pueden cumplir los requisitos de superficie construida necesarios para su división mientras que viviendas con menor superficie construida y mayor superficie útil pueden no cumplirlos. El ratio de sup. útil / sup. const. se establece generalmente entre un 85 - 90 %. Esto puede variar especialmente entre viviendas construidas antes de las primeras décadas del siglo XX, con

Análisis y propuesta para la división de viviendas

fachadas de mampostería y por tanto una relación sup. útil / sup. const. más desfavorable y viviendas de reciente construcción y una relación sup. útil / sup. const. más favorable.

En resumen, viviendas con menor superficie útil pueden ser segregables y no serlo otras con mayor superficie útil, dependiendo de la superficie construida de cada una de ellas.

Se entiende la aplicación del control de la superficie construida en cuanto a aprovechamiento urbanístico, pero se estima más ajustado al objetivo del establecimiento de los criterios de habitabilidad y segregación de viviendas limitar las condiciones de las viviendas en cuanto a superficie útil.

En cuanto a las condiciones de habitabilidad

ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO 1. ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS DE EDIFICACION APPLICABLES EN LAS «PARCELAS DE USO RESIDENCIAL» (Parcelas «a»)

SECCION 1.1. Condiciones de «habitabilidad general» de los locales aplicables en los edificios de «uso residencial» (Dimensiones de los espacios, requisitos funcionales generales y dotación básica de instalaciones. Parcelas «a»).

Artículo 1. Criterios de aplicación de las condiciones de «habitabilidad» (Parcelas «a»).

1. Prevalencia de la legislación general vigente referente a «condiciones de habitabilidad».

- Las condiciones que se establecen en la presente sección se aplicarán con carácter general en los edificios destinados a «usos residenciales» que se construyan al amparo del vigente Plan General, sin perjuicio de la prevalencia sobre ellas de la normativa de rango superior, en los casos en que esta última defina condiciones más restrictivas. o, niveles de exigencia mayores.
- De igual modo, cuando se construya al amparo del régimen de V.P.O., prevalecerán las normas establecidas al respecto por la legislación específica aplicable, en este caso aun cuando las mismas resulten menos exigentes que las definidas por las presentes Ordenanzas.

Estas últimas se aplicarán con carácter subsidiario en aquellos aspectos no regulados por la normativa de V.P.O.

- Asimismo las ordenanzas se aplicarán en las operaciones de vaciado de edificios existentes y en la habilitación de locales para usos residenciales cuando estuvieran destinados a otros usos. En rehabilitación de locales destinados ya a usos residenciales, los servicios técnicos municipales podrán eximir del cumplimiento de alguna determinación, cuando no guarde proporcionalidad con el alcance de la actuación pretendida.

Análisis y propuesta para la división de viviendas

Artículo 2. Condiciones de «habitabilidad» aplicables en los locales destinados al «uso de vivienda» (Parcelas «a»).

1. Programa mínimo de la vivienda:

- Dimensión total mínima (excluido tendedero): 35,00 m²(u).
- Programa mínimo:

* Toda «vivienda» dispondrá, como mínimo, de los espacios diferenciados, destinados y acondicionados para los «usos» específicos establecidos, que, a continuación se relacionan:

- Estancia, cocina, comedor.
- Un dormitorio doble.
- Un cuarto de baño.
- Tendedero (O «patio» susceptible de ese uso con la misma superficie útil por vivienda).

2. Dimensiones mínimas de las habitaciones y elementos de la vivienda (Las superficies reseñadas incluyen las correspondientes a armarios empotrados):

- La estancia tendrá como mínimo 12 m² que serán 14 m² cuando incorpore comedor y 18 m² si incorpora cocina-comedor.
- La cocina tendrá como mínimo 5 m² que serán 7 m² cuando incorpore comedor.
- Superficies útiles mínimas de otras habitaciones:
 - Dormitorio (Individual) 6,00 m²(u).
 - Dormitorio (Doble) 10,00 m²(u).
- Cuartos de baño:

Toda vivienda tendrá como mínimo un cuarto de baño con al menos bañera o ducha, inodoro y lavabo).

- Tendedero: 1,50 x 0,85 m.

Análisis y propuesta para la división de viviendas

Análisis del contenido de la normativa de aplicación actual

Según se deduce de lo señalado en la normativa anteriormente citada, la vivienda mínima deberá contar con una superficie útil mínima (excluido tendedero) de 35,00 m²(u), y disponer de estancia, cocina, comedor, un dormitorio doble, un cuarto de baño y tendedero (o «patio» susceptible de ese uso con la misma superficie útil por vivienda, incluso en caso de no disponer de comunicación con patio se puede sustituir dicha condición por la disposición del espacio necesario para la instalación de secadora).

Lo señalado en cuanto a las características mínimas de las viviendas se considera adecuado, tanto en cuanto al programa mínimo de vivienda como en cuanto a la superficie útil mínima de 35,00 m²(u).

El programa mínimo y el tamaño de las piezas que lo definen es equiparable al señalado en la propuesta del documento "Modelo básico de ordenanzas municipales de urbanización y edificación" del DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL del Gobierno Vasco, en las "Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial" y las Ordenanzas y Normativa Urbanística de algunos de los municipios de mayor población y por tanto más representativos de Gipuzkoa.

	ORDENANZAS DISEÑO VPO	DONOSTIA HABITABILIDAD	EIBAR SUP < 47 m ²	ERRENTERIA	IRUN	modelo ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACION GOBIERNO VASCO
cocina 2 hab	8,0		7,0	6,0	8,0	6,0
cocina 1 hab	7,0			6,0	7,0	5,0
sala-comedor 2 hab	16,0		16,0	16,0	16,0	20,0
sala-comedor 1 hab	14,0			16,0	14,0	18,0
habitacion estar comedor cocina 2 hab	20,0	18,0		20,0	20,0	24,0
habitacion estar comedor cocina 1 hab	20,0		20,0	20,0	20,0	20,0
dormitorio doble (principal)	10,9	10,0	12,0	10,0	10,9	10,0
dormitorio doble	8,9			10,0	8,9	8,0
dormitorio sencillo	6,5			6,0	6,5	6,0
aseo completo	3,5	3,5	3,8	3,5	3,5	3,5
vestíbulo			1,5	1,7		
tendedero (pisable)	1,5	1,3			1,5	1,6
programa mínimo 2 hab	40,9			41,2	40,9	45,5
programa mínimo 1 hab	34,4	32,8	37,3	35,2	34,4	33,5
superficie interior útil mínima m ² (u)			35,0	40,0	40,0	35,0

Análisis y propuesta para la división de viviendas

1.5. DATOS DEL TAMAÑO DE HOGARES EN DONOSTIA. SITUACION ACTUAL POR BARRIOS Y REPERCUSION DEL CAMBIO DE NORMATIVA PROPUESTO

La modificación de las distintas normativas que limitan las posibilidades de división horizontal de las viviendas tiene una aplicación concreta en distintas zonas residenciales de parcelas "a.10 Residencial de casco antiguo", "a.20 Residencial de ensanche", y "a.30 Residencial de edificación abierta", todas ellas «parcelas residenciales ubicadas en suelo urbano consolidado».

La modificación de las ordenanzas y criterios en cuanto a la división de viviendas tiene una gran incidencia, de manera que prácticamente se multiplican por tres las viviendas segregables estableciendo una superficie útil mínima de 45 m² para las viviendas resultantes respecto a las inicialmente segregables.

Es lógico que se apueste por nuevas tipologías de vivienda ya que hay un fuerte cambio en la familia tradicional, y a una nueva sociedad le corresponde un nuevo tipo de vivienda.

La aparición de vivienda de menor tamaño puede mejorar las condiciones de acceso a la vivienda de los jóvenes, estudiantes, inmigrantes, familias monoparentales, divorciados o ancianos, condicionado por el precio de la vivienda, ya sea en propiedad o alquiler, ya sea por la aparición en el mercado de viviendas de menor tamaño y por tanto más accesibles, o por la obtención de ingresos procedentes de la división y posterior venta o alquiler de las viviendas resultantes.

Al posibilitar la división de viviendas, se facilita habitar viviendas más adecuadas a distintas situaciones familiares, cada vez más diversas.

importante en el caso de personas mayores, posibilitando que continúen habitando en su barrio, sin ocasionar desarraigo por el traslado a apartamentos tutelados, residencias de ancianos o viviendas mejor acondicionadas y de menor precio alejadas del entorno en el que habitan.

Permitir la obtención un beneficio económico de la venta de la superficie de vivienda que no se emplea, posibilitaría mantener o incrementar su calidad de vida ya sea por permitir reformas en la parte de la vivienda realmente necesaria en cuanto a mejoras en sus instalaciones, aislamiento, adaptación de baños y cocinas, etc. como en la disminución de los costes de mantenimiento, calefacción, etc. de viviendas de menor tamaño.

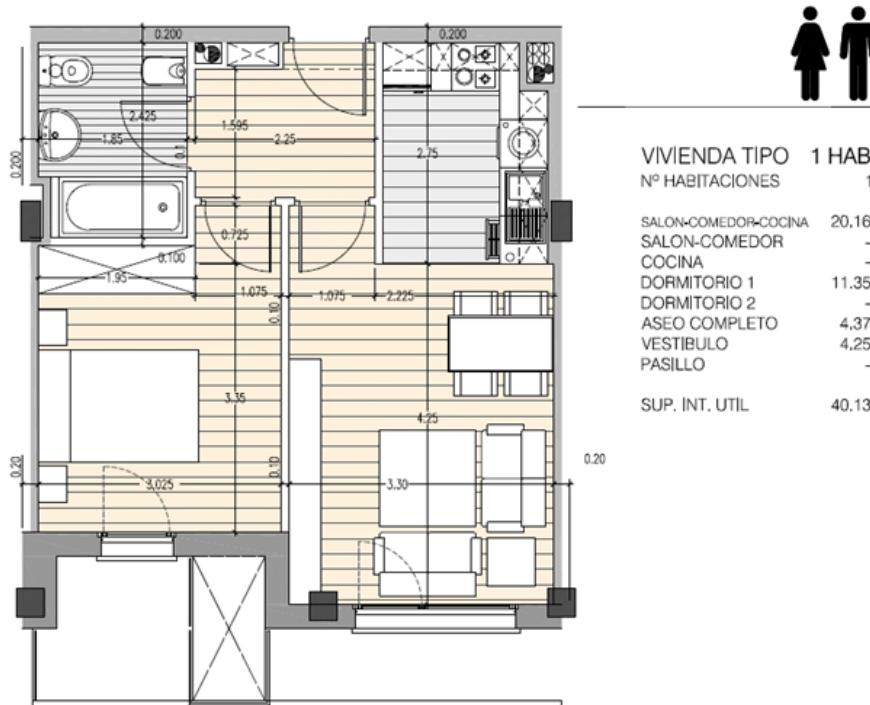
Análisis y propuesta para la división de viviendas

1.6. VALIDEZ DE LAS LIMITACIONES DE SUPERFICIE ÚTIL DE LAS VIVIENDAS.

Se adjunta la representación de dos tipologías de vivienda, cumpliendo con holgura los tamaños mínimos y demás ordenanzas de edificación propuestas en cuanto a habitabilidad, de una y dos habitaciones, como demostración de que las viviendas resultantes de los paramentos de las ordenanzas propuestas permiten el diseño de unidades de vivienda digna, compacta, funcional y eficiente, tanto en cuanto al aprovechamiento de la superficie como en cuanto a las necesidades energéticas.

Lo aquí presentado no quiere decir que la superficie considerada como mínima para el encaje de una vivienda con capacidad para dos, tres y cuatro personas sea aplicable en cada circunstancia particular, únicamente indica cual podría ser el programa mínimo de vivienda de una y dos habitaciones, siempre teniendo en cuenta que las particularidades de cada vivienda pueden imposibilitar por la disposición de huecos en fachada, patios interiores, geometría de la vivienda, situación del acceso a la vivienda desde el núcleo de escaleras y ascensor, instalaciones existentes, ventilación, saneamiento, elementos estructurales, condiciones de ventilación e iluminación, etc. la segregación de la vivienda.

**MODELO VIVIENDA
1 HABITACIÓN**

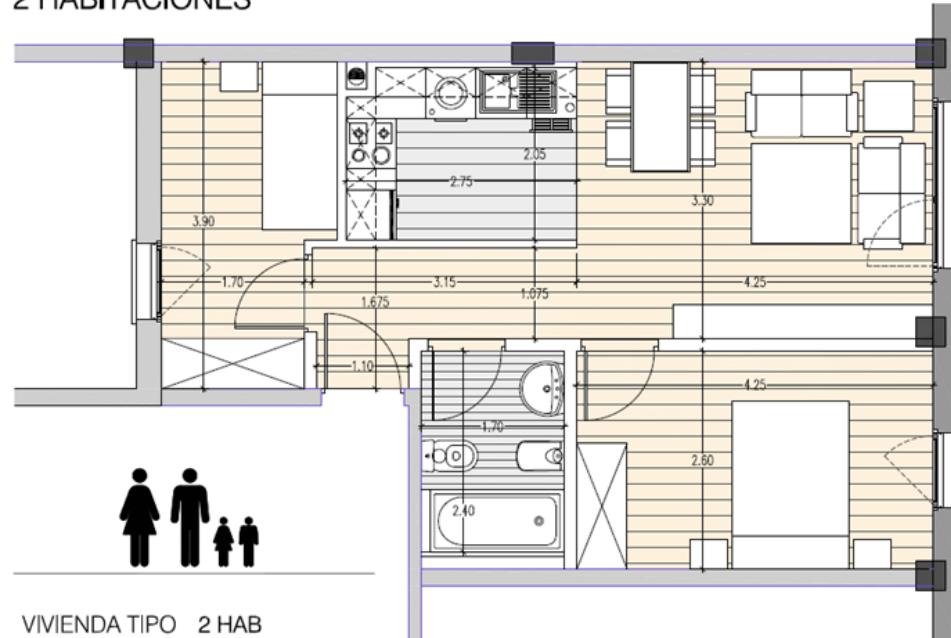


Las distribuciones aquí presentadas y las alternativas aportadas continuación justifican que para viviendas de una habitación es suficiente disponer 40 m² (útil) para organizar una

Análisis y propuesta para la división de viviendas

vivienda plenamente funcional y para viviendas de dos habitaciones, es suficiente disponer un mínimo de 45 / 50 m² (útil).

MODELO VIVIENDA programa mínimo ALT. 1 2 HABITACIONES



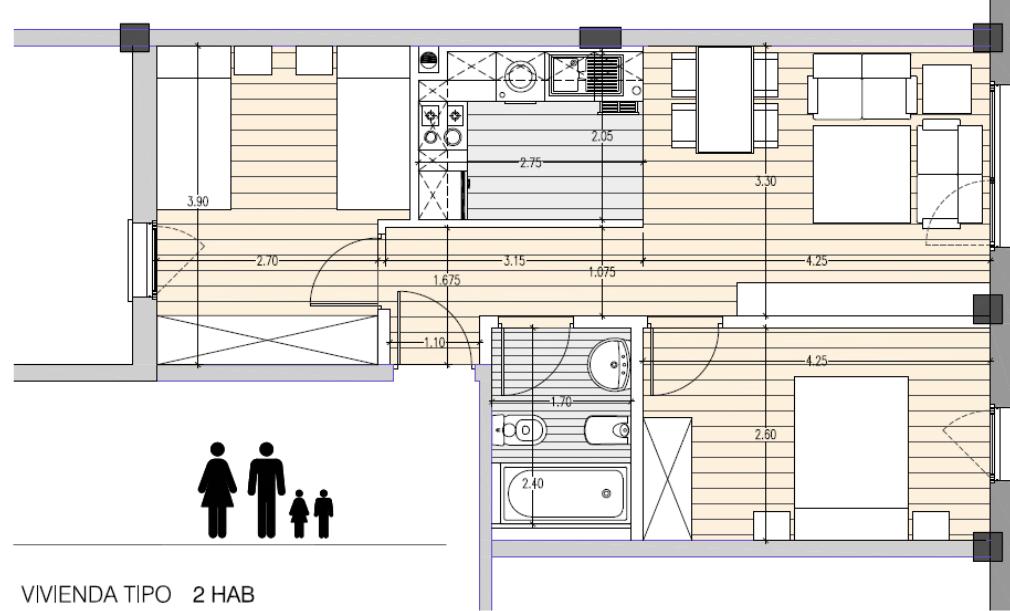
VIVIENDA TIPO 2 HAB
Nº HABITACIONES 2

SALON-COMEDOR-COCINA	19.61
SALON-COMEDOR	-
COCINA	-
DORMITORIO 1	11.03
DORMITORIO 2	7.48
ASEO COMPLETO	4.27
VESTIBULO	4.27
PASILLO	-

SUP. INT. UTIL 46.48

Análisis y propuesta para la división de viviendas

MODELO VIVIENDA
programa mínimo ALT. 2
2 HABITACIONES



VIVIENDA TIPO 2 HAB
 Nº HABITACIONES 2

SALON-COMEDOR-COCINA	19.61
SALON-COMEDOR	-
COCINA	-
DORMITORIO 1	11.03
DORMITORIO 2	11.38
ASEO COMPLETO	4.27
VESTÍBULO	4.27
PASILLO	-
 SUP. INT. UTIL	 50.38

Por otra parte, y dado que uno de los objetivos principales del presente estudio es la posibilidad de división de viviendas destinadas a personas mayores, se aportan a continuación las conclusiones en cuanto a las características de dichas viviendas incluidas en el documento "Criterios básicos para el diseño y creación de apartamentos tutelados para personas mayores en Gipuzkoa" del Departamento de Servicios Sociales de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Establece, en cuanto a sus...

PRINCIPIOS GENERALES

Accesibilidad

Constituirán espacios físicos accesibles tanto externa como internamente, incluso para personas con cierto grado de discapacidad. Deberán cumplir con el contenido de la normativa de accesibilidad vigente en la materia.

Análisis y propuesta para la división de viviendas

Diseño de las viviendas

- Vivienda para toda la vida: Todos nos podemos beneficiar, a lo largo de nuestra vida, del hecho de vivir en casas diseñadas para adaptarse a todas las fases de la vida, en lugar de casas que deben ser adaptadas para responder a las necesidades crecientes de sus ocupantes. La creación de viviendas especiales para diferentes circunstancias sólo sirve para segregar a las personas por edades y representa una solución parcial al objetivo de envejecer en el propio entorno. El diseño de carácter universal se centra en el usuario, y debe garantizar la calidad de vida, así como el funcionamiento independiente y natural empleando una adecuada tecnología general, con la utilización, en su caso, de ayudas y tecnologías específicas de apoyo. El diseño está dirigido hacia la normalidad, promoviendo la vida independiente en entornos integrados y ofreciendo seguridad.
- Imagen: Como en otros recursos sociales se tiende a evitar, en pleno proceso de desinstitucionalización, que la imagen definitiva del conjunto presente rasgos de carácter institucional.

PRINCIPIOS ESPECÍFICOS

- Distribución de apartamentos: La composición mínima de cada apartamento es: cocina, sala de estar-comedor, habitación y cuarto de aseo. Tanto la habitación como el cuarto de aseo deben de constituir espacios diferenciados del resto.

Cualquiera que sea el tipo de apartamento, individual o doble, deberá cumplir con los siguientes principios:

- Los espacios deben ser amplios. Debe haber espacio para recibir a otras personas y que éstas, a su vez, también puedan quedarse. Debe facilitarse un desplazamiento cómodo y deben poder acomodarse los objetos personales y muebles del usuario así como ser posible el trabajo en casa.
- Referencias de fachada. A partir de dos piezas, con habitación diferenciada, se puede organizar el apartamento de manera tradicional, de forma que tenga una amplia fachada y las anchuras mínimas de las piezas oscilen entre 3,10-3,50 metros, organizándose preferentemente en disposición paralela.
- La situación del baño y el área de cocina determinan el espacio global y participan en su cualificación y generan las diversas soluciones.
- Se recomienda disponer de espacios propios o vinculados de almacenamiento y trastero, así como de espacio exterior: balcón, mirador, terraza...

Apartamento individual

Dimensiones aconsejables: 28-35 m².

Distribución:

- Espacio de acceso, integrable al espacio principal (superficie aconsejable: 3 m²).
- Sala de estar-comedor, dotada de mini-cocina (superficie aconsejable: 12-16 m²). El área de pequeña cocina puede constituir un espacio autónomo en la sala.

Análisis y propuesta para la división de viviendas

- Habitación individual (superficie mínima: 9 m²).
- Baño adaptado completo (superficie aconsejable: 5 m²).
- Espacio exterior: balcón, mirador, terraza (4-6 m²).

Apartamento doble

Dimensiones aconsejables: 38-50 m².

Distribución:

- Espacio de acceso, integrable al espacio principal (superficie aconsejable: 3 m²).
- Sala de estar-comedor, dotada de mini-cocina (superficie aconsejable: 18-24 m²). El área de pequeña cocina puede constituir un espacio autónomo en la sala.
- Habitación individual (superficie mínima: 12 m²).
- Baño adaptado completo (superficie aconsejable: 5 m²).
- Espacio exterior: balcón, mirador, terraza... (4-6 m²).

Equipamiento

- Baños: Constituye el espacio de síntesis de las exigencias dimensionales de total accesibilidad. El baño contará con lavabo, inodoro y ducha y se dotará de sistemas de apoyo y prevención de caídas. La anchura mínima aconsejable no será inferior a 1,80 metros.
- Cocina: Manteniendo el valor simbólico de normalidad, así como el funcional, todas las viviendas deben disponer de equipamiento de cocina en diverso grado. Se recomienda utilizar electricidad en vez de gas, por motivos de seguridad.

En los apartamentos tutelados individuales dotados de minicocina, ésta deberá tener una longitud mínima de 1,80 metros y puede reducirse a una cubeta, pequeña placa eléctrica (vitrocerámica), un plano de trabajo, un horno microondas y un pequeño frigorífico con mobiliario de almacenamiento fácilmente accesible, preferiblemente colgado.

En los apartamentos tutelados dobles la cocina estará equipada como mínimo con armarios y utensilios con total accesibilidad (mandos, asideros, altura del mobiliario, sistemas de apertura de puertas etc.), fregadero, frigorífico, microondas, placa eléctrica (vitrocerámica), plano de trabajo. Podrá disponer, en su caso, de lavadora y lavavajillas.

Análisis y propuesta para la división de viviendas

1.7. CONCLUSIONES: PROPUESTA DE ORDENANZA.

Se propone la redacción de unas Ordenanzas de edificación específicas para su aplicación en edificios existentes en los que únicamente se reformen viviendas con un carácter particular, sin posibilidad de afectar las condiciones del resto del edificio, como es común en otras poblaciones.

Las ordenanzas de edificación son únicamente aplicables en las operaciones de vaciado de edificios existentes y en la habilitación de locales para usos residenciales cuando estuvieran destinados a otros usos. Sin embargo, se aplican con criterio general a cualquier tipo de actuaciones en reformas de vivienda.

Según se señala en...

Ordenanzas de edificación Ayto. Donostia – San Sebastián.

Artículo /. Criterios de aplicación de las condiciones de «habitabilidad» (Parcelas «a»).

1. Prevalencia de la legislación general vigente referente a «condiciones de habitabilidad».

- Las condiciones que se establecen en la presente sección se aplicarán con carácter general en los edificios destinados a «usos residenciales» que se construyan al amparo del vigente Plan General, sin perjuicio de la prevalencia sobre ellas de la normativa de rango superior, en los casos en que esta última defina condiciones más restrictivas. o, niveles de exigencia mayores.

- De igual modo, cuando se construya al amparo del régimen de V.P.O., prevalecerán las normas establecidas al respecto por la legislación específica aplicable, en este caso, aun cuando las mismas resulten menos exigentes que las definidas por las presentes Ordenanzas.

Estas últimas se aplicarán con carácter subsidiario en aquellos aspectos no regulados por la normativa de V.P.O.

- Asimismo las ordenanzas se aplicarán en las operaciones de vaciado de edificios existentes y en la habilitación de locales para usos residenciales cuando estuvieran destinados a otros usos. **En rehabilitación de locales destinados ya a usos residenciales, los servicios técnicos municipales podrán eximir del cumplimiento de alguna determinación, cuando no guarde proporcionalidad con el alcance de la actuación pretendida.**

Se propone mantener las condiciones señaladas en el **Artículo 2. Condiciones de «habitabilidad» aplicables en los locales destinados al «uso de vivienda» (Parcelas «a»)** en cuanto a Programa mínimo de la vivienda y Dimensiones mínimas de las habitaciones y elementos de la vivienda.

Se propone en cuanto al tamaño mínimo de vivienda en el conjunto del área urbana de Donostia - San Sebastián, conformado por la totalidad de los terrenos clasificados como suelo urbano, una superficie de 35 m² útiles.

Se propone en cuanto al tamaño promedio de la vivienda, únicamente para operaciones de segregación de viviendas existentes, y no para la construcción de nuevos edificios de usos residenciales ni para vaciado de edificios existentes, establecer dicho parámetro en 45 m² útiles en las parcelas "a.10 Residencial de casco antiguo", "a.20 Residencial de ensanche", y

Análisis y propuesta para la división de viviendas

"a.30 Residencial de edificación abierta". Únicamente en «parcelas residenciales ubicadas en suelo urbano consolidado», no en parcelas industriales ni terciarias, y condicionando el cumplimiento de las ordenanzas de aplicación a la vivienda concreta objeto de segregación.

Donostia - San Sebastián a 8 de Febrero de 2.018.

Fdo.: Iñigo Gomez de Segura Albéniz.

(Arquitecto).