

**BERTIZARANAKO HIRIGINTZAKO ARAUDI OROKORRAREN 33.
ARTIKULUAREN ALDAKETA**

**MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 33 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA
GENERAL DE BERTIZARANA**

Data / Fecha: 2025ko urtarrila / enero del 2025

Sustatzailea / Promotor: Bertizaranako udala / Ayuntamiento de Bertizarana

1. MEMORIA

1.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PORMENORIZADA

El objeto de esta modificación pormenorizada es el de cambiar las determinaciones del artículo 33 de la Normativa Urbanística General de Bertizarana.

1.2. PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN

Promueve el presente expediente el Ayuntamiento de Bertizarana.

1.3. ANTECEDENTES

Recientemente se han recibido en el Ayuntamiento varias solicitudes para habilitar viviendas en las plantas bajas de los edificios residenciales del municipio. Estas solicitudes no han podido prosperar por el hecho de que el artículo 33 de la Normativa Urbanística no permite ubicar viviendas exclusivamente en plantas bajas.

1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Se ha venido detectando por parte del Ayuntamiento un incremento en la cantidad de solicitudes para realizar divisiones de edificios existentes en un número mayor de viviendas.

Estas intervenciones pueden ser una solución válida para la rehabilitación de edificios despoblados dentro y fuera de los núcleos urbano de Bertizarana. No obstante, paralelamente a esta tendencia, se ha venido constatando en los núcleos urbanos de Bertizarana una carencia creciente del número de plazas de aparcamiento disponibles.

La modificación de este artículo busca establecer un marco legal que permita la subdivisión de edificios usando también las plantas bajas y las bajocubiertas y, al mismo tiempo, garantice la proporcionalidad entre el número de viviendas y las plazas de aparcamiento generadas.

2. MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL Y PARA SUELO NO URBANIZABLE DE Bertizarana

2.1. REDACCIÓN ORIGINAL

NORMATIVA

ARTÍCULO 33. USOS DE LA EDIFICACIÓN

En el plano de calificación del suelo urbano se determinan para las edificaciones, principalmente, los usos pormenorizados Residencial y Dotacional. Se consolidan en su situación actual los usos actuales diferentes grafiados como industrial, terciario-hostelería y residencial comunitario-apartamentos turísticos.

Para el caso particular de la parcela 52 del polígono 1 de Narbarte con un uso pormenorizado de Industrial consolidado, se permiten los usos industrial y almacenaje. También se permite la posibilidad de cambio de uso a residencial para dos viviendas si se derriban las naves existentes, con una edificabilidad similar a la de las edificaciones colindantes de suelo urbano no consolidado. Se deberán fijar las nuevas alineaciones y volúmenes mediante un Estudio de Detalle previamente a la edificación de las nuevas viviendas.

Para el caso particular de la parcela 85 del polígono 4 de Legasa, casa Arozkena, las determinaciones urbanísticas son las indicadas en la modificación puntual de determinaciones de ordenación estructurante de la antigua UAL.2 (OTEGI y TXARUTA, S.L.), "pudiendo desarrollarse en la misma un uso residencial de viviendas libres hasta un máximo de 11 viviendas, siendo compatible un uso terciario u hotelero/hostelero, manteniendo siempre las fachadas actuales del edificio y su perfil edificatorio".

- Usos permitidos en uso pormenorizado Residencial: residencial, comercial, dotacional y actividades compatibles de acuerdo con la Ordenanza de Edificación, capítulo VII "Actividades susceptibles de autorización", artículos 53, 54 y 55.

En obras de rehabilitación o renovación de edificaciones residenciales existentes o que puedan adecuarse a dicho uso, con más de 50 años de antigüedad, se permite la reforma de dichas edificaciones para albergar viviendas o un mayor número de ellas, siempre que su volumen y características permitan el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad y con sujeción a las siguientes limitaciones:

- . Se permite una vivienda por cada 150 m² de superficie construida existente. Se incrementará una vivienda si la fracción resultante de aplicar la fórmula anterior es igual o superior al 50%.
- . Sin perjuicio de la utilización de parte de la planta baja de las edificaciones al uso de vivienda en vinculación físicamente establecida con las plantas superiores, no se permite la utilización exclusiva de la planta con dicho uso.
- . No se permiten viviendas exclusivas en entrecubierta, aunque sí en ático.
- . La superficie útil mínima de cada vivienda será de 60 m².
- . En cada vivienda, el 50% de las piezas habitables (salón, comedor, cocina, dormitorios...) y como mínimo el salón y otra pieza habitable, tendrán ventana en fachada (no en cubierta) recayente directamente a vía pública.
- . En caso de rehabilitación de edificio para más de 3 viviendas, no se permite la ocupación de la planta baja para la vivienda propiamente dicha, sino para otros usos ligados a la vivienda (garajes, trasteros, locales vinculados) u otros usos no residenciales compatibles.
- . Cada vivienda de nueva creación contará con una plaza de aparcamiento en el interior de la edificación o parcela.
- . Se cumplirán las condiciones mínimas de habitabilidad y el resto de normativa y ordenanzas (y el catálogo en su caso) de este Plan General Municipal.
- . Se deberá justificar la suficiencia de las instalaciones urbanas que por el incremento de la demanda puedan determinarse y en su caso será la propiedad la responsable de su adecuación.

Para el caso particular de la edificación existente en la parcela 15 del polígono 1 de Narbarte, para la cual se tramitó una modificación estructurante aprobada definitivamente mediante Orden 22E/2013, de 15 de abril, del Consejero de Fomento (BON nº 87 de 9-5-2013), el número de viviendas permitido es de 3 viviendas.

Las entrecubiertas, tal como se definen en la normativa de carácter general, podrán utilizarse como trasteros o locales vinculados a la planta inferior.

- Usos permitidos en uso pormenorizado Dotacional: dotacional y comercial. Se permiten otros usos siempre que sean necesarios para el adecuado funcionamiento de tales dotaciones.

- Usos prohibidos: todos los demás.

2.2. NUEVA NORMATIVA

NORMATIVA

ARTÍCULO 33. USOS DE LA EDIFICACIÓN

En el plano de calificación del suelo urbano se determinan para las edificaciones, principalmente, los usos pormenorizados Residencial y Dotacional. Se consolidan en su situación actual los usos actuales diferentes grafiados como industrial, terciario-hostelería y residencial comunitario-apartamentos turísticos.

Para el caso particular de la parcela 52 del polígono 1 de Narbarte con un uso pormenorizado de Industrial consolidado, se permiten los usos industrial y almacenaje. También se permite la posibilidad de cambio de uso a residencial para dos viviendas si se derriban las naves existentes, con una edificabilidad similar a la de las edificaciones colindantes de suelo urbano no consolidado. Se deberán fijar las nuevas alineaciones y volúmenes mediante un Estudio de Detalle previamente a la edificación de las nuevas viviendas.

Para el caso particular de la parcela 85 del polígono 4 de Legasa, casa Arozkena, las determinaciones urbanísticas son las indicadas en la modificación puntual de determinaciones de ordenación estructurante de la antigua UAL.2 (OTEGI y TXARUTA, S.L.), "pudiendo desarrollarse en la misma un uso residencial de viviendas libres hasta un máximo de 11 viviendas, siendo compatible un uso terciario u hotelero/hostelero, manteniendo siempre las fachadas actuales del edificio y su perfil edificatorio".

- Usos permitidos en uso pormenorizado Residencial: residencial, comercial, dotacional y actividades compatibles de acuerdo con la Ordenanza de Edificación, capítulo VII "Actividades susceptibles de autorización", artículos 53, 54 y 55.

En obras de rehabilitación o renovación de edificaciones residenciales existentes o que puedan adecuarse a dicho uso, con más de 50 años de antigüedad, se podrá convertir en vivienda o incrementar su número de viviendas a través de un Plan Especial de Actuación Urbana, siempre que su volumen y características permitan el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad y con sujeción a las siguientes limitaciones:

- . Se permiten viviendas exclusivamente en planta baja (sin necesidad de que tengan continuidad en las plantas elevadas).
- . Se permite viviendas exclusivamente en planta entrecubierta y áticos (sin necesidad de que tengan continuidad en las plantas inferiores).
- . Cada vivienda de nueva creación contará con una plaza de aparcamiento en el interior de la edificación o parcela y deberá tener acceso rodado desde la vía pública sin necesidad de anular plazas de aparcamiento ya existentes.
- . Se cumplirán las condiciones mínimas de habitabilidad y el resto de normativa y ordenanzas (y el catálogo en su caso) de este Plan General Municipal.
- . Se deberá justificar la suficiencia de las instalaciones urbanas que por el incremento de la demanda puedan determinarse y en su caso será la propiedad la responsable de su adecuación.

El incremento del número de viviendas de un edificio se realizará mediante la tramitación de un Plan Especial de Actuación Urbana que deberá recoger las cesiones establecidos en el Decreto Foral Legislativo 1/2017 y contener una justificación de la compatibilidad de ese incremento de densidad de vivienda con las necesidades colectivas y los criterios de calidad urbana del municipio prestando especial atención a la suficiencia de las plazas de aparcamiento del entorno y las infraestructuras existentes.

En caso de que se modifique el uso de un edificio que albergue viviendas a un uso hotelero o de casa rural, se deberá de justificar en suelo privado la existencia de 2 plazas de aparcamientos por cada 100 m² construidos del nuevo uso.

La aplicación de este artículo a los edificios que tengan algún tipo de protección y su parcela deberá contar con la autorización de Príncipe de Viana.

Para el caso particular de la edificación existente en la parcela 15 del polígono 1 de Narbarte, para la cual se tramitó una modificación estructurante aprobada definitivamente mediante Orden 22E/2013, de 15 de abril, del Consejero de Fomento (BON nº 87 de 9-5-2013), el número de viviendas permitido es de 3 viviendas.

Las entrecubiertas, tal como se definen en la normativa de carácter general, podrán utilizarse como trasteros o locales vinculados a la planta inferior.

- Usos permitidos en uso pormenorizado Dotacional: dotacional y comercial. Se permiten otros usos siempre que sean necesarios para el adecuado funcionamiento de tales dotaciones.

- Usos prohibidos: todos los demás.