

4ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AIA, REFERIDA A LOS ARTÍCULOS 35 Y 37 DE LAS “NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES. ORDENANZAS” Y AL CARÁCTER ESTRUCTURAL DEL NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS

AIAKO PLANEAMENDU ARAU SUBSIDIARIOEN 4. ALDAKETA PUNTUALA, “HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK. ORDENATZAK”-EKO 35. ETA 37. ARTIKULUEI ETA GEHIENGO ETXEBIZITZA KOPURUAREN IZAERA ESTRUKTURALARI DAGOKIENA

[DICIEMBRE 2016 ABENDUA]

APROBACIÓN INICIAL Y PROVISIONAL – HASIERAKO ETA BEHIN BEHINEKO ONESPENA

PROMOTOR



Ayuntamiento de Aia-ko Udala

REDACTOR

Gaizka Perosterena
Arquitecto

ÍNDICE DE DOCUMENTOS:

1 - MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN.
 - 1.1. Objeto y antecedentes del proyecto
 - 1.2. Marco legislativo vigente
2. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE OBJETO DE MODIFICACIÓN.
3. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 35. DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES.
4. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 37. DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES.
5. MODIFICACIÓN DEL CARÁCTER ESTRUCTURAL DEL NÚMERO DE MÁXIMO DE VIVIENDAS EN EL SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE.
6. JUSTIFICACIÓN Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

2 - DOCUMENTO ECONÓMICO

3.- RESUMEN EJECUTIVO

DOCUMENTO 1

“MEMORIA”

1.- INTRODUCCIÓN

1.1 Objeto y antecedentes del proyecto

Con fecha 26 de mayo de 2009 el Consejo de Diputados (BOG nº 117, de 25 de junio de 2009) aprobó definitivamente el documento de revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Aia. En dicho documento, y como parte del mismo, el Documento B. "Normas urbanísticas generales. Ordenanzas" y más concretamente en su artículo 37, estableció el régimen de uso de las plantas o espacios bajo cubierta. Del mismo modo se establecía el carácter estructural del número de viviendas máximo al contemplarlo dentro de la calificación global de la normativa urbanística particular de cada ámbito.

En el mencionado artículo 37, se limitaba el uso del bajo cubierta como piezas habitables únicamente para el caso de piezas ligadas a la vivienda inferior.

El contexto en el que se redactaron las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Aia y el actual no tienen nada que ver. Las mencionadas normas se redactaron en pleno boom inmobiliario, entre los años 2004 y 2009, si bien para 2007 ya habían obtenido la aprobación definitiva condicionada por parte del Consejo de Diputados.

Como es evidente las cosas han cambiado mucho en lo que respecta a la promoción y venta de vivienda nueva desde el año 2009 hasta la actualidad. En el periodo de tiempo transcurrido entre los años 2004 y 2009 el Ayuntamiento de Aia concedió, solo en el casco de Aia, la habitabilidad a más de cien viviendas nuevas. Tras la aprobación definitiva de las Normas no se ha dado ni una sola habitabilidad a una vivienda nueva en el mismo ámbito.

Ante esta situación y viendo que la necesidad de vivienda, si bien se ha reducido, pero no ha desaparecido y viendo que la promoción de las mismas se ha estancado, el Ayuntamiento a considerado oportuno abrir nuevas alternativas para que se creen nuevas viviendas en los suelos clasificados como urbanos y urbanizables en el municipio de Aia.

Para ello ha decidido modificar las determinaciones del artículo 37 de las Normas Urbanísticas Generales, dando la posibilidad de habilitar viviendas independientes en las plantas bajo cubierta y dar un carácter pormenorizado al número de viviendas máximo en los suelos Urbanos y Urbanizables, en lugar del carácter estructural que tienen en la actualidad, quedando regulado de la misma manera que hasta la fecha el número máximo de viviendas permitido en el suelo no urbanizable.

Como consecuencia de ello se modifica también el artículo 35 de las mencionadas Normas Urbanísticas Generales en lo referente a que establece un número máximo de viviendas por parcela en el suelo urbano.

1.2 Marco legislativo vigente

La presente modificación se formula dentro del marco legislativo urbanístico y del suelo vigente, constituido por, entre otras, las siguientes disposiciones legales:

- * Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- * Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.
- * Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
- * Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.
- * Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- * Artículos vigentes y de aplicación del Real Decreto Legislativo 11/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana no derogados por la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.
- * Artículos vigentes y de aplicación del Real Decreto 1.346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- * Artículos vigentes y de aplicación del Decreto 2.159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE OBJETO DE MODIFICACIÓN.

El presente documento modifica las determinaciones recogidas en los artículos 35 y 37 del Documento B. "*Normas Urbanísticas Generales. Ordenanzas*" del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Aia y el carácter estructural del número máximo de viviendas en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable contenido en las Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos de intervención urbanística recogidos en el mencionado Texto Refundido.

El artículo 35. "*Número máximo de viviendas*" del Documento B. "*Normas Urbanísticas Generales. Ordenanzas*" del vigente Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Aia establece lo siguiente:

Artículo 35. Número máximo de viviendas.

El número de viviendas máximo por parcela en Suelo Urbano es el fijado por las presentes Normas. Las parcelas que soporten edificaciones bifamiliares deberán presentar un proyecto conjunto, no pudiéndose realizar una vivienda de manera independiente.

El número máximo de viviendas de cada uno de los edificios proyectados dentro del ámbito del Suelo Urbano será el que figura en la ficha urbanística correspondiente.

El artículo 37. "*Uso de las distintas plantas*" del Documento B. "*Normas Urbanísticas Generales. Ordenanzas*" del vigente Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Aia establece lo siguiente:

Artículo 37. Uso de las distintas plantas.

El presente artículo establece el régimen de uso de las distintas plantas de las edificaciones previstas en el municipio, siempre y cuando ese uso este incluido entre los propiciados o admisibles en la calificación pormenorizada para la zona en la que se ubique la edificación.

A. Edificaciones residenciales.

Sótano:

Aparcamientos e instalaciones complementarias de los mismos; trasteros anejos a las viviendas; espacios anejos a los locales de planta baja, siempre que estén comunicados directamente con éstos, formando una unidad funcional y cuyo destino sea el depósito, almacenamiento, manipulación o elaboración de mercaderías o enseres utilizados en la actividad desarrollado en el local, o en las instalaciones propias del negocio, pero nunca el despacho del público o la estancia continuada de personas ajenas a la actividad; instalaciones técnicas del edificio. En todos los casos se cumplirán de modo especial las determinaciones de la NBE CPI-96 o normativa que la sustituya, en lo relativo a las condiciones de los accesos y de los locales.

Semisótano:

Los mismos que los establecidos para los sótanos.

Planta baja:

Los establecidos en el art. 13 para las «a. Parcelas de uso residencial».

Podrán destinarse a vivienda las plantas bajas de las edificaciones existentes, calificadas como parcelas residenciales de edificación abierta y cuyo uso a la aprobación definitiva de las presentes NNSS no sea el residencial, siempre y cuando cumplan con la Ordenanza aprobada a tal efecto por el Ayuntamiento de Aia.

Para todos los casos el acceso principal a la vivienda en planta baja, habrá de realizarse desde algún elemento común interior del edificio. Se admite igualmente, con carácter general, viviendas para minusválidos en plantas bajas.

Planta alta:

El uso a de ser principalmente el residencial.

Si bien podrán autorizarse los siguientes usos:

—Hotelero.

—Comercial de 1.ª y 2.ª categoría (solo en planta primera) y como parte de la actividad situada en planta baja.

—Oficinas.

—Recreativo en su modalidad de asociación recreativa, gastronómica o similar (solo en planta primera) y como parte de la actividad situada en planta baja.

—Sanitario y asistencial.

—Terciarios diversos.

—De equipamiento comunitario en sus siguientes modalidades:

—Docente.

—Institucional.

—Sanitario-asistencial.

—Socio-cultural.

—Religioso.

Espacio bajo cubierta:

Deberá integrarse en el mismo la parte de los elementos técnicos de las instalaciones del edificio que pueda emplazarse dentro de ese espacio.

En el resto de éste podrán habilitarse trasteros anejos a las viviendas.

Se permite el uso de piezas habitables en la bajo cubierta, con carácter general, en las siguientes condiciones:

—Serán piezas ligadas a la vivienda inferior, sin que cuenten con acceso independiente.

—La altura mínima será de las piezas deberá cumplir lo establecido para las mismas con carácter general en como mínimo la superficie exigida a dicha pieza en las Ordenanzas para

Viviendas de Protección Oficial en vigor, pudiendo ser inferior en el resto de la superficie de la misma.

—Para la iluminación se contará con los huecos existentes.

Se permite la apertura de nuevos huecos siempre que se cierren con ventanas en el mismo plano de cubierta y según lo establecido en el art. 26.

B-. Edificaciones industriales.

Sótano:

Aparcamientos e instalaciones complementarias de los mismos; espacios anejos a los locales de planta baja, siempre que estén comunicados directamente con éstos, formando una unidad funcional y cuyo destino sea el depósito, almacenamiento, manipulación o elaboración de mercaderías o enseres utilizados en la actividad desarrollado en la planta baja, o en las instalaciones propias del negocio, pero nunca el despacho del público o la estancia continuada de personas ajenas a la actividad; instalaciones técnicas del edificio.

Semisótano:

Los mismos que los establecidos para los sótanos.

Planta baja:

Podrán dedicarse a los propiciados y admisibles en el art. 13 para las parcelas industriales comunes «b. Parcelas de uso industrial».

Entreplanta:

A usos auxiliares de los usos industriales.

Por otro lado, el número máximo de viviendas establecido en las Normas Subsidiarias tiene carácter estructural al encontrarse entre las determinaciones de la calificación global de las Normas Urbanísticas Particulares de cada ámbito.

3.- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 35. DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES.

La nueva redacción del artículo 35. "Número máximo de viviendas" del Documento B. "Normas Urbanísticas Generales. Ordenanzas" del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Aia viene a ser la siguiente:

Artículo 35. Número máximo de viviendas.

*El número de viviendas máximo por parcela en Suelo Urbano es el fijado por las presentes Normas. **Dicho número podrá ser incrementado siempre que se cumpla con las condiciones establecidas en el presente artículo.** Las parcelas que soporten edificaciones bifamiliares deberán presentar un proyecto conjunto, no pudiéndose realizar una vivienda de manera independiente.*

*El número máximo de viviendas de cada uno de los edificios proyectados dentro del ámbito del Suelo Urbano será el que figura en la ficha urbanística correspondiente, **teniendo esta determinación carácter pormenorizado, por lo que dicho número podrá ser incrementado de acuerdo a lo establecido a continuación.***

El número máximo de viviendas permitido en los edificios del suelo clasificado como Urbano podrá ser incrementado siempre que las nuevas viviendas, así como las existentes que sean objeto de modificación como consecuencia de la creación de las nuevas viviendas, cumplan con las condiciones de habitabilidad establecidas en el

apartado 3.2.3 "Condiciones de habitabilidad" de las Normas Urbanísticas Generales, y la media de las superficies útiles de las viviendas afectadas por el incremento (existentes modificadas y nuevas creadas) sea de como mínimo 70 m².

Del mismo modo, el número de viviendas máximo permitido podrá verse incrementado por aplicación de lo establecido en el artículo 37, que también es objeto de modificación en el presente documento, en lo referente a la posibilidad de habilitar nuevas viviendas independientes en plantas, espacios o locales bajo cubierta.

4.- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 37. DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES.

Como consecuencia de la presente modificación el artículo 37. "Uso de las distintas plantas" del Documento B. "Normas Urbanísticas Generales. Ordenanzas" del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Aia queda redactado de la siguiente manera:

Artículo 37. Uso de las distintas plantas.

El presente artículo establece el régimen de uso de las distintas plantas de las edificaciones previstas en el municipio, siempre y cuando ese uso este incluido entre los propiciados o admisibles en la calificación pormenorizada para la zona en la que se ubique la edificación.

A. Edificaciones residenciales.

Sótano:

Aparcamientos e instalaciones complementarias de los mismos; trasteros anejos a las viviendas; espacios anejos a los locales de planta baja, siempre que estén comunicados directamente con éstos, formando una unidad funcional y cuyo destino sea el depósito, almacenamiento, manipulación o elaboración de mercaderías o enseres utilizados en la actividad desarrollado en el local, o en las instalaciones propias del negocio, pero nunca el despacho del público o la estancia continuada de personas ajenas a la actividad; instalaciones técnicas del edificio. En todos los casos se cumplirán de modo especial las determinaciones de la NBE CPI-96 o normativa que la sustituya, en lo relativo a las condiciones de los accesos y de los locales.

Semisótano:

Los mismos que los establecidos para los sótanos.

Planta baja:

Los establecidos en el art. 13 para las «a. Parcelas de uso residencial».

Podrán destinarse a vivienda las plantas bajas de las edificaciones existentes, calificadas como parcelas residenciales de edificación abierta y cuyo uso a la aprobación definitiva de las presentes NNSS no sea el residencial, siempre y cuando cumplan con la Ordenanza aprobada a tal efecto por el Ayuntamiento de Aia.

Para todos los casos el acceso principal a la vivienda en planta baja, habrá de realizarse desde algún elemento común interior del edificio. Se admite igualmente, con carácter general, viviendas para minusválidos en plantas bajas.

Planta alta:

El uso a de ser principalmente el residencial.

Si bien podrán autorizarse los siguientes usos:

—Hotelero.

—Comercial de 1.ª y 2.ª categoría (solo en planta primera) y como parte de la actividad situada en planta baja.

—Oficinas.

—Recreativo en su modalidad de asociación recreativa, gastronómica o similar (solo en planta primera) y como parte de la actividad situada en planta baja.

—Sanitario y asistencial.

—Terciarios diversos.

—De equipamiento comunitario en sus siguientes modalidades:

—Docente.

—Institucional.

—Sanitario-asistencial.

—Socio-cultural.

—Religioso.

Espacio bajo cubierta:

Deberá integrarse en el mismo la parte de los elementos técnicos de las instalaciones del edificio que pueda emplazarse dentro de ese espacio.

En el resto de éste podrán habilitarse trasteros anejos a las viviendas.

*Se permite el uso de **vivienda independiente** piezas habitables en la bajo cubierta, con carácter general, en las siguientes condiciones:*

—Serán piezas ligadas a la vivienda inferior, sin que cuenten con acceso independiente.

—Las viviendas y las piezas habitables deberán cumplir con lo establecido en el apartado 3.2.3 "Condiciones de habitabilidad" de las Normas Urbanísticas Generales.

—La altura mínima de las piezas deberá cumplir lo establecido para las mismas con carácter general en, como mínimo, la superficie exigida a dicha pieza en las Ordenanzas para Viviendas de Protección Oficial en vigor, pudiendo ser inferior en el resto de la superficie de la misma.

—Para la iluminación se contará con los huecos existentes.

Se permite la apertura de nuevos huecos siempre que se cierren con ventanas en el mismo plano de cubierta y según lo establecido en el art. 26.

B-. Edificaciones industriales.

Sótano:

Aparcamientos e instalaciones complementarias de los mismos; espacios anejos a los locales de planta baja, siempre que estén comunicados directamente con éstos, formando una unidad funcional y cuyo destino sea el depósito, almacenamiento, manipulación o elaboración de mercaderías o enseres utilizados en la actividad desarrollado en la planta baja, o en las instalaciones propias del negocio, pero nunca el despacho del público o la estancia continuada de personas ajenas a la actividad; instalaciones técnicas del edificio.

Semisótano:

Los mismos que los establecidos para los sótanos.

Planta baja:

Podrán dedicarse a los propiciados y admisibles en el art. 13 para las parcelas industriales comunes «b. Parcelas de uso industrial».

Entreplanta:

A usos auxiliares de los usos industriales.

5.- MODIFICACIÓN DEL CARÁCTER ESTRUCTURAL DEL NÚMERO DE MÁXIMO DE VIVIENDAS EN EL SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE.

Tanto en Suelo Urbano como en el Suelo Urbanizable la determinación del número de viviendas máximo permitido tendrá carácter pormenorizado, pasando a tener consideración de calificación pormenorizada en las Normas Urbanísticas Particulares de todos los ámbitos, en lugar del vigente carácter estructural dentro de la calificación global.

Esta modificación no afecta a la determinación del número máximo de viviendas en el Suelo no Urbanizable, determinación establecida en el artículo 74 "*Número de viviendas en edificios residenciales existentes en Suelo No Urbanizable*", artículo que sigue vigente en su redacción original.

6.- JUSTIFICACIÓN Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

Los motivos que llevan a la redacción del presente documento los encontramos en la necesidad de brindar la posibilidad de habilitar nuevas viviendas en edificaciones existentes al margen de nuevas promociones inmobiliarias. Como quiera que desde que se aprobaron definitivamente las Normas Subsidiarias de Aia no se ha dado ninguna promoción de nuevas viviendas el Ayuntamiento a considerado oportuno permitir el incremento del número de viviendas en las edificaciones residenciales existentes con objeto de brindar nuevas posibilidades de acceso a la vivienda a la población que pueda necesitarla.

Del mismo modo, dotando de un carácter pormenorizado, en lugar del actual estructural, al número máximo de viviendas en los suelos Urbano y Urbanizables se pretende dinamizar la promoción de vivienda nueva en el municipio haciéndola más ágil.

Lo que justifica la redacción del presente documento en la medida que dichas necesidades requieren la redefinición de los artículos 35 y 37 de las ordenanzas generales del Texto Refundido de las NN.SS. donde se limita el número de viviendas en Suelo Urbano y el uso de las plantas bajo cubierta (vivienda vinculada a la existente en la planta inferior) respectivamente, y por otra parte el carácter estructural del número máximo de viviendas en los ámbitos de Suelo Urbano y Urbanizable.

En Aia, diciembre de 2016



Gaizka Perosterena Arregi

DOCUMENTO 2
“DOCUMENTO ECONÓMICO”

Al tratarse de modificaciones de determinaciones que permiten incrementar el número máximo de viviendas en los suelos clasificados como Urbanos y Urbanizables, sin que se incremente la edificabilidad, se entiende que son actuaciones económicamente viables y sostenibles en si mismas, sin que tenga ninguna repercusión negativa en las arcas municipales, por lo que no es necesario el estudio sobre la viabilidad económico financiero que demuestre su viabilidad, como exige la vigente Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

En Aia, diciembre de 2016



Gaizka Perosterena Arregi

DOCUMENTO 3
“RESUMEN EJECUTIVO”

El presente documento viene a dar respuesta las exigencias del artículo 25.3 de Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Dicho artículo dice:

En los procedimientos de aprobación o alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) *Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- b) *En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.*

Los ámbitos de intervención urbanística que se ven afectados por la presente documentación son todos los incluidos en el Suelo Urbano y Suelo Urbanizable.

La aprobación inicial del presente documento no conllevará suspensión de ninguna clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias, salvo las que puedan contener incrementos del número de viviendas más allá de los permitidos en el planeamiento vigente, en cuyo caso -el de un incremento en el número de viviendas por encima del permitido en el planeamiento vigente-, la solicitud no sería autorizable hasta después de la aprobación definitiva del presente documento.

En Aia, diciembre de 2016



Gaizka Perosterena Arregi