

# Prentsa oharra

## Nota de prensa

### **Las Normas Urbanísticas Generales permitirán la construcción de balcones en edificios residenciales que carezcan de los mismos**

*Se modifica el tamaño promedio de las viviendas, lo que afecta a la posible segregación de las mismas, y se endurecen las exigencias para convertir edificios residenciales en hoteles*

La Junta de Gobierno Local ha aprobado provisionalmente la modificación puntual de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia / San Sebastián. La modificación de estas Normas ha introducido una serie de cambios sustanciales, que sobre todo afectan a tres aspectos.

#### **El tamaño promedio de vivienda y las segregaciones**

La primera modificación sustancial está relacionada con el tamaño Mínimo Promedio de la Vivienda por zonas urbanísticas de la ciudad. De este modo, el tamaño promedio de una vivienda para la zona Residencial de Casco Antiguo, así como para las Residenciales de Ensanche pasa de 75m<sup>2</sup> y 85 m<sup>2</sup> construidos respectivamente a 65m<sup>2</sup>; el tamaño promedio de las viviendas calificadas como Residencial de edificación abierta pasa de 85m<sup>2</sup> construidos a 80m<sup>2</sup>; y el promedio de las viviendas calificadas como Residencial de edificación de bajo desarrollo se mantiene en 120 m<sup>2</sup>.

Los promedios establecidos en esta modificación dan respuesta a las necesidades detectadas y afectan, entre otros supuestos, en caso de querer realizar una segregación de viviendas construidas, esto es, estableciendo las condiciones superficiales mínimas que se han de reunir a la hora de dividir una vivienda para de la misma obtener dos, además de tener que cumplir obviamente con el resto de las condiciones exigibles desde el punto de vista de su habitabilidad.

Y es que aquellas viviendas mayores de 110m<sup>2</sup> construidos de las zonas Residencial de Casco Antiguo y Residencial de Ensanche podrán ser divididas en dos, siempre y cuando se garantice que una de ellas cumpla con el tamaño promedio de vivienda (65 m<sup>2</sup> construidos), y la otra sea del tamaño mínimo establecido por norma (45 m<sup>2</sup> construidos), además de cumplir con el resto de las condiciones exigidas. En el caso de las viviendas calificadas como Residencial de edificación abierta, en aquellas viviendas mayores de 125 m<sup>2</sup> la segregación deberá dar como resultado una vivienda de 80m<sup>2</sup> construidos y la otra de 45m<sup>2</sup> construidos como mínimo; mientras que la segregación de una vivienda calificada como Residencial de edificación de bajo desarrollo, para viviendas mayores de 190 m<sup>2</sup> deberá ser de 120m<sup>2</sup> construidos y 70m<sup>2</sup> construidos con carácter de mínimos.

# Prentsa oharra

## Nota de prensa

### **Nuevos balcones**

La segunda modificación sustancial de las Normas Urbanísticas Generales se produce en el artículo relacionado con la regulación de balcones o terrazas de las viviendas, tanto de nueva construcción como existentes. Las Nuevas Normas Urbanísticas autorizan que hasta un 10% de la superficie construida pueda ser destinada a balcón o terraza, sin que estos vuelos computen como edificabilidad urbanística de la vivienda.

El objetivo de esta medida es, por una parte, que todas las viviendas de nueva construcción tengan balcón o terraza, y por otra, facilitar la construcción de balcones en aquellos edificios construidos que no dispongan de los mismos para mejorar así la calidad de vida de las personas que residen en dichas viviendas.

Para ello, en el caso de las viviendas preexistentes, deberán de cumplirse una serie de requisitos, como por ejemplo, que sea un acuerdo de toda la comunidad, que estructuralmente pueda llevarse a cabo la construcción, que tanto el proyecto como la ejecución sean unitarias, que sean objeto de aprobación y autorización administrativa por parte del Ayuntamiento y otros como que se respeten las distancias mínimas entre edificaciones.

Esta medida no sería de aplicación en aquellos edificios cuya fachada esté catalogada en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbano Construido (PEPPUC).

### **Hoteles en edificios residenciales**

La tercera modificación sustancial afecta a la conversión de edificios residenciales en hoteles. Las nuevas Normas Urbanísticas Generales exigirán la elaboración de un Plan Especial para poder llevar a cabo dicha transformación. Pero además, requerirá el cumplimiento de otros requisitos como que el uso terciario existente en el ámbito en cuestión el que se quiera promover la transformación de un edificio residencial en hotel no sea superior al 40% de toda la superficie edificable, y siempre que el uso hotelero existente en dicho ámbito no sea superior al 25% de la superficie destinada a uso terciario.

El objetivo de esta medida es frenar la sustitución de edificios de viviendas por hoteles.