

proiektua proyecto	<p>ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAREN 1. ALDAKETA PUNTUALA, HIRIGINTZA ARAUDIKO ZENBAIT XEDAPENEI DAGOKIENA.</p> <p>1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI, REFERIDA A DIVERSOS PRECEPTOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.</p> <p>ORMAIZTEGI</p>
Kokapena situación	
data fecha	<p>2018ko urria octubre de 2018</p>
espedientea expediente	<p>OR-MPGOU</p>
dokumentua documento	<p>PLAN OROKORRAREN ALDAKETAREN DOKUMENTUAREN ZIRRIBORROA -ingurumen-ebaluazio estrategikoa hasteko eskaerari atxikitzeko-</p> <p>BORRADOR DEL DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL -a adjuntar en la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada-</p>
sustatzailea promotor	 <p>ORMAIZTEGIKO UDALA</p>
idazleak redactores	<p>maider romo arizmendi nikolas barandiaran contreras</p>

**ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAREN 1. ALDAKETA PUNTUALA,
HIRIGINTZA ARAUDIKO ZENBAIT XEDAPENEI DAGOKIENA.**
1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI,
REFERIDA A DIVERSOS PRECEPTOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

ÍNDICE GENERAL

0.- EQUIPO REDACTOR.....	1
1.- INTRODUCCIÓN. ANTECEDENTES.....	2
2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA. NORMATIVA VIGENTE.....	2
3.- OBJETO Y CONTENIDO DEL EXPEDIENTE.....	3
4.- JUSTIFICACIÓN DE SU CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....	3
5.- RELACIÓN DE ARTÍCULOS Y FICHAS URBANÍSTICAS AFECTADOS POR LAS MODIFICACIONES.....	6
 ANEJO 1: DOCUMENTACIÓN VIGENTE.....	 8
 ANEJO 2: DOCUMENTACIÓN MODIFICADA.....	 20

**ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAREN 1. ALDAKETA PUNTUALA,
HIRIGINTZA ARAUDIKO HAINBAT XEDAPENEI DAGOKIENA.**
1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI,
REFERIDA A DIVERSOS PRECEPTOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

0.- EQUIPO REDACTOR

En la elaboración de este trabajo han participado los técnicos relacionados a continuación.

➤ Documento urbanístico:

- Dña. Maider Romo ArizmendiArquitecta.
- D. Nikolas Barandiaran Contreras.....Arquitecto.

➤ Documento ambiental Estratégico:



- Dña. Ángela OscozLda. en Farmacia especialidad ecológica
- Dña. Maite Ibarrola TorresLda. en Ciencias Ambientales y Ciencias Químicas
- Dña. Ana Felipe Díaz Lda. en Ciencias Ambientales e Ingeniería Técnica Agrícola

**ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAREN 1. ALDAKETA PUNTUALA,
HIRIGINTZA ARAUDIKO HAINBAT XEDAPENEI DAGOKIENA.**
1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI,
REFERIDA A DIVERSOS PRECEPTOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

1.- INTRODUCCIÓN. ANTECEDENTES.

El trabajo que a continuación se desarrolla lo promueve el Ayuntamiento de Ormaiztegi y ha sido encomendado al equipo técnico que lo suscribe, al objeto de modificar el Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi en los términos aprobados en sesión plenaria.

Estas modificaciones tienen como objeto la adecuación de algunas limitaciones establecidas tanto en la Normativa Urbanística General como en la Particular del Plan General a las nuevas necesidades de la ciudadanía detectadas a lo largo del período de vigencia del mismo (2011-2018).

En lo referido a la evaluación ambiental estratégica (EAE) y de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente en esta materia (Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación estratégica de planes y programas), se considera que estas modificaciones planteadas no tienen efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que este documento no está sometido a EAE ordinaria.

Sin embargo, tratándose de una modificación menor de un plan sometido a EAE ordinaria (PGOU), tal y como se establece en el artículo 6.2.a de la citada Ley 21/2013 la presente modificación puntual del PGOU está sometida al procedimiento de EAE simplificada.

El presente documento constituye el borrador del plan que se debe presentar, junto con el documento ambiental estratégico, para la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada.

2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA. NORMATIVA VIGENTE.

El Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi fue aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa en sesión de 1 de febrero de 2011, salvo la ficha del Sector 5 "Apazelai", que fue aprobada en sesión de 2 de agosto de 2011. La normativa correspondiente al PGOU fue publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de 19 de abril de 2011 y de 17 de agosto.

A su vez, Mediante Orden Foral 042-LA/2015 de 16 de febrero, se aprobó definitivamente el "Plan Parcial del Sector 7-Antonene".

**ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAREN 1. ALDAKETA PUNTUALA,
HIRIGINTZA ARAUDIKO HAINBAT XEDAPENEI DAGOKIENA.**
1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI,
REFERIDA A DIVERSOS PRECEPTOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

3.- OBJETO Y CONTENIDO DEL EXPEDIENTE.

A continuación se resume el objeto de las modificaciones que el presente documento propone introducir en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi:

– Posibilitar el uso de vivienda independiente en las plantas bajo cubierta de las edificaciones residenciales existentes en suelo urbano (que cumplan las condiciones de habitabilidad). Actualmente solo se permite en edificios de altura hasta PB+3. -Art. 65-

– Admitir (excepcionalmente y de forma justificada) el uso de garaje individual en las Plantas Bajas situadas en edificios existentes y consolidados en suelo urbano y urbanizable. Actualmente solo se admite garaje colectivo -Art. 63, 70-.

– Reducir a 1 Ha el tamaño mínimo de la fincas en suelo no urbanizable a los efectos de posibilitar la segregación de las mismas (actualmente se establece en 2,5 Ha). Se propone, a su vez, una redacción más clara de las condiciones de segregación y de continuidad de las fincas en suelo no urbanizable -Art. 22, 104-.

– Posibilitar y regular la implantación de instalaciones para guarda de perros en suelo no urbanizable.

– Modificar las condiciones de consolidación de las txabolas, bordas y refugios de montaña; consolidando aquéllas existentes con anterioridad al año 1954 y construidas mediante técnicas constructivas tradicionales, e instando a la legalización de las restantes, en los términos que se establecen en el artículo 105.

– Modificar la Ficha Urbanística correspondiente al sector 7 Antonene: Eliminar la condición de vivienda tasada establecida para una parte del desarrollo residencial previsto. A su vez, posibilitar la implantación de viviendas también en planta baja, en los bloques tipo 1 reflejados en la ordenación orientativa. Actualmente solo se permite en los bloques tipo 2 y 3.

4.- JUSTIFICACIÓN DE SU CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

A lo largo del período de vigencia del Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi (2011-2018) se han ido detectando nuevas necesidades de la población, consideradas de interés general, así como nuevos criterios de las autoridades municipales en diferentes ámbitos de intervención del desarrollo urbanístico, cuya aplicación exige adaptar ciertos aspectos de la Normativa Urbanística establecida por el Plan (Normas Urbanísticas Generales y Normas Urbanísticas Particulares).

Por un lado, en las edificaciones residenciales existentes en suelo urbano la normativa vigente limita la posibilidad de implantar el uso de vivienda en bajocubierta de forma independiente a aquellas edificaciones de perfil igual o inferior a PB+3, admitiéndose este uso ligado a la vivienda situada en la planta inmediatamente inferior en aquellas edificaciones de perfil igual a PB+4, y prohibiéndose en los demás casos.

Se estima que el perfil de las edificaciones residenciales no tiene por qué considerarse como determinante a la hora de permitir la implantación del uso de vivienda en la planta bajo cubierta. Es por ello que, con el objeto de evitar discriminaciones arbitrarias, se extiende

**ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAREN 1. ALDAKETA PUNTUALA,
HIRIGINTZA ARAUDIKO HAINBAT XEDAPENEI DAGOKIENA.**
1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI,
REFERIDA A DIVERSOS PRECEPTOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

esta posibilidad de implantar el uso de vivienda a todas aquellas plantas bajo cubierta cuyas características posibiliten este uso, tanto de forma independiente como vinculado a la vivienda situada en la planta inmediatamente inferior, y que cumplan las condiciones de habitabilidad y accesibilidad establecidas en la normativa vigente en estas materias.

Por otro lado, también referido a las edificaciones residenciales en suelo urbano, la normativa urbanística vigente no autoriza la nueva implantación de garajes individuales sobre rasante (salvo en viviendas unifamiliares).

Analizado el parque edificado de Ormaiztegi se observa, por un lado, la existencia de abundantes locales cerrados en planta baja, de reducida dimensión, sin utilización alguna, así como una gran demanda social de este tipo de garajes. Teniendo en cuenta que las necesidades de espacios destinados a comercio y usos terciarios están satisfechas en el municipio, y con el objetivo de obtener un mejor aprovechamiento del patrimonio edificado, se propone posibilitar, excepcionalmente y previa justificación de su idoneidad, dicho uso. No obstante, con la intención de mantener los puntos centrales del casco urbano como ámbitos de relación ciudadana, con uso prioritario terciario en las plantas bajas, se limitará esta posibilidad a determinadas zonas.

En lo que al suelo rural se refiere, la norma actual establece, con carácter general, un tamaño mínimo de finca matriz de 2,5 Ha, impidiendo segregaciones que den como resultado fincas de menor superficie. A lo largo de estos años se ha observado que resulta excesiva esta superficie, sobre todo, teniendo en cuenta la orografía y la estructura de la propiedad del suelo rural en Ormaiztegi. Teniendo en cuenta que la normativa supramunicipal vigente establece una unidad mínima de cultivo en el Territorio Histórico de Gipuzkoa en 10.000 m², y no observándose razón de peso alguna que aconseje establecer un tamaño mayor, se ha considerado establecer esta superficie como la superficie mínima a efectos de posibilitar segregaciones.

Aprovechando este "ajuste", se ha estimado oportuno dotar de una redacción más clara al articulado referido a las condiciones de segregación y de continuidad de las fincas en suelo rural.

Siguiendo en suelo rural, el Plan General vigente no contempla (a diferencia de otras especies animales) la posibilidad de implantar instalaciones para guarda de perros en esta categoría de suelo. Se ha observado que existe una creciente demanda de este tipo de instalaciones por parte de ciertos colectivos sociales (cazadores...), ante la necesidad de disponer de espacios acondicionados adecuadamente que permitan dar cobijo a estos animales (en especial perros de caza), tal y como se exige en la normativa vigente sobre tenencia de animales. Así, se propone definir e introducir este uso como un uso rural y se establecen las condiciones para su implantación (ubicación y edificación) en este tipo de suelo.

También referido al suelo rural, el artículo 105, regulador de los usos agrarios no profesionalizados, establece un plazo de 1 año desde la aprobación del Plan para legalizar aquellas txabolas, bordas y refugios de montaña existentes sin licencia municipal. A su vez, indica que para su legalización se deberán de cumplir las condiciones establecidas para las nuevas edificaciones.

**ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAREN 1. ALDAKETA PUNTUALA,
HIRIGINTZA ARAUDIKO HAINBAT XEDAPENEI DAGOKIENA.**
1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI,
REFERIDA A DIVERSOS PRECEPTOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

Pasados 7 años desde la aprobación del Plan y agotado, por lo tanto, el plazo establecido de 1 año sin haberse recibido apenas solicitudes de legalización de este tipo de edificaciones, se considera adecuado mantener la exigencia de legalización pero eliminando el plazo.

De entre las posibles causas que han provocado esta falta de solicitudes de legalización cabe destacar la exigencia del necesario cumplimiento de los requisitos establecidos para las nuevas edificaciones de este tipo. Así, muchas de estas condiciones (dimensiones, uso obligatorio de paredes de madera, desmontabilidad...) no permiten legalizarlas en su estado original (construcciones a base de muros de piedra, dimensiones mayores...).

Se considera que muchas de estas edificaciones forman ya parte del paisaje y patrimonio propio del municipio de Ormaiztegi, aportando un importante valor etnográfico, paisajístico y cultural. Teniendo en cuenta que el cumplimiento de todas las condiciones establecidas para su legalización supone, en muchos de estos casos, su derribo y sustitución, con la consiguiente pérdida de este patrimonio heredado, se propone la consolidación de aquellas txabolas, bordas y refugios de montaña, anteriores a 1954, construidas mediante técnicas de construcción tradicionales (muros de mampostería, estructura interior de madera, cubrición de teja...).

Las txabolas, bordas y refugios de montaña existentes sin licencia municipal, edificadas con posterioridad a 1954, así como aquellas construidas con estructura de madera, deberán de legalizarse (adaptándose, en caso de que no se cumplieran, a las condiciones establecidas en este artículo 105 para las nuevas edificaciones).

Por último, en suelo urbanizable, la ficha urbanística del Area 7 "Antonene" prevé destinar a vivienda tasada todas aquellas edificaciones residenciales no bifamiliares a disponer en el ámbito. Además, propone una ordenación orientativa, en la que se establece que aquellos bloques más cercanos al centro urbano (tipo 1) no dispongan de vivienda en planta baja. Siguiendo las premisas establecidas en esta ficha, mediante Orden Foral 042-LA/2015 de 16 de febrero, se aprobó definitivamente el "Plan Parcial del Sector 7-Antonene".

La evolución del mercado inmobiliario, con un descenso considerable del precio de la vivienda libre por efecto de la crisis económica padecida coincidiendo con en el periodo de vigencia del Plan General, ha provocado que los precios de la vivienda libre y tasada (este último regulado por ley) se hayan equiparado.

Las limitaciones y condiciones establecidas en el derecho de propiedad a las viviendas tasadas se compensaban, en un principio, por el precio inferior de las mismas. Desaparecida esta diferencia, deja de tener sentido la exigencia de prever vivienda tasada.

Es por ello que, teniendo en cuenta, además, que según la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, el Municipio de Ormaiztegi no está obligado a reservar viviendas sometidas a algún régimen de protección pública (población < 3.000 hab.) se propone eliminar esta exigencia.

Por otro lado, como ya se ha mencionado con anterioridad, se considera que el núcleo urbano de Ormaiztegi tiene satisfechas sus necesidades actuales y futuras de locales destinados a comercio, oficinas y equipamiento. Ello queda patente en la cantidad de plantas bajas vacías existentes en el municipio. Es por ello que se considera innecesaria la obligación de reservar para este uso las plantas bajas del nuevo desarrollo urbano en Antonene, por lo que se propone posibilitar también, su uso como vivienda (manteniendo en todo caso, la edificabilidad propuesta por el planeamiento vigente).

**ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAREN 1. ALDAKETA PUNTUALA,
HIRIGINTZA ARAUDIKO HAINBAT XEDAPENEI DAGOKIENA.**
1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI,
REFERIDA A DIVERSOS PRECEPTOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

Teniendo en consideración el interés social de estas propuestas descritas, así como el rango de sus determinaciones, es necesario, además de conveniente y oportuno, promover y elaborar la presente 1ª Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi.

5.- RELACIÓN DE ARTÍCULOS Y FICHAS URBANÍSTICAS AFECTADOS POR LAS MODIFICACIONES

La materialización de los criterios y objetivos descritos con anterioridad, exige la corrección de los siguientes documentos del Plan General de Ordenación Urbana vigente:

DOCUMENTO G: NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL

3. TÍTULO TERCERO. RÉGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

3.3 EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Art. 22 Régimen de ejecución del planeamiento en suelo no urbanizable.

5. TÍTULO QUINTO

5.3 ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN Y USOS APLICABLES EN LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

5.3.2 CONDICIONES REGULADORAS DE USO

Art. 63 Condiciones de uso de los locales de planta baja o entreplanta.

Art. 65 Condiciones de uso de las plantas bajocubierta

5.3.3 CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LOS LOCALES

Art. 70 Condiciones de los locales destinados a garajes

5.7 ORDENANZAS REGULADORAS APLICABLES EN SUELO NO URBANIZABLE

Art. 104 Explotaciones agroganaderas

Art. 105 Usos Agrarios no profesionalizados.

DOCUMENTO E: FICHAS URBANÍSTICAS

Ficha urbanística del sector 7.-"Antonene"

Para la adecuada comprensión de las modificaciones propuestas el documento

**ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAREN 1. ALDAKETA PUNTUALA,
HIRIGINTZA ARAUDIKO HAINBAT XEDAPENEI DAGOKIENA.**
1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI,
REFERIDA A DIVERSOS PRECEPTOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

contiene en primer lugar la documentación vigente (Anejo 1) y la misma documentación modificada (Anejo 2) según los criterios señalados.



Mainer Romo Arizmendi -Arquitecta

Ormaiztegi, Octubre de 2018



Nikolas Barandiaran Contreras -Arquitecto

ANEJO 1: DOCUMENTACIÓN VIGENTE

DOCUMENTO G: NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL

3. TITULO TERCERO.
RÉGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

3.3 EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Art. 22 Régimen de ejecución del planeamiento en suelo no urbanizable.

5. TÍTULO QUINTO

5.3 ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN Y USOS APLICABLES EN LAS
PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

5.3.2 CONDICIONES REGULADORAS DE USO

Art. 63 Condiciones de uso de los locales de planta baja o entreplanta.

Art. 65 Condiciones de uso de las plantas bajocubierta

5.3.3 CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LOS LOCALES

Art. 70 Condiciones de los locales destinados a garajes

5.7 ORDENANZAS REGULADORAS APLICABLES EN SUELO NO URBANIZABLE

Art. 104 Explotaciones agroganaderas

Art. 105 Usos Agrarios no profesionalizados.

DOCUMENTO E: FICHAS URBANÍSTICAS

Ficha urbanística del sector 7.-"Antonene"

**ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAREN 1. ALDAKETA PUNTUALA,
HIRIGINTZA ARAUDIKO HAINBAT XEDAPENEI DAGOKIENA.**
1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI,
REFERIDA A DIVERSOS PRECEPTOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

ANEJO 1

DOCUMENTACIÓN VIGENTE

DOCUMENTO G: NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL

3. TITULO TERCERO.
RÉGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

3.3 EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Art. 22 Régimen de ejecución del planeamiento en suelo no urbanizable.

1. Con carácter general, a los efectos de su obtención, se procederá a la expropiación de aquellos terrenos que, además de clasificados como Suelo No Urbanizable, se destinen a dotaciones públicas, tanto en este mismo Plan General como en el planeamiento y en los proyectos que se formulen en su desarrollo.

2. Parcelaciones en Suelo No Urbanizable.

a) Con carácter general, y sin perjuicio de aquellas que sean consecuencia de actuaciones expropiatorias, las parcelaciones o segregaciones de fincas situadas en Suelo No Urbanizable estarán sujetas a la obligación de la previa obtención de la correspondiente licencia municipal. Esta deberá ajustarse a los criterios de división y demás condiciones que se citan a continuación.

b) Con la excepción que se indica a continuación, las parcelaciones de fincas, que pretendan efectuarse con posterioridad a la aprobación del presente proyecto deberán ajustarse a los siguientes criterios de división:

No se admitirá segregaciones o divisiones de fincas que den como resultado fincas con superficie inferior a 10.000 m², salvo que se garantice su incorporación a otras parcelas colindantes.

De cualquier manera, la finca matriz no quedará con una superficie inferior a 25.000 m². ó 15.000 m². en el caso de que la finca se sitúe en la zona de agricultura intensiva. Cuando la finca se sitúe parcialmente en terrenos de la zona de agricultura intensiva y parcialmente en la zona común, la finca matriz deberá tener una superficie mínima de 25.000 m². que resulte de la suma de metros cuadrados de la zona común y de la zona de agricultura intensiva multiplicados, estos últimos por el coeficiente de 1,66.

c) La implantación de las edificaciones, usos y actividades autorizados en las diversas zonas, requerirá la cumplimentación de la condición de aportación de la parcela mínima exigida desde este Plan General. Dicha parcela quedará a todos los efectos, -registrales, etc.- vinculada a las citadas edificaciones y usos.

d) Cualquiera que sea el fin de las mismas, las segregaciones que pretendan efectuarse con posterioridad a la aprobación de este proyecto, deberán cumplimentar y ajustarse a los siguientes requisitos:

—Las parcelas vinculadas a usos de explotación agraria o a usos forestales, podrán estar configuradas por terrenos espacialmente discontinuos.

—Las parcelas vinculadas a otros usos deberán constituir un todo espacialmente continuo, en el que ha de enclavarse, en su caso, la correspondiente edificación o instalación.

**ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAREN 1. ALDAKETA PUNTUALA,
HIRIGINTZA ARAUDIKO HAINBAT XEDAPENEI DAGOKIENA.**
1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI,
REFERIDA A DIVERSOS PRECEPTOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

ANEJO 1

DOCUMENTACIÓN VIGENTE

e) No podrán efectuarse segregaciones de fincas que impliquen la reducción de su superficie por debajo de los límites de superficie de parcela aportada exigidos en el presente Plan a los efectos de la implantación de usos y construcciones autorizadas, salvo que las porciones segregadas en esas condiciones se agrupen de forma simultánea con otras fincas, cumplimentando las nuevas fincas resultantes dichos límites.

f) Las fincas adscritas a edificaciones construidas con anterioridad a la aprobación de este Plan General, que incumplan las condiciones de parcela aportada mínima aplicables en cada caso, o la de la parcela aportada necesaria en relación al aprovechamiento edificatorio construido, se consolidan en su estado actual.

En esas edificaciones podrán implantarse los usos autorizados en este proyecto. Ahora bien, dichas parcelas no podrán ser objeto de segregaciones.

g) Las segregaciones que se realicen en Suelo No Urbanizable con posterioridad a la aprobación del presente proyecto, en contra de lo dispuesto en este se tendrán por no realizadas a efectos de la implantación de edificaciones y usos autorizados, por lo que el peticionario deberá aportar como única la finca matriz originaria, o en el caso de que la misma sea autorizada, solicitar previamente licencia de parcelación de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General.

5. TÍTULO QUINTO

5.3 ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN Y USOS APLICABLES EN LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

5.3.2 CONDICIONES REGULADORAS DE USO

Art. 63 Condiciones de uso de los locales de planta baja o entreplanta.

1.Las plantas bajas podrán dedicarse a usos residenciales en las siguientes condiciones:

a)Edificaciones nuevas:

Se determinarán desde las fichas individualizadas de cada Área o Sector. Con carácter general, en las edificaciones unifamiliares, aisladas o adosadas.

b)Edificaciones consolidadas:

Se determinará en una Ordenanza Municipal a redactar al efecto, no obstante quedan sujetas al siguiente

Condicionado:

- La superficie útil de dicha vivienda no será, en ningún caso, inferior a 40 m².
- La altura libre del espacio habitado será, como mínimo, 2,50 m.
- Deberá contar al menos con dos huecos de fachada, que sirvan a dos espacios habitables diferenciados.
- Condiciones de habitabilidad:

Se deberán cumplir las condiciones de habitabilidad exigidas con carácter general en este tipo de edificaciones. En función de las características de las actividades en los locales contiguos a la nueva vivienda, bien de las que ya se estén desarrollando en el momento de la solicitud como de las posibles a desarrollar como consecuencia de un futuro cambio de uso, en el proyecto de adecuación a uso residencial deberá técnicamente garantizarse y justificarse la insonorización de esa nueva vivienda.

— Condiciones estéticas:

**ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAREN 1. ALDAKETA PUNTUALA,
HIRIGINTZA ARAUDIKO HAINBAT XEDAPENEI DAGOKIENA.**
1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI,
REFERIDA A DIVERSOS PRECEPTOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

ANEJO 1

DOCUMENTACIÓN VIGENTE

Se deberá resolver el tratamiento de la fachada de la nueva vivienda de forma que se adapte a la composición y los materiales del conjunto del edificio en el que se ubique. El proyecto que se aporte deberá reflejar gráficamente, para todas y cada una de las fachadas, la justificación de esta condición.

— Condiciones de accesibilidad:

El acceso a las nuevas viviendas deberá efectuarse a través de los elementos comunes de circulación interior del edificio en que se ubique. En caso de que dicho acceso no sea posible, se podrá autorizar el que se efectúe desde el espacio no edificado al que da frente, planteándose éste como acceso a uno o más módulos de vivienda.

En el supuesto de que el acceso se efectúe desde el exterior del edificio, se deberá garantizar el cumplimiento de las normas establecidas en el Anejo V «Obras de reforma, ampliación o modificación de las urbanizaciones y edificaciones» del Decreto 68/2.000 de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación».

Estas condiciones, excepcionalmente, podrán eximirse en aquellos casos en los que no sea factible su cumplimiento; cuestión que deberá ser analizada y justificada expresamente por parte de los Servicios Técnicos Municipales en cada caso.

2.Podrán instalarse, en estos locales, usos auxiliares de los usos residenciales localizados en las plantas superiores, con las que constituirán una unidad registral indivisible.

3.Además, los locales de planta baja, podrán dedicarse a los usos terciarios (salvo discotecas y salas de fiesta), de equipamiento comunitario (salvo cementerio) e industrial de 1.ª y 2.ª categoría, con las limitaciones y en las condiciones que en cada caso se establecen.

4.En aquellos casos en los que se autorice expresamente, cabrá la implantación del uso de garaje colectivo, siempre que se disponga de un acceso unificado de vehículos desde la red viaria pública. Quedan, por lo tanto, expresamente prohibidos los garajes con accesos individuales.

Art. 65 Condiciones de uso de las plantas bajocubierta

a) Se destinarán de forma prioritaria a la implantación de los elementos técnicos de las instalaciones y de trasteros anejos a las viviendas del edificio.

b) Así mismo, se podrá autorizar el uso de vivienda en los locales que reúnan condiciones de iluminación, ventilación, altura, etc. en las siguientes condiciones:

— Edificaciones residenciales existentes o consolidadas:

En las edificaciones de sección igual o inferior a PB+3, se permitirá el uso de vivienda, de forma independiente, a las plantas inferiores, siempre que cumpla las condiciones de habitabilidad fijadas en las presentes ordenanzas y tenga resuelta la accesibilidad de acuerdo con el Decreto 68/2000 de 11 de abril del G.V.

En las edificaciones de sección PB+4 se permitirá el uso de vivienda exclusivamente ligado a la vivienda situada en la planta inmediatamente inferior, estableciéndose una relación directa por una escalera interior entre ambas plantas. En el caso de no poder establecerse esta relación directa, no se autorizará su utilización como vivienda.

En las edificaciones con sección superior a PB+4 no se permitirá el uso de vivienda en la planta Bajocubierta.

— En las edificaciones de nueva construcción:

Se establecerá desde la normativa pormenorizada el uso de vivienda en estas plantas.

**ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAREN 1. ALDAKETA PUNTUALA,
HIRIGINTZA ARAUDIKO HAINBAT XEDAPENEI DAGOKIENA.**
1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI,
REFERIDA A DIVERSOS PRECEPTOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

ANEJO 1

DOCUMENTACIÓN VIGENTE

5.3.3 CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LOS LOCALES

Art. 70 Condiciones de los locales destinados a garajes

Las normas contenidas en el presente serán de obligado cumplimiento en los edificios existentes, salvo justificación expresa de imposibilidad de cumplimiento.

a) Con carácter general, se implantará el uso de garaje en las plantas bajo rasante.

b) No se permite la nueva implantación de garajes individuales sobre la rasante, con la excepción de su disposición en viviendas unifamiliares

c) La ejecución de garajes en planta baja sólo podrá efectuarse cuando éstos dispongan de una capacidad para cinco o más plazas y cuenten con un acceso único desde la vía pública.

d) Los edificios de vivienda de nueva planta dispondrán de garajes para vehículos, salvo que se justifique que no sea procedente su ejecución por las características de la parcela.

e) Se dispondrá de al menos 1,5 plazas de garaje por vivienda y 1 plaza por cada 100 m² de bajo comercial.

f) El Ayuntamiento podrá denegar el permiso de instalación de garajes en el caso de que se acceda a los mismos a través de vías que, por su nivel de circulación, por la necesidad de invasión de espacios públicos en una longitud superior a los 4 m, o por otras razones urbanísticas singulares, resulten inapropiadas para ello. Al efecto, se dispondrá siempre de los accesos en aquellos lugares que resulten más adecuados desde el punto de vista de la funcionalidad pública del entorno.

g) Las condiciones de funcionalidad aplicables a los locales destinados al uso de garaje son:

Superficie y dimensiones mínimas:

— La superficie mínima útil de los garajes será de 20 m² por vehículo, incluida la superficie de rodadura.

— Dimensiones mínimas de las plazas:

Plazas abiertas: 5,00 x 2,20 m.

Plazas cerradas: 5,00 x 2,50 m.

Plazas reservadas a minusválidos: 5,00 x 3,60 m.

Altura libre mínima: La altura libre mínima será de 2,20 m en el conjunto del local.

Accesos:

— Los garajes deberán tener un acceso con una anchura mínima de 3,00 m para garajes de hasta 30 plazas y de 5,00 m para el resto de garajes. Este último podrá desdoblarse en dos accesos independientes de 3,00 m de anchura mínima.

— Las rampas de garaje tendrán una pendiente máxima, en tramos rectos del 18%; y en los tramos curvos del 14%.

— Todos los garajes dispondrán de una meseta con una anchura igual o superior a la del acceso reglamentario, antes de comenzar la rampa, de 5,00 m, sin incluir en esta superficie la de uso público; se resolverán con una pendiente máxima del 4%.

— La altura libre suelo-techo en esta zona de meseta en el caso de estar cubierta, será como mínimo de 2,40 m y los puntos más bajos en el umbral bajo viga de 2,20 m.

— El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso deberá disponer de un vestíbulo de aislamiento intermedio, con puertas blindadas, que cumplan el CTE-SI, de cierre automático excepto cuando se trata de garajes de viviendas unifamiliares. Si el local alberga a más de 30 vehículos, dispondrá de acceso independiente para peatones de un ancho mínimo de 1,00 m.

— En los garajes de hasta 30 plazas, podrá sustituirse la rampa de acceso por un elevador o montacargas, debiendo disponerse en tal caso una meseta de salida de características similares a las exigidas cuando se dispone de rampa.

— Los pasillos de rodadura de acceso a las plazas de aparcamiento en hilera serán de 3,00 m; en caso de aparcamiento en batería serán de 4,50 m.

**ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAREN 1. ALDAKETA PUNTUALA,
HIRIGINTZA ARAUDIKO HAINBAT XEDAPENEI DAGOKIENA.**
1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI,
REFERIDA A DIVERSOS PRECEPTOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

ANEJO 1

DOCUMENTACIÓN VIGENTE

— En el caso de que las rampas de acceso y salida y las calles de circulación presten servicio a garajes de diferentes edificios, será exigible la constitución de servidumbres recíprocas que garanticen su funcionalidad y que, previa la aprobación de su régimen por el Ayuntamiento, habrán de inscribirse en el Registro de la Propiedad.

— Ventilación:

En los locales destinados a usos de garaje, la ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores y gases. Se hará por medio de patios o chimeneas previstos para su ventilación exclusiva, y a esos patios o chimeneas no abrirán más huecos que los del garaje. Las chimeneas sobrepasarán 1,00 m la altura de la cubierta.

La ventilación se diseñarán de conformidad con lo determinado en los correspondientes documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación y Normativa Vigente.

Garaje en viviendas unifamiliares: Se admiten las siguientes condiciones de los garajes anexos:

- Las dimensiones mínimas de las plazas serán de 2,55 m de anchura y 4,80 m de longitud.
- El ancho mínimo del camino de acceso y de la rampa, si la hubiese, será de 2,70 m.
- La espera o meseta de rampa será, como mínimo de 2,70 m por 3,50 m.
- Se admite la ventilación natural por comunicación directa del garaje con el exterior.
- Deberá disponer de desagüe o pozo filtrante a la red.

5.7 ORDENANZAS REGULADORAS APLICABLES EN SUELO NO URBANIZABLE

Art. 104 Explotaciones agroganaderas

1. Definición:

Se entiende por tal, el conjunto organizado de bienes y derechos para la explotación del suelo rural.

Se consideran actividades de producción agraria las siguientes:

- Actividades agrícolas, incluidas la floricultura, los cultivos in vitro, los micológicos y los hidropónicos.
- Las actividades forestales, extracción de madera y leña, la producción y/o recolección de plantas y frutos o semillas forestales y las actividades extractivas que, excluidas las mineras e hidrológicas, tengan como base superficial el monte.
- Las actividades ganaderas incluidas la avicultura, cunicultura, apicultura y las de las granjas dedicadas a la incubación de huevos y la cría de animales para peletería o la producción de especies cinegéticas.
- Las actividades de piscifactoría y los cultivos marinos.

No se consideran actividades agroganaderas, entre otros:

- Las empresas auxiliares agrarias, que no poseyendo tierras, cooperen en la producción agraria mediante venta o prestación de maquinaria agrícola o cualquier otro servicio empleado usualmente.
- Las perrerías, comercios de animales, mataderos o similares.
- La explotación de parque zoológico, tanto con animales cautivos como en semicautividad.
- Los criaderos de animales de compañía.

2. Tramitación:

A los efectos de lo dispuesto en este Plan General y, particularmente, en lo referente a la implantación de edificaciones o instalaciones vinculadas a explotaciones agroganaderas deberán ajustarse al condicionado del Departamento de la Excm. Diputación Foral de Gipuzkoa competente en materia de agricultura. Las explotaciones ganaderas de nueva instalación que requieran la obtención de la licencia de actividad prevista en la Ley 3/1998 de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, deberán cumplir la correspondiente normativa vigente. En la actualidad dicha normativa está representada por el Decreto 515/2009, de 22 de setiembre, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas. Las explotaciones ganaderas exentas de la obtención de la licencia de actividad según el Decreto 165/1999, de 9 de marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de licencia de actividad prevista en la Ley la Ley de Protección del Medio Ambiente deberán cumplir con lo establecido en el Anexo IV de este mismo Decreto, que ha sido también modificado por el Decreto 515/2009, de 22 de setiembre (Disposición adicional tercera).

3. Parcela mínima y parcelación:

**ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAREN 1. ALDAKETA PUNTUALA,
HIRIGINTZA ARAUDIKO HAINBAT XEDAPENEI DAGOKIENA.**
1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI,
REFERIDA A DIVERSOS PRECEPTOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

ANEJO 1

DOCUMENTACIÓN VIGENTE

La superficie mínima de terreno o terrenos adscritos a la implantación de una nueva explotación agroganadera será, con carácter general, de 2,5 Has.

Se admitirán unidades de explotación con superficie inferior a 2,5 Has. pero superior a 1,5 Has en la zona de agricultura intensiva, que acrediten la rentabilidad de la explotación en base a la utilización de técnicas intensivas o similares, justificada por un certificado del Departamento de la Excma. Diputación Foral de Gipuzkoa competente en materia de agricultura.

No se admitirán segregaciones o divisiones de fincas que den, como resultado, fincas con superficie inferior a 1 Ha. salvo que se garantice su incorporación a otras parcelas colindantes. De cualquier manera, la finca matriz no podrá quedar con una superficie inferior a 2,5 Has.

Cuando la finca se sitúe, parcialmente, en terrenos de la zona de agricultura intensiva y parcialmente en la zona común, la finca matriz deberá tener una superficie mínima de 25.000 m². que resulten de la suma de m² en zona común y la superficie de zona de agricultura intensiva multiplicados por el coeficiente de equivalencia de 1,66.

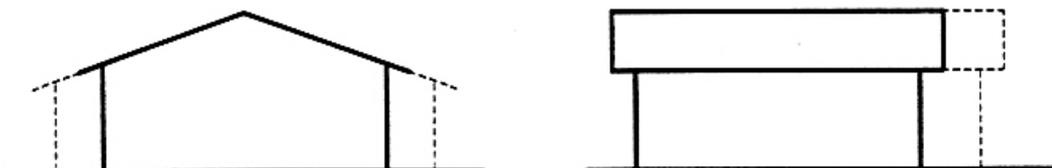
4. Condiciones generales de edificación y urbanización:

a) Se prohíbe el uso de vivienda unifamiliar, bifamiliar o colectiva no vinculada a la explotación agroganadera.

b) Las edificaciones cumplimentarán las condiciones generales exigidas en esta normativa.

c) Ampliación, mejora, reparación o consolidación de los edificios de vivienda existentes:

— Cuando exista ya un caserío o edificación de uso residencial en la explotación agroganadera, se podrá ampliar con una superficie máxima de 20% de la actual ocupación en planta, con desarrollo que mantenga la línea de perfil del actual caserío según los siguientes esquemas:



— Se justificará la necesidad de ampliación en función de las necesidades de explotación de la unidad agroganadera.

— La edificación resultante tendrá un máximo de dos viviendas y no supondrá ninguna división parcelaria.

— Las construcciones auxiliares, destinadas a otros usos, se dispondrán, preferentemente, englobadas o adosadas al edificio principal y, en su construcción, se utilizarán materiales y soluciones arquitectónicas que armonicen con aquel.

— Las construcciones que, por condiciones de confort o salubridad, como establos, granjas o similares, hicieran necesaria una separación de los usos residenciales, será autorizados en disposición exenta.

— Las ampliaciones, restauraciones o renovaciones conllevarán la desaparición de txabolas, añadidos precarios y tejavanas próximos al mismo, de forma que mejore el aspecto del conjunto y su entorno.

— Por otra parte, en caso de existir elementos de interés incluidos en el catálogo, deberán conservarse o reutilizarse, siempre que se proceda a la sustitución de la edificación. En este supuesto, el edificio se reconstruirá en la misma ubicación.

d) Reconstrucción de viviendas en ruina.

— Podrá reconstruirse aquellas edificaciones destinadas a vivienda que se encuentren en ruina, siempre que la parcela en la que se sitúa alcance una dimensión mínima de 1,5 Has. El máximo será de dos viviendas por explotación, en edificación bifamiliar.

**ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAREN 1. ALDAKETA PUNTUALA,
HIRIGINTZA ARAUDIKO HAINBAT XEDAPENEI DAGOKIENA.**
1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI,
REFERIDA A DIVERSOS PRECEPTOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

ANEJO 1

DOCUMENTACIÓN VIGENTE

— En ningún caso será autorizables los restos de muros de edificaciones que no alcancen la cumbrera de las primitivas y, en general, cuantos restos no permitan conocer la planta general del inmueble general ni permitan reconocer la edificabilidad real total de éste.

En ningún caso se podrá considerar como rehabilitación de caseríos, la reforma o rehabilitación para uso residencial de edificaciones situadas en el suelo no urbanizable que no hubieran sido legalmente destinadas a usos residenciales con anterioridad.

— La obra de reconstrucción en todo caso deberá respetar, como máxima, la composición volumétrica del inmueble original.

— Podrá modificarse su ubicación si, por razones higiénico-sanitarias o paisajísticas lo hicieran recomendable.

— La reconstrucción conllevará la desaparición de txabolas o añadidos precarios que se ubiquen en la parcela.

Se deberá cumplir con lo establecido en el 30. «Reconstrucción de caseríos y su autorización» de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

e)Sustitución de las edificaciones existentes.

— En el caso de la existencia de un edificio residencial, que por razones justificadas no reúna las condiciones apropiadas para su reforma o rehabilitación, existe la posibilidad de su sustitución por un edificio residencial de nueva construcción que se ubicará en el mismo lugar que el anterior, o en un radio de 50 m. alrededor de éste, pudiendo el Ayuntamiento determinar el lugar más idóneo.

— En sus características físicas se ajustará a las determinaciones fijadas para las nuevas edificaciones, que se señalan en los apartados 5, 6 y 7 del presente artículo.

5.Implantación de nuevas explotaciones agroganaderas:

Se ajustarán a las condiciones establecidas en los apartados 1, 2, 3 y 4 (a y b) del presente artículo.

6.Usos residenciales en las nuevas explotaciones agroganaderas:

Se autoriza un máximo de dos (2) viviendas por cada explotación, en las siguientes condiciones:

— Ocupación en planta: Mínima 100 m².
Máxima: 200 m² en Unifamiliares.
400 m² en Bifamiliares.

— En esta ocupación en planta se incluyen los usos auxiliares, garajes, almacenes para aperos, etc. que se ubicarán dentro del edificio de nueva construcción.

— No se admitirán, en estas implantaciones, la construcción de txabolas, tejavanas, etc. fuera de la edificación principal y, así mismo, la nueva construcción conllevará la desaparición de este tipo de edificaciones que pudieran existir en la parcela.

— Se autoriza la implantación de usos de agroturismo en estas mismas edificaciones.

— Deberán disponer de los servicios de agua, saneamiento, electricidad, etc. necesarios.

— Se ubicarán, exclusivamente, en la zona agroganadera general delimitada en el correspondiente plano, Calificación del Suelo No Urbanizable.

Se deberá cumplir con lo establecido en el 31.-» Otorgamiento de licencias y documentación de actos de construcción y edificación de nueva planta de vivienda vinculada a explotación económica hortícola o ganadera» de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

7.Construcciones destinadas a la explotación agroganadera.

a)Se consideran todas las construcciones de carácter fijo o estable destinadas directamente a usos de explotación agraria y a usos complementarios y auxiliares de los mismos como cuadras, establos, bodegas, pajares, silos, edificaciones para guarda de maquinaria agrícola, etc. a excepción de los usos residenciales.

b)Se entenderá consolidadas las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de la presente normativa, destinadas a estos usos y no declaradas «fuera de ordenación».

A efectos de ampliación o sustitución, serán de aplicación las condiciones establecidas para las nuevas edificaciones destinadas a explotaciones agroganaderas sin uso residencial que se señalan en el apartado 7c del presente artículo.

c)Nuevas edificaciones destinadas a usos no residenciales y destinadas a la explotación ganadera;

Las nuevas edificaciones destinadas a los usos establecidos en el apartado 7.a del presente artículo, cumplirán las siguientes condiciones:

— Superficie mínima de la parcela receptora: 5.000 m².

— Ocupación máxima: 15% de la parcela receptora, sin superar un máximo de 1.000 m².

**ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAREN 1. ALDAKETA PUNTUALA,
HIRIGINTZA ARAUDIKO HAINBAT XEDAPENEI DAGOKIENA.**
1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI,
REFERIDA A DIVERSOS PRECEPTOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

ANEJO 1

DOCUMENTACIÓN VIGENTE

- Altura máxima: 7,00 m.
- Longitud máxima de la edificación: 40,00 m.

Se ubicarán exclusivamente en la zona agroganadera general.

Se deberán garantizar condiciones higiénico-sanitarias adecuadas y el cumplimiento de los requisitos de recogida y depuración establecidas en el presente Plan General.

Separaciones mínimas (Decreto 515/2009, de 22 de setiembre, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas).

d) Implantación de invernaderos.

Se ajustará a las siguientes condiciones:

- Se podrán ubicar en las zonas agroganaderas generales y agroganadera intensiva.
- Se desarrollarán en una sola planta y la altura máxima será de 4,00 m.
- La separación al límite de parcela será de 5,00 m. y a las edificaciones situadas en otras fincas rústicas de 20,00 m.
- Ocupación máxima de la parcela (El conjunto de determinaciones e índices de ocupación establecidos se entenderán referidos a la parcela físicamente receptora del invernadero):
 - * < 5.000 m² 20%.
 - * > 5.000 m² y < 20.000 m² 1.000 m² ó 10%.
 - * > 20.000 m² 2.000 m² ó 5%.
- Para su implantación deberá mediar informe favorable de los organismos que tengan competencia sobre los diversos aspectos de la misma.
- En el caso de que la ocupación supere los 2.000 m²., se deberán aplicar medidas para atenuar el impacto paisajístico que se reflejarán en el correspondiente proyecto.

Art. 105 Usos Agrarios no profesionalizados.

1. Se entenderá como tales los aprovechamientos agroganaderas de terrenos cuya explotación es insuficiente para el mantenimiento exclusivo de su explotador.

2. Las txabolas, bordas o refugios de montaña existentes sin la correspondiente licencia municipal, deberán legalizar su situación en el plazo de un año desde la aprobación de la presente normativa. En caso contrario, se considerarán fuera de ordenación y, el Ayuntamiento, podrá proceder a su derribo con cargo al propietario. Para su legalización deberá cumplimentarse las condiciones establecidas para las nuevas edificaciones que se señalan a continuación:

3. Superficies mínimas de la parcela y superficie máxima edificable:

a) Fruticultura:

- Superficie mínima: 2.000 m².
- Edificable: 8 m² de chabola para guarda de aperos.

b) Horticultura:

- Superficie mínima: 100 m² de huerta.
- Edificable: 8 m².

c) Ganadería:

Ganado mayor extensivo:

- Superficie mínima: 5.000 m².
- Edificable: 6 m² por cabeza, hasta un máximo de 70 m².

Ovejas:

**ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAREN 1. ALDAKETA PUNTUALA,
HIRIGINTZA ARAUDIKO HAINBAT XEDAPENEI DAGOKIENA.**
1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI,
REFERIDA A DIVERSOS PRECEPTOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

ANEJO 1

DOCUMENTACIÓN VIGENTE

- Superficie mínima: 5.000 m².
- Edificable: 1,5 m² por cabeza, hasta un máximo de 70 m².

Aves, conejos y similares:

- Superficie mínima: 1.000 m².
- Edificable: 0,5 m² por cabeza, hasta un máximo de 12 m².

4. Condiciones de las parcelas.

- a) Deberá lindar con algún camino acondicionado y tener acceso al mismo.
- b) Si precisare de una fuente de agua, deberá tenerla con anterioridad. En caso contrario, cada interesado/a deberá conseguirla. No se podrán, en ningún caso, realizar nuevas acometidas a la red de agua municipal.
- c) El terreno será parte de una parcela no discontinua.
- d) En cada parcela, sólo se podrá edificar una chabola.

5. Se situarán en aquellos lugares de la parcela en el que la incidencia del paisaje sea mínima, lo que se delimitará siempre en función del dictamen del servicio técnico del Ayuntamiento y la Comisión de Urbanismo.

— La separación mínima a los límites de la parcela será de 5,00 m., pudiendo, en el caso de llegar a un acuerdo con el colindante, construirse en el borde de la parcela y unificar la txabola con el colindante.

— La separación mínima a caminos y cursos de agua será la establecida en la Norma Foral de Carreteras y el PTS de Cauces y Ríos, respectivamente y la separación mínima a edificaciones ajenas a la propia parcela de 50,00 m.

6. Cercados.

Los cercados de las parcelas deberán de realizarse con permiso del Ayuntamiento. La cerca de alambre queda prohibida a excepción de cierres para ganado y en estos casos deberá realizarse mediante estacas de madera de una altura máxima de 1,5 m.

7. Condiciones: En ningún momento podrá utilizarse como vivienda permanente o temporal, prohibiéndose, expresamente, las instalaciones de electricidad y saneamiento.

a) En general:

- Que sean fácilmente desmontables.
- Ubicación: El Ayuntamiento delimitará la ubicación más adecuada, siempre en función del dictamen del servicio técnico.
- Altura máxima: Como máximo 3 metros. Excepcionalmente se analizará cada uno de los casos y las características del terreno donde se ubique, pudiéndose ampliar tanto la altura como el perfil en función del informe del Técnico Municipal.
- Tejado: A 2 aguas.(Se admitirá a una agua, si por las características del lugar se considerase más apropiado).
- Materiales:

Hormigón: Sólo se admitirá en la solera de escaso espesor y cimentaciones superficiales ligeras.

Paredes: De madera. (Sólo se admitirá de bloque de hormigón si es raseada y pintada y como máximo de una altura de 1,5 metros).

**ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAREN 1. ALDAKETA PUNTUALA,
HIRIGINTZA ARAUDIKO HAINBAT XEDAPENEI DAGOKIENA.**
1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI,
REFERIDA A DIVERSOS PRECEPTOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

ANEJO 1

DOCUMENTACIÓN VIGENTE

Tejado: Placa roja de ondas.
Estructura del tejado: Sólo se admitirá de madera.
Quedan prohibidos:
Forjados de hormigón y losas de cimentación.
Puertas de hierro.
Tejados planos.

b) Condiciones especiales:

— Las chabolas para el ganado extensivo, deberán ser abiertas como mínimo por uno de los lados.

8. Licencias.

Las licencias otorgadas al amparo de este artículo, serán provisionales, pudiendo ser demolidas sin derecho a indemnización, a tenor de lo dispuesto en el art. 58.2 del R.D. 1.346/76 que regula la Ley del suelo.

Para obtener la pertinente licencia de obras, los solicitantes deberán de cumplir los siguientes requisitos:

- Deberá de presentar, junto con la solicitud, un plano, donde se señale la ubicación de la chabola y un dibujo, donde se señale la altura y superficie de la misma.
- Presentar un aval de 600 euros con anterioridad al comienzo de las obras, como garantía de que la chabola será utilizada según lo dispuesto en la presente ordenanza.

9. Otras condiciones.

- Todos los animales deberán de estar identificados e inscritos en el registro pertinente.
- La chabola tendrá vigencia mientras se mantenga su uso, en caso contrario, perderá los derechos obtenidos por medio de la licencia.
- Para que la chabola quede lo más oculta posible, el Ayuntamiento podrá obligar a la plantación de los árboles que estime convenientes.
- Las edificaciones que se construyan en desacuerdo con esta Ordenanza, serán derribadas por el Ayuntamiento, a costa del propietario, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 184 de la Ley del Suelo y art. 29 del Reglamento de Disciplina Urbanística.
- Podrá autorizarse la reconstrucción de las edificaciones existentes (chabolas y cobertizos), siendo posible su ubicación en emplazamientos diferentes a los actuales en base a criterios de utilidad pública o interés social.

**ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAREN 1. ALDAKETA PUNTUALA,
HIRIGINTZA ARAUDIKO HAINBAT XEDAPENEI DAGOKIENA.**
1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI,
REFERIDA A DIVERSOS PRECEPTOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

ANEJO 1

DOCUMENTACIÓN VIGENTE

DOCUMENTO E: FICHAS URBANÍSTICAS

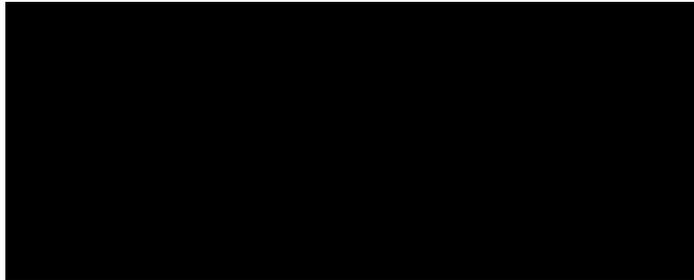
Ficha urbanística del sector 7.-"Antonene"

FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR

7.- "ANTONENE"

DATOS GENERALES

CLASIFICACION	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	SUPERFICIE TOTAL	28.768 m2.
CALIFICACIÓN	RESIDENCIAL	SUPERFICIE NETA	28.194 m2.



AREA	SUPERFICIE AFECTADA	TIPO DE ACTUACION	Nº DE VIVIENDAS		
			ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL
		NUEVO		146	146
		DESARROLLO			
TOTAL	28.768 m2.			146	146
EDIFICABILIDAD 0,65m2/m2				51,78 Viv/Ha	
EN ESTE AREA SE ADMITE UN AUMENTO DE VIVIENDAS DEL 10%					

A.I. 7 SUPERFICIE 28.768m2. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

▪ **Objetivos:**

Creación de un nuevo Sector que nos absorba los crecimientos residenciales previstos y contribuya a la dotación de equipamientos de una forma importante.

Desarrollo que nos enlaza el actual núcleo residencial central con la zona de equipamientos, polideportivo, escuelas, piscinas, etc, completándose la trama urbana.

Dar continuidad a Zumalakarregi kalea, conformándose un eje viario, peatonal y de bidegorri, uniendo las áreas.-Erdialdea y Zubipe.

Disposición de un espacio de plaza, de dimensiones importantes, colocada de manera centrada en el Sector.

La vivienda será tasada, a excepción de las bifamiliares.

▪ **Condiciones de planeamiento y urbanización:**

La ordenación grafiada es a título orientativo.

Se redactará un Plan Parcial, Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), Proyecto de Urbanización, Estatutos y Bases de Concertación o Proyecto de Reparcelación, según proceda.

Sistema de Actuación: Concertación.

Si, con anterioridad a la ejecución del Sector por los propietarios, el Ayuntamiento estimase necesaria la ejecución de las obras de urbanización total o parcial o construir parte del equipamiento, se deberá cumplir lo establecido en el art.188 de la Ley 2/2006 del 30 de junio.

Correrá, por cuenta de los promotores del Area, sufragar la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro de los límites de la misma.

Se sufragarán las conexiones con las infraestructuras exteriores, aun cuando se sitúen fuera de los límites del Sector.

Se cumplimentará la cesión del 15% de la edificabilidad urbanística media al Ayuntamiento.

Coeficientes de ponderación de usos:

Vivienda bloque libre: 1,998

Vivienda bifamiliar libre: 1.498

Vivienda tasada: 1

Anexos libre: 0,22

Anexos tasada: 0,18

PB comercial: 0,57

▪ **Condiciones de edificación:**

Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 18.247,5m2., en el conjunto se contabilizan vuelos y espacios bajocubierta, no se contabiliza el semisótano.

Se autoriza la construcción de dos plantas de sótano sin que sobrepase la línea de parcela privada, lo cual supone aproximadamente 4232 m2. cada planta (8464 m2. entre sótano y semisótano)

Los vuelos máximos se fijan en 1,00 m., pudiendo desarrollarse en toda la longitud de la fachada, exceptuando en PB. El porcentaje de vuelos cerrados no superará el 50%.

Pendiente máxima de cubierta el 35%, a dos, tres o cuatro aguas. Se admiten, opcionalmente, terrazas en el BC. sin que sobresalgan, elementos de las mismas, de la línea de pendiente de la cubierta. Se admite la cubierta plana

Loa aleros tendrán un vuelo máximo de 1,50 m., contabilizados desde el cierre de la fachada.

En la ordenación orientativa dibujada los datos hipotéticos sería los siguientes

Bloques 1: Ocupación máxima en planta 608m2 de los cuales 114m2 corresponden a porches. Edificabilidad 2.888m2 de los cuales 2.396m2 corresponden a vivienda.

Sección: S + PB + 3 + BC.(2º sótano opcional). Con altura máxima de alero de 13,50 m. Número de viviendas: 22.

Número de unidades de este tipo de bloque: 2.

Tipo de vivienda: Tasada.

Bloques 1´: Ocupación máxima en planta 608m2 de los cuales Edificabilidad 2.888m2 de los cuales 2.396m2 corresponden a vivienda.

Sección: S + PB + 3 + BC.(2º sótano opcional). Con altura máxima de alero de 13,50 m. Número de viviendas: 22.

Número de unidades de este tipo de bloque: 2.

Tipo de vivienda: Tasada.

Bloques 2: Ocupación máxima en planta 350m2 . Edificabilidad 1582.25m2 de los cuales la totalidad corresponden a vivienda.

Sección: SS + 3 + BC.(sótano opcional). Con altura máxima de alero de 12.60 m. Número de viviendas: 16.

Número de unidades de este tipo de bloque: 3.

Tipo de vivienda: Tasada.

Bloques 3 (bifamiliares): Ocupación máxima en planta 150m2 . Edificabilidad 389.75m2 de los cuales la totalidad corresponden a vivienda.

Sección: SS + PB + 1 + BC.(sótano opcional). Con altura máxima de alero de 6,00 m. Número de viviendas: 2.

Número de unidades de este tipo de bloque: 5.

Tipo de vivienda: Libre.

▪ **Condiciones de uso:**

Las plantas sótano o semisótano se destinarán, exclusivamente, a guardería de vehículos ligeros, trasteros o servicios e instalaciones comunes de la edificación.

Las plantas bajas se destinarán a comercio, oficinas o equipamiento en los bloques tipo 1. Podrán dedicarse a vivienda, en los bloques tipo 2 y 3, además de a portales, cuartos de instalaciones comunes, oficinas, comercios o equipamientos.

Las plantas de pisos se destinarán a viviendas, oficinas o equipamientos.

Las plantas bajocubierta podrán destinarse a vivienda, además de a trasteros o servicios en instalaciones comunes propias del bloque.

▪ **Plazos para el desarrollo del planeamiento:**

Se establecen los siguientes plazos para la elaboración del planeamiento :

Plan Parcial: 3 meses a partir de la aprobación del Plan General.

Programa de Actuación Urbanizadora: 3 meses a partir de la aprobación de las Plan General.

▪ **Tipo de área acústica:**

A. 2. Sectores del territorio con predominio de uso residencial (Nuevos desarrollos residenciales).

Objetivos de calidad acústica aplicables

Tipos de áreas acústicas		Indices de ruido		
		Ld	Le	Ln
A. Uso residencial	A.2. Nuevos desarrollos	60	60	50

Se realizará un Estudio Acústico Pormenorizado con la redacción del Plan Parcial. Dicho estudio analizará los niveles acústicos esperados, así como niveles de ruido en fachada y establecerá las medidas preventivas y correctoras necesarias para asegurar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en los nuevos desarrollos residenciales previstos.

CONDICIONANTES Y MEDIDAS CORRECTORAS MEDIOAMBIENTALES

Dominio Público Hidráulico

Se deberá justificar el cumplimiento de lo dispuesto en el art.9 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico respecto a la zona de flujo preferente (RD 846/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero). El organismo competente (Confederación Hidrográfica del Cantábrico) determinará la documentación exigible para la justificación del citado artículo.

Criterios de diseño

El planeamiento de desarrollo deberá tener en cuenta como criterios de diseño:

- La limitación de las áreas pavimentables no permeables.
- Se restaurará la vegetación arbórea en las zonas de mayor pendiente, al oeste del sector, que se destinarán a espacio público.
- Los horizontes edáficos de mayor valor que van a perderse se acopiarán convenientemente y se utilizarán en las labores de restauración y ajardinamiento del propio ámbito, o en caso de existir excedentes su utilización en actuaciones cercanas.

Conexión ciclista-peatonal

Las características de la vía ciclista-peatonal se ajustarán a las recomendaciones realizadas por el Manual para las vías ciclistas de Gipuzkoa (Diputación Foral de Gipuzkoa, 2006). Se asegurará la conexión de este ramal con el resto de la red local.

Patrimonio Cultural

Sin perjuicio del cumplimiento de otras disposiciones de la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco, si en el transcurso de cualquier actuación en el ámbito se produjera algún hallazgo que suponga un indicio de carácter arqueológico, se suspenderán preventivamente los trabajos en la zona y se informará inmediatamente al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, que será quien indique las medidas que se deben adoptar.

ANEJO 2: DOCUMENTACIÓN MODIFICADA
--

DOCUMENTO G: NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL

3. TÍTULO TERCERO.
RÉGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

3.3 EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Art. 22 Régimen de ejecución del planeamiento en suelo no urbanizable.

5. TÍTULO QUINTO

5.3 ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN Y USOS APLICABLES EN LAS
PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

5.3.2 CONDICIONES REGULADORAS DE USO

Art. 63 Condiciones de uso de los locales de planta baja o entreplanta.

Art. 65 Condiciones de uso de las plantas bajocubierta

5.3.3 CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LOS LOCALES

Art. 70 Condiciones de los locales destinados a garajes

5.7 ORDENANZAS REGULADORAS APLICABLES EN SUELO NO URBANIZABLE

Art. 104 Explotaciones agroganaderas.

Art. 105 Usos Agrarios no profesionalizados y otros usos.

DOCUMENTO E: FICHAS URBANÍSTICAS

Ficha urbanística del sector 7.-"Antonene"

**ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAREN 1. ALDAKETA PUNTUALA,
HIRIGINTZA ARAUDIKO HAINBAT XEDAPENEI DAGOKIENA.**
1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI,
REFERIDA A DIVERSOS PRECEPTOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

ANEJO 2

DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

DOCUMENTO G: NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL

3. TITULO TERCERO.

RÉGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

3.3 EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Art. 22 Régimen de ejecución del planeamiento en suelo no urbanizable.

1. Con carácter general, a los efectos de su obtención, se procederá a la expropiación de aquellos terrenos que, además de clasificados como Suelo No Urbanizable, se destinen a dotaciones públicas, tanto en este mismo Plan General como en el planeamiento y en los proyectos que se formulen en su desarrollo.

2. Parcelaciones en Suelo No Urbanizable.

a) Con carácter general, y sin perjuicio de aquellas que sean consecuencia de actuaciones expropiatorias, las parcelaciones o segregaciones de fincas situadas en Suelo No Urbanizable estarán sujetas a la obligación de la previa obtención de la correspondiente licencia municipal. Esta deberá ajustarse a los criterios de división y demás condiciones establecidas tanto en la legislación vigente en la materia, como en este Plan y en el Planeamiento Especial que, en su caso, se formule en su desarrollo.

b) Sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones a las que se hace referencia en los siguientes apartados, las parcelaciones de terrenos clasificados como suelo no urbanizable que pretendan efectuarse con posterioridad a la aprobación de este Plan General deberán adecuarse a la condición de que, con carácter general, la superficie mínima de las fincas resultantes de la segregación no será inferior a la de la unidad mínima de cultivo, establecida en 10.000 m² para el Territorio Histórico de Gipuzkoa (Art.7 Decreto 168, de 8 de julio de 1997, por el que se regulan las explotaciones agrarias prioritarias den la Comunidad Autónoma del País Vasco).

c) Excepcionalmente, se autorizará la parcelación de fincas con criterios diversos a los expuestos en los apartados anteriores, incluida la configuración de nuevas fincas con superficie inferior a la mencionada, en el supuesto de que las parcelaciones resultantes se adecuen a todos o a alguno de los criterios siguientes:

- Tratarse de segregaciones planteadas con el fin de que determinadas partes de la finca afectada vayan a agruparse de forma simultánea a otras fincas colindantes; siempre que como resultado, tanto la finca que se divide o segrega como la colindante, no resulte de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.

- Tratarse de actuaciones que, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, pueden justificar la división de terrenos con superficie inferior a la de la unidad mínima de cultivo(Art. 25 de la Ley de 4 de Julio de 1995 de modernización de las explotaciones agrarias)

- Ser resultado de actuaciones urbanísticas que conlleven la clasificación de parte de los terrenos de la finca como suelo urbano o urbanizable, y del resto como suelo no urbanizable, cualquiera que sea la superficie de éstos.

**ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAREN 1. ALDAKETA PUNTUALA,
HIRIGINTZA ARAUDIKO HAINBAT XEDAPENEI DAGOKIENA.**

**1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI,
REFERIDA A DIVERSOS PRECEPTOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.**

ANEJO 2

DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

- Ser resultado de actuaciones acordes con las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación del territorio definitivamente aprobados, así como en el propio planeamiento urbanístico vigente (infraestructuras de comunicación; obras públicas e infraestructuras de servicios urbanos; reservas de terrenos para su incorporación al patrimonio público de suelo; ejecución de propuestas de carácter agrario; ejecución de propuestas de carácter ambiental; ejecución de medidas para prevenir, eliminar, etc. riesgos - inundaciones, desprendimientos ... -, etc.), con independencia de que las mismas estén asociadas o no a cambios de la clasificación urbanística de los terrenos de la finca, e incluso en el supuesto de que todos ellos estén y continúen clasificados como suelo no urbanizable.

d) La implantación de las edificaciones, usos y actividades autorizados en las diversas zonas, requerirá la cumplimentación de la condición de aportación de la parcela mínima exigida desde este Plan General. Dicha parcela quedará a todos los efectos, -registrales, etc.- vinculada a las citadas edificaciones y usos.

e) Cualquiera que sea el fin de las mismas, las segregaciones que pretendan efectuarse con posterioridad a la aprobación de este proyecto, deberán cumplimentar y ajustarse a los siguientes requisitos:

—Las parcelas vinculadas a usos de explotación agraria o a usos forestales, podrán estar configuradas por terrenos espacialmente discontinuos. En todo caso, siempre que la implantación de algunos de esos usos, así como de las edificaciones e instalaciones asociadas a los mismos, se condicione a la cumplimentación de determinadas condiciones de continuidad espacial, la segregación de los terrenos vinculados a ellos sólo será autorizable en el supuesto de acreditarse la cumplimentación de dichas condiciones.

—Las parcelas vinculadas a otros usos deberán constituir un todo espacialmente continuo, cuando menos en la parte necesaria para la cumplimentación de las condiciones mínimas establecidas bien en este Plan, bien en el planeamiento que se formule en su desarrollo, bien en el momento de su específica autorización, en lo referente tanto a la superficie de los terrenos a vincular a los mismos como a otras cuestiones. En ese ámbito espacialmente continuo ha de enclavarse, en su caso, la correspondiente edificación o instalación.

f) No podrán efectuarse segregaciones de fincas vinculadas a usos y/o edificaciones autorizados que impliquen la reducción de su superficie por debajo de los límites de superficie mínimos regulados a los efectos de su implantación tanto en este Plan como en el planeamiento promovido en su desarrollo. Tampoco segregaciones que impliquen la reducción de límites de superficie superiores a los anteriores siempre que la autorización de aquellos hubiese sido condicionada a la vinculación a los mismos de superficies de terrenos superiores a las mínimas establecidas con carácter general.

g) Las fincas adscritas a edificaciones construidas con anterioridad a la aprobación de este Plan General, que incumplan las condiciones de parcela aportada mínima aplicables en cada caso, o la de la parcela aportada necesaria en relación al aprovechamiento edificatorio construido, se consolidan en su estado actual.

En esas edificaciones podrán implantarse los usos autorizados en este proyecto. Ahora bien, dichas parcelas no podrán ser objeto de segregaciones.

**ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAREN 1. ALDAKETA PUNTUALA,
HIRIGINTZA ARAUDIKO HAINBAT XEDAPENEI DAGOKIENA.**
1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI,
REFERIDA A DIVERSOS PRECEPTOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

ANEJO 2

DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

h) Las segregaciones que se realicen en Suelo No Urbanizable con posterioridad a la aprobación del presente proyecto, en contra de lo dispuesto en este se tendrán por no realizadas a efectos de la implantación de edificaciones y usos autorizados, por lo que el peticionario deberá aportar como única la finca matriz originaria, o en el caso de que la misma sea autorizada, solicitar previamente licencia de parcelación de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General.

5. TÍTULO QUINTO

5.3 ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN Y USOS APLICABLES EN LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

5.3.2 CONDICIONES REGULADORAS DE USO

Art. 63 Condiciones de uso de los locales de planta baja o entreplanta.

1. Las plantas bajas podrán dedicarse a usos residenciales en las siguientes condiciones:

a) Edificaciones nuevas:

Se determinarán desde las fichas individualizadas de cada Área o Sector. Con carácter general, en las edificaciones unifamiliares, aisladas o adosadas.

b) Edificaciones consolidadas:

Se determinará en una Ordenanza Municipal a redactar al efecto, no obstante quedan sujetas al siguiente

Condicionado:

- La superficie útil de dicha vivienda no será, en ningún caso, inferior a 40 m².
- La altura libre del espacio habitado será, como mínimo, 2,50 m.
- Deberá contar al menos con dos huecos de fachada, que sirvan a dos espacios habitables diferenciados.
- Condiciones de habitabilidad:

Se deberán cumplir las condiciones de habitabilidad exigidas con carácter general en este tipo de edificaciones. En función de las características de las actividades en los locales contiguos a la nueva vivienda, bien de las que ya se estén desarrollando en el momento de la solicitud como de las posibles a desarrollar como consecuencia de un futuro cambio de uso, en el proyecto de adecuación a uso residencial deberá técnicamente garantizarse y justificarse la insonorización de esa nueva vivienda.

— Condiciones estéticas:

Se deberá resolver el tratamiento de la fachada de la nueva vivienda de forma que se adapte a la composición y los materiales del conjunto del edificio en el que se ubique. El proyecto que se aporte deberá reflejar gráficamente, para todas y cada una de las fachadas, la justificación de esta condición.

— Condiciones de accesibilidad:

El acceso a las nuevas viviendas deberá efectuarse a través de los elementos comunes de circulación interior del edificio en que se ubique. En caso de que dicho acceso no sea posible, se podrá autorizar el que se efectúe desde el espacio no edificado al que da frente, planteándose éste como acceso a uno o más módulos de vivienda.

En el supuesto de que el acceso se efectúe desde el exterior del edificio, se deberá garantizar el cumplimiento de las normas establecidas en el Anejo V «Obras de reforma, ampliación o modificación de las urbanizaciones y edificaciones» del Decreto 68/2.000 de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación».

**ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAREN 1. ALDAKETA PUNTUALA,
HIRIGINTZA ARAUDIKO HAINBAT XEDAPENEI DAGOKIENA.**
1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI,
REFERIDA A DIVERSOS PRECEPTOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

ANEJO 2

DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

Estas condiciones, excepcionalmente, podrán eximirse en aquellos casos en los que no sea factible su cumplimiento; cuestión que deberá ser analizada y justificada expresamente por parte de los Servicios Técnicos Municipales en cada caso.

2.Podrán instalarse, en estos locales, usos auxiliares de los usos residenciales localizados en las plantas superiores, con las que constituirán una unidad registral indivisible.

3.Además, los locales de planta baja, podrán dedicarse a los usos terciarios (salvo discotecas y salas de fiesta), de equipamiento comunitario (salvo cementerio) e industrial de 1.ª y 2.ª categoría, con las limitaciones y en las condiciones que en cada caso se establecen.

4.En aquellos casos en los que se autorice expresamente, cabrá la implantación del uso de garaje siempre que se disponga de un acceso de vehiculos desde la red viaria pública.

Art. 65 Condiciones de uso de las plantas bajocubierta

a) Se destinarán de forma prioritaria a la implantación de los elementos técnicos de las instalaciones y de trasteros anejos a las viviendas del edificio.

b) Así mismo, se podrá autorizar el uso de vivienda en los locales que reúnan condiciones de iluminación, ventilación, altura, etc. en las siguientes condiciones:

— Edificaciones residenciales existentes o consolidadas:

Se permitirá el uso de vivienda, bien ligado a la vivienda situada en la planta inmediatamente inferior, bien de forma independiente, siempre que cumpla las condiciones de habitabilidad fijadas en las presentes ordenanzas y tenga resuelta la accesibilidad de acuerdo con el Decreto 68/2000 de 11 de abril del G.V.

— En las edificaciones de nueva construcción:

Se establecerá desde la normativa pormenorizada el uso de vivienda en estas plantas.

5.3.3 CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LOS LOCALES

Art. 70 Condiciones de los locales destinados a garajes

Las normas contenidas en el presente serán de obligado cumplimiento tanto en los edificios de nueva planta, como en los existentes, salvo justificación expresa de imposibilidad de cumplimiento.

a)Con carácter general, se implantará el uso de garaje en las plantas bajo rasante.

b)No se permite la nueva implantación de garajes individuales sobre la rasante, con la excepción de su disposición en viviendas unifamiliares

Excepcionalmente, previa justificación de su conveniencia e idoneidad, de la imposibilidad de su agrupación y disposición de acceso único desde la vía pública, así como de la inexistencia de afecciones perjudiciales en el espacio público, se admitirá la implantación de garajes individuales sobre rasante en edificaciones existentes y consolidadas a la entrada en vigor del presente Plan General.

**ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAREN 1. ALDAKETA PUNTUALA,
HIRIGINTZA ARAUDIKO HAINBAT XEDAPENEI DAGOKIENA.**
1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI,
REFERIDA A DIVERSOS PRECEPTOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

ANEJO 2

DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

En todo caso, quedan excluidas de esta posibilidad las plantas bajas de los edificios Zumalakarregi Kalea 4, 6 y 8, así como las plantas bajas de San Andres Kalea.

c) En edificios de vivienda de nueva planta, la ejecución de garajes en planta baja sólo podrá efectuarse cuando éstos dispongan de una capacidad para cinco o más plazas y cuenten con un acceso único desde la vía pública.

d) Los edificios de vivienda de nueva planta dispondrán de garajes para vehículos, salvo que se justifique que no sea procedente su ejecución por las características de la parcela.

e) Se dispondrá de al menos 1,5 plazas de garaje por vivienda y 1 plaza por cada 100 m² de bajo comercial.

f) El Ayuntamiento podrá denegar el permiso de instalación de garajes en el caso de que se acceda a los mismos a través de vías que, por su nivel de circulación, por la necesidad de invasión de espacios públicos en una longitud superior a los 4 m, o por otras razones urbanísticas singulares, resulten inapropiadas para ello. Al efecto, se dispondrá siempre de los accesos en aquellos lugares que resulten más adecuados desde el punto de vista de la funcionalidad pública del entorno.

g) Las condiciones de funcionalidad aplicables a los locales destinados al uso de garaje son:

Superficie y dimensiones mínimas:

— La superficie mínima útil de los garajes será de 20 m² por vehículo, incluida la superficie de rodadura.

— Dimensiones mínimas de las plazas:

Plazas abiertas: 5,00 x 2,20 m.

Plazas cerradas: 5,00 x 2,50 m.

Plazas reservadas a minusválidos: 5,00 x 3,60 m.

Altura libre mínima: La altura libre mínima será de 2,20 m en el conjunto del local.

Accesos:

— Los garajes deberán tener un acceso con una anchura mínima de 3,00 m para garajes de hasta 30 plazas y de 5,00 m para el resto de garajes. Este último podrá desdoblarse en dos accesos independientes de 3,00 m de anchura mínima.

— Las rampas de garaje tendrán una pendiente máxima, en tramos rectos del 18%; y en los tramos curvos del 14%.

— Todos los garajes dispondrán de una meseta con una anchura igual o superior a la del acceso reglamentario, antes de comenzar la rampa, de 5,00 m, sin incluir en esta superficie la de uso público; se resolverán con una pendiente máxima del 4%.

— La altura libre suelo-techo en esta zona de meseta en el caso de estar cubierta, será como mínimo de 2,40 m y los puntos más bajos en el umbral bajo viga de 2,20 m.

— El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso deberá disponer de un vestíbulo de aislamiento intermedio, con puertas blindadas, que cumplan el CTE-SI, de cierre automático excepto cuando se trata de garajes de viviendas unifamiliares. Si el local alberga a más de 30 vehículos, dispondrá de acceso independiente para peatones de un ancho mínimo de 1,00 m.

— En los garajes de hasta 30 plazas, podrá sustituirse la rampa de acceso por un elevador o montacargas, debiendo disponerse en tal caso una meseta de salida de características similares a las exigidas cuando se dispone de rampa.

— Los pasillos de rodadura de acceso a las plazas de aparcamiento en hilera serán de 3,00 m; en caso de aparcamiento en batería serán de 4,50 m.

— En el caso de que las rampas de acceso y salida y las calles de circulación presten servicio a garajes de diferentes edificios, será exigible la constitución de servidumbres recíprocas que garanticen su funcionalidad y que, previa la aprobación de su régimen por el Ayuntamiento, habrán de inscribirse en el Registro de la Propiedad.

— Ventilación:

En los locales destinados a usos de garaje, la ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores y gases. Se hará por medio de patios o chimeneas previstos para su ventilación exclusiva, y a esos patios o chimeneas no abrirán más huecos que los del garaje. Las chimeneas sobrepasarán 1,00 m la altura de la cubierta.

La ventilación se diseñarán de conformidad con lo determinado en los correspondientes documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación y Normativa Vigente.

Garaje en viviendas unifamiliares: Se admiten las siguientes condiciones de los garajes anexos:

**ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAREN 1. ALDAKETA PUNTUALA,
HIRIGINTZA ARAUDIKO HAINBAT XEDAPENEI DAGOKIENA.**
1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI,
REFERIDA A DIVERSOS PRECEPTOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

ANEJO 2

DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

- Las dimensiones mínimas de las plazas serán de 2,55 m de anchura y 4,80 m de longitud.
- El ancho mínimo del camino de acceso y de la rampa, si la hubiese, será de 2,70 m.
- La espera o meseta de rampa será, como mínimo de 2,70 m por 3,50 m.
- Se admite la ventilación natural por comunicación directa del garaje con el exterior.
- Deberá disponer de desagüe o pozo filtrante a la red.

5.7 ORDENANZAS REGULADORAS APLICABLES EN SUELO NO URBANIZABLE

Art. 104 Explotaciones agroganaderas

1. Definición:

Se entiende por tal, el conjunto organizado de bienes y derechos para la explotación del suelo rural.

Se consideran actividades de producción agraria las siguientes:

- Actividades agrícolas, incluidas la floricultura, los cultivos en vivero, los micológicos y los hidropónicos.
- Las actividades forestales, extracción de madera y leña, la producción y/o recolección de plantas y frutos o semillas forestales y las actividades extractivas que, excluidas las mineras e hidrológicas, tengan como base superficial el monte.
- Las actividades ganaderas incluidas la avicultura, cunicultura, apicultura y las de las granjas dedicadas a la incubación de huevos y la cría de animales para peletería o la producción de especies cinegéticas.
- Las actividades de piscifactoría y los cultivos marinos.

No se consideran actividades agroganaderas, entre otros:

- Las empresas auxiliares agrarias, que no poseyendo tierras, cooperen en la producción agraria mediante venta o prestación de maquinaria agrícola o cualquier otro servicio empleado usualmente.
- Las perrerías, comercios de animales, mataderos o similares.
- La explotación de parque zoológico, tanto con animales cautivos como en semicautividad.
- Los criaderos de animales de compañía.

2. Tramitación:

A los efectos de lo dispuesto en este Plan General y, particularmente, en lo referente a la implantación de edificaciones o instalaciones vinculadas a explotaciones agroganaderas deberán ajustarse al condicionado del Departamento de la Excm. Diputación Foral de Gipuzkoa competente en materia de agricultura. Las explotaciones ganaderas de nueva instalación que requieran la obtención de la licencia de actividad prevista en la Ley 3/1998 de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, deberán cumplir la correspondiente normativa vigente. En la actualidad dicha normativa está representada por el Decreto 515/2009, de 22 de setiembre, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas. Las explotaciones ganaderas exentas de la obtención de la licencia de actividad según el Decreto 165/1999, de 9 de marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de licencia de actividad prevista en la Ley la Ley de Protección del Medio Ambiente deberán cumplir con lo establecido en el Anexo IV de este mismo Decreto, que ha sido también modificado por el Decreto 515/2009, de 22 de setiembre (Disposición adicional tercera).

3. Parcela mínima y parcelación:

La superficie mínima de terreno o terrenos adscritos a la implantación de una nueva explotación agroganadera será, con carácter general, de 1 Ha.

No se admitirán segregaciones o divisiones de fincas que den, como resultado, fincas con superficie inferior a 1 Ha. salvo que se garantice su incorporación a otras parcelas colindantes.

4. Condiciones generales de edificación y urbanización:

- a) Se prohíbe el uso de vivienda unifamiliar, bifamiliar o colectiva no vinculada a la explotación agroganadera.
- b) Las edificaciones cumplimentarán las condiciones generales exigidas en esta normativa.

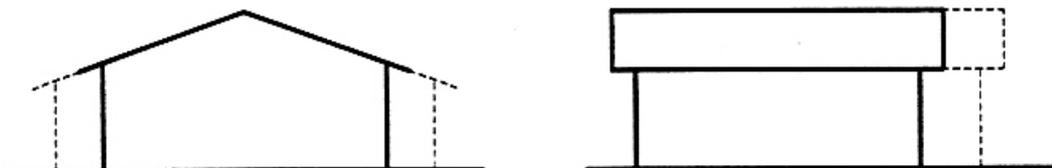
**ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAREN 1. ALDAKETA PUNTUALA,
HIRIGINTZA ARAUDIKO HAINBAT XEDAPENEI DAGOKIENA.**
1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI,
REFERIDA A DIVERSOS PRECEPTOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

ANEJO 2

DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

c)Ampliación, mejora, reparación o consolidación de los edificios de vivienda existentes:

— Cuando exista ya un caserío o edificación de uso residencial en la explotación agroganadera, se podrá ampliar con una superficie máxima de 20% de la actual ocupación en planta, con desarrollo que mantenga la línea de perfil del actual caserío según los siguientes esquemas:



- Se justificará la necesidad de ampliación en función de las necesidades de explotación de la unidad agroganadera.
- La edificación resultante tendrá un máximo de dos viviendas y no supondrá ninguna división parcelaria.
- Las construcciones auxiliares, destinadas a otros usos, se dispondrán, preferentemente, englobadas o adosadas al edificio principal y, en su construcción, se utilizarán materiales y soluciones arquitectónicas que armonicen con aquel.
- Las construcciones que, por condiciones de confort o salubridad, como establos, granjas o similares, hicieran necesaria una separación de los usos residenciales, será autorizados en disposición exenta.
- Las ampliaciones, restauraciones o renovaciones conllevarán la desaparición de txabolas, añadidos precarios y tejavanas próximos al mismo, de forma que mejore el aspecto del conjunto y su entorno.
- Por otra parte, en caso de existir elementos de interés incluidos en el catálogo, deberán conservarse o reutilizarse, siempre que se proceda a la sustitución de la edificación. En este supuesto, el edificio se reconstruirá en la misma ubicación.

d)Reconstrucción de viviendas en ruina.

- Podrá reconstruirse aquellas edificaciones destinadas a vivienda que se encuentren en ruina, siempre que la parcela en la que se sitúa alcance una dimensión mínima de 1,5 Has. El máximo será de dos viviendas por explotación, en edificación bifamiliar.
- En ningún caso será autorizables los restos de muros de edificaciones que no alcancen la cumbre de las primitivas y, en general, cuantos restos no permitan conocer la planta general del inmueble general ni permitan reconocer la edificabilidad real total de éste.
- En ningún caso se podrá considerar como rehabilitación de caseríos, la reforma o rehabilitación para uso residencial de edificaciones situadas en el suelo no urbanizable que no hubieran sido legalmente destinadas a usos residenciales con anterioridad.
- La obra de reconstrucción en todo caso deberá respetar, como máxima, la composición volumétrica del inmueble original.
- Podrá modificarse su ubicación si, por razones higiénico-sanitarias o paisajísticas lo hicieran recomendable.
- La reconstrucción conllevará la desaparición de txabolas o añadidos precarios que se ubiquen en la parcela. Se deberá cumplir con lo establecido en el 30. «Reconstrucción de caseríos y su autorización» de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

e)Sustitución de las edificaciones existentes.

- En el caso de la existencia de un edificio residencial, que por razones justificadas no reúna las condiciones apropiadas para su reforma o rehabilitación, existe la posibilidad de su sustitución por un edificio residencial de nueva construcción que se ubicará en el mismo lugar que el anterior, o en un radio de 50 m. alrededor de éste, pudiendo el Ayuntamiento determinar el lugar más idóneo.
- En sus características físicas se ajustará a las determinaciones fijadas para las nuevas edificaciones, que se señalan en los apartados 5, 6 y 7 del presente artículo.

5.Implantación de nuevas explotaciones agroganaderas:

Se ajustarán a las condiciones establecidas en los apartados 1, 2, 3 y 4 (a y b) del presente artículo.

6.Usos residenciales en las nuevas explotaciones agroganaderas:

Se autoriza un máximo de dos (2) viviendas por cada explotación, en las siguientes condiciones:

- Ocupación en planta: Mínima 100 m².

**ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAREN 1. ALDAKETA PUNTUALA,
HIRIGINTZA ARAUDIKO HAINBAT XEDAPENEI DAGOKIENA.**
1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI,
REFERIDA A DIVERSOS PRECEPTOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

ANEJO 2

DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

Máxima: 200 m² en Unifamiliares.
400 m² en Bifamiliares.

- En esta ocupación en planta se incluyen los usos auxiliares, garajes, almacenes para aperos, etc. que se ubicarán dentro del edificio de nueva construcción.
- No se admitirán, en estas implantaciones, la construcción de txabolas, tejavanas, etc. fuera de la edificación principal y, así mismo, la nueva construcción conllevará la desaparición de este tipo de edificaciones que pudieran existir en la parcela.
- Se autoriza la implantación de usos de agroturismo en estas mismas edificaciones.
- Deberán disponer de los servicios de agua, saneamiento, electricidad, etc. necesarios.
- Se ubicarán, exclusivamente, en la zona agroganadera general delimitada en el correspondiente plano, Calificación del Suelo No Urbanizable.

Se deberá cumplir con lo establecido en el 31.-» Otorgamiento de licencias y documentación de actos de construcción y edificación de nueva planta de vivienda vinculada a explotación económica hortícola o ganadera» de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

7.Construcciones destinadas a la explotación agroganadera.

a)Se consideran todas las construcciones de carácter fijo o estable destinadas directamente a usos de explotación agraria y a usos complementarios y auxiliares de los mismos como cuadras, establos, bodegas, pajares, silos, edificaciones para guarda de maquinaria agrícola, etc. a excepción de los usos residenciales.

b)Se entenderá consolidadas las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de la presente normativa, destinadas a estos usos y no declaradas «fuera de ordenación».

A efectos de ampliación o sustitución, serán de aplicación las condiciones establecidas para las nuevas edificaciones destinadas a explotaciones agroganaderas sin uso residencial que se señalan en el apartado 7c del presente artículo.

c)Nuevas edificaciones destinadas a usos no residenciales y destinadas a la explotación ganadera;
Las nuevas edificaciones destinadas a los usos establecidos en el apartado 7.a del presente artículo, cumplirán las siguientes condiciones:

- Superficie mínima de la parcela receptora: 5.000 m².
- Ocupación máxima: 15% de la parcela receptora, sin superar un máximo de 1.000 m².
- Altura máxima: 7,00 m.
- Longitud máxima de la edificación: 40,00 m.

Se ubicarán exclusivamente en la zona agroganadera general.

Se deberán garantizar condiciones higiénico-sanitarias adecuadas y el cumplimiento de los requisitos de recogida y depuración establecidas en el presente Plan General.

Separaciones mínimas (Decreto 515/2009, de 22 de setiembre, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas).

d)Implantación de invernaderos.

Se ajustará a las siguientes condiciones:

- Se podrán ubicar en las zonas agroganaderas generales y agroganadera intensiva.
- Se desarrollarán en una sola planta y la altura máxima será de 4,00 m.
- La separación al límite de parcela será de 5,00 m. y a las edificaciones situadas en otras fincas rústicas de 20,00 m.
- Ocupación máxima de la parcela (El conjunto de determinaciones e índices de ocupación establecidos se entenderán referidos a la parcela físicamente receptora del invernadero):
 - * < 5.000 m² 20%.
 - * > 5.000 m² y < 20.000 m² 1.000 m² ó 10%.
 - * > 20.000 m² 2.000 m² ó 5%.
- Para su implantación deberá mediar informe favorable de los organismos que tengan competencia sobre los diversos aspectos de la misma.
- En el caso de que la ocupación supere los 2.000 m²., se deberán aplicar medidas para atenuar el impacto paisajístico que se reflejarán en el correspondiente proyecto.

**ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAREN 1. ALDAKETA PUNTUALA,
HIRIGINTZA ARAUDIKO HAINBAT XEDAPENEI DAGOKIENA.**
1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI,
REFERIDA A DIVERSOS PRECEPTOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

ANEJO 2

DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

Art. 105 Usos Agrarios no profesionalizados y otros usos.

1. Las txabolas, bordas o refugios de montaña existentes sin la correspondiente licencia municipal, deberán legalizar su situación. En caso contrario, se considerarán fuera de ordenación y, el Ayuntamiento, podrá proceder a su derribo con cargo al propietario.

Se consolida en su estado actual toda construcción de uso auxiliar al uso agrario o ganadero que cumpla con las siguientes características:

- Estar construida con muros de carga de mampostería.
- La estructura interior y de cubierta serán de madera.
- La cubrición será de teja cerámica.
- Acreditar su existencia anterior al año 1954.

Para la legalización del resto de las construcciones deberán cumplimentarse las condiciones establecidas para las nuevas edificaciones que se señalan en este artículo.

2. A los efectos de este Plan General, los cobertizos y txabolas se destinarán a usos de fruticultura, horticultura, ganadería y actividades cinegéticas.

3. Superficies mínimas de la parcela y superficie máxima edificable:

a) Fruticultura:

- Superficie mínima: 2.000 m².
- Edificable: 8 m² de chabola para guarda de aperos.

b) Horticultura:

- Superficie mínima: 100 m² de huerta.
- Edificable: 8 m².

c) Ganadería:

Ganado mayor extensivo:

- Superficie mínima: 5.000 m².
- Edificable: 6 m² por cabeza, hasta un máximo de 70 m².

Ovejas:

- Superficie mínima: 5.000 m².
- Edificable: 1,5 m² por cabeza, hasta un máximo de 70 m².

Aves, conejos y similares:

- Superficie mínima: 1.000 m².
- Edificable: 0,5 m² por cabeza, hasta un máximo de 12 m².

d) Animales de la especie canina (uso auxiliar a las actividades cinegéticas):

- Superficie mínima: 5.000 m².
- Edificable: 2,25 m² por cabeza, hasta un máximo de 9 m².
- Superficie del área de recreo adyacente: 3 m² por cabeza, hasta un máximo de 12 m².

4. Condiciones de las parcelas.

a) Deberá lindar con algún camino acondicionado y tener acceso al mismo.

b) Si precisare de una fuente de agua, deberá tenerla con anterioridad. En caso contrario, cada interesado/a deberá conseguirla. No se podrán, en ningún caso, realizar nuevas acometidas a la red de agua municipal.

**ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAREN 1. ALDAKETA PUNTUALA,
HIRIGINTZA ARAUDIKO HAINBAT XEDAPENEI DAGOKIENA.**

1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI,
REFERIDA A DIVERSOS PRECEPTOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

ANEJO 2

DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

- c) El terreno será parte de una parcela no discontinua.
- d) En cada parcela, sólo se podrá edificar una chabola.

5. Se situarán en aquellos lugares de la parcela en el que la incidencia del paisaje sea mínima, lo que se delimitará siempre en función del dictamen del servicio técnico del Ayuntamiento y la Comisión de Urbanismo.

— Para usos agrarios no profesionalizados La separación mínima a los límites de la parcela será de 5,00 m., pudiendo, en el caso de llegar a un acuerdo con el colindante, construirse en el borde de la parcela y unificar la txabola con el colindante.

— Para la implantación de instalaciones para guarda de perros, la separación mínima a los límites de la parcela será de 15,00 m. Estarán separadas del suelo urbano residencial y de edificaciones de uso residencial ajenas a la propia parcela como mínimo una distancia de 200 m, del suelo urbano industrial 50 metros y de otras instalaciones de este tipo como mínimo una distancia de 150 m.

— La separación mínima a caminos y cursos de agua será la establecida en la Norma Foral de Carreteras y el PTS de Cauces y Ríos, respectivamente y la separación mínima a edificaciones ajenas a la propia parcela de 50,00 m.

6. Cercados.

Los cercados de las parcelas deberán de realizarse con permiso del Ayuntamiento. La cerca de alambre queda prohibida a excepción de cierres para ganado y en estos casos deberá realizarse mediante estacas de madera de una altura máxima de 1,5 m.

En el caso de las instalaciones para animales de la especie canina, la superficie del área de recreo adyacente se limitará mediante cierre de malla metálica de una altura máxima de 1,80 m.

7. Condiciones: En ningún momento podrá utilizarse como vivienda permanente o temporal, prohibiéndose, expresamente, las instalaciones de electricidad y saneamiento.

a) En general:

— Que sean fácilmente desmontables.

— Ubicación: El Ayuntamiento delimitará la ubicación más adecuada, siempre en función del dictamen del servicio técnico.

— Altura máxima: Como máximo 3 metros. Excepcionalmente se analizará cada uno de los casos y las características del terreno donde se ubique, pudiéndose ampliar tanto la altura como el perfil en función del informe del Técnico Municipal.

— Tejado: A 2 aguas.(Se admitirá a una agua, si por las características del lugar se considerase más apropiado).

— Materiales:

Hormigón: Sólo se admitirá en la solera de escaso espesor y cimentaciones superficiales ligeras.

Paredes: De madera. (Sólo se admitirá de bloque de hormigón si es raseada y pintada y como máximo de una altura de 1,5 metros).

Tejado: Placa roja de ondas.

Estructura del tejado: Sólo se admitirá de madera.

Quedan prohibidos:

Forjados de hormigón y losas de cimentación.

Puertas de hierro.

**ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAREN 1. ALDAKETA PUNTUALA,
HIRIGINTZA ARAUDIKO HAINBAT XEDAPENEI DAGOKIENA.**
1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI,
REFERIDA A DIVERSOS PRECEPTOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

ANEJO 2

DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

Tejados planos.

b) Condiciones especiales:

— Las chabolas para el ganado extensivo, deberán ser abiertas como mínimo por uno de los lados.

8. Licencias.

Las licencias otorgadas al amparo de este artículo, serán provisionales, pudiendo ser demolidas sin derecho a indemnización, a tenor de lo dispuesto en el art. 58.2 del R.D. 1.346/76 que regula la Ley del suelo.

Para obtener la pertinente licencia de obras, los solicitantes deberán de cumplir los siguientes requisitos:

- Deberá de presentar, junto con la solicitud, un plano, donde se señale la ubicación de la chabola y un dibujo, donde se señale la altura y superficie de la misma.
- Presentar un aval de 600 euros con anterioridad al comienzo de las obras, como garantía de que la chabola será utilizada según lo dispuesto en la presente ordenanza.

9. Otras condiciones.

- Todos los animales deberán de estar identificados e inscritos en el registro pertinente.
- La chabola tendrá vigencia mientras se mantenga su uso, en caso contrario, perderá los derechos obtenidos por medio de la licencia.
- Para que la chabola quede lo más oculta posible, el Ayuntamiento podrá obligar a la plantación de los árboles que estime convenientes.
- Las edificaciones que se construyan en desacuerdo con esta Ordenanza, serán derribadas por el Ayuntamiento, a costa del propietario, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 184 de la Ley del Suelo y art. 29 del Reglamento de Disciplina Urbanística.
- Podrá autorizarse la reconstrucción de las edificaciones existentes (chabolas y cobertizos), siendo posible su ubicación en emplazamientos diferentes a los actuales en base a criterios de utilidad pública o interés social.

**ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAREN 1. ALDAKETA PUNTUALA,
HIRIGINTZA ARAUDIKO HAINBAT XEDAPENEI DAGOKIENA.**
1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI,
REFERIDA A DIVERSOS PRECEPTOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

ANEJO 2

DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

DOCUMENTO E: FICHAS URBANÍSTICAS

Ficha urbanística del sector 7.-"Antonene"

FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR

7.- "ANTONENE"

DATOS GENERALES

CLASIFICACION	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	SUPERFICIE TOTAL	28.768 m2.
CALIFICACIÓN	RESIDENCIAL	SUPERFICIE NETA	28.194 m2.



AREA	SUPERFICIE AFECTADA	TIPO DE ACTUACION	Nº DE VIVIENDAS		
			ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL
		NUEVO		146	146
		DESARROLLO			
TOTAL	28.768 m2.			146	146
EDIFICABILIDAD 0,65m2/m2				51,78 Viv/Ha	
EN ESTE AREA SE ADMITE UN AUMENTO DE VIVIENDAS DEL 10%					

A.I. 7 SUPERFICIE 28.768m2. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

▪ **Objetivos:**

Creación de un nuevo Sector que nos absorba los crecimientos residenciales previstos y contribuya a la dotación de equipamientos de una forma importante.

Desarrollo que nos enlaza el actual núcleo residencial central con la zona de equipamientos, polideportivo, escuelas, piscinas, etc, completándose la trama urbana.

Dar continuidad a Zumalakarregi kalea, conformándose un eje viario, peatonal y de bidegorri, uniendo las áreas.-Erdialdea y Zubipe.

Disposición de un espacio de plaza, de dimensiones importantes, colocada de manera centrada en el Sector.

No se establece obligatoriedad de previsión de vivienda de promoción pública.

▪ **Condiciones de planeamiento y urbanización:**

La ordenación grafiada es a título orientativo.

Se redactará un Plan Parcial, Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), Proyecto de Urbanización, Estatutos y Bases de Concertación o Proyecto de Reparcelación, según proceda.

Sistema de Actuación: Concertación.

Si, con anterioridad a la ejecución del Sector por los propietarios, el Ayuntamiento estimase necesaria la ejecución de las obras de urbanización total o parcial o construir parte del equipamiento, se deberá cumplir lo establecido en el art.188 de la Ley 2/2006 del 30 de junio.

Correrá, por cuenta de los promotores del Area, sufragar la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro de los límites de la misma.

Se sufragarán las conexiones con las infraestructuras exteriores, aun cuando se sitúen fuera de los límites del Sector.

Se cumplimentará la cesión del 15% de la edificabilidad urbanística media al Ayuntamiento.

Coeficientes de ponderación de usos:

Vivienda bloque libre: 1,998

Vivienda bifamiliar libre: 1.498

Vivienda tasada: 1

Anexos libre: 0,22

Anexos tasada: 0,18

PB comercial: 0,57

▪ **Condiciones de edificación:**

Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 18.247,5m2., en el conjunto se contabilizan vuelos y espacios bajocubierta, no se contabiliza el semisótano.

Se autoriza la construcción de dos plantas de sótano sin que sobrepase la línea de parcela privada, lo cual supone aproximadamente 4232 m2. cada planta (8464 m2. entre sótano y semisótano)

Los vuelos máximos se fijan en 1,00 m., pudiendo desarrollarse en toda la longitud de la fachada, exceptuando en PB. El porcentaje de vuelos cerrados no superará el 50%.

Pendiente máxima de cubierta el 35%, a dos, tres o cuatro aguas. Se admiten, opcionalmente, terrazas en el BC. sin que sobresalgan, elementos de las mismas, de la línea de pendiente de la cubierta. Se admite la cubierta plana

Loa aleros tendrán un vuelo máximo de 1,50 m., contabilizados desde el cierre de la fachada.

En la ordenación orientativa dibujada los datos hipotéticos sería los siguientes

Bloques 1: Ocupación máxima en planta 608m2 de los cuales 114m2 corresponden a porches. Edificabilidad 2.888m2 de los cuales 2.396m2 corresponden a vivienda.

Sección: S + PB + 3 + BC.(2º sótano opcional). Con altura máxima de alero de 13,50 m. Número de viviendas: 22.

Número de unidades de este tipo de bloque: 2.

Tipo de vivienda: Libre.

Bloques 1': Ocupación máxima en planta 608m2 de los cuales Edificabilidad 2.888m2 de los cuales 2.396m2 corresponden a vivienda.

Sección: S + PB + 3 + BC.(2º sótano opcional). Con altura máxima de alero de 13,50 m. Número de viviendas: 22.

Número de unidades de este tipo de bloque: 2.

Tipo de vivienda: Libre.

Bloques 2: Ocupación máxima en planta 350m2 . Edificabilidad 1582.25m2 de los cuales la totalidad corresponden a vivienda.

Sección: SS + 3 + BC.(sótano opcional). Con altura máxima de alero de 12.60 m. Número de viviendas: 16.

Número de unidades de este tipo de bloque: 3.

Tipo de vivienda: Libre.

Bloques 3 (bifamiliares): Ocupación máxima en planta 150m2 . Edificabilidad 389.75m2 de los cuales la totalidad corresponden a vivienda.

Sección: SS + PB + 1 + BC.(sótano opcional). Con altura máxima de alero de 6,00 m. Número de viviendas: 2.

Número de unidades de este tipo de bloque: 5.

Tipo de vivienda: Libre.

▪ **Condiciones de uso:**

Las plantas sótano o semisótano se destinarán, exclusivamente, a guardería de vehículos ligeros, trasteros o servicios e instalaciones comunes de la edificación.

Las plantas bajas se destinarán a comercio, oficinas, equipamiento o vivienda, además de a portales y cuartos de instalaciones comunes.

Las plantas de pisos se destinarán a viviendas, oficinas o equipamientos.

Las plantas bajocubierta podrán destinarse a vivienda, además de a trasteros o servicios en instalaciones comunes propias del bloque.

▪ **Plazos para el desarrollo del planeamiento:**

Se establecen los siguientes plazos para la elaboración del planeamiento :

Plan Parcial: 3 meses a partir de la aprobación del Plan General.

Programa de Actuación Urbanizadora: 3 meses a partir de la aprobación de las Plan General.

▪ **Tipo de área acústica:**

A. 2. Sectores del territorio con predominio de uso residencial (Nuevos desarrollos residenciales).

Objetivos de calidad acústica aplicables

Tipos de áreas acústicas	Indices de ruido			
	Ld	Le	Ln	
A. Uso residencial	A.2. Nuevos desarrollos	60	60	50

Se realizará un Estudio Acústico Pormenorizado con la redacción del Plan Parcial. Dicho estudio analizará los niveles acústicos esperados, así como niveles de ruido en fachada y establecerá las medidas preventivas y correctoras necesarias para asegurar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en los nuevos desarrollos residenciales previstos.

CONDICIONANTES Y MEDIDAS CORRECTORAS MEDIOAMBIENTALES

Dominio Público Hidráulico

Se deberá justificar el cumplimiento de lo dispuesto en el art.9 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico respecto a la zona de flujo preferente (RD 846/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero). El organismo competente (Confederación Hidrográfica del Cantábrico) determinará la documentación exigible para la justificación del citado artículo.

Criterios de diseño

El planeamiento de desarrollo deberá tener en cuenta como criterios de diseño:

- La limitación de las áreas pavimentables no permeables.
- Se restaurará la vegetación arbórea en las zonas de mayor pendiente, al oeste del sector, que se destinarán a espacio público.
- Los horizontes edáficos de mayor valor que van a perderse se acopiarán convenientemente y se utilizarán en las labores de restauración y ajardinamiento del propio ámbito, o en caso de existir excedentes su utilización en actuaciones cercanas.

Conexión ciclista-peatonal

Las características de la vía ciclista-peatonal se ajustarán a las recomendaciones realizadas por el Manual para las vías ciclistas de Gipuzkoa (Diputación Foral de Gipuzkoa, 2006). Se asegurará la conexión de este ramal con el resto de la red local.

Patrimonio Cultural

Sin perjuicio del cumplimiento de otras disposiciones de la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco, si en el transcurso de cualquier actuación en el ámbito se produjera algún hallazgo que suponga un indicio de carácter arqueológico, se suspenderán preventivamente los trabajos en la zona y se informará inmediatamente al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, que será quien indique las medidas que se deben adoptar.