

**GIPUZKOAKO FORU ALDUNDIA****MUGIKORTASUNEN ETA LURRALDE  
ANTOLAKETAKO DEPARTAMENTUA**

Lurralde Antolaketako Zuzendaritza Nagusia

*Ormaiztegi Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Aldaketa, hirigintza araudiko zenbait xedapeni dagokiena. (GHI-050/21-PO3-A).*

Gipuzkoako Foru Aldundiko Diputatuen Kontseiluak, 2021eko uztailaren 20ko batzaraldian, erabaki bat hau hartu zuen eta erabaki horren edukia argitaratu ematen da hemen:

«Udal izapidea egin ondoren, Ormaiztegi Udalak Foru Aldundian aurkeztu du, behin betiko onar dezan, «Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Aldaketa, hirigintza araudiko zenbait xedapeni dagokiena» izeneko espedientea.

Espedientearen xedea da Plan Orokorren hirigintza araudian, orokorrean zein partikularrean, ezarritako xedapen batzuk birdefinitzea, haren indarraldian hautemandako behar batzuk ebatzi ahal izateko. Zehazki, hauek dira aldaketaren xede diren hirigintzako araudi orokorren gaiak:

1. 65. artikulua: Onetsi egiten da bizitegi-eraikin guztietan, profila edozein dela ere, etxebizitza independentearen erabilera teiltatupeko solairuetan, baldin eta 68. artikuluan ezarritako bizigarritasun eta irisgarritasun baldintzak betetzen badituzte.

2. 68. artikulua: Handitu ahal izango da garapen berriko bizitegi-eremuetan aurreikusitako etxebizitza kopurua, bai eta bizitegi-area finkatuak ordeztu, handitu, zatitu edo horien erabilera aldatzen den kasuetan ere, baldin eta eraikigarritasuna handitzen ez bada eta kalifikazio globalak esleitutako eraikuntza tipologia aldatzen ez bada, eta betiere etxebizitzaren batez besteko tamaina betetzen dela bermatzen bada, hau da, 85 m<sup>2</sup>-ko azalera eraikia Bizitegi-erabilera Komune Zonetan (A.1.) eta 120 m<sup>2</sup>-koa Dentsitate Gutxi Zonetan (A.2.).

3. 63. eta 70. artikulua: Salbuespen gisa, eta uren arloko araudi sektorialak ezarritako baldintzak errespetatuz, onartu egiten da banakako garajea erabiltzea, orain arte baimendutako kolektiboaz gain, eraikin finkatuetako beheko solairuetan, San Andres kalean eta Zumalakarregi kaleko 4., 6. eta 8. zenbakietan daudenetan izan ezik.

4. 22. eta 104. artikulua: Aldatu egiten dira lurzoru urbanizazinean partzelak zatitzeko baldintzak, eta banantzearen ondoriozko finken gutxieneko azaleraren parametroa 2,5 hektareatik hektarea batera (1) murriztu da.

5. 105. artikulua: Txakurrak gordetzeko instalazioak jaretze ahalbidetu eta arautzen da lurzoru urbanizazinean, ehiza jardueren erabilera osagarri gisa.

6. 105. artikulua: Zehaztu egiten dira Plan Orokorra indarrean sartu aurretik zeuden txabolak, bordak, mendiko aterpeak eta nekazaritzarako eta abeltzaintzarako erabilera lagungarriko

**DIPUTACIÓN FORAL DE GIPUZKOA****DEPARTAMENTO DE MOVILIDAD  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**

Dirección General de Ordenación del Territorio

*Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi referida a diversos preceptos de la normativa urbanística. (GHI-050/21-PO3-A).*

El Consejo de Gobierno Foral de esta Diputación Foral, en sesión de 20 de julio de 2021, adoptó el acuerdo cuyo contenido a continuación se publica:

«Previa su tramitación municipal, el Ayuntamiento de Ormaiztegi presenta ante esta Diputación Foral, para su aprobación definitiva, el expediente de la «Modificación del Plan General de Ordenación Urbana referida a diversos preceptos de la normativa urbanística».

El expediente tiene por objeto redefinir algunas disposiciones establecidas en la normativa urbanística, tanto general como particular, del Plan General a fin de posibilitar la resolución de una serie de necesidades detectadas a lo largo del período de vigencia del mismo. En concreto las materias objeto de modificación son las siguientes:

1. Artículo 65: Se admite en la totalidad de las edificaciones residenciales, con independencia de su perfil, el uso de vivienda independiente en las plantas bajo cubierta que cumplan las condiciones de habitabilidad y accesibilidad establecidas en el artículo 68.

2. Artículo 68: Se permite incrementar el número de viviendas previsto en los ámbitos residenciales de nuevo desarrollo así como en casos de sustitución, ampliación, subdivisión o cambio de uso de las áreas residenciales consolidadas, siempre que no se produzca aumento de edificabilidad ni modificación de la tipología edificatoria asignada por la calificación global y se garantice el cumplimiento del tamaño promedio de vivienda, fijado en 85 m<sup>2</sup> de superficie construida en las Zonas de Uso residencial común (A.1.) y en 120 m<sup>2</sup> en las Zonas Residenciales de baja densidad (A.2.).

3. Artículos 63 y 70: De modo excepcional y respetando las condiciones establecidas por la normativa sectorial en materia de aguas se admite el uso de garaje individual, además del colectivo hasta ahora permitido, en las plantas bajas de los edificios consolidados, salvo en los situados en San Andres Kalea y los nos. 4, 6 y 8 de Zumalakarregi Kalea.

4. Artículos 22 y 104: Se modifican las condiciones de división de las parcelas en suelo no urbanizable, reduciendo de 2,5 a 1 hectárea el parámetro de superficie mínima de las fincas resultantes de la segregación.

5. Artículo 105: se posibilita y regula la implantación de instalaciones para guarda de perros en suelo no urbanizable, como uso auxiliar a las actividades cinegéticas.

6. Artículo 105: Se definen las condiciones constructivas a cumplimentar para la consolidación de las txabolak, bordas, refugios de montaña y construcciones de uso auxiliar al uso agro-

eraikuntzak finkatzeko bete beharreko eraikuntza baldintzak, eta horiek legezatzeko eskatzen da, artikuluko honetan ezarritako baldintzetan.

7. Antonene 7. Sektorea: Aurreikusitako bizitegi-garapenaren zati batean etxebizitza tasatuak egiteko baldintza ezabatu da. Era berean, antolaketa orientagarrian jasotako 1. motako blokeetako beheko solairuetan etxebizitzak eraikitze aukera zabalitzen da, orain arte 2. eta 3. motako blokeetan bakarrik baimentzen baitzen, betiere uren eta uholde-arriskuaren arloko araudi sektorialean ezarritako baldintzen arabera.

8. 104. eta 109. artikulua: Egokitu egin dira lurzoru urbanizaezinaren antolamendu kategorien izendapenak; horrela, «Nekazaritza eta abeltzaintza orokorra» eta «Nekazaritza eta abeltzaintza intentsiboa» kategorien ordez, «Trantsiziozko landa paisaiaren nekazaritza eta abeltzaintza gunea eta landazabala» eta «Balio estratetikoko handiko nekazaritza eta abeltzaintza eta landazabala» kategoriak ezarri dira, Plan Orokorraren beraren eta Nekazaritza eta Basozaintzako Lurraldearen Arloko Planaren kalifikazio globalaren sistematizazioarekin bat etorritik.

9. 108. artikulua: Lurzoru urbanizaezinaren antolamendu kategoriaz guztietan onartzen da lurralde ustiapenari lotu gabeko bizitegi-erabilera autonomoa, antolamenduz kanpokotzat deklaritzen ez diren eta etxebizitza erabilera eskusiboa duten eraikinetan.

Ormaiztegi Udalak espedientearen izapidetzeari ekin zion ingurumen arloko organoari planaren ingurumen-ebaluazio estratetikoko sinplifikatua egiteko eskaera eginez; ondorioz, Foru Aldundiko Ingurumeneko Zuzendaritza Nagusiak ingurumen txosten estratetikoa egin zuen 2019ko ekainaren 28an, non adierazi zuen planak ez zuela ingurumen-ebaluazio estratetikoko arruntik behar, ingurumenean ondorio negatibo nabarmenik eragiten ez zuelako, baldin eta ingurumen txosten estratetikokoan adierazitako alderdiak dokumentuan txertatzen baziren.

Ormaiztegi Udalean ingurumen arloko organoaren erantzuna jaso ondoren, 2019ko abenduaren 18ko osoko bilkuran erabakiaren bidez, hasierako onarpena eman zitzaion 2019ko abenduko dokumentuari, eta ez zen alegaziorik aurkeztu jendaurreko informazio aldiaren.

Ekainaren 23ko 1/2006 Legeak, Urarenak, 7. artikuluan, eta Ur Legearen Testu Bateratua onartzeko 2001eko uztailaren 20ko 1/2001 Errege Dekretu Legegileak, 25.4 artikuluan, aurreikusitako txostenak eskatu ondoren, URA-Uraren Euskal Agentziak eta Kantauriko Konfederazio Hidrografikoak txosten bana egin zuten 2020ko ekainaren 29an eta 30ean, hurrenez hurren, non planari erantsi behar zitzaizkion gai hauek aipatzen ziren: lehenik, «Antonene» 7. Sektorearen hirigintza fitxan sartzea, batetik, ezin dela eraikinik egon 100 urteko errepikatze denborako uholde arriskuko eremuan, eta, bestetik, 500 urteko errepikatze denborako uholdeek eragindako eremuetan, arriskua duten erabilera berriek uraldi horrek har dezakeen kotaren gainetik egon behar dutela; bigarrenik, hirigintza araudian eta kaltetutako sektoreen fitxetan txertatzea ezin izango direla baimendu, lehentasuneko fluxu eremuak ukitutako uholde arriskuko zonan, ez lur gaineko aparkaleku erabilera berriak, ezta ere sestra gaineko garajeak eraikinen behe solairuetan; eta, hirugarrenik, hirigintza araudian adieraztea debekatuta dagoela 100 urteko errepikatze denborako uholdeak osorik eragindako banantze baten ondoriozko partzeletan eraikinak egitea.

Uren arloan eskumena duten administrazioek adierazitako gaiari erantzuteko, dokumentu bat idatzi zen, 2020ko uztaila-koa, eta Ormaiztegi Udalak behin-behineko onartu zuen dokumentu hori 2020ko irailaren 21eko osoko bilkuran.

Dokumentu horri buruzko txostena eskatu zitzaizen berriro URA-Uraren Euskal Agentziari eta Kantauriko Konfederazio Hidrografikoari, eta organo horiek aldeko txosten bana egin zuten 2020ko abenduaren 1ean eta 15ean, hurrenez hurren.

ganadero existentes con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General, y se insta a su legalización en los términos que se establecen en este artículo.

7. Sector 7 Antonene: Se elimina la condición de implantar vivienda tasada en una parte del desarrollo residencial previsto. A su vez, se extiende la posibilidad de establecer viviendas en las plantas bajas de los bloques tipo 1 reflejados en la ordenación orientativa, que hasta ahora sólo se permitía en los bloques tipo 2 y 3, todo ello de acuerdo con las condiciones establecidas por la normativa sectorial en materia de aguas e inundabilidad.

8. Artículos 104 y 109: Se han adecuado las denominaciones de las categorías de ordenación del suelo no urbanizable, de manera que se sustituyen las de «agroganadera general» y «agroganadera intensiva» por las de «Agroganadera y Campiña de Paisaje Rural de Transición» y «Agroganadera y Campiña de Alto Valor Estratégico», de conformidad con la sistematización de la calificación global del propio Plan General y del Plan Territorial Sectorial Agroforestal.

9. Artículo 108: Se admite en todas las categorías de ordenación del suelo no urbanizable el uso residencial autónomo no vinculado a la explotación del territorio en las edificaciones existentes no declaradas fuera de ordenación y con uso exclusivo de vivienda.

Iniciada por el Ayuntamiento de Ormaiztegi la tramitación del expediente con la solicitud al órgano ambiental de la práctica de la evaluación ambiental estratégica simplificada del plan, ésta concluyó con la emisión por la Dirección General de Medio Ambiente de esta Diputación Foral del informe ambiental estratégico, de fecha 28 de junio de 2019, en el que se señaló que el plan no estaba sometido a evaluación ambiental estratégica ordinaria por no suponer efectos negativos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se incorporaran al documento las cuestiones señaladas en el propio informe ambiental estratégico.

Una vez recibida en el Ayuntamiento de Ormaiztegi la respuesta del órgano ambiental se procedió por acuerdo plenario de 18 de diciembre de 2019 a la aprobación inicial del documento de fecha diciembre 2019, sin que se presentaran alegaciones en el período de información pública.

Solicitados los informes previstos en el artículo 7 de la Ley 1/2006, de 23 de junio, de Aguas, y 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, la Agencia Vasca del Agua-URA y la Confederación Hidrográfica del Cantábrico emitieron sendos informes de fechas 29 y 30 de junio de 2020 respectivamente, en los que se aludía a las siguientes cuestiones que debían incorporarse al plan: primero, incluir en la ficha urbanística del Sector 7 «Antonene», por un lado, la imposibilidad de disponer edificaciones en la zona inundable de 100 años de periodo de retorno y, por otro, que en las zonas afectadas por las avenidas de 500 años de periodo de retorno los nuevos usos vulnerables deben estar por encima de la cota alcanzable por dicha avenida; segundo, incorporar en la normativa urbanística y fichas de los sectores afectados que no serán autorizables nuevos usos de aparcamiento en superficie y garaje sobre rasante en los bajos de los edificios en la zona inundable afectada por la zona de flujo preferente; y tercero, reflejar en la normativa urbanística la prohibición de edificaciones en las parcelas resultantes de una segregación íntegramente afectadas por la avenida de 100 años de periodo de retorno.

Al objeto de dar respuesta a las cuestiones señaladas por las administraciones competentes en materia de aguas, se redactó un documento, de fecha julio 2020, que fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Ormaiztegi en sesión plenaria de 21 de septiembre de 2020.

El citado documento fue sometido nuevamente a informe de la Agencia Vasca del Agua-URA y de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, que emitieron sendos informes favorables de fechas 1 y 15 de diciembre de 2020 respectivamente.

Espedientea Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeari bidali zitzaion, eta Gipuzkoako Hirigintza Plangintzako Atalak aldeko txostena eman zuen abenduaren 16an egindako 5/2020 bilkuran. Eranskin gisa, URA-Uraren Euskal Agentziak eta Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailburuordetzak egindako txostenak bidali zituen.

Azkenik, Lurralde Antolaketako Zuzendaritza Nagusiko Lurralde Plangintzako Zerbitzuak adierazitako gaiak planean sartzeko xedez, dokumentu berri bat idatzi zen 2021eko martxoan, eta Ormaiztegi Udalak maiatzaren 17ko osoko bilkuran onartu eta Foru Aldundira bidali zuen (2021eko ekainaren 1eko sarriera data).

Dokumentua Ingurumeneko Zuzendaritza Nagusiaren esku jarri zen, eta zuzendaritza horrek, 2021eko uztailaren 2ko txostenean -Plan Orokorren aldaketaren dokumentua ingurumen txosten estrategikoari egokitzeak-, adierazi du gehitu zaizkion planari ingurumen txosten horretan ezarritako baldintza batzuk eta, ondorioz, aldeko txostena ematen du, betiere baldintza hau betetzen bada:

«Ingurumen-txosten estrategikoaren 4. eta 5. ataletan ezarritako erantzuteko, 7. Antonene bizitegi-sektorearen plan partzialaren ondorengo aldaketak jasangarritasun energetikoari buruzko azterlan bat izan beharko du, 4/2019 Legearen 7.3 artikuluan ezarritako edukiekin, eta, horrez gain, ingurumen-txosten estrategiko horren 5. atalean horri buruz ezartzen diren neurriak sartzea aztertu beharko du.»

Foru Aldundiko Lurralde Plangintzako Zerbitzuak dokumentuaren edukia aztertu ondoren, adierazi du zuzena dela eta lortu nahi diren helburuekin bat datorrela. Ondorioz, egokitzat jotzen da behin betiko onartzea eta argitaratzeko agintzen da.

Horrela, bada, aplikatzekoa den legeria ikusita, Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako foru diputatuak proposatuta eta gaiak hitz egin ondoren, Diputatuen Kontseiluak,

#### ERABAKITZEN DU

Behin betiko onestea «Ormaiztegi Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Aldaketa, hirigintza araudiko zenbait xedapeni dago-kiena» izeneko espedientea, 2021eko martxoko dokumentuaren arabera eta Ingurumeneko Zuzendaritza Nagusiaren 2021eko uztailaren 2ko txostenetik eratorzen den eta erabaki honen azalpen zatian jasota dagoen baldintzarekin.

Erabaki hau behin betikoa da eta administrazio bidea amaitzen du. Nahi izanez gero, administrazioarekiko auzi errekurtsioa aurkez dezake interesatuak Euskadiko Justiziako Auzitegi Nagusiak Bilbon duen Administrazioarekiko Auzietako Salan, bi hilabeteko epean, erabaki hau argitaratu edo, kasu bada, jakinarazi eta hurrengo egunetik aurrera.»

I. eranskina: 21/2013 Legeak, abenduaren 9koak, ingurumen-ebaluazioari buruzkoak, 32 artikuluan ezarritako publikizata baldintzak betetzeko informazioa.

II. eranskina: Adierazitako dokumentuan dagoen Hirigintza Arautegiaren testua.

Donostia, 2021eko abuztuaren 18a.—María Teresa Iribarren Goicoeandia, idazkari teknikoa. (5625)

#### I. ERANSKINA

A) 21/2013 Legeak, abenduaren 9koak, Ingurumen-ebaluazioari buruzkoak, 32. artikuluan a) paragrafoan xedatutakoari jarraituz, jakinarazten da onetsitako plana eskuragarri dagoela helbide elektronikoko honetan: [www.ormaiztegi.eus](http://www.ormaiztegi.eus).

B) Dokumentu honi dagokion ingurumen-txosten estrategikoa 2019ko uztailaren 8ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu zen (129. zenbakian).

Remitido el expediente a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, fue informado favorablemente en la Sesión 5/2020 de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa, celebrada el día 16 de diciembre, aportándose como anexos los informes emitidos por la Agencia Vasca del Agua-URA y por la Viceconsejería de Vivienda del Gobierno Vasco.

Por último y a fin de incorporar al plan las cuestiones señaladas por el Servicio de Planificación Territorial de la Dirección General de Ordenación del Territorio, se redactó un nuevo documento, de fecha marzo 2021, que fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Ormaiztegi de 17 de mayo y remitido a esta Diputación Foral, con fecha de entrada 1 de junio de 2021.

El documento fue puesto a disposición de la Dirección General de Medio Ambiente que señaló en su informe de 2 de julio de 2021, de adecuación del documento de modificación del Plan General al Informe Ambiental Estratégico, que se han incorporado al mismo varias de las condiciones establecidas en el citado informe ambiental por lo que informa favorablemente dicha modificación, siempre que se proceda al cumplimiento de la siguiente condición:

«De cara a dar respuesta a los establecido en los apartados 4 y 5 del informe ambiental estratégico, la subsiguiente modificación del Plan Parcial del sector residencial 7 Antonene deberá de contar con un estudio de sostenibilidad energética con los contenidos establecidos en el artículo 7.3 de la Ley 4/2019, además de estudiar la incorporación de las medidas que al respecto se establecen en el apartado 5 de dicho informe ambiental estratégico.»

Analizado el contenido del documento por el Servicio de Planificación Territorial de esta Diputación Foral, se estima correcto y acorde con los objetivos perseguidos y, por lo tanto, se considera procedente su aprobación definitiva y se ordena su publicación.

En consecuencia, este Consejo de Gobierno Foral, vista la legislación de aplicación, a propuesta de la diputada foral del Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio, y previa deliberación,

#### ACUERDA

Aprobar definitivamente la «Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi referida a diversos preceptos de la normativa urbanística», según documento de fecha marzo 2021 y con la condición derivada del informe de la Dirección General de Medio Ambiente de 2 de julio de 2021 que se contiene en la parte expositiva del presente acuerdo.

Este acuerdo es definitivo y pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse contra el mismo recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Bilbao en el plazo de dos meses a partir del día siguiente al de su publicación o, en su caso, notificación.»

Anexo I: Información para dar cumplimiento a los requisitos de publicidad establecidos en el artículo 32 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Anexo II: Texto de la Normativa Urbanística contenida en el citado documento.

San Sebastián, a 18 de agosto de 2021.—La secretaria técnica, María Teresa Iribarren Goicoeandia. (5625)

#### ANEXO I

A) De conformidad con lo dispuesto en el apartado a) del artículo 32 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se comunica que la dirección electrónica desde la que se va a acceder al plan aprobado es la siguiente: [www.ormaiztegi.eus](http://www.ormaiztegi.eus).

B) El informe ambiental estratégico del presente documento se publicó en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa n.º 129 de 8 de julio de 2019.

II. ERANSKINA

G DOKUMENTUA: HIRIGINTZA ARAUDI OROKORRA

3. HIRUGARREN TITULUA

PLANGINTZA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE  
JURIDIKOIA

3.3. PLANGINTZA GAUZATZEA

*22. artikulua. Lurzoru urbanizaezinaren plangintza gauza-  
teko araubidea.*

1. Izaera orokorrez, Plan Orokor honetan eta hau garatze-ko formulatzen diren plangintza eta proiektuetan lurzoru urbanizaezin gisa sailkatuta egoteaz gain, zuzkidura publikoetara bideratuta dauden lursailak desjabetuko dira horiek lortzeko ondorioetarako.

2. Lurzoru urbanizaezinaren partzelazioak.

a) Izaera orokorrez, eta desjabetze jardueren ondorio diren horien kalterako izan gabe, lurzoru urbanizaezinean kokatutako finken partzelazio edo banaketek, aurretik, dagokien udal lizentzia lortzeko betebeharra dute. Lizentzia hori egokitu beharko da gaiari buruzko legedian, nahiz plan honetan eta berau garatze-ko, hala badagokio, prestatuko den Plangintza Berezian ezarritako zatitze irizpideetara eta gainerako baldintzetara.

b) Hurrengo apartatueta aipatzen diren baldintzak bete-  
tzea eragotzi gabe, Plan Orokor hau onartu ondoren lurzoru ur-  
banizaezin gisa sailkatutako lursailen partzelazioak egin nahi  
badira, honako baldintza honetara egokitu beharko dira: oro  
har, banaketaren ondoriozko finken gutxieneko azalera ez da  
izango laborantzarako gutxieneko unitatea baino txikiagoa, hau  
da, 10.000 m<sup>2</sup>, Gipuzkoako Lurralde Historikorako (Euskal Auto-  
nomia Erkidegoko lehentasunezko ustiapenak arautzen dituen  
1997ko uztailaren 8ko 168/1997 Dekretuaren 7. artikulua).

c) Salbuespen gisa, aurreko apartatueta adierazitakoez  
bestelako irizpideekin partzelatzea baimenduko da, aipatutako  
azalera baino txikiagoa duten finka berrien konfigurazioa barne,  
baldin eta horren ondoriozko partzelazioak honako irizpide  
hauetariko batera edo guztietara egokitzen badira:

– Banaketak egitea, ukitutako finkaren zati batzuk mugaki-  
de diren beste finka batzuekin aldi berean elkartu daitezen; be-  
tiere, zatitzen edo banantzen den finka eta mugakidea ez badi-  
ra laborantzako gutxieneko unitatea baino txikiagoak.

– Gaiari buruz indarrean diren legezko xedapenetan ezarrita-  
ko irizpideekin bat etorritik, laborantzako unitate minimoa baino  
azalera txikiagoa duten lursailen zatiketa justifikatu dezaketen jar-  
duerak izatea (Nekazaritza ustiategiak modernizatzeari buruzko  
1995eko uztailaren 4ko Legearen 25. artikulua).

– Finkaren lursailen zati bat hiri-lurzoru edo lurzoru urba-  
nizagarri gisa sailkatzea eta gainerakoa lurzoru urbanizaezin gisa  
sailkatzea dakarten hirigintza jarduketek emaitza izatea, lur ho-  
rien azalera edozein dela ere.

– Gaiari buruz indarrean diren legezko xedapenetan ezarri-  
tako aurreikuspenekin bat datozen jarduketek emaitza izatea,  
behin betiko onartutako lurralde antolamenduko tresnak barne,  
baita indarrean dagoen hirigintza plangintzan bertan ere (komu-  
nikazio azpiegiturak; herri-lanak eta hiri zerbitzuen azpiegiturak;  
lursail erreserbak lurzoru-ondare publikoan sartzeko; nekazari-  
tza izaerako proposamenak gauzatzea; ingurumen izaerako pro-  
posamenak gauzatzea; uholde, luizi eta bestelako arriskuak  
prebenitzeko eta ezabatzeko neurriak gauzatzea, neurri horiek

ANEXO II

DOCUMENTO G: NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL

3. TÍTULO TERCERO

RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL  
PLANEAMIENTO

3.3. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

*Artículo 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 dotacio-  
nes públicas, tanto en este mismo Plan General como en el pla-  
neamiento 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 parcela-  
ciones o segregaciones de fincas situadas en Suelo No Urbani-  
zable 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 de-  
sarrollo.

b) Sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones a las  
que se hace referencia en los siguientes apartados, las parcela-  
ciones 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 ca-  
rácter general, la superficie mínima de las fincas resultantes de  
la segregación no será inferior a la de la unidad mínima de cul-  
tivo, establecida en 10.000 m<sup>2</sup> para el Territorio Histórico de Gi-  
puzkoa (art. 7 Decreto 168, de 8 de julio de 1997, por el que se  
regulan las explotaciones agrarias prioritarias den la Comuni-  
dad Autónoma del País Vasco).

c) Excepcionalmente, se autorizará la parcelación de fin-  
cas con criterios diversos a los expuestos en los apartados an-  
teriores, incluida la configuración de nuevas fincas con superfi-  
cie inferior a la mencionada, en el supuesto de que las parcela-  
ciones resultantes se adecuen a todos o a alguno de los crite-  
rios siguientes:

– Tratarse de segregaciones planteadas con el fin de que de-  
terminadas 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 colindan-  
te, no resulte de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.

– Tratarse de actuaciones que, de conformidad con los crite-  
rios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la ma-  
teria, pueden justificar la división de terrenos con superficie infe-  
rior 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.

– Ser resultado de actuaciones acordes con las previsiones  
establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia,  
incluidos los instrumentos de ordenación del territorio definitiva-  
mente aprobados, así como en el propio planeamiento urbanís-  
tico 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 ca-  
rácter ambiental; ejecución de medidas para prevenir, eliminar,

finkaren lursailen hirigintza sailkapenaren aldaketekin lotuta dauden edo ez kontuan hartu gabe, eta baita lursail horiek guztiak lurzoru urbanizaezin gisa sailkatuta dauden eta sailkatuta jarraitzen duten kasuan ere.

d) Gune ezberdinetan baimendutako eraikuntza, erabilera eta jarduerak ezartzeko beharrezkoa izango da Plan Orokor honetan eskatutako gutxieneko partzela ekartzearen baldintza betetzea.

e) Proiektu hau onartu ondoren burutu nahi diren banaketek, horien helburua edozein delarik ere, ondoko baldintzak bete eta errespetatu beharko dituzte:

– Nekazaritza ustiapen edo baso erabileretara lotutako partzelak, espazioari dagokionez etenda dauden lursailaz osatuta egon daitezke. Nolanahi ere, erabilera horietako batzuk ezartzeko, bai eta erabilera horiei lotutako eraikinak eta instalazioak ezartzeko ere, jarraitutasun espazialeko baldintza jakin batzuk bete behar badira, baldintza horiek betetzen direla egiaztatzen denean soilik baimendu ahal izango da haiei lotutako lursailak banatzea.

– Beste erabilera batzuei lotutako lurzatiek osotasun jarraitua osatu beharko dute espazioari dagokionez, Plan honetan ezarritako gutxieneko baldintzak betetzeko beharrezkoa den zatian behintzat, dela garapenean formulatzen den plangintzan, dela berariazko baimena ematen den uanean, bai horiei lotu beharreko lurren azalerari dagokionez, bai beste gai batzuei dagokionez. Eremu jarraitu horretan kokatu behar da, hala badagokio, dagokion eraikuntza edo instalazioa.

f) Ezin izango da baimendutako erabilerei eta/edo eraikuntzei lotutako finken banaketarik egin, horien azalera Plan honetan nahiz hura garatzeko sustatutako plangintzan ezarritako gutxieneko azaleraren mugen azpitik murrizten bada. Era berean, ez da banaketarik egingo azalera mugak aurrekoak baino handiagoak badira, baldin eta muga horiek baimentzeko baldintza izan bada oro har ezarritako gutxieneko azalera baino handiagoak diren lursail-azalerek muga horiekiko lotura izatea.

g) Plan Orokor hau onartu baino lehenago eraikitako eraikinei atxikita dauden eta kasu bakoitzean aplikagarria den ekarritako gutxieneko partzelaren baldintzak edo eraikitako eraikuntza aprobetxamenduari dagokionez beharrezkoa den ekarritako partzelaren baldintza betetzen ez dituzten finkek beren egungo egoeran finkatuta geratzen dira.

Eraikuntza horietan proiektu honetan baimendutako erabilerak ezarri ahal dira. Hala ere, partzela horiek ezingo dira banatu.

h) Proiektu hau onartu ondoren lurzoru urbanizaezinean burutzen diren banaketa guztiak, proiektu honetan xedatutakoaren aurka, ez burutuztat joko dira baimendutako eraikuntzak eta erabilerak ezartzeko ondorioetarako; beraz, eskatzaileak finka bakar gisa jatorrizko finka eskaini beharko du, edo hori baimendu bada, aurretik partzelazio lizentzia eskatu beharko du, Plan Orokor honetan ezarritakoaren arabera.

etc. riesgos –inundaciones, desprendimientos ...–), 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.

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.

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. BOSGARREN TITULUA

### 5.3. BIZITEGI ERABILERA DUTEN PARTZELETAN APLIKAGARRIAK DIREN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ARAUTZEN DITUZTEN ORDENANTZAK

#### 5.3.2. Erabilera arautzen duten baldintzak

63. artikulua. *Beheko solairuko edo solairuarterko lokalak erabiltzeko baldintzak.*

1. Beheko solairuak bizitoki erabileretara zuzendu ahal izango dira, ondoko baldintzetan:

a) Eraikin berriak:

Area edo sektore bakoitzaren banako fitxetatik zehaztuko dira. Izaera orokorrez, familia bakarreko eraikinetan, isolatuak edo atxikiak.

b) Finkatutako eraikinak:

Ormaiztegin indarrean dagoen «Hiri bizitegi lurzoruen esparru finkatueta beheko solairuetan dauden lokalen erabilera aldatzeko jardueren ordenantza arautzailean» zehaztuko dira (Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA 2016/1/21).

Dena den ondoko baldintzak bete beharko dituzte:

– Etxebizitza horren azalera erabilgarria gutxienez 40 m<sup>2</sup>-koa izango da.

– Bizitoki gisa erabilitako espazioaren altuera librea gutxienez 2,50 m-koa izango da.

– Gutxienez bi fatxada bao izan beharko ditu, bi espazio bizigarri ezberdinei dagozkienak.

– Bizigarritasun baldintzak:

Izaera orokorrez mota honetako eraikinetan eskatzen diren bizigarritasun baldintzak bete behar dira. Etxebizitza berriaren alboko lokaletako jardueren ezaugarrien arabera, bai eskaeraren unean garatzen ari direnen nahiz eman daitekeen erabilera aldaketaren ondorioz garatu daitezkeen kasuan, bizitoki erabilerara egokitzeko proiektuan teknikoki bermatu eta justifikatu beharko da etxebizitza berri horren intsonorizazioa.

– Baldintza estetikoak:

Etxebizitza berriaren fatxadaren tratamendua kokatzen den eraikin osoaren osaketa eta materialei egokitzeko moduan egin behar da. Egingo den proiektuak grafikoki islatu beharko du baldintza horren justifikazioa, fatxada guztietarako.

– Irisgarritasun baldintzak:

Etxebizitza berrietara sartzeko, kokatzen den eraikinaren barne zirkulazioko elementu arruntak erabili beharko dira. Horrela sartzea posible ez bada, parean dagoen eraiki gabeko espaziotik sartzea baimenduko da, eta hori etxebizitza modulu baten edo gehiagoren sarbide gisa hartuko da.

Sarbidea eraikinaren kanpotik bada, bermatu beharko da betetzen direla hiri inguruneen, espazio publikoen, eraikinen era informazio eta komunikazio sistemen irisgarritasun baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuko V. eranskinean («Urbanizazio eta eraikuntzak eraberritzeko, zabaltzeko edo aldatzeko obrak») ezarritako arauak.

Baldintza horiek salbuetsi ahal izango dira betetzea ezinezkoa den kasuetan; hori kasu bakoitzean Udal Zerbitzu Teknikoek aztertu eta espreski justifikatu beharko dute.

## 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

Artículo 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 determinan en la «Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso de locales en planta baja en ámbitos consolidados de suelo urbano residencial» vigente en Ormaiztegi (BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa 21/1/2016).

No obstante quedan sujetas al siguiente Condicionado:

– La superficie útil de dicha vivienda no será, en ningún caso, inferior a 40 m<sup>2</sup>.

– 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 el 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 68/2000 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. Lokal horietan instalatu daitezke goiko solairuetan kokatutako bizitoki erabileren erabilera osagarriak, eta horiek batera, erregistro unitate zatietan bat osatuko dute.

3. Gainera, beheko solairuko lokalak zuzendu daitezke 1. eta 2. mailako ekipamendu komunitario (hilerriak izan ezik) eta industrialeko hirugarren sektoreko erabileretara (diskoteka eta dantzalekuetara izan ezik), kasu bakoitzean ezartzen diren muga eta baldintzekin.

4. Bereziki baimentzen den kasuetan, garaje erabilera ezarri ahal izango da, beti ere bide sare publikotik ibilgailuentzako sarbide bat baldin badu.

5. Erabilera berriak ezartzean, kontuan hartu beharko dira, besteak beste, indarrean dagoen araudi sektorialak uholde-arriskuko eremuetan ezartzen dituen erabilera mugak. Beste muga batzuen artean, Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoaren 40.2 artikuluan ezarritakoa hartuko da kontuan. Horren arabera, lehentasunezko fluxu eremuaren barruan ezingo da baimendu azalerako garaje erabilera berriarik, ez eta sestra gaineko garajerik ere eraikinen beheko solairuetan.

#### 65. artikulua. Teilatupeko solairuak erabiltzeko baldintzak.

a) Nagusiki instalazioen elementu teknikoak eta eraikineko etxebizitzaren trasteleku atxikiak ezartzera zuzenduko dira.

b) Halaber, argiztapen, aireztapen, altuera eta antzerako baldintzak betetzen dituzten lokaletan etxebizitza erabilera baimendu ahal izango da, ondoko baldintzetan:

– Bizitoki eraikinak:

Etxebizitza erabilera baimenduko da, bai beheko solairuan kokatutako etxebizitzari lotua, bai era independentean, beti ere Ordenantzetan ezarritako bizigarritasun baldintzak betetzen baditu eta Eusko Jaurlaritzaren apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuaren arabera irisgarritasuna konponduta badu.

#### 5.3.3. Lokalen bizigarritasun baldintzak

68. artikulua. Etxebizitza gisa erabiltzeko lokaletan aplikatu beharreko baldintzak.

##### 1. Etxebizitza kopurua:

a) Finkatutako eremuetan dauden etxebizitzaren kopurua areagotu ahal izango da lehengoak ordezkatzuz, azpieraikitako eraikuntzak handituz, tamaina handiko etxebizitzetan zatiketarik eginez edo beheko solairuetan erabilera aldatuz eta etxebizitzak jarritz.

b) Era berean, eta eskaintza egungo eskaerei egokitzeko asmoz, eremu berri bakoitzean aurreikusitako etxebizitzaren kopurua handitu ahal izango da, azalera eraikigarria aldatu gabe.

Nolanahi ere, etxebizitza kopuruaren gehikuntza horrek etxebizitzaren batez besteko tamaina hauek betetzea bermatu beharko du:

– Bizitegi erabilera komuneko eremuak (A.1.): 85 m<sup>2</sup> (c).

– Dentsitate txikiko bizitegi eremuak (A.2.): 120 m<sup>2</sup> (c).

Batez besteko tamaina horren aplikazio eremua bat etorriko da, kasu bakoitzean, udal lizentziaren eskaeraren xede den eremuarekin. Horri dagokionez, azalera eraikian sartuko da jarduketari dagozkion elementu komun zati proportzionala.

##### 2. Etxebizitzaren programa eta neurri orokorrak:

a) Etxebizitzaren gutxienezko neurriak: ezingo da eraiki 40 m<sup>2</sup>(u)-tik beherako azalera erabilgarria duten etxebizitzarik, esekitokia alde batera utzita.

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 la parcela privada en la que se ubica el local disponga de un acceso de vehículos desde la red viaria pública.

5. La implantación de nuevos usos deberá de tener en cuenta, entre otras, las limitaciones de usos en zonas inundables derivados de la normativa sectorial vigente. Entre otras limitaciones, se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 40.2 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, según el cual no podrán autorizarse, dentro de la zona de flujo preferente, nuevos usos de garaje en superficie así como garajes sobre rasante en los bajos de los edificios.

#### Artículo 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:

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.

#### 5.3.3. Condiciones de habitabilidad de los locales

Artículo 68. Condiciones aplicables a los locales destinados a vivienda.

##### 1. Número de viviendas:

a) En ámbitos consolidados podrá incrementarse el número de viviendas existentes, producto de sustituciones, ampliaciones en edificaciones subedificadas, divisiones en viviendas de grandes dimensiones o modificación de uso e implantación de viviendas en plantas bajas.

b) De igual forma, se podrá incrementar el número de viviendas previstas en cada nuevo ámbito sin modificar la superficie edificable otorgada, con el fin de adecuar la oferta a la demanda actual.

En todo caso, este incremento en el n.º de viviendas deberá de garantizar el cumplimiento, de los siguientes tamaños promedios de vivienda:

– Zonas de Uso residencial común (A.1.): 85 m<sup>2</sup> (c).

– Zonas Residenciales de baja densidad (A.2.): 120 m<sup>2</sup> (c).

El ámbito de aplicación de dicho tamaño promedio se corresponderá, en cada caso, con el ámbito objeto de la solicitud de licencia municipal. A ese respecto, la superficie construida incluirá la parte proporcional de elementos comunes correspondientes a la actuación.

##### 2. Programa y dimensiones generales de la vivienda:

a) Dimensión mínima de vivienda: No podrán construirse viviendas cuya superficie útil sea inferior a 40 m<sup>2</sup>(u), excluido tendadero.

b) Gutxieneko programa: etxebizitza guztietan gutxieneko azalera erabilgarriak ondokoak izango dira:

– Logela bakarreko etxebizitzak:

Egongela - jangela - sukaldea: 18 m<sup>2</sup>.

Egongela - jangela: 14 m<sup>2</sup>.

Sukaldea: 5 m<sup>2</sup>.

Egongela: 12 m<sup>2</sup>.

Sukaldea - jangela: 7 m<sup>2</sup>.

Logela: 10 m<sup>2</sup>.

Bainua - komuna: 3,5 m<sup>2</sup>.

– Bi logelako etxebizitzak:

Egongela - jangela - sukaldea: 20 m<sup>2</sup>.

Egongela - jangela: 16 m<sup>2</sup>.

Sukaldea: 6 m<sup>2</sup>.

Egongela: 14 m<sup>2</sup>.

Sukaldea - jangela: 8 m<sup>2</sup>.

Logela nagusia: 10 m<sup>2</sup>.

Banako logela: 6 m<sup>2</sup>.

Bainua - komuna: 3,5 m<sup>2</sup>.

– Hiru logelako etxebizitzak:

Egongela - jangela - sukaldea: 22 m<sup>2</sup>.

Egongela - jangela: 18 m<sup>2</sup>.

Sukaldea: 7 m<sup>2</sup>.

Egongela: 16 m<sup>2</sup>.

Sukaldea - jangela: 9 m<sup>2</sup>.

Logela nagusia: 10 m<sup>2</sup>.

Logela bikoitza: 8 m<sup>2</sup>.

Banako logela: 6 m<sup>2</sup>.

Bainua: 3,5 m<sup>2</sup>.

Komuna: 2,5 m<sup>2</sup>.

– Lau logelako etxebizitzak:

Egongela - jangela - sukaldea: 24 m<sup>2</sup>.

Egongela - jangela: 20 m<sup>2</sup>.

Sukaldea: 8 m<sup>2</sup>.

Egongela: 18 m<sup>2</sup>.

Sukaldea - jangela: 10 m<sup>2</sup>.

Logela nagusia: 10 m<sup>2</sup>.

Logela bikoitza: 8 m<sup>2</sup>.

Banako logela: 6 m<sup>2</sup>.

Bainua: 3,5 m<sup>2</sup>.

Komuna: 2,5 m<sup>2</sup>.

– Gela ezberdinen oin-azalera ondoko gutxieneko diametro duen zirkulua inskribatu ahal izango da:

Egongela - sukaldea - jangela, egongela - jangela, egongela: 2,80 m.

Sukaldea: 1,60 m.

Logela nagusia: 2,50 m.

Gainerako logelak: 1,90 m.

– Gutxieneko zabalera librea:

Eraikuntza berrietan Eusko Jaurlaritzako Irisgarritasunaren 68/2000 Dekretuan eskatutako zehaztapenak bete beharko dira.

b) Programa mínimo: En todas las viviendas las superficies mínimas, útiles serán las siguientes:

– Viviendas de 1 dormitorio:

Estar - comedor - cocina: 18 m<sup>2</sup>.

Estar - comedor: 14 m<sup>2</sup>.

Cocina: 5 m<sup>2</sup>.

Estar: 12 m<sup>2</sup>.

Cocina - comedor: 7 m<sup>2</sup>.

Dormitorio: 10 m<sup>2</sup>.

Baño - aseo: 3,5 m<sup>2</sup>.

– Viviendas de 2 dormitorios:

Estar - comedor - cocina: 20 m<sup>2</sup>.

Estar - comedor: 16 m<sup>2</sup>.

Cocina: 6 m<sup>2</sup>.

Estar: 14 m<sup>2</sup>.

Cocina - comedor: 8 m<sup>2</sup>.

Dormitorio principal: 10 m<sup>2</sup>.

Dormitorio individual: 6 m<sup>2</sup>.

Baño - aseo: 3,5 m<sup>2</sup>.

– Viviendas de 3 dormitorios:

Estar - comedor - cocina: 22 m<sup>2</sup>.

Estar - comedor: 18 m<sup>2</sup>.

Cocina: 7 m<sup>2</sup>.

Estar: 16 m<sup>2</sup>.

Cocina - comedor: 9 m<sup>2</sup>.

Dormitorio principal: 10 m<sup>2</sup>.

Dormitorio doble: 8 m<sup>2</sup>.

Dormitorio individual: 6 m<sup>2</sup>.

Baño: 3,5 m<sup>2</sup>.

Aseo: 2,5 m<sup>2</sup>.

– Viviendas de 4 dormitorios:

Estar - comedor - cocina: 24 m<sup>2</sup>.

Estar - comedor: 20 m<sup>2</sup>.

Cocina: 8 m<sup>2</sup>.

Estar: 18 m<sup>2</sup>.

Cocina - comedor: 10 m<sup>2</sup>.

Dormitorio principal: 10 m<sup>2</sup>.

Dormitorio doble: 8 m<sup>2</sup>.

Dormitorio individual: 6 m<sup>2</sup>.

Baño: 3,5 m<sup>2</sup>.

Aseo: 2,5 m<sup>2</sup>.

– En la superficie en planta de las diferentes estancias se podrá inscribir un círculo con el siguiente diámetro mínimo:

Estar - cocina - comedor, estar - comedor, estar: 2,80 m.

Cocina: 1,60 m.

Dormitorio principal: 2,50 m.

Resto de dormitorios: 1,90 m.

– Anchura libre mínima:

En las nuevas edificaciones deberán cumplirse las determinaciones exigidas en el Decreto 68/2000 de Accesibilidad del G.V.



– Gutxieneko altuera librea:

Etxebizitza unitate osoan gutxieneko altuera librea 2,50 m-koa izango da, bainugeletan, korridoreetan eta bilketa gela txikitetan edo pertsonen egonaldi luzeetarako ez diren bestelako espazioetan izan ezik, non 2,25 m-ra murriztu ahal izango den.

Era berean, teilatupeko espazioak pertsonen egonalarako erabiltzea onartuko da baldin eta haien altuera librea zehaztutako gutxienekoa edo handiagoa denean bere azaleraren % 40an.

Ateek gutxienez 2,00 m-ko altuera izango dute.

3. Argiztapen eta aireztapeneko oinarritzko baldintzak:

a) Etxebizitza guztiek, gutxienez, eraikinaren kanpoaldeko fatxadara ematen duten bi bao edukiko dituzte, egongela gisa erabiliko direnak, egongela-logela edo sukalde-egongela modalitateetan. Kasu honetan, fatxadaren aurrealdea gutxienez 6,00 m-koa izango da eta aireztapen eta argiztapen baoak, gutxienez, esparruaren oin azaleraren % 30 izango dira.

b) Egongela, logela, sukalde eta jangela gisa erabiliko diren espazioek argiztapen eta aireztapen naturaleko baoak izango dituzte, zuzenean kanpoalderantz –edo bestela neurri egokiekina–, eta gutxienez bere eremuaren 1/3ean erabilgarriak. Baoen eremua guztira, gutxienez, dagokion esparruaren oin azaleraren % 10 izango da eta, betiere, gutxienez 1,00 m<sup>2</sup>-koa izango da.

c) Bainugelek gutxienez 0,40 m<sup>2</sup>-ko aireztapen-baoak izango dituzte eta komunek (komuna eta konketa), 0,25 m<sup>2</sup>-koak. Bao horiek ondoko sistemetakoa batekin ordezkatu ahal izango dira:

– Hodi bidezko aireztapena, indarrean dauden arau teknikoaren arabera.

– Bitarteko mekanikoen eragindako aireztapena, gutxienez 300 m<sup>3</sup>/ordu emaria bermatuko dutenak.

d) Sukaldeek ondoko aireztapen eta ke hustuketa elementuak izango dituzte:

– Lokalaren aireztapen orokorrera zuzendutako hodi bat; horretarako, kolektore orokorreko konponbideak onartzen dira.

– Hodi independente bat, sukaldetik datozen ke eta gasen hustuketa aktibatu batera zuzendua. Hustuketa aktibatua gelan sartuta badago, hodi horrek 300 m<sup>3</sup>/ordu erazketa ziurtatuko duen aireztagailu zentrifugoa izan beharko du.

– Berogailuaren eta ur beroaren galdararen errekuntza gasetarako hodi independente bat, galdara sukaldean jarrita balego; zuzenean estalkitik irteten dena.

– Despentsarik balego, derrigorrezkoa izango da beste hodi bat hura aireztatzeke.

– Errekuntza gasen aireztapena eta ke hustuketa ahal dela estalkitik egingo da; baina fatxadatik edo patioetatik ere egin ahal izango da aparteko kasuetan, bizilagunei kalterik eragin gabe.

Puntu guztietan indarrean dagoen legedia bete beharko da.

4. Etxebizitzaren antolaketa funtzionala:

Espazioen zatiketak ondoko baldintzak bete behar ditu:

a) Bainugelak beti esparru independenteak izango dira.  
b) Logela bat gutxienez, beti esparru independentea izango da.

c) Logela guztiek zirkulazio espazioetatik edo egongelatik sarbidea izan behar dute eta ez dute inolara beste logela batetik sarbide bakarria izango.

d) Komun eta bainugeletarako sarbidea zirkulazio espazioetatik egin behar da, salbuespen batekin: komun bat baino gehiago badago, horietako batek eskatzen den baldintza bete behar du eta horrek ahalbidetuko du gainerakoak logeletara gehitu ahal izatea, horietatik sarbide zuzenarekin.

– Altura libre mínima:

La altura mínima libre en toda unidad de vivienda será de 2,50 m, salvo en los aseos, pasillos y pequeñas dependencias de almacenamiento u otras estancias no destinadas a la estancia prolongada de personas, donde se podrá reducir a 2,25 m.

Asimismo, se admitirá que las piezas abuhardilladas se dediquen a la estancia de personas si su altura libre es igual o superior a la mínima establecida en un 40 % de su superficie.

Las puertas tendrán una altura mínima de 2,00 m.

3. Condiciones básicas de iluminación y ventilación:

a) Toda vivienda tendrá al menos dos huecos con apertura sobre la fachada exterior del edificio, que tendrá el destino de sala de estar en sus modalidades de sala-dormitorio o cocina-estancia. En este caso, el frente mínimo de fachada será de 6,00 m y los huecos de ventilación e iluminación serán, al menos, del 30 % de la superficie en planta del recinto.

b) Los espacios destinados a sala o cuarto de estar, dormitorio, cocina y comedor tendrán huecos de iluminación natural y de ventilación abiertos directamente al exterior –o en su caso con dimensiones adecuadas– y practicables al menos en 1/3 de su área. La extensión total de los huecos será, como mínimo, del 10 % de la superficie en planta de los recintos correspondientes, y en cualquier caso, no inferior a 1,00 m<sup>2</sup>.

c) Los cuartos de aseo tendrán huecos de ventilación al menos de 0,40 m<sup>2</sup> y los retretes (inodoro y lavabo) de 0,25 m<sup>2</sup>. Se podrán sustituir estos huecos por alguno de los siguientes sistemas:

– Ventilación por conducto, de acuerdo a las normas técnicas vigentes.

– Ventilación forzada por medios mecánicos que garanticen un caudal mínimo de extracción de 300 m<sup>3</sup>/h.

d) La cocina dispondrá de los siguientes elementos de ventilación y evacuación de humos:

– Un conducto destinado a la ventilación general del local para el que se admiten soluciones de colector general.

– Un conducto independiente destinado a la evacuación activada de humos y gases procedentes de la cocina. Cuando ésta esté incorporada a la estancia, dicho conducto deberá contar con un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m<sup>3</sup>/h.

– Un conducto independiente para los gases de combustión del calentador o caldera de agua caliente y calefacción, en el caso de que el mismo estuviera alojado en la cocina; con evacuación directa a la cubierta.

– Es obligatoria la existencia de otro conducto para la ventilación de la despensa, si la hubiera.

– La ventilación de los gases de combustión y evacuación de humos se realizará preferentemente a cubierta; aunque podrá evacuarse a fachada o patios en casos excepcionales, sin ocasionar molestias a los vecinos.

Se deberá cumplir en todos los puntos la normativa vigente.

4. Organización funcional de las viviendas:

La compartimentación de los espacios deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Los aseos serán siempre recintos independientes.  
b) Al menos un dormitorio será siempre recinto independiente.

c) Todo dormitorio tendrá acceso desde los espacios de circulación o desde la estancia y en ningún caso dispondrá de acceso único desde otro dormitorio.

d) El acceso a los aseos y cuartos de baño deberá efectuarse desde los espacios de circulación, salvo en el caso de que, habiendo más de un cuarto de aseo, uno de ellos cumpla la condición exigida, lo que permitirá que los demás puedan ser incorporados a dormitorios, con acceso directo desde ellos.

e) Lau logelako etxebizitzek derrigorrez bi bainugela oso izan behar dituzte.

5. Etxebizitza lokaletarako sarbideen baldintzak.

Puntu guztietan indarrean dagoen legedia bete beharko da.

a) Atariak:

– Atarian ezingo da beheko solairuko eta sotoko lokaletara sartzeko aterik ireki, baldin eta etxebizitzaren komunitatearekin zuzenean lotuta ez dauden erabileretarako erabiltzen badira.

– Horietan eraikineko erabilera guztiei dagozkien ur, energia elektriko, telekomunikazio eta gas kontagailuak kokatuko dira; baita posta banatzeko postontziak ere. Kontagailuak, ahal bada, sotoan koka daitezke.

Lehendik dauden eraikinetan, sarrerako atearen eta igogailuen eskailburuaren artean desnibela badago, arrapalak jartzea baimenduko da, nahiz eta Irisgarritasun Arauaren zehaztapen guztiak ez bete. Kasu berezi horietan, bakoitzerako konponbide egokienak bilatu beharko dira.

b) Eskailerak:

Eskailerak diseinatzeko kontuan izango da Irisgarritasunaren 68/2000 Dekretuan eta Eraikuntzaren Kode Teknikoaren oinarriko dokumentuetan eta indarrean dagoen Araudian zehaztutakoa.

c) Igogailuak:

Igogailuak diseinatzeko kontuan izango da Irisgarritasunaren 68/2000 Dekretuan eta Eraikuntzaren Kode Teknikoaren oinarriko dokumentuetan eta indarrean dagoen Araudian zehaztutakoa.

d) Teilatupeko trastelekuak:

Trasteleku gisa erabiliko diren teilatupeko lokalek sarbide bakarra izango dute eskailera kaxatik. Lokal horiek alboko etxebizitza batetik sarbidea dutenean, etxebizitzaren zabaltze gisa hartuko dira eta probetxamendu gisa konputagarri izango dira. Nolanahi ere, erregistroaren bidez etxebizitzaren bati lotuta egongo dira era zatiezinean.

e) Etxebizitzaren erabilera osagarria duten lokalak:

Sotoko eta erdisotoko lokalak dira, erabilera pribatueta zuzentzen direnak, esaterako, ikasketa, jolas eta bestelako jarduerak; debekatuta egongo da gela gisa erabiltzea.

Sarbide bakarra izango dute, alboko etxebizitzatik edo elementu komunetik.

Erregistroaren bidez etxebizitzaren bati lotuta egongo dira era zatiezinean.

**70. artikulua. Garajera zuzendutako lokalen baldintzak.**

Artikulu honetan jasotako arauak derrigorrez bete beharko dira, bai eraikin berrietan, bai lehendik dauden eraikinetan, horiek betetzea ezinezkoa dela espreski justifikatu ezean.

a) Izaera orokorrez, sestra azpiko solairutan ezarriko da garaje erabilera.

b) Ez da baimentzen sestra gainean banako garajeak ezartzea, familia bakarreko, bi bizitzako eta atxikitako etxebizitzetan izan ezik.

Salbuespen gisa, plan orokor hau indarrean jartzean lehendik dauden eta finkatuta dauden eraikinetan sestra gaineke banako garajeak jartzea onartuko da, betiere, alde aurretik justifikatuta komenigarria eta egokia dela, elkartzea eta bide publikotik sarbide bakarra egitea ezinezkoa dela, eta espazio publikoan eragin kaltegarririk ez dagoela.

e) Las viviendas de cuatro dormitorios deberán contar obligatoriamente con dos cuartos de aseo completos.

5. Condiciones de acceso a los locales de vivienda.

Se deberá cumplir en todos los puntos la normativa vigente.

a) Portales:

– En el portal no podrán abrirse puertas de acceso a los locales de planta baja y sótanos, si éstos se destinan a usos no relacionados de forma directa con la comunidad de viviendas.

– Se centralizarán en los mismos los contadores de agua, energía eléctrica, telecomunicaciones y gas correspondientes a todos los usos del edificio; así como los buzones de distribución de correspondencia. Los contadores podrán emplazarse, si fuera posible, en sótano.

En edificios existentes, cuando existan desniveles entre la puerta de acceso y el descansillo de ascensores, se permitirá la disposición de rampas aún cuando no cumplan en su integridad las determinaciones de la Norma de Accesibilidad. En estos casos particulares se deberán buscar las soluciones más adecuadas a cada caso en particular.

b) Escaleras:

Las escaleras se diseñarán de conformidad con lo determinado por el Decreto 68/2000 de Accesibilidad y en los correspondientes documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación y Normativa Vigente.

c) Ascensores:

Las escaleras se diseñarán de conformidad con lo determinado por el Decreto 68/2000 de Accesibilidad y en los correspondientes documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación y Normativa Vigente.

d) Trasteros bajo cubierta:

Los locales bajo cubierta que se habiliten como trasteros tendrán acceso exclusivo desde la caja de escalera. Cuando estos locales tengan acceso desde una vivienda contigua se considerarán ampliación de la vivienda y computables como aprovechamiento. En cualquier caso, se vincularán registralmente de manera indisoluble a alguna vivienda.

e) Locales de uso complementario de vivienda:

Son los locales de sótano y semisótano que se destinan a usos privados tales como actividades de estudio, juego, etc; estando prohibido habilitarlos como habitación.

Tendrán un acceso único, bien desde la vivienda colindante, bien desde el elemento común.

Deberán vincularse registralmente de manera indisoluble a alguna vivienda.

**Artículo 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 edificios de viviendas unifamiliares, bifamiliares y adosadas.

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.

Nolanahi ere, aukera horretatik kanpo geratzen dira Zumalakarregi kaleko 4., 6. eta 8. zenbakietako beheko solairuak, bai eta San Andres kaleko beheko solairuak ere.

c) Oin berriko etxebizitza eraikinetan, familia bakarreko, bi bizitzako eta atxikitako etxebizitzetan eraikinetarako azal dutako salbuespenarekin, beheko solairuan garajeak egin ahal izango dira, baldin eta bost plaza edo gehiago badituzte eta bide publikotik sarbide bakarra badute.

d) Oin berriko etxebizitzetan eraikinek ibilgailuentzako garajeak izango dituzte, lurzatiaren ezaugarrietatik horiek gauzatea bidezkoa ez dela justifikatzen den kasuetan izan ezik.

e) Etxebizitza bakoitzeko gutxienez 1,5 garaje plaza egingo dira, eta merkataritza etxabeen 100 m<sup>2</sup>-ko plaza 1.

f) Udalak garajeak instalatzeko baimena ukatu ahal izango du, baldin eta horietarako sarbidea, zirkulazio mailarengatik, espazio publikoak 4 m-tik gorako luzeran inbaditzeko behar-rengatik edo bestelako hirigintza arrazoi bereziengatik, desegokiak diren bideetatik egin behar bada. Horretarako, sarbideak ingurunearen funtzionaltasun publikoaren ikuspuntutik egokiak diren lekuetan jarriko dira beti.

g) Garaje erabilerara zuzendutako lokalei aplikagarri zaizkien funtzionaltasun baldintzak ondokoak dira:

Gutxienezko azalera eta neurriak:

Garajeen gutxienezko azalera erabilgarria 20 m<sup>2</sup>-koa izango da ibilgailu bakoitzeko, errodadura azalera barne.

Plazen gutxienezko neurriak:

– Plaza irekiak: 5,00 x 2,20 m.

– Plaza itxiak: 5,00 x 2,50 m.

– Minusbaliatuentzako plazak: 5,00 x 3,60 m.

– Gutxienezko altuera libre: gutxienezko altuera libre, lokal osoan, 2,20 m-koa izango da.

– Sarbideak:

Garajeetarako sarbideak 3,00 m-ko zabalera izango du gutxienez 30 plaza arteko garajeetan eta 5,00 m-koa gainerako garajeetan. Azken hori gutxienez 3,00 m-ko zabalera duten bi sarbide independentetan banatu ahal izango da.

Garaje arrapalek tarte zuzenetan % 18ko gehienezko malda izango dute; eta tarte okerretan, % 14koa.

Garaje guztiek, arrapala hasi baino lehen, erregelamenduzko sarbidearen zabalera bereko edo handiagoko gune bat edukiko dute eta gune hori gutxienez 5,00 m-koa izango da, azalera horretan erabilera publikoko azalera sartu gabe; % 4ko gehienezko maldarekin egingo dira.

Zoruaren eta sabaiaren arteko altuera libre gune horretan, estalita baldin badago, gutxienez 2,40 m-koa izango da eta habe azpiko atalasean punturik baxuenak, 2,20 m-koak.

Garajea higiezinako igogailuarekin edo eskailerarekin lotuta egon ahalko da, eta hala bada, sarrera-gune bat izan beharko du bi elementu horien tartean, Eraikuntzaren Kode Teknikoa - Suteen aurkako Segurtasuna betetzen duten itxitura automatikoko ate blindatuekin, familia bakarreko etxebizitzetako garajeak direnean izan ezik. Lokalak 30 ibilgailutik gora hartzen baditu, oinezkoentzako sarbide independente bat edukiko du, gutxienez 1,00 m-koa.

30 plaza arteko garajeetan, sarbideko arrapalaren ordezkari izango da, eta, kasu horretan, arrapala dagoenean eskatzen diren antzeko ezaugarriak dituen irteera gune bat egin beharko da.

Lerroko aparkaleku plazetara sartzeko errodadura pasabideak 3,00 m-koak izango dira; bateriako aparkalekuen kasuan, 4,50 m-koak izango dira.

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, con la salvedad expuesta para los edificios de viviendas unifamiliares, bifamiliares y adosadas, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Sartzeko eta irteteko arrapalak eta zirkulazio kaleak eraikin ezberdinetako garajeetarako badira, beren funtzionaltasuna bermatuko duten elkarrekiko zortasunak eratzea eskatu ahal izango da; halaber, Udalak beren araubidea onartu aurretik, Jabetza-En Erregistroan inskribatu beharko dira.

#### Aireztapena:

Garajetara zuzendutako lokaletan, aireztapen naturala edo behartua behar beste zabaltasunez proiektatuko da lurrun eta gasen pilaketa eragozteko. Soil-soilik horien aireztapenerako aurreikusitako patio edo tximinien bitartez egingo da, eta patio edo tximinia horietara garajeetako baoak soil-soilik irekiko dira. Tximiniek metro batean gaindituko dute estalkiaren altuera.

Aireztapena diseinatuko da Eraikuntzaren Kode Teknikoaren oinarriko dokumentuetan eta indarrean dagoen Araudian zehaztatukoaren arabera.

Familia bakarreko etxebizitzetako garajeak: erantsitako garajeetan ondoko baldintzak onartzen dira:

- Plazen gutxieneko neurriak ondokoak izango dira: zabale-  
ra, 2,55 m eta luzera, 4,80 m.
- Sarbidearen eta, balego, arrapalaren gutxieneko zabalera  
2,70 m-koa izango da.
- Arrapalaren itxaron gunea, gutxienez, 2,70 m bider 3,50 m-  
koa izango da.
- Garajea zuzenean kanpoaldeari irekita egoteak dakarren  
aireztapen naturala onartuko da.
- Hustubidea edo sarera doan putzu iragazlea eduki behar-  
ko ditu.

### 5.7. LURZORU HIRITARREZINEAN APLIKAGARRIAK DIREN ORDENANTZA ARAUEMAILEAK

#### 104. artikulua. Nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenak.

##### 1. Definizioa:

Halakotzat jotzen da landa luraren ustiapenerako ondasun eta eskubideen multzo antolatua.

Nekazaritza ekoizpeneko jardueratzat jotzen dira ondokoak:

- Nekazaritza jarduerak, lore hazkuntza, haztegi-tako labo-  
rantzak, mikologikoak eta hidroponikoak.
  - Baso jarduerak, zur eta egur erauzketak, baso landare eta  
fruitu edo hazien ekoizpena edota bilketa, eta azalera oinarri  
gisa mendia duten erauzketa jarduerak, meatze jarduerak eta  
hidrologikoak kanpo utzita.
  - Abeltzaintza jarduerak, honako hauek barne hartuta: he-  
gazti hazkuntza, untxi hazkuntza, erle hazkuntza eta arrautzak  
inkubatzen eta larugintzarako animaliak hazten dituzten edo  
espezie zinegetikoak hazten dituzten abeltziak.
  - Arrain hazkuntza eta itsas hazkuntzak.
- Ez dira nekazaritza eta abeltzaintza jardueratzat jotzen, bes-  
teak beste:
- Lurrik izan gabe, nekazaritza makinak salduz edo eskainiz  
edo normalean ematen den beste zerbitzuren bat eskainiz ne-  
kazaritza ekoizpenean parte hartzen duten nekazaritza enpresa  
osagarriak.
  - Txakurtegiak, animalia dendak, hiltegiak edo antzerakoak.
  - Parke zoologikoen ustiapena, gatibu nahiz erdi-gatibu dau-  
den animaliak dituztenak.
  - Konpainiako animalien haztegiak.

##### 2. Izapidetza:

Plan Orokor honetan xedatutakoaren ondorioetarako eta, be-  
reziki, nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenei lotutako eraikin

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 diseñará 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

#### Artículo 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 perreras, 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 ins-

edo instalazioak ezartzeari dagokionez, nekazaritza arloan eskuduna den Gipuzkoako Foru Aldundiko Departamentuaren baldintzak bete beharko dira. Euskal Autonomia Erkidegoko Ingurumena Babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Lege orokorrean aurreikusitako jardueraren lizentzia lortu behar duten instalazio berriko abeltzaintza ustiapenek, indarrean dagoen araudia bete behar dute. Egun araudi hori 515/2009 Dekretua da, irailaren 22koa, abeltzaintzako ustiatzietako arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituen. Ingurumena Babesteko Legean aurreikusitako jardura lizentzia lortzetik salbuetsitako jardueren zerranda ezartzen duen martxoaren 9ko 165/1999 Dekretuaren arabera jardura lizentzia lortzetik salbuetsitako abeltzaintza ustiatzietatik bete beharko dute dekretu horren IV. eranskinean ezarritakoa. Aipatutako dekretu horretan ere aldaketak egin zituen 515/2009 Dekretuak, irailaren 22koak (Hirugarren xedapen gehigarria).

### 3. Gutxieneko partzela eta partzelazioa:

Ez da onartuko emaitza gisa 1 Ha-tik beherako azalera duten finkak ematen dituen finken banaketa edo zatiketarik, baldin eta ez bada bermatzen finka hori mugakide diren beste partzela batzuetan sartuko dela.

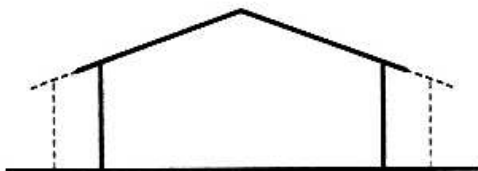
### 4. Eraikuntza eta urbanizazio baldintza orokorrak:

a) Debekatuta dago nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenari lotuta ez dauden etxebizitza berriak eraikitzea.

b) Eraikuntzek beteko dituzte araudi honetan ezarritako baldintza orokorrak.

c) Lehendik dauden etxebizitza eraikinak zabaltzea, hobetzea, konpontzea edo finkatzea:

– Nekazaritza edo abeltzaintza ustiapenean lehendik base-ri bat edo bizitoki erabilerako eraikinen bat baldin badago, zabaldu ahal izango da, gehienez ere, egungo oin azaleraren % 20, ondoko eskemen arabera baserriaren egungo profilaren lerroa mantenduko duen garapenarekin:



– Zabaltzeko beharra justifikatuko da, nekazaritza eta abeltzaintza unitatearen ustiapen beharren arabera.

– Lortuko den eraikinak gehienez bi etxebizitza izango ditu eta ez du inolako partzela zatiketarik ekarriko.

– Beste erabilera batzuetara zuzendutako eraikin osagarriak, ahal den neurrian, eraikin nagusiaren barruan edo honi erantsita kokatuko dira eta, haiek eraikitzerakoan eraikin nagusiarekin bat datozen material eta konponbide arkitektonikoak erabiliko dira.

– Konfort edo osasungarritasun baldintzengatik bizitoki erabileretatik banatzea beharrezko egingo luketen eraikuntzak, hala nola ukiulak, abeltzietak edo antzerakoak, libre ezartzea baimenduko da.

– Zabaltze, zaharberitze edo eraberritzeek haren gertuko txabolak, behin-behineko eranskinak eta teilapeak kentzea ekarriko dute, eraikuntza multzoaren eta bere inguruaren itxura hobetuko delarik.

– Bestalde, katalogoan sartutako interes elementuak existituz gero, kontserbatu edo berrerabili egin beharko dira, beti ere eraikina ordezkatzen bada. Kasu horretan, eraikina leku berean berreraikiko da.

talaciones 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 septiembre, 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 septiembre (Disposición adicional tercera).

### 3. Parcela mínima y parcelación:

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.

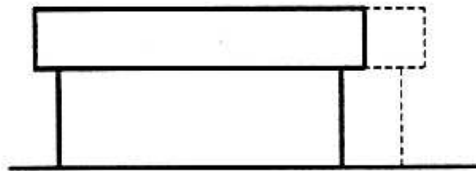
### 4. Condiciones generales de edificación y urbanización:

a) Se prohíbe la edificación de nuevas viviendas no vinculadas 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 txabolak, 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) Hondamen egoeran dauden etxebizitzak berreraikuntza:

– Hondamen egoeran dauden etxebizitza erabilerara zuzendutako eraikinak berreraiki ahal izango dira, beti ere kokatzen den partzelak gutxienez 1,5 Ha-ko neurria badu. Gehienez ustiapen bakoitzeko bi etxebizitza eraikiko dira, bi familientzako eraikin gisa.

– Ezingo dira baimendu inola ere jatorrizkoen gailurrera iristen ez diren eraikinen hormen hondarrak eta, oro har, higiezin nagusiaren oin nagusia eta honen benetako eraikigarritasun osoa ezagutzen uzten ez duten hondarrak.

Ezingo da inola ere baserrien birgaitze gisa hartu, aurretik legez bizen erabilerara zuzenduta ez zeuden lurzoru urbanizaezinean kokatutako eraikinak bizitoki erabilerarako berriztatzea edo zaharberritzea.

– Berreraikuntza obrak, kasu guztietan, arau gisa, jatorrizko higiezinaren konposizio bolumentrikoa errespetatu beharko du.

– Kokapena aldatu ahal izango da, hori komenigarria bada higiezin, osasun edo paisaia arrazoiengatik.

– Berreraikuntzak partzelan dauden txabolak edo behin-behineko eranskinak desagertzea ekarriko du.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 30. artikuluan, «Baserriak berreraikitzea eta horretarako baimena ematea», ezarritakoa bete beharko da.

e) Lehendik dauden eraikinak ordezkatzea:

– Bizitoki eraikin bat baldin badago, justifikatutako araziengatik erreformatzeko edo birgaitzeko egoera egokian ez dagoena, hori eraikuntza berriko bizitoki eraikin batekin ordezkatzeko aukera dago, aurrekoaren leku berean edo honen inguruan 50 m-ko erradioan kokatuko dena; Udalak lekurik egokiena adierazi ahal du.

– Beren ezaugarri fisikoei dagokienez, eraikuntza berrietarako ezarritako zehaztapenak beteko dira, artikuluan honen 5, 6 eta 7. ataletan adierazten direnak.

f) Inolaz ere ez da eraikin baimenduko banaketaren ondoriozko partzeletan, 100 urteko errepikatze-denborako uraldiak osorik eragiten badie.

5. Nekazaritza eta abeltzaintza ustiapen berrien ezarpena:

Artikulu honen 1, 2, 3 eta 4 (a eta b) ataletan ezarritako baldintzetara egokituko dira.

6. Bizitoki erabilerak nekazaritza eta abeltzaintza ustiapen berrietan:

Gehienez bi (2) etxebizitza baimenduko dira ustiapen bakoitzeko, ondoko baldintzetan:

– Oinplanoko okupazioa:

Gutxienez: 100 m<sup>2</sup>.

Gehienez: 200 m<sup>2</sup> familia bakarrekoetan.

400 m<sup>2</sup> bi familiakoetan.

– Oinplanoko okupazio horretan eraikin berriaren barruan kokatuko diren erabilerak osagarriak, garajeak, lanabesetarako biltegiak, etab. sartzen dira.

– Ezarpen horietan, ez da onartuko txabola, teilape, etab. eraikiterik eraikin nagusitik kanpo; halaber, eraikuntza berriak ekarriko du partzelan aurretik lehendik egon litezkeen horrelako eraikinak desagertzea.

– Eraikuntza horietan nekazalturismoko erabilerak ezartzea baimenduko da.

– Beharrezko ur, saneamendu, argindar zerbitzuak, etab. eduki beharko dituzte.

– Dagokion planoan, Lurzoru urbanizaezinean kalifikazioan, Trantsiziozko landa paisaiaren Nekazaritza eta Abeltzaintza Gune eta Landazabal gisa mugatutako gunean bakarrik kokatuko dira.

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 serán 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 txabolak 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.

f) En ningún caso se autorizarán edificaciones en parcelas resultantes de una segregación que resulten íntegramente afectadas por la avenida de 100 años de periodo de retorno.

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 m<sup>2</sup>.

Máxima: 200 m<sup>2</sup> en Unifamiliares.

400 m<sup>2</sup> 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 txabolak, tejavanak, 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 y Campiña de Paisaje rural de Transición delimitada en el correspondiente plano, Calificación del Suelo No Urbanizable.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 31. artikuluan, «Baratzezaintza edo abelazkuntzako ustiakuntza ekonomiko bati lotutako oin berriko etxebizitza eraikitze egintzen lizentziak eta agiriak ematea», ezarritakoa bete beharko da.

7. Nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenera zuzendutako eraikuntzak.

a) Kontuan hartuko dira zuzenean nekazaritza ustiapeneren erabileretara eta horien erabilera osagarrietara zuzendutako izaera finkoa edo egonkorra duten eraikuntza guztiak, esaterako, kortak, ukuiluak, sotoak, lastategiak, siloak, nekazaritza makinak gordetzeko eraikinak, etab., bizitoki erabilerak izan ezik.

b) Finkatutzat joko dira araudi hau onartu aurretik zeuden eraikinak, erabilera horietara zuzenduta daudenak eta «antolamendutik kanpo» ez daudenak.

Zabaltze edo ordezkatzeari dagokienez, artikuluko honen 7c atalean adierazten diren bizitoki erabilera ez duten nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenera zuzendutako eraikin berrietarako ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

c) Bizitoki erabilerak ez duten eta abeltzaintza ustiapenera zuzendutako eraikin berriak.

Artikuluko honen 7.a atalean ezarritako erabileretara zuzendutako eraikin berriek ondoko baldintzak beteko dituzte:

- Partzela hartzailearen gutxieneko azalera: 10.000 m<sup>2</sup>.
- Gehienezko okupazioa: partzela hartzailearen % 15, gehienez 1.000 m<sup>2</sup>.
- Gehienezko altuera: 7,00 m.
- Eraikuntzaren gehienezko luzera: 40,00 m.

Soil-soilik Trantsiziozko landa paisaiaren Nekazaritza eta Abeltzaintza eta Landazabal gunean kokatuko dira.

Higiene eta osasun baldintza egokiak eta Plan Orokor honean ezarritako bilketa eta arazketa baldintzak betetzea bermatu beharko da.

Gutxieneko tarteak (515/2009 Dekretua, irailaren 22koa, abeltzaintzako ustiatzietako arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituena).

d) Berotegien ezarpena.

Ondoko baldintzetara egokituko da:

\* Gune hauetan kokatu ahal izango dira. Trantsiziozko eta Balio Estrategiko Handiko landa paisaiaren Nekazaritza eta Abeltzaintza Gunea eta Landazabala.

\* Oin bakarrean garatuko dira eta altuera gehienez 4,00 m-koa izango da.

\* Partzelaren mugarekiko tarteak 5,00 m-koa izango da eta beste landa finketan kokatutako eraikinekiko, 20,00 m-koa.

\* Partzelaren gehienezko okupazioa (ezarritako zehaztapenak eta okupazio indizeak berotegia fisikoki hartzen duen partzelari dagozkiola ulertuko da):

- < 5.000 m<sup>2</sup> % 20.
- > 5.000 m<sup>2</sup> eta < 20.000 m<sup>2</sup> 1.000 m<sup>2</sup> edo % 10.
- > 20.000 m<sup>2</sup> 2.000 m<sup>2</sup> edo % 5.

\* Hori ezartzeko, horri dagozkion gaietan eskumena duten erakundeen aldeko txostena eduki beharko da.

\* Okupazioa 2.000 m<sup>2</sup>-tik gorakoa bada, ingurumen eragina murrizteko neurriak aplikatu beharko lirateke eta horiek dagokion proiektuan jasoko dira.

Se deberá cumplir con lo establecido en el 31. «Otogamien- to 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 agro- ganadera.

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, des- tinadas 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 des- tinadas a explotaciones agroganaderas sin uso residencial que se señalan en el apartado 7c del presente artículo.

c) Nuevas edificaciones destinadas a usos no residencia- les y destinadas a la explotación ganadera.

Las nuevas edificaciones destinadas a los usos estableci- dos en el apartado 7.a del presente artículo, cumplirán las si- guientes condiciones:

- Superficie mínima de la parcela receptora: 10.000 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 15 % de la parcela receptora, sin su- perar un máximo de 1.000 m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: 7,00 m.
- Longitud máxima de la edificación: 40,00 m.

Se ubicarán exclusivamente en la zona Agroganadera y Campiña de Paisaje rural de Transición.

Se deberán garantizar condiciones higiénico-sanitarias ade- cuadas y el cumplimiento de los requisitos de recogida y depu- ración establecidas en el presente Plan General.

Separaciones mínimas (Decreto 515/2009, de 22 de sep- tiembre, 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. Agroganadera y Campiña de Paisaje Rural de Transición y de Alto Valor Estratégico.

\* 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 deter- minaciones e índices de ocupación establecidos se entenderán referidos a la parcela físicamente receptora del invernadero):

- < 5.000 m<sup>2</sup> 20 %.
- > 5.000 m<sup>2</sup> y < 20.000 m<sup>2</sup> 1.000 m<sup>2</sup> o 10 %.
- > 20.000 m<sup>2</sup> 2.000 m<sup>2</sup> o 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 m<sup>2</sup>, se deberán aplicar medidas para atenuar el impacto paisajístico que se reflejarán en el correspondiente proyecto.

105. artikulua. Profesionalizatu gabeko nekazaritza erabilera eta beste erabilera batzuk.

1. Dagokion udal lizentziarik gabe lehendik dauden txabola, borda edo mendiko aterpeek euren egoera legezatu beharko dute. Bestela, antolamendutik kanpokotzat joko dira eta Udalak horiek eraitsi ahal izango ditu, jabearen kargura.

Hiri Antolamenduko Plan Orokorra indarrean jartzean dauden nekazaritza edo abeltzaintza erabileren osagarri diren eraikin guztiak egungo egoeran finkatuko dira, baldin eta honako ezaugarri hauek betetzen badituzte:

- Harlangaitzezko karga-hormez eraikita egotea.
- Barruko egitura eta estalkiarena zuzekoak izango dira.
- Estalkia zeramikazko teilaz egingo da.

Gainerako eraikuntzak legezatzeko, artikulua honetan adierazten diren eraikin berrietarako ezarritako baldintzak bete beharko dira.

2. Plan orokor honen ondorioetarako, estalpeak eta txabolak frutagintza, baratzezaintza, abeltzaintza eta ehiza-jardueretarako erabiliko dira.

3. Partzelaren gutxieneko azalera eta gehienezko azalera eraikigarria:

- a) Frutagintza:
- Gutxieneko azalera: 2.000 m<sup>2</sup>.
  - Eraikigarria: 8 m<sup>2</sup>-ko txabola, lanabesak gordetzeko.

- b) Baratzezaintza:
- Gutxieneko azalera: 100 m<sup>2</sup>-ko baratzea.
  - Eraikigarria: 8 m<sup>2</sup>.

- c) Abeltzaintza:
- Azienda larri estentsiboa:
- Gutxieneko azalera: 5.000 m<sup>2</sup>.
  - Eraikigarria: 6 m<sup>2</sup> buruko, gehienez 70 m<sup>2</sup>.

- Ardiak:
- Gutxieneko azalera: 5.000 m<sup>2</sup>.
  - Eraikigarria: 1,5 m<sup>2</sup> buruko, gehienez 70 m<sup>2</sup>.

- Hegaztiak, untxiak eta antzerakoak:
- Gutxieneko azalera: 1.000 m<sup>2</sup>.
  - Eraikigarria: 0,5 m<sup>2</sup> buruko, gehienez 12 m<sup>2</sup>.

- d) Txakurrak (ehiza-jardueren erabilera osagarria):
- Gutxieneko azalera: 1.000 m<sup>2</sup>.
  - Eraikigarria: 2,25 m<sup>2</sup> buruko, gehienez 9 m<sup>2</sup>.
  - Aldameneko jolas-eremuaren azalera: 3 m<sup>2</sup> buruko, gehienez 12 m<sup>2</sup>.

4. Partzelen baldintzak.

a) Egokituta dagoen bide baten mugakide izan behar da eta bertara sarbidea izan behar du.

b) Ur iturri bat behar bada, lehenagotik eduki beharko du. Bestela, interesatu bakoitzak lortu beharko du. Ezingo du, inolaz ere, herriko ur saretik hartune berririk ezarri.

c) Lursaila, etenik gabeko partzela baten zati izango da.

d) Partzela bakoitzean, txabola bakarria eraiki ahal izango da.

5. Partzelaren barruan paisaiari gutxien eragin diezaiokeeten lekuetan kokatuko dira, beti ere, Udaleko zerbitzu teknikoek eta Hirigintza Batzordeak emandako irizpenaren arabera.

Artículo. 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 existente a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana 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.

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 m<sup>2</sup>.
  - Edificable: 8 m<sup>2</sup> de chabola para guarda de aperos.

- b) Horticultura:
- Superficie mínima: 100 m<sup>2</sup> de huerta.
  - Edificable: 8 m<sup>2</sup>.

- c) Ganadería:
- Ganado mayor extensivo:
- Superficie mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.
  - Edificable: 6 m<sup>2</sup> por cabeza, hasta un máximo de 70 m<sup>2</sup>.

- Ovejas:
- Superficie mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.
  - Edificable: 1,5 m<sup>2</sup> por cabeza, hasta un máximo de 70 m<sup>2</sup>.

- Aves, conejos y similares:
- Superficie mínima: 1.000 m<sup>2</sup>.
  - Edificable: 0,5 m<sup>2</sup> por cabeza, hasta un máximo de 12 m<sup>2</sup>.

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

- Superficie mínima: 1.000 m<sup>2</sup>.
- Edificable: 2,25 m<sup>2</sup> por cabeza, hasta un máximo de 9 m<sup>2</sup>.
- Superficie del área de recreo adyacente: 3 m<sup>2</sup> por cabeza, hasta un máximo de 12 m<sup>2</sup>.

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.



– Profesionalizatu gabeko nekazaritza erabileretarako, partzelaren mugetik gutxienezko tartea 5,00 m-koa izango da, eta mugakidearekin adostasun batera helduz gero, partzelaren er-tzean eraiki ahalko da eta txabola mugakidearekin batu.

– Txakurrak gordetzeko instalazioak jartzeko, partzelaren mugetik gutxienezko tartea 15,00 m-koa izango da. Etxebizitza-erako hiri-lurzorutik eta lurzatiarekin berarekin zerikusirik ez duten bizitegi-erabilerako eraikinetatik gutxienez 200 metroko tartea utzi beharko da; hiri-lurzoru industrialetik, 50 metrokoa; eta mota horretako beste instalazio batzuetatik, gutxienez 150 metrokoa.

– Bide eta ur ibilbideekiko gutxienezko tartea Errepideen Foru Arauak eta Ubide eta Ibaian LAPak ezarritakoa izango da, hurrenez hurren, eta partzelatik kanpo dauden eraikinekiko gutxi-enezko tartea 50,00 m-koa.

#### 6. Itxiturak.

Partzelen itxiturak Udalaren baimenarekin egin beharko dira. Alanbrezko itxitura debekatuta dago, ganaduarentzako itxi-turak direnean izan ezik, eta kasu horietan gehienez 1,5 m-ko altuerako zurezko hesolen bidez egin beharko da.

Txakurrentzako instalazioen kasuan, aldameneko jolas-ere-muaren azalera mugatu egingo da, gehienez ere 1,80 metroko altuerako sare metalikoz itxiz.

7. Baldintzak: ezingo da inolaz ere etxebizitza iraunkor edo aldi baterako etxebizitza gisa erabili, eta espreski debekatuta egongo dira argindar eta saneamendu instalazioak.

#### a) Oro har:

– Erraz desmuntatu behar dira.

– Kokapena: Udalak kokapen egokiena adieraziko du, beti ere zerbitzu teknikoek emandako irizpenari jarraituz.

– Gehienezko altuera: gehienez 3 metro. Salbuespenez, az-tertuko dira kasu bakoitza eta kokatzen den lursailaren ezaugar-riak, eta udal teknikariaren txostenaren arabera altuera nahiz profila handitu ahal izango dira.

– Teilatua: 2 isurkikoa (isurki bakarrekota onartuko da, leku-ko ezaugarriak direla-eta egokiagoa dela ulertzen bada).

#### – Materialak:

Hormigoia: lodiera gutxiko zolarrian eta azaleko zimentazio arinetan bakarrik onartuko da.

Paretak: zurezkoak. (Hormigoi blokez egindakoa onartuko da soilik zarpiatua eta margotua bada, eta gehienez ere 1,5 me-troko altuerakoa).

Teilatua: uhinezko xafla gorria.

Teilatuaren egitura: zurezkoa bakarrik onartuko da.

Debekatuta daude:

Hormigoizko forjatuak eta zimentazio lauzak.

Burdinezko atreak.

Teilatu lauak.

#### b) Baldintza bereziak:

– Ganadu estentsiborako txabolak gutxienez alde batetik irekiak izan beharko dira.

#### 8. Lizentziak.

Artikulu honen arabera emandako lizentziak behin-behine-koak izango dira, eta kalteordain eskubiderik gabe eraitsi ahal izango dira, lurzoruaren Legea arautzen duen 1346/1976 EDko 58.2. artikuluan xedatutakoaren arabera.

Dagokion obren lizentzia lortzeko, eskatzaileek ondoko bal-dintzak bete beharko dituzte:

– Eskaerarekin batera plano bat aurkeztu beharko du, txabola-aren kokapena adieraziz; eta marrazki bat, txabolaren altue-ra eta azalera zehaztuz.

– Para usos agrarios no profesionalizados La separación mí-nima 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 pe-rrros, 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 indus-trial 50 metros y de otras instalaciones de este tipo como míni-mo 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 permi-so del Ayuntamiento. La cerca de alambre queda prohibida a ex-cepción 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 me-diante 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. Excepcionalmen-te 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 ca-racterísticas 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 hormi-gón 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.

Tejados planos.

#### b) Condiciones especiales:

– Las chabolas para el ganado extensivo, deberán ser abier-tas 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 indemniza-ción, a tenor de lo dispuesto en el art. 58.2 del R.D. 1346/76 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.

– Obrak hasi aurretik 600 euroko berme bat aurkeztu behar da, txabola ordenantza honetan xedatutakoaren arabera erabiltzeko delak bermatzeko.

Gainera, txakurrentzako instalazioen kasuan, Plan Orokoraren Aldaketa honen Ingurumen Dokumentu Estrategikoaren 10. atalean zehaztutako prebentzio-, zuzenketa- eta konpentsazio neurriak hartu beharko dira, kasu bakoitzean aplikatzekoak.

#### 9. Beste baldintza batzuk.

– Animalia guztiak identifikatuta egon behar dira eta dagokion erregistroan izen emanda.

– Txabola indarrean egongo da erabilera mantentzen den bitartean. Hala ez denean, lizentziaren bidez lortutako eskubiak galduko ditu.

– Txabola ahalik eta ezkutuen gera dadin, Udalak egoki deritzen zuhaitzak landatzera behartu ahal izango du.

– Ordenantza hau bete gabe eraikitzen diren eraikinak erabiltzei egingo ditu Udalak, jabearen kontura, Lurzoruaren Legearen 184. artikuluan eta Hirigintza Diziplinaren Erregelamenduko 29. artikuluan xedatutakoaren arabera.

– Lehendik dauden eraikinak berreraikitze baimena eman ahal izango da (txabolak eta estalpeak), eta posible izango da horiek egungoak ez diren beste leku batzuetan kokatzea, onura publikoko edo interes sozialeko irizpideetan oinarrituz.

**108. artikulua.** *Lurraren ustiapenarekin lotuta ez dauden bizitegi erabilera autonomoak.*

Soil-soilik ezarriko dira araudi hau onartu aurretik zeuden eraikinetan, etxebizitza erabilera hutsa duten eta «antolamendutik kanpokotzat» jo ez direnetan.

#### 109. artikulua.

*Hirugarren sektoreko erabilera.*

Halakotzat jotzen dira titulartasun publiko edo pribatuko ostalaritza, nekazalturismo eta kanpin instalazioen erabilera.

Zentzu horretan, finkatu egingo dira gaur egungo ostalaritza eta nekazalturismoko instalazioak.

Instalazio berriak:

– Lehendik dauden eraikinetan ostalaritza eta nekazalturismoko erabilera ezartzea:

Erabilera horiek ezartzea baimenduko da, soil-soilik, udal lizentziarekin eraikitako eraikinetan eta «antolamendutik kanpokotzat» jo ez direnetan, ondoko baldintzekin:

Eraikinaren % 20 zabaltzea onartzen da, lehen adierazitako profilekin.

Ez da onartuko emaitza gisa 1,00 Ha-tik beherako azalera duten partzelak ematen dituen finken banaketarik, ez bada bermatzen mugakide diren beste partzela batzuetan sartuko dela.

2,50 Ha-tik beherako finketan dauden eraikinak finkatuko dira, nahiz eta ezingo diren banatu.

Jarduera kokatzen den partzelaren barruan aparkalekuak jarri beharko dira, gela bakoitzeko plaza bat eta jatetxeen kasuan, jendaurreko arreta gunearen 10 m<sup>2</sup>-ko plaza bat.

– Eraikin berrietan ostalaritza eta nekazalturismoko erabilera ezartzea:

Salbuesenez, eta beti ere proposatutako erabilera lehendik dauden eraikinetan ezartzerik ez badago, jarraian adierazitako baldintzetan erabilera horietara zuzendutako eraikin berriak eraikitze baimena eman ahal da, beti ere, alor horretan indarrean dagoen sektoreko legedian eskatzen diren baldintzak betetzeaz gain, nekazaritza ustiapenaren izaera osagarria

– 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.

Además, en el caso de las instalaciones para animales de la especie canina, deberán de adoptarse las medidas preventivas, correctoras y compensatorias definidas en el apartado 10 del Documento Ambiental Estratégico de esta Modificación del Plan General, aplicables en cada caso.

#### 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.

**Artículo 108.** *Usos residenciales autónomos no vinculados a la explotación del territorio.*

Se implantarán únicamente en edificaciones existentes, con uso exclusivo de vivienda, con anterioridad a la aprobación de la presente normativa, no declaradas «fuera de ordenación».

#### Artículo 109.

*Usos terciarios.*

Se consideran los usos de hostelería, agroturismo e instalaciones de camping de titularidad pública o privada.

En este sentido, se consolidan las actuales instalaciones de hostelería y agroturismo.

Nuevas instalaciones:

– Instalación de usos de hostelería y agroturismo en edificaciones existentes:

Se autorizará la implantación de dichos usos, exclusivamente, en edificaciones construidas con licencia municipal y no declaradas «fuera de ordenación», con las siguientes condiciones:

Se admite una ampliación del 20 % de la edificación, con los perfiles señalados anteriormente.

En ningún caso se autorizarán segregaciones de las fincas afectadas que den como resultado nuevas parcelas de superficie inferior a 1,00 Ha, salvo que se garantice su incorporación a otras parcelas colindantes.

Se consolidan las edificaciones existentes en fincas inferiores a 2,50 Has, si bien, éstas no podrán ser objeto de segregaciones.

Se deberá dotar de plazas de aparcamiento, dentro de la parcela en la que se ubique la actividad, a razón de 1 plaza por cada habitación y 1 plaza por cada 10 m<sup>2</sup> de zona de atención al público en el caso de restaurantes.

– Implantación de usos de hostelería y agroturismo en nuevas edificaciones:

Excepcionalmente y siempre que el uso propuesto no sea susceptible de implantación en edificaciones existentes, podrá autorizarse la construcción de nuevas edificaciones destinadas a estos usos en las siguientes condiciones, siempre que, además de cumplir las condiciones exigidas en la legislación sectorial vigente en la materia, tengan carácter auxiliar de la explota-

baldin badute. Aurretik, nekazaritza alorrean eskumena duen foru departamentuaren ziurtagiria beharko da, eraikinaren titularrak jardunean ari diren nekazariak direla ziurtatzen duena.

Jarritako partzelaren gutxieneko azalera: 2,50 Ha.

Partzelaren mugetikiko tartea: 10,00 m.

Hiri lurzorua edo urbanizagarriaren mugarekiko tartea: 250,00 m.

Beste finka batzuetako eraikinekiko tartea: 100,00 m.

Oinplanoko okupazioa:

Gutxienez: 100 m<sup>2</sup>.

Gehienez: 400 m<sup>2</sup>.

Sekzioa: BS + 1 + TS (teilatupeko solairua).

Gehieneko altuera hegal horizontalean: 7,00 m.

Azalera horretan instalazioaren ardura duen pertsonaren etxebizitza sartzen dela ulertzen da, eraikuntzaren barruan, halarik balego.

Aparkamendu zuzkidura: plaza bat gela bakoitzeko.

Plaza bat jendea hartzeko guneko 10 m<sup>2</sup> bakoitzeko.

Plaza bat etxebizitza bakoitzeko.

«Lurzoru urbanizaezinaren kalifikazioa» planoan, Trantsiziozko landa paisaiaren Nekazaritza eta Abeltzaintza Gune eta Landazabal gisa izendatutako gunean kokatuko da.

Nekazaritza ustiapen batean nekazalturismoko jarduera ezartzeko, indarrean dagoen sektoreko legediak araututa, Nekazaritza Departamentuaren baimena beharko da aurretik.

ción agraria, requiriéndose la previa certificación del departamento Foral competente en materia de Agricultura acreditativa de que sus titulares son agricultores en ejercicio:

Superficie mínima de la parcela aportada: 2,50 Has.

Separación a los límites de la parcela: 10,00 m.

Separación al límite del suelo urbano o urbanizable: 250,00 m.

Separación a edificaciones en otras fincas: 100,00 m.

Ocupación en planta:

Mínima: 100 m<sup>2</sup>.

Máxima: 400 m<sup>2</sup>.

Sección: PB + 1 + BC (bajo cubierta).

Altura máxima en alero horizontal: 7,00 m.

Se entiende incluida en esta superficie la vivienda de la persona, que regente la instalación, dentro de la edificación en el caso de que la hubiese.

Dotación de aparcamientos: 1 plaza por habitación.

1 plaza por cada 10 m<sup>2</sup> de zona de atención al público.

1 plaza por vivienda.

Se ubicará dentro de la zona denominada Agroganadera y Campiña de Paisaje rural de Transición que viene señalada en el correspondiente plano «Calificación del suelo no urbanizable».

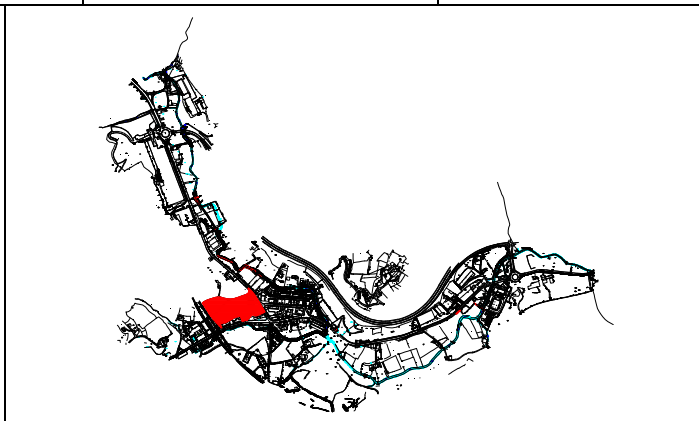
La implantación de la actividad de agroturismo en una explotación agraria, regulada por la legislación sectorial vigente, requerirá la previa autorización del Departamento de Agricultura.



**SEKTOREAREN HIRIGINTZA FITXA** **7.- "ANTONENE"**

**DATU OROKORRAK**

SAILKAPENA	LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUGABEA	AZALERA GUZTIRA	28.768 m2.
KALIFIKAZIOA	BIZITEGIA	AZALERA GARBIA	28.194 m2.



ZONAKATZE GLOBALA		
<b>SISTEMA OROKORRAK</b>		
UBIDEEN SISTEMA OROKORRA	E-2	0 m2.
KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA	D	574 m2.
ESPazio LIBREEN SISTEMA OROKORRA	E-1	0 m2.
EKIPAMENDUEN SISTEMA OROKORRA	F	0 m2.
<b>BIZITOKI GUNEA</b>	<b>A-1, A-2</b>	<b>28.194 m2.</b>
<b>AZALERA GUZTIRA</b>		<b>28.768 m2.</b>

AREA	ERAGINDAKO AZALERA	JARDUERA MOTA	ETXEBIZITZA KOP.		
			EGUN	HAZKUNTZA	GUZTIRA
		GARAPEN		146	146
		BERRIA			
<b>GUZTIRA</b>	<b>28.768 m2.</b>			<b>146</b>	<b>146</b>
<b>ERAIKIGARRITASUNA 0,65m2/m2</b>				<b>51,78 Etxeb/Ha</b>	
AREA HONETAN ETXEBIZITZEN KOPURUA % 10 HANDITZEA ONARTZEN DA					



## H.J.E. 7 AZALERA 28.768m2. LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUGABEA

### ▪ Helburuak:

Sektore berri bat sortzea, aurreikusitako bizitegi-hazkundeak bereganatuko dituen eta ekipamenduz hornitzen nabarmen lagunduko duena. Gaur egungo bizitegi gune nagusia ekipamenduekin, kiroldegiarekin, eskolekin, igerilekuekin eta abarrekin lotzen duen garapena, hiri-bilbea osatuz. Zumalakarregi kaleari jarraipena ematea, Erdialdea eta Zubipe eremuak batuko dituen oinezkoentzako eta bizikletentzako bide ardatz bat eratuz. Neurri handiko plaza-espazio bat jartzea, sektorean zentratuta. Ez da ezartzen sustapen publikoko etxebizitzak aurreikusteko betebeharririk.

### ▪ Plangintza eta urbanizazio baldintzak:

Grafiatutako antolamendua orientagarria da.

Plan Partziala, Urbanizatzeko Jarduketa Programa (HJP), Urbanizazio Proiektua, Estatutuak eta Ituntze Oinarriak edo Birpartzelazio Proiektua idatziko dira, dagokionaren arabera.

### Jarduketa Sistema: Ituntzea.

Jabeek sektorea gauzatu aurretik, Udalak beharrezkotzat jotzen badu urbanizazio obra osoak edo partzialak egitea edo ekipamenduaren zati bat eraikitzea, ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 188. artikuluan ezarritakoa bete beharko da.

Eremuaren sustatzaileek ordainduko dituzte eremuaren mugen barruko urbanizatze lan guztiak. Kanpoko azpiegiturekiko konexioak ordainduko dira, sektorearen mugetatik kanpo badaude ere. Batez besteko hirigintza eraikigarritasunaren % 15aren lagapena egingo zaio Udalari.

### Erabileren haztapen koefizienteak:

Blokeko etxebizitza librea: 1,998  
Bi bizitzako etxebizitza librea: 1.498  
Etxebizitza tasatua: 1  
Eranskin libreak: 0,22  
Eranskin tasatuak: 0,18  
Merkataritzako BS: 0,57

### ▪ Eraikuntza baldintzak:

Sestra gaineko gehieneko eraikigarritasuna 18.247,5 m<sup>2</sup>-koa izango da; multzoan hegalek eta teilatupeko espazioak zenbatuko dira, baina erdisotoa ez da zenbatuko.

Sotoko bi solairu eraikitzea baimentzen da, lurzati pribatuko lerroa gainditu gabe, hau da, solairu bakoitzean 4.232 m<sup>2</sup> inguru (8.464 m<sup>2</sup> sotoaren eta erdisotoaren artean).

Gehieneko hegalkinak 1,00 m-an finkatzen dira eta fatxadaren luzera osoan garatu ahal izango dira, beheko solairuan izan ezik. Hegalkin itxien portzentajea ez da % 50 baino handiagoa izango.

Estalkiaren gehieneko malda % 35 da, bi, hiru edo lau isurikoa. Aukeran, terrazak onartuko dira teilatupeko solairuan, eta terrazetako elementuak ezingo dira teilatuaren malda-lerrotik kanpo atera. Teilatu laua onartuko da.

Teilatu hegalek 1,50 m-ko hegala izango dute gehienez ere, fatxada-hormatik neurtuta.

Marraztutako antolamendu orientagarrian, honako hauek izango lirerateko datu hipotetikoak:

**1. blokeak:** solairuko gehieneko okupazioa 608m<sup>2</sup> da, eta horietatik 114m<sup>2</sup> ataripeak dira. Eraikigarritasuna: 2.888m<sup>2</sup>, eta horietatik 2.396m<sup>2</sup> etxebizitzari dagozkio.

Sekzioa: S + BS + 3 + TS. (2. sotoa, aukerakoa). Teilatu-hegalaren gehieneko altuera 13,50 m-koa da. Etxebizitza kopurua: 22.

Bloke mota honetako unitate kopurua: 2.

Etxebizitza mota: librea.

**1<sup>\*</sup> blokeak:** solairuko gehieneko okupazioa 608m<sup>2</sup> da. Eraikigarritasuna: 2.888m<sup>2</sup>, eta horietatik 2.396m<sup>2</sup> etxebizitzari dagozkio.

Sekzioa: S + BS + 3 + TS. (2. sotoa, aukerakoa). Teilatu-hegalaren gehieneko altuera 13,50 m-koa da. Etxebizitza kopurua: 22.

Bloke mota honetako unitate kopurua: 2.

Etxebizitza mota: librea.

**2. blokeak:** solairuko gehieneko okupazioa 350 m<sup>2</sup>. Eraikigarritasuna: 1582.25m<sup>2</sup>, eta guztiak etxebizitzari dagozkio.

Sekzioa: ES + 3 + TS. (sotoa, aukerakoa). Teilatu-hegalaren gehieneko altuera 12.60 m-koa da. Etxebizitza kopurua: 16.

Bloke mota honetako unitate kopurua: 3.

Etxebizitza mota: librea.

**3. blokeak (bi bizitzakoak):** solairuko gehieneko okupazioa 150 m<sup>2</sup>. Eraikigarritasuna: 389.75m<sup>2</sup>, eta guztiak etxebizitzari dagozkio.

Sekzioa: ES + BS + 1 + TS. (sotoa, aukerakoa). Teilatu-hegalaren gehieneko altuera 6,00 m-koa da. Etxebizitza kopurua: 2.

Bloke mota honetako unitate kopurua: 5.

Etxebizitza mota: librea.



▪ **Erabilera baldintzak:**

Sotoa edo erdisotoa ibilgailu arinak gordetzeko, trastelekuetarako edo eraikineko zerbitzu eta instalazio komunak jartzeko baino ez dira erabiliko.

Beheko solairuak merkataritzarako, bulegoetarako, ekipamendurako edo etxebizitzarako izango dira, bai eta atarietarako eta instalazio komunak geletarako ere.

Solairuak etxebizitza, bulego edo ekipamenduetarako erabiliko dira.

Teilatupeko solairuak etxebizitzetarako erabili ahal izango dira, bai eta trastelekuetarako edo blokeko instalazio komunetako zerbitzuetarako ere.

▪ **Plangintza garatzeko epeak:**

Plangintza egiteko ondoko epeak ezartzen dira:

Plan Partziala: 3 hilabete, Plan Orokorra onartzen denetik.

Urbanizatze jarduketara programa: 3 hilabete, Plan Orokorra onartzen denetik.

▪ **Area akustiko mota:**

A.2. Nagusiki bititoki erabilera duten lurraldeko sektoreak (bititoki garapen berriak).

Aplikagarriak diren kalitate akustikoko helburuak

Area akustiko motak		Zarata mailak		
		Ld	Le	Ln
A. Bititoki erabilera	A.2. Garapen berriak	60	60	50

Plan Partzialarekin batera Azterlan Akustiko Xehatu bat egingo da. Azterlan horrek espero diren maila akustikoak aztertuko ditu, baita fatxadako zarata mailak ere, eta beharrezkoak diren prebentzio neurriak eta neurri zuzentzaileak ezarriko ditu aurreikusitako bititoki garapen berrietan kalitate akustikoaren helburuak betetzea ziurtatzeko.

**INGURUMEN BALDINTZAK ETA NEURRI ZUZENTZAILEAK**

**Jabari Publiko Hidraulikoa**

Justifikatu egin behar da Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamenduko 9. artikuluan xedatutakoa bete dela, lehentasunezko fluxu guneari dagokionez (apirilaren 11ko 846/1986 ED, urtarrilaren 11ko 9/2008 EDak aldatua). Erakunde eskudunak (Kantauriko Konfederazio Hidrografikoa) zehaztuko du aipatu artikulua justifikatzeko eska daitezkeen dokumentazioa.

Erabilera berriak ezartzean, kontuan hartu beharko da uren eta jabari publiko hidraulikoaren arloko araudian xedatutakoa, eta arreta berezia jarri beharko zaie uholde-arriskua duten eremuetako erabilera-mugei.

Beste baldintza batzuen artean, uholde arriskuko zaintza-eremuko eta uholde arriskuko gainerako eremuko erabileren mugak beteko dira, indarrean dagoen Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoaren 40. eta 41. artikuluetan, hurrenez hurren, ezarritakoak. Berezi, 40.5 artikuluan ezarritakoak. Horren arabera, ezingo da eraikinik egin 100 urteko errepikatze-denborako uholde arriskuko eremuan; gainera, uholde arriskuko eremuaren gainerakoan, erabilera kaltebera berri guztiak (bititegi erabilera berriak barne) 500 urteko errepikatze-denborako uraldiak har dezakeen kotaren gainetik kokatu beharko dira.

**Diseinu irizpideak**

Garapen plangintzak kontuan hartu beharko ditu diseinu irizpide gisa ondokoak:

- Zolatu daitezkeen eremu iragazgaitzak mugatzea.
- Zuhaitz-landaredia lehengoratu da malda handieneko eremuetan, sektorearen mendebaldean, espazio publiko gisa erabiltzeko.
- Galduko diren balio handieneko horizonte edafikoak behar bezala pilatuko dira, eta eremua lehengoratzeko eta lorategiak egiteko erabiliko dira, edo, soberakinik badago, hurbileko jarduketetan erabiltzeko.

**Txirrundulari-oinetza bidearen lotura**

Errekaren ertzeko txirrundulari-oinetza bidearen ezaugarriak Gipuzkoako bizikleta bideetarako Eskuliburuan (Gipuzkoako Foru Aldundia, 2006) egindako gomendioetara egokituko dira. Adar hau udal sareko gainerako bideekin lotzen dela ziurtatuko da.

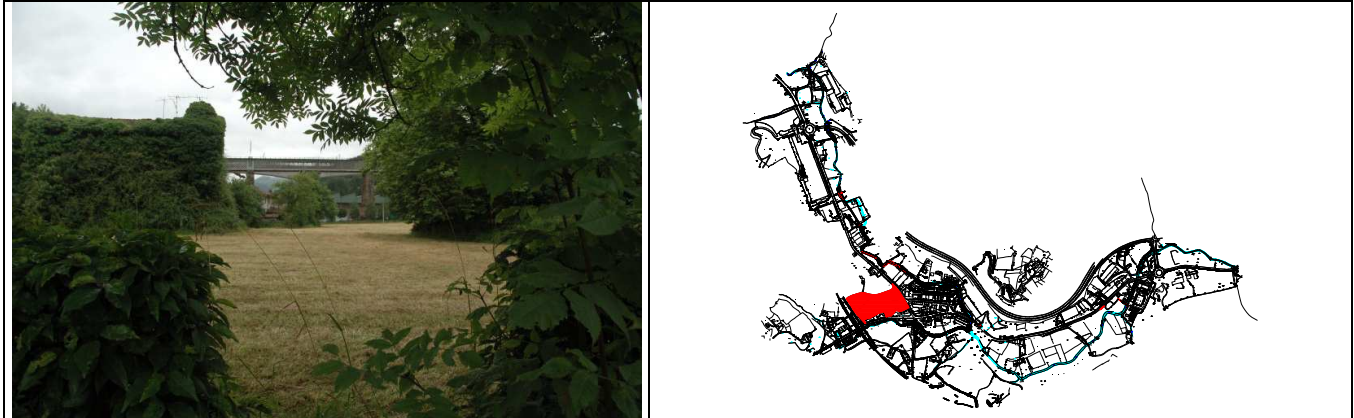
**Kultura ondarea**

Euskal Kultura Ondarearen 7/1990 Legearen beste xedapenak betetzearen kalterako izan gabe, eremuan edozein jarduera egiten den bitartean izaera arkeologikoa duen aurkituntzaren bat egingo balitz, eten egingo dira lanak gune horretan, prebentzio moduan, eta berehala jakinaraziko zaio Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura Departamentuari, hartu behar diren neurriak erabaki ditzan.

**FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR** **7.- "ANTONENE"**

**DATOS GENERALES**

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



ZONIFICACION GLOBAL		
<b>SISTEMAS GENERALES</b>		
SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-2	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	D	574 m2.
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	F	0 m2.
ZONA RESIDENCIAL	A-1, A-2	28.194 m2.
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>		<b>28.768 m2.</b>

AREA	SUPERFICIE AFECTADA	TIPO DE ACTUACION	Nº DE VIVIENDAS		
			ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL
		NUEVO		146	146
		DESARROLLO			
<b>TOTAL</b>	<b>28.768 m2.</b>			<b>146</b>	<b>146</b>
<b>EDIFICABILIDAD 0,65m2/m2</b>				<b>51,78 Viv/Ha</b>	
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.

### Coefficientes 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 de 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.

La implantación de nuevos usos deberá de tener en cuenta lo dispuesto en la normativa sectorial en materia de Aguas y Dominio Público Hidráulico, con especial atención a las limitaciones de usos en zonas inundables.

Entre otros condicionantes, se cumplirán las limitaciones a los usos en la zona de policía inundable y resto de zona inundable, establecidas en los artículos 40 y 41 respectivamente del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental vigente. En especial, las establecidas en el artículo 40.5, según el cual no podrán disponerse edificaciones en zona inundable de 100 años de periodo de retorno; además, en el resto de la zona inundable todos los nuevos usos vulnerables (incluyendo nuevos usos residenciales) deberán de ubicarse por encima de la cota alcanzable por la avenida de periodo de retorno de 500 años.

### 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.