


proiektua proyecto	<p style="text-align: center;">ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAREN 1. ALDAKETA PUNTUALA, HIRIGINTZA ARAUDIKO ZENBAIT XEDAPENEI DAGOKIENA.</p> <p style="text-align: center;">1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI, REFERIDA A DIVERSOS PRECEPTOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.</p> <p style="text-align: center;">ORMAIZTEGI</p>
Kokapena situación	<p style="text-align: center;">2019ko abendua diciembre de 2019</p> <p style="text-align: center;">OR-MPGOU</p>
data fecha	<p style="text-align: center;">2019ko abendua diciembre de 2019</p> <p style="text-align: center;">OR-MPGOU</p>
espedientea expediente	<p style="text-align: center;">OR-MPGOU</p>
dokumentua documento	<p style="text-align: center;">A dokumentua MEMORIA</p> <p style="text-align: center;">B dokumentua EKONOMIAREN ETA FINANTZEN ALDETIK DUEN BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA. ORMAIZTEGIKO HAPO.ren ALDAKETAREN JASANGARRITASUN EKONOMIKOA</p> <p style="text-align: center;">Documento A MEMORIA</p> <p style="text-align: center;">-</p> <p style="text-align: center;">Documento B ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ORMAIZTEGI</p>
sustatzailea promotor	<p style="text-align: center;">  ORMAIZTEGIKO UDALA </p>
idazleak redactores	<p style="text-align: center;">maider romo arizmendi nikolas barandiaran contreras</p>

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

DOCUMENTO A:
MEMORIA

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

DOCUMENTO A **MEMORIA**

ÍNDICE GENERAL

0.- EQUIPO REDACTOR.....	1
1.- INTRODUCCIÓN. ANTECEDENTES.	2
2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA. NORMATIVA VIGENTE.	3
3.- OBJETO Y CONTENIDO DEL EXPEDIENTE.	3
4.- JUSTIFICACIÓN DE SU CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....	4
5. ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL.....	8
6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO.....	10
7.- RELACIÓN DE ARTÍCULOS Y FICHAS URBANÍSTICAS AFECTADOS POR LAS MODIFICACIONES	12
 ANEJO 1: DOCUMENTO G: NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL DOCUMENTACIÓN VIGENTE	 14
 ANEJO 2: DOCUMENTO G: NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL DOCUMENTACIÓN MODIFICADA	 29
 ANEJO 3: MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL DOCUMENTO E: FICHAS URBANÍSTICAS.	 45
 ANEJO 4: INFORME DE EVALUACIÓN PREVIA DEL IMPACTO DE LA PROPUESTA DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO.....	 47
 ANEJO 5: AFECCIONES DE LA 1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU SOBRE LA SITUACIÓN SOCIOLINGÜÍSTICA DEL MUNICIPIO.....	 51
 ANEJO 6: PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....	 53
 ANEJO 7: RESUMEN EJECUTIVO.	 55

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

DOCUMENTO A **MEMORIA**

0.- EQUIPO REDACTOR

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

➤ Documento urbanístico:

- Dña. Mainer Romo Arizmendi..... Arquitecta.
- D. Nikolas Barandiaran Contreras..... Arquitecto.

➤ Documento Ambiental Estratégico:



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

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

DOCUMENTO A **MEMORIA**

1.- INTRODUCCIÓN. ANTECEDENTES.

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

Estas modificaciones tienen como objeto la adecuación de algunas limitaciones establecidas tanto en la Normativa Urbanística General como en la Particular del Plan General a las nuevas necesidades de la ciudadanía detectadas a lo largo del período de vigencia del mismo (2011-2019).

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

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

Por consiguiente, en diciembre de 2018, se solicitó el Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada al Organo Ambiental (Dpto. de Medio Ambiente y Obras Hidráulicas de la Diputación Foral de Gipuzkoa). Junto con la solicitud, se adjuntó el Documento Ambiental Estratégico -redactado por Ekolur Asesoría Ambiental- y el borrador de la Modificación del PGOU -redactado por el equipo técnico que suscribe el presente documento-

Con fecha 28 de junio de 2018, la Directora General de Medio Ambiente de la Diputación de Gipuzkoa emitió el correspondiente Informe Ambiental Estratégico (BOG 8/09/2019). En el mismo se resuelve que no corresponde someter la Modificación Puntual del PGOU a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, al concluir que no va a producir efectos negativos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se contemplen los términos establecidos en el apartado segundo del Informe Ambiental Estratégico.

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

DOCUMENTO A **MEMORIA**

2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA. NORMATIVA VIGENTE.

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

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

3.- OBJETO Y CONTENIDO DEL EXPEDIENTE.

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

- Posibilitar el uso de vivienda independiente en las plantas bajo cubierta de las edificaciones residenciales (que cumplan las condiciones de habitabilidad). Actualmente solo se permite en edificios de altura hasta PB+3. -Art. 65-
- Eliminar la excepción establecida a las viviendas adosadas y aisladas en cuanto a la posibilidad de incrementar el número de viviendas previstas en cada nuevo ámbito sin modificar la superficie edificable prevista. -Art. 68.1-
- Admitir (excepcionalmente y de forma justificada, y en las condiciones establecidas por la normativa sectorial en materia de aguas e inundabilidad) el uso de garaje individual en las Plantas Bajas situadas en edificios existentes y consolidados en suelo urbano y urbanizable. Actualmente solo se admite garaje colectivo -Art. 63, 70-
- Reducir a 1 Ha el tamaño mínimo de la fincas en suelo no urbanizable a los efectos de posibilitar la segregación de las mismas (actualmente se establece en 2,5 Ha). Se propone, a su vez, una redacción más clara de las condiciones de segregación y de continuidad de las fincas en suelo no urbanizable -Art. 22, 104-
- Posibilitar y regular la implantación de instalaciones para guarda de perros en suelo no urbanizable.
- Modificar las condiciones de consolidación de las txabolas, bordas y refugios de montaña; consolidando aquéllas existentes con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi y construidas mediante técnicas constructivas tradicionales, e instando a la legalización de las restantes, en los términos que se establecen en el artículo 105.
- Sector 7 Antonene: Eliminar la condición de vivienda tasada establecida para una parte del desarrollo residencial previsto. A su vez, posibilitar la implantación de viviendas también en planta baja, en los bloques tipo 1 reflejados en la ordenación orientativa (en las

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

DOCUMENTO A **MEMORIA**

condiciones establecidas por la normativa sectorial en materia de aguas e inundabilidad). Actualmente solo se permite en los bloques tipo 2 y 3.

- Área 12 Zelaeta: Eliminar la obligatoriedad de redactar un Estudio de Detalle previo al desarrollo de las futuras edificaciones, siempre y cuando éstas respeten la Ordenación Pormenorizada determinada por la ficha.

- Sustituir las denominaciones "agroganadera general" y "agroganadera intensiva" -en art. 104, y 109-, por "Agroganadera y Campiña de Paisaje Rural de Transición" y "Agroganadera y Campiña de Alto Valor Estratégico", de acuerdo con la sistematización de la calificación global del PGOU y del PTS Agroforestal.

- Eliminar, en el Artículo 108, la limitación de ubicación en zona Agroganadera y Campiña de Paisaje rural de Transición en los casos de implantación de usos residenciales autónomos no vinculados a la explotación del territorio en edificaciones existentes, extendiéndola a la totalidad del Suelo No Urbanizable.

4.- JUSTIFICACIÓN DE SU CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

A lo largo del período de vigencia del Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi (2011-2019) se han ido detectando nuevas necesidades de la población, consideradas de interés general, así como nuevos criterios de las autoridades municipales en diferentes ámbitos de intervención del desarrollo urbanístico, cuya aplicación exige adaptar ciertos aspectos de la Normativa Urbanística establecida por el Plan (Normas Urbanísticas Generales y Normas Urbanísticas Particulares).

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

Se estima que el perfil de las edificaciones residenciales no tiene por qué considerarse como determinante a la hora de permitir la implantación del uso de vivienda en la planta bajo cubierta. Además, esta medida supone una re-densificación del uso de vivienda, sin que suponga una mayor ocupación de suelo, acorde con los actuales criterios de sostenibilidad urbana. Es por ello que, con el objeto de evitar discriminaciones arbitrarias, se extiende esta posibilidad de implantar el uso de vivienda a todas aquellas plantas bajo cubierta cuyas características posibiliten este uso, tanto de forma independiente como vinculado a la vivienda situada en la planta inmediatamente inferior, y que cumplan las condiciones de habitabilidad y accesibilidad establecidas en la normativa vigente en estas materias.

En este sentido, el apartado 1. del Artículo 68 "Condiciones aplicables a los locales destinados a vivienda" admite el incremento del número de viviendas derivado de las sustituciones, ampliaciones de edificaciones subedificadas, subdivisiones o cambios de uso en ámbitos consolidados.

En nuevos ámbitos también se admite este incremento del número de viviendas, sin modificar la superficie edificable otorgada. Sin embargo, se exceptúa de esta posibilidad a las viviendas adosadas y aisladas.

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

DOCUMENTO A **MEMORIA**

Con el mismo objetivo de optimizar la edificabilidad asignada, y adaptar el tamaño de las viviendas a las necesidades de la población, se estima oportuno admitir el incremento del número de viviendas establecido en el PGOU, también para el caso de las viviendas adosadas y aisladas en ámbitos no desarrollados, siempre y cuando se mantenga la edificabilidad otorgada.

En estos casos, el incremento del número de viviendas deberá mantener la tipología edificatoria conforme al Uso Residencial asignado por la Calificación Global (A1. Zonas Residenciales Comunes y A2. Zonas Residenciales de Baja Densidad).

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

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

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

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

Además, con el objetivo de adecuarse a la regulación del PTS Agroforestal, se corrige la superficie mínima de la parcela receptora de nuevas construcciones agrarias en Suelo No Urbanizable, elevándola de 0,5 Ha a 1 Ha; y se elimina la condición de superficie mínima de terrenos adscritos a la implantación de una nueva explotación agroganadera (1Ha).

Tal y como indican los informes elaborados por la dirección de Agricultura y Ganadería del Depto. de Desarrollo Económico e Infraestructuras del Gobierno Vasco, tanto sobre el PGOU como sobre la Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación del PGOU, algunas denominaciones de las categorías de ordenación del suelo rural que se citan en los artículos 104, 108 y 109 de la normativa no coinciden con la establecida en la

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

DOCUMENTO A **MEMORIA**

sistematización de los usos globales del PGOU y con la establecida en el PTS Agroforestal, por lo que se considera oportuno adaptarlas.

En relación al citado art. 108, se ha constatado la existencia de edificaciones de uso residencial autónomo no vinculadas a la explotación del territorio en diferentes categorías de ordenación del suelo no urbanizable. El Plan General vigente, limita la implantación de estos usos a edificaciones existentes con uso exclusivo de vivienda no declaradas fuera de ordenación, situadas en Zona Agroganadera y Campiña de Paisaje rural de Transición.

No habiéndose observado impedimento alguno en normativas de rango superior para esta implantación de uso en edificaciones residenciales existentes en otras categorías de suelo rural, se ha considerado, a su vez, oportuno, eliminar en el artículo 108, la condición de ubicarse en zona Agroganadera y Campiña de Paisaje rural de Transición, para la implantación de estos usos.

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

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

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

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

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

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

DOCUMENTO A **MEMORIA**

Las txabolas, bordas y refugios de montaña edificadas sin licencia municipal con posterioridad a la entrada en vigor del PGOU, deberán de legalizarse (adaptándose, en caso de que no se cumplieran, a las condiciones establecidas en este artículo 105 para las nuevas edificaciones).

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

La presente Modificación del PGOU hace suyas las determinaciones establecidas en el Plan Parcial aprobado, con las salvedades que a continuación se justifican:

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

Ejemplo. Vivienda 90 m²(c)- 75 m²(u)

- Valor de venta máx. VPO tasada autonómica, en plena propiedad: 197.436 €
- Valor de venta máx. VPO tasada municipal (1,7xVPO), en plena propiedad: 201.535 €

Dan unos valores de venta que oscilan entre 2.193€/m²(c) y 2.239 €/m²(c); superiores a los precios de venta habituales de vivienda libre en Ormaiztegi.

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

Es por ello que, teniendo en cuenta, que según la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, el Municipio de Ormaiztegi no está obligado a reservar viviendas sometidas a algún régimen de protección pública (población < 3.000 hab.); y siendo conscientes de que el PTP del Goierri propone a este municipio como municipio de interés preferente para la ordenación, promoción y gestión urbanística del suelo para viviendas de promoción pública se propone eliminar esta exigencia.

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

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

DOCUMENTO A **MEMORIA**

Por último, en suelo urbano, la ficha urbanística del Área 12 "Zelaeta" establece entre sus condiciones de planeamiento y actuación la obligatoriedad de redactar un Estudio de Detalle previo al desarrollo de las futuras edificaciones o modificación de las existentes; incluso en los casos en los que las intervenciones propuestas respeten los parámetros edificatorios (alineaciones, rasantes, alturas...) fijados por la ordenación pormenorizada aprobada.

Las necesidades edificatorias de las grandes empresas como la existente en este área, (Irizar S. Coop., referente a nivel internacional en el sector del transporte de pasajeros), sufren continuas variaciones que requieren acciones inmediatas debido a la enorme competencia existente. Así, se considera que los planos 4 "Ordenación Pormenorizada" y 7 "Alineaciones y Rasantes" de la ficha urbanística, junto con el resto de los parámetros de la ordenación pormenorizada, delimitan con un nivel de precisión suficiente las condiciones edificatorias en el ámbito; y con la flexibilidad necesaria para responder a las necesidades cambiantes de la empresa.

En ese sentido, a lo largo del período de vigencia del Plan, el requerimiento de un Estudio de Detalle previo a cada intervención edificatoria (independientemente de su dimensión) a obligado a la redacción y tramitación de 3 Estudios de Detalle (2012, 2014 y 2017), no resultando más que una traba que ha prolongado innecesariamente los plazos de respuesta a las necesidades empresariales.

Por otro lado, el artículo 73 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo regula el objeto contenido de los Estudios de Detalle; los cuales podrán, justificadamente, complementar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada, con las limitaciones establecidas en el citado artículo.

Es por ello que se propone eliminar de la Ordenación Pormenorizada del Area 12 Zelaeta la exigencia explícita de redactar Estudios de Detalle para el desarrollo de nuevas edificaciones o modificación de las existentes, remitiéndose a la normativa general establecida en el artículo 73 de la Ley 2/2006.

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

5. ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL

DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

Las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), aprobadas definitivamente mediante Decreto 128/2019, de 30 de julio, del Gobierno Vasco (BOPV 24/09/2019), establecen los criterios básicos para la documentación y redacción de los demás documentos de ordenación del territorio y urbanísticos. Las DOT dividen el territorio en Áreas Funcionales, perteneciendo del término municipal de Ormaiztegi área funcional de Goierri.

El documento propone un modelo territorial que queda definido por los siguientes elementos: medio físico e infraestructura verde; hábitat rural; hábitat urbano; paisaje,

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

DOCUMENTO A **MEMORIA**

patrimonio cultural y natural, y recursos turísticos; gestión sostenible de los recursos; movilidad y logística; cuestiones transversales y gobernanza.

Sitúa a Ormaiztegi dentro del eje de transformación urbana que se propone entre las cabeceras Beasain y Zumarraga.

Uno de los Objetivos estratégicos para la ordenación urbana de las nuevas Directrices de Ordenación del Territorio es optimizar el aprovechamiento del espacio urbanizado. La propuesta de modificación del PGOU supone en esencia, un mayor aprovechamiento de los recursos (suelo y edificación existente), por lo que sería compatible con los criterios de desarrollo sostenible marcados por las DOT.

PLAN TERRITORIAL PARCIAL DEL ÁREA FUNCIONAL DE BEASAIN-ZUMARRAGA (Goierri)

Mediante Decreto 534/2009, de 29 de septiembre, se aprobó definitivamente el Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Beasain-Zumarraga (Goierri) (BOPV 29/10/2009)

En referencia a los aspectos que constituyen el objeto de la presente modificación, cabe destacar que el PTP considera Ormaiztegi como municipio de crecimiento selectivo, proponiendo en él un crecimiento superior al que de forma natural sería de esperar. Entre las zonas preferentes de nuevos desarrollos el PTP contempla el área situada al oeste del casco (Antonene); ámbito cuya capacidad residencial se pretende aumentar mediante la presente Modificación.

Tal y como se ha citado anteriormente, el PTP propone a Ormaiztegi como municipio de interés preferente para la ordenación, promoción y gestión urbanística del suelo para viviendas de promoción pública, proponiendo que, con independencia de su peso poblacional, sea de aplicación la Ley 2/2006, de suelo y Urbanismo del País Vasco. Por las razones ya esgrimidas con anterioridad, y teniendo en cuenta los nuevos criterios en las políticas públicas de vivienda protegida de las diferentes instituciones tendentes a la implementación del régimen de alquiler, se considera justificada la eliminación de la exigencia de vivienda tasada en este ámbito.

Analizadas el resto de las determinaciones establecidas por el PTP para el municipio, se constata que la modificación del PGOU no plantea conflicto alguno.

PLAN TERRITORIAL SECTORIAL AGROFORESTAL DE LA CAPV

Mediante Decreto 177/2014, de 16 de septiembre, se aprobó definitivamente el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la Comunidad Autónoma del País Vasco (BOPV 17/10/2014).

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 11 del PTS, la Modificación de PGOU rebaja la superficie mínima a la hora de posibilitar segregaciones de fincas en suelo no urbanizable, de 2,5 Ha-s a la unidad mínima de cultivo (1 Ha en Gipuzkoa); y se eleva la superficie mínima de la parcela receptora de nuevas construcciones agrarias, de 0,5 Ha-s a la unidad mínima de cultivo (1 Ha). Además, se elimina el requisito de superficies mínimas de parcelas para la implantación de explotaciones.

Por último, se adaptan las referencias a las categorías de suelo rural "agroganadera

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

DOCUMENTO A **MEMORIA**

general" y Agroganadera intensiva" a las establecidas en el PTS Agroforestal "Agroganadera y Campiña de Paisaje rural de Transición" y "Agroganadera y Campiña de Alto Valor Estratégico".

Es por ello que se entiende que la propuesta cumple con las determinaciones establecidas en el P.T.S. Agroforestal de la C.A.P.V.

PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE MÁRGENES DE RÍOS Y ARROYOS DE LA CAPV

Mediante el Decreto 449/2013, de 19 de noviembre, se aprobó definitivamente la Modificación del PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV (BOPV 12/12/2013)

La modificación no contempla actuaciones que originen nuevas afecciones al dominio público hidráulico y sus zonas de protección.

Los retiros contemplados en el PTS se encuentran recogidos en el artículo 115 del PGOU, y se reiteran en lo referente a la legalización de las chabolas de construcción posterior a 1954, en el artículo 105.

Por otro lado, el articulado propuesto por la Modificación del PGOU condiciona la implantación de los nuevos usos en Plantas Bajas (garaje y vivienda) al cumplimiento de las limitaciones establecidas en la normativa sectorial vigente en materia de aguas e inundabilidad (dentro de la que cabe destacar, además del citado PTS, el Real Decreto 1/2016, por el que se aprueba la revisión de varios Planes Hidrológicos -Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental-).

Es por todo ello, que la propuesta cumple con las determinaciones establecidas en el PTS de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV.

6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Con fecha 28 de junio de 2018, la Directora General de Medio Ambiente de la Diputación de Gipuzkoa emitió el correspondiente Informe Ambiental Estratégico (BOG 8/09/2019). En el mismo se resuelve que no corresponde someter la Modificación Puntual del PGOU a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, al concluir que no va a producir efectos negativos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se contemplen los siguientes términos:

1- Se debe condicionar el otorgamiento de licencias, tanto para la construcción de instalaciones de guarda de perros, como para las actuaciones que se puedan derivar de la segregación de fincas a la adopción de las medidas preventivas, correctoras y compensatorias del Documento Ambiental Estratégico (DAE).

La nueva redacción del artículo 105 "Usos agrarios no profesionales y otros usos", incluye este condicionante en su apartado 8. Licencias.

Por otro lado, no se observa en el apartado 10 del DAE ninguna medida específica en relación a las segregaciones, por lo que no se considera necesario hacer ninguna mención al mismo, referida a estos actos.

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

DOCUMENTO A **MEMORIA**

2- Se debe corregir la superficie mínima de parcela receptora de nuevas construcciones agrarias en suelo no Urbanizable en el artículo 104, conforme al artículo 11 del PTS Agroforestal y Decreto 168/1997 por el que se regulan las Explotaciones Agrarias Prioritarias de la CAPV.

La nueva redacción del artículo 104 "Explotaciones Agroganaderas", en su apartado 7 "Construcciones destinadas a la explotación agroganadera" establece en 10.000 m² la superficie mínima de la parcela receptora de nuevas construcciones.

Además, siguiendo las consideraciones emitidas por en el Informe del Depto. de Desarrollo Económico e Infraestructuras (Dirección de Agricultura y Ganadería), se elimina la condición de superficie mínima de terrenos adscritos a la implantación de una nueva explotación agroganadera, en el apartado 3 "Parcela mínima y parcelación" de este mismo artículo 104.

3- Se debe garantizar que los nuevos usos residenciales en PB se ubiquen sobre la cota alcanzable por la avenida de retorno de 500 años, y que los nuevos usos son acordes con las normas de protección ante inundaciones según los art. 40 y 41 del Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental.

La nueva redacción tanto del artículo 63 "Condiciones de uso de los locales de planta baja o entreplanta", como del apartado "Condicionantes y Medidas Correctoras Medioambientales" de la Ficha Urbanística del Sector 7.- Antonene, limita expresamente la implantación de nuevos usos al cumplimiento de la normativa sectorial vigente en materia de Aguas y Dominio Público Hidráulico, con especial atención a las limitaciones de usos en zonas inundables.

4- Se recomienda que el Ayuntamiento realice un estudio de Sostenibilidad Energética y lo incorpore y apruebe como documento integrante del PGOU modificado.

La presente Modificación Puntual del PGOU únicamente ajusta unos aspectos muy concretos de la normativa del Plan; con una incidencia muy limitada sobre la eficiencia energética -que en todo caso mejora en tanto que se encaminan a un mejor aprovechamiento de los recursos existentes-.

La obligatoriedad de contar con un estudio de sostenibilidad energética recae, según la Ley 4/2019 de Sostenibilidad Energética sobre los Planes Generales de Ordenación Urbana. Teniendo en cuenta que el PGOU de Ormaiztegi data de 2011 y por tanto, su período de vigencia está llegando a su fin, se considera más adecuado remitir la redacción del Estudio de Sostenibilidad Energética a la próxima redacción de la Revisión del Plan General.

5- Se debe de estudiar la posibilidad de añadir al conjunto de modificaciones propuestas un apartado que recoja las obligaciones y condiciones que la Ley 4/2019 introduce respecto a la urbanización y edificación.

Se considera que el establecimiento de las citadas obligaciones y condiciones de urbanización y edificación requiere de un estudio y regulación que supera el ámbito de la presente Modificación Puntual del Plan General.

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

DOCUMENTO A **MEMORIA**

Se entiende que es dentro de la Revisión del Plan General, como instrumento integral de planeamiento urbanístico municipal, donde se debe de realizar el citado estudio y regulación; o en su defecto, dentro de la elaboración de unas nuevas Ordenanzas de Edificación y Urbanización

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

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

DOCUMENTO G: NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL

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

3.3 EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

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

5. TÍTULO QUINTO

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

5.3.2 CONDICIONES REGULADORAS DE USO

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

Art. 65 Condiciones de uso de las plantas bajocubierta

5.3.3 CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LOS LOCALES

Artículo 68. Condiciones aplicables a los locales destinados a vivienda (apartado 1. Número de Viviendas)

Art. 70 Condiciones de los locales destinados a garajes

5.7 ORDENANZAS REGULADORAS APLICABLES EN SUELO NO URBANIZABLE

Art. 104 Explotaciones agroganaderas

Art. 105 Usos Agrarios no profesionalizados.

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

Art. 109 Usos terciarios

DOCUMENTO E: FICHAS URBANÍSTICAS

Ficha urbanística del sector 7.-"Antonene"

Ficha urbanística del área 12.-"Zelaeta"

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

DOCUMENTO A **MEMORIA**

Para la adecuada comprensión de las modificaciones propuestas el documento contiene en primer lugar los artículos de la Normativa Urbanística General, en su redacción vigente (Anejo 1), posteriormente, los mismos artículos con su nueva redacción (Anejo 2); y por último, las modificaciones introducidas en las Fichas Urbanísticas (Anejo 3).

Ormaiztegi, Diciembre de 2019

Maidier Romo Arizmendi -Arquitecta

Nikolas Barandiaran Contreras -Arquitecto

ANEJO 1:
DOCUMENTO G: NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL
DOCUMENTACIÓN VIGENTE

DOCUMENTO G: NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL

3. TÍTULO TERCERO.

RÉGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

3.3 EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

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

5. TÍTULO QUINTO

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

5.3.2 CONDICIONES REGULADORAS DE USO

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

Art. 65 **Condiciones de uso de las plantas bajocubierta**

5.3.3 CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LOS LOCALES

Art. 68. **Condiciones aplicables a los locales destinados a vivienda**
(apartado 1. Número de Viviendas)

Art. 70 **Condiciones de los locales destinados a garajes**

5.7 ORDENANZAS REGULADORAS APLICABLES EN SUELO NO URBANIZABLE

Art. 104 **Explotaciones agroganaderas**

Art. 105 **Usos Agrarios no profesionalizados.**

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

Art. 109 **Usos terciarios**

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

DOCUMENTO A **MEMORIA**

ANEJO 1 DOCUMENTO G: NORMATIVA URBANISTICA GENERAL. DOCUMENTACIÓN VIGENTE

DOCUMENTO G: NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL

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

3.3 EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

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

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

2. Parcelaciones en Suelo No Urbanizable.

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

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

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

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

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

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

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

DOCUMENTO A **MEMORIA**

ANEJO 1 DOCUMENTO G: NORMATIVA URBANISTICA GENERAL. DOCUMENTACIÓN VIGENTE

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

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

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

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

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

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

5. TÍTULO QUINTO

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

5.3.2 CONDICIONES REGULADORAS DE USO

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

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

a)Edificaciones nuevas:

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

b)Edificaciones consolidadas:

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

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

DOCUMENTO A **MEMORIA**

ANEJO I DOCUMENTO G: NORMATIVA URBANISTICA GENERAL. DOCUMENTACIÓN VIGENTE

Condicionado:

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

— Condiciones de habitabilidad:

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

— Condiciones estéticas:

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

— Condiciones de accesibilidad:

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

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

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

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

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

4.En aquellos casos en los que se autorice expresamente, cabrá la implantación del uso de garaje colectivo, siempre que se disponga de un acceso unificado de vehículos desde la

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

DOCUMENTO A **MEMORIA**

ANEJO 1 DOCUMENTO G: NORMATIVA URBANISTICA GENERAL. DOCUMENTACIÓN VIGENTE

red viaria pública. Quedan, por lo tanto, expresamente prohibidos los garajes con accesos individuales.

Art. 65 Condiciones de uso de las plantas bajocubierta

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

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

— Edificaciones residenciales existentes o consolidadas:

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

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

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

— En las edificaciones de nueva construcción:

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

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 –a excepción de las adosadas y aisladas– previstas en cada nuevo ámbito sin modificar la superficie edificable otorgada, con el fin de adecuar la oferta a la demanda actual.

- (...)

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

DOCUMENTO A **MEMORIA**

ANEJO 1 DOCUMENTO G: NORMATIVA URBANISTICA GENERAL. DOCUMENTACIÓN VIGENTE

Art. 70 Condiciones de los locales destinados a garajes

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

- a) Con carácter general, se implantará el uso de garaje en las plantas bajo rasante.
- b) No se permite la nueva implantación de garajes individuales sobre la rasante, con la excepción de su disposición en viviendas unifamiliares
- c) La ejecución de garajes en planta baja sólo podrá efectuarse cuando éstos dispongan de una capacidad para cinco o más plazas y cuenten con un acceso único desde la vía pública.
- d) Los edificios de vivienda de nueva planta dispondrán de garajes para vehículos, salvo que se justifique que no sea procedente su ejecución por las características de la parcela.
- e) Se dispondrá de al menos 1,5 plazas de garaje por vivienda y 1 plaza por cada 100 m² de bajo comercial.
- f) El Ayuntamiento podrá denegar el permiso de instalación de garajes en el caso de que se acceda a los mismos a través de vías que, por su nivel de circulación, por la necesidad de invasión de espacios públicos en una longitud superior a los 4 m, o por otras razones urbanísticas singulares, resulten inapropiadas para ello. Al efecto, se dispondrá siempre de los accesos en aquellos lugares que resulten más adecuados desde el punto de vista de la funcionalidad pública del entorno.
- g) Las condiciones de funcionalidad aplicables a los locales destinados al uso de garaje son:

Superficie y dimensiones mínimas:

- La superficie mínima útil de los garajes será de 20 m² por vehículo, incluida la superficie de rodadura.
- Dimensiones mínimas de las plazas:
 - Plazas abiertas: 5,00 x 2,20 m.
 - Plazas cerradas: 5,00 x 2,50 m.
 - Plazas reservadas a minusválidos: 5,00 x 3,60 m.
 - Altura libre mínima: La altura libre mínima será de 2,20 m en el conjunto del local.
 - Accesos:
 - Los garajes deberán tener un acceso con una anchura mínima de 3,00 m para garajes de hasta 30 plazas y de 5,00 m para el resto de garajes. Este último podrá desdoblarse en dos accesos independientes de 3,00 m de anchura mínima.
 - Las rampas de garaje tendrán una pendiente máxima, en tramos rectos del 18%; y en los tramos curvos del 14%.
 - Todos los garajes dispondrán de una meseta con una anchura igual o superior a la del acceso reglamentario, antes de comenzar la rampa, de 5,00 m, sin incluir en esta superficie la de uso público; se resolverán con una pendiente máxima del 4%.
 - La altura libre suelo-techo en esta zona de meseta en el caso de estar cubierta, será como mínimo de 2,40 m y los puntos más bajos en el umbral bajo viga de 2,20 m.

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

DOCUMENTO A **MEMORIA**

ANEJO 1 DOCUMENTO G: NORMATIVA URBANISTICA GENERAL. DOCUMENTACIÓN VIGENTE

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

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

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

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

— Ventilación:

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

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

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

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

5.7 ORDENANZAS REGULADORAS APLICABLES EN SUELO NO URBANIZABLE

Art. 104 Explotaciones agroganaderas

1. Definición:

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

Se consideran actividades de producción agraria las siguientes:

— Actividades agrícolas, incluidas la floricultura, los cultivos en vivero, los micológicos y los hidropónicos.

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

DOCUMENTO A **MEMORIA**

ANEJO 1 DOCUMENTO G: NORMATIVA URBANISTICA GENERAL. DOCUMENTACIÓN VIGENTE

- Las actividades forestales, extracción de madera y leña, la producción y/o recolección de plantas y frutos o semillas forestales y las actividades extractivas que, excluidas las mineras e hidrológicas, tengan como base superficial el monte.
 - Las actividades ganaderas incluidas la avicultura, cunicultura, apicultura y las de las granjas dedicadas a la incubación de huevos y la cría de animales para peletería o la producción de especies cinegéticas.
 - Las actividades de piscifactoría y los cultivos marinos.
- No se consideran actividades agroganaderas, entre otros:
- Las empresas auxiliares agrarias, que no poseyendo tierras, cooperen en la producción agraria mediante venta o prestación de maquinaria agrícola o cualquier otro servicio empleado usualmente.
 - Las perrerías, comercios de animales, mataderos o similares.
 - La explotación de parque zoológico, tanto con animales cautivos como en semicautividad.
 - Los criaderos de animales de compañía.

2.Tramitación:

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

3.Parcela mínima y parcelación:

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

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

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

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

DOCUMENTO A **MEMORIA**

ANEJO 1

DOCUMENTO G: NORMATIVA URBANISTICA GENERAL. DOCUMENTACIÓN VIGENTE

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

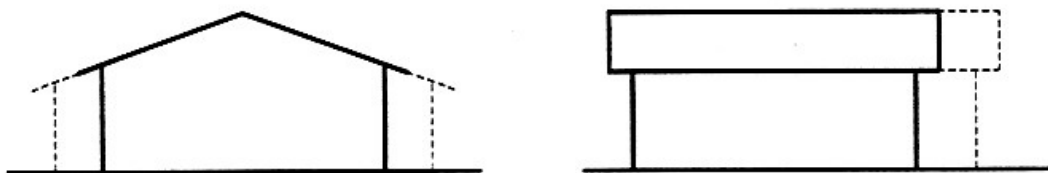
4. Condiciones generales de edificación y urbanización:

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

d) Reconstrucción de viviendas en ruina.

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

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

DOCUMENTO A **MEMORIA**

ANEJO I DOCUMENTO G: NORMATIVA URBANISTICA GENERAL. DOCUMENTACIÓN VIGENTE

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

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

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

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

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

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

e)Sustitución de las edificaciones existentes.

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

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

5.Implantación de nuevas explotaciones agroganaderas:

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

6.Usos residenciales en las nuevas explotaciones agroganaderas:

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

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

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

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

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

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

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

Se deberá cumplir con lo establecido en el 31.-) Otorgamiento de licencias y documentación de actos de construcción y edificación de nueva planta de vivienda

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

DOCUMENTO A **MEMORIA**

ANEJO 1 DOCUMENTO G: NORMATIVA URBANISTICA GENERAL. DOCUMENTACIÓN VIGENTE

vinculada a explotación económica hortícola o ganadera» de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

7.Construcciones destinadas a la explotación agroganadera.

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

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

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

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

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

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

Se ubicarán exclusivamente en la zona agroganadera general.

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

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

d) Implantación de invernaderos.

Se ajustará a las siguientes condiciones:

- Se podrán ubicar en las zonas agroganaderas generales y agroganadera intensiva.
- Se desarrollarán en una sola planta y la altura máxima será de 4,00 m.
- La separación al límite de parcela será de 5,00 m. y a las edificaciones situadas en otras fincas rústicas de 20,00 m.
- Ocupación máxima de la parcela (El conjunto de determinaciones e índices de ocupación establecidos se entenderán referidos a la parcela físicamente receptora del invernadero):
 - * < 5.000 m² 20%.
 - * > 5.000 m² y < 20.000 m² 1.000 m² ó 10%.
 - * > 20.000 m² 2.000 m² ó 5%.

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

DOCUMENTO A **MEMORIA**

ANEJO 1 DOCUMENTO G: NORMATIVA URBANISTICA GENERAL. DOCUMENTACIÓN VIGENTE

- Para su implantación deberá mediar informe favorable de los organismos que tengan competencia sobre los diversos aspectos de la misma.
- En el caso de que la ocupación supere los 2.000 m²., se deberán aplicar medidas para atenuar el impacto paisajístico que se reflejarán en el correspondiente proyecto.

Art. 105 Usos Agrarios no profesionalizados.

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

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

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

a) Fruticultura:

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

b) Horticultura:

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

c) Ganadería:

Ganado mayor extensivo:

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

Ovejas:

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

Aves, conejos y similares:

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

4. Condiciones de las parcelas.

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

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

DOCUMENTO A **MEMORIA**

ANEJO 1 DOCUMENTO G: NORMATIVA URBANISTICA GENERAL. DOCUMENTACIÓN VIGENTE

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

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

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

6. Cercados.

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

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

a) En general:

— Que sean fácilmente desmontables.

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

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

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

— Materiales:

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

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

Tejado: Placa roja de ondas.

Estructura del tejado: Sólo se admitirá de madera.

Quedan prohibidos:

Forjados de hormigón y losas de cimentación.

Puertas de hierro.

Tejados planos.

b) Condiciones especiales:

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

8. Licencias.

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

DOCUMENTO A **MEMORIA**

ANEJO 1 DOCUMENTO G: NORMATIVA URBANISTICA GENERAL. DOCUMENTACIÓN VIGENTE

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

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

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

9. Otras condiciones.

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

Art. 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» y ubicadas en la zona agroganadera general.

Art. 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, exclusiva- mente, en edificaciones construidas con licencia municipal y no declaradas «fuera de ordenación», con las siguientes condiciones:

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

DOCUMENTO A **MEMORIA**

ANEJO 1 DOCUMENTO G: NORMATIVA URBANISTICA GENERAL. DOCUMENTACIÓN VIGENTE

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 m². 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 explotación 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: 100,00m.
Ocupación en planta: Mínima 100 m².
Máxima 400 m².
Sección: PB + 1 + BC.
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 m². de zona de atención al público.
1 plaza por vivienda.

Se ubicará dentro de la zona denominada agroganadera general 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.

ANEJO 2:
DOCUMENTO G: NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL
DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

DOCUMENTO G: NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL

- 3. TITULO TERCERO.
RÉGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO
 - 3.3 EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO
 - Art. 22 Régimen de ejecución del planeamiento en suelo no urbanizable.**

- 5. TÍTULO QUINTO
 - 5.3 ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN Y USOS APLICABLES EN LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL
 - 5.3.2 CONDICIONES REGULADORAS DE USO
 - Art. 63 Condiciones de uso de los locales de planta baja o entreplanta.**
 - Art. 65 Condiciones de uso de las plantas bajocubierta**
 - 5.3.3 CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LOS LOCALES
 - Art. 68. Condiciones aplicables a los locales destinados a vivienda**
(apartado 1. Número de Viviendas)
 - Art. 70 Condiciones de los locales destinados a garajes**
 - 5.7 ORDENANZAS REGULADORAS APLICABLES EN SUELO NO URBANIZABLE
 - Art. 104 Explotaciones agroganaderas**
 - Art. 105 Usos Agrarios no profesionalizados.**
 - Art. 108 Usos residenciales autónomos no vinculados a la explotación del territorio.**
 - Art. 109 Usos terciarios**

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

DOCUMENTO A **MEMORIA**

ANEJO 2 DOCUMENTO G: NORMATIVA URBANISTICA GENERAL. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

DOCUMENTO G: NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL

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

3.3 EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

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

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

2. Parcelaciones en Suelo No Urbanizable.

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

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

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

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

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

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

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

DOCUMENTO A **MEMORIA**

ANEJO 2 DOCUMENTO G: NORMATIVA URBANISTICA GENERAL. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

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

d) La implantación de las edificaciones, usos y actividades autorizados en las diversas zonas, requerirá la cumplimentación de la condición de aportación de la parcela mínima exigida desde este Plan General.

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

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

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

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

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

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

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

DOCUMENTO A **MEMORIA**

ANEJO 2 DOCUMENTO G: NORMATIVA URBANISTICA GENERAL. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

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

5. TÍTULO QUINTO

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

5.3.2 CONDICIONES REGULADORAS DE USO

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

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

a) Edificaciones nuevas:

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

b) Edificaciones consolidadas:

Se 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 (B.O.G. 21/I/2016).

No obstante quedan sujetas al siguiente Condicionado:

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

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

— Condiciones estéticas:

Se deberá resolver el tratamiento de la fachada de la nueva vivienda de forma que se adapte a la composición y los materiales del conjunto del edificio en el que se ubique. El

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

DOCUMENTO A **MEMORIA**

ANEJO 2 DOCUMENTO G: NORMATIVA URBANISTICA GENERAL. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

proyecto que se aporte deberá reflejar gráficamente, para todas y cada una de las fachadas, la justificación de esta condición.

— Condiciones de accesibilidad:

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

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

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

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

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

4. En aquellos casos en los que se autorice expresamente, cabrá la implantación del uso de garaje 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.

Art. 65 Condiciones de uso de las plantas bajocubierta

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

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

— Edificaciones residenciales:

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

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

DOCUMENTO A **MEMORIA**

ANEJO 2 DOCUMENTO G: NORMATIVA URBANISTICA GENERAL. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

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.

- (...)

Art. 70 Condiciones de los locales destinados a garajes

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

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

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

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.

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

DOCUMENTO A **MEMORIA**

ANEJO 2 DOCUMENTO G: NORMATIVA URBANISTICA GENERAL. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

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

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

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

Superficie y dimensiones mínimas:

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

— Dimensiones mínimas de las plazas:

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

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

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

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

Accesos:

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

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

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

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

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

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

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

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

— Ventilación:

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

DOCUMENTO A **MEMORIA**

ANEJO 2 DOCUMENTO G: NORMATIVA URBANISTICA GENERAL. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

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

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

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

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

5.7 ORDENANZAS REGULADORAS APLICABLES EN SUELO NO URBANIZABLE

Art. 104 Explotaciones agroganaderas

1.Definición:

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

Se consideran actividades de producción agraria las siguientes:

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

No se consideran actividades agroganaderas, entre otros:

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

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

DOCUMENTO A **MEMORIA**

ANEJO 2 DOCUMENTO G: NORMATIVA URBANISTICA GENERAL. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

2. Tramitación:

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

3. Parcela mínima y parcelación:

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.

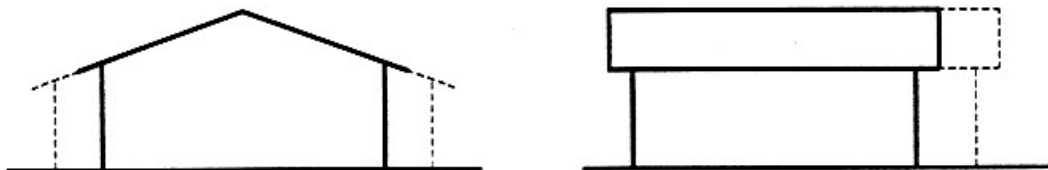
4. Condiciones generales de edificación y urbanización:

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.

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

DOCUMENTO A **MEMORIA**

ANEJO 2 DOCUMENTO G: NORMATIVA URBANISTICA GENERAL. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

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

d)Reconstrucción de viviendas en ruina.

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

e)Sustitución de las edificaciones existentes.

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

5.Implantación de nuevas explotaciones agroganaderas:

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

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

DOCUMENTO A **MEMORIA**

ANEJO 2 DOCUMENTO G: NORMATIVA URBANISTICA GENERAL. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

6. Usos residenciales en las nuevas explotaciones agroganaderas:

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

- Ocupación en planta: Mínima 100 m².
 Máxima: 200 m² en Unifamiliares.
 400 m² en Bifamiliares.
- En esta ocupación en planta se incluyen los usos auxiliares, garajes, almacenes para aperos, etc. que se ubicarán dentro del edificio de nueva construcción.
- No se admitirán, en estas implantaciones, la construcción de txabolos, tejavanas, etc. fuera de la edificación principal y, así mismo, la nueva construcción conllevará la desaparición de este tipo de edificaciones que pudieran existir en la parcela.
- Se autoriza la implantación de usos de agroturismo en estas mismas edificaciones.
- Deberán disponer de los servicios de agua, saneamiento, electricidad, etc. necesarios.
- Se ubicarán, exclusivamente, en la zona Agroganadera y Campiña de Paisaje rural de Transición delimitada en el correspondiente plano, Calificación del Suelo No Urbanizable.

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

7. Construcciones destinadas a la explotación agroganadera.

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

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

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

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

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

- Superficie mínima de la parcela receptora: 10.000 m².
- Ocupación máxima: 15% de la parcela receptora, sin superar un máximo de 1.000 m².
- Altura máxima: 7,00 m.
- Longitud máxima de la edificación: 40,00 m.

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

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

DOCUMENTO A **MEMORIA**

ANEJO 2 DOCUMENTO G: NORMATIVA URBANISTICA GENERAL. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

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

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

d) Implantación de invernaderos.

Se ajustará a las siguientes condiciones:

— Se podrán ubicar en las zonas. 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 determinaciones e índices de ocupación establecidos se entenderán referidos a la parcela físicamente receptora del invernadero):

* < 5.000 m² 20%.

* > 5.000 m² y < 20.000 m² 1.000 m² ó 10%.

* > 20.000 m² 2.000 m² ó 5%.

— Para su implantación deberá mediar informe favorable de los organismos que tengan competencia sobre los diversos aspectos de la misma.

— En el caso de que la ocupación supere los 2.000 m²., se deberán aplicar medidas para atenuar el impacto paisajístico que se reflejarán en el correspondiente proyecto.

Art. 105 Usos Agrarios no profesionalizados 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 m².

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

DOCUMENTO A **MEMORIA**

ANEJO 2 DOCUMENTO G: NORMATIVA URBANISTICA GENERAL. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

— Edificable: 8 m² de chabola para guarda de aperos.

b) Horticultura:

— Superficie mínima: 100 m² de huerta.

— Edificable: 8 m².

c) Ganadería:

Ganado mayor extensivo:

— Superficie mínima: 5.000 m².

— Edificable: 6 m² por cabeza, hasta un máximo de 70 m².

Ovejas:

— Superficie mínima: 5.000 m².

— Edificable: 1,5 m² por cabeza, hasta un máximo de 70 m².

Aves, conejos y similares:

— Superficie mínima: 1.000 m².

— Edificable: 0,5 m² por cabeza, hasta un máximo de 12 m².

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

— Superficie mínima: 1.000 m².

— Edificable: 2,25 m² por cabeza, hasta un máximo de 9 m².

— Superficie del área de recreo adyacente: 3 m² por cabeza, hasta un máximo de 12 m².

4. Condiciones de las parcelas.

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

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

c) El terreno será parte de una parcela no discontinua.

d) En cada parcela, sólo se podrá edificar una chabola.

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

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

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

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

6. Cercados.

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

DOCUMENTO A **MEMORIA**

ANEJO 2 DOCUMENTO G: NORMATIVA URBANISTICA GENERAL. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

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

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

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

a) En general:

— Que sean fácilmente desmontables.

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

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

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

— Materiales:

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

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

Tejado: Placa roja de ondas.

Estructura del tejado: Sólo se admitirá de madera.

Quedan prohibidos:

Forjados de hormigón y losas de cimentación.

Puertas de hierro.

Tejados planos.

b) Condiciones especiales:

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

8. Licencias.

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

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

— Deberá de presentar, junto con la solicitud, un plano, donde se señale la ubicación de la chabola y un dibujo, donde se señale la altura y superficie de la misma.

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

DOCUMENTO A **MEMORIA**

ANEJO 2 DOCUMENTO G: NORMATIVA URBANISTICA GENERAL. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

— 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.

Art. 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»:

Art. 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.

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

DOCUMENTO A **MEMORIA**

ANEJO 2 DOCUMENTO G: NORMATIVA URBANISTICA GENERAL. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

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 m². 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 explotación 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: 100,00m.
Ocupación en planta: Mínima 100 m².
Máxima 400 m².
Sección: PB + 1 + BC.
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 m². 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.

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

DOCUMENTO A **MEMORIA**

ANEJO 3

MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL DOCUMENTO E: FICHAS URBANÍSTICAS.

**ANEJO 3:
MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL
DOCUMENTO E: FICHAS URBANÍSTICAS.**

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

DOCUMENTO A **MEMORIA**

ANEJO 3

MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL DOCUMENTO E: FICHAS URBANÍSTICAS.

Ficha urbanística del sector 7.-"Antonene"

Se mantienen las determinaciones establecidas en la ficha urbanística, con las siguientes salvedades:

- Objetivos:

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

- Condiciones de planeamiento y urbanización:

Se confirma la ordenación pormenorizada establecida para éste ámbito en el "Plan Parcial del Sector 7 Antonene" aprobado mediante Orden Foral 042-LA/2015, con las siguientes salvedades:

- Se elimina la previsión de vivienda tasada, extendiéndose a todo el ámbito la posibilidad de ejecutar vivienda de promoción libre.

- Se extiende a todo el ámbito la posibilidad de implantar vivienda en Planta Baja (en los casos y condiciones admitidos por la normativa sectorial en materia de Aguas y Dominio Público Hidráulico; con especial atención a las limitaciones de usos en zonas inundables).

La introducción de las modificaciones citadas requerirá de la adecuación del Plan Parcial vigente..

- CONDICIONANTES Y MEDIDAS CORRECTORAS MEDIOAMBIENTALES.

Dominio Público Hidráulico:

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.

Ficha urbanística del área 12.-"Zelaeta"

Se mantienen las determinaciones establecidas en la ficha urbanística, con las siguientes salvedades:

- Condiciones de planeamiento y urbanización:

Se elimina la obligatoriedad de redactar un Estudio de Detalle previo al desarrollo de las futuras edificaciones, siempre y cuando éstas respeten la Ordenación Pormenorizada determinada por la ficha.

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

DOCUMENTO A **MEMORIA**

**ANEJO 4:
INFORME DE EVALUACIÓN PREVIA DEL IMPACTO DE LA
PROPUESTA DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO**

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

DOCUMENTO A **MEMORIA**

ANEJO 4

INFORME DE EVALUACIÓN PREVIA DEL IMPACTO DE LA PROPUESTA
DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

1.- INTRODUCCIÓN.

El objeto de este informe es el de evaluar la "1ª Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi, referida a diversos preceptos de la Normativa Urbanística" desde la perspectiva de sus posibles impactos en función del género, de conformidad con las previsiones establecidas en las disposiciones mencionadas en el siguiente epígrafe.

2.- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DE ESTE INFORME.

Este informe se elabora en el marco general conformado por, entre otras, las disposiciones siguientes:

Promovidas por la Administración del Estado:

- Ley para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, de 22 de marzo de 2007 (Ley 3/2007).
- Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de 30 de octubre de 2015 (ROL 7/2015) (artículos "20.1.c", etc.).

Promovidas por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco

- Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres, promovida en la CAPV.
- Las Directrices aprobadas por el Consejo de Gobierno del Gobierno Vasco mediante la resolución 40/2012.

3.- EL ÁMBITO AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU. OBJETIVOS Y PROPUESTAS GENERALES.

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

- Posibilitar el uso de vivienda independiente en las plantas bajo cubierta de las edificaciones residenciales (que cumplan las condiciones de habitabilidad). Actualmente solo se permite en edificios de altura hasta PB+3.
- Eliminar la excepción establecida a las viviendas adosadas y aisladas en cuanto a la posibilidad de incrementar el número de viviendas previstas en cada nuevo ámbito sin modificar la superficie edificable prevista.

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

DOCUMENTO A **MEMORIA**

ANEJO 4

INFORME DE EVALUACIÓN PREVIA DEL IMPACTO DE LA PROPUESTA
DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

- Admitir excepcionalmente y de forma justificada, el uso de garaje individual en las Plantas Bajas situadas en edificios existentes y consolidados en suelo urbano y urbanizable. Actualmente solo se admite garaje colectivo.
- Reducir a 1 Ha el tamaño mínimo de las fincas en suelo no urbanizable a los efectos de posibilitar la segregación de las mismas (actualmente se establece en 2,5 Ha). Se propone, a su vez, una redacción más clara de las condiciones de segregación y de continuidad de las fincas en suelo no urbanizable.
- Posibilitar y regular la implantación de instalaciones para guarda de perros en suelo no urbanizable.
- Modificar las condiciones de consolidación de las txabolas, bordas y refugios de montaña.
- Sector 7 Antonene: Eliminar la condición de vivienda tasada establecida para una parte del desarrollo residencial previsto. A su vez, posibilitar la implantación de viviendas también en planta baja, en los bloques tipo 1 reflejados en la ordenación orientativa. Actualmente solo se permite en los bloques tipo 2 y 3.
- Área 12 Zelaeta: Eliminar la obligatoriedad de redactar un Estudio de Detalle previo al desarrollo de las futuras edificaciones, siempre y cuando éstas respeten la Ordenación Pormenorizada determinada por la ficha.
- Sustituir las denominaciones "agroganadera general" y "agroganadera intensiva" por "Agroganadera y Campiña de Paisaje Rural de Transición" y "Agroganadera y Campiña de Alto Valor Estratégico", de acuerdo con la sistematización de la calificación global del PGOU y del PTS Agroforestal.
- Eliminar la limitación de ubicación en zona Agroganadera y Campiña de Paisaje rural de Transición en los casos de implantación de usos residenciales autónomos no vinculados a la explotación del territorio en edificaciones existentes, extendiéndola a la totalidad del Suelo No Urbanizable.

4.-JUSTIFICACIÓN DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DEL DOCUMENTO
DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO.

4.1.- MOTIVOS.

Las propuestas de la Modificación Puntual del PGOU carecen de relevancia desde el punto de vista del género en atención, entre otras, a las razones siguientes:

De conformidad con lo establecido en el apartado "2.1.d" de la Directriz Primera (Anexo al acuerdo) no requieren del Informe de Impacto en Función del Género los proyectos que tengan como objeto modificar otras normas ya vigentes, a menos que la modificación resulte sustancial por lo que respecta a la situación de mujeres y hombres.

Considerado en ese contexto, el objetivo de la Modificación Puntual de PGOU es el de modificar puntualmente la normativa general en el vigente Plan General, sin que dicha modificación tenga particular relevancia y sea en modo alguno sustancial. Debido a ello, cabría concluir que el expediente no requiere el citado Informe.

La modificación y sus propuestas no inciden en cuestiones relacionadas y/o condicionadoras del acceso de hombres y mujeres a los recursos y a las actividades: servicios; equipamientos; asociaciones y organizaciones socio-políticas; actividades

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

DOCUMENTO A **MEMORIA**

ANEJO 4

INFORME DE EVALUACIÓN PREVIA DEL IMPACTO DE LA PROPUESTA
DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

culturales y medios de comunicación; la educación en sus distintos niveles; becas; el trabajo y el empleo; otros derechos básicos (salud, vivienda...); la composición de comisiones, entidades, tribunales; etc.

4.2.- CONCLUSIONES.

En atención a lo expuesto, la "1ª Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi, referida a diversos preceptos de la Normativa Urbanística" y sus propuestas no inciden de manera diferenciada en hombres y mujeres y en cuestiones relacionadas con la igualdad de trato y oportunidades entre hombres y mujeres, y lo por tanto, carecen de afecciones e impacto en materia de género.

Ormaiztegi, Diciembre de 2019

Maidier Romo Arizmendi -Arquitecta

Nikolas Barandiaran Contreras -Arquitecto

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

DOCUMENTO A **MEMORIA**

ANEJO 5:
**AFECCIONES DE LA 1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU
SOBRE LA SITUACIÓN SOCIOLINGÜÍSTICA DEL MUNICIPIO.**

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

DOCUMENTO A **MEMORIA**

ANEJO 5

AFECCIONES DE LA 1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU
SOBRE LA SITUACIÓN SOCIOLINGÜÍSTICA DEL MUNICIPIO

La Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, en su art. 7.7, dispone que en el procedimiento de aprobación de proyectos o planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios, se evaluará su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera, y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes.

La 1ª Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi propone introducir en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi una serie de modificaciones. Al objeto de valorar la posible incidencia de esta modificación del Plan General en la futura proyección sociolingüística del municipio, se han analizado cada una de las modificaciones que el presente documento propone introducir en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi, y que ya han sido descritos en los apartados anteriores de la presente memoria.

La ampliación a todo el suelo urbano de la posibilidad de uso de vivienda independiente en las plantas bajo cubierta de las edificaciones residenciales existentes; la eliminación de la condición de vivienda tasada y la posibilidad de implantación de viviendas también en planta baja en el desarrollo residencial previsto para el Sector Antonene, tienen por objeto dar respuesta a las necesidades de los vecinos de Ormaiztegi en materia de vivienda.

Por consiguiente, teniendo en cuenta que serán en gran medida los propios vecinos del municipio quienes pasarán a ocupar las nuevas viviendas, se prevé que el desarrollo del Sector no generará impactos negativos respecto a la normalización del uso del euskera, y ello por cuanto que un porcentaje muy elevado de los vecinos del municipio, son vascoparlantes.

En relación al resto de modificaciones introducidas por el presente documento, se considera que carecen, por el contenido de las mismas, de afección alguna sobre la situación sociolingüística del municipio, por lo que no tiene sentido su evaluación

Ormaiztegi, Diciembre de 2019

Maidor Romo Arizmendi -Arquitecta

Nikolas Barandiaran Contreras -Arquitecto

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

DOCUMENTO A **MEMORIA**

**ANEJO 6:
PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

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

DOCUMENTO A **MEMORIA**

ANEJO 6

PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

1.- INTRODUCCIÓN.

El presente anejo a la memoria de la "1ª Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi, referida a diversos Preceptos de la Normativa Urbanística", tiene por objeto establecer los objetivos, estrategias y mecanismos suficientes para posibilitar a la ciudadanía y entidades asociativas el derecho a participar en el proceso de su elaboración. Todo ello en los términos regulados por el Art. 108 "Programa de participación ciudadana en el plan general" de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y en el capítulo IV "Información y Participación ciudadana" de la Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local.

2.- CONTENIDO DEL PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

DOCUMENTACIÓN

Con el objeto de facilitar la difusión del presente documento de Modificación del PGOU, durante el periodo de exposición pública del mismo estará a disposición de la ciudadanía en las dependencias municipales, así como en la página web del Ayuntamiento de Ormaiztegi (www.orm aiztegi.eus).

A su vez, el documento incluye un anejo 7 "Resumen Ejecutivo" con el objeto de facilitar la comprensión de las determinaciones del documento.

DIFUSIÓN

Al inicio del periodo de exposición pública del documento de aprobación inicial el Ayuntamiento de Ormaiztegi convocará a la ciudadanía del municipio, a reuniones informativas –colectivas, o individualizadas a los interesados, según se estime más oportuno- con el objeto de facilitar la comprensión de los criterios y objetivos del documento, así como las modificaciones introducidas al PGOU.

De esta forma se busca favorecer la participación ciudadana y una mejor comprensión del documento, en la fase de alegaciones; todo lo cual conllevará una mejora en el contenido final del documento.

Ormaiztegi, Diciembre de 2019

Maidier Romo Arizmendi -Arquitecta

Nikolas Barandiaran Contreras -Arquitecto

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

DOCUMENTO A **MEMORIA**

**ANEJO 7:
RESUMEN EJECUTIVO.**

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

DOCUMENTO A **MEMORIA**

ANEJO 7

RESUMEN EJECUTIVO

1. INTRODUCCIÓN

El Artículo 32 "Documentación mínima para el trámite de información pública" del Decreto 105/2008 de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, así como el artículo 25 "Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística" del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establecen que en los procedimientos de aprobación o alteración de planes y demás instrumentos de ordenación urbanística, además de la documentación comprensiva de dichos planes e instrumentos, deberá ser expuesta al público un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

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

2. SÍNTESIS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ORMAIZTEGI, REFERIDA A DIVERSOS PRECEPTOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

2.1. REDACCIÓN

La 1ª Modificación Puntual del PGOU de Ormaiztegi, referida a diversos preceptos de la normativa urbanística ha sido promovida por el Ayuntamiento de Ormaiztegi y redactada por los técnicos Maider Romo Arizmendi y Nikolas Barandiaran Contreras.

2.2. OBJETO Y CONTENIDO DEL EXPEDIENTE.

- Posibilitar el uso de vivienda independiente en las plantas bajo cubierta de las edificaciones residenciales (que cumplan las condiciones de habitabilidad). Actualmente solo se permite en edificios de altura hasta PB+3. -Art. 65-
- Eliminar la excepción establecida a las viviendas adosadas y aisladas en cuanto a la posibilidad de incrementar el número de viviendas previstas en cada nuevo ámbito sin modificar la superficie edificable prevista. -Art. 68.1-
- Admitir (excepcionalmente y de forma justificada, y en las condiciones establecidas por la normativa sectorial en materia de aguas e inundabilidad) el uso de garaje individual en las Plantas Bajas situadas en edificios existentes y consolidados en suelo urbano y urbanizable. Actualmente solo se admite garaje colectivo -Art. 63, 70-
- Reducir a 1 Ha el tamaño mínimo de la fincas en suelo no urbanizable a los efectos de posibilitar la segregación de las mismas (actualmente se establece en 2,5 Ha). Se propone, a su vez, una redacción más clara de las condiciones de segregación y de continuidad de las fincas en suelo no urbanizable -Art. 22, 104-

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

DOCUMENTO A **MEMORIA**

ANEJO 7

RESUMEN EJECUTIVO

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

- Modificar las condiciones de consolidación de las txabolas, bordas y refugios de montaña; consolidando aquéllas existentes con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi y construidas mediante técnicas constructivas tradicionales, e instando a la legalización de las restantes, en los términos que se establecen en el artículo 105.

- Sector 7 Antonene: Eliminar la condición de vivienda tasada establecida para una parte del desarrollo residencial previsto. A su vez, posibilitar la implantación de viviendas también en planta baja, en los bloques tipo 1 reflejados en la ordenación orientativa (en las condiciones establecidas por la normativa sectorial en materia de aguas e inundabilidad). Actualmente solo se permite en los bloques tipo 2 y 3.

—Área 12 Zelaeta: Eliminar la obligatoriedad de redactar un Estudio de Detalle previo al desarrollo de las futuras edificaciones, siempre y cuando éstas respeten la Ordenación Pormenorizada determinada por la ficha.

- Sustituir las denominaciones "agroganadera general" y "agroganadera intensiva" -en art. 104 Y 109-, por "Agroganadera y Campiña de Paisaje Rural de Transición" y "Agroganadera y Campiña de Alto Valor Estratégico", de acuerdo con la sistematización de la calificación global del PGOU y del PTS Agroforestal.

- Eliminar, en el Artículo 108, la limitación de ubicación en zona Agroganadera y Campiña de Paisaje rural de Transición en los casos de implantación de usos residenciales autónomos no vinculados a la explotación del territorio en edificaciones existentes, extendiéndola a la totalidad del Suelo No Urbanizable.

2.3. AMBITO DE APLICACIÓN DE LAS PROPUESTAS DE MODIFICACIÓN

Tratándose de una Modificación Puntual referida a diferentes artículos de la normativa urbanística del Plan General, el ámbito de aplicación del documento se extiende a la totalidad del Término Municipal.

Cada una de las modificaciones propuestas se refiere al ámbito particular establecido en cada uno de los artículos concretos modificados.

Es por ello, que no corresponde la aportación de plano de situación alguno indicativo de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente.

3. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

Con la salvedad que se indica a continuación, no se considera necesaria la suspensión de ninguna clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas, ya que el cumplimiento de la regulación vigente conlleva, por resultar más restrictiva, el cumplimiento de la normativa propuesta.

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

DOCUMENTO A **MEMORIA**

ANEJO 7

RESUMEN EJECUTIVO

Únicamente se establece la suspensión del otorgamiento de licencias, para aquellos actos que tengan como fin la segregación, en suelo no urbanizable, de parcelas de superficie inferior a la establecida como unidad mínima de cultivo y que sean receptoras de edificaciones; así como aquellos que tengan como objetivo la edificación en parcelas de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, también en suelo no urbanizable.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 85 de la Ley 2/2006, se establecerá la suspensión por un plazo de dos años en el otorgamiento de estas autorizaciones; suspensión que finalizará, en todo caso, con la aprobación definitiva de la Modificación del PGOU, si esta fuera anterior.

Ormaiztegi, Diciembre de 2019

Maidier Romo Arizmendi -Arquitecta

Nikolas Barandiaran Contreras -Arquitecto

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

DOCUMENTO B:

**ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO FINANCIERA.
SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ORMAIZTEGI**

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

DOCUMENTO B

**ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA. SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ORMAIZTEGI**

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano

(...)

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma.

(...)

En consecuencia con lo establecido en el citado artículo, la finalidad del Estudio para la Sostenibilidad Económica de las actuaciones de transformación urbanística previstas en un documento de Planeamiento Urbanístico es establecer la viabilidad económica de las propuestas en él contenidas para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración y su impacto en la correspondiente Hacienda Pública.

Las Actuaciones de transformación urbanística citadas en el apartado 22.4, se refieren, de acuerdo al mismo Decreto Legislativo (artículo 7.1), a las actuaciones de urbanización (nueva urbanización y reforma o renovación de la urbanización) y a las actuaciones de dotación.

La presente Modificación Puntual del PGOU tiene como fin introducir en la Normativa Urbanística las presentes modificaciones:

- Posibilitar el uso de vivienda independiente en las plantas bajo cubierta de las edificaciones residenciales (que cumplan las condiciones de habitabilidad). Actualmente solo se permite en edificios de altura hasta PB+3.
- Eliminar la excepción establecida a las viviendas adosadas y aisladas en cuanto a la posibilidad de incrementar el número de viviendas previstas en cada nuevo ámbito sin modificar la superficie edificable prevista.

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

DOCUMENTO B **ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA. SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ORMAIZTEGI**

- Admitir excepcionalmente y de forma justificada, el uso de garaje individual en las Plantas Bajas situadas en edificios existentes y consolidados en suelo urbano y urbanizable. Actualmente solo se admite garaje colectivo.
- Reducir a 1 Ha el tamaño mínimo de las fincas en suelo no urbanizable a los efectos de posibilitar la segregación de las mismas (actualmente se establece en 2,5 Ha). Se propone, a su vez, una redacción más clara de las condiciones de segregación y de continuidad de las fincas en suelo no urbanizable.
- Posibilitar y regular la implantación de instalaciones para guarda de perros en suelo no urbanizable.
- Modificar las condiciones de consolidación de las txabolas, bordas y refugios de montaña.
- Sector 7 Antonene: Eliminar la condición de vivienda tasada establecida para una parte del desarrollo residencial previsto. A su vez, posibilitar la implantación de viviendas también en planta baja, en los bloques tipo 1 reflejados en la ordenación orientativa. Actualmente solo se permite en los bloques tipo 2 y 3.
- Área 12 Zelaeta: Eliminar la obligatoriedad de redactar un Estudio de Detalle previo al desarrollo de las futuras edificaciones, siempre y cuando éstas respeten la Ordenación Pormenorizada determinada por la ficha.
- Sustituir las denominaciones "agroganadera general" y "agroganadera intensiva" por "Agroganadera y Campiña de Paisaje Rural de Transición" y "Agroganadera y Campiña de Alto Valor Estratégico", de acuerdo con la sistematización de la calificación global del PGOU y del PTS Agroforestal.
- Eliminar la limitación de ubicación en zona Agroganadera y Campiña de Paisaje rural de Transición en los casos de implantación de usos residenciales autónomos no vinculados a la explotación del territorio en edificaciones existentes, extendiéndola a la totalidad del Suelo No Urbanizable.

Se trata de una Modificación Puntual que afecta exclusivamente a suelos de titularidad privada y actuaciones de iniciativa privada, sin impacto alguno sobre la Hacienda Pública, al no afectar a la urbanización, y por consiguiente tampoco a las redes públicas de infraestructura a financiar por la Administración.

Es por ello que no resulta necesario ni procedente la elaboración del mencionado informe de sostenibilidad económica.

En todo caso, las modificaciones propuestas van dirigidas a un mayor aprovechamiento de los recursos (suelo y edificaciones), que inciden positivamente en la viabilidad económica de las propuestas del Plan General.

Ormaiztegi, Diciembre de 2019

Maider Romo Arizmendi -Arquitecta

Nikolas Barandiaran Contreras -Arquitecto

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