

**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 URBANÍSTICA GENERAL**  
**DOCUMENTACIÓN MODIFICADA**

DOCUMENTO G: NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL

- 3. TÍTULO TERCERO.  
RÉGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO
  - 3.3 EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO
    - Art. 22**      Régimen de ejecución del planeamiento en suelo no urbanizable.
  
- 5. TÍTULO QUINTO
  - 5.3 ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN Y USOS APLICABLES EN LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL
    - 5.3.2 CONDICIONES REGULADORAS DE USO
      - Art. 63**      Condiciones de uso de los locales de planta baja o entreplanta.
      - Art. 65**      Condiciones de uso de las plantas bajocubierta
    - 5.3.3 CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LOS LOCALES
      - Art. 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  
                  ríos no profesionalizados.  
                  encias autónomos no vinculados a la explotación  
                  io.  
                  arios

**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 m<sup>2</sup> 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 acción de las explotaciones agrarias)

ones urbanísticas que conlleven la clasificación de parte de como suelo urbano o urbanizable, y del resto como suelo no se 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, no podrán implantarse los usos autorizados en este proyecto. Ahora bien, no serán 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 m<sup>2</sup>.
- La altura libre del espacio habitado será, como mínimo, 2,50 m.
- Deberá contar al menos con dos huecos de fachada, que sirvan a dos espacios habitables diferenciados.
- Condiciones de habitabilidad:

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

to de la fachada de la nueva vivienda de forma que se 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. Entre otras limitaciones, se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 40.2 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, según el cual no podrán autorizarse, dentro de la zona de flujo preferente, nuevos usos de garaje en superficie así como garajes sobre rasante en los bajos de los edificios,.

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

a) Se destinarán de forma prioritaria a la implantación de los elementos técnicos de las os a las viviendas del edificio.

el uso de vivienda en los locales que reúnan condiciones de etc. en 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 2                      DOCUMENTO G: NORMATIVA URBANISTICA GENERAL. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

— Edificaciones residenciales:

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

5.3.3 CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LOS LOCALES

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

- 1. Número de viviendas:

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

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

En todo caso, este incremento en el Nº de viviendas deberá de garantizar el cumplimiento de los siguientes tamaños promedios de vivienda:

- Zonas de Uso residencial común (A.1.): 85 m<sup>2</sup>(c)
- Zonas Residenciales de baja densidad (A.2.): 120 m<sup>2</sup> (c)

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

- 2. Programa y dimensiones generales de la vivienda:

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

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

\* Viviendas de 1 dormitorio:

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

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

**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

\* Viviendas de 2 dormitorios:

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

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

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

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

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

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

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

Baño - aseo: 3,5 m<sup>2</sup>.

\* Viviendas de 3 dormitorios:

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

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

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

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

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

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

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

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

Baño: 3,5 m<sup>2</sup>.

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

\* Viviendas de 4 dormitorios:

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

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

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

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

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

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

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

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

Baño: 3,5 m<sup>2</sup>.

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

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

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

Cocina 1,60 m.

Dormitorio principal 2,50 m.

Dormitorio individual 1,60 m.

serán cumplirse las determinaciones exigidas en el Decreto V.

**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

\* Altura libre mínima:

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

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

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

- 3. Condiciones básicas de iluminación y ventilación:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

\* La ventilación de los gases de combustión y evacuación de humos se realizará aunque podrá evacuarse a fachada o patios en casos molestias a los vecinos.

juntos la normativa vigente.



**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

- 4. Organización funcional de las viviendas:

La compartimentación de los espacios deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Los aseos serán siempre recintos independientes.
- b) Al menos un dormitorio será siempre recinto independiente.
- c) Todo dormitorio tendrá acceso desde los espacios de circulación o desde la estancia y en ningún caso dispondrá de acceso único desde otro dormitorio.
- d) El acceso a los aseos y cuartos de baño deberá efectuarse desde los espacios de circulación, salvo en el caso de que, habiendo más de un cuarto de aseo, uno de ellos cumpla la condición exigida, lo que permitirá que los demás puedan ser incorporados a dormitorios, con acceso directo desde ellos.
- e) Las viviendas de cuatro dormitorios deberán contar obligatoriamente con dos cuartos de aseo completos.

- 5. Condiciones de acceso a los locales de vivienda.

\* Se deberá cumplir en todos los puntos la normativa vigente.

a) Portales:

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

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

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

b) Escaleras:

Las escaleras se diseñarán de conformidad con lo determinado por el Decreto 68/2.000 de Accesibilidad y en los correspondientes documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación y Normativa Vigente.

c) Ascensores:

Las escaleras se diseñarán de conformidad con lo determinado por el Decreto 68/2.000 de Accesibilidad y en los correspondientes documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación y Normativa Vigente.

» habiliten como trasteros tendrán acceso exclusivo desde la  
os locales tengan acceso desde una vivienda contigua se

**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

considerarán ampliación de la vivienda y computables como aprovechamiento. En cualquier caso, se vincularán registralmente de manera indisoluble a alguna vivienda.

e) Locales de uso complementario de vivienda:

Son los locales de sótano y semisótano que se destinan a usos privados tales como actividades de estudio, juego, etc; estando prohibido habilitarlos como habitación. Tendrán un acceso único, bien desde la vivienda colindante, bien desde el elemento común.

Deberán vincularse registralmente de manera indisoluble a alguna vivienda.

**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.

e) Se dispondrá de al menos 1,5 plazas de garaje por vivienda y 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de bajo comercial.

f) El Ayuntamiento podrá denegar el permiso de instalación de garajes en el caso de que se trate de vías que, por su nivel de circulación, por la necesidad de mantener una longitud superior a los 4 m, o por otras razones inapropiadas para ello. Al efecto, se dispondrá siempre de los accesos que resulten más adecuados desde el punto de vista de la seguridad.

**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

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

Superficie y dimensiones mínimas:

— La superficie mínima útil de los garajes será de 20 m<sup>2</sup> por vehículo, incluida la superficie de rodadura.

— Dimensiones mínimas de las plazas:

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

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

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

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

Accesos:

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

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

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

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

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

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

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

— 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 se otorgará más huecos que los del garaje. Las chimeneas sobrepasarán 1,00 m

conformidad con lo determinado en los correspondientes  
Técnico de la Edificación y Normativa Vigente.

**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

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 perreras, comercios de animales, mataderos o similares.
- La explotación de parque zoológico, tanto con animales cautivos como en semicautividad.
- Los criaderos de animales de compañía.

2. Tramitación:

A los efectos de lo dispuesto en este Plan General y, particularmente, en lo referente a la implantación de edificaciones o instalaciones vinculadas a explotaciones agroganaderas, el Departamento de la Excm. Diputación Foral de Álava, en el ámbito de su competencia en materia de agricultura, deberá emitir la autorización de actividad prevista en la Ley 3/1998 de 10 de mayo de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de acuerdo con la normativa vigente. En la actualidad dicha normativa está

**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

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 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.

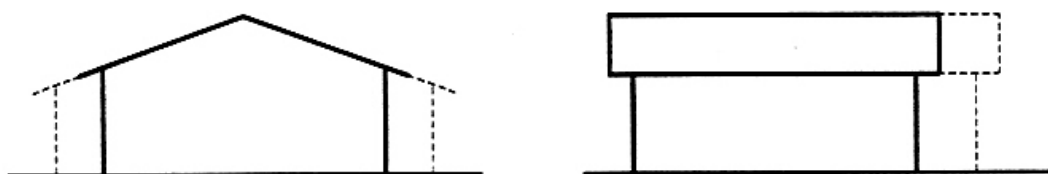
4.Condiciones generales de edificación y urbanización:

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.

— 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 na separación de los usos residenciales, será autorizados en

nes o renovaciones conllevarán la desaparición de txabolas, s próximos al mismo, de forma que mejore el aspecto del

**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

— 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.

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

5.Implantación de nuevas explotaciones agroganaderas:

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

6.Usos residenciales en las nuevas explotaciones agroganaderas:

os (2) viviendas por cada explotación, en las siguientes

rima 100 m<sup>2</sup>.  
00 m<sup>2</sup> en Unifamiliares.

**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

400 m<sup>2</sup> en Bifamiliares.

- En esta ocupación en planta se incluyen los usos auxiliares, garajes, almacenes para aperos, etc. que se ubicarán dentro del edificio de nueva construcción.
- No se admitirán, en estas implantaciones, la construcción de 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 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 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 15% de la parcela receptora, sin superar un máximo de 1.000 m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: 7,00 m.
- Longitud máxima de la edificación: 40,00 m.

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

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

(515/2009, de 22 de setiembre, por el que se establecen las condiciones ambientales de las explotaciones ganaderas).

**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

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 m<sup>2</sup> 20%.

\* > 5.000 m<sup>2</sup> y < 20.000 m<sup>2</sup> 1.000 m<sup>2</sup> ó 10%.

\* > 20.000 m<sup>2</sup> 2.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>., 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 m<sup>2</sup>.

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

huerta.



**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

Ganado mayor extensivo:

- Superficie mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.
- Edificable: 6 m<sup>2</sup> por cabeza, hasta un máximo de 70 m<sup>2</sup>.

Ovejas:

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

Aves, conejos y similares:

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

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

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

4. Condiciones de las parcelas.

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

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

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

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

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

6. Cercados.

Los cercados de las parcelas deberán de realizarse con permiso del Ayuntamiento. La cerca excepción de cierres para ganado y en estos casos deberá maderas de una altura máxima de 1,5 m.

Para animales de la especie canina, la superficie del área de mediante cierre de malla metálica de una altura máxima de

**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

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.
- 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.

alaciones para animales de la especie canina, deberán de  
ivas, correctoras y compensatorias definidas en el apartado  
estratégico de esta Modificación del Plan General, aplicables

**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

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.

Se consolidan las edificaciones existentes en fincas inferiores a 2,50 Has., si bien, éstas no

aparcamiento, dentro de la parcela en la que se ubique la  
por cada habitación y 1 plaza por cada 10 m<sup>2</sup>. de zona de  
de los restaurantes.

**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

— 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 m<sup>2</sup>.  
Máxima 400 m<sup>2</sup>.  
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 m<sup>2</sup>. de zona de atención al público.  
1 plaza por vivienda.

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

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