

PROPUESTA DE LA PRIMERA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE LAZKAO, REFERIDA A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 3.5.2. SOBRE LAS EXPLOTACIONES AGRARIAS COMUNES, EN EL ARTÍCULO 1.1.2, SOBRE EL CONTENIDO DE LOS USOS URBANÍSTICOS DEL SUELO Y A LO DISPUESTO EN LA NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR DEL A.I.U 2 IBABE-PINGON.

0.- INTRODUCCION

Con el presente documento, el ayuntamiento de Lazkao da comienzo a los trabajos de redacción de la PRIMERA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE LAZKAO, REFERIDA A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 3.5.2. SOBRE LAS EXPLOTACIONES AGRARIAS COMUNES, EN EL ARTÍCULO 1.1.2, SOBRE EL CONTENIDO DE LOS USOS URBANÍSTICOS DEL SUELO Y A LO DISPUESTO EN LA NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR DEL A.I.U 2 IBABE-PINGON.

En ese contexto y según lo señalado en el artículo 5.2 del DECRETO 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, se ha redactado el presente documento a fin de que sea remitido al órgano ambiental para que determine si la modificación debe someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, aplicando los criterios que se recogen en el anexo III del presente Decreto, previa consulta, a las administraciones públicas afectadas a las que se refiere el artículo 9.

De esta manera se procede a definir el contenido de la modificación estructurándola de acuerdo a los siguientes apartados:

- Objetivos de la modificación
- Ámbito de aplicación
- Localización
- Descripción de las características de la modificación.

1.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación se estructura en base a 3 aspectos de contenido diferente. Por una parte se modifica y ajusta puntualmente el contenido de lo dispuesto en el artículo 3.5.2. sobre las explotaciones agrarias comunes.

Por otra parte se corrige una indefinición creada en la relación de usos terciarios, al haberse detectado un condicionante a nivel general, que no es desarrollado en la normativa urbanística particular de cada ámbito.

Finalmente se corrige un error detectado en la normativa urbanística particular del A.I.U. 2 Ibañe-Pingon en la que no se recogieron determinados aprovechamientos derivados del planeamiento anterior y que fueron incluso estimados en la fase de alegaciones de las Normas Subsidiarias.

Por tanto, el objetivo de la modificación en cada uno de los apartados descritos es el siguiente:

MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 3.5.2. DE LAS ORDENANZAS GENERALES

1. Eliminar la matización de “comunes” en las explotaciones agrarias, por la indefinición del concepto.
2. Ampliar el concepto de “explotaciones agrarias” por “explotaciones agropecuarias”.
3. Remitir al artículo 31 de la Ley del Suelo (informe de agricultura de Diputación), las edificaciones de uso de vivienda y al artículo 1 del Decreto Foral 82/1998 en el resto de construcciones agropecuarias.
4. Eliminar las condiciones de forma de las parcelas en la definición de parcela mínima, ya que se definen detalladamente para los casos de nuevas construcciones, manteniendo el tamaño mínimo de la parcela en 10.000 m².
5. Simplificar el apartado 3 del artículo 3.5.2. eliminando la definición de caserío por los siguientes motivos:
 - a. Según la definición un “caserío” es una vivienda ligada a una explotación. Por tanto en la lista que enumera los caseríos habrá edificios que tendrán explotaciones y otros que no. Por lo tanto unos serían caseríos y otros no. Existe una contradicción.
 - b. Pueden existir edificaciones residenciales que no están en la lista y que tienen explotación y sin embargo se remite la normativa a los usos residenciales autónomos al no estar incluidos en la lista. Por lo tanto existe una contradicción.
 - c. Como concepto, la posibilidad de edificar una vivienda se regula claramente según el artículo 31 de la Ley del Suelo y la posibilidad de construir una edificación agropecuaria es independiente de si existe una vivienda o no ligada a la explotación. Por lo tanto el concepto de “caserío” en este contexto es anecdótico e induce a error e interpretaciones contradictorias y erróneas.
6. Modificación del punto 5.A.f. referente a la posibilidad de construir una segunda vivienda independiente en una explotación, regulando su autorización según lo dispuesto en el artículo 1 del Decreto Foral 82/1998, de 24 de noviembre, de coordinación de actuaciones en materia de autorizaciones y licencias en suelo no urbanizable.
7. Modificación del título del apartado 5.B referente a “Nuevas explotaciones agropecuarias que no dispongan de edificación destinada a uso residencial auxiliar de la mismas, o susceptible de ese destino”, eliminando el concepto de “Nuevas”, ya que otro caso quedarían sin regular las explotaciones existentes que no dispongan de edificación residencial auxiliar.
8. Eliminación de los condicionantes de parcela receptora y parcelas vinculadas discontinuas en un radio de 1 km, dado que se restringe excesivamente la posibilidad de encontrar terrenos que cumplan esos criterios. Se completa la parcela mínima de 20.000 m² con condicionantes de separaciones a linderos u otras edificaciones.
9. En la construcción de nuevas edificaciones, modificación de las separaciones a los límites de parcela, vinculando dicha distancia con la altura de la edificación, con un mínimo de 5 metros.
10. Aclaración del concepto de separación de nuevas construcciones a edificios “no rurales”, modificándolo por edificios residenciales, puesto que el concepto abstracto “no rural” puede abarcar desde ermitas, depósitos, locales de usos múltiples, etc.
11. Sustitución del concepto de “granjas y explotaciones intensivas” por “granjas y explotaciones ganaderas con animales estabulados de superficie superior a 500 m²”, con

la finalidad de evitar interpretaciones de conceptos no definidos como es el de explotación intensiva.

12. Modificación del perfil de la edificación a una planta baja sobre rasante, con una altura en alero de 4,50 metros, al ser una altura adecuada para las explotaciones agropecuarias.
13. Regulación de la separación al límite de parcela de los invernaderos, vinculada a la altura de los mismos.
14. En el punto 7, actualizar el Decreto 141/2004, de 6 julio del Gobierno Vasco, por el Decreto 515/2009, de 22 de septiembre.
15. En los usos residenciales autónomos, modificación del término "chabola" por el de "edificación", por indefinición del concepto chabola.
16. Modificación de la cuantificación de la superficie de techo, vinculándola a la superficie de la parcela vinculada, con un máximo de 150 m² en el caso de existir una edificación residencial y un máximo de 15 m² en el caso de no existir edificación residencial. En este último caso la edificación será de materiales no permanentes, fácilmente desmontables, y contarán con una cimentación mínima.

MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO CORRESPONDIENTE A LOS USOS TERCARIOS

1. En las actividades de quinta categoría, se elimina la necesidad de que el uso esté admitido en la normativa urbanística particular, ya que en ningún ámbito del municipio se recoge esta posibilidad.
2. Se incluye la posibilidad de regular en cada caso concreto la necesidad de aparcamientos, dependiendo de la casuística de la actividad.
3. Se incluye la referencia a la normativa medioambiental actualizada.

MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR DEL A.I.U. 2 IBABEPINGON

1. Se incluye la edificación restante derivada de las Normas Subsidiarias de 1994 en Industrias Arruabarrena.
2. Se modifican los siguientes planos:
 - Plano 2.4
 - Plano 2.5

2.- AMBITO DE APLICACIÓN

La presente modificación puntual de las Normas Subsidiarias afecta a la totalidad de los suelos incluidos en el término municipal de Lazkao.

3.- LOCALIZACIÓN

La presente modificación afecta a la totalidad del suelo no urbanizable en lo referente a lo dispuesto en el artículo 3.5.2. de las Normas Subsidiarias referido a las explotaciones agropecuarias.

Igualmente la modificación afecta a los suelos urbanos y urbanizables en lo referente a la definición de los usos terciarios de quinta categoría.

Finalmente la modificación se centra también en una parcela de suelo urbano industrial ubicada en el AIU 2 Ibabe-Pingon.

4.- DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN.

Se incluye en este apartado el contenido propio de la modificación, incluyendo tanto la normativa vigente, como la modificada.

MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 3.5.2. DE LAS ORDENANZAS GENERALES

NORMATIVA EN VIGOR

Artículo 3.5.2.

Explotaciones agrarias comunes.

1. Definición.

A los efectos de lo dispuesto en estas Normas Subsidiarias, y, en particular, a los de la implantación de edificaciones e instalaciones vinculadas a la misma, se entenderá por explotación agraria común, aquella que, mediante la certificación o acreditación correspondiente, sea reconocida como tal por el Departamento de la Diputación Foral de Gipuzkoa, competente en materia de agricultura.

En ese sentido, y con carácter general, para el otorgamiento de la licencia para la implantación de nuevas construcciones vinculadas a una explotación agraria común nueva o ya existente, se exigirá la previa autorización prevista en el artº 31.1 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

2. Parcela mínima.

A los efectos de la determinación de la superficie de la parcela mínima para la implantación de una nueva explotación agraria se estará a lo dispuesto en la legislación vigente, así como a lo que en cada caso establezca la entidad administrativa competente en la materia (Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, o entidad que lo sustituya en sus funciones).

A esos efectos, la finca aportada podrá ser discontinua e incluir terrenos clasificados como suelo no urbanizable, situados en zonas de uso global diversas, considerándose como parcela receptora a aquella en la que, en su caso, se implante una edificación, debiendo tener como mínimo una superficie de 10.000 m² en

un ámbito espacial y físicamente continuo, y el resto de parcelas se considerarán como complementarias, debiendo tener cada una de ellas una superficie mínima de 5.000 m² en un radio no inferior a 1.000 mts. respecto de la parcela receptora. Todas ellas han de quedar vinculadas a la explotación agraria y, por lo tanto, a cualquier edificación susceptible de construcción en ella.

En todo caso, la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones autorizadas estará condicionada a la cumplimentación del requisito de parcela mínima establecida en cada caso en este proyecto -2 Has.-.

3. Condiciones generales de edificación y urbanización.

A) Las edificaciones cumplimentarán los requisitos generales exigidos en el capítulo 3.4 de las presentes Normas.

B) Se considerará que existe un caserío -edificio de uso residencial auxiliar de la explotación o edificación agraria- cuando aún estando deshabitado se mantengan en pie los elementos estructurales exteriores así como la cubierta, y no haya sido incoado expediente de ruina alguno. En el presente proyecto se consideran como caseríos los edificios contenidos en el listado siguiente considerándose el resto de edificaciones residenciales como usos residenciales autónomos y, por lo tanto, adscritas al régimen establecido en el artº 3.5.7.

<ul style="list-style-type: none">• Amebi• Amebi-berri• Iribe-txiki• Iribe-haundi.• Zubi-goena.• Kanpandegi.• Etxe-haundi.• Larreategi.• Imaz-zaharra.• Imaz-berri.• Beiztin.• Beiztin-berri.• Andra-iturri-txiki.• Andra-iturri-haundi.• Eguzki-alde.• Insausti.• Erziltxo.• Agerre.• Izarre.	<ul style="list-style-type: none">• Altune-berri.• Betenasagasti.• Enparandia.• Argintzano.• Iztueta-bekoa.• Iztueta-garakoa.• Iztueta-berri.• Mariategi.• Lizargarate.• Otromin-txiki.• Otromin-haundi.• Zeberio-enea.• Albitxu-garakoa.• Albitxu-behekoa.• Eguzkitza.• Atxubieta.• Abalin-zaharra.• Abalin-berri.
--	--

<ul style="list-style-type: none">• Izarre-baso.• Mendizabal.• Mendizabal-txiki.• Basa-etxe.• Komendradi.• Arramendi.• Gaztaina-haundi.• Altune.	<ul style="list-style-type: none">• Gurutz-etxeberri.• Maiz-goena.• Maiz-berri.• Maiz-haundia.• Maiz-itxurrene.• Lurberri.• Apalategi.• Apalategi-atze.• Casa Oria.
---	---

Para estos casos el resto de las construcciones destinadas a otros usos auxiliares de la misma se dispondrá preferentemente englobado o adosado al edificio citado y en su construcción se utilizarán materiales y soluciones arquitectónicas que armonicen con aquél, salvo que se trate de establos, granjas y otros similares, en cuyo caso la disposición será exenta para mejorar las condiciones de confort o salubridad de los usos residenciales existentes y/o la funcionalidad de las instalaciones proyectadas.

La restauración o renovación integral de dicho caserío o edificio conllevará, en correspondencia con la racionalización de su distribución interior, la desaparición de chabolas, añadidos precarios y tejavanas próximas al mismo, de forma que se mejore la configuración y el aspecto del conjunto del edificio y su entorno.

Las obras a realizar con ese fin deberán respetar las características fundamentales de la edificación, así como sus valores arquitectónicos o históricos, si los tuviera. Si afectan a los elementos exteriores se utilizarán, preferentemente, materiales propios de las construcciones rurales tradicionales, o idénticos a los del edificio preexistente en los casos de ampliación del mismo. Se considerarán soluciones propias de las construcciones rurales, los muros de mampostería, con o sin revoco de mortero, o los de aspecto exterior similar, pintados en blanco o color claro, las cubiertas inclinadas de teja cerámica en su color natural, y las carpinterías de madera.

Por su parte, 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 último supuesto, el edificio se reconstruirá en idéntica localización y disposición en planta. Tan sólo excepcional y justificadamente podrán alterarse esos condicionantes, sin que en ningún caso el nuevo edificio se sitúe a más de 20 m. del preexistente.

La altura de los cuerpos de ampliación no sobrepasará la media del edificio originario, debiendo cumplimentar en todo caso los límites máximos de altura y perfil de edificación establecidos con carácter general para las construcciones destinadas a usos no rurales.

C) En caso de sustitución de edificaciones existentes o de construcción de nuevas edificaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar o acordar, por razones paisajísticas, de impacto, higiene, seguridad, o cualquier

otra que, justificadamente, considere oportuna, su implantación en emplazamientos diversos a los anteriormente ocupados o a los propuestos. A estos efectos la sustitución se considerará como nueva edificación y por lo tanto, al igual que en el caso de las nuevas edificaciones, será preceptivo y vinculante la emisión de un informe favorable del Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa que valore su vinculación a una explotación agropecuaria y, en concreto, la idoneidad de la edificación o construcción en relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y los planes o normas de la administración agraria.

D) La implantación estable, en las parcelas destinadas a este tipo de usos, de construcciones prefabricadas, fijas o móviles, caravanas, o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, ya sea de forma continuada o intermitente, se considerará a todos los efectos como una construcción destinada a usos residenciales auxiliares, y le serán de aplicación los requisitos establecidos para este tipo de construcciones.

4. Implantación de nuevas explotaciones agrarias comunes.

La implantación de nuevas explotaciones agrarias comunes requerirá la cumplimentación, entre otras, de las condiciones establecidas en los apartados 1 (certificación de la Diputación Foral de Gipuzkoa) y 2 (superficie mínima del terreno vinculado a la misma) de este mismo artículo.

Se autoriza la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones vinculadas a dichas explotaciones agrarias, exclusivamente en terrenos situados en la zona "D.10 Zona Agroganadera y de Campiña" y "D. 60 Forestal" previa cumplimentación de todos y cada uno de los requisitos establecidos a ese respecto en este proyecto.

5. Usos residenciales auxiliares de las explotaciones agrarias comunes.

A) Explotaciones agrarias comunes, nuevas o ya existentes, en las que exista una edificación ya destinada a uso residencial auxiliar de la misma, o susceptible de ese destino.

La licencia municipal de construcción se otorgará cuando se den los requisitos que establece el artº 31.1 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, y previamente se haya obtenido la autorización foral que se indica en el reseñado precepto.

Se autoriza la implantación, como máximo, de dos (2) viviendas vinculadas a la explotación agraria, es decir, bajo un único titular, con carácter de auxiliares de la misma, y con una superficie mínima entre ambas viviendas de 180 m²(u) -superficie útil-. En todo caso, dicha autorización estará supeditada a la cumplimentación de todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) Sin perjuicio del mayor o menor alcance de las obras de reforma y rehabilitación, en su caso necesarias, todas esas viviendas deberán ser habilitadas en edificaciones existentes, autorizándose su ampliación hasta un máximo de 90 m²(t). Estas ampliaciones deberán adosarse al edificio principal, no quedando permitida la división de la propiedad horizontal.

Sin perjuicio de la citada ampliación y de lo establecido en el punto "f", no se autorizan nuevas edificaciones destinadas a esos usos.

b) No se computarán, a estos efectos, otras viviendas existentes en el mismo edificio o bloque de edificación, no adscritas registralmente a la explotación.

c) Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente, cualquiera que sea el número de viviendas que se pretenda habilitar, no se autorizarán segregaciones o divisiones de las fincas afectadas que

den como resultado nuevas parcelas o fincas con superficie inferior a 20.000 m², salvo que se garantice su adscripción a otras explotaciones agrarias que, así mismo, con dicha adscripción deberán alcanzar los 20.000 m².

d) Se consolidan, a estos efectos, las edificaciones existentes en fincas con superficie inferior a 20.000 m², si bien estas no podrán ser objeto de segregaciones.

e) Deberán cumplimentarse, entre otros, las condiciones establecidas en el apartado "3.B" de este mismo artículo.

Se autoriza, asimismo, en las condiciones establecidas en la legislación vigente en la materia, la implantación de usos de agroturismo en esas mismas edificaciones.

f) Sin que en ningún caso pueda superarse el máximo de las citadas dos viviendas por cada explotación agraria, en el caso de que la edificación existente no reúna condiciones adecuadas para la implantación de la segunda vivienda podrá autorizarse la construcción de la misma en una nueva edificación quedando ambas edificaciones vinculadas a la explotación agraria y siendo preceptivo, para la concesión de licencia de obras, contemplar en el proyecto de la nueva edificación la rehabilitación de la edificación existente, debiendo ésta estar ejecutada para la obtención de la licencia de primera utilización. La edificación originaria deberá seguir destinándose a usos residenciales auxiliares al objeto de mantener el patrimonio edificatorio y arquitectónico rural.

B) Nuevas explotaciones agrarias comunes que no dispongan de edificación destinada a uso residencial auxiliar de la mismas, o susceptible de ese destino.

Se autoriza la implantación de nuevas construcciones destinadas a usos residenciales auxiliares de nuevas explotaciones agrarias, exclusivamente en terrenos incluidos en la zona "D.10 Zona Agroganadera y de Campiña" y "D. 60 Forestal". Dicha autorización estará supeditada a la cumplimentación de, además de las establecidas con carácter general en el capítulo 3.4 de estas Normas, las siguientes condiciones:

a) Acreditación de los extremos mencionados en el apartado "1" de este mismo artículo, del modo en él establecido.

b) Sin perjuicio de lo que, en su caso y conforme a lo señalado en el apartado "2" de este artículo, acuerde la Diputación Foral de Gipuzkoa en cuanto a la superficie y extensión de los terrenos vinculados a la explotación, la autorización de la citada nueva edificación residencial requerirá la aportación de una parcela con superficie mínima de 20.000 m², a la que aquella deberá quedar vinculada registralmente. Dicha parcela podrá aportarse en una receptora de cómo mínimo 10.000 m² y varias receptoras de al menos 5.000 m² situadas en un radio no inferior a 1 Km.

c) Condiciones de edificación:

- Separaciones mínimas:

* Límite del Suelo No Urbanizable: 200,00 m.

* Límites de la parcela (siempre que las disposiciones legales vigentes establezcan distancias y separaciones superiores, se estará a lo dispuesto en las mismas): 10,00 m.

* A elementos naturales o contruidos objeto de proteccion (arbolado, cursos de agua, carreteras, caminos, etc.): las exigidas con carácter general, sea en disposiciones legales vigentes, o en este mismo proyecto.

* Edificaciones residenciales existentes en otras fincas: 50,00 m.

* Edificaciones no residenciales existentes en otras fincas: 50,00 m.

* Superficie edificable mínima destinada a dichos usos: 150,00 m²(t).

* Superficie edificable máxima destinada a dichos usos: 300,00 m²(t).

* Superficie mínima ocupada en planta: 120,00 m².

d) Número máximo de viviendas: 1 vivienda vinculada a la explotación, no permitiéndose, por lo tanto, edificaciones bifamiliares. En este sentido, para que sea de aplicación lo establecido en el apartado 5 anterior, deberán de transcurrir al menos 50 años desde la autorización de la nueva construcción destinada a usos residenciales auxiliares a la explotación.

6. Construcciones destinadas a la explotación agraria.

a) Se considerarán entre ellas todas las construcciones de carácter fijo y estable destinadas directamente a usos de explotación agraria o a usos complementarios y auxiliares de los mismos (cuadras, establos, pajares, silos, edificaciones para la guarda de maquinaria agrícola y de vehículos de personas vinculadas al caserío, etc.), con excepción de los usos residenciales.

b) Con la sola excepción de las declaradas fuera de ordenación, se entenderán consolidadas las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente proyecto y destinadas a esos usos siempre y cuando los muros exteriores y la cubierta existan, siendo, en caso contrario, considerada como una nueva edificación.

A los efectos de su ampliación se entenderán aplicables las condiciones establecidas seguidamente para las nuevas edificaciones, salvo que sean de imposible cumplimentación, en cuyo caso el Ayuntamiento adoptará, justificadamente, la resolución que considere oportuna.

c) Las nuevas edificaciones destinadas a esos usos, vinculadas tanto a las explotaciones agrarias existentes como a las nuevas, deberán cumplimentar las condiciones siguientes:

- Separaciones mínimas:

- * Con carácter general:

- Al límite del Suelo No Urbanizable: 100,00 m.

- Edificaciones no rurales existentes en otras fincas: 50,00 m.

- Límite de la parcela: 10,00 m.

- * Granjas y explotaciones ganaderas intensivas:

- Límite de Suelo No Urbanizable: 250,00 m.

- Edificaciones no rurales existentes en otras fincas: 100,00 m.

- Superficie mínima de la parcela: 20.000 m², que podrá estar configurada con una parcela receptora de la edificación -dicha parcela deberá constituir, en todo caso, un ámbito física y espacialmente continuo- de 10.000 m² y una o varias parcelas complementarias de al menos 5.000 m² en un radio inferior a 1 Km.

- Ocupación máxima: 5 % de la parcela receptora de la edificación.
- Perfil: II/I.
- Altura de la edificación: 7,00 m al alero y 10,50 m. al gallur.
- Longitud de edificación máxima: 50,00 m.

d) La implantación de invernaderos con plantación directa sobre el terreno se ajustará a las siguientes condiciones:

- Separaciones mínimas:
 - * Límite de la parcela: 5,00 m.
 - * Edificaciones no rurales situadas en otras fincas: 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 %
 - * >20.000 m²: 10 %
 - * >60.000 m²: 5 %

7. Normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas.

Las explotaciones ganaderas de nueva instalación, así como aquellas otras que se relacionan en el Decreto 141/2004, de 6 julio del Gobierno Vasco, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas, deberán cumplir las determinaciones que se relacionan en el reseñado Decreto.

Artículo 3.5.3.

Usos agrarios no profesionalizados.

1. Tramitación:

Su implantación requiere la obtención de la correspondiente licencia municipal, sin que resulte necesario el informe previo de la Diputación Foral de Gipuzkoa previsto en el Decreto Foral 82/1998, de coordinación de actuaciones en materia de autorizaciones y licencias en suelo no urbanizable.

2. Parcela mínima: 2.000 m², a la que la nueva construcción quedará vinculada.

3. Condiciones de edificación.

- Se autoriza la construcción de una nueva chabola por parcela, destinada a la guarda de aperos, exclusivamente en terrenos incluidos en la zona "D.10 Zona Agroganadera y de Campiña y "D. 50 Forestal", debiendo cumplimentarse los requisitos generales exigidos en el capítulo 3.4 de las presentes Normas.
- Asimismo se deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - * Superficie de techo edificable máxima: 15,00 m²(t).
 - * Altura de edificación: 2,50 m.
 - * Separación a lindes de parcelas: 5,00 m.

* Separaciones mínimas de cualquier edificación ajena a la parcela: 50,00 m.

* Características constructivas:

- Se construirán con materiales no permanentes, serán fácilmente desmontables, y contarán con una cimentación mínima.
- No podrán disponer de instalación de abastecimiento de agua o evacuación de aguas residuales.
- Por razones de acomodación al paisaje, el Ayuntamiento podrá exigir la adopción de determinados materiales de estructura o de cubrimiento, y de concretar colores y formas que se adapten mejor al medio.

4. Se consolidan las bordas o edificaciones no residenciales existentes, siempre que, conforme a lo dispuesto en el artículo "2.6.4" de estas Normas, no estén declarados fuera de ordenación. En todo caso, no se autorizará la implantación de usos residenciales en los mismos.

NORMATIVA MODIFICADA

Artículo 3.5.2.

Explotaciones agropecuarias.

1. Definición.

A los efectos de lo dispuesto en estas Normas Subsidiarias, y, en particular, a los de la implantación de edificaciones e instalaciones vinculadas a la misma, se entenderá por explotación agropecuaria, aquella que, mediante la certificación o acreditación correspondiente, sea reconocida como tal por el Departamento de la Diputación Foral de Gipuzkoa, competente en materia de agricultura.

En ese sentido, y con carácter general, para el otorgamiento de la licencia para la implantación de nuevas construcciones vinculadas a una explotación agropecuaria cuando estas hayan de ser empleadas como vivienda, se exigirá la previa autorización prevista en el artº 31.1 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

En el caso de construcciones destinadas a usos agrarios o pecuarios situados en suelo no urbanizable, deberá recabarse el informe del Departamento de Agricultura y Medio Ambiente de la Diputación Foral de Gipuzkoa, según lo dispuesto en el artículo 1 del Decreto Foral 82/1998, de 24 de noviembre, de coordinación de actuaciones en materia de autorizaciones y licencias en suelo no urbanizable.

2. Parcela mínima.

A los efectos de la determinación de la superficie de la parcela mínima para la implantación de una nueva explotación agropecuaria se estará a lo dispuesto en la legislación vigente, así como a lo que en cada caso establezca la entidad administrativa competente en la materia (Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, o entidad que lo sustituya en sus funciones).

A esos efectos, la finca aportada, que deberá ser de al menos 10.000 m², podrá ser discontinua e incluir terrenos clasificados como suelo no urbanizable, situados en zonas de uso global diversas.

3. Condiciones generales de edificación y urbanización.

A) Las edificaciones cumplimentarán los requisitos generales exigidos en el capítulo 3.4 de las presentes Normas.

B) En los edificios de uso residencial situados en suelo no urbanizable, el resto de las construcciones destinadas a otros usos auxiliares de los mismos se dispondrán preferentemente englobados o adosados al edificio principal y en su construcción se utilizarán materiales y soluciones arquitectónicas que armonicen con aquél, salvo que se trate de establos, granjas y otros similares, en cuyo caso la disposición será exenta para mejorar las condiciones de confort o salubridad de los usos residenciales existentes y/o la funcionalidad de las instalaciones proyectadas.

La restauración o renovación integral de los edificios residenciales conllevará, en correspondencia con la racionalización de su distribución interior, la desaparición de chabolas, añadidos precarios y tejavanas próximas al mismo, de forma que se mejore la configuración y el aspecto del conjunto del edificio y su entorno.

Las obras a realizar con ese fin deberán respetar las características fundamentales de la edificación, así como sus valores arquitectónicos o históricos, si los tuviera. Si afectan a los elementos exteriores se utilizarán, preferentemente, materiales propios de las construcciones rurales tradicionales, o idénticos a los del edificio preexistente en los casos de ampliación del mismo. Se considerarán soluciones propias de las construcciones rurales, los muros de mampostería, con o sin revoco de mortero, o los de aspecto exterior similar, pintados en blanco o color claro, las cubiertas inclinadas de teja cerámica en su color natural, y las carpinterías de madera.

Por su parte, 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 último supuesto, el edificio se reconstruirá en idéntica localización y disposición en planta. Tan sólo excepcional y justificadamente podrán alterarse esos condicionantes, sin que en ningún caso el nuevo edificio se sitúe a más de 20 m. del preexistente.

La altura de los cuerpos de ampliación no sobrepasará la media del edificio originario, debiendo cumplimentar en todo caso los límites máximos de altura y perfil de edificación establecidos con carácter general para las construcciones destinadas a usos no rurales.

C) En caso de sustitución de edificaciones existentes o de construcción de nuevas edificaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar o acordar, por razones paisajísticas, de impacto, higiene, seguridad, o cualquier otra que, justificadamente, considere oportuna, su implantación en emplazamientos diversos a los anteriormente ocupados o a los propuestos.

A estos efectos la sustitución se considerará como nueva edificación y por lo tanto, al igual que en el caso de las nuevas edificaciones, será preceptivo y vinculante la emisión de un informe favorable del Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, según lo establecido en el artículo 31 de la Ley del suelo para los edificios residenciales o lo establecido en el artículo 1 del DF 82/1998 para el resto de edificaciones.

D) La implantación estable, en las parcelas destinadas a este tipo de usos, de construcciones prefabricadas, fijas o móviles, caravanas, o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, ya sea de forma continuada o intermitente, se considerará a todos los efectos como una construcción destinada a usos residenciales auxiliares, y le serán de aplicación los requisitos establecidos para este tipo de construcciones.

4. Implantación de nuevas explotaciones agropecuarias.

La implantación de nuevas explotaciones agropecuarias requerirá la cumplimentación, entre otras, de las condiciones establecidas en los apartados 1 (certificación de la Diputación Foral de Gipuzkoa) y 2 (superficie mínima del terreno vinculado a la misma) de este mismo artículo.

Se autoriza la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones vinculadas a dichas explotaciones agropecuarias, exclusivamente en terrenos situados en la zona "D.10 Zona Agroganadera y de Campiña" y "D. 60 Forestal" previa cumplimentación de todos y cada uno de los requisitos establecidos a ese respecto en este proyecto.

5. Usos residenciales auxiliares de las explotaciones agropecuarias.

A) Explotaciones agropecuarias nuevas o ya existentes, en las que exista una edificación ya destinada a uso residencial auxiliar de la misma, o susceptible de ese destino.

La licencia municipal de construcción se otorgará cuando se den los requisitos que establece el artº 31.1 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, y previamente se haya obtenido la autorización foral que se indica en el reseñado precepto.

Se autoriza la implantación, como máximo, de dos (2) viviendas vinculadas a la explotación agraria, es decir, bajo un único titular, con carácter de auxiliares de la misma, y con una superficie mínima entre ambas viviendas de 180 m²(u) -superficie útil-. En todo caso, dicha autorización estará supeditada a la cumplimentación de todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) Sin perjuicio del mayor o menor alcance de las obras de reforma y rehabilitación, en su caso necesarias, todas esas viviendas deberán ser habilitadas en edificaciones existentes, autorizándose su ampliación hasta un máximo de 90 m²(t). Estas ampliaciones deberán adosarse al edificio principal, no quedando permitida la división de la propiedad horizontal.

Sin perjuicio de la citada ampliación y de lo establecido en el punto "f", no se autorizan nuevas edificaciones destinadas a esos usos.

b) No se computarán, a estos efectos, otras viviendas existentes en el mismo edificio o bloque de edificación, no adscritas registralmente a la explotación.

c) Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente, cualquiera que sea el número de viviendas que se pretenda habilitar, no se autorizarán segregaciones o divisiones de las fincas afectadas que den como resultado nuevas parcelas o fincas con superficie inferior a 20.000 m², salvo que se garantice su adscripción a otras explotaciones agrarias que, así mismo, con dicha adscripción deberán alcanzar los 20.000 m².

d) Se consolidan, a estos efectos, las edificaciones existentes en fincas con superficie inferior a 20.000 m², si bien estas no podrán ser objeto de segregaciones.

e) Deberán cumplimentarse, entre otros, las condiciones establecidas en el apartado "3.B" de este mismo artículo. Se autoriza, asimismo, en las condiciones establecidas en la legislación vigente en la materia, la implantación de usos de agroturismo en esas mismas edificaciones.

f) Sin que en ningún caso pueda superarse el máximo de las citadas dos viviendas por cada explotación agraria, en el caso de que la edificación existente no reúna condiciones adecuadas para la implantación de la segunda vivienda podrá autorizarse la construcción de la misma en una nueva edificación quedando ambas edificaciones vinculadas a la explotación agraria y siendo preceptivo, para la concesión de licencia de obras, contemplar en el proyecto de la nueva edificación la rehabilitación de la edificación existente, debiendo ésta estar ejecutada para la obtención de la licencia de primera utilización. La edificación originaria deberá seguir destinándose a usos residenciales auxiliares al objeto de mantener el patrimonio edificatorio y arquitectónico rural. En este caso de habilitación de una segunda vivienda ligada a la explotación, integrada o exenta del edificio principal no será preceptiva la tramitación determinada en el artículo 31 de la Ley del Suelo del País Vasco, si bien si se requerirá el informe vinculante dispuesto en el artículo 1 del Decreto Foral 82/1998, de 24 de noviembre, de coordinación de actuaciones en materia de autorizaciones y licencias en suelo no urbanizable.

B) Explotaciones agropecuarias que no dispongan de edificación destinada a uso residencial auxiliar de las mismas, o susceptible de ese destino.

Se autoriza la implantación de nuevas construcciones destinadas a usos residenciales auxiliares de las explotaciones agrarias, exclusivamente en terrenos incluidos en la zona "D.10 Zona Agroganadera y de Campiña" y "D. 60 Forestal". Dicha autorización estará supeditada a la cumplimentación de, además de las establecidas con carácter general en el capítulo 3.4 de estas Normas, las siguientes condiciones:

a) Acreditación de los extremos mencionados en el apartado "1" de este mismo artículo, del modo en él establecido.

b) Sin perjuicio de lo que, en su caso y conforme a lo señalado en el apartado "2" de este artículo, haya acordado la Diputación Foral de Gipuzkoa en cuanto a la superficie y extensión de los terrenos vinculados a la explotación, la autorización de la nueva edificación residencial requerirá la aportación de una parcela con superficie mínima de 20.000 m², a la que aquella deberá quedar vinculada registralmente.

c) Condiciones de edificación:

- Separaciones mínimas:

- * Límite del Suelo No Urbanizable: 200,00 m.

- * Límites de la parcela (siempre que las disposiciones legales vigentes establezcan distancias y separaciones superiores, se estará a lo dispuesto en las mismas): La separación al límite de la parcela será al menos igual a la altura de la edificación en la fachada orientada con el límite de la parcela y como mínimo de 5 metros.

- * A elementos naturales o contruidos objeto de protección (arbolado, cursos de agua, carreteras, caminos, etc.): las exigidas con carácter general, sea en disposiciones legales vigentes, o en este mismo proyecto.

- * Edificaciones residenciales existentes en otras fincas: 50,00 m.

- * Edificaciones no residenciales existentes en otras fincas: 50,00 m.

- * Superficie edificable mínima destinada a dichos usos: 150,00 m²(t).

- * Superficie edificable máxima destinada a dichos usos: 300,00 m²(t).

- * Superficie mínima ocupada en planta: 120,00 m².

d) Número máximo de viviendas: 1 vivienda vinculada a la explotación, no permitiéndose, por lo tanto, edificaciones bifamiliares. En este sentido, para que sea de aplicación lo establecido en el apartado 5 anterior, deberán de transcurrir al menos 50 años desde la autorización de la nueva construcción destinada a usos residenciales auxiliares a la explotación.

6. Construcciones destinadas a la explotación agropecuaria.

a) Se considerarán entre ellas todas las construcciones de carácter fijo y estable destinadas directamente a usos de explotación agropecuaria o a usos complementarios y auxiliares de los mismos (cuadras, establos, pajares, silos, edificaciones para la guarda de maquinaria agrícola y de vehículos de personas vinculadas al caserío, etc.), con excepción de los usos residenciales.

b) Con la sola excepción de las declaradas fuera de ordenación, se entenderán consolidadas las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente proyecto y destinadas a esos usos, siempre y cuando los muros exteriores y la cubierta existan, siendo, en caso contrario, considerada como una nueva edificación.

A los efectos de su ampliación se entenderán aplicables las condiciones establecidas seguidamente para las nuevas edificaciones, salvo que sean de imposible cumplimentación, en cuyo caso el Ayuntamiento adoptará, justificadamente, la resolución que considere oportuna.

c) Las nuevas edificaciones destinadas a esos usos, vinculadas tanto a las explotaciones agropecuarias existentes como a las nuevas, deberán cumplimentar las condiciones siguientes:

- Separaciones mínimas:
 - * Con carácter general:
 - Al límite del Suelo No Urbanizable: 100,00 m.
 - Edificaciones residenciales existentes en otras fincas: 50,00 m.
 - Límite de la parcela: La separación al límite de la parcela será al menos igual a la altura de la edificación en la fachada orientada con el límite de la parcela y como mínimo de 5 metros.
 - * Granjas y explotaciones ganaderas con animales estabulados de superficie superior a 500 m²:
 - Límite de Suelo No Urbanizable: 250,00 m.
 - Edificaciones residenciales existentes en otras fincas: 100,00 m.
- Superficie mínima de la parcela: 20.000 m²,
- Ocupación máxima: 5 % de la parcela receptora de la edificación.
- Perfil: planta baja.
- Altura de la edificación: 4,50 m al alero y 6,50 m. al gallur.
- Longitud de edificación máxima: 50,00 m.

d) La implantación de invernaderos con plantación directa sobre el terreno se ajustará a las siguientes condiciones:

- Separaciones mínimas:
 - * Límite de la parcela: La separación al límite de la parcela será al menos igual a la altura máxima del invernadero y como mínimo de 2 metros.
 - * Edificaciones no rurales situadas en otras fincas: 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 %
 - * >20.000 m²: 10 %
 - * >60.000 m²: 5 %

7. Normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas.

Las explotaciones ganaderas de nueva instalación, así como aquellas otras que se relacionan en el Decreto 515/2009, de 22 de septiembre del Gobierno Vasco, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas, deberán cumplir las determinaciones que se relacionan en el reseñado Decreto.

Artículo 3.5.3.

Usos agropecuarios no profesionalizados.

0. Definición de uso agropecuario no profesionalizado

Se identifican como tales aquellos usos agrarios que no se corresponden con una explotación de acuerdo con la normativa sectorial de aplicación y que es realizado a escala doméstica o familiar. Entre estos usos se encuentran las huertas, pequeñas plantaciones de frutales, edificaciones de tamaño reducido para la guarda de aperos, animales, etc.

1. Tramitación:

Su implantación requiere la obtención de la correspondiente licencia municipal en el caso de ser precisa la construcción de edificaciones auxiliares, sin que resulte necesario el informe previo de la Diputación Foral de Gipuzkoa previsto en el Decreto Foral 82/1998, de coordinación de actuaciones en materia de autorizaciones y licencias en suelo no urbanizable.

2. Parcela mínima: 2.000 m², a la que la nueva construcción quedará vinculada.

3. Condiciones de edificación.

- Se autoriza la construcción de una nueva edificación por parcela, destinada a la guarda de aperos, exclusivamente en terrenos incluidos en la zona "D.10 Zona Agroganadera y de Campiña y "D. 50 Forestal", debiendo cumplimentarse los requisitos generales exigidos en el capítulo 3.4 de las presentes Normas.
- Asimismo se deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - * Superficie de techo edificable máxima: 4% de la superficie de la parcela receptora con un máximo de 150,00 m²(t), en el caso de que exista una edificación residencial en los pertenecidos en los que se incluye dicha parcela. En el caso de no existir edificación residencial, 15 m²(t).
 - * Altura de edificación: 3,00 m a alero horizontal.
 - * Separación a lindes de parcelas: 5,00 m.
 - * Separaciones mínimas de cualquier edificación residencial ajena a la parcela: 50,00 m.
 - * Características constructivas:
 - En los casos en los que no exista una edificación residencial en la parcela, las edificaciones para guarda de aperos se construirán con materiales no permanentes, serán fácilmente desmontables, y contarán con una cimentación mínima.

- No podrán disponer de instalación de abastecimiento de agua o evacuación de aguas residuales.
- Por razones de acomodación al paisaje, el Ayuntamiento podrá exigir la adopción de determinados materiales de estructura o de cubrimiento, y de concretar colores y formas que se adapten mejor al medio.

4. Se consolidan las bordas o edificaciones no residenciales existentes, siempre que, conforme a lo dispuesto en el artículo "2.6.4" de estas Normas, no estén declarados fuera de ordenación. En todo caso, no se autorizará la implantación de usos residenciales en los mismos.

MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO CORRESPONDIENTE A LOS USOS TERCIARIOS

NORMATIVA EN VIGOR

C) Los usos comerciales comprenderán la venta al público de artículos y productos de todo tipo -al por mayor o al por menor-, los negocios de hostelería -bares, cafeterías, pubs y restaurantes- y la prestación de servicios al público, tales como peluquerías, salones de belleza, tintorerías -recogida y entrega de prendas- y otras actividades similares así como los usos auxiliares correspondientes. Sin embargo, la implantación de usos de garaje con ese carácter -auxiliares de los usos comerciales- en parcelas destinadas a usos característicos distintos de los usos comerciales deberá regularse de forma independiente a la de éstos.

Los usos comerciales, atendiendo a las diferentes demandas de acceso de público, aparcamiento de servicio al mismo y necesidades de espacios de maniobra, y carga y descarga de mercancías, se clasifican en las siguientes categorías:

- Categoría 1.ª:

Pequeño comercio de hasta 25,00 m²(u) de superficie útil, en construcciones provisionales, compatible con el uso propio de los espacios públicos (aceras, jardines y áreas peatonales y otros), por lo que se podrá autorizar su implantación en los mismos (en régimen de concesión administrativa), aún cuando no haya sido prevista de manera expresa por el planeamiento. Asimismo, podrá implantarse en los espacios privados que así se establezca.

- Categoría 2.ª:

Actividades comerciales que ocupen más de 25,00 m²(u) y menos de 300 m²(u) (superficie útil), compatibles con los usos residenciales, industriales, terciarios o de equipamiento comunitario y susceptibles de implantarse en las parcelas destinadas de forma predominante a los mismos sin exigencias específicas.

- Categoría 3.ª:

Actividades comerciales que ocupen más de 300 m²(u) y menos de 750 m²(u) (superficie útil), para cuya implantación en las parcelas de usos residenciales, industriales o terciarios, la Norma Particular correspondiente o el planeamiento pormenorizado, o, en su defecto el Ayuntamiento directamente en la concesión de licencia podrán imponer condiciones específicas en cuanto a las características de los accesos de público, mercancías, dotación de aparcamiento o disponibilidad de espacios de carga y descarga. Se implantarán en todo caso en locales con acceso directo e independiente, (en su caso podrá estar compartido por diversas instalaciones comerciales) desde la vía pública.

- Categoría 4.ª:

Actividades comerciales que ocupen más de 750 m²(u) -superficie útil- y tengan menos de 2.000 m²(t) de superficie de techo, las cuales deberán disponer en el interior de los locales que ocupen los

espacios de acceso, maniobra y carga y descarga necesarios. Asimismo, la Norma Particular o el planeamiento pormenorizado, o, en su defecto, el Ayuntamiento directamente en la concesión de licencia podrán imponer condiciones específicas en cuanto a la dotación de aparcamiento.

- Categoría 5.^a

Actividades comerciales que ocupen más de 2.000 m²(t). Su implantación deberá estar autorizada expresamente en la Norma Particular correspondiente. Deberán disponerse obligatoriamente en su interior los espacios de acceso, aparcamiento, maniobra y carga y descarga necesarios.

Se considerarán asimilados a los usos comerciales de 2.^a, 3.^a y 4.^a categorías, los usos industriales de categorías 1.^a ó 2.^a, las oficinas, las sedes de asociaciones recreativas o gastronómicas, las salas de juegos de azar, las instalaciones deportivas en locales cerrados, los consultorios médicos y veterinarios, los usos terciarios diversos y el equipamiento docente, institucional, sanitario, asistencial, socio-cultural, recreativo y religioso de titularidad pública o privada, por lo que se autoriza en todo caso su implantación en las parcelas y locales, que se destinan de forma predominante a la implantación de usos comerciales, en las mismas condiciones que se exigen para éstos, sin necesidad de la definición expresa de esta circunstancia, sin perjuicio de las condiciones particulares que, en cada caso, se deban cumplimentar.

Los usos comerciales que por sus características, materiales o medios utilizados, manipulados o almacenados, originen molestias significativas o generen riesgos para la salubridad o la seguridad de las personas o de las cosas, deberán cumplimentar las normas de implantación aplicables a los usos industriales, con independencia de su sujeción a la obtención de licencia de actividad prevista en la Ley 3/1998 General de Protección del medio Ambiente del País Vasco, o disposición legal que en su caso lo sustituya.

A los efectos de la adscripción de los usos comerciales a una determinada categoría, se considerarán como una actividad única, las agrupaciones de comercios funcionalmente integradas, como galerías o centros comerciales; asimismo, los usos comerciales que incluyan actividades industriales dentro de los límites autorizados, sin perjuicio de la consideración independiente de las superficies destinadas de forma específica a estas últimas, respecto al cumplimiento de la regulación a ellas aplicable.

A dichos efectos, se computarán la totalidad de los espacios cubiertos adscritos a la actividad, como las galerías y espacios peatonales cubiertos, las oficinas auxiliares, los espacios de almacenamiento, los talleres auxiliares, o, los espacios cubiertos destinados a carga y descarga. No se considerarán, por el contrario, las superficies destinadas a usos de garaje auxiliares.

NORMATIVA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

C) Los usos comerciales comprenderán la venta al público de artículos y productos de todo tipo -al por mayor o al por menor-, los negocios de hostelería -bares, cafeterías, pubs y restaurantes- y la prestación de servicios al público, tales como peluquerías, salones de belleza, tintorerías -recogida y entrega de prendas- y otras actividades similares así como los usos auxiliares correspondientes. Sin embargo, la implantación de usos de garaje con ese carácter -auxiliares de los usos comerciales- en parcelas destinadas a usos característicos distintos de los usos comerciales deberá regularse de forma independiente a la de éstos.

Los usos comerciales, atendiendo a las diferentes demandas de acceso de público, aparcamiento de servicio al mismo y necesidades de espacios de maniobra, y carga y descarga de mercancías, se clasifican en las siguientes categorías:

- Categoría 1.ª:

Pequeño comercio de hasta 25,00 m²(u) de superficie útil, en construcciones provisionales, compatible con el uso propio de los espacios públicos (aceras, jardines y áreas peatonales y otros), por lo que se podrá autorizar su implantación en los mismos (en régimen de concesión administrativa), aún cuando no haya sido prevista de manera expresa por el planeamiento. Asimismo, podrá implantarse en los espacios privados que así se establezca.

- Categoría 2.ª:

Actividades comerciales que ocupen más de 25,00 m²(u) y menos de 300 m²(u) (superficie útil), compatibles con los usos residenciales, industriales, terciarios o de equipamiento comunitario y susceptibles de implantarse en las parcelas destinadas de forma predominante a los mismos sin exigencias específicas.

- Categoría 3.ª:

Actividades comerciales que ocupen más de 300 m²(u) y menos de 750 m²(u) (superficie útil), para cuya implantación en las parcelas de usos residenciales, industriales o terciarios, la Norma Particular correspondiente o el planeamiento pormenorizado, o, en su defecto el Ayuntamiento directamente en la concesión de licencia podrán imponer condiciones específicas en cuanto a las características de los accesos de público, mercancías, dotación de aparcamiento o disponibilidad de espacios de carga y descarga. Se implantarán en todo caso en locales con acceso directo e independiente, (en su caso podrá estar compartido por diversas instalaciones comerciales) desde la vía pública.

- Categoría 4.ª:

Actividades comerciales que ocupen más de 750 m²(u) -superficie útil- y tengan menos de 2.000 m²(t) de superficie de techo, las cuales deberán disponer en el interior de los locales que ocupen los espacios de acceso, maniobra y carga y descarga necesarios. Asimismo, la Norma Particular o el planeamiento pormenorizado, o, en su defecto, el Ayuntamiento directamente en la concesión de licencia podrán imponer condiciones específicas en cuanto a la dotación de aparcamiento.

- Categoría 5.^a

Actividades comerciales que ocupen más de 2.000 m²(t). Deberán disponerse obligatoriamente en su interior los espacios de acceso, aparcamiento, maniobra y carga y descarga necesarios. Asimismo, la Norma Particular o el planeamiento pormenorizado, o, en su defecto, el Ayuntamiento directamente en la concesión de licencia podrán imponer condiciones específicas en cuanto a la dotación de aparcamiento.

Se considerarán asimilados a los usos comerciales de 2.^a, 3.^a y 4.^a categorías, los usos industriales de categorías 1.^a ó 2.^a, las oficinas, las sedes de asociaciones recreativas o gastronómicas, las salas de juegos de azar, las instalaciones deportivas en locales cerrados, los consultorios médicos y veterinarios, los usos terciarios diversos y el equipamiento docente, institucional, sanitario, asistencial, socio-cultural, recreativo y religioso de titularidad pública o privada, por lo que se autoriza en todo caso su implantación en las parcelas y locales, que se destinan de forma predominante a la implantación de usos comerciales, en las mismas condiciones que se exigen para éstos, sin necesidad de la definición expresa de esta circunstancia, sin perjuicio de las condiciones particulares que, en cada caso, se deban cumplimentar.

Los usos comerciales que por sus características, materiales o medios utilizados, manipulados o almacenados, originen molestias significativas o generen riesgos para la salubridad o la seguridad de las personas o de las cosas, deberán cumplimentar las normas de implantación aplicables a los usos industriales, con independencia de su sujeción a la obtención de licencia de actividad prevista en la Ley 3/1998 General de Protección del medio Ambiente del País Vasco, en la Ley 7/2012, de 23 de abril, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE o disposiciones legales que en su caso las sustituyan.

A los efectos de la adscripción de los usos comerciales a una determinada categoría, se considerarán como una actividad única, las agrupaciones de comercios funcionalmente integradas, como galerías o centros comerciales; asimismo, los usos comerciales que incluyan actividades industriales dentro de los límites autorizados, sin perjuicio de la consideración independiente de las superficies destinadas de forma específica a estas últimas, respecto al cumplimiento de la regulación a ellas aplicable.

A dichos efectos, se computarán la totalidad de los espacios cubiertos adscritos a la actividad, como las galerías y espacios peatonales cubiertos, las oficinas auxiliares, los espacios de almacenamiento, los talleres auxiliares, o, los espacios cubiertos destinados a carga y descarga. No se considerarán, por el contrario, las superficies destinadas a usos de garaje auxiliares.

MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR DEL A.I.U. 2 IBABE-PINGON

NORMATIVA EN VIGOR

A.I.U. 2 "IBABE-PINGON"

Superficie: 80.429 m²

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS

- * Consolidar el desarrollo industrial existente así como las condiciones ambientales del área.
- * Posibilitar el desarrollo industrial de las parcelas vacantes.
- * Obtener el frente de la empresa "Pingon" como elemento público para desarrollar en él una acera y un bidegorri, que también deberá dispondrá de forma paralela al río.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- Calificación Global

Zona B.10 (Zona Industrial Común)

(Superficie: 78.823 m²)

- * Condiciones particulares de la edificación:
 - Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:
 - Aprovechamiento consolidado: el aprovechamiento edificatorio normativo será el de la forma actual de las edificaciones.
 - Aprovechamiento nuevo:
 - El aprovechamiento edificatorio será el resultante de la envolvente máxima autorizada, limitada por el perfil, la altura y las alineaciones definidas en la presente Norma Particular y en el plano "2.5.- Ordenación. Condiciones de la edificación. Alineaciones y rasantes".
 - Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - Perfil de edificación: II/I
 - Altura de edificación: 12,00 m. Por cuestiones funcionales debidamente justificadas se podrá sobrepasar esta altura.
 - Se consolida el aprovechamiento y forma de las edificaciones existentes que superan los parámetros establecidos de forma general para el área.

- Alineaciones: Serán las definidas en el plano “2.5. Ordenación. Condiciones de la edificación. Alineaciones y rasantes”. Podrán ser modificadas mediante la redacción, tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle.

Zona E.20 (Vías Urbanas Principales)

(Superficie: 1.606 m²)

2.- Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución

- * Clasificación del suelo: Suelo Urbano. Carente de urbanización consolidada en el caso de terrenos incluidos en una unidad de ejecución y con urbanización consolidada en el resto de los casos.
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución directa.
- * Programa de actuación: “En ejecución” desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.
- * Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico:
 - El aprovechamiento medio de las unidades de ejecución será en cada caso el resultante de la división del aprovechamiento lucrativo total previsto en el ámbito de referencia y la superficie de los terrenos computables del mismo. (Se estará a todos los efectos a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales del presente Proyecto).
 - En los restantes casos se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1.- Calificación Pormenorizada

- * Las condiciones de Zonificación Pormenorizada del Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano “2.3.- Zonificación Pormenorizada”.
- * Características de la ordenación:
 - Uso industrial:
 - Aprovechamiento edificatorio nuevo¹:
 - U.E. 2.1: 1.401 m²(t)
 - U.E. 2.2: 3.943 m²(t)
 - U.E. 2.3: 641 m²(t)

¹ La referencia a la U.E. es únicamente identificativa, teniendo su delimitación un carácter exclusivamente orientativo.

2.- Condiciones Particulares de Edificación, Dominio y Uso

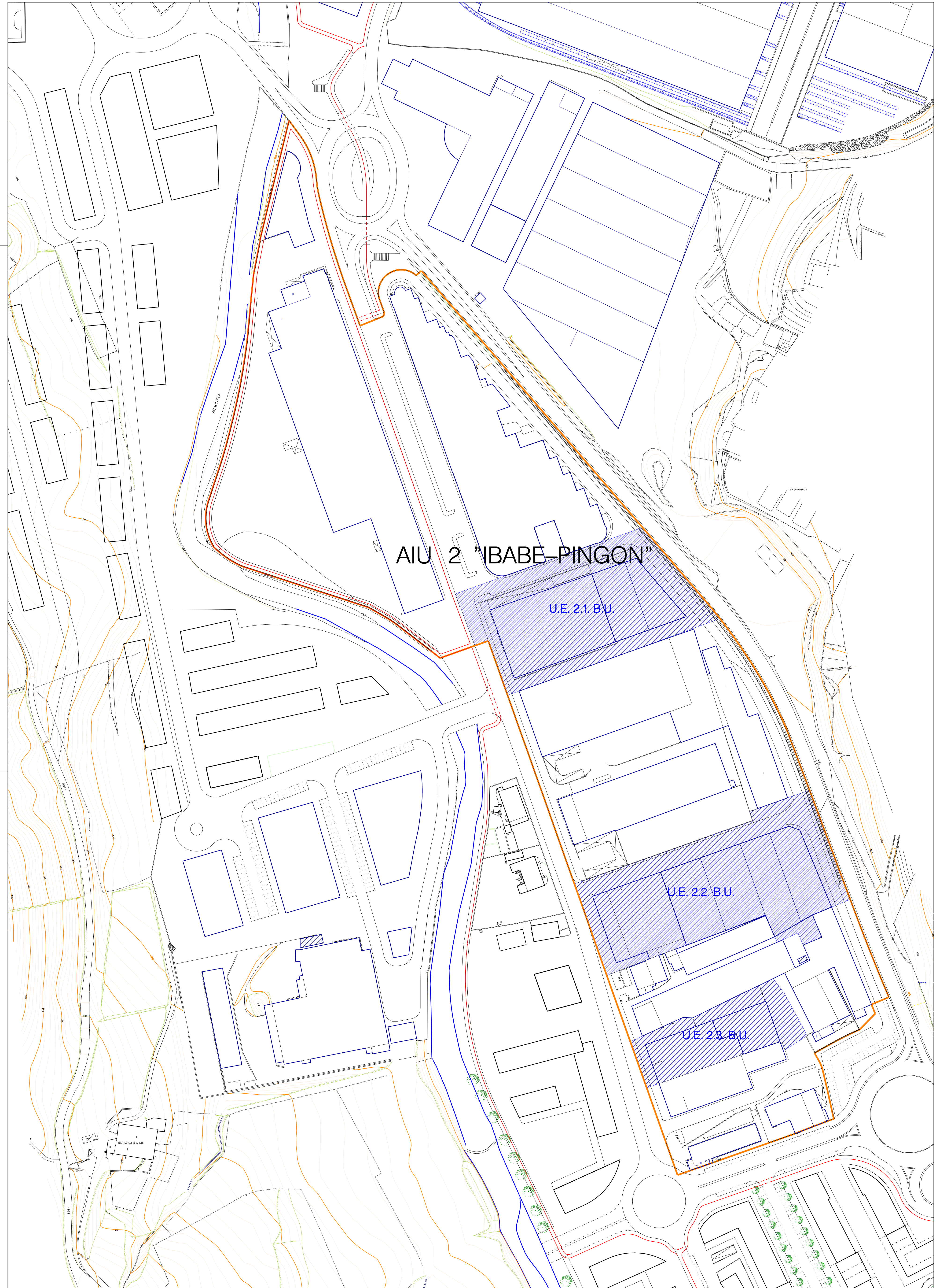
- * Las condiciones particulares de edificación, dominio y uso para las nuevas edificaciones son las definidas en el plano "2.5.- Ordenación. Condiciones de la edificación. Alineaciones y rasantes".
- * En el caso de edificaciones consolidadas las condiciones de dominio y uso serán las vigentes actualmente.

3.- Obras de Urbanización e Infraestructuras de Servicios Urbanos

- * Se redactará, con cargo a los propietarios de terrenos de las unidades de ejecución delimitadas con carácter orientativo o de las que en su lugar surjan definitivamente, un Proyecto de Urbanización que defina las características de la urbanización y de las infraestructuras de servicio de la totalidad de cada una de las Unidades.
- * Se redactará un Proyecto de Urbanización que defina las características de la urbanización de la acera y bidegorri frente a la empresa "Pingon".

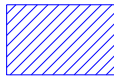
4.- Condiciones Jurídicas de Gestión Urbanística y Gestión

- * Condiciones de Gestión:
 - Se delimita, con carácter orientativo, la Unidad de Ejecución U.E. 2.1, de 7.646 m² de superficie aproximada para la que se redactará el proyecto de gestión correspondiente.
 - Se delimita, con carácter orientativo, la Unidad de Ejecución U.E. 2.2, de 8.518 m² de superficie aproximada, para la que se redactará el proyecto de gestión correspondiente.
 - Se delimita, con carácter orientativo, la Unidad de Ejecución U.E. 2.3, de 2.911 m² de superficie aproximada, para la que se redactará el proyecto de gestión correspondiente.
- * Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:
 - La urbanización de los espacios públicos consecuencia del desarrollo de las Unidades de Ejecución delimitadas con carácter orientativo o de las que en su lugar surjan definitivamente serán financiadas por los propietarios de terrenos de la cada una de las unidades.
- * Plazos de ejecución:
 - Para los plazos para la gestión y cumplimiento de las obligaciones de urbanización y edificación de los particulares se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en este proyecto.



KUDEAKETA BALDINTZAK.
BURUTZE
UNITATEEN MUGAKETA

CONDICIONES DE GESTION.
DELIMITACION
DE UNIDADES DE EJECUCION

BURUTZE UNITATEAREN MUGAKETA  DELIMITACION DE UNIDAD DE EJECUCION

AIU 2 "IBABE-PINGON"

U.E. 2.1.B.U.

U.E. 2.2.B.U.

U.E. 2.3.B.U.

NORMAS SUBSIDIARIAS
DE PLANEAMIENTO DE
LAZKAO BERRITUTAKO IDAZKERA
KO PLANEAMENDUKO
ARAU SUBSIDIARIOAK

TEXTO REFUNDIDO

AYUNTAMIENTO DE LAZKAO KO UDALA
NOVIEMBRE 2007 koAZAROA

DOCUMENTO	PLANO	ESCALA
B	2. 4	1:1.000
AGIRIA	PLANOA	ESKALA

AIU 2 HJA
IBABE-PINGON

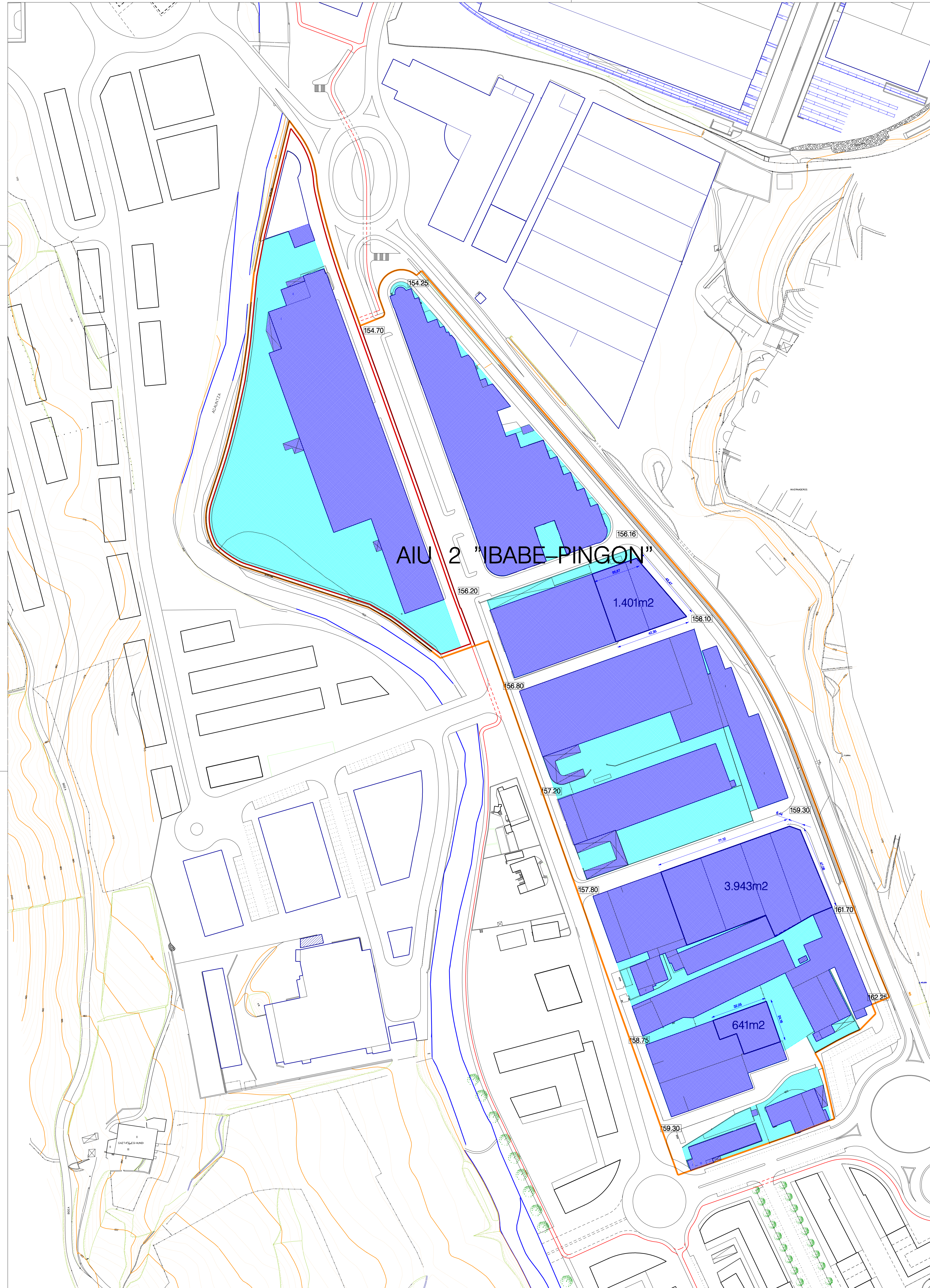
KUDEAKETA BALDINTZAK. BURUTZE UNITATEEN MUGAKETA
CONDICIONES DE GESTION. DELIMITACION DE LAS
UNIDADES DE EJECUCION

TALDE EGILEA ANAEZEIZAAGIRRE
arkitektoa

EQUIPO REDACTOR JON ORUE-ETXEBARRIA
abokatua

ROBERTO GARTZIA AZPIRI
arkitektoa





ANTOLAKETA. ERAIKUNTZAREN BALDINTZAK. LERROKADURAK ETA SESTRAK

ORDENACION. CONDICIONES DE LA EDIFICACION. ALINEACIONES Y RASANTES

AZALERAN GEHINEZKO LERROKADURA	---	ALINEACION MAXIMA EN SUPERFICIE
LURAZPIAN GEHINEZKO LERROKADURA	----	ALINEACION MAXIMA EN SOTANO
LURAZPIAN ETA LURGAINEAN LURZATI ERAIKIGARRIA	[Orange Box]	PARCELA EDIFICABLE BAJO Y SOBRE RASANTE
LURAZPIAN ETA LURGAINEAN INDUSTRI LURZATI ERAIKIGARRIA	[Blue Box]	PARCELA INDUSTRIAL EDIFICABLE BAJO Y SOBRE RASANTE
LURAZPIAN LURZATI ERAIKIGARRIA	[Grey Box]	PARCELA EDIFICABLE BAJO RASANTE
LURAZPIAN ETA BEHEKO OINEAN LURZATI ERAIKIGARRIA	[Light Grey Box]	PARCELA EDIFICABLE BAJO RASANTE Y PLANTA BAJA
LURZATI PRIBATUA EZ ERAIKIGARRIA	[Green Box]	PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE
INDUSTRI LURZATI PRIBATUA EZ ERAIKIGARRIA	[Cyan Box]	PARCELA PRIVADA INDUSTRIAL NO EDIFICABLE
AZALEAN ERABILERA PUBLIKORAKO ZORPIDEA ARKUPEA.	[Yellow Box]	SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE. PORCHE
AZALEAN ERABILERA PUBLIKORAKO ZORPIDEA GARAJEA.	[Brown Box]	SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE. GARAJE

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE LAZKAO BERRITUTAKO IDAZKERA KO PLANEAMENDUKO ARAU SUBSIDIARIOAK

TEXTO REFUNDIDO

AYUNTAMIENTO DE LAZKAO KO UDALA

NOVIEMBRE 2007 koAZAROA

DOCUMENTO	PLANO	ESCALA
B	2.5	1:1.000
AGIRIA	PLANOA	ESKALA

AIU 2 HJA
IBABE-PINGON

ANTOLAKETA. ERAIKUNTZAREN BALDINTZAK. LERROKADURAK ETA SESTRAK

ORDENACION. CONDICIONES DE LA EDIFICACION. ALINEACIONES Y RASANTES

TALDE EGILEA	EQUIPO REDACTOR
ANAENZEIZAGIRRE arkitektoa	JON ORUE-ETXEBARRIA abokatua
ROBERTO GARTZIA AZPIRI arkitektoa	HIRIGINTZA ARKITEKTURA

NORMATIVA MODIFICADA

A.I.U. 2 "IBABE-PINGON"

Superficie: 80.429 m²

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS

- * Consolidar el desarrollo industrial existente así como las condiciones ambientales del área.
- * Posibilitar el desarrollo industrial de las parcelas vacantes.
- * Obtener el frente de la empresa "Pingon" como elemento público para desarrollar en él una acera y un bidegorri, que se dispondrá de forma paralela al río.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- Calificación Global

Zona B.10 (Zona Industrial Común)

(Superficie: 78.823 m²)

- * Condiciones particulares de la edificación:
 - Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:
 - Aprovechamiento consolidado: el aprovechamiento edificatorio normativo será el de la forma actual de las edificaciones.
 - Aprovechamiento nuevo:
 - El aprovechamiento edificatorio será el resultante de la envolvente máxima autorizada, limitada por el perfil, la altura y las alineaciones definidas en la presente Norma Particular y en el plano "2.5.- Ordenación. Condiciones de la edificación. Alineaciones y rasantes".
 - Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - Perfil de edificación: II/I
 - Altura de edificación: 12,00 m. Por cuestiones funcionales debidamente justificadas se podrá sobrepasar esta altura.

- Se consolida el aprovechamiento y forma de las edificaciones existentes que superan los parámetros establecidos de forma general para el área.
- Alineaciones: Serán las definidas en el plano "2.5. Ordenación. Condiciones de la edificación. Alineaciones y rasantes". Podrán ser modificadas mediante la redacción, tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle.

Zona E.20 (Vías Urbanas Principales)

(Superficie: 1.606 m²)

2.- Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución

- * Clasificación del suelo: Suelo Urbano. Carente de urbanización consolidada en el caso de terrenos incluidos en una unidad de ejecución y con urbanización consolidada en el resto de los casos.
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución directa.
- * Programa de actuación: "En ejecución" desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.
- * Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico:
 - El aprovechamiento medio de las unidades de ejecución será en cada caso el resultante de la división del aprovechamiento lucrativo total previsto en el ámbito de referencia y la superficie de los terrenos computables del mismo. (Se estará a todos los efectos a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales del presente Proyecto).
 - En los restantes casos se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1.- Calificación Pormenorizada

- * Las condiciones de Zonificación Pormenorizada del Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano "2.3.- Zonificación Pormenorizada".
- * Características de la ordenación:
 - Uso industrial:
 - Aprovechamiento edificatorio nuevo²:
 - U.E. 2.1: 1.401 m²(t)
 - U.E. 2.2: 3.943 m²(t)

² La referencia a la U.E. es únicamente identificativa, teniendo su delimitación un carácter exclusivamente orientativo.

- U.E. 2.3: 641 m²(t)
- A.D. 2.4: 1.887 m²(t)

2.- Condiciones Particulares de Edificación, Dominio y Uso

- * Las condiciones particulares de edificación, dominio y uso para las nuevas edificaciones son las definidas en el plano "2.5.- Ordenación. Condiciones de la edificación. Alineaciones y rasantes".
- * En el caso de edificaciones consolidadas las condiciones de dominio y uso serán las vigentes actualmente.

3.- Obras de Urbanización e Infraestructuras de Servicios Urbanos

- * Se redactará, con cargo a los propietarios de terrenos de las unidades de ejecución delimitadas con carácter orientativo o de las que en su lugar surjan definitivamente, un Proyecto de Urbanización que defina las características de la urbanización y de las infraestructuras de servicio de la totalidad de cada una de las Unidades.
- * Se redactará un Proyecto de Urbanización que defina las características de la urbanización de la acera y bidegorri frente a la empresa "Píngon".

4.- Condiciones Jurídicas de Gestión Urbanística y Gestión

- * Condiciones de Gestión:
 - Se delimita, con carácter orientativo, la Unidad de Ejecución U.E. 2.1, de 7.646 m² de superficie aproximada para la que se redactará el proyecto de gestión correspondiente.
 - Se delimita, con carácter orientativo, la Unidad de Ejecución U.E. 2.2, de 8.518 m² de superficie aproximada, para la que se redactará el proyecto de gestión correspondiente.
 - Se delimita, con carácter orientativo, la Unidad de Ejecución U.E. 2.3, de 2.911 m² de superficie aproximada, para la que se redactará el proyecto de gestión correspondiente.
 - Se delimita, con carácter orientativo, la Actuación Directa A.D. 2.4, de 1.452 m² de superficie aproximada.

 - * Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:
 - La urbanización de los espacios públicos consecuencia del desarrollo de las Unidades de Ejecución delimitadas con carácter orientativo o de las que en su lugar surjan definitivamente serán financiadas por los propietarios de terrenos de la cada una de las unidades.

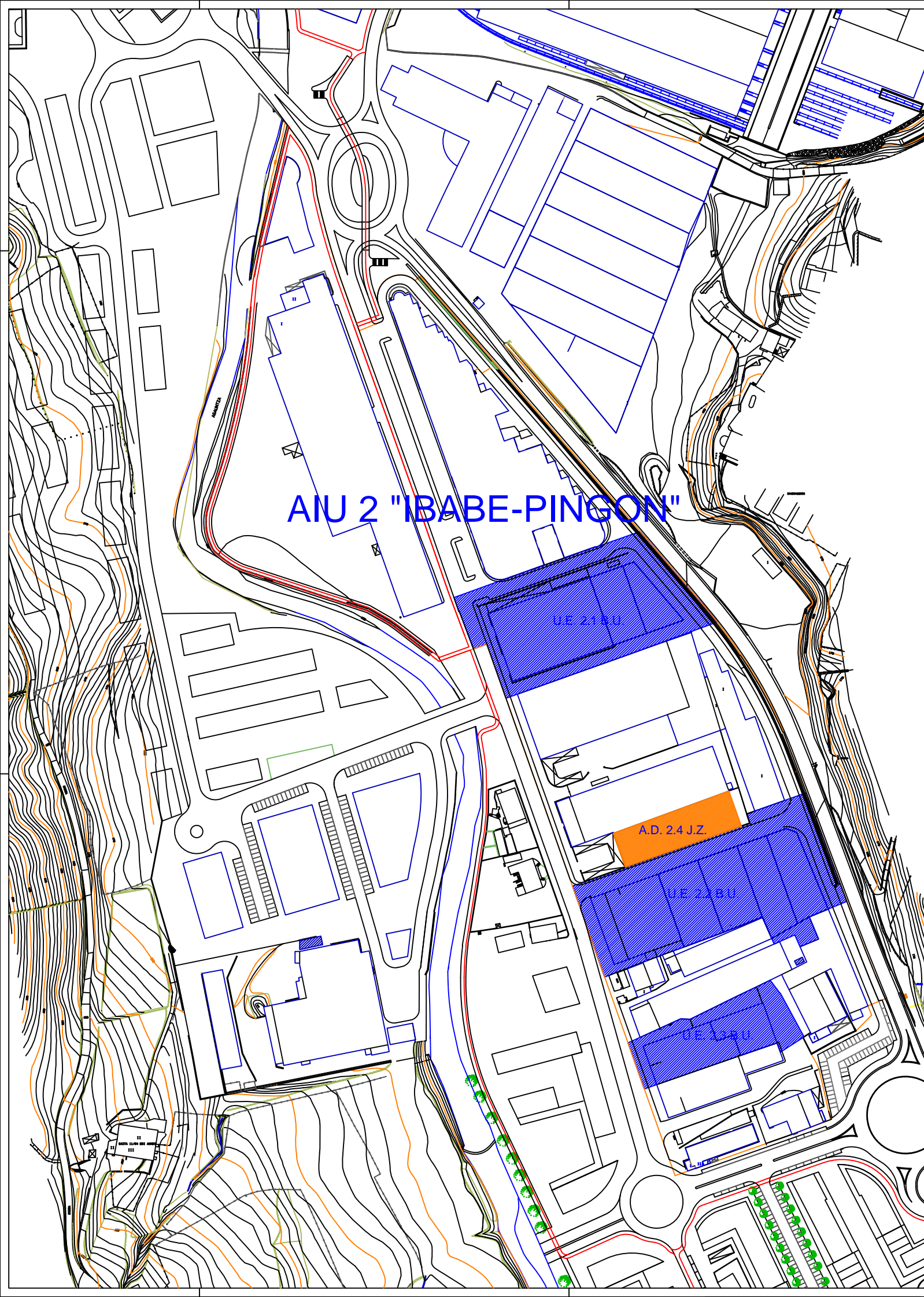
 - * Plazos de ejecución:
-

- Para los plazos para la gestión y cumplimiento de las obligaciones de urbanización y edificación de los particulares se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en este proyecto.

Donostia a 10 de noviembre de 2016

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line on the left, a horizontal line across the middle, and a stylized 'a' on the right.

Pedro Izaskun
Arquitecto



KUDEAKETA BALDINTZAK. BURUTZE UNITATEEN MUGAKETA
 UNITATEEN MUGAKETA

CONDICIONES DE GESTIÓN DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION

BURUTZE UNITATERAEN MUGAKETA  DELIMITACION DE UNIDAD DE EJECUCION
 ACTUACION DIRECTA  ZUZEN JARDUKETA

AIU 2 "IBABE-PINGON"

UE 21BU

A.D. 24 JZ

UE 22BU

UE 23BU

PRIMERA MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

LAZKAO

LEHEN ARAU SUBSIDIARIOEN ALDAKETA

LAZKAOKO UDALA
 NOVIEMBRE 2016 AZAROA

DOCUMENTO	PLANO	ESCALA
B	2.4	1:1000
AGIRIA	PLANOA	ESKALA

AIU 2 HJA
 IBABE PINGON

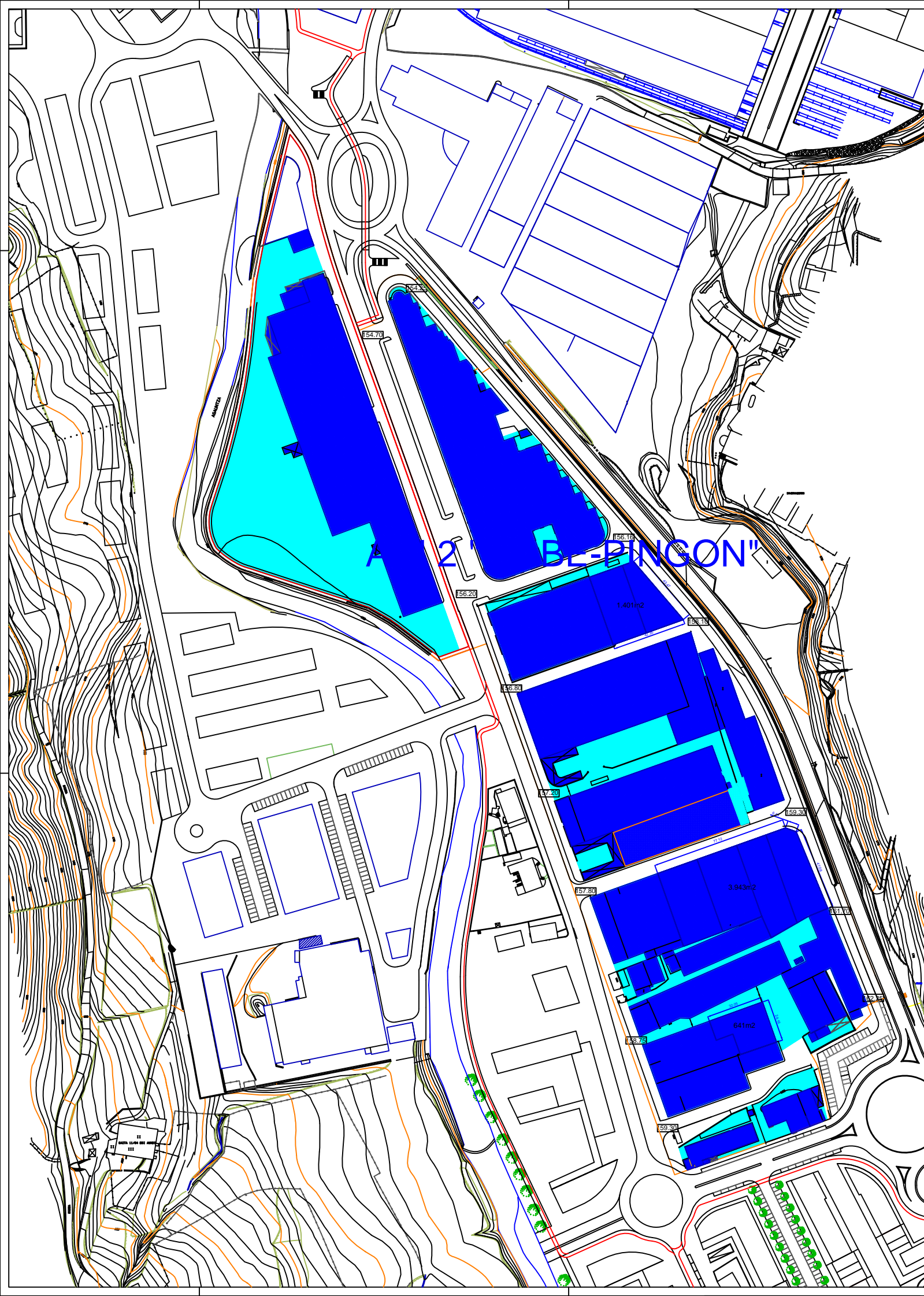
KUDEAKETA BALDINTZAK. BURUTZE UNITATEEN ETA ZUZEN JARDUKETEEN MUGAKETA

CONDICIONES DE GESTION. DELIMITACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION Y ACTUACION DIRECTA

EGILEAK **REDACTORES**

PEDRO IZASKUN MIGUEL A. IRAZABALBEITIA  JON ORUE-ETXEBARRIA

ARKITEKTOAK **ABOKATUA**



ANTOLAKETA. ERAIKUNTZAREN BALDINTZAK
 LERROKADURAK ETA SESTRAK

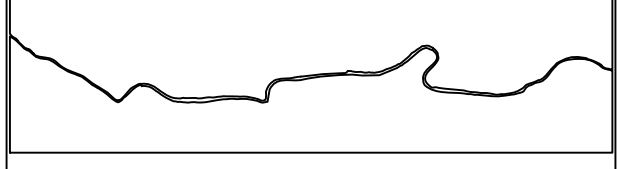
ORDENACION
 CONDICIONES DE LA EDIFICACION
 ALINEACIONES Y RASANTES

AZALERAN GEHINEZKO LERROKADURA	—	ALINEACION MAXIMA EN SUPERFICIE
LURAZPIAN GEHINEZKO LERROKADURA	—	ALINEACION MAXIMA EN SOTANO
LURAZPIAN ETA LURGAINEN LURZATI ERAIKIGARRIA	■	PARCELA EDIFICABLE BAJO Y SOBRE RASANTE
LURAZPIAN ETA LURGAINEN INDUSTRI LURZATI ERAIKIGARRIA	■	PARCELA INDUSTRIAL EDIFICABLE BAJO Y SOBRE RASANTE
LURAZPIAN LURZATI ERAIKIGARRIA	■	PARCELA EDIFICABLE BAJO RASANTE
LURAZPIAN ETA BEHEKO OINEAN LURZATI ERAIKIGARRIA	■	PARCELA EDIFICABLE BAJO RASANTE Y PLANTA BAJA
LURZATI PRIBATUA EZ ERAIKIGARRIA	■	PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE
INDUSTRI LURZATI PRIBATUA EZ ERAIKIGARRIA	■	PARCELA PRIVADA INDUSTRIAL NO EDIFICABLE
AZALEAN ERABILERA PUBLIKORAKO ZORPIDEA. ARKUPEA.	■	SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE. PORCHE
AZALEAN ERABILERA PUBLIKORAKO ZORPIDEA. GARAJEA.	■	SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE. GARAJE

PRIMERA MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

LAZKAO

LEHEN ARAU SUBSIDIARIOEN ALDAKETA



LAZKAOKO UDALA
 NOVIEMBRE 2016 AZAROA

DOCUMENTO	PLANO	ESCALA
B	2.5	1:1000
AGIRIA	PLANOA	ESKALA

AIU 2 HJA
 IBABE PINGON

ANTOLAKETA. ERAIKUNTZAREN BALDINTZAK. LERROKADURAK
 ETA SESTRAK

ORDENACION. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.
 ALINEACIONES Y RASANTES

EGILEAK

PEDRO IZASKUN
 MIGUEL A. IRAZABALBEITIA

REDACTORES

JON ORUE-ETXEBARRIA

ARKITEKTOAK

ABOKATUA