

---

**OREDAINGO AA.SS.en ALDAKETA PUNTUALA,  
LURZORU URBANIZAEZINEAN KOKATUTAKO  
NEKAZARITZA ETA ABELTZAINZAKO USTIAPENEK  
BETE BEHARREKO BALDINTZAK ALDATZEN  
DITUENA.**

-zirriborroa-

**ORENDAIN**

---

**SUSTATZAILEA**



OREDAINGO UDALA

**EGILEA**

NIKOLAS BARANDIARAN CONTRERAS  
Arkitektoa


2019ko EKAINA

## **AURKIBIDEA**

- 0.-IDAZLE TALDEA
  - 1.- SARRERA. AURREKARIAK
  - 2.-HIRIGINTZA INFORMAZIOA. INDARREAN DAGOEN ARAUDIA
  - 3.-AA.SS.en ALDAKETAREN KOMENIGARRITASUNA ETA EGOKITASUNAREN JUSTIFIKAZIOA
  - 4.- PROPOSATUTAKO ALDAKETEN HELBURUAK ETA EDUKIA
  - 5.- UDALAZ GAINEKO PLANEAMENDUARI EGOKITZAPENA
  - 6.-ALDAKETAK JASATEN DITUZTEN ARTIKULUEN ZERRENDA
- 
- 1.ERANSKINA: INDARREAN DAGOEN DOKUMENTAZIOA
  - 2. ERANSKINA: DOKUMENTAZIO ALDATUA

## **0.-IDAZLE TALDEA**

Lan honen idazketan jarraian zerrendatzen diren teknikariek parte hartu dute:

- Hirigintza dokumentua:
  - Nikolas Barandiaran Contreras.....Arkitektoa.
  
- Ingurumen Ebaluazio Estrategikoa:
  -   
Asesoria Ambiental · Ingurumen Aholkularitza
  
- Tomas Aranburu Calafel: .....Nekazaritza ingeniari teknikoa.
- Leire Paz Leiza: .....Biologian Lizentziatua.
- Alexandra Egunez Zalakain ..... Biologian Graduatua.

## **1- SARRERA. AURREKARIAK**

Jarraian garatzen den Orendaingo Arau Subsidiarioen Aldaketa Orendaingo Udalak sustatzen du eta aipatu berri den idazle taldeari esleitu izan da, egungo hirigintza araudian zehazten diren Lurzoru urbanizaezinean kokatutako nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenek bete beharreko hainbat baldintza egokitzeko asmoz.

Ingurumen Ebaluazio Estrategikoari (IEE) dagokionean, gai honi buruz indarrean dagoen araudian ezarritakoaren arabera (3/1998 legea, otsailaren 27koa, Euskal Herriko ingurugiroa babesteko lege orokorra; 211/2012 dekretua, urriaren 16koa, planen eta programen ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazio estrategikoa egiteko prozedura arautzen duena, eta 21/2013 legea, abenduaren 9koa, ingurumen ebaluazioari buruzkoa), proposatzen diren aldaketek ingurumenaren gaineko ondorio adierazgarririk ez dutela eragiten kontsideratzen da. Ondorioz, dokumentuak ez du, hasiera batean behintzat, ohiko ingurumen-ebaluazio estrategikoaren prozedura jarraitu behar

Hala ere, Orendaingo Arau Subsidiarioen Aldaketa Puntuala, abenduaren 9ko 21/2013 Legearen 6. artikuluko 2.a) puntuan ezartzen den moduan, plan baten aldaketa txikia izango litzateke, Orendaingo Arau Subsidiarioena; ohiko ingurumen-ebaluazio estrategikoari lotua dagoena. Ondorioz, Orendaingo Arau Subsidiarioen Aldaketa Puntualak ingurumen ebaluazio estrategiko sinplifikatuaren prozesua jarraitu beharko du.

Are gehiago, Orendaingo Udalak, Organo sustatzaileak, arau aldaketa honek ingurumen-ebaluazio estrategikoa igaro behar ote duen kontsulta egin zion Ingurumen-organoari (Gipuzkoako Foru Aldundiko Ingurumeneko Zuzendaritza Nagusia). Zuzendaritza honek ondorioztatu zuen ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatuaren prozedura jarraitu behar zuela, aipatutako abenduaren 9ko 21/2013 Legearen 6.2.a) edo 6.2.c) artikuluen arabera.

Honako dokumentu hau, sinplifikatutako ingurumen-ebaluazio estrategikoa hasteko eskatzeko ingurumen-dokumentu estrategikoarekin batera aurkeztu beharreko planaren zirriborroa da.

## **2- HIRIGINTZA INFORMAZIOA. INDARREAN DAGOEN ARAUDIA**

Indarrean dagoen Orendaingo Arau Subsidiarioen Testu Bateratua 2003ko urtarrilaren 14ko Osoko Bilkurak behin-behingoan onartu zuen, 2003ko Uztailaren 29an Gipuzkoako Foru Aldundiak behin betiko onartu zuelarik (GAO 2013/10/16).

2007ko azaroaren 13an Gipuzkoako Foru Aldundiko Diputatuen Kontseiluak "Orendaingo Eskolapioak-1 6. jarduera unitateari eta G.10 gizarte ekipamendu sistema orokorrari dagokien AA.SS.-en Aldaketa" behin betiko onartu zuen (GAO 2007/11/23).

Azkenik, 2016ko maiatzaren 10ean, Gipuzkoako Foru Aldundiko Diputatuen Kontseiluak behin betiko onartu zuen "Orendaingo Hiri Antolaketako Arauen Aldaketa, hiri lurzoru finkatuan dauden zenbait eraikinetan ahalbidetutako gehienezko etxebizitza kopuruari buruzkoa" (GAO 2016/05/25).

### **3.-AA.SS.en ALDAKETAREN KOMENIGARRITASUNA ETA EGOKITASUNAREN JUSTIFIKAZIOA**

Duela urte gutxi arte Orendaingo biztanleriaren gehiengoak lehen sektorean egiten zuen lan. Azken hamarkadetan, ordea, kopuru hori asko jaitsi da, eta gaur egun gutxi dira jarduera horietan diharduten herritarrak. Horren arrazoi nagusia, jarduera horietatik bizimodua ateratzeko dauden zailtasunak dira, nekazaritza eta abeltzaintza sektoreak nozitu duen etekinen beherakada nabarmena dela eta.

Geratzen diren ustiapenek, etekin baxu horiek tarteko, beren errentagarritasuna eta lehiakortasuna bermatu ahal izateko, tamaina handitzera jo behar izan dute, baliabideak optimizatuz.

Handitze horretan eragin nabarmena izan dute, baita ere, azken urteetan onartu izan diren arau sektorial ugariak (ingurumena babestekoak, lurraldearen antolamenduari dagozkionak, nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenei dagokionean ...). Ingurugiroa babesteko eta Animalien eta langileen osasun eta segurtasun baldintzak bermatzeko jorratu den araudi corpus horrek, guztiak, instalazio eta makinaria gehiago eta handiagoak behar izatera eramán ditu abeltzainak.

Bilakaera horrek, ordea, talka egiten du gaur egungo Orendaingo araudi urbanistikoak ezartzen dituen mugekin (ustiapenen tamainari batez ere, baina baita kokapenari dagozkionak), zeinak motz geratzen diren ustiapen moderno eta errentagarriak garatu ahal izateko.

Kontuan izan behar da, duela hamarkada t´erdi pasa, indarrean dauden AA.SS.ak onartu zirenerako, Orendaingo udalerrian kokatutako abeltzaintza ustiapen nagusienetako bik (Larraspi eta Orbelo) Arauek ezartzen duten gehienezko 1.500m<sup>2</sup>-ko okupazioaren mugan edo hura gainditua zutela dagoeneko.

Horretaz gain, aipatzekoa da, Orendaingo zenbait ustiapen garrantzitsu (Larrazpi eta Zelaieta besteak beste) "D.20 Nekazaritza eta paisajea babesteko gune" bezala kalifikatutako lurretan kokatuta daudela, non egungo AA.SS-ek eraikin berriak eraikitzea galeratzen dute.

AA.SS-en indarraldian zehar, aipatutako ustiapen horiek eta beste hainbat ustiapenek zituzten beharrezko erantzuteko beharrezko zituzten hainbat "handitze" lan ahalbidetu ditu Udalak. Horiei, eta etor daitezkeenei hirigintza

aldetiko sostengu legala ematera dator honako Arau Subsidiarioak Aldatzeko dokumentua.

#### **4.- PROPOSATUTAKO ALDAKETEN HELBURUAK ETA EDUKIA**

Nekazaritza eta Abeltzaintza sektore eraginkor bat izateak Ingurumenean orokorrean eta Orendaingo herrian zehazkiago ekartzen dituen onurak kontuan hartuta, honako hauek izango lirateke AA.SS.en aldaketa puntual honen helburu orokorrak:

- Orendaingo landa inguruaren biziraupena eta gizarte-dinamismoa bultzatuko duen biztanleria egonkor eta gaztea (ahal den neurrian) erakartzea.

- Orendaingo landa inguruaren ustiapen jasangarria bultzatzea (ingurumenari, gizarteari eta ekonomiari dagokionean).

Hori lortzeko, Arau Subsidiarioen Aldaketa honen helburu nagusia da, egungo beharizanetara egokitzea egungo udal hirigintza-araudiak lurzoru urbanizaezinean kokatutako nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenei ezartzen dizkien hainbat baldintza edo muga. Horrela egungo ustiapenen eta sor daitezkeen etorkizuna bermatzeko beharrezko diren eskakizunei erantzuna emateko hirigintza araudia izatea ahalbidetuz.

Nagusiki, baldintza horiek ustiapenaren tamainarekin eta berau kokatzen den lursailarekin lotuta daude.

Horrela, tamainari dagokionez, gaur egungo arauen arabera, landetxe eta abeltzaintzako ustiapen trinkoei buruzko 71. artikuluaren arabera, ustiapen batek izan dezakeen eraikinaren gehienezko okupazio azalera 1.000m<sup>2</sup> - pertsona bakarrek- eta 1.500m<sup>2</sup> -kooperatibek- izango litzateke. Azalera horiek murriztegiak gertatzen dira egungo ustiapen moderno eta jasangarri baten funtzionamendu egoki baterako. Horrela egiaztatu ahal izan da inguruko nekazari eta abeltzainekin izandako hartu-emanetan eta baita inguruko herrietako udal araudiak aztertuta.

Hori horrela, muga hori 8.000 m<sup>2</sup>-raino zabaltzea aurreikusten da, betiere, ustiapena sustengatzen duen lursailaren tamainaren arabera azalera hori egokituz.

Bestetik, 71. artikuluko horretako a) atalean aipatzen den 5.000 m<sup>2</sup>-ko gutxienezko lursaila eraikina beregan jasoko duen lursaila dela zehaztea egoki kontsideratu da; lursail minimoa zehazterakoan, indarrean dagoen legerian xedatutakoari lotuz, eta ekarpen gisa jarritako finka etena izan daitekeela argituz.

Arau Subsidiarioak indarrean izan diren urte hauetan ustiapenetan txertatu diren produkzio sistemek eta eskakizun higieniko-sanitario handiagoek, artikuluko honetako e) eta f) atalek mugatzen duten gehienezko profil eta altuerak egokitzera behartzen dute.

Kokapenari dagokionez, egungo Arau Subsidiarioetako 11. artikulua, eraikuntzari buruzko legeria eta orotariko erabilerarako gune ezberdinen erabilera arautzen duenak, "11.2.D. Landa Guneak - D.20 Nekazaritza eta paisajea babesteko guneak" deiturikoetan debekatu egiten du eraikin berriak gauzatu ahal izatea.

Aurretik esan den bezala, gaur egun, jada, Orendaingo zenbait ustiapen garrantzitsu "D.20 Nekazaritza eta paisajea babesteko gune" horietan kokatuta daude. Hori horrela, salbuespen gisa bada ere, beharrezko ikusten da gaur egun gune mota horretan kokatutako nekazaritza eta abeltzaintza ustiapen horien biziraupena bermatuko duten beharrezko handitze lanak baimentzea; eta hortaz, 11. artikuluko hori moldatzea. Betiere, argi edukita nekazaritza eta abeltzaintza ustiapen jasagarri eta bideragarriak izatea dela nekazaritza eta paisaia aldetik balio handia duten gune horiek babesteko berme nagusia.

Kasu honetan, kontuan hartzen da Arau Subsidiarioetako D.20 guneak udal-mailaz gaineko Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektorialak Balio Estrategiko Altuko Nekazaritza-abeltzaintza eremu bezala sailkatutako guneekin bat datozeela neurri handi batean. Hori horrela, L.P.S.-ko araudiko 62. artikuluari erantzunez, beharrezkoa izango da, gune horietan burutu nahi diren handitze lanak baimentzeko, dagokion "Nekazaritza eta Basozaintza-jardueran izandako eraginaren azterketa" egitea.

Honen harira, gune horietan salbuespen gisa onartzen diren eraikinen erabilera eta eraikuntza erregimena D.10 Ororen Landa Guneetako eraikinei ezartzen zaizkienari parekatzeko 80. Artikulua ere egokitzen da..

Azkenik, Arau Aldaketaren helburu diren Abeltzaintza eta Nekazaritza ustiapenekin duten lotura kontuan hartuta, dokumentu honen izapidetzea aprobetxatzen da araudian honako egokitzapenak edo zehaztapenak txertatzeko:

- 66. artikulua. Nekazaritza Ustiapena: Definizioa: Egungo Arauetako artikuluko honetan aipatzen den araudia, eta araudi horretatik eratorritako nekazaritza ustiapena kontzeptuaren definizioa eguneratzen da.

- 67. Artikulua. Egungo baserrien eraberritzea eta birgaitzea: Kontuan izanda egungo gizartearen bizitza modu eta eredu ezberdinak, gehiegizkotzat kontsideratzen da baserri bakoitzaren barne banaketaren ondorioz sortutako etxebizitza bakoitzak gutxienez 150 m<sup>2</sup>-ko azalera izateko eskakizuna. Hala ere, gehiegizko banaketa ekidin asmoz, 150m<sup>2</sup>-ko gutxienezko azalera, baserriko etxebizitza guztien batez bestekoari aplikatzea proposatzen da.

- 69. Artikulua. Baserri berrien eraikuntza: Laborantza ustiapen berriak eraikitzeke gaur egun eskatzen den gutxienezko 5 Ha.-ko lursaila gehiegizko kontsideratzen da. Are gehiago Orendain bezalako udalerrri txiki batean. Hori dela eta, gaiaren inguruan indarrean dagoen legediak, "168/1997 DEKRETUAK, uztailearen 8koak, Euskal Autonomi Elkarteke lehentasunezko nekazaritza-ustiapenak eta EAEko eskualdeetako eta lurralde historikoetako laborantzarako gutxieneko unitateak zehazten dituenak" dioena jarraituz, gutxieneko lursaila 1 Ha.-ra jaistera proposatzen da.

Hala ere, gutxitze horrek ekarri dezakeen gehiegizko ustiapen berrien eraikuntza mugatzeko, eraikina duen lursail jarraituaren gutxieneko azalera, 3.000tik 5.000m<sup>2</sup>-ra igotzea proposatzen da.

## **5.-UDALAZ GAINEKO PLANGINTZARI EGOKITZAPENA**

Orendaingo Arau Subsidiarioen aldaketarako dokumentu honengan eragina duten udalaz gaineko plangintza dokumentu nagusiak honakoak dira:

### - Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak (LAG)

*(28/1997 Dekretuak, otsailaren 11koak, behin betiko onartu zituena)*

Nahiz aipatutako dokumentua indarrean egon oraindik, 2018ko azaroaren 7ko Lurralde Plangintza eta Etxebizitzako sailburuaren Aginduak, behin-behineko onarpena eman zien Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde-Antolamenduaren gidalerroak berrikusteko dokumentuari.

Aipatutako bi dokumentuak kontuan hartu dira honako AA.SS.aldaketa dokumentu honetan. Zehazki, dokumentu honen proposamenek bat egiten dute LAG-en berrikusteak bultzatzen duen nekazaritza eta abeltzaintza jardueren intentsitate eta kalitatea handitzeko helburuekin.

### - EAE-ko Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektoriala (LPS)

*(177/2014 Dekretuak, 2014ko irailaren 16koak, behin betiko onartu zuena)*

Orendaingo nekazaritza eta abeltzaintza ustiapen gehienak LPS-ak Nekazaritza-abeltzaintza eremu bezala kategorizatutako lurretan kokatuta daude; Balio estrategiko Altua eta Trantsiziozko Landa Paisaia bezala zehaztutakoetan hain zuzen ere. LPS-ko araudiko 48. Artikuluak ezartzen du antolamendu kategoria horri dagokion araudia

28 eta 29. Artikuluek, berriz, nekazaritza eta abeltzaintza jarduerak erregulatzen dituzte.

Azkenik, 61 eta 62. Artikuluetan, antolamendu-kategoria bakoitzari dagozkion erabileren eta jardueren matrizea deskribatzen dute, lurraldean izan daitezkeen erabilerak zerrendatzen dituenak.

Horren arabera, nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenekin zerikusia duten eraikinak ezarri ahal izango dira Nekazaritza nahiz Abeltzaintzakoa eta Landazabalekoa bezala izendatutako lurretan, betiere, aurretik nekazaritza jardueran izandako eraginaren azterketa egin eta dagozkion neurri zuzentzaileak jasotzeko baldintzarekin.

- Tolosaldeko eremu Funtzionaleko Lurraldearen Zatiko Plana (LZP)

*(2017ko Uztailaren 18ko akordioa, Behin Behineko onarpenerako dokumentua onartzen duena)*

Nahiz eta aipatutako dokumentua indarrean ez egon oraindik, kontuan hartu da. Bertan agertzen den Ingurune Fisikoaren kategorizazioa bat dator Nekazaritza eta Basozaintzako LPS-ak ezarritakoarekin.

Dokumentu honetan proposatzen diren aldaketak bat datoz LZP-ak proposatutako lurralde-ereduarekin.

## **6.-ALDAKETAK JASATEN DITUZTEN ARTIKULUEN ZERRENDA**

Aurretik aipatu diren irizpide eta helburuak gauzatzeko beharrezko gertatzen da indarrean dauden Arau Subsidiarioetako Ordenantzetako honako artikulua egokitzea:

ORDENANTZAK

### **BIGARREN ATALA**

#### **2.2. LURZORUAREN KALIFIKAZIOA**

-. 11. Artikulua. Eraikuntzari buruzko legeria eta orotariko erabilerarako gune ezberdinen erabilera.

11.2.D. Landa Guneak

D.20. Nekazaritza eta paisajea babesteko guneak.

HIRUGARREN ATALA

#### **3.3. LUR HIRITARREZINAREN HIRIGINTZA ARAUBIDEA**

##### **3.3.3. OROREN LUR HIRITARREZINARI DAGOKION ARAUDIA**



- 66. Artikulua. Nekazaritza Ustiapena: Definizioa
- 67. Artikulua. Egungo baserrien eraberritzea eta birgaitzea
- 69. Artikulua. Baserri berrien eraikuntza
- 71. Artikulua. Landetxeak eta abeltzaintzako ustiapen trinkoak

#### **3.3.4. PAISAJEA ETA NEKAZARITZA BABESTEKO LUR HIRITARREZINEAN APLIKATZEKO ARAUAK.**

- 80. Artikulua.

Orendainen, 2019ko Ekainean

Sin.: Nikolas Barandiaran Contreras.- Arkitektoa

**1. ERANSKINA: INDARREAN DAGOEN DOKUMENTAZIOA**

- Ordenantzak: 11, 66, 67, 69, 71 eta 80. Artikuluak

- Ordenanzas: Artículos 11, 66, 67, 69, 71 y 80

## **11. artikulua. Eraikuntzari buruzko legeria eta orotariko erabilerarako gune ezberdinen erabilera.**

(...)

### **11.2.D. Landa Guneak.**

- D.20. Nekazaritza eta paisajea babesteko guneak.

Berez, gune horiek nekazaritza eta paisajea dela eta garrantzi handikoak dira eta babestu egin behar dira.

Nekazaritza eta paisajea dela eta garrantzi handikoak dira eta II.2 planoan ikus daitezke.

- Eraikuntzarako baldintzak:

Ezin da eraikin berririk gauzatu inola ere.

- Erabilerarako baldintzak:

\*Erabilera lagunduak:

Nekazaritza jorrazeko erabilerak.

Ingurumena babestea eta berau hobetzea helburu duten erabilerak

\*Erabilera onargarriak:

Abeltzaintzako erabilera zabalak.

Lurraldeko osagaien erabilera.

B motako zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoan erabilera.

Basoen erabilerari dagokionez, Aurretik Nekazaritza eta Paisajea babesteko lurretako Landaketei buruzko Plan Berezia onartu behar da eta bertan azaldutako baldintzak bete behar dira.

\*Erabilera debekatuak:

Aurreko ataletan aipatu ez diren beste guztiak.

(...)

## **66. artikulua. Nekazaritza ustiapena: Definizioa.**

1. Nekazaritza ustiapena eta nekazaria (nekazaritza ustiapenaren jabea) kontzeptuak honako hauen arabera mugatuko dira: Uztailaren 4ko 19/1995 Nekazaritza Ustiapenen Modernizazioari buruzko Legearen 2. artikulua; eta uztailaren 8ko 168/1997 Dekretuaren 2.1.1. eta 2.1.2. artikulua. Azken horien bidez Euskal Herriko Autonomia Erkidegoko Lehentasunezko Nekazaritza Ustiapenak arautzen dira eta EAE ko Lurralde Historiko ezberdinetan nekazaritzan aritzeko lursailen gutxieneko neurriak finkatzen dira.

Horrela, nekazaritza ustiapena zera izango da, jabeek nekazaritza ekoizpenerako enpresa gisa antolatutako eskubide eta ondareen multzoa. Xede nagusia merkatu mailan etekinak erdiestea litzateke. Aldi berean, nekazaritza ustiapenak teknologia eta ekonomia mailan batasuna agertu behar du eta ekoizpenerako baliabide berdinak erabili behar ditu. Kudeaketa ere bakarra izan behar du.

2. Honako jarduera hauek nekazaritza jardueratzat joko dira:

- Nekazaritzako jarduerak, hauek barne: Lorezaintza, perretxikogintza, haztegiak eta laborantza hidroponikoak.
- Basozaintzako jarduerak. Honako hauek sartzen dira sail honetan: Egurgintza, baso haziak edo fruituak eta landareak biltzea edo/eta lantzea eta mendiaren magalean burutzen diren erauzketa lanak, meategi eta ur zuzkidurarekin lotutakoak izan ezik.
- Abeltzaintzako jarduerak. Esaterako, hegazti hazkuntza, untxi hazkuntza, erlezaintza eta espezie zinegetikoak landu, edo larrugintzarako animaliak hazi, edo egun bakarreko oiloak sortzeko arrautzak inkubatzeko dituzten landetxeak.

3. Ez dira nekazaritza ustiapentzat jotzen:

- Nekazaritza enpresa laguntzaileak. Lurrik ez dute, baina nekazaritza ekoizpenari laguntza luzatzen diote tresnak utziz, edozein dela ere kontratuaren izaera, edo halako ustiapenek behar izaten dituzten zerbitzuak eskainiz.
- Zalditegiak, lasterketarako edo ibiltzeko zaldiak direla ere. Bertan zaldiak hazi egiten badituzte, onartuko dira.
- Gurdi edo lanerako abeltzaintza. Bertan abereak hazi egiten badituzte, onartuko dira.
- Zakurtegiak, animalien salerosketarako guneak, hiltegiak eta antzekoak.
- Edozein eratako parke zoologikoren ustiapena, animaliak aske edo kaiolatan badira ere, eta animalia erakusketak.
- Lagunarteko abereak hazteko etxeak.
- Arrain haztegiak eta itsas laboreak.

4. Gipuzkoako Foru Aldundiko Ingurugiro eta Nekazaritza Sailak baserri bateko baso, abere edo nekazaritza jarduera Gipuzkoako Kondaira Lurraldeko Nekazaritza Ustiapenen Erroldaritzan izena eman duen ziurtatuko du, baserri hori legez nekazaritza ustiapentzat jo dezaten.

## **67. artikulua.Egungo baserrien eraberritzea eta birgaitzea.**

Baserrien eraberritzeak eta birgaitzeak lehentasun osoa izango dute bertako landa eraikinarekin lotutako lanak burutzean.

1. Oro har, baserriak eraberritzean eta birgaitzean horien ezaugarri nagusiak errespetatu egin beharko dira.

2. Kanpoko osagaiei dagozkien lanak.

Kanpo aldean baserriak jatorriz zuen itxura mantenduz burutuko dira, hau da, bolumenak, estalkiak, hegalkinak, etxaurreko baoak, eta abar.

Eraikinean aurki daitezkeen balio bereziko osagai arkitektoniko edo artistiko guztiak mantenduko dira, esaterako, armariak, ateburuak, etxaurrearen egituraketa, eta abar.

Kanpoko materialek arau hauetako 49. artikulua xedatutakoa bete beharko dute. Kanpoko zenbait osagai alda daitezke, hots, arotzeria, estalkia, eta abar. Baina jatorriz baserriak zituen osagai bereizgarriak eta egituraketa nagusia mantendu behar izango dira.

3. Baserriaren birgaitze osoa burutzean ondoko txabolak eta estalgarriak kendu egingo dira, eraikinaren funtzionaltasuna hobetearren, nekazaritza ustiapena eta horren kanpoko itxura kontuan hartuz.

4. Etxebizitzen gehienezko kopurua.

Eraberritutako baserriak gehienez jota 4 etxebizitza izan ditzake, eta behin horiek gauzatu ostean, horien izena Jabegoaren Erroldan aurkeztu beharko da nekazaritzako ustiapenari erantsitako eraikin gisa, edo horri itsatsia, betiere honako irizpide hauen arabera jotatuz:

- Baimendutako etxebizitzen gehienezko kopurua: 4 etxe.

- Etxebizitza bakoitzean gutxienezko eraikitako azalera: 150 m<sup>2</sup>(a).

Kopuru horiek zehazterakoan ez dira aintzat hartuko eraikin berean dauden etxebizitzak, baina erroldan ustiapen horrekin lotuta ez daudela agertzen den kasuetan.

5. Jatorrizko baserria handitzeko lan bereziak.

Birgaitzarekin lotuta egonez gero, baserria handitzeko lanak burutu ahal izango dira, baldin eta eraikuntza berria baserriari itsatsita gelditzen bada eta jatorrizko eraikinaren ezaugarriekin bat badator. Erantsitako eraikuntzen gehienezko azalerak, gehi jada bertan dugun azalera, ezin izango du 300 m<sup>2</sup> (a) baino gehiago izan.

## **69. artikulua. Baserri berrien eraikuntza.**

1. Udalak, lanak gauzatzeko baimenari buruzko erabakia hartu aurretik, Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritza Sailaren halabeharrezko txostena eskatuko du.

2. Gutxieneko lursaila. Laborantza ustiapena berria gauzatzeko lursailak gutxienez bost hektarea (5 Ha.) izan beharko ditu, baso, abere eta nekazaritza ustiapenei dagokienez. Dena den, Gipuzkoako Foru Aldundiak, zioak azalduz, aipatutako azalera handiagoa edo txikiagoa muga dezake aurkeztutako ustiapenaren ekoizpenaren bideragarritasuna eta baldintza ekonomikoak aintzat hartuz.

Ez da beharrezkoa lur azalera osoa lursail bakar batean bilduta egotea, baina kasu guztietan, eraikina duen lursailaren gutxieneko azalera 3.000 m<sup>2</sup> koa izango da.

### 3. Gehienezko etxebizitza kopurua.

Ustiapenan edo baserrian gehienez jota bi (2) etxebizitza gauza daitezke. Hori eraiki ondoren, Jabego Erroldaritzan izena eman beharko dute, ustiapenari uztartuta eta horrekiko inolako bereizketarik ez duela adieraziz.

### 4. Eraikuntza berriko oin bakoitzaren gehienezko erabilera.

Eraikuntza berrian, oin bakoitzari dagokionez, erabil daitekeen gutxieneko eta gehienezko azalerak honako hauek dira: 150 m<sup>2</sup> eta 300 m<sup>2</sup>.

### 5. Mugetarako tartekak.

Eraikuntza berria eta instalazio osagarriak lursailaren mugetatik zortzi (8) metrotara ezarriko dira gutxienez.

### 6. Gehienezko altuera eta oin kopurua.

Eraikinak gehienez jota 2 solairu izango ditu sestratik gora (Beheko solairua, lehenengo solairua), soto edo erdisotoa ere gauza daitekeelarik, baita estalpean gerta daitezkeen guneak erabili ere.

Eraikuntza berriaren gehienezko altuera 7,5 metrokoa izango da hegalkin horizontaletan eta 9,5 metrokoa goihabeetan, biak ere inguruko lurra eta eraikuntzaren artean tarte gehien dagoen tokian neurtuak. Udalak behar den bezala justifikatu ostean (aldapa handiko lurrak) neurri horiek handi ditzake.

## **71. artikulua. Landetxeak eta abeltzaintzako ustiapena trinkoak.**

Abeltzaintzako ustiapena eta landetxeen eraikuntzak honako baldintza hauek bete beharko ditu:

a) Gutxieneko lursaila: 5.000 m<sup>2</sup> onibar bakar batean.

b) Azalerari dagokionez, gehienez jota 1.500 m<sup>2</sup> erabiliko dira nekazari batek baino gehiagok osatutako elkarteen eta kooperatiben kasuan. Pertsona bakar baten kasuan, gehienez jota azaleraren 1.000 m<sup>2</sup> erabili ahal izango ditu.

c) Lursailaren ezaugarriak. Eraikina hartu behar duen lursailak bide nagusiren baten aurrean egon behar du, gutxienez 30 metrora, baldin eta ez bada nekazaritza ustiapenekin lotutako landetxea.

d) Tartekak.

- Hirigunetik 250 metrora, Jarduera Arriskutsu, Kaltegarri, Osasungaitz eta Nekagarriei buruzko Araudiak tarte handiagoa eskatzen ez badu.

- Landetxekoa ez den beste edozein etxebizitzatik 100 metrora gutxienez.

- Lursailaren mugatik 8 metrora.

Jada bertan dauden ustiapenen kasuan, berauek handitzeko lanak bertan gauzatu ahal izango dira, nahiz eta aurretik aipatu ditugun tarte horiek betetzen ez badituzte ere. Hala eta guztiz ere, tarte horiek ezin izango dira txikiagoak izan eta eraikin horiek ezin dira antolamendutik kanpo geratu.

e) Profila: Beheko solairua + estalpekoa.

f) Eraikinaren altuera: 7 m.

g) Materialak. Eraikina gauzatzean, Lur Hiritarrezinari buruzko Araudi Nagusiaren 49. eta 50. artikuluetan xedatutakoa bete beharko da.

h) Arazketa. Hondakin eta gorozki urak arazteko instalazioa jarri beharko da derrigorrez. Hala azalduko da landetxea burutzeko aurkeztu behar den egitasmoan. Era berean, Arau hauek prestatu aurretik jada bertan zeuden landetxeetan ere halakoak ezartzea derrigorrezkoa gertatuko da.

i) Instalazioak eta eraikuntza osagarriak. Osagarri gisa landetxeetan biltegiak, siloak eta abar, eraiki daitezke. Horiek ere eraikinaren proiektuan azaldu behar dira eta, materialei dagokienez, agintarauen 49. artikuluan xedatutakoa bete beharko dute.

## **80. artikulua.**

Erabilera eta eraikuntzarako baldintzak jada Lurzoruaren Kalifikazio Orokorrari buruzko II. Ataleko 11.2. artikuluan xedatutakoak izango dira. Orendaingo Udalak Egitasmo Berezia prestatuko du Nekazaritza eta Paisaje babesteko lurretan egin beharreko landaketei buruz. Horrek, indarrean dauden legeekin bat etoriz, gaur egun landaketek sortutako arazoei aurre egingo die.

## **Artículo 11. Régimen general de edificación y uso aplicable a las distintas zonas de uso global.**

(...)

### **11.2.D. Zonas Rurales.**

(...)

#### **- D.20. Zonas de Protección Agropaisajístico.**

Son aquellas zonas que por su alto valor agrícola y paisajístico deben ser protegidas.

Caracterizadas por su alto valor agrario y paisajístico simultáneamente, se corresponden con las incluidas en el plano II.2.

—Régimen de edificación:

Se prohíbe cualquier tipo de nueva edificación.

—Régimen de uso:

\*Usos propiciados:

Uso agrícola.

Uso de protección ambiental en sus modalidades de conservación y mejora ambiental.

\*Usos admisibles:

Usos Ganaderos extensivos.

Uso de elementos territoriales.

Uso de instalaciones Técnicas de Servicios de carácter no lineal tipo B.

Uso forestal previa aprobación definitiva de un Plan Especial de Plantaciones en Suelo Agropaisajístico y en las condiciones que el mismo señale.

\*Usos prohibidos:

Los no incluidos en las modalidades anteriores.

(...)

## **Artículo 66. Explotación agraria: Definición.**

1. La definición de explotación agraria y agricultor (titular de explotación agraria) se deducirá del artículo 2 de la Ley 19/1995, de 4 de julio de Modernización de las Explotaciones Agrarias los arts. 2.1.1 y 2.1.2 del Decreto 168/1997, de 8 de julio, por el que se regulan las explotaciones Agrarias Prioritarias en la



Comunidad Autónoma del País Vasco y se determinan las unidades mínimas de cultivo en los distintos Territorios Históricos de la C.A.P.V.

Así, explotación agraria es el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular o cotitulares para la producción agraria, primordialmente con fines de mercado, y que constituya en sí mismo una unidad tecnológica económica caracterizada generalmente por la utilización de unos mismos medios de producción y una única gestión.

2. En concreto se consideraran actividades de producción agraria:

- Las actividades agrícolas, incluidas la floricultura, los cultivos de vivero, de setas y los hidropónicos.
- Las actividades forestales. A tal efecto se consideran actividades productivas forestales la extracción de madera y leñas, 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, la cunicultura, la apicultura y las de las granjas dedicadas exclusivamente a la incubación de huevos para polluelos de un día, a la cría de animales para peletería o a la producción de especies cinegéticas.

3. No se considerarán explotaciones agrarias:

- Las empresas auxiliares agrarias que, no poseyendo tierras, cooperan a la producción agraria mediante la cesión, cualquiera que sea la forma del contrato, de maquinaria agrícola o la prestación de cualquier otro servicio empleado usualmente en las explotaciones agrarias.
- Las explotaciones de caballos de silla o de carrera, salvo que se dediquen también a la cría de los mismos.
- Las explotaciones de animales de tiro o de trabajo, salvo que se dediquen también a la cría de los mismos.
- Las perreras, los comercios de animales, mataderos y similares.
- La explotación de parques zoológicos de todo tipo, tanto con animales cautivos como en libertad, y la exposición de animales.
- Los criaderos de animales de compañía.
- Las actividades de piscifactoría y cultivos marinos.

4. El Departamento de Agricultura y Medio Ambiente de la Diputación Foral de Gipuzkoa certificará si la actividad agraria, ganadera o forestal de un determinado caserío está inscrita en el Registro de Explotaciones Agrarias del Territorio Histórico de Gipuzkoa, para que dicho caserío tenga la consideración de explotación agraria a los efectos legales.

### **Artículo 67.Reforma y rehabilitación de los caseríos existentes.**

La reforma y rehabilitación de caseríos será la opción utilizada preferentemente en todos aquellos casos en los que haya una construcción rural ya existente.

1.Como criterio general, en cualquier obra de reforma y rehabilitación de los caseríos se deberán respetar las características fundamentales de los mismos.

2.Obras que afecten a los elementos exteriores.

Se realizarán manteniendo el aspecto de terminación exterior del caserío primitivo en la composición de volúmenes, cubiertas, vuelos, huecos de fachada, etc.

Se mantendrán todos los elementos arquitectónicos o artísticos como escudos, dinteles, frentes de fachada, etc. de especial valor que el edificio pueda tener.

Los materiales exteriores respetarán en todos los casos lo que dispone el art.49 de las presentes ordenanzas pudiendo sustituir los elementos exteriores como carpintería, cubierta, etc. pero manteniendo en todos los casos el aspecto general y los elementos singulares del caserío primitivo.

3. La rehabilitación integral del caserío conllevará la desaparición de txabolas, anejos y tejavanas de forma que mejoren tanto la funcionalidad del edificio en relación con la explotación agraria como su aspecto exterior.

4. Número máximo de viviendas.

El número máximo de viviendas que podrá albergar el caserío rehabilitado será de cuatro, y una vez construidas se deberán inscribir en el Registro de la Propiedad como vinculadas a la correspondiente explotación agrícola e inseparable de la misma, ajustándose a los siguientes criterios:

- Número máximo de viviendas permitidas: 4.

- Superficie construida mínima por cada vivienda: 150 m<sup>2</sup> (s).

No se computarán a estos efectos otras viviendas existentes en el mismo edificio no adscritas registralmente a la explotación.

5. Ampliaciones singulares del caserío primitivo.

Se podrán realizar obras de ampliación del caserío siempre y cuando los mismos queden adosados a él y no desdigan de la composición del edificio primitivo. La ocupación en planta de la ampliación más la superficie existente no podrá ser superior a 300 m<sup>2</sup>(s).

### **Artículo 69.Construcción de nuevos caseríos.**

1. El Ayuntamiento deberá solicitar previamente a la resolución de la correspondiente licencia de obra el preceptivo informe al Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

2. Parcela mínima. La parcela mínima para la construcción de una nueva explotación agrícola será de cinco hectáreas (5 Has.). En todo caso la Diputación Foral de Gipuzkoa podrá determinar, justificadamente, una superficie superior o inferior a la citada en atención a los condicionantes económicos y de viabilidad productiva de la explotación planteada.

No es preciso que toda la superficie esté agrupada en una única parcela, pero en todos los casos, el terreno sobre la que se construya el edificio, deberá tener una superficie mínima de 3.000 m<sup>2</sup>.

3. Número máximo de viviendas.

El número máximo de viviendas que podrá tener la explotación o caserío será de dos (2). Una vez construida, se deberán inscribir en el Registro de la Propiedad como vinculadas a la explotación e inseparables de la misma.

4. Ocupación máxima en planta de la nueva construcción.

La ocupación mínima y máxima en planta de la nueva construcción serán entre 150 m<sup>2</sup> y 300 m<sup>2</sup>.

5. Separaciones a linderos.

La nueva construcción y las instalaciones complementarias se separarán un mínimo de ocho (8) mts. de todos los límites de parcela.

6. Altura máxima y número de plantas.

El perfil máximo de la edificación será de 2 plantas sobre rasante (Planta baja, planta primera), admitiéndose adicionalmente la construcción de un sótano o semisótano así como el uso de los espacios resultantes bajo cubierta.

La altura máxima de la edificación será de 7,5 mts en los aleros horizontales y de 9,5 mts. en lo referente a la cumbre, tomándose ambas medidas en cada uno de los puntos de contacto del edificio con el terreno. Solamente en casos debidamente justificados ante el Ayuntamiento (terrenos de gran pendiente) se podrán aumentar dichas medidas.

### **Artículo 71. Granjas y explotaciones ganaderas intensivas.**

La construcción de edificios para granjas y explotaciones ganaderas, quedará sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>, en una única finca continua.

b) La ocupación máxima será de 1.500 m<sup>2</sup> en los casos de cooperativas y agrupaciones de más de un ganadero. En caso de una única persona la ocupación máxima será de 1.000 m<sup>2</sup> en planta.

c) Condiciones de parcela. La parcela sobre la que se pretende edificar deberá dar frente a alguno de los caminos principales existentes en una longitud mínima de 30 metros, siempre y cuando no se trate de granjas anejas a las explotaciones agrarias.

d) Separaciones:

—250 mts. del área urbana, salvo que el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres o Peligrosas exigiese una distancia mayor.

—No menos de 100 mts. de cualquier vivienda rural ajena a la propia granja.

—8 mts como mínimo al lindero de la propia parcela.

En el caso de las explotaciones existentes, éstas tendrán derecho a las ampliaciones previstas en el lugar donde se ubiquen, aunque no respeten alguna de las distancias antes mencionadas siempre que éstas nunca disminuyan, y siempre que no se encuentren fuera de ordenación.

e) Perfil: Planta baja + Bajo cubierta.

f) Altura de edificación: 7 mts.

g) Materiales y tratamiento del entorno. Se respetará lo que establece el artículo 49 y 50 de la Normativa General aplicable en Suelo No Urbanizable.

h) Depuración. Será preceptiva la instalación de depuración de aguas residuales y fecales que deberá ser recogida en el proyecto de construcción de nuevas granjas, así como su implantación en las ya existentes con anterioridad a la redacción de estas Normas.

i) Instalaciones y construcciones anejas. Podrán construirse silos, depósitos, etc. que deberán reflejarse en los proyectos de edificación y respetarán, en lo referente a los materiales, lo que dispone el artículo 49 de las ordenanzas.

## **Artículo 80.**

El régimen de edificación y de uso serán los ya descritos en el artículo 11.2 del Título II sobre Calificación global del suelo. El Ayuntamiento de Orendain elaborará un Plan Especial sobre Plantaciones en suelo Agropaisajístico que regule especialmente y de acuerdo con la legislación vigente, la problemática sobre plantaciones existente en la actualidad.

**2. ERANSKINA: ALDATUTAKO DOKUMENTAZIOA**

- Ordenantzak: 11, 66, 67, 69, 71 eta 80. artikulak
- Ordenanzas: Artículos 11, 66, 67, 69, 71 y 80

## **11. artikulua. Eraikuntzari buruzko legeria eta orotariko erabilerarako gune ezberdinen erabilera.**

(...)

### **11.2.D. Landa Guneak.**

- D.20. Nekazaritza eta paisajea babesteko guneak.

Berez, gune horiek nekazaritza eta paisajea dela eta garrantzi handikoak dira eta babestu egin behar dira.

Nekazaritza eta paisajea dela eta garrantzi handikoak dira eta II.2 planoan ikus daitezke.

- Eraikuntzarako baldintzak:

Ezin da eraikin berririk gauzatu inola ere.

Salbuespen gisa, jada gune mota honetan kokatutako nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenen handitzea baimentzen da, betiere, D.10 Orogen Landa guneak kalifikaziodun lurretan handitze hori burutzea teknikoki eta ekonomikoki bideraezina dela justifikatzen bada.

Kasu horietan, eta Nekazaritza eta Basozaintzako LPS-an esaten den bezala, Nekazaritza- eta basozaintza-jardueran izandako eraginaren azterketa egingo da, eta neurri zuzentzaileak jasoko dira Sektore-Eragina Ebaluatze Protokoloan SEEP adierazitako moduan (Nekazaritza eta Basozaintzako LPSko I.1 Eranskina).

Eraikuntza horietarako baimenak lortzeko, dagozkien udal baimenaz gain, indarrean dagoen araudian ezarritako irizpideen arabera beharrezko diren gainerako txosten eta baimenak izan beharko dira.

- Erabilerarako baldintzak:

\*Erabilera lagunduak:

Nekazaritza jorratzeko erabilerak.

Ingurumena babestea eta berau hobetzea helburu duten erabilerak

\*Erabilera onargarriak:

Abeltzaintzako erabilera zabalak.

Nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenak (egungoak)

Abeltzaintza erabilera erdi-zabal eta trinkoak (soilik egungo nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenetan).

Lurraldeko osagaien erabilera.

B motako zerbitzu ez-linealen instalazio tekniko erabilera.

Basoen erabilerari dagokionez, Aurretik Nekazaritza eta Paisajea babesteko lurretako Landaketei buruzko Plan Berezia onartu behar da eta bertan azaldutako baldintzak bete behar dira.

\*Erabilera debekatuak:

Aurreko ataletan aipatu ez diren beste guztiak.

(...)

## **66. artikulua. Nekazaritza ustiapena: Definizioa.**

1. Nekazaritza ustiapena eta nekazaria (nekazaritza ustiapenaren jabea) kontzeptuak honako hauen arabera mugatuko dira: Uztailaren 4ko 19/1995 Nekazaritza Ustiapenen Modernizazioari buruzko Legearen 2. artikulua eta abenduaren 23ko 17/2008 Legearen, Nekazaritza eta Elikagaigintza Politikakoaren, 4.4 eta 4.11 artikulua.

Horrela, nekazaritza ustiapena zera izango da, titularrak (pertsone fisikoak zein juridikoak) nekazaritza-jardueraren baitan enpresa moduan antolatutako ondasun eta eskubideak, baldin eta unitate tekniko-ekonomikoa osatzen badute, eta helburua, batik bat, merkaturatzea baldin bada. Zen- bait kasutan, gerta liteke laborantzarako azalerak gutxi- eneko neurri jakina (lurra lantzeko unitate minimoa) betetzeko exijitzea.

2. Honako jarduera hauek nekazaritza jardueratzat joko dira:

- Nekazaritzako jarduerak, hauek barne: Lorezaintza, perretxikogintza, haztegiak eta laborantza hidroponikoak.
- Basozaintzako jarduerak. Honako hauek sartzen dira sail honetan: Egurgintza, baso haziak edo fruituak eta landareak biltzea edo/eta lantzea eta mendiaren magalean burutzen diren erauzketa lanak, meategi eta ur zuzkidurarekin lotutakoak izan ezik.
- Abeltzaintzako jarduerak. Esaterako, hegazti hazkuntza, untxi hazkuntza, erlezaintza eta espezie zinegetikoak landu, edo larrugintzarako animaliak hazi, edo egun bakarreko oiloak sortzeko arrautzak inkubatzen dituzten landetxeak.

3. Ez dira nekazaritza ustiapentzat jotzen:

- Nekazaritza enpresa laguntzaileak. Lurrik ez dute, baina nekazaritza ekoizpenari laguntza luzatzen diote tresnak utziz, edozein dela ere kontratuaren izaera, edo halako ustiapenek behar izaten dituzten zerbitzuak eskainiz.
- Zalditegiak, lasterketarako edo ibiltzeko zaldiak direla ere. Bertan zaldiak hazi egiten badituzte, onartuko dira.
- Gurdí edo lanerako abeltzaintza. Bertan abereak hazi egiten badituzte, onartuko dira.
- Zakurtegiak, animalien salerosketarako guneak, hiltegiak eta antzekoak.
- Edozein eratako parke zoologikoren ustiapena, animaliak aske edo kaiolatan badira ere, eta animalia erakusketak.
- Lagunarteko abereak hazteko etxeak.
- Arrain haztegiak eta itsas laboreak.

4. Gipuzkoako Foru Aldundiko Ingurugiro eta Nekazaritza Sailak baseri bateko baso, abere edo nekazaritza jarduera Gipuzkoako Kondaira Lurraldeko Nekazaritza

Ustiapenen Erroldaritzan izena eman duen ziurtatuko du, baserri hori legez nekazaritza ustiapenatzat jo dezaten.

### **67. artikulua.Egungo baserrien eraberritzea eta birgaitzea.**

Baserrien eraberritzeak eta birgaitzeak lehentasun osoa izango dute bertako landa eraikinarekin lotutako lanak burutzean.

1. Oro har, baserriak eraberritzean eta birgaitzean horien ezaugarri nagusiak errespetatu egin beharko dira.

2. Kanpoko osagaiei dagozkien lanak.

Kanpo aldean baserriak jatoriz zuen itxura mantenduz burutuko dira, hau da, bolumenak, estalkiak, hegalkinak, etxaurreko baoak, eta abar.

Eraikinean aurki daitezkeen balio bereziko osagai arkitektoniko edo artistiko guztiak mantenduko dira, esaterako, armariak, ateburuak, etxaurrearen egituraketa, eta abar.

Kanpoko materialek arau hauetako 49. artikulua xedatutakoa bete beharko dute. Kanpoko zenbait osagai alda daitezke, hots, arotzeria, estalkia, eta abar. Baina jatorriz baserriak zituen osagai bereizgarriak eta egituraketa nagusia mantendu behar izango dira.

3. Baserriaren birgaitze osoa burutzean ondoko txabolak eta estalgarriak kendu egingo dira, eraikinaren funtzionaltasuna hobetzearen, nekazaritza ustiapena eta horren kanpoko itxura kontuan hartuz.

4. Etxebizitzen gehienezko kopurua.

Eraberritutako baserriak gehienez jota 4 etxebizitza izan ditzake, eta behin horiek gauzatu ostean, horien izena Jabegoaren Erroldan aurkeztu beharko da nekazaritzako ustiapenari erantsitako eraikin gisa, edo horri itsatsia, betiere honako irizpide hauen arabera jotatuz:

- Baimendutako etxebizitzen gehienezko kopurua: 4 etxe.

- Etxebizitzen gutxienezko batazbesteko eraikitako azalera: 150 m<sup>2</sup>(a).

Kopuru horiek zehazterakoan ez dira aintzat hartuko eraikin berean dauden etxebizitzak, baina erroldan ustiapen horrekin lotuta ez daudela agertzen den kasuetan.

5.Jatorrizko baserria handitzeko lan bereziak.

Birgaitzearekin lotuta egonez gero, baserria handitzeko lanak burutu ahal izango dira, baldin eta eraikuntza berria baserriari itsatsita gelditzen bada eta jatorrizko eraikinaren



ezaugarriekin bat badator. Erantsitako eraikuntzen gehienezko azalera, gehi jada bertan dugun azalera, ezin izango du 300 m<sup>2</sup> (a) baino gehiago izan.

### **69. artikulua. Baserri berrien eraikuntza.**

1. Udalak, lanak gauzatzeko baimenari buruzko erabakia hartu aurretik, Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritza Sailaren halabeharrezko txostena eskatuko du.

2. Gutxieneko lursaila. Laborantza ustiapena berria gauzatzeko lursailak gutxienez indarrean dagoen legediak lurra lantzeko unitate minimo bezala finkatutakoa (1 Ha) izan beharko du, baso, abere eta nekazaritza ustiapenei dagokienez. Dena den, Gipuzkoako Foru Aldundiak, zioak azalduz, aipatutako azalera handiagoa edo txikiagoa muga dezake aurkeztutako ustiapenaren ekoizpenaren bideragarritasuna eta baldintza ekonomikoak aintzat hartuz.

Ez da beharrezkoa lur azalera osoa lursail bakar batean bilduta egotea, baina kasu guztietan, eraikina duen lursailaren gutxieneko azalera 5.000 m<sup>2</sup> koa izango da.

3. Gehienezko etxebizitza kopurua.

Ustiapenan edo baserrian gehienez jota bi (2) etxebizitza gauza daitezke. Hori eraiki ondoren, Jabego Erroldaritzan izena eman beharko dute, ustiapenari uztartuta eta horrekiko inolako bereizketarik ez duela adieraziz.

4. Eraikuntza berriko oin bakoitzaren gehienezko erabilera.

Eraikuntza berrian, oin bakoitzari dagokionez, erabil daitekeen gutxieneko eta gehienezko azalera honako hauek dira: 150 m<sup>2</sup> eta 300 m<sup>2</sup>.

5. Mugetarako tartekak.

Eraikuntza berria eta instalazio osagarriak lursailaren mugetatik zortzi (8) metrotara ezarriko dira gutxienez.

6. Gehienezko altuera eta oin kopurua.

Eraikinak gehienez jota 2 solairu izango ditu sestratik gora (Beheko solairua, lehenengo solairua), soto edo erdisotoa ere gauza daitekeelarik, baita estalpean gerta daitezkeen gunek erabili ere.

Eraikuntza berriaren gehienezko altuera 7,5 metrokoa izango da hegalkin horizontaletan eta 9,5 metrokoa goihabeetan, biak ere inguruko lurra eta eraikuntzaren artean tarte gehien dagoen tokian neurtuak. Udalak behar den bezala justifikatu ostean (aldapa handiko lurak) neurri horiek handi ditzake.

### **71. artikulua. Landetxeak eta abeltzaintzako ustiapena trinkoak.**

Abeltzaintzako ustiapena eta landetxeen eraikuntzak honako baldintza hauek bete beharko ditu:

a) Gutxieneko lursaila: indarrean dagoen legerian xedatutakoari jarraituko zaio, baita arlo horretan eskumena duen administrazio-erakundeak, ezarri nahi den ustiapenaren ezaugarriak kontuan harturik, kasuan-kasuan ezartzen duenari ere.

Lursail minimo horren azalera, betiere, laborantzako unitate minimo gisa finkatutakoa baino handiagoa izango da. Ondorio horietarako, ekarpen gisa jarritako finka etena izan daiteke, eta askotariko erabilera globaleko zonetan kokatutako lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lur-eremuak har ditzake bere baitan. Nolanahi ere, eraikuntza beregan jasoko duen lursailak 5.000 m<sup>2</sup> ko gutxieneko azalera izan beharko du.

b) Fisikoki eta espazialki jarraitua den lursail bakar baten gehienezko okupazioa honakoa izango da:

- \* 10.000 m<sup>2</sup>-tik beherako azalera duen lursaila: ..... lursailaren azaleraren %15
- \* 10.001 m<sup>2</sup> eta 60.000 m<sup>2</sup> bitarteko azalera duen lursaila:
  - Irizpide orokorra: ..... lursailaren azaleraren %10
  - Gehienezko okupazioa: ..... 5.000 m<sup>2</sup>
- \* 60.000 m<sup>2</sup>-tik gorako azalera duen lursaila:
  - Irizpide orokorra: ..... lursailaren azaleraren %7
  - Gehienezko okupazioa: ..... 8.000 m<sup>2</sup>

c) Lursailaren ezaugarriak. Eraikina hartu behar duen lursailak bide nagusiren baten aurrean egon behar du, gutxienez 30 metrora, baldin eta ez bada nekazaritza ustiapenekin lotutako landetxea.

d) Tarteak.

- Hirigunetik 250 metrora, Jarduera Arriskutsu, Kaltegarri, Osasungaitz eta Nekagarriei buruzko Araudiak tarte handiagoa eskatzen ez badu.
- Landetxekoa ez den beste edozein etxebizitzatik 100 metrora gutxienez.
- Lursailaren mugatik 8 metrora.

Jada bertan dauden ustiapenen kasuan, berauek handitzeko lanak bertan gauzatu ahal izango dira, nahiz eta aurretik aipatu ditugun tarte horiek betetzen ez badituzte ere. Hala eta guztiz ere, tarte horiek ezin izango dira txikiagoak izan eta eraikin horiek ezin dira antolamendutik kanpo geratu.

e) Profila: Beheko solairua + estalpekoa.

Ustiapenaren produkzio sistemak hala behartzen duela behar bezala justifikatua geratzen bada, soto edo erdi soto solairu bat ere baimendu ahal izango da.

f) Eraikinaren altuera:

Eraikuntza berriaren gehienezko altuera 6 metrokoa izango da hegalkin horizontaletan eta 9 metrokoa goihabeetan, biak ere inguruko lurra eta eraikuntzaren artean tarte gehien dagoen tokian neurtuak. Udalak behar den bezala justifikatu ostean (aldapa handiko lurak) neurri horiek handi ditzake.

g) Materialak. Eraikina gauzatzean, Lur Hiritarrezinari buruzko Araudi Nagusiaren 49. eta 50. artikuluetan xedatutakoa bete beharko da.

h) Arazketa. Hondakin eta gorozki urak arazteko instalazioa jarri beharko da derrigorrez. Hala azalduko da landetxea burutzeko aurkeztu behar den egitasmoan. Era berean, Arau hauek prestatu aurretik jada bertan zeuden landetxeetan ere halakoak ezartzea derrigorrezkoa gertatuko da.

i) Instalazioak eta eraikuntza osagarriak. Osagarri gisa landetxeetan biltegiak, siloak eta abar, eraiki daitezke. Horiek ere eraikinaren proiektuan azaldu behar dira eta, materialei dagokienez, agintarauen 49. artikuluan xedatutakoa bete beharko dute.

## **80. artikulua.**

Erabilera eta eraikuntzarako baldintzak jada Lurzoruaren Kalifikazio Orokorrari buruzko II. Ataleko 11.2. artikuluan xedatutakoak izango dira. Orendaingo Udalak Egitasmo Berezia prestatuko du Nekazaritza eta Paisaje babesteko lurretan egin beharreko landaketei buruz. Horrek, indarrean dauden legeekin bat etorritik, gaur egun landaketek sortutako arazoei aurre egingo die.

D.20 Paisajea eta Nekazaritza Babesteko guneetako egungo nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenetako eraikuntza berriek, 11.2 artikulua araberak baimentzen direnek, D.10 Orogen Landa Guneetako eraikinei ezartzen zaizkien baldintzak bete beharko dituzte.

## **Artículo 11. Régimen general de edificación y uso aplicable a las distintas zonas de uso global.**

(...)

### **11.2.D. Zonas Rurales.**

(...)

#### **- D.20. Zonas de Protección Agropaisajístico.**

Son aquellas zonas que por su alto valor agrícola y paisajístico deben ser protegidas.

Caracterizadas por su alto valor agrario y paisajístico simultáneamente, se corresponden con las incluidas en el plano II.2.

—Régimen de edificación:

Se prohíbe cualquier tipo de nueva edificación.

Excepcionalmente, se admite la ampliación de las explotaciones agropecuarias situadas en estas zonas, siempre que se justifique la inviabilidad técnico-económica de su ampliación en D.10 Zona Rural Común.

En estos casos, y de acuerdo con lo establecido en el PTS Agroforestal, se procederá a realizar un análisis de la afección generada sobre la actividad agroforestal y la incorporación de medidas correctoras en los términos recogidos en el Protocolo de Evaluación de la Afección Sectorial Agraria PEAS (Anexo I.1 PTS Agroforestal)

La autorización de dichas edificaciones deberá entenderse condicionada a la obtención de, además de la correspondiente licencia municipal, los restantes informes y autorizaciones que, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente, resulten necesarios.

—Régimen de uso:

\*Usos propiciados:

Uso agrícola.

Uso de protección ambiental en su modalidades de conservación y mejora ambiental.

\*Usos admisibles:

Usos Ganaderos extensivos.

Explotaciones agropecuarias (existentes)

Usos Ganaderos semi-extensivos e intensivos (únicamente en explotaciones agropecuarias existentes)

Uso de elementos territoriales.

Uso de instalaciones Técnicas de Servicios de carácter no lineal tipo B.

Uso forestal previa aprobación definitiva de un Plan Especial de Plantaciones en Suelo Agropaisajístico y en las condiciones que el mismo señale.

\*Usos prohibidos:

Los no incluidos en las modalidades anteriores.

(...)

## **Artículo 66. Explotación agraria: Definición.**

1. La definición de explotación agraria y agricultor (titular de explotación agraria) se deducirá del artículo 2 de la Ley 19/1995, de 4 de julio de Modernización de las Explotaciones Agrarias y los arts. 4.4 y 4.11 de la Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de Política Agraria y Alimentaria

Así, explotación agraria es el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular, persona física o jurídica, en el ejercicio de la actividad agraria, primordialmente con fines de mercado y que constituye en sí misma una unidad técnico-económica. Potencialmente, se podrá exigir además la necesidad de una dimensión mínima de superficie de cultivo (unidad mínima de cultivo).

2. En concreto se consideraran actividades de producción agraria:

- Las actividades agrícolas, incluidas la floricultura, los cultivos de vivero, de setas y los hidropónicos.
- Las actividades forestales. A tal efecto se consideran actividades productivas forestales la extracción de madera y leñas, 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, la cunicultura, la apicultura y las de las granjas dedicadas exclusivamente a la incubación de huevos para polluelos de un día, a la cría de animales para peletería o a la producción de especies cinegéticas.

3. No se considerarán explotaciones agrarias:

- Las empresas auxiliares agrarias que, no poseyendo tierras, cooperan a la producción agraria mediante la cesión, cualquiera que sea la forma del contrato, de maquinaria agrícola o la prestación de cualquier otro servicio empleado usualmente en las explotaciones agrarias.
- Las explotaciones de caballos de silla o de carrera, salvo que se dediquen también a la cría de los mismos.
- Las explotaciones de animales de tiro o de trabajo, salvo que se dediquen también a la cría de los mismos.
- Las perreras, los comercios de animales, mataderos y similares.
- La explotación de parques zoológicos de todo tipo, tanto con animales cautivos como en libertad, y la exposición de animales.
- Los criaderos de animales de compañía.

- Las actividades de piscifactoría y cultivos marinos.

4. El Departamento de Agricultura y Medio Ambiente de la Diputación Foral de Gipuzkoa certificará si la actividad agraria, ganadera o forestal de un determinado caserío está inscrita en el Registro de Explotaciones Agrarias del Territorio Histórico de Gipuzkoa, para que dicho caserío tenga la consideración de explotación agraria a los efectos legales.

### **Artículo 67.Reforma y rehabilitación de los caseríos existentes.**

La reforma y rehabilitación de caseríos será la opción utilizada preferentemente en todos aquellos casos en los que haya una construcción rural ya existente.

1.Como criterio general, en cualquier obra de reforma y rehabilitación de los caseríos se deberán respetar las características fundamentales de los mismos.

2.Obras que afecten a los elementos exteriores.

Se realizarán manteniendo el aspecto de terminación exterior del caserío primitivo en la composición de volúmenes, cubiertas, vuelos, huecos de fachada, etc.

Se mantendrán todos los elementos arquitectónicos o artísticos como escudos, dinteles, frentes de fachada, etc. de especial valor que el edificio pueda tener.

Los materiales exteriores respetarán en todos los casos lo que dispone el art.49 de las presentes ordenanzas pudiendo sustituir los elementos exteriores como carpintería, cubierta, etc. pero manteniendo en todos los casos el aspecto general y los elementos singulares del caserío primitivo.

3. La rehabilitación integral del caserío conllevará la desaparición de txabolas, anejos y tejavanas de forma que mejoren tanto la funcionalidad del edificio en relación con la explotación agraria como su aspecto exterior.

4. Número máximo de viviendas.

El número máximo de viviendas que podrá albergar el caserío rehabilitado será de cuatro, y una vez construidas se deberán inscribir en el Registro de la Propiedad como vinculadas a la correspondiente explotación agrícola e inseparable de la misma, ajustándose a los siguientes criterios:

- Número máximo de viviendas permitidas: 4.

- Superficie construida media mínima de vivienda: 150 m<sup>2</sup> (s).

No se computarán a estos efectos otras viviendas existentes en el mismo edificio no adscritas registralmente a la explotación.

5. Ampliaciones singulares del caserío primitivo.

Se podrán realizar obras de ampliación del caserío siempre y cuando los mismos queden adosados a él y no desdigan de la composición del edificio primitivo. La ocupación en planta de la ampliación más la superficie existente no podrá ser superior a 300 m<sup>2</sup>(s).

### **Artículo 69. Construcción de nuevos caseríos.**

1. El Ayuntamiento deberá solicitar previamente a la resolución de la correspondiente licencia de obra el preceptivo informe al Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

2. Parcela mínima. La parcela mínima para la construcción de una nueva explotación agrícola será la fijada como unidad mínima de cultivo en la legislación vigente (1 Ha). En todo caso la Diputación Foral de Gipuzkoa podrá determinar, justificadamente, una superficie superior o inferior a la citada en atención a los condicionantes económicos y de viabilidad productiva de la explotación planteada.

No es preciso que toda la superficie esté agrupada en una única parcela, pero en todos los casos, el terreno sobre la que se construya el edificio, deberá tener una superficie mínima de 5.000 m<sup>2</sup>.

3. Número máximo de viviendas.

El número máximo de viviendas que podrá tener la explotación o caserío será de dos (2). Una vez construida, se deberán inscribir en el Registro de la Propiedad como vinculadas a la explotación e inseparables de la misma.

4. Ocupación máxima en planta de la nueva construcción.

La ocupación mínima y máxima en planta de la nueva construcción serán entre 150 m<sup>2</sup> y 300 m<sup>2</sup>.

5. Separaciones a linderos.

La nueva construcción y las instalaciones complementarias se separarán un mínimo de ocho (8) mts. de todos los límites de parcela.

6. Altura máxima y número de plantas.

El perfil máximo de la edificación será de 2 plantas sobre rasante (Planta baja, planta primera), admitiéndose adicionalmente la construcción de un sótano o semisótano así como el uso de los espacios resultantes bajo cubierta.

La altura máxima de la edificación será de 7,5 mts en los aleros horizontales y de 9,5 mts. en lo referente a la cumbre, tomándose ambas medidas en cada uno de los puntos de contacto del edificio con el terreno. Solamente en casos

debidamente justificados ante el Ayuntamiento (terrenos de gran pendiente) se podrán aumentar dichas medidas.

### **Artículo 71. Granjas y explotaciones ganaderas intensivas.**

La construcción de edificios para granjas y explotaciones ganaderas, quedará sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Parcela mínima: Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente, así como a lo que en cada caso, en atención a la naturaleza de la explotación que se pretenda implantar, establezca la entidad administrativa competente en la materia.

La superficie de dicha parcela mínima será, en todo caso, superior a la fijada como unidad mínima de cultivo. A esos efectos, la finca aportada podrá ser discontinua e incluir terrenos clasificados como suelo no urbanizable situados en zonas de uso global diversas. En todo caso, la parcela receptora de la edificación dispondrá de una superficie mínima de 5.000 m<sup>2</sup>.

b) La ocupación máxima de una misma y única parcela física y espacialmente continua será:

- \* Parcela con superficie inferior a 10.000 m<sup>2</sup>:..... 15% de la superf. de la parcela
- \* Parcela con superficie superior a 10.001 m<sup>2</sup> e inferior a 60.000 m<sup>2</sup>:
  - Criterio general: ..... 10% de la superf. de la parcela
  - Ocupación máxima: .....5.000 m<sup>2</sup>.
- \* Parcela con superficie superior a 60.001 m<sup>2</sup>:
  - Criterio general: .....7% de la superf. de la parcela
  - Ocupación máxima: ..... 8.000 m<sup>2</sup>

c) Condiciones de parcela. La parcela sobre la que se pretende edificar deberá dar frente a alguno de los caminos principales existentes en una longitud mínima de 30 metros, siempre y cuando no se trate de granjas anejas a las explotaciones agrarias.

d) Separaciones:

—250 mts. del área urbana, salvo que el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres o Peligrosas exigiese una distancia mayor.

—No menos de 100 mts. de cualquier vivienda rural ajena a la propia granja.

—8 mts como mínimo al lindero de la propia parcela.

En el caso de las explotaciones existentes, éstas tendrán derecho a las ampliaciones previstas en el lugar donde se ubiquen, aunque no respeten alguna de las distancias antes mencionadas siempre que éstas nunca disminuyan, y siempre que no se encuentren fuera de ordenación.

e) Perfil: Planta baja + Bajo cubierta.



En caso de que, debido al sistema de producción de la explotación, se justifique debidamente su necesidad, podrá autorizarse la construcción de un sótano o semisótano.

f) Altura de edificación:

La altura máxima de la edificación será de 6 m en los aleros horizontales y de 9 m en lo referente a la cumbrera, tomándose ambas medidas en cada uno de los puntos de contacto del edificio con el terreno. En casos debidamente justificados ante el Ayuntamiento (terrenos de gran pendiente) se podrán aumentar dichas medidas.

g) Materiales y tratamiento del entorno. Se respetará lo que establece el artículo 49 y 50 de la Normativa General aplicable en Suelo No Urbanizable.

h) Depuración. Será preceptiva la instalación de depuración de aguas residuales y fecales que deberá ser recogida en el proyecto de construcción de nuevas granjas, así como su implantación en las ya existentes con anterioridad a la redacción de estas Normas.

i) Instalaciones y construcciones anejas. Podrán construirse silos, depósitos, etc. que deberán reflejarse en los proyectos de edificación y respetarán, en lo referente a los materiales, lo que dispone el artículo 49 de las ordenanzas.

## **Artículo 80.**

El régimen de edificación y de uso serán los ya descritos en el artículo 11.2 del Título II sobre Calificación global del suelo. El Ayuntamiento de Orendain elaborará un Plan Especial sobre Plantaciones en suelo Agropaisajístico que regule especialmente y de acuerdo con la legislación vigente, la problemática sobre plantaciones existente en la actualidad.

Aquellas nuevas edificaciones en explotaciones agropequarias existentes en D.20 Zonas de Protección Agropaisajística, autorizadas según el artículo 11.2, cumplirán las condiciones establecidas para las edificaciones en D.10 Zona Rural Común.