



TERCERA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BERASTEGI REFERIDA A LA DISPOSICIÓN DE ANEJOS EN PARCELAS CON EDIFICACIONES RESIDENCIALES EN SUELO NO URBANIZABLE

BERASTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAREN HIRUGARREN ALDAKETA PUNTUALA
EGOITZA ERAIKINAK DITUZTEN LURZORU URBANIZAEZINEKO LURSAILETAN ERANSKINAK EZARTZEARI
DAGOKIENEZ

**TERCERA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
DE BERASTEGI REFERIDA A LA DISPOSICIÓN DE ANEJOS EN PARCELAS CON
EDIFICACIONES RESIDENCIALES EN SUELO NO URBANIZABLE**



INDICE

Documento A

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

- 1.- ANTECEDENTES Y MOTIVACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
- 2.- OBJETO Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL
- 3.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL
- 4.- MARCO LEGISLATIVO VIGENTE
- 5.- CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PROYECTO
- 6.- ESTUDIO SOCIO-LINGÜÍSTICO
- 7.- ESTUDIO DE IMPACTO DE GÉNERO
- 8.- ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA
 - 8.1.- EVALUACIÓN DE LA ADAPTACIÓN A LAS EXIGENCIAS DE SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA. ANÁLISIS DE LA APLICACIÓN DE LA LEY 4/2019 DE 21 DE FEBRERO
 - 8.2.- ESTUDIO DE MOVILIDAD, A LOS EFECTOS DEL CONSUMO ENERGÉTICO, INCLUYENDO ALTERNATIVAS AL USO DEL TRANSPORTE PRIVADO Y POLÍTICAS DE IMPULSO DE LA MOVILIDAD NO MOTORIZADA Y LA NO MOVILIDAD
 - 8.3.- ESTUDIO DEL ALUMBRADO PÚBLICO EXTERIOR, A LOS EFECTOS DE EVALUAR LOS NIVELES Y TIEMPOS DE ILUMINACIÓN ÓPTIMOS PARA CADA ESPACIO PÚBLICO.
- 9.- SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
- 10.- DESPLIEGUE DE LAS REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS

Documento B

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

Documento C

DOCUMENTO D. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Documento D

ORDENANZAS VIGENTES Y MODIFICADAS

D.1.- NORMATIVA URBANÍSTICA ACTUAL AFECTADA POR LA PRESENTE MODIFICACIÓN



TERCERA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BERASTEGI REFERIDA A LA DISPOSICIÓN DE ANEJOS EN PARCELAS CON EDIFICACIONES RESIDENCIALES EN SUELO NO URBANIZABLE

BERASTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAREN HIRUGARREN ALDAKETA PUNTUALA EGOITZA ERAIKINAK DITUZTEN LURZORU URBANIZAEZINEKO LURSAILETAN ERANSKINAK EZARTZEARI DAGOKIENEZ

D.2.- NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA



Documento A

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1.- ANTECEDENTES Y MOTIVACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El Plan General de Ordenación Urbana de Berastegi fue aprobado definitivamente el día 25 de septiembre de 2012, publicándose las ordenanzas en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el día 19 de noviembre de 2013.

Posteriormente fueron aprobadas las ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN, URBANIZACIÓN, SOSTENIBILIDAD, PROTECCIÓN DEL MEDIO RURAL Y LICENCIAS DEL AYUNTAMIENTO DE BERASTEGI, ordenanzas que desarrollan las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana en el contexto de lo señalado en el artículo 75 de la Ley 2/2206 de 30 de junio referido a las ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística.

Tras la entrada en vigor del Plan General se consideró oportuno y necesario proceder a realizar una primera modificación puntual del mismo, que tiene por objeto dotar a este de los instrumentos jurídicos y de gestión necesarios a fin de que las previsiones del Plan de Accesibilidad aprobado por el ayuntamiento puedan ser llevadas a cabo en todos sus extremos y fundamentalmente en lo que se refiere a la articulación de la cobertura legal para la obtención de los terrenos necesarios para facilitar la accesibilidad, mediante el sistema de expropiación.

Igualmente con el desarrollo de las previsiones del Plan General, se han detectado por parte de la corporación municipal y de los vecinos de Berastegi, algunas necesidades no tenidas en cuenta en las determinaciones del Plan General.

Dichas necesidades detectadas, han tenido su origen, fundamentalmente, en la modificación de los hábitos residenciales de los habitantes del municipio, los cuales requieren espacios anejos a sus viviendas, que satisfagan tanto las necesidades creadas en momentos de ocio, como las necesidades propias de la operativa en suelo no urbanizable.

La falta de previsión en cuanto a las necesidades de nuevos usos de esas viviendas, así como la mejora económica de sus habitantes, están llevando de manera continuada a los vecinos a solicitar a la administración local aumentos de edificabilidad, a fin de resolver problemas de aparcamiento cubierto en el interior de las parcelas, falta de espacio para la guarda de aperos y maquinaria de jardín y huerta, e incluso porches a fin de dotar a las viviendas de espacios exteriores protegidos.

La presente modificación se adecua por lo tanto a los criterios establecidos a ese respecto en la legislación urbanística vigente, entendiéndose que la modificación se fundamenta en motivos de interés general, justificándose la actuación en necesidades de mejora de las condiciones de uso de los edificios residenciales en un entorno como el de Berastegi de



marcado carácter rural, que hace imprescindible soluciones no contempladas en el Plan General para el correcto uso y disfrute de las viviendas.

La modificación que se plantea, al no constituir un incremento de la edificabilidad ligada directamente al uso de vivienda, sino a usos complementarios a las mismas, y estar incardinada al suelo no urbanizable, no generará disfunciones respecto a las previsiones establecidas en el Plan General, que puedan afectar a la población, al empleo, al equipamiento comunitario general y local, a los espacios libres, a la vialidad, al aparcamiento, o a las infraestructuras.

2.- OBJETO Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

El objetivo de la presente modificación puntual del Plan General es por tanto, tal como se ha descrito en el punto anterior, posibilitar la disposición de anejos edificados en parcelas con edificaciones residenciales en suelo no urbanizable, con la finalidad de dotarlos de espacios para unos usos determinados auxiliares del residencial, como son:

- Porches.
- Locales para guarda de vehículos.
- Locales para guarda de aperos y maquinaria de jardinería y huerta.

Estas edificaciones complementarias del uso residencial tendrán limitaciones referentes a superficie máxima, altura, separación a los edificios, a los límites de las parcelas, etc, dependiendo de la ubicación en que se encuentren.

En cuanto al contenido de la modificación, dado que la misma se refiere de forma genérica al aumento de la edificabilidad de los edificios residenciales en suelo no urbanizable, para unos usos concretos, se reducirá a la modificación de determinados artículos de las ordenanzas generales de edificación, en los cuales se concretará el alcance y condiciones de la propuesta.

En concreto los artículos que se verán afectados en la modificación son los siguientes:

- DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES
 - *Artículo 12. Régimen general de edificación, uso, y dominio de las zonas de uso pormenorizado*
 - *Artículo 60. Explotaciones agrarias comunes.*
 - *Artículo 66. Usos residenciales autónomos.*

3.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL



El artículo 4 de las normas urbanísticas generales del Plan General, referido a las Condiciones para la modificación del Plan General, establece lo siguiente:

Artículo 4. Condiciones para la modificación del Plan General.

1. Justificación de las modificaciones.

Las modificaciones de este Plan General se adecuarán a los criterios establecidos a ese respecto en la legislación urbanística vigente. En ese contexto, las modificaciones deberán fundamentarse en motivos de interés general, requiriendo una justificación expresa de las mismas, evaluándose sus efectos sobre las previsiones del Plan relativas a población, empleo, equipamiento comunitario general y local, espacios libres, vialidad y aparcamiento, e infraestructuras, siempre que la entidad o alcance de la reforma lo haga necesario u oportuno.

Todas las modificaciones guardarán relación con el motivo que las justifica, sin que puedan incluirse en el expediente alteraciones del planeamiento no relacionadas con dicho motivo, o que no se mencionen de forma expresa en las descripciones y justificaciones realizadas.

2. Modificaciones debidas a variaciones de superficies.

No se requerirá la tramitación de una modificación del Plan General en aquellos casos en los que se produzca un reajuste de los límites de las áreas, sectores, unidades de ejecución o zonas de cuantía inferior al 5% del ámbito afectado, siempre que dicha variación quede debidamente justificada.

Dado el interés general derivado de los objetivos de revisión de criterios referentes a la mejora en las condiciones de habitabilidad, establecidos en los apartados primero y segundo de este documento, la presente modificación del Plan General queda debidamente justificada.

4.- MARCO LEGISLATIVO VIGENTE

La redacción de la modificación del Plan General de Berastegi se acomete en el marco conformado por numerosas disposiciones legales, documentos y proyectos de rango, naturaleza y origen diversos.

Entre ellas, como más significativas, podemos citar las siguientes:

4.1.- Disposiciones territoriales y urbanísticas promovidas y vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco:

- Ley 4/1990, de Ordenación del Territorio, de 31 de mayo de 1990.
- Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.
- Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de la Ley anterior (Decreto 105/2008).
- Decreto 211/2012, de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.
- Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la C.A.P.V.



- Decreto 90/2014, de 3 de junio, sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la C.A.P.V.

4.2.- Disposiciones promovidas por la Administración central:

- Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
- Ley de evaluación ambiental, de 9 de diciembre de 2013.

4.3.- Legislación vigente en otras materias:

- Ley 6/2019, de Patrimonio Cultural Vasco, de 9 de mayo de 2019.
- Texto Refundido de la Ley de Conservación de la Naturaleza del País Vasco (Decreto Ley 1/2014, de 15 de abril) y demás normativa autonómica en la materia.
- Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, y Decreto de 22 de julio de 2003, de regulación del procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental, promovido en desarrollo de aquélla.
- Reglamento de evaluación del impacto ambiental de proyectos (Real Decreto de 30 de septiembre de 1998) y la Ley sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, de 28 de abril de 2006.
- Ley del ruido, de 17 de noviembre de 2003, y Reales Decreto de 16 de diciembre de 2005 y 19 de octubre de 2007, de desarrollo de aquélla en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental y zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Decreto 90/2014, de 3 de junio, sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la CAPV.
- Ley 4/2005, para la igualdad de mujeres y hombres, de 18 de febrero de 2005.
- Ley 3/2007, de 22 de marzo de 2007, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.
- Ley de Aguas, de 23 de junio de 2006.
- Estrategia Española de Desarrollo Sostenible de 23 de noviembre de 2007.
- Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el Desarrollo Sostenible del Medio Rural y Ley Orgánica 16/2007, de 13 de diciembre, complementaria de la Ley para el Desarrollo Sostenible del Medio Rural.
- Real Decreto 1514/2009, de 2 de octubre, por el que se regula la protección de las aguas subterráneas contra la contaminación y el deterioro.
- Decreto por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas, de 22 de setiembre de 2009.
- Ley de Ordenación de la Edificación, de 5 de noviembre de 1999.
- Código Técnico de Edificación.
- Ley 21/2015, de 20 de julio, de montes.
- Ley 48/60, de 21 de julio sobre navegación aérea, modificada por Ley 55/99, de 29/12.
- Ley 21/2003, de 7 de julio, de seguridad aérea.
- Decreto 584/72, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción.
- Decreto 792/1976, de 18 de marzo, por el que se establecen las nuevas servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de San Sebastián.



- Decreto 179/2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi.
- Ley 4/2019, de sostenibilidad energética de la CAPV.

4.4.- Instrumentos de ordenación del territorio vigentes

- Directrices de Ordenación del Territorio. Aprobación definitiva: 30 de julio de 2019.
- Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Tolosa (Tolosaldea), definitivamente aprobado mediante Decreto 64/2020, de 19 de mayo.
- Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV (vertiente Cantábrica), de 22/12/1998, y modificaciones posteriores.
- Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la C.A.P.V.. Aprobación definitiva: Decreto 177/2014, de 16 de setiembre (BOPV nº 198, de 17 de octubre de 2014).

5.- CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PROYECTO

El artículo 62 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, señala cual es el contenido mínimo que debe de tener los documentos de ordenación estructural, los cuales se encuentran en el presente caso, incluidos. Así, este proyecto, contiene la siguiente documentación.

- Documento A: Memoria descriptiva y justificativa.

En este documento se incluye, los subapartados referidos al estudio socio-lingüístico, al estudio de impacto de género, al estudio de sostenibilidad energética, servidumbres aeronáuticas, y al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

- Documento B: Estudio de viabilidad económica-financiera.
- Documento C: Memoria de sostenibilidad económica.
- Documento D: Ordenanzas vigentes y modificadas.

6.- ESTUDIO SOCIO-LINGÜÍSTICO

La valoración de impacto lingüístico de los planes y proyectos se regula en la actualidad por el DECRETO 179/2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi.

Es el articulado del capítulo VI, Evaluación del Impacto Lingüístico de Planes y Proyectos, el que desarrolla las medidas anunciadas en la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi.



En el artículo 50, Planes y Proyectos Objeto de Evaluación, se determina que todos los municipios deben realizar la evaluación de impacto lingüístico los planes y proyectos que se enumeran en el artículo:

a) Planes:

- Planes generales de ordenación urbana.
- Plan de compatibilización de planeamiento general.
- Plan de sectorización.
- Plan general del planeamiento.
- Planes parciales.
- Planes especiales de ordenación urbana.
- Planes de turismo.

b) Proyectos:

- Proyectos de construcción de grandes superficies comerciales.
- Proyectos de construcción de polígonos industriales y parques tecnológicos.

Además de los anteriores, se deberán evaluar todos los planes y proyectos que puedan afectar al uso del euskera dentro de sus espacios vitales o «arnasguneak».

Por la aplicación del artículo anterior, esta modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Berastegi debe ser sometida a evaluación de impacto lingüístico.

Respecto a la tramitación a realizar en el caso de planes urbanísticos el artículo 52 dice lo siguiente:

“1.– La evaluación del impacto lingüístico de un plan o proyecto sometido a aprobación o autorización municipal se realizará por los municipios durante la tramitación sustantiva de los mismos.

....

3.– Los servicios técnicos municipales se servirán de la documentación generada a la hora de la tramitación sustantiva del plan o proyecto para realizar la evaluación del impacto lingüístico. En el supuesto de proyectos promovidos por una persona promotora privada, esta deberá colaborar aportando los datos precisos necesarios para que los servicios técnicos municipales puedan realizar la evaluación del impacto lingüístico.”

Según lo determinado por este artículo, corresponde a los municipios realizar la evaluación de impacto lingüístico, durante la tramitación sustantiva del plan presentado. Son los técnicos municipales los que analizando la documentación presentada deben llevar a cabo dicha evaluación.

Además, el artículo 53, Determinación del Alcance del Estudio Lingüístico, añade lo siguiente:



“1.– A la hora de analizar si un plan o proyecto tendrá efectos sobre el uso del euskera en el municipio o ámbito correspondiente, se deberán tomar en consideración los siguientes indicadores:

- a) Modificaciones en la población del municipio.
- b) Modificaciones en el número de visitantes del municipio.
- c) Afecciones de otro tipo en la situación sociolingüística del municipio.

2.– Los servicios técnicos municipales, una vez analizados los aspectos mencionados, remitirán al órgano municipal competente para la aprobación sustantiva del plan o proyecto informe relativo al alcance del estudio lingüístico:

- a) Si la propuesta relativa al alcance del plan o proyecto concluyera que no se produce ningún impacto lingüístico relevante, propondrá la no realización del estudio de impacto lingüístico.
- b) Por el contrario, si considerara que puede darse una afección relevante, concluirá con la necesidad de la elaboración del estudio de impacto lingüístico previsto en los artículos siguientes.”

Por su parte el artículo 54, sobre la elaboración del estudio de impacto lingüístico dice:

“El estudio de impacto lingüístico, que será realizado por los servicios técnicos municipales, analizará, al menos, los siguientes aspectos:

- a) Descripción general del plan o proyecto y previsiones en el tiempo sobre su desarrollo.
- b) Cálculo de la intensidad del impacto lingüístico. Para el cálculo de la intensidad del impacto, se tendrán en cuenta las siguientes variables:
 - Impacto sobre la vida social y cultural.
 - Conocimiento lingüístico por parte de la población o de los visitantes.
 - Uso lingüístico por parte de la población o de los visitantes.
 - Comunicación en el ámbito de la actividad o del servicio.
 - Paisaje lingüístico en la zona de influencia.
 - Oferta lingüística en el ámbito de la actividad o del servicio.
- c) Análisis de los aspectos esenciales. Dentro de ese análisis se tomarán en consideración los siguientes aspectos:
 - Relacionados con la naturaleza del plan o proyecto.
 - Relacionados con la dimensión temporal y espacial del plan o proyecto.
 - Relacionados con la ubicación.
 - Relacionados con los criterios de uso lingüístico previstos.



d) Medidas compensatorias.

e) Medidas correctoras.”

Como se ve por lo aquí transcrito, corresponde al Ayuntamiento la elaboración de los documentos necesarios para la evaluación del impacto lingüístico, el Documento de Alcance de los impactos, y si se requiere, el Estudio de Impacto Lingüístico de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Berastegi. En cualquier caso se entiende que el escaso contenido de la modificación hace innecesaria la tramitación de informes a este respecto.

7.- ESTUDIO DE IMPACTO DE GÉNERO

La realización de las evaluaciones de impacto en función del género, viene determinada en la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres y las Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres.

En cumplimiento de lo previsto en los artículos 18 a 22 de la citada Ley, y de las Directrices, los proyectos de normas y determinados actos administrativos que se elaboren en el ámbito de la Administración de la Comunidad Autónoma habrán de ir acompañados de un Informe de Impacto en Función del Género.

Dicho informe deberá ser realizado por el órgano que promueve la norma e informado por Emakunde-Instituto Vasco de la Mujer.

Los instrumentos de planeamiento urbanístico, como es esta modificación de Plan general, se encontraría por lo tanto sujeto a la realización del Informe de Impacto de Género.

Ahora bien, dado el alcance de este documento, se entiende que el informe no sería necesario porque no tendría contenido sustancial, ya la posibilidad de habilitar anexos a los edificios de uso residencial en suelo no urbanizable no producen ninguna alteración de las condiciones sociales de género, ni son actuaciones a las que se puedan referir medidas dirigidas a eliminar las desigualdades de género.

8.- ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA

La Ley 4/2019, de 21 de febrero, de Sostenibilidad Energética de la Comunidad Autónoma Vasca, establece en su artículo 3 el ámbito de aplicación de la misma, indicándose que la



citada ley será de aplicación en los planes, proyectos y procedimientos de contratación de las entidades contempladas en el artículo 2, cuya normativa interna deberá integrar los objetivos y medidas necesarias para su cumplimiento, estando incluido en dicho artículo 2 las administraciones públicas y los edificios y las instalaciones de viviendas residenciales.

Por lo tanto, la ley de sostenibilidad energética establece el marco normativo para la sostenibilidad energética, basada en el impulso de medidas de eficiencia energética y de ahorro de energía y de promoción e implantación de las energías renovables, de acuerdo con la orientación general de la política energética.

Se señala en la normativa que el estudio sobre sostenibilidad energética incluirá los siguientes aspectos:

- a) Evaluación de la adaptación a las exigencias de sostenibilidad energética.
- b) Evaluación de la implantación de energías renovables en los edificios y las infraestructuras.
- c) Estudio de movilidad, a los efectos del consumo energético, incluyendo alternativas al uso del transporte privado y políticas de impulso de la movilidad no motorizada y la no movilidad.
- d) Estudio del alumbrado público exterior, a los efectos de evaluar los niveles y tiempos de iluminación óptimos para cada espacio público.

Por otra parte, cuando los instrumentos de ordenación del territorio y urbanísticos a los que se refiere el apartado 2 se sometan a alguno de los procedimientos de evaluación ambiental estratégica legalmente establecidos, será dentro del citado procedimiento de evaluación ambiental donde se incluirán los aspectos requeridos.

8.1.- EVALUACIÓN DE LA ADAPTACIÓN A LAS EXIGENCIAS DE SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA. ANÁLISIS DE LA APLICACIÓN DE LA LEY 4/2019 DE 21 DE FEBRERO

El artículo 5 de la Ley establece los objetivos que han de ser tenidos en cuenta en la elaboración, entre otros, de los instrumentos de planeamiento. Entre ellos se pueden destacar los siguientes:

- El impulso de la eficiencia en el uso de la energía y la promoción del ahorro, en el marco de las normas y actuaciones de la Unión Europea en esta materia.
- La promoción e implantación de las energías renovables, con el fin de reducir la dependencia de los combustibles fósiles.
- La desvinculación gradual de la producción de energía de origen fósil y nuclear hasta alcanzar el consumo nulo.
- La promoción y el fomento de una movilidad más racional y sostenible, que incluya las alternativas de desplazamiento no motorizadas, así como los modos de transporte que utilicen combustibles alternativos.



- La reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero, principalmente de la contaminación por partículas y óxidos de nitrógeno, como consecuencia de las medidas de ahorro y eficiencia en el uso de la energía y de la utilización de fuentes de energía renovables derivadas del cumplimiento de la presente ley.
- La reducción de la factura energética de las administraciones públicas vascas, de las actividades económicas y del sector residencial.
- La promoción y el fomento de la investigación y del desarrollo de técnicas y tecnologías que incrementen el ahorro y la eficiencia en el uso de la energía y el desarrollo de energías renovables, así como de los sistemas asociados que faciliten el avance de su implantación y utilización.
- La prevención y limitación de los impactos del uso de la energía en el medio ambiente y el territorio, mediante el ahorro y el empleo de técnicas y tecnologías que impliquen una mayor eficiencia en su uso, contribuyendo también a la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero.
- La integración de los requisitos derivados de la sostenibilidad energética en las distintas políticas públicas y, en particular, en las de ordenación del territorio, urbanismo, vivienda, transportes, industria y energía.
- El impulso de acuerdos con otras administraciones y con los particulares, con el fin de lograr una mayor sostenibilidad y soberanía energética.
- La divulgación de los beneficios que aportan un mayor ahorro y eficiencia energética y el empleo de las energías renovables.
- El impulso de una gestión más local y comunitaria de la energía.
- El fomento de la compra y contratación pública de servicios y productos cuyo objetivo sea el ahorro energético, la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) y el fomento de las energías renovables.
- La promoción de políticas y normativas que favorezcan las actividades que apuesten por la reducción de emisiones de GEI y por la producción o el uso de energías renovables.

Finalmente se señala que los instrumentos urbanísticos correspondientes deberán prever estaciones de recarga de uso público en los entornos urbanos, para garantizar el suministro de energía a las personas usuarias de vehículos eléctricos y propulsados por combustibles alternativos, así como espacios para facilitar el uso y el aparcamiento de bicicletas.

En lo referente a las obligaciones del sector residencial en edificios nuevos, el artículo 43 de la Ley establece que los edificios nuevos destinados a vivienda, incluidos los de protección pública, quedan sujetos a las siguientes obligaciones:

- a) En los nuevos edificios residenciales que se vayan a construir, siempre que estos estén sometidos a certificación energética, se aplicarán los criterios de calificación mínima que se determinen reglamentariamente.
- b) Los nuevos desarrollos urbanísticos que superen un mínimo de edificabilidad física deberán prever sistemas centralizados de suministro energético de sistemas de calor, preferentemente a partir de fuentes renovables, siempre que ello fuera técnica y económicamente razonable. Los concretos términos para llevar a cabo esta obligación se establecerán reglamentariamente.



c) Equipar con pre-sistemas de puntos de recarga de vehículo eléctrico los aparcamientos comunitarios, y de espacios para facilitar el uso y el aparcamiento de bicicletas, que reglamentariamente se determinen.

De todos estos objetivos a tener en cuenta, en esta modificación de Plan general que se centra en la habilitación de anexos de uso de carácter no residencial, en los edificios residenciales en suelo no urbanizable, ninguno de ellos es de aplicación.

8.2.- ESTUDIO DE MOVILIDAD, A LOS EFECTOS DEL CONSUMO ENERGÉTICO, INCLUYENDO ALTERNATIVAS AL USO DEL TRANSPORTE PRIVADO Y POLÍTICAS DE IMPULSO DE LA MOVILIDAD NO MOTORIZADA Y LA NO MOVILIDAD

Este apartado no es de aplicación en esta modificación del Plan General de Ordenación Urbana, que únicamente afecta a edificios consolidados.

8.3.- ESTUDIO DEL ALUMBRADO PÚBLICO EXTERIOR, A LOS EFECTOS DE EVALUAR LOS NIVELES Y TIEMPOS DE ILUMINACIÓN ÓPTIMOS PARA CADA ESPACIO PÚBLICO.

Este apartado no es de aplicación en esta modificación del Plan General de Ordenación Urbana, que únicamente afecta a edificios consolidados.

9.- SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

De acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, texto consolidado tras su última modificación de 17 de mayo de 2013, en su artículo 29 se indica que es preceptiva la Incorporación de las servidumbres aeronáuticas a los planes directores y al planeamiento territorial o urbanístico.

La aprobación del establecimiento, modificación o confirmación de las servidumbres aeronáuticas comportará para cualesquiera planes o instrumentos de ordenación estatales, autonómicos o locales que se encuentren afectados, la incorporación de las limitaciones que éstas imponen a las determinaciones que legalmente constituyen el ámbito objetivo de cada uno de los instrumentos referidos, de acuerdo con lo establecido en la disposición adicional única de la Ley 48/1960, de 21 de julio.

A tales efectos, será obligatoria la adaptación de los planes o instrumentos de ordenación territorial o urbanística en vigor en el plazo que determine la legislación aplicable o, en su defecto, el de seis meses, y no serán de aplicación, mientras tanto, las determinaciones del planeamiento urbanístico que no resulten acordes con las servidumbres aprobadas.



Los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial, o los de su revisión o modificación, que afecten a los espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas de las instalaciones aeronáuticas civiles, serán informados por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.

A tales efectos, previo a la aprobación inicial del instrumento de ordenación, el organismo competente del planeamiento solicitará de la Dirección General de Aviación Civil la emisión de dicho informe. Los informes relativos a las modificaciones o revisiones de planeamiento se ceñirán a los aspectos que hayan sido objeto de alteración.

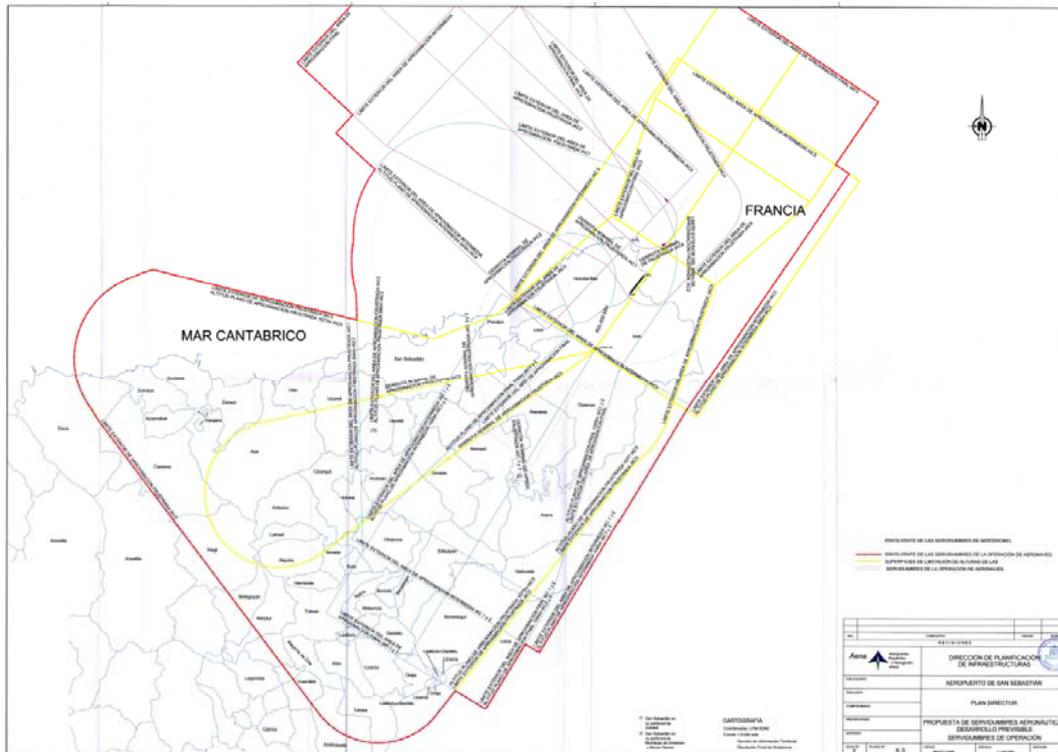
Afectan al municipio de Berastegi las Servidumbres de Operación de Aeronaves, definidas en el capítulo III del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, texto consolidado tras su última modificación de 17 de mayo de 2013.

El municipio en su totalidad esta en el área de aproximación frustrada IAC3, bajo la superficie de aproximación frustrada y fuera de las demás áreas de afección establecidas en el Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián.

Ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, etc), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, etc.), podrá sobrepasar las alturas máximas establecidas en el Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián.

Teniendo en cuenta la altura con respecto al nivel del mar del casco urbano de Berastegi, y la altura de las edificaciones existentes afectadas por esta modificación del Plan General, se constata que las servidumbres aeronáuticas no serán sobrepasadas por ellas.

Con independencia de ello, conforme al artículo 8 del Decreto 584/1972, en su actual redacción, la ejecución de cualquier construcción, instalación o plantación, que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas.



10.- DESPLIEGUE DE LAS REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS

El artículo 34 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones establece que la Administración del Estado y las administraciones públicas deberán colaborar a través de los mecanismos previstos en la Ley y en el resto del ordenamiento jurídico, a fin de hacer efectivo el derecho de los operadores de comunicaciones electrónicas de ocupar la propiedad pública y privada para realizar el despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

Asimismo, determina que las redes públicas de comunicaciones electrónicas constituyen equipamiento de carácter básico y su previsión en los instrumentos de planificación urbanística debe tener el carácter de determinaciones estructurantes, y que su instalación y despliegue constituyen obras de interés general.

Cuando una Administración pública prevé la aprobación de algún instrumento de planificación territorial o urbanística que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, es necesario que tenga en cuenta que debe recabar el oportuno informe del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital . Así se establece en el artículo 35 de la Ley General de Telecomunicaciones con carácter preceptivo y vinculante.



El referido informe preceptivo será previo a la aprobación del instrumento de planificación de que se trate y tendrá carácter vinculante en lo que se refiere a su adecuación a la normativa sectorial de telecomunicaciones, en particular, al régimen jurídico de las telecomunicaciones establecido por la Ley y su normativa de desarrollo, y a las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas, debiendo señalar expresamente los puntos y aspectos respecto de los cuales se emite con ese carácter vinculante.

En este caso, la modificación del Plan General, que se limita a la implantación de anexos de carácter no residencial en edificios residenciales en suelo no urbanizable, no afecta en nada al despliegue de redes de comunicaciones electrónicas, por lo que, en aplicación del punto 2 del citado artículo 35 de la ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, no es necesario solicitar dicho informe, ni justificar la adecuación de la ordenación a dicha ley.



Documento B

DOCUMENTO C. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

La justificación de la viabilidad económica financiera de esta modificación del Plan General se limita a justificar que cada una de las actuaciones de habilitación de anexos en los edificios residenciales en suelo no urbanizable, se realizará en parcela privada y por iniciativa privada, por lo cual no se requiere justificación de la viabilidad económica financiera.

No se afecta por lo tanto a las arcas municipales ni se requerirán gravámenes urbanísticos a los que hacer frente.

Documento C

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Tal como se ha explicado en el apartado anterior, la habilitación de anexos a los edificios residenciales en suelo no urbanizable, no afecta desfavorablemente en modo alguno a las arcas municipales al tratarse de actuaciones privadas sobre propiedades privadas, que no requieren inversión pública.



Documento D

ORDENANZAS VIGENTES Y MODIFICADAS

D.1.- NORMATIVA URBANÍSTICA ACTUAL AFECTADA POR LA PRESENTE MODIFICACIÓN

Artículo 60. Explotaciones agrarias comunes.

1. Definición.

A los efectos de lo dispuesto en este Plan General, y, en particular, a los de la implantación de edificaciones e instalaciones vinculadas a la misma, se entenderá por explotación agraria común «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 técnico-económica caracterizada generalmente por la utilización de unos mismos medios de producción y una única gestión», y que, reúna los requisitos expuestos en este documento, incluido el referente a la certificación o acreditación de dicha condición por parte del Departamento de la Diputación Foral de Gipuzkoa competente en materia de agricultura, u organismo que, en su caso, lo sustituya en el ejercicio de dicho cometido.

En ese sentido, y con carácter general, para la implantación de nuevas construcciones vinculadas a una explotación agraria común tanto nueva como ya existente, se exigirá la previa certificación de la citada entidad, acreditativa de que sus titulares son productores agropecuarios, la explotación reúne los requisitos de dimensión y viabilidad productiva mínima exigidos en cada caso, y las instalaciones se adecuan a la normativa vigente y aplicable en cada caso.

Se identifica como caserío la construcción que cumple con la definición recogida en el artículo 9 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, y que comprende una unidad básica de explotación del uso agropecuario integral, en cuanto que constituye el modelo tradicional de explotación del territorio rural del municipio.

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.

En todo caso, la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones autorizadas estará condicionada a la cumplimentación del requisito de parcela mínima establecido en cada caso en este Plan.

3. Condiciones generales de edificación y urbanización.

A. Con carácter general, las edificaciones complementarán los requisitos generales establecidos en la Sección Primera de este mismo Capítulo y las Ordenanzas Complementarias Municipales de Licencias, Urbanización, Edificación y Sostenibilidad Ambiental, según lo determinado en el artículo 75 de la Ley 2/2006, de 30 de junio del suelo del País Vasco.



B. Con las salvedades expuestas en estas Normas, se consolidan los caseríos o edificios vinculados a las explotaciones existentes, autorizándose la construcción de edificaciones adicionales que se dispondrán ya englobadas o adosadas al edificio citado, utilizando materiales y soluciones arquitectónicas que armonicen con aquél, ya exentas, en el supuesto de que la funcionalidad de las instalaciones proyectadas lo hiciera necesario.

Cuando la explotación cuente con una o varias viviendas auxiliares, éstas se consolidan asimismo.

Se autoriza incluso la disposición exenta de estas construcciones auxiliares en el supuesto de que las condiciones de confort o salubridad de los usos residenciales existentes –implantación de establos, granjas y otros similares– o la funcionalidad de las instalaciones proyectadas lo hicieran necesario.

La consolidación de las citadas edificaciones lleva asociada, por un lado, la posibilidad de su restauración o renovación integral, e incluso la de su sustitución, y, por otro, con carácter general, el deber de eliminar las chabolas, los añadidos precarios, las tejavanas, etc., con el fin de mejorar la configuración y la imagen general del conjunto de la edificación y de su entorno.

Caso de existir elementos de interés catalogado, deberán conservarse o reutilizarse siempre que se proceda a la sustitución de la edificación, si ésta se permitiera dentro de los niveles de intervención autorizados; en este supuesto, el edificio se reconstruirá preferentemente en la misma ubicación y disposición en planta, autorizándose con carácter excepcional y justificadamente la modificación del emplazamiento por razones de conveniencia u oportunidad.

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.

Sin descartarla, en el supuesto de edificaciones integradas en el Catálogo del Patrimonio Urbanístico, la viabilidad y/o conveniencia de esa opción deberá ser analizada, además, desde la perspectiva de su incidencia en el mantenimiento y preservación de dichas edificaciones y/o de los elementos de valor de las mismas, descartándola en el supuesto de que resulte desfavorable para la consecución de ese objetivo. En todo caso, la viabilidad de esa opción deberá ser objeto de informe favorable de la Administración competente en la materia.

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.

Con carácter general, a los efectos de su implantación se tomarán como referencia, preferentemente, las edificaciones preexistentes acordes con los criterios establecidos en este Plan General.

Se autoriza la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones de carácter agrario vinculadas a nuevas explotaciones agrarias en terrenos situados en la zona global «Rural agroganadera y de campiña», previa cumplimentación de todos y cada uno de los requisitos establecidos a ese respecto tanto en las disposiciones legales, incluidos instrumentos de ordenación del territorio, vigentes, como en este mismo Plan. Complementariamente, a los efectos de su implantación serán objeto de la debida consideración y respeto los ámbitos objeto de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan General.

La construcción, en su caso y siempre que se cuente con informe justificativo del organismo competente en la materia, de edificaciones para guardar el ganado en esas zonas se adecuará a los siguientes criterios:



- Parcela receptora mínima: 10.000 m².
 - Superficie de techo edificable máxima: 60,00 m²(t).
 - N.º de plantas de edificación: 1 planta sobre rasante.
 - Altura de edificación: 3,00 m.
 - Separaciones mínimas de cualquier edificación ajena a la parcela: 100,00 m.
 - Características constructivas: 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, e incluso la disposición soterrada de la edificación.
5. Usos residenciales auxiliares de las explotaciones agrarias comunes (hortícolas o ganaderas).
- A. Se autoriza la implantación y/o construcción de viviendas auxiliares de explotaciones agrarias hortícolas o ganaderas en aquellos casos en los que, de forma previa y con el debido rigor, se justifique la necesidad de las mismas para su destino a domicilio habitual y permanente de:
- El titular o titulares de la explotación y sus descendientes en el supuesto de viviendas a habilitar en edificaciones preexistentes a la aprobación de este Plan General y consolidadas por el mismo, destinadas a ese uso también con anterioridad a ese momento.
 - El titular o titulares de la explotación en el supuesto de viviendas a habilitar en:
 - * Edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General y consolidadas por el mismo que, habiendo sido destinadas con anterioridad a ese momento a otro tipo de usos, sean susceptibles de acoger usos residenciales.
 - * Edificaciones de nueva planta destinadas a ese uso.
- En todo caso, la autorización de una o más viviendas se condiciona a, entre otros extremos, la previa justificación de que la explotación agraria reúne las condiciones de dimensión y viabilidad productiva y económica exigidas en cada caso para dar cobertura económica al titular o titulares de la misma.
- B. De conformidad con lo expuesto en el apartado 11 del anterior artículo 85 la implantación de las citadas viviendas auxiliares en unas u otras edificaciones se adecuará a los siguientes criterios:
- En primer lugar y con carácter preferente, se implantarán en edificaciones preexistentes y consolidadas, destinadas a usos residenciales ya con anterioridad a la aprobación de este Plan.
 - En segundo lugar, en el supuesto de inexistencia de edificaciones como las comentadas, se autoriza la implantación de las citadas viviendas en otras edificaciones preexistentes destinadas a usos no residenciales, siempre que, en atención a sus características, reúnan las condiciones necesarias para su destino a ese fin.
 - En tercer lugar y siempre que no resulte posible ninguna de las dos soluciones anteriores, se autoriza su implantación en nuevas edificaciones destinadas a ese fin, previa cumplimentación, eso sí, de las condiciones establecidas, entre otros, en el artículo 31 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.
 - Complementariamente, salvo en los supuestos en los que se justifique su inviabilidad, las viviendas que en su caso se autoricen se implantarán en una única y misma edificación.
- Siempre que la misma resulte acorde con los criterios establecidos en la legislación, en los instrumentos de ordenación territorial y en el planeamiento urbanístico (incluido este Plan General) vigentes, se autorizará la ampliación de dichas edificaciones preexistentes y consolidadas con carácter preferente a la construcción de nuevas edificaciones con ese fin.



C. Con la salvedad que se indica a continuación, el número máximo de viviendas, incluidas las preexistentes, vinculadas a una misma explotación agraria no será superior a dos (2) viviendas.

La citada salvedad incide en edificaciones preexistentes y consolidadas, destinadas a uso residencial con anterioridad a la aprobación de este Plan General, que cuenten con una superficie de techo superior a 500 m²(t) (sin computar la superficie bajo cubierta), en las que se autoriza la implantación de un máximo de tres (3) viviendas o de superficie de techo superior a 900 m²(t), en las que se autorizará la implantación de un máximo de cuatro (4) viviendas. En todo caso, su autorización queda condicionada a la disponibilidad de la edificabilidad necesaria para posibilitar un tamaño mínimo de vivienda de 150 m²(t).

A esos efectos, no se computará como tal superficie de techo la vinculada a las bordas o anejos aislados de la edificación y a los adosados a la misma no destinados con anterioridad a uso de vivienda y que deberán eliminarse.

D. Se autoriza la implantación de viviendas auxiliares de una explotación agraria hortícola o ganadera, nueva o ya existente, en edificaciones residenciales preexistentes y consolidadas vinculadas a la misma, en las condiciones que se exponen a continuación:

a) Sin perjuicio del mayor o menor alcance de las obras de reforma y rehabilitación que resulten necesarias, las viviendas deberán ser habilitadas en edificaciones preexistentes destinadas a uso residencial con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

No se autoriza la ampliación de dichas edificaciones con ese fin, salvo en los siguientes supuestos:

— En el caso de que la edificación residencial cuente con una superficie inferior a 250 m²(t), se autoriza su ampliación hasta ese techo.

— En el caso de que los titulares de la explotación cumplan las condiciones necesarias para la autorización de dos (2) viviendas vinculadas a la misma, y la edificación cuente con una superficie inferior a 350 m²(t), se autoriza su ampliación hasta ese techo.

En todo caso, la autorización de esas ampliaciones se condiciona a la cumplimentación de, entre otras, estas tres condiciones.

* En primer lugar, se deberá justificar la idoneidad de la ampliación en atención a las condiciones y características de la edificación preexistente y de su entorno.

* En segundo lugar, se deberán determinar y ejecutar las correspondientes medidas de prevención y/o minimización de impactos negativos de cualquier naturaleza que pudieran derivarse de la ampliación.

* En tercer lugar, se deberán cumplimentar los requisitos establecidos en el artículo 31 de la Ley del Suelo de 30 de junio de 2006 para los supuestos de edificación residencial de nueva planta, siempre que o bien la ocupación en planta de la ampliación planteada sea superior a 50 m², o bien la superficie de techo de la misma sea superior al 20% de la superficie de techo residencial preexistente.

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 vinculadas a las mismas que den como resultado nuevas parcelas o fincas con superficie inferior a 10.000 m², salvo que se garantice su adscripción a otras explotaciones agropecuarias.

d) Se consolidan las edificaciones existentes en fincas con superficie inferior a 10.000 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 o similares en esas mismas edificaciones.

f) Previa o simultáneamente a la autorización del uso de vivienda en la edificación correspondiente, o a la habilitación de un número superior de viviendas al preexistente, o a la autorización de todo tipo de ampliación de la edificación preexistente, deberá presentarse el correspondiente proyecto de derribo de los citados anejos o bordas.

E. Se autoriza la implantación, exclusivamente en las zonas rurales agroganaderas y de campiña, del uso de vivienda auxiliar en edificaciones preexistentes y consolidadas no destinadas con anterioridad a ese uso y susceptibles de ese destino, en las condiciones expuestas en el siguiente apartado para la implantación de dicho uso en edificaciones de nueva planta, con las salvedades que se exponen a continuación.

Esas salvedades están relacionadas con las condiciones expuestas en, entre otros, los apartados «F.f» y «F.h» siguientes.

Siempre que se justifique su inviabilidad y/o no idoneidad, podrá acordarse bien el reajuste de esas condiciones para su adaptación a las características de la edificación afectada y de su entorno, bien su no aplicación.

F. Se autoriza la construcción, exclusivamente en las zonas rurales agroganaderas y de campiña, de una edificación de nueva planta destinada a un máximo de dos (2) viviendas auxiliares de una explotación hortícola o ganadera, nueva o preexistente, siempre que se cumplan, entre otras, las siguientes condiciones:

a) Acreditación de los requisitos mencionados en el apartado «1» de este artículo, así como de la naturaleza hortícola y/o ganadera de la explotación agraria.

b) Acreditación de la inexistencia en los terrenos vinculados a la explotación de edificaciones destinadas a uso de vivienda o susceptibles de ese destino.

c) Acreditación del cumplimiento de las restantes condiciones expuestas en los anteriores apartados «A», «B» y «C».

d) Acreditación del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación vigente en la materia, incluidos, entre otros, los expuestos en el artículo 31 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

e) Acreditación del destino de la vivienda a domicilio habitual del titular o cotitular de la explotación agraria, previa justificación de, entre otros extremos, dicha (co)titularidad.

f) 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 finca con una superficie mínima de 10.000 m², a la que aquella deberá quedar vinculada registralmente. La parcela receptora de la edificación deberá ser mayor de 10.000 m² y formar parte de la explotación. A estos efectos, las parcelas de una misma finca que se encuentren contiguas o tan sólo separadas por algún camino o cauce públicos se consideran como unitarias.

g) Se deberá acreditar que la explotación tiene un mínimo de cinco años de actividad y desarrollo.

h) Número máximo de viviendas: 2 viv.

i) Se autorizan los usos agrícolas compatibles y el uso de hospedaje (agroturismo).



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, industria agraria, etc.–, con excepción de la vivienda.

B. Con la sola excepción de las declaradas fuera de ordenación, se entenderán consolidadas las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan, y destinadas a esos usos.

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. La consolidación de las citadas edificaciones lleva asociado, con carácter general, el deber de eliminar las chabolas, los añadidos precarios, las tejavanas, etc., con el fin de mejorar la configuración y la imagen general del conjunto de la edificación y de su entorno.

C. Únicamente se podrán instalar invernaderos en la zona rural agroganadera y de campiña de los suelos no urbanizables, de acuerdo con la tramitación prevista en el Decreto Foral 82/1998 de 24 de noviembre. Las condiciones reguladoras de la forma de la edificación serán reguladas en las correspondientes ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS MUNICIPALES DE LICENCIAS, URBANIZACIÓN, EDIFICACIÓN Y SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL, según lo determinado en el artículo 75 de la Ley 2/2006, de 30 de junio del suelo del País Vasco.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que resulten necesarias para evitar impactos paisajísticos desfavorables.

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

E. Quedarán garantizadas: Las condiciones higiénico sanitarias y, especialmente, el sistema de depuración de vertidos y de saneamiento; la dotación de abastecimiento de agua; el suministro de electricidad y alumbrado exterior; el acceso, en el contexto de las condiciones generales establecidas en este Documento; otros servicios que se estimen necesarios.

En el supuesto de que cualesquiera de esos servicios e infraestructuras no reúnan las condiciones necesarias para la construcción de la edificación o instalación proyectada, y el desarrollo en la misma de las actividades previstas, se condicionará su autorización a la previa ejecución de las obras y actuaciones necesarias para la correcta y completa adecuación de aquellos, así como a su abono por el promotor de la construcción. Se exigirán con ese fin, los avales o garantías que se estimen necesarios.

7. Implantación de nuevas explotaciones ganaderas.

La implantación de nuevas explotaciones ganaderas que requieran la obtención de la correspondiente licencia de actividad clasificada ó requieran la comunicación previa de actividad clasificada prevista en la legislación vigente (En el momento de la formulación de este Plan General, la citada legislación está conformada por la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998 modificada en parte por la Ley 7/2012, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE, de Parlamento Europeo y del Consejo relativa a los servicios en el mercado interior) se vinculará a la cumplimentación de las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidas las reguladoras de las condiciones y normas técnicas higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas establecidas en el Decreto de 22 de septiembre de 2009 (Decreto 515/2009).

Artículo 66. Usos residenciales autónomos.



Se autoriza su implantación, exclusivamente, en edificaciones situadas en las zonas globales «forestal», «agroganadera y de campiña» y «pastizales montanos», existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan, ya destinadas al uso residencial con anterioridad y no declaradas expresamente fuera de ordenación.

Siempre que la misma se adecue a los criterios establecidos en las disposiciones legales, incluidos instrumentos de ordenación territorial, vigentes, se autoriza la sustitución de esas edificaciones en el supuesto de que razones asociadas a la situación de las mismas o cualesquiera otras circunstancias debidamente justificadas así lo aconsejen. El conjunto de las actuaciones a ejecutar con ese fin tendrán la naturaleza propia de las actuaciones de reforma y rehabilitación de edificaciones preexistentes.

Por el contrario, no se autorizará ni la construcción de nuevas edificaciones destinadas a uso residencial autónomo, ni su implantación en edificaciones existentes y consolidadas no destinadas con anterioridad a dicho uso.

Se prohíbe expresamente su implantación en nuevas edificaciones.

A esos efectos se entenderá consolidada la edificabilidad existente, salvo la vinculada a las chabolas, añadidos precarios y tejavanas adosadas o próximas al caserío cuya desaparición será requisito previo tanto de la citada sustitución, como de cualquier actuación de rehabilitación de la edificación preexistente.

La autorización de cualquier actuación de esas deberá condicionarse a la mejora general de la configuración y de la imagen del conjunto del edificio y su entorno.

No se autoriza el incremento de la citada edificabilidad.

Con carácter general se autoriza la implantación de un máximo de dos (2) viviendas en los caseríos (entendiendo el caserío como un tipo edificatorio aislado que dispone de por lo menos una vivienda ya existente, según el Registro de la Propiedad y que dispone de licencia de primera ocupación o de documento que deje constancia de modo fehaciente de su efectiva ocupación residencial con anterioridad al 1 de enero de 1.950) siempre que cuenten con una superficie de techo superior a 300 m²(t), de tres (3) viviendas, siempre que esa superficie sea superior a 500 m²(t) y de un máximo de cuatro (4) viviendas, siempre que cuente con una superficie de techo superior a 900 m²(t). En todo caso, su autorización queda condicionada a la disponibilidad de la edificabilidad necesaria para posibilitar un tamaño mínimo de vivienda de 150 m²(t).

Se consolida el número de viviendas existente en los edificios preexistentes que supere la citada cantidad, siempre que aquellas hubiesen sido construidas en su momento con la o las correspondientes autorizaciones administrativas, incluida la licencia municipal de construcción o preexistieran con ese uso de vivienda desde un tiempo inmemorial.

El incremento del número de viviendas vendrá justificado siempre que las infraestructuras existentes de agua potable, saneamiento, electricidad, etc. lo permitan. En cualquier caso, el proyecto de ejecución para la ampliación del número de viviendas deberá resolver los aparcamientos en un número no inferior a dos (2) plazas de aparcamiento por vivienda y siempre que sea posible en el interior del edificio.



D.2.- NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA

Artículo 60. Explotaciones agrarias comunes.

1. Definición.

A los efectos de lo dispuesto en este Plan General, y, en particular, a los de la implantación de edificaciones e instalaciones vinculadas a la misma, se entenderá por explotación agraria común «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 técnico-económica caracterizada generalmente por la utilización de unos mismos medios de producción y una única gestión», y que, reúna los requisitos expuestos en este documento, incluido el referente a la certificación o acreditación de dicha condición por parte del Departamento de la Diputación Foral de Gipuzkoa competente en materia de agricultura, u organismo que, en su caso, lo sustituya en el ejercicio de dicho cometido.

En ese sentido, y con carácter general, para la implantación de nuevas construcciones vinculadas a una explotación agraria común tanto nueva como ya existente, se exigirá la previa certificación de la citada entidad, acreditativa de que sus titulares son productores agropecuarios, la explotación reúne los requisitos de dimensión y viabilidad productiva mínima exigidos en cada caso, y las instalaciones se adecuan a la normativa vigente y aplicable en cada caso.

Se identifica como caserío la construcción que cumple con la definición recogida en el artículo 9 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, y que comprende una unidad básica de explotación del uso agropecuario integral, en cuanto que constituye el modelo tradicional de explotación del territorio rural del municipio.

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.

En todo caso, la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones autorizadas estará condicionada a la cumplimentación del requisito de parcela mínima establecido en cada caso en este Plan.

3. Condiciones generales de edificación y urbanización.

A. Con carácter general, las edificaciones cumplimentarán los requisitos generales establecidos en la Sección Primera de este mismo Capítulo y las Ordenanzas Complementarias Municipales de Licencias, Urbanización, Edificación y Sostenibilidad Ambiental, según lo determinado en el artículo 75 de la Ley 2/2006, de 30 de junio del suelo del País Vasco.

B. Con las salvedades expuestas en estas Normas, se consolidan los caseríos o edificios vinculados a las explotaciones existentes, autorizándose la construcción de edificaciones adicionales que se dispondrán ya englobadas o adosadas al edificio citado, utilizando materiales y soluciones arquitectónicas que armonicen con aquél, ya exentas, en el supuesto de que la funcionalidad de las instalaciones proyectadas lo hiciera necesario.

En este sentido se admitirán construcciones adosadas al edificio residencial principal, integradas compositivamente en el mismo, con una superficie máxima de 36 m² y una sola planta de 3 metros de altura máxima al alero horizontal, para guarda de vehículos, porches, leñeras, guarda de aperos y otros usos compatibles con el residencial, **sin** que esas construcciones puedan suponer en ningún



caso aumento del uso residencial. La separación de estas construcciones al límite de parcela y caminos será de al menos 5 metros. Los citados anexos deberán cumplir las condiciones indicadas en el punto 5 del presente artículo.

Cuando la explotación cuente con una o varias viviendas auxiliares, éstas se consolidan asimismo.

Se autoriza incluso la disposición exenta de estas construcciones auxiliares en el supuesto de que las condiciones de confort o salubridad de los usos residenciales existentes –implantación de establos, granjas y otros similares– o la funcionalidad de las instalaciones proyectadas lo hicieran necesario.

La consolidación de las citadas edificaciones lleva asociada, por un lado, la posibilidad de su restauración o renovación integral, e incluso la de su sustitución, y, por otro, con carácter general, el deber de eliminar las chabolas, los añadidos precarios, las tejavanas, etc., con el fin de mejorar la configuración y la imagen general del conjunto de la edificación y de su entorno.

Caso de existir elementos de interés catalogado, deberán conservarse o reutilizarse siempre que se proceda a la sustitución de la edificación, si ésta se permitiera dentro de los niveles de intervención autorizados; en este supuesto, el edificio se reconstruirá preferentemente en la misma ubicación y disposición en planta, autorizándose con carácter excepcional y justificadamente la modificación del emplazamiento por razones de conveniencia u oportunidad.

La altura de los cuerpos de ampliación, en el caso de ir adosados al principal, 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.

Sin descartarla, en el supuesto de edificaciones integradas en el Catálogo del Patrimonio Urbanístico, la viabilidad y/o conveniencia de esa opción deberá ser analizada, además, desde la perspectiva de su incidencia en el mantenimiento y preservación de dichas edificaciones y/o de los elementos de valor de las mismas, descartándola en el supuesto de que resulte desfavorable para la consecución de ese objetivo. En todo caso, la viabilidad de esa opción deberá ser objeto de informe favorable de la Administración competente en la materia.

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.

Con carácter general, a los efectos de su implantación se tomarán como referencia, preferentemente, las edificaciones preexistentes acordes con los criterios establecidos en este Plan General.

Se autoriza la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones de carácter agrario vinculadas a nuevas explotaciones agrarias en terrenos situados en la zona global «Rural agroganadera y de campiña», previa cumplimentación de todos y cada uno de los requisitos establecidos a ese respecto tanto en las disposiciones legales, incluidos instrumentos de ordenación del territorio, vigentes, como en este mismo Plan. Complementariamente, a los efectos de su implantación serán objeto de la debida consideración y respeto los ámbitos objeto de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan General.

La construcción, en su caso y siempre que se cuente con informe justificativo del organismo competente en la materia, de edificaciones para guardar el ganado en esas zonas se adecuará a los siguientes criterios:



- Parcela receptora mínima: 10.000 m².
 - Superficie de techo edificable máxima: 60,00 m²(t).
 - N.º de plantas de edificación: 1 planta sobre rasante.
 - Altura de edificación: 3,00 m.
 - Separaciones mínimas de cualquier edificación ajena a la parcela: 100,00 m.
 - Características constructivas: 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, e incluso la disposición soterrada de la edificación.
5. Usos residenciales auxiliares de las explotaciones agrarias comunes (hortícolas o ganaderas).
- A. Se autoriza la implantación y/o construcción de viviendas auxiliares de explotaciones agrarias hortícolas o ganaderas en aquellos casos en los que, de forma previa y con el debido rigor, se justifique la necesidad de las mismas para su destino a domicilio habitual y permanente de:
- El titular o titulares de la explotación y sus descendientes en el supuesto de viviendas a habilitar en edificaciones preexistentes a la aprobación de este Plan General y consolidadas por el mismo, destinadas a ese uso también con anterioridad a ese momento.
 - El titular o titulares de la explotación en el supuesto de viviendas a habilitar en:
 - * Edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General y consolidadas por el mismo que, habiendo sido destinadas con anterioridad a ese momento a otro tipo de usos, sean susceptibles de acoger usos residenciales.
 - * Edificaciones de nueva planta destinadas a ese uso.
- En todo caso, la autorización de una o más viviendas se condiciona a, entre otros extremos, la previa justificación de que la explotación agraria reúne las condiciones de dimensión y viabilidad productiva y económica exigidas en cada caso para dar cobertura económica al titular o titulares de la misma.
- B. De conformidad con lo expuesto en el apartado 11 del anterior artículo 85 la implantación de las citadas viviendas auxiliares en unas u otras edificaciones se adecuará a los siguientes criterios:
- En primer lugar y con carácter preferente, se implantarán en edificaciones preexistentes y consolidadas, destinadas a usos residenciales ya con anterioridad a la aprobación de este Plan.
 - En segundo lugar, en el supuesto de inexistencia de edificaciones como las comentadas, se autoriza la implantación de las citadas viviendas en otras edificaciones preexistentes destinadas a usos no residenciales, siempre que, en atención a sus características, reúnan las condiciones necesarias para su destino a ese fin.
 - En tercer lugar y siempre que no resulte posible ninguna de las dos soluciones anteriores, se autoriza su implantación en nuevas edificaciones destinadas a ese fin, previa cumplimentación, eso sí, de las condiciones establecidas, entre otros, en el artículo 31 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.
 - Complementariamente, salvo en los supuestos en los que se justifique su inviabilidad, las viviendas que en su caso se autoricen se implantarán en una única y misma edificación.
- Siempre que la misma resulte acorde con los criterios establecidos en la legislación, en los instrumentos de ordenación territorial y en el planeamiento urbanístico (incluido este Plan General) vigentes, se autorizará la ampliación de dichas edificaciones preexistentes y consolidadas con carácter preferente a la construcción de nuevas edificaciones con ese fin.



C. Con la salvedad que se indica a continuación, el número máximo de viviendas, incluidas las preexistentes, vinculadas a una misma explotación agraria no será superior a dos (2) viviendas.

La citada salvedad incide en edificaciones preexistentes y consolidadas, destinadas a uso residencial con anterioridad a la aprobación de este Plan General, que cuenten con una superficie de techo superior a 500 m²(t) (sin computar la superficie bajo cubierta), en las que se autoriza la implantación de un máximo de tres (3) viviendas o de superficie de techo superior a 900 m²(t), en las que se autorizará la implantación de un máximo de cuatro (4) viviendas. En todo caso, su autorización queda condicionada a la disponibilidad de la edificabilidad necesaria para posibilitar un tamaño mínimo de vivienda de 150 m²(t).

A esos efectos, no se computará como tal superficie de techo la vinculada a las bordas o anejos aislados de la edificación y a los adosados a la misma no destinados con anterioridad a uso de vivienda y que deberán eliminarse.

D. Se autoriza la implantación de viviendas auxiliares de una explotación agraria hortícola o ganadera, nueva o ya existente, en edificaciones residenciales preexistentes y consolidadas vinculadas a la misma, en las condiciones que se exponen a continuación:

a) Sin perjuicio del mayor o menor alcance de las obras de reforma y rehabilitación que resulten necesarias, las viviendas deberán ser habilitadas en edificaciones preexistentes destinadas a uso residencial con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

No se autoriza la ampliación de dichas edificaciones con ese fin, salvo en los siguientes supuestos:

— En el caso de que la edificación residencial cuente con una superficie inferior a 250 m²(t), se autoriza su ampliación hasta ese techo.

— En el caso de que los titulares de la explotación cumplan las condiciones necesarias para la autorización de dos (2) viviendas vinculadas a la misma, y la edificación cuente con una superficie inferior a 350 m²(t), se autoriza su ampliación hasta ese techo.

— En el caso de anexos al edificio residencial, se autorizan pequeñas edificaciones anexas al mismo, integradas compositivamente en el mismo, de hasta 36 m², de una sola planta, destinadas al uso de guarda de vehículos, porches, leñeras, guarda de aperos y otros usos compatibles con el residencial y su altura máxima al alero horizontal sea de menos de 3 metros. En ningún caso podrán suponer aumento del uso residencial. La separación de estas construcciones al límite de parcela y caminos será de al menos 5 metros.

En todo caso, la autorización de esas ampliaciones se condiciona a la cumplimentación de, entre otras, estas tres condiciones.

* En primer lugar, se deberá justificar la idoneidad de la ampliación en atención a las condiciones y características de la edificación preexistente y de su entorno.

* En segundo lugar, se deberán determinar y ejecutar las correspondientes medidas de prevención y/o minimización de impactos negativos de cualquier naturaleza que pudieran derivarse de la ampliación.

* En tercer lugar, se deberán cumplimentar los requisitos establecidos en el artículo 31 de la Ley del Suelo de 30 de junio de 2006 para los supuestos de edificación residencial de nueva planta, siempre que o bien la ocupación en planta de la ampliación planteada sea superior a 50 m², o bien la superficie de techo de la misma sea superior al 20% de la superficie de techo residencial preexistente.

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 vinculadas a las mismas que den como resultado nuevas parcelas o fincas con superficie inferior a 10.000 m², salvo que se garantice su adscripción a otras explotaciones agropecuarias.

d) Se consolidan las edificaciones existentes en fincas con superficie inferior a 10.000 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 o similares en esas mismas edificaciones.

f) Previa o simultáneamente a la autorización del uso de vivienda en la edificación correspondiente, o a la habilitación de un número superior de viviendas al preexistente, o a la autorización de todo tipo de ampliación de la edificación preexistente, deberá presentarse el correspondiente proyecto de derribo de los citados anejos o bordas.

E. Se autoriza la implantación, exclusivamente en las zonas rurales agroganaderas y de campiña, del uso de vivienda auxiliar en edificaciones preexistentes y consolidadas no destinadas con anterioridad a ese uso y susceptibles de ese destino, en las condiciones expuestas en el siguiente apartado para la implantación de dicho uso en edificaciones de nueva planta, con las salvedades que se exponen a continuación.

Esas salvedades están relacionadas con las condiciones expuestas en, entre otros, los apartados «F.f» y «F.h» siguientes.

Siempre que se justifique su inviabilidad y/o no idoneidad, podrá acordarse bien el reajuste de esas condiciones para su adaptación a las características de la edificación afectada y de su entorno, bien su no aplicación.

F. Se autoriza la construcción, exclusivamente en las zonas rurales agroganaderas y de campiña, de una edificación de nueva planta destinada a un máximo de dos (2) viviendas auxiliares de una explotación hortícola o ganadera, nueva o preexistente, siempre que se cumplan, entre otras, las siguientes condiciones:

a) Acreditación de los requisitos mencionados en el apartado «1» de este artículo, así como de la naturaleza hortícola y/o ganadera de la explotación agraria.

b) Acreditación de la inexistencia en los terrenos vinculados a la explotación de edificaciones destinadas a uso de vivienda o susceptibles de ese destino.

c) Acreditación del cumplimiento de las restantes condiciones expuestas en los anteriores apartados «A», «B» y «C».

d) Acreditación del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación vigente en la materia, incluidos, entre otros, los expuestos en el artículo 31 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

e) Acreditación del destino de la vivienda a domicilio habitual del titular o cotitular de la explotación agraria, previa justificación de, entre otros extremos, dicha (co)titularidad.

f) 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 finca con una superficie mínima de 10.000 m², a la que aquella deberá quedar vinculada registralmente. La parcela receptora de la edificación deberá ser mayor de 10.000 m² y



formar parte de la explotación. A estos efectos, las parcelas de una misma finca que se encuentren contiguas o tan sólo separadas por algún camino o cauce públicos se consideran como unitarias.

g) Se deberá acreditar que la explotación tiene un mínimo de cinco años de actividad y desarrollo.

h) Número máximo de viviendas: 2 viv.

i) Se autorizan los usos agrícolas compatibles y el uso de hospedaje (agroturismo).

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, industria agraria, etc.–, con excepción de la vivienda.

B. Con la sola excepción de las declaradas fuera de ordenación, se entenderán consolidadas las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan, y destinadas a esos usos.

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. La consolidación de las citadas edificaciones lleva asociado, con carácter general, el deber de eliminar las chabolas, los añadidos precarios, las tejavanas, etc., con el fin de mejorar la configuración y la imagen general del conjunto de la edificación y de su entorno.

C. Únicamente se podrán instalar invernaderos en la zona rural agroganadera y de campiña de los suelos no urbanizables, de acuerdo con la tramitación prevista en el Decreto Foral 82/1998 de 24 de noviembre. Las condiciones reguladoras de la forma de la edificación serán reguladas en las correspondientes ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS MUNICIPALES DE LICENCIAS, URBANIZACIÓN, EDIFICACIÓN Y SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL, según lo determinado en el artículo 75 de la Ley 2/2006, de 30 de junio del suelo del País Vasco.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que resulten necesarias para evitar impactos paisajísticos desfavorables.

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

E. Quedarán garantizadas: Las condiciones higiénico sanitarias y, especialmente, el sistema de depuración de vertidos y de saneamiento; la dotación de abastecimiento de agua; el suministro de electricidad y alumbrado exterior; el acceso, en el contexto de las condiciones generales establecidas en este Documento; otros servicios que se estimen necesarios.

En el supuesto de que cualesquiera de esos servicios e infraestructuras no reúnan las condiciones necesarias para la construcción de la edificación o instalación proyectada, y el desarrollo en la misma de las actividades previstas, se condicionará su autorización a la previa ejecución de las obras y actuaciones necesarias para la correcta y completa adecuación de aquellos, así como a su abono por el promotor de la construcción. Se exigirán con ese fin, los avales o garantías que se estimen necesarios.

7. Implantación de nuevas explotaciones ganaderas.

La implantación de nuevas explotaciones ganaderas que requieran la obtención de la correspondiente licencia de actividad clasificada ó requieran la comunicación previa de actividad clasificada prevista en la legislación vigente (En el momento de la formulación de este Plan General, la citada legislación está conformada por la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998 modificada en parte por la Ley 7/2012, de modificación de diversas



leyes para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE, de Parlamento Europeo y del Consejo relativa a los servicios en el mercado interior) se vinculará a la cumplimentación de las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidas las reguladoras de las condiciones y normas técnicas higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas establecidas en el Decreto de 22 de septiembre de 2009 (Decreto 515/2009).

Artículo 66. Usos residenciales autónomos.

Se autoriza su implantación, exclusivamente, en edificaciones situadas en las zonas globales «forestal», «agroganadera y de campiña» y «pastizales montanos», existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan, ya destinadas al uso residencial con anterioridad y no declaradas expresamente fuera de ordenación.

Siempre que la misma se adecue a los criterios establecidos en las disposiciones legales, incluidos instrumentos de ordenación territorial, vigentes, se autoriza la sustitución de esas edificaciones en el supuesto de que razones asociadas a la situación de las mismas o cualesquiera otras circunstancias debidamente justificadas así lo aconsejen. El conjunto de las actuaciones a ejecutar con ese fin tendrán la naturaleza propia de las actuaciones de reforma y rehabilitación de edificaciones preexistentes.

Por el contrario, no se autorizará ni la construcción de nuevas edificaciones destinadas a uso residencial autónomo, ni su implantación en edificaciones existentes y consolidadas no destinadas con anterioridad a dicho uso.

Se prohíbe expresamente su implantación en nuevas edificaciones.

A esos efectos se entenderá consolidada la edificabilidad existente, con la excepción apuntada en este mismo artículo, salvo la vinculada a las chabolas, añadidos precarios y tejavanadas adosadas o próximas al caserío cuya desaparición será requisito previo tanto de la citada sustitución, como de cualquier actuación de rehabilitación de la edificación preexistente.

La autorización de cualquier actuación de esas deberá condicionarse a la mejora general de la configuración y de la imagen del conjunto del edificio y su entorno.

No se autoriza el incremento de la citada edificabilidad, salvo pequeñas construcciones adosadas al edificio principal, integradas compositivamente en el mismo, con una superficie máxima de 36 m² y una sola planta de 3 metros de altura máxima al alero horizontal, para guarda de vehículos, porches, leñeras, guarda de aperos y otros usos compatibles con el residencial y agrícola, sin que esas construcciones puedan suponer en ningún caso aumento del uso residencial. La separación de estas construcciones al límite de parcela y caminos será de al menos 5 metros.

Con carácter general se autoriza la implantación de un máximo de dos (2) viviendas en los caseríos (entendiendo el caserío como un tipo edificatorio aislado que dispone de por lo menos una vivienda ya existente, según el Registro de la Propiedad y que dispone de licencia de primera ocupación o de documento que deje constancia de modo fehaciente de su efectiva ocupación residencial con anterioridad al 1 de enero de 1.950) siempre que cuenten con una superficie de techo superior a 300 m²(t), de tres (3) viviendas, siempre que esa superficie sea superior a 500 m²(t) y de un máximo de cuatro (4) viviendas, siempre que cuente con una superficie de techo superior a 900 m²(t). En todo caso, su autorización queda condicionada a la disponibilidad de la edificabilidad necesaria para posibilitar un tamaño mínimo de vivienda de 150 m²(t).

Se consolida el número de viviendas existente en los edificios preexistentes que supere la citada cantidad, siempre que aquellas hubiesen sido construidas en su momento con la o las correspondientes autorizaciones administrativas, incluida la licencia municipal de construcción o preexistieran con ese uso de vivienda desde un tiempo inmemorial.

El incremento del número de viviendas vendrá justificado siempre que las infraestructuras existentes de agua potable, saneamiento, electricidad, etc. lo permitan. En cualquier caso, el proyecto de ejecución para



la ampliación del número de viviendas deberá resolver los aparcamientos en un número no inferior a dos (2) plazas de aparcamiento por vivienda y siempre que sea posible en el interior del edificio.

Berastegi a 18 de junio de 2021

Los redactores de la modificación
Pedro Izaskun y Miguel A. Irazabalbeitia
Arquitectos
SOROA ARQUITECTOS SLP