

## OIARTZUNGO UDALA

### *Oiartzungo Trapadako Plan Berezia*

Udalaren Osoko Bilkurak, 2015eko uztailaren 29an eginako bilkuran, Peña Ganchegui y Asociados-ek eta Ekos inguru-men aholkularitzak 2015eko uztailaren idatzitako «Oiartzungo Trapada eremuko Plan Berezia onartu zuen behin betikoz.

Erabaki honek administrazio bidea amaitzen du. Nahi duenak berraztertzeko erre Kurtso Administratibo aurkez dezake, ebazpena eman duen organoaren aurrean, hilabeteko epean, edo auzi-erre Kurtsoa aurkez dezake bi hilabeteko epean. Bilbon kokaturiko Euskadiko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzien Aretoan, iragarki hau argitaratu eta biharamunaz geroz-tik.

2/2006 Legearen 89.3 artikulua betez, Plan Bereziaren ale bat igorri da Gipuzkoako Foru Aldundira, Hirigintzako Plangintza-ren Ero Administratiboan sartzeko.

Oiartzun, 2015eko abuztuaren 4a.—Alkatea. (7469)

### ERASNKINA

#### 3.7. Eraikuntza Ordenantzak.

Orokorean, Plan Berezi honen eremuan aurrera eramatzen diren eraikinak, lurzoru ez-urbanizagarria izanik, Arau Subsidarioen 117. artikuluan jasotako baldintzaren orokorregatik australa egongo dira.

##### 3.7.1. Arkale eremua.

Planteauritiko programatik eratorritako jarduera zinegetikoen garapenerako beharrezko diren eraikuntza zein instalakuntzak baimenduko dira, hala nola aisiaaldi parke bezala erabiltzeko beharrezko diren hornikuntza, eraikuntza edo azpiegitura publikoak (bidezidorra, iturriak, argiztapena, eserlekuak, jokoak, etab.).

Horretarako hurrengo eraikuntza-aprobetxamendua ezar-tzen da:

- Gehienezko okupazioa plantan 2.200 m<sup>2</sup>.
- Sestraz gainetiko eraikigarritasuna 1.400 m<sup>2</sup>.
- Sestraz azpiko eraikigarritasuna 600 m<sup>2</sup>.

Landa paisaian integrazio zuzena ziurtatzeko, eremu honean altzatzen diren eraikinak, ahal den neurrian, bolumetria, materialak eta kanpoko tratamenduari dagokionean hurrengo baldintza orokoretara moldatu beharko dira:

— Bolumetria bakuna izango dute, estalkia barne. Azken hau planoa edo 1,2,3 edo 4 isurietakoa izan daiteke malda limitazio-rik gabe.

— Eraikinen gehienezko altuera 7m-takoa izango da hegazkin horizontalen kasuan, eraikuntza osoaren kasuan gehienezko eraikitako altuera urbanizarturiko lurzoruarrekin kontaktuan dagoen punturik baxuenetik 9m-takoa izango delarik. Onartuko den gehienezko eraikuntza profila erdisotoa/behe oina/l/gan-

## AYUNTAMIENTO DE OIARTZUN

### *Plan Especial de Trapada*

El Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 29 de julio de 2015, aprobó definitivamente el Plan Especial de Trapada, según el documento redactado por Peña Ganchegui y Asociados y la Asesoría Medioambiental Ekos con fecha julio de 2015.

El precedente acuerdo es definitivo y pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse recurso de reposición ante el mismo órgano que lo dictó, en el plazo de un mes, o impugnarlo directamente, en el plazo de dos meses, ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco de Bilbao, a partir del día siguiente al de la publicación del presente anuncio.

En cumplimiento del artículo 89.3 de la Ley 2/2006 se ha remitido un ejemplar del Plan Especial a la Diputación Foral de Gipuzkoa para su inclusión en el Registro Administrativo de Planeamiento Urbanístico.

Oiartzun, a 4 de agosto de 2015.—El alcalde. (7469)

### ANEXO

#### 3.7. Ordenanzas Edificatorias.

Con carácter general, las construcciones que se lleven a cabo en el ámbito del presente Plan Especial se verán afectadas, al tratarse de suelo no urbanizable, por las condiciones generales establecidas en el artículo 117 de las NNSS, y con carácter particular, a las que se establecen para cada área en los siguientes apartados:

##### 3.7.1. Área de Arkale.

Se permiten todas aquellas instalaciones y construcciones necesarias para el desarrollo de la actividad cinegética que se deriva del programa planteado, además de las instalaciones, construcciones e infraestructuras públicas necesarias para su uso y disfrute como parques recreativos, tales como senderos, fuentes de agua, iluminación, bancos, juegos, etc., o equipamiento necesario.

Se establece, para ello, el siguiente aprovechamiento edificatorio:

- Máxima ocupación en planta 2.200 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad sobre rasante 1.400 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad bajo rasante 600 m<sup>2</sup>.

Para garantizar una correcta integración en el paisaje rural, las edificaciones que se levanten en este área deberán ajustarse, en la medida de lo posible, a las siguientes condiciones generales sobre volumetría, materiales y tratamiento exterior:

— Deberán responder a una volumetría simple, incluida la cubierta, que podrá ser plana o inclinada a 1, 2, 3 o 4 aguas, sin limitación de pendiente.

— La altura de las edificaciones no excederá de 7 metros sobre el terreno resultante en caso de aleros horizontales, siendo 9 metros la altura máxima de la edificación, sobre el punto más bajo de la línea de encuentro de la misma con el terreno urbanizado. El perfil edificatorio máximo autorizado

bara izango da. Erdisotoko oinak lurzoruaren gainetik bere bolu-metriaren erdia baino gehiago irteten ez den moduan kokatu beharko dira.

— Fatxadetan eta estalkian erabilitako materialek eraikuntzaren paisaia integrazioa lagunten duten kolore, ehundura, eta akabaera agertu beharko dute.

— Sarrera mugatutako eremuak limitatzen dituzten itsier-retain egurrezko hesi, berro, alanbrada edo harrizko hormatxoen bidezko soluzioei emango zaie lehentasuna era bere altuera segurtasun eskaerei erantzuna emateko beharrezkoa dena izango da.

— Artikulu honetan jasotzen diren baldintza orokorrak bete ez izanagatik interes arkitektonikoa agertzen duten eraikuntzak ahalbideratuko dira. Kasu honetan Udalaren osoko biltzarra izango da obra lizentzia luzatu beharko duena, dagokion udal arkitektoaren txostena aurre.

Eremuari emango zaion erabileraren izaera bakana eta honek jasan ditzakeen aldaketak aurrikusteko zaitasuna kontuan harturik (erreglamenduetan aldaketak, adibidez) eremu honentzat Arau Subsidiarioetan interes soziala eta etekin publikoa duten jarduerentzat jasotzen den salbuezpena xedatzen da, beti ere edozein aldaketak aurretik kokapen, irisgarritasun, aparkaleku, saneamendu, tratamendu arkitektoniko, afekzio eta giro integrazioan eta paisaiarekiko errespetuari dagozkien baldintzen azterketa zehatza ekarriko duelarik, Udalak, dagokion txosteneak aurre, egoki estimatzen dituen aldaketa zuzen-tzaileak eska ditzan.

Ondorioz, eremu honetan aurrera eramango diren eraikunta interbentzioek ondorengo arautegia errespetatuko dute:

— 3m-tako gutxienezko distantzia errespetatuko da jabetzen limiteekin eta ur bideen, errepideen eta bideen babeserako arautegian zehazten direnak kasu bakoitzean.

— Altuera eta okupazioa eraikuntza berriaren izatearekin bat etorriko dira, bere enplazamendua, konposaketa arkitektonikoa eta erabilitako materialak ingurunearekin adeitsuak izan beharko dutelarik.

— Eraikin eta instalazioen eraikuntzak urbanizazio osagarri egoki bat ebatzi behar du sarrera, aparkaleku, lorategi, partzela-itxura eta abarri dagokienenan eta bereziki ur residualen depurazio eta isurketa sistema egoki bat bermatzu.

### 3.7.2. Trapada eremua.

Eremu hau ez da ordenazio xehetu baten objektu izan Plan Berezi honetan, bertan Arau Subsidiarioetan jasotzen diren zehaztapenak mantenduko direlarik. Hauetan, edozein kasutan Aisialdi Landa Eremu bezala sailkatzen dute, hortaz nekazal ostalaritzak, hala nola askaldegia eta nekazalturismoak, kirol eta aisialdirako jarduera eta instalakuntzak, jolas-parkeak egiteko beharrezko diren instalakuntzak, bidezidorrok, iturriak, argiztapena, eserlekuak, jokuak, etab, edo beharrezko ekipamenduak ahalbideratuz.

Dauden baserriak sendotu eta birgaipen eta hobekuntza obrak, Oiartzungo Arau Subsidiarioen 5. Tituloko 115. artikularen arabera arautuko dira: «Dauden baserriak birgaitu eta hobetu-handitzeko obrak eta eraikuntza berriak». Hauetan hurengoa zehazten da:

Dauden baserriak birgaitu eta hobetzeko obrak baimentzen dira, hots: Finkatze-obrak, banaketa berria egitekoak, zerbitzuak hobetzeakoak, egoitza-jarduerarekin bateragarriak ezdiren edo zaharkituta dauden erabilerak aldatzea eta abar; baldin eta lehendik zegoen eraikinaren ezaugarri geometriko iraunkorrik (okupazioa, profila, estalkiaren aldapak eta abar) errespetatzen badira eta litzkeen aldaketeak lehendik dagoen eraikinak izan

será SS/PB/I/BC. Las plantas de semisótano deberán disponerse de forma que no emergan del terreno en proporción superior a la mitad de su volumetría.

— Los materiales empleados en fachadas y cubierta deberán presentar un color, textura y acabado que favorezcan su integración paisajística.

— Los cerramientos que limitan las áreas de acceso restringido se construirán preferentemente mediante setos, vallas de madera, alambradas y muretes de piedra vista, y su altura será la necesaria para satisfacer las exigencias de seguridad.

— Se permitirán aquellas construcciones que aun no cumpliendo las condiciones generales de edificación recogidas en este artículo, tengan un interés arquitectónico. En este caso, será el Pleno Municipal quien deberá autorizar la licencia de obra previo informe del arquitecto municipal.

En atención al carácter singular del uso al que se destina el área, y las dificultades de prever las transformaciones a las que se pueda ver sometida por condicionantes derivados de modificaciones en los reglamentos y necesidades que lo regulan, se establece para este área la excepción contemplada en las NNSS para las actividades de utilidad pública o interés social, contemplando en todo caso la necesidad de que cualquier modificación vaya precedida de un estudio pormenorizado de las condiciones de localización, accesibilidad, aparcamiento, saneamiento, tratamiento arquitectónico, afición e integración ambiental y respeto paisajístico, con el fin de que el Ayuntamiento exija, previos los informes pertinentes, las medidas correctoras que estime oportunas.

En consecuencia, las intervenciones edificatorias que se lleven a cabo en este área respetarán la siguiente normativa:

— Se respetará un retiro mínimo de 3 m. a los límites de propiedad y los estipulados en las normas de protección de los cursos de agua, carreteras y caminos.

— La altura y ocupación serán las adecuadas a la naturaleza de la nueva construcción, debiendo resultar su emplazamiento, su composición arquitectónica y los materiales empleados respetuosos con el entorno.

— La construcción de los edificios e instalaciones deberá resolver una correcta urbanización complementaria en lo referente a accesos, infraestructuras, aparcamiento, jardinería, cierres de parcela, etc. y en especial garantizar el sistema adecuado de depuración y vertidos de aguas residuales.

### 3.7.2. Área de Trapada.

Sobre este área, que no ha sido objeto de ordenación pormenorizada en el presente Plan Especial, se mantienen las determinaciones que establecen las NNSS, que la contemplan en todo caso como Área Recreativa Rural, permitiendo instalaciones y construcciones hosteleras rurales, tales como merenderos y agroturismos, instalaciones y actividades deportivas y de ocio, además de las instalaciones, construcciones e infraestructuras públicas necesarias para la creación de estos parques creativos, tales como senderos, fuentes de agua, iluminación, bancos, juegos, etc., o equipamiento necesario.

Los caseríos existentes se consolidan y las obras de rehabilitación y mejora se regularán, de acuerdo con el Título V de las NNSS de Oiartzun, según su artículo 115: «Obras de rehabilitación y mejora de los caseríos existentes», que establece, textualmente:

Se autorizan obras de rehabilitación y mejora de los caseríos existentes, esto es, obras de consolidación, redistribución, mejora de servicios, modificación de usos obsoletos o poco compatibles con la actividad residencial, etc, siempre que se respeten las constantes geométricas del edificio preexistente (ocupación, perfil, pendientes de cubierta, etc) y que las posibles modificaciones no afecten a elementos de valor arquitectó-

ditzakeen balio arkitektoniko, historiko edo etnografikoko elementuetan eraginik ez badute. Jardun horietan honako arauak errespetatuko dira:

a) Etxebitzitza bakoitzeko gehienez 2 etxebitzitza egingo dira, erregistro-bantanzerik gabe. Baserriak bi etxebitzitza baditu, eskubide hori bi etxebitzitzei dagokiela ulertuko da. Beste hautabide bat da etxebitzitza bakarra egitea eta baserriaren gainerako landa-turismorako edo antzeko zerbaiterako gai-zea.

b) Erabilera hauet baimenduko dira: Etxebitzitza, garaje partikularra, eta nekazaritza, abeltzaintzako instalazio osagaria eti nekazaritzako ostattuak.

c) Birgaitutako baserrieta, saneamenduko, arazteko eta hondakin-urak isurtzeko instalazioak behar bezala ebatzikoa dira.

Udalatzak, era berean, lehendik dauden baserrien zabalkuntza erantsi txikiak aimendu ahal izango ditu, baldin eta behar bezala justifikatzen badira. Zabalkuntza horietan honako arau hauet errespetatuko dira:

a) 20.000 m<sup>2</sup>-tik gorako lursaila atxikita eta jarraia duten baserrieta nekazaritzako jarduerarekin eta besterik ez dira baimenduko.

b) Gorputz berriaren profila, lerrokadurak eta tratamendu arkitektonikoa lehendik dagoen eraikinaren ezaugarri geometrikoetara eta antolaketakoetara egokituko dira. Eraikin horren profila ezin izango da zabalkuntzaren ondorioz nabarmen aldatu, eta, betiere, landa-inguruneko tradiziozko eraikuntzara eta materialetara egokitu beharko da (harria, entokadurak, teila gorria, arotzeria simplea eta abar).

c) Zabalkuntzaren gehieneko okupazioak ez du 100 m<sup>2</sup>-ko sabai eraikigarriko gehikuntzarik gaindituko, azalera irekiak eta itxiak zenbatuta, eta edozein kasutan ez da eraikitako teilatuaren 300 m<sup>2</sup> s.e.-ko guztizko azalera gaindituko.

d) Zabalduetako gorputzak lursailaren mugarekiko 5 metroko atzerapena errespetatuko du.

e) Paragrafo honetako aukerak erabili nahi izanez gero, handitzeo eta bigarren etxebitzitza bat lortzeko, 1. paragrafoaren baitan, batera egin beharko dira eta ez bada horrela, erabili gabeko aukera galduko da.

Lehendik dauden baserri tradicionaletako batek inguruan 40.000 m<sup>2</sup>-tik gorako lur jarraia baditu, edota funtzionamenduan dagoen nekazaritza-ustiategiren bat badu, udalatzak, salbuespen gisa, baserriari lotuta, haren lurretan kokatutako etxebitzitza-eraikin bat egiteko baimena eman ahal izango du. Halakoetan, baserri zaharra ere konpondu behar izango da.

Kasu horretan, eraikin berriak honako eraikuntza-baldintzak bete beharko ditu:

a) Baserri bakoitzeko etxebitzitza-eraikin bakarra egin ahal izango da. Baserria etxebitzitza bikoitzekoa baldin bada, eskubide hori etxebitzitza bakoitzari dagokiola ulertuko da, bi baserri independiente izango balira bezala.

b) Eraikunta berria, nahitaez, jatorrizko baserritik 50 metro baino gutxiagora kokatuko da, eta ez da sarbide berririk egingo. Zerbitzu-azpiegituren sare orokorrearako hartuneak modu bateratuan egingo dira. Jabetzaren mugetatik gutxinez 5 metrora kokatuko da, eta ur-ibilgu, errepide eta bideekiko ezarritako atzerapenak errespetatuko ditu.

c) Ezin izango da inola re 300 m<sup>2</sup>-ko sabai eraikigarritik gorako azalerarik eraiki. Mota guztietako erdisotoak, garajeak, karrerape estaliak eta estalkipeko aprobetaxamenduak azalera horretan barne hartuko dira. Debekatuta dago sotoak eraiki-zea.

nico, histórico o etnográfico que pueda poseer el edificio existente. Tales actuaciones respetarán las siguientes normas:

a) Se dispondrá un máximo de 2 viviendas por caserío, sin segregación registral. Si el caserío es de doble vivienda se entenderá que este derecho asiste a cada una de las dos viviendas. Otra alternativa opcional será la de disponer una única vivienda y habilitar el resto del caserío como Agroturismo o similar.

b) Los usos permitidos serán los de vivienda, garaje particular e instalaciones complementarias agrícolas, ganaderas y hosteleras rurales.

c) Los caseríos rehabilitados deberán resolver correctamente el conjunto de sus instalaciones de saneamiento, depuración y vertido de aguas residuales.

La Corporación Municipal autorizará, así mismo, pequeñas ampliaciones adosadas de los caseríos existentes siempre que queden debidamente justificadas. Tales actuaciones respetarán las siguientes normas:

a) Sólo se permitirán en caseríos con actividad agrícola y con una parcela mínima vinculada y continua superior a 20.000 m<sup>2</sup>.

b) El perfil, las alineaciones, así como el tratamiento arquitectónico del nuevo cuerpo a edificar, se adecuarán a las características geométricas y compositivas del edificio existente, cuyo perfil no podrá ser alterado sustancialmente por la ampliación, adaptándose en todo caso al tipo de construcción y a los materiales tradicionales en el medio rural (piedra, revocos pintados, teja roja, carpinterías sencillas, etc).

c) La ocupación máxima de la ampliación no superará un incremento de 100 m<sup>2</sup> t.e., computándose en ella superficies abiertas y cerradas, y en cualquier caso no se superará la superficie total de techo construido de 300 m<sup>2</sup> t.e.

d) El cuerpo ampliado respetará un retiro mínimo de 5 m. al límite de parcela.

e) En caso de que quiera hacerse uso de las opciones de este parágrafo, para la ampliación, y de la obtención de una segunda vivienda, conforme al parágrafo 1.<sup>º</sup>, habrá de llevarse a cabo a la vez, y en caso contrario se perderá la opción no ejercitada.

En el caso de que alguno de los caseríos tradicionales existentes disponga de más de 40.000 m<sup>2</sup> de terrenos pertenecidos agrupados continuos y de una explotación agraria en funcionamiento, la corporación municipal podrá otorgar de forma excepcional el derecho de construcción de un nuevo edificio de vivienda ligado al caserío y emplazado en sus pertenecidos. Deberá en este caso procederse también al arreglo del caserío antiguo.

En este caso, las condiciones edificatorias a las que deberá someterse la nueva construcción serán las siguientes:

a) Sólo se podrá construir un nuevo edificio de una nueva vivienda por caserío. Si el caserío es de doble vivienda se entenderá que el derecho asiste a cada una de las mismas como si se tratase de dos caseríos independientes.

b) La nueva construcción se emplazará obligatoriamente a menos de 50 m. de distancia del caserío primitivo y sin realizar apertura de nuevos caminos de acceso. Las acometidas a las redes generales de infraestructuras de servicio se practicarán de forma unificada. Se retirará un mínimo de 5 m. de los límites de propiedad y respetará los retiros establecidos respecto a cursos de agua, carreteras y caminos.

c) No se podrá edificar en ningún caso una superficie superior a 300 m<sup>2</sup> t.e. Todo tipo de semisótanos, garajes, porches cubiertos y aprovechamientos bajo cubierta quedan comprendidos en esta superficie. Se prohíbe la construcción de sótanos.

d) Eraikin berriak bi oin eta estalkipea izango ditu gehienez ere. Estalkiaren aldapa %30 eta 40 bitartekoia izango da. Eraikuntzaren gehieneko altuera 7 metrokoia izango da lur naturaletik teilitu-hegalera. Estalkiaren gailurra ez du inola ere 9 metroko altuerarik gaindituko lur naturalaren punturik behoekoenik.

e) Eraikuntza berrian honako erabilerak baimenduko dira: Etxebitzta, garaje erabilerak, nekazaritza eta abeltzaintzarako instalazio osagarriak eta nekazal ostalaritzak.

f) Eraikuntza berriarekin batera, urbanizazio osagarri ego-kia egingo da, sarbideei, azpiegiturei, aparkalekuari, Iursailen itxiturei eta abar dagokienez. Hondakin urak aratzu eta isurtzeko sistema bereziki zainduko da. Lur naturalaren profilari eragindo dion lur-mugimendurik ez da egingo.

g) Lehendik dagoen baserriak paragrafo honek ematen duen eraikigarritasuna bere ingurakarian barne hartu ahal izateko nahiko eraikitako azalera badu, eraikin exentu berri bat eraiki beharrean bigarren edo hirugarren etxebizitzat lehendik dagoen baserraren barne hartzeari lehentasuna emango zaio, -baserria bakarra edo bikoitza denaren baitan-, beti jasangarritasun irizpideen onuran eta lurzoruan okupazio berriak saiheste arren.

Erantsitako etxebizitzat-eraikina egin ondoren, baserria eta haren lur guztiak elkartu egingo dira eta unitate funtzional eta erregistroko bakarra eta zatiezina osatuko dute, eraikuntza berria barne hartuta. Gainera, lurzoruan nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenerako beharrezko instalazioetatik kanpoko eraikuntza-eskubide guztiak agortuko dituzte. Lizentzia lortu ahal izateko, alderdi horiek justifikatu beharko dira. Horretarako, Jabetza Erregistroaren ziurtagiria aurkeztu beharko da. Ziurtagiri horretan, bidezko udal-lizentziarik gabe inolako banantzerik egiteko ezintasuna jaso beharko da.

Artikulu honetan adierazitako jardunetako edozein aurrera eraman ahal izateko, ustiategiaren beraren zati gisa hura beharrezko dela egokiro justifikatu beharko da, eta eskumena duen erakundeak bidezko txostenean espresuki ezartzen dituen eskaikizunak bete beharko dira.

Artikulu honetan aurreikusitako edozein aukera egikaritzaren ondoriozko etxebizitzak jabetza horizontalaren araubidean antolatu ahalko dira, Iursailak elementu komun zatiezin gisara eratuaz, titulartasun desberdinak, herentzien banaketak eta operazio hipotekarioak bideratu ahal izateko.

Edonola ere, baratzezaintza edo abelazkuntzako ustakuntza ekonomiko bati lotutako etxebizitarako lizentzia emateko baldintzei buruz:

1. Baratzezaintza eta abelazkuntzako ustakuntza bati lotutako eraikuntza-lizentzia, bakarbakarrik, eraikuntza hori ustakuntza ekonomikoaren titularrak eta kudeatzaileak ohiko etxebizitzat modura erabili behar duenean emango da. Hori dela eta, eskatzaileak baimena eskatu beharko dio aurretiaz lurralte historikoko nekazaritza-sailari, gutxienez honako hauek egiaztauta:

a) Ustakuntzak gutxieneko eskaikizunak betetzen dituela modu autonomoan ekonomikoki bideragarria izateko.

b) Eskatzailea dagokion Gizarte Segurantzako araubide berezian afiliatua egotea, gutxienez eskaeraren data baino urte bete lehenagotik.

c) Aurkeztutako azkeneko errenta-aitorpenean, eskatzaileak diru-sarrera arrunten %50 baino gehiago baratzezaintzako edo abelazkuntzako ustiategitik lortu dituela.

2. Erabat deusezak izango dira aurreko zenbakian jasotzen den baimenik gabe edo horren aurka ematen diren lizenziak.

d) El nuevo edificio presentará un máximo de dos plantas y bajocubierta. La cubierta tendrá una pendiente del 30 al 40%. La altura máxima de edificación desde el terreno natural al alero será de 7 m. y el gallur de la cubierta en ningún caso rebasará la altura máxima de 9 m. sobre el punto más bajo del terreno natural.

e) Los usos permitidos en la nueva edificación serán exclusivamente de vivienda, garaje particular e instalaciones complementarias agrícolas, ganaderas y hosteleras rurales.

f) Con la construcción de este edificio se resolverá una correcta urbanización complementaria en lo referente a accesos, infraestructuras, aparcamiento, cierres de parcela, etc y en especial se cuidará del adecuado sistema de depuración y vertido de aguas residuales. No se efectuarán movimientos de tierras que alteren negativamente el perfil del terreno natural.

g) En el caso de que el caserío originario disponga de suficiente superficie construida como para albergar en su envolvente la edificabilidad que otorga este párrafo, en lugar de construir un nuevo edificio exento se priorizará la inclusión de la segunda o tercera vivienda, según que el caserío sea individual o doble, en el caserío original, siempre en beneficio de criterios de sostenibilidad y de evitar nuevas ocupaciones de suelo.

Con la construcción del edificio anexo de vivienda, el caserío y la totalidad de sus pertenecidos se agruparán y constituirán una unidad funcional y registral indivisible, incluida la nueva construcción, y habrán agotado la totalidad de sus derechos edificatorios ajenos a las instalaciones necesarias para la explotación agropecuaria del suelo. Será preciso para la obtención de licencia la justificación de estos extremos mediante aportación de certificado del Registro de la Propiedad, donde deberá constar la imposibilidad de efectuar segregación alguna sin la correspondiente licencia municipal.

Para llevar a cabo cualquiera de las acciones expresadas en el presente artículo deberá quedar justificado en forma suficiente su necesidad como parte de la propia explotación en base al cumplimiento de las exigencias que establezca en informe expreso al organismo competente.

Ejercitada cualquiera de las opciones previstas en el presente artículo las viviendas resultantes podrán ordenarse en régimen de propiedad horizontal, siendo los terrenos configurados como elemento común indivisible, en aras a permitir la vehiculización de diversas titularidades, repartos hereditarios y operaciones hipotecarias».

En todo caso, para el otorgamiento de licencias y documentación de actos de construcción y edificación de nueva planta de vivienda vinculada a explotación económica hortícola o ganadera:

1. Sólo será admisible el otorgamiento de licencia de construcción vinculada a una explotación hortícola y ganadera cuando ésta haya de ser empleada como vivienda habitual por el titular y gestor de la explotación económica. A estos efectos, el solicitante deberá solicitar la previa autorización al departamento de agricultura del territorio histórico correspondiente, acreditando, al menos, los siguientes extremos:

a) Que la explotación reúne los requisitos mínimos para su viabilidad económica de forma autónoma.

b) Que el solicitante está afiliado al régimen especial de la Seguridad Social correspondiente al menos con un año de anterioridad a la fecha de solicitud.

c) Que en la última declaración de la renta presentada más del 50% de los ingresos corrientes del solicitante provienen de la explotación de la actividad hortícola o ganadera.

2. Serán nulas de pleno derecho las licencias que se otorgan prescindiendo o en contra de la autorización prevista en el número anterior.

3. Edonola ere, lurzorua urbanizazioan bizitegi-erabilera-rako eraikuntza-obrak baimentzen dituzten lizenziek legezko baldintza bat bete behar dute: Erabilera hori baratzezaintza edo abelazkuntzako ustiakuntza ekonomikoari edo landa-garapenaren berezko beste erabilera - batzuei lotuta mantentzea, gutxienez 25 urteko epean, eta modu jarraitu eta etengabean. Orobak, baratzezaintza edo abelazkuntzako erabilera-retarako lotuta egotea egiazatzeko balio duten partzelak, hain zuzen, baimentzen den eraikuntzari lotuta egongo dira hirigintzaren zein erregistroaren aldetik.

4. Legezko baldintza hori betetzen ez baldin bada, hirigintzaren aldetik ez-legitimoa izango da bizitegirako erabilera, eta antolamenduz kanko geratuko da etxea edo eraikina. Gorabehera bat eta bestea jabetza-erregistroan idatziko dira, legez ezarrita dagoen eran eta jabearen kontura.

5. Ez betetzea gertatzen denean, udalak adierazi egin behar du horren ondorioz lizenzia iraungita geratzen dela. Deklarazioa egin aurretik, baina, iraungitzeak ukitutako titularrari -entzungo zaio, eta ez du kalte-ordainerako eskubiderik izango.

6. artikulu honetan xedatutakoaren ondorioetarako, dago-kion lurrualde historikoko nekazaritza-sailak aditzera emango dizkio udalari baratzezaintza edo abeltzaintzako ustiakuntza ekonomiko horri buruz ustiakuntzen erregistroan dagoen inskripzioan erregistratu diren aldaketa guztiak.

Nekazal ostalaritzarako eraikinak aurretik existitzen den eraikinenn transformazioaren bidez egin daitezke arautegi sektoriala egokitzeko beharrezko izan daitezkeen handitze lanak aurrera eramanet, beti ere interes publiko eta soziala baldin badago.

3. En todo caso, las licencias que autoricen las obras de construcción o edificación para uso residencial en suelo no urbanizable quedarán sujetas a la condición legal del mantenimiento de la vinculación de dicho uso a la correspondiente explotación económica hortícola o ganadera o a otros usos propios de desarrollo rural, de manera continua e ininterrumpida durante el plazo mínimo de veinticinco años. Asimismo, las parcelas que sirven para acreditar la vinculación a usos hortícolas o ganaderos quedarán urbanística y registralmente vinculadas a la edificación que se autorice.

4. El incumplimiento de la condición legal determinará la ilegitimidad urbanística sobrevenida del uso residencial y la colocación de la construcción o edificación en situación de fuera de ordenación, con anotación de lo uno y lo otro en el Registro de la Propiedad en la forma que legalmente proceda y a costa de la propiedad.

5. Producido el incumplimiento, el ayuntamiento deberá declarar la caducidad sobrevenida de la licencia, previa audiencia del titular afectado por la misma y sin derecho alguno a indemnización.

6. A los efectos de lo dispuesto en este artículo, el departamento de agricultura del territorio histórico correspondiente informará al ayuntamiento de cualquier modificación registrada en la inscripción pertinente de dicha explotación económica hortícola o ganadera en el Registro de Explotaciones.

Las construcciones hosteleras rurales se podrán realizar por la vía de la transformación de un edificio preexistente y con las correspondientes ampliaciones necesarias por la adecuación a la normativa sectorial y siempre y cuando haya un interés público o social.