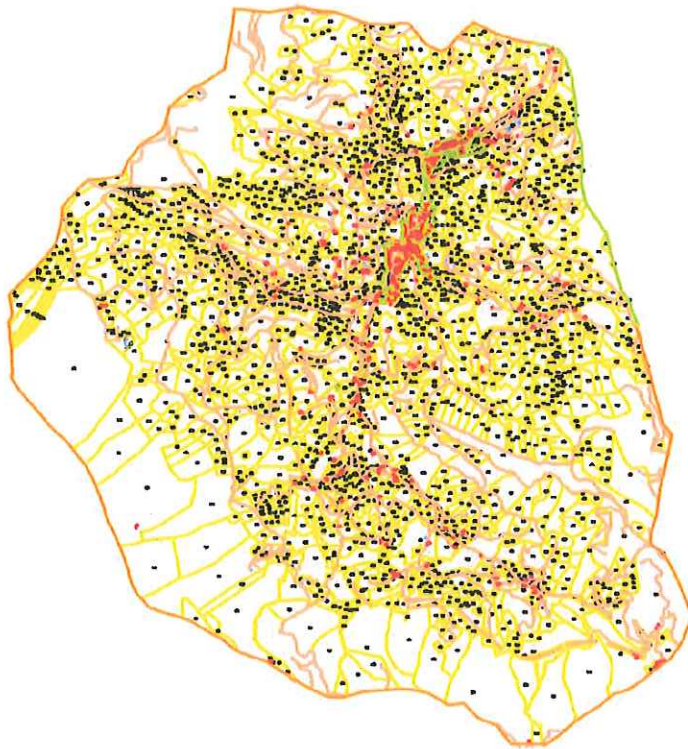




ZEGAMA KO UDALA



ZEGAMA –BASERRIETAKO ETXEBIZITZA EZARPENeko ORDENANTZA
ERREGULATZAILEA

*ORDENANZA REGULADORA DE IMPLANTACION DE VIVIENDAS EN LOS
CASERIOS DE ZEGAMA*

2020ko Urriak



ZEGAMA KO UDALA

ZEGAMA –BASERRIETAKO ETXEBIZITZA EZARPENeko ORDENANTZA ERREGULATZAILEA
ORDENANZA REGULADORA DE IMPLANTACION DE VIVIENDAS EN LOS CASERIOS DE ZEGAMA

Indice

CAPÍTULO 1: DISPOSICIONES GENERALES	5
Artículo 1.- Objeto	5
Artículo 2.- Ámbito	5
Artículo 3.- Documentación de la ordenanza: contenido y alcance de la misma	6
CAPÍTULO 2: CONDICIONES GENERALES PARA LA IMPLANTACION DE VIVIENDAS EN LOS CASERÍOS	6
Artículo 4.- Rehabilitación para la modificación del número de viviendas del caserío	6
Artículo 5.- Volumen de la edificación principal	7
Artículo 6.- Determinaciones del número máximo de viviendas	7
Artículo 7.- Actuaciones en caseríos catalogados	7
CAPÍTULO 3: CONDICIONES TÉCNICAS PARTICULARES PARA LA IMPLANTACION DE VIVIENDAS EN LOS CASERIOS.....	8
Artículo 8.- Condiciones relativas a la Accesibilidad.....	8
Artículo 9.- Condiciones del cumplimiento de la Ley de Ordenación de la Edificación- Código Técnico.....	8
Artículo 10.-Condiciones de habitabilidad y organización funcional	9
Artículo 11.- Condiciones de uso.....	10
Artículo 12.- Condiciones constructivas y de las instalaciones.....	11
Artículo 13.- Condiciones estéticas de tratamiento exterior del caserío	11
Artículo 14.- Actuaciones en elementos edificatorios auxiliares del caserío	12
Artículo 15.- Dotación de plazas de aparcamiento.....	13



ZEGAMAKO UDALA

CAPÍTULO 4: CONDICIONES PROCEDIMENTALES PARA LA IMPLANTACION DE VIVIENDAS EN LOS CASERÍOS.....	13
SECCION 1: LICENCIA MUNICIPAL DE IMPLANTACION DE VIVIENDAS Y DE OBRAS.....	13
Artículo 16.- Solicitud de licencia de implantación de viviendas y obras.....	13
Artículo 17.-Criterios de presentación de documentación	16
Artículo 18.- Tramitación de licencia municipal de implantación y de obras	16
SECCION 2: LICENCIA MUNICIPAL DE PRIMERA UTILIZACIÓN.....	16
Artículo 19.- Fin de obra y solicitud de licencia de primera utilización.....	16
Artículo 20.- Requisitos para el otorgamiento de licencia de primera utilización	18
Artículo 21.- Régimen jurídico de la implantación de nuevas viviendas en los Caseríos.....	18
Artículo 22.- Vigencia de la ordenanza	19
ANEXO I	20
LISTADO DE BARRIOS Y CASERIOS DE ZEGAMA	20



ZEGAMA KO UDALA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La elaboración de la presente ordenanza reguladora de “ Implantación de viviendas en los caseríos existentes en el municipio de Zegama ” tiene su origen en la demanda ciudadana que existe en dar respuesta a las sucesiones o herencias de bienes difícilmente divisibles y que, sin embargo, forman parte de un patrimonio cultural de nuestra sociedad, y que requieren de un mantenimiento, conservación y uso de lo existente.

Esta iniciativa, tiene como objetivo plantear una alternativa para asegurar la continuidad y la supervivencia del parque de caseríos en el municipio a través de posibilitar el incremento del número de viviendas mediante su división.

Es un hecho conocido que durante las últimas décadas se ha ido produciendo un abandono paulatino de los usos agroganaderos vinculados tradicionalmente a la actividad de las viviendas en suelo no urbanizable.

Esta circunstancia, provocada muchas veces por la falta de un relevo generacional debido al consabido y continuo éxodo de los jóvenes al medio urbano, ha conllevado en muchos casos el abandono parcial, cuando no total, de los caseríos por parte de sus propietarios, dando lugar al paulatino deterioro de una parte sustancial de estos.

Por otro lado, las características dimensionales que presenta en su mayoría este conjunto de edificios hace que la adecuación funcional, o las simples actuaciones de mantenimiento y conservación de éstos, resulten en la mayoría de las ocasiones extremadamente gravosas para sus propietarios lo que también conlleva a que muchos de estos edificios se vayan deteriorando lenta pero inexorablemente con el paso del tiempo.

En base a todo ello y como alternativa para salvaguardar el valor arquitectónico y cultural que en su conjunto representa este importante parque edificatorio, y como medida de actuación para asegurar así mismo su permanencia, se plantea por parte del Ayuntamiento la posibilidad de incentivar la rehabilitación y adecuación funcional de estos edificios dando la posibilidad de vincular estas intervenciones con una división interna del edificio para dar lugar a un aumento del número de viviendas, a fin de favorecer con ello la viabilidad de la rehabilitación y, consecuentemente, incrementar la vida útil y la subsistencia de estos edificios.

La ley 2/2006 del Suelo, en su artículo 30, propone permitir la reconstrucción y rehabilitación de edificaciones residenciales en suelo no urbanizable, con determinadas limitaciones.

“1. Sólo será autorizable la reconstrucción de los caseríos que mantengan una estructura edificada que permita identificarlos como tales. En ningún caso podrán ser objeto de reconstrucción los restos de muros de edificaciones que no alcancen la cumbre de las



ZEGAMA KO UDALA

primitivas y, en general, cuantos restos no permitan conocer la planta general del caserío original ni permitan reconocer su volumetría original.

Artículo 30. Reconstrucción de caseríos y su autorización

2. No obstante, podrá autorizarse la reconstrucción de los caseríos y edificaciones residenciales en suelo no urbanizable que hubieran resultado inservibles por caso fortuito o fuerza mayor debidamente acreditada, o cuando hubieran sido demolidos por causa de expropiación forzosa debida a la implantación de sistemas generales. La reconstrucción habrá de instarse por el solicitante a la administración municipal dentro del año siguiente a la causa que provocó que quedara inservible o, en su caso, desde la efectiva ocupación expropiatoria. En este último supuesto expropiatorio, la reconstrucción podrá realizarse en suelo no urbanizable que no sea de especial protección.

3. La obra de reconstrucción en todo caso deberá respetar, como máxima, la composición volumétrica del inmueble original.

4. El otorgamiento de licencia para las obras de reconstrucción de caseríos requerirá:

a. Sometimiento del proyecto a información pública por plazo mínimo de veinte días.

b. En los supuestos de reconstrucción por causa de caso fortuito, fuerza mayor u ocupación expropiatoria, se recabarán los informes pertinentes de los organismos o instituciones que hubieran intervenido o tuvieran conocimiento de los hechos y circunstancias que hacen posible autorizar la reconstrucción.

5. En ningún caso se podrá considerar como rehabilitación de caseríos la reforma o rehabilitación para uso residencial de edificaciones situadas en suelo no urbanizable que no hubieran sido legalmente destinadas a usos residenciales con anterioridad. Dichas obras se considerarán como nueva edificación destinada a vivienda, y quedarán sometidas al régimen jurídico que para las mismas se establece en esta ley.

La presente Ordenanza Municipal viene a cumplimentar el objetivo descrito, adaptado a los condicionantes establecidos en la propia ley del suelo vasca.

En relación con el número máximo de viviendas, éste se ha establecido atendiendo a las características dimensionales del propio caserío y a la superficie mínima requerida para cada vivienda. No obstante el límite máximo fijado de viviendas se ha establecido en 4 siguiendo de ésta manera con lo establecido por las Directrices de Ordenación Territorial (DOT).

En relación con el resto de condiciones de actuación establecidas en su caso para cada caserío, cabe también significar la relatividad de su alcance, más allá del objetivo global que subyace de esta ordenanza que no es otro que establecer las medidas necesarias para posibilitar el mantenimiento de los caseríos, asegurando la preservación y el mantenimiento de las condiciones ambientales y características tipológicas propias de estos edificios.



ZEGAMA KO UDALA

Consecuentemente con ello, y a través de los proyectos arquitectónicos que contengan las intervenciones constructivas precisas para llevar a cabo la división del caserío en viviendas, podrán llegar a plantearse justificadamente, soluciones alternativas para las actuaciones a realizar en el edificio y/o sus construcciones anexas, siempre que las mismas se enmarquen dentro de los objetivos generales anteriormente expuestos y no alteren el volumen de la edificación y cumplan con el resto de normativa en vigor.”

Tanto las DOT como la Ley de Suelo 2/2006 en su art. 29.5 hacen referencia a que “no tendrá la consideración de incremento de viviendas la división horizontal del Caserío preexistente para dar lugar a dos o más viviendas con sujeción a los requisitos y limitaciones establecidos por la ordenación urbanística.”

CAPÍTULO 1: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto

La presente ordenanza tiene como objeto regular, dentro del ámbito definido en el artículo 2, la implantación del número de viviendas en los Caseríos existentes en el suelo no urbanizable del municipio de Zegama mediante el régimen de división horizontal estableciendo las condiciones y medidas necesarias para asegurar la preservación y el mantenimiento de las condiciones ambientales y características propias de estas edificaciones, asegurando para las viviendas resultantes unas superficies adecuadas a su situación y garantizando en todo momento el mantenimiento de la composición volumétrica del caserío original, entendiéndose esto únicamente como el volumen máximo de la edificación resultante, aunque por razones estéticas o de oportunidad se proceda a su recomposición o readecuación, y ello sin perjuicio de las posibles ampliaciones.

Artículo 2.- Ámbito

El ámbito para la aplicación de la presente ordenanza se circunscribe exclusivamente a los caseríos, situados en el suelo clasificado como No Urbanizable, entendiéndose por tales, de conformidad con lo previsto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y el 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, que son: “los edificios que cumplan acumulativamente todas las siguientes condiciones:

- a. Constituirse como tipo edificatorio aislado, con uso predominante de vivienda.
- b. Disponer de por lo menos una vivienda ya existente, todo ello según lo dispuesto en el Registro de la Propiedad en cada uno de ellos.
- c. Disponer 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 1950.



ZEGAMA KO UDALA

- d. Reunir aquellas características adicionales que establezca el Ayuntamiento en su planeamiento urbanístico o en la correspondiente ordenanza municipal.”

La relación de las edificaciones residenciales en suelo no urbanizable existentes en el municipio de Zegama que pueden considerarse caseríos, se incluye como Anexo I de la presente Ordenanza y contiene aquellos edificios que inicialmente se entiende reúnen acumulativamente las condiciones establecidas en el apartado anterior, si bien, de conformidad con lo previsto en la presente Ordenanza el interesado deberá acreditar el cumplimiento de todos los citados requisitos, mediante la documentación legal pertinente, no suponiendo prueba alguna al respecto lo recogido en el citado Anexo.

Artículo 3.- Documentación de la ordenanza: contenido y alcance de la misma

Cada una de las fichas incluidas en el Anexo recoge la denominación del edificio, los datos catastrales del edificio y de la parcela con las superficies de los diferentes usos de las viviendas y de las explotaciones agrícolas en la vivienda, y vistas aéreas.

No obstante todos estos extremos deben ser justificados debidamente por el interesado, juntos con los que acrediten su condición de Caserío, con la solicitud de Licencia.

Tienen carácter vinculante todas las determinaciones indicadas en el articulado de la presente Ordenanza así como las condiciones específicas de actuación relativas al número máximo de viviendas recogidas en el art.6

CAPÍTULO 2: CONDICIONES GENERALES PARA LA IMPLANTACION DE VIVIENDAS EN LOS CASERÍOS

Artículo 4.- Rehabilitación para la modificación del número de viviendas del caserío

La rehabilitación del caserío se realizará de forma integral y simultánea (incluidos los de varios propietarios), tanto para la redacción del proyecto, como para la ejecución material de la obra, debiendo definirse en el proyecto de rehabilitación el resultado de la subdivisión del caserío en varias viviendas.

En cualquier caso, el caserío mantendrá su identidad unitaria y el edificio no dispondrá de elementos comunes que transformen la tipología de caserío en una tipología de edificio o vivienda colectiva.

El elemento suelo que circunda al caserío tendrá el carácter de comunitario.



ZEGAMA KO UDALA

Artículo 5.- Volumen de la edificación principal

Las actuaciones de Rehabilitación, Reforma y/o Consolidación que se realicen en el caserío garantizarán en todo momento el cumplimiento de la normativa al respecto establecida por la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, y su normativa de desarrollo, debiendo mantener en todo caso la composición volumétrica del inmueble original.

Artículo 6.- Determinaciones del número máximo de viviendas

El número de máximo de viviendas autorizable dentro de cada edificio será de 4 viviendas

Se establecen los siguientes criterios de superficies para determinar el número de viviendas posibles.

- a. Si la edificación dispone de una superficie construida inferior a 450 m² podrá albergar 2 viviendas, siempre y cuando el caserío disponga de una superficie construida mínima de 300 m² construidos
- b. Si la edificación dispone de una superficie construida desde 450 m² hasta 600 m² podrá albergar 3 viviendas
- c. Si la edificación dispone de una superficie construida superior a 600 m² podrá albergar 4 viviendas

En cualquier caso la superficie construida de cada vivienda, incluida la parte proporcional de los elementos comunes no podrá ser inferior a 150 m².

Para el cálculo de la superficie construida del Caserío no se computarán los añadidos que no formen parte de la composición original del Caserío o que permanezcan aislados del edificio principal, como almacenes, cuadras, txabolas etc.

Las viviendas existentes del Caserío que no sean objeto de reforma podrán consolidarse con la superficie construida que dispongan antes de proceder a la división, aún siendo su superficie inferior a 150 m²(c)

En la implantación de viviendas en Caseríos se podrán sustituir los usos agropecuarios existentes en las diferentes plantas del edificio por los usos residenciales de vivienda.

Artículo 7.- Actuaciones en caseríos catalogados

Las autorizaciones de implantación de viviendas que se pretendan realizar en caseríos incluidos en el Catálogo del Patrimonio Histórico Artístico del planeamiento municipal de Zegama, se entenderán supeditadas a las limitaciones relativas a los tipos de intervención permitidos en cada uno de ellos tal y como se establece en la Normativa Urbanística del



ZEGAMA KO UDALA

planeamiento del municipio.

CAPÍTULO 3: CONDICIONES TÉCNICAS PARTICULARES PARA LA IMPLANTACION DE VIVIENDAS EN LOS CASERIOS

Artículo 8.- Condiciones relativas a la Accesibilidad

El acceso a la vivienda o viviendas que pudieran resultar de la división en planta piso o bajo cubierta se podrá realizar bien mediante una única escalera, que tendría en este supuesto el carácter de elemento común (superficie independiente a la de las viviendas), o bien mediante escaleras independientes. No obstante las escaleras deben ubicarse en el interior del edificio.

De manera excepcional se podrá autorizar una solución distinta a la descrita en el apartado anterior siempre que no fuera posible la realización del acceso a la planta superior en las condiciones indicadas o bien porque, a través del preceptivo proyecto arquitectónico, se pudiera plantear justificadamente una solución alternativa más idónea en razón a la configuración propia del caserío y de su relación con el terreno circundante sin suponer en ningún caso una alteración de las características compositivas y volumétricas propias del mismo.

Artículo 9.- Condiciones del cumplimiento de la Ley de Ordenación de la Edificación- Código Técnico

Los proyectos técnicos que contemplen la implantación de viviendas en los caseríos deberán de asegurar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Código Técnico de la Edificación y más en particular en los siguientes documentos básicos:

DB-SE Seguridad Estructural

DB-SI Seguridad en caso de incendio

DB-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad

DB-SH Salubridad

DB-HR Protección frente al ruido

DB-HE Ahorro energético

DB-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad



ZEGAMAKO UDALA

Además se incluirán todas aquellas soluciones constructivas complementarias obligatorias y precisas para asegurar la buena habitabilidad de las nuevas unidades de vivienda.

Artículo 10.-Condiciones de habitabilidad y organización funcional

El programa mínimo de toda vivienda que resulte de la nueva organización de un caserío, estará de acuerdo con el artículo 3.14 de las Normas Urbanísticas de las NN.SS. de Zegama, y conformado por las siguientes piezas: mínimo dos espacios habitables diferenciados, compuestos por Estar-Comedor-Cocina (ECK), dormitorio doble (D) y Aseo completo (A)

Los espacios de cocina y estar-comedor podrán agruparse en una pieza única.

En el dormitorio podrá estar incorporado el aseo, en un espacio cerrado independiente y ventilado.

Todos los espacios habitables deben disponer del necesario asoleo y/o iluminación natural así como de ventilación natural y/o forzada de la cocina y aseo si fuese preciso.

Las superficies útiles mínimas de cada una de los espacios habitables serán las que se

1.- Superficies útiles mínimas de los espacios habitables

Cocina: 7 m², Cocina-Comedor: 10 m², Estar-Comedor-Cocina : 20 m², Cuarto o sala de estar: 16 m² Dormitorio individual: 6 m², Dormitorio doble: 10 m², Baño completo: 3,5 m²

Estas dimensiones mínimas en caso de que por circunstancias diversas puedan ser modificadas se tomarán como base las estipuladas por el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco que en su momento las decreta.

La altura libre de suelo a techo acabado en el interior de las viviendas será de 2,50 m, pudiendo reducirse a 2,20 m en zonas de paso y aseos.

2.- Alturas libres

En casos concretos que, la estructura portante estuviera en buen uso y su modificación por la altura implicaría el desmontaje de la planta, siendo la altura libre mínima existente de la vivienda, de 2,20 m. se admitiría como válida.

A efectos del cumplimiento de las superficies y dimensiones mínimas exigidas para cada espacio y para el cómputo de la superficie útil de una vivienda, no computarán las superficies con altura inferior a 1,50 m.

3.- Piezas abuhardilladas



ZEGAMA UDALA

Las condiciones de habitabilidad de las piezas en elementos abuhardillados serán las correspondientes a las exigidas en las Ordenanzas de las NN.SS del municipio.

Los dormitorios, cocinas y aseos no podrán servir de paso obligado a otras habitaciones.

4.- Relación entre las piezas

Solo se autoriza el acceso a un dormitorio desde el distribuidor, pasillo, salón o salón comedor.

Cuando exista un solo cuarto de aseo, en el caso de más de un dormitorio, el acceso al mismo se deberá de producir a través de un vestíbulo, pasillo o distribuidor de vivienda.

Los espacios correspondientes al estar, dormitorios y cocina tendrá luces y ventilación directa al espacio abierto exterior, excepto aseos y despensas

5.- Ventilación e iluminación

La superficie del acristalamiento no será inferior a un 10% de la superficie de la pieza que se ilumina a través de la misma.

La cocina dispondrá de un sistema adicional de ventilación mecánica para humos y olores, conectado a un conducto independiente de los de ventilación general de la vivienda.

Este conducto, al igual que el de la evacuación de los gases y humos de combustión de la caldera se prolongará hasta la cubierta

Los cuartos de baño y/o aseo podrán disponer de ventilación natural mediante huecos abiertos al exterior de una superficie útil no inferior a 0,40 m² o bien mediante los otros sistemas previstos en el CTE-HS3

En cualquier caso se cumplirán para cocinas, cuartos de aseo y resto de las piezas de la vivienda las condiciones de calidad del aire interior establecidas en el citado Código Técnico de la Edificación (CTE-HS Salubridad).

Artículo 11.- Condiciones de uso

El uso principal del Caserío será el uso residencial de vivienda que tendrá como usos complementarios el de trastero, garaje, almacén, etc.

En la implantación de viviendas estarán prohibidos en el interior del Caserío los usos agroganaderos, tipo establos para la estancia de animales, etc debiendo de estar estos usos en edificaciones independientes o en todo caso adosadas al Caserío, sin comunicación con éste.



ZEGAMA UDALA

Se propone en los Caseríos existentes la posibilidad de admitir usos compatibles con los usos residenciales (equipamiento, actividad hostelera, terciario).

Tanto la intensificación del uso residencial como la implantación de estos nuevos usos en el suelo no urbanizable debe limitarse únicamente a aquellos Caseríos que cuenten con los servicios suficientes y accesos adecuados para el uso e intensidad que se posibilite.

Artículo 12.- Condiciones constructivas y de las instalaciones

Los elementos horizontales y verticales de separación entre las viviendas que pudieran surgir de la rehabilitación o reforma del edificio deberán asegurar los niveles de aislamiento acústico exigidos en el CTE-HR (Protección contra el ruido) para impedir la transmisión del ruido aéreo y de impacto.

De igual manera, los elementos que conformen la envolvente exterior del edificio, deberán cumplir con las condiciones de protección contra la humedad y de aislamiento térmico exigidos en el Código Técnico de la Edificación (CTE-HS1 y CTE-HE1 respectivamente).

La totalidad de suelos, techos y paredes de la vivienda contarán con un revestimiento de acabado.

Las cocinas y aseos dispondrán de un revestimiento impermeable en suelos y paredes.

Las viviendas estarán dotadas de las siguientes instalaciones mínimas:

- Suministro e instalación de agua fría y caliente sanitaria.
- Saneamiento, sistema separativo, de aguas pluviales y fecales.
- Electricidad para alumbrado y usos domésticos.
- Calefacción.
- Sistema de telecomunicaciones.
- Instalación solar térmica o sistema alternativo de captación de energía para la aportación de agua caliente sanitaria en la cuantificación exigida por el CTE-HE4.

Artículo 13.- Condiciones estéticas de tratamiento exterior del caserío

Como criterio general se establece que las intervenciones constructivas que se realicen en un caserío deberán preservar y salvaguardar las condiciones compositivas y estéticas tradicionales de estos edificios manteniendo la volumetría, de conformidad con el criterio interpretativo del art. 1.

No obstante, excepcionalmente, aquellos caseríos que hayan ejecutado obras con licencia a la entrada en vigor de la presente ordenanza y que no cumplan con lo establecido en el presente



ZEGAMA UDALA

artículo podrán mantener las condiciones existentes al respecto.

Todas las actuaciones que se lleven a cabo en los caseríos deberán respetar los siguientes elementos:

- En la composición de la fachada y de la cubierta de las edificaciones se propiciará la utilización de aquellos elementos afines a la tipología arquitectónica tradicional de las construcciones que se ubican en el medio rural. El proyecto contemplará el tratamiento unitario de la totalidad del edificio.
- En los acabados de elementos exteriores se prohíbe la utilización de materiales y/o elementos ajenos a la arquitectura tradicional.
- En la cubierta no se permitirá elementos arquitectónicos que no son propios del Caserío como el abuhardillamiento y terrazas en los faldones de la cubierta. Únicamente se permitirá lucernarios en el plano inclinado de la cubierta y de dimensiones controladas.
- El material de cubrición será la teja cerámica en color original (rojo). Los caseríos mantendrán como mínimo el tamaño de los aleros existentes.

Artículo 14.- Actuaciones en elementos edificatorios auxiliares del caserío

Como norma general se establece que cualquier intervención constructiva que se lleve a cabo en un caserío para la implantación de nuevas viviendas conllevará la demolición de todos aquellos elementos auxiliares o construcciones anexas tales como cobertizos, tejavanas, chabolas, etc que se encuentren separados físicamente del caserío.

En caso que por las circunstancias que sean haya de mantenerse algunos de estos elementos auxiliares podrán mantener en su caso y contando con la preceptiva licencia municipal, los usos que ostenten en la actualidad vinculados con la explotación agropecuaria o bien destinarse a aperos de labranza, garaje-guardería de vehículos o trasteros, no admitiéndose en ningún caso su uso como vivienda, debiendo en todo caso ajustarse a la normativa vigente al respecto.

En reconstrucciones, actuaciones de reforma, consolidación o ampliación, en los supuestos de derribo de edificaciones auxiliares que se encuentren unidas físicamente al caserío, estos elementos edificatorios auxiliares, una vez derribados, podrán incorporarse como anexos o planteando ampliaciones del volumen principal del caserío, como superficie construida computable, manteniendo su uso actual o adaptándose al uso de vivienda, pero siempre como un volumen integrado al volumen principal y manteniendo una calidad de acabados similar al de este.



ZEGAMAKO UDALA

Artículo 15.- Dotación de plazas de aparcamiento

Los proyectos técnicos que contemplen la implantación de viviendas en caseríos deberán de asegurar la dotación mínima de una plaza de aparcamiento por vivienda que deberá disponerse en el interior del edificio principal, o en su caso, en alguna de las edificaciones auxiliares que puedan recoger tal uso, o incluso en la parcela privada sin cubrición.

CAPÍTULO 4: CONDICIONES PROCEDIMENTALES PARA LA IMPLANTACION DE VIVIENDAS EN LOS CASERÍOS

SECCION 1: LICENCIA MUNICIPAL DE IMPLANTACION DE VIVIENDAS Y DE OBRAS

Artículo 16.- Solicitud de licencia de implantación de viviendas y obras

Toda intervención que tenga por objeto la implantación de nuevas viviendas requerirá la previa obtención de las correspondientes licencias municipales de división y de obras.

La solicitud de ambas licencias deberá ser planteada conjuntamente por el propietario del edificio o persona autorizada por el mismo junto con el proyecto arquitectónico que contemple la remodelación del edificio.

En el supuesto de que el edificio pertenezca a más de un propietario, la solicitud deberá venir formulada conjuntamente por todos ellos o, en su caso, por las personas debidamente autorizadas.

La solicitud vendrá siempre referida al conjunto edificatorio compuesto por el propio caserío que el mismo pudiera disponer.

El procedimiento de otorgamiento de licencia se iniciará a instancia del interesado, a cuya solicitud, debidamente cumplimentada, deberá acompañarse (todo ello en formato papel, en formato A4, y en formato digital) de:

- a. Documentación legal justificativa de la condición de Caserío de acuerdo con la definición legal.
- b. Documentación legal acreditativa de la titularidad del Caserío. La licencia se concederá sin perjuicio de terceros, por lo que cualquier falsedad en la propiedad del edificio comportará la nulidad de la misma.
- c. Documentación legal acreditativa de los metros cuadrados del caserío (escrituras).
- d. Las autorizaciones concurrentes exigidas por la legislación que en cada caso fuera aplicable.



ZEGAMA KO UDALA

- e. La concesión correspondiente cuando el acto pretendido suponga la ocupación o utilización de dominio público.
- f. Proyecto Básico y/o de Ejecución redactado por técnico competente y visado por su Colegio Profesional en el que, además de la documentación técnica propia que le sea exigible en aplicación de la normativa vigente, contendrá una descripción completa y
- g. pormenorizada de las obras a realizar y una justificación detallada del cumplimiento de las condiciones establecidas en la presente ordenanza y cuya memoria deberá especificar las determinaciones urbanísticas de aplicación a las que responda.

El proyecto de ejecución contará como mínimo con:

1. Memoria descriptiva

Memoria descriptiva de la obra o instalación a realizar, y en la que obligatoriamente deberá incluirse un apartado denominado "Justificación Urbanística", en la que se acreditará, haciendo referencia expresa a todos los datos urbanísticos necesarios, que el objeto del Proyecto cumple con todas las determinaciones de la Ley del Suelo y legislación complementaria, del PGOU, y de cualquier otra disposición urbanística que pueda dictarse como desarrollo o complemento de las anteriores.

Dicha memoria describirá la solución adoptada y justificación de su adaptación a los requisitos establecidos en la presente ordenanza, indicando en todo caso las superficies útiles de cada uno de los espacios habitables, la superficie útil total de las viviendas resultantes, las superficies construidas de los espacios comunes del conjunto, de cada vivienda del total de las mismas, incluyendo la participación de cada una de ellas.

2. Memoria constructiva

Memoria constructiva en la que se indiquen las soluciones técnicas previstas en el proyecto para la ejecución de la obra, así como de la justificación del cumplimiento de las exigencias impuestas por el Código Técnico de la Edificación y demás normativa vigente.

3. Presupuesto

Deberán presentarse en partidas separadas el presupuesto de ejecución material, el beneficio industrial y el presupuesto de contrata. Deberá constar, como mínimo, de partidas desglosadas en capítulos, con resumen posterior de los capítulos, de forma que permitan apreciar la importancia de la obra y liquidar las tasas correspondientes.

4. Planos.

Sin perjuicio de la documentación gráfica que precise el proyecto en razón a su alcance y



ZEGAMA UDALA

contenido y de la aplicación de la normativa vigente, la documentación mínima exigible para los proyectos que contemplen la división del edificio en viviendas será la indicada a continuación:

- a. Plano de situación, cartografía oficial a escala 1/10.000, o 1/5.000
- b. Plano de emplazamiento del caserío y construcciones auxiliares existentes sobre cartografía actualizada a escala mínima 1:1.000 o 1/500 en la que se refleje la situación del mismo, en relación con la vialidad que le da el acceso y con los terrenos circundantes con indicación de aquellos cuya titularidad esté vinculada al caserío y aquellos otros que pudieran pertenecer al dominio público.
- c. Planos de estado actual del caserío y sus construcciones anexas, elaborados a escala mínima 1:100 debidamente acotados, incluyendo la distribución de las diversas plantas, la totalidad de las fachadas, secciones y la cubierta.
- d. Planos de las redes de servicio que suministran al edificio el abastecimiento de agua, el saneamiento, la energía eléctrica y la telefonía en su caso.
- e. Planos a escala mínima 1:100 de plantas acotadas, incluida la cubierta, incluyendo superficies útiles de cada una de las piezas y totales de cada una de las viviendas resultantes. Superficies construidas del edificio principal y construcciones anexas.
- f. Planos a escala mínima 1:100 de alzados, secciones y cubierta del estado reformado del edificio.
- g. Planos en los que se recoja las intervenciones de adecuación previstas para las construcciones anexas o, en su caso, su derribo.
- h. Reportaje fotográfico completo del estado actual del edificio y sus construcciones anexas.

5. Anexo de Obras Complementarias de Urbanización

En el caso de que sea necesaria realizar obras simultáneas de urbanización, el proyecto de las mismas tendrá carácter complementario de la edificación, y se presentará como anexo del mismo, debiendo cumplir los requisitos especificados en esta Normativa y, por supuesto, los condicionantes técnicos de las Normas de Urbanización. Su presupuesto será independiente del de Edificación.

6. Ocupación de vías o espacios público, vertidos. Cuando para la ejecución de las obras sea necesario ocupar vías o espacios públicos con vallas, andamios u otras instalaciones auxiliares, se habrán de presentar planos en planta y alzado de los mismos, con expresión de la superficie ocupada, el tiempo de duración y las medidas para garantizar la debida protección de bienes y personas, así como el adecuado aspecto de los cierres, todo ello conforme a lo establecido en la presente ordenanza. Se habrá de indicar también el vertedero autorizado en el que se proyecta verter las tierras y escombros resultantes de la obra, y solicitar expresamente,



ZEGAMA UDALA

autorización para colocar contenedores en la vía pública, con indicación del número y tiempo, así como licencia de vado provisional para acceso de vehículos en su caso.

7. Otra documentación que deba aportarse de conformidad con las ordenanzas municipales de urbanización y edificación y demás normativa de aplicación.

Artículo 17.-Criterios de presentación de documentación

Se establecen los siguientes criterios para la presentación de documentación en el Ayuntamiento:

- Una copia en formato papel (DIN A4)
- Una copia en formato digital

Artículo 18.- Tramitación de licencia municipal de implantación y de obras

Las Licencias deberán ser informadas previamente por los Servicios Técnicos Municipales, sin perjuicio de los informes sectoriales que deban emitirse de acuerdo con la normativa de aplicación.

Se emitirá también informe jurídico en la medida en que lo requiera su complejidad urbanística o razones de seguridad jurídica.

El expediente terminará, por acuerdo del órgano municipal competente, con:

- Denegación de la licencia, por no ser conforme al Ordenamiento Jurídico, el ejercicio del derecho que se presente. Deberá ser, en todo caso, motivada.
- Concesión, por ajustarse la pretensión a derecho. En este supuesto, el acuerdo de concesión conllevará la aprobación del proyecto o proyectos presentados. Podrá realizarse un Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización, en caso de mejora de los accesos al inmueble, ejecución de acometidas o mejora de las condiciones ambientales del entorno del Caserío.

Todas las Licencias quedan sujetas a la inspección de los servicios municipales, debiendo colaborar los interesados en tal labor inspectora y facilitar aquella documentación e información que a tal efecto les sea requerida.

SECCION 2: LICENCIA MUNICIPAL DE PRIMERA UTILIZACIÓN

Artículo 19.- Fin de obra y solicitud de licencia de primera utilización

Quedan sujetas a la obtención previa de licencia de primera ocupación, la primera utilización



ZEGAMA KO UDALA

de las viviendas que hayan resultado de la nueva incorporación al Caserío, debiendo los titulares de las mismas abstenerse de realizar por si mismos, e impedir que se realicen por terceros, actos de utilización u ocupación de las viviendas, hasta que la misma haya sido concedida.

Quedan igualmente obligados los titulares, en caso de transmisión total o parcial del edificio, a hacer constar expresamente en el documento público que en la misma se formalice, la necesidad de obtención de tal licencia, salvo que se transmita simultáneamente al adquirente, en la forma preceptuada por la Normativa, la Licencia urbanística de división y de obras.

A estos efectos se presentará la solicitud acompañada del preceptivo Proyecto de Fin de Obra suscrito por los técnicos directores de la obra y visado por su Colegio Profesional que, sin perjuicio de la inclusión de la documentación que le fuera propia en razón a su naturaleza, contendrá a los efectos de la presente Ordenanza los siguientes extremos:

- Planos y memoria de fin de obra en los que se refleje la situación real del edificio tras la intervención constructiva en todos sus aspectos (estructurales, de distribución interior, fachadas, cubierta, instalaciones, etc.). Deberán señalar todas las modificaciones introducidas durante el transcurso de las obras, en cuyo caso, también habrán de venir enumeradas en aquélla, o la manifestación expresa de la inexistencia de cambios
- Certificado final de obra, suscrito por la dirección técnica de la misma, incluyendo cuando proceda el de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación
- Liquidación final de la obra ejecutada.
- Reportaje fotográfico del edificio y que comprenderá tanto lo referente al aspecto exterior del edificio como a sus dependencias interiores.
- Posición real y precisa de las distintas conexiones a las redes de los servicios urbanos y características técnico- constructivas de cada una de ellas.
- Borrador de la nueva escritura en régimen de propiedad horizontal y adaptación de la obra nueva construida para su inscripción en el Registro de la Propiedad que recoja específicamente la identidad unitaria del edificio y el carácter comunitario del elemento suelo que circunda al caserío.
- Justificación de alta en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (Catastro de Urbana). En su caso, acta de comprobación y autorización de puesta en marcha de los aparatos elevadores, expedida por el organismo competente
- Autorización oficial sobre instalaciones, en su caso.
- Cualquier otro documento que de forma razonada se estime necesario o conveniente, en base a la normativa vigente y a la competencia concurrente de otras Administraciones.

El plazo para la presentación de esta documentación será de 3 meses desde el otorgamiento de la licencia, pudiendo ser dicho plazo prorrogado por una sola vez y causa justificada. El



ZEGAMA UDALA

mero transcurso del plazo previsto, y en su caso, de la prórroga, determinará la caducidad de la licencia, y será como tal declarada, previa audiencia de los interesados.

Artículo 20.- Requisitos para el otorgamiento de licencia de primera utilización

Serán requisitos para la concesión de ésta licencia:

- Que las obras de edificación y urbanización hayan sido ejecutadas de acuerdo con el proyecto aprobado, y con estricto cumplimiento de las condiciones de la licencia, a cuyo amparo se realizaron, o de las modificaciones de uno y otra, legalmente aprobadas por el Ayuntamiento.
- Que el caserío mantenga su identidad unitaria y no disponga de elementos comunes que transformen la tipología de caserío en una tipología de vivienda colectiva.
- Que el elemento suelo que circunda al caserío mantenga el carácter de comunitario.
- Que lo construido reúna las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público exigidos por esta normativa, o por las legislaciones general o específica de cada supuesto, y que sus instalaciones se encuentren en perfecto estado de funcionamiento.
- Que las obras de construcción y urbanización estén terminadas en el sentido señalado en la Normativa y que se haya realizado correctamente la conexión de lo construido con los servicios municipales de suministro de agua, saneamiento y vialidad, allí donde se encuentren.
- Que los usos a que se destine el edificio o instalación no resulten contradictorios con los implícitos por la Licencia de Obras, salvo que, con posterioridad a éste, se hubiera obtenido la Licencia de Cambio de Uso regulada por el artículo anterior, en cuyo caso deberá ajustarse a ésta última.

La obtención de esta licencia será requisito indispensable para dar de alta a las viviendas en los servicios de abastecimiento de agua, electricidad, gas ó cualquier otra infraestructura.

La Licencia de Primera Utilización, es distinta e independiente de la de Apertura, o de Calificación Definitiva de las Viviendas de Protección Oficial, y de cualquiera otra autorización a que el edificio o instalación pueda estar sometido, aún cuando el organismo competente para su otorgamiento fuera el propio Ayuntamiento.

CAPÍTULO 5: RÉGIMEN JURÍDICO DE LA IMPLANTACION DE VIVIENDAS EN LOS CASERÍOS Y VIGENCIA DE LA ORDENANZA

Artículo 21.- Régimen jurídico de la implantación de nuevas viviendas en los Caseríos

Como norma general se establece que la implantación de nuevas viviendas en los caseríos se llevará a cabo en régimen de “propiedad horizontal” y el elemento suelo que circunda el



ZEGAMA KO UDALA

caserío tenga carácter comunitario.

Artículo 22.- Vigencia de la ordenanza

La presente Ordenanza se redacta al amparo de lo dispuesto en el artículo 75 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo de la CAPV y entrará en vigor, adoptado el acuerdo de aprobación definitiva por parte del pleno del Ayuntamiento de Zegama, pasados los quince días de la publicación de su texto íntegro en el Boletín Oficial de Gipuzkoa.



ZEGAMAKO UDALA

ANEXO I

LISTADO DE BARRIOS Y CASERIOS DE ZEGAMA

1. AMIANOALDEA (10)

- Cº Amiano barrena
- Cº AAmiano erdikoa
- Cº Amiano goena 8
- Cº Amiano goena 9
- Cº Arakamaenea 5
- Cº Arakamaenea 6
- Cº Gezaletxe
- Cº Ollarantxo
- Cº Urzelaieta
- Cº Urzelaietazar

2. ANTTIALDEA (4)

- Cº Anatxe
- Cº Anttierdikoa (parcela rústica)
- Cº Anttietxeberri
- Cº Anttigoena

3. ARRIETALDEA (22)

- Cº Aierdi
- Cº Altziturri azpikoa
- Cº Altziturri garakoa
- Cº Argaitz
- Cº Arrietaundi
- Cº Arrieta garakoa
- Cº Arrieta txiki
- Cº Beuntza 11
- Cº Beuntza 12
- Cº Beuntzasagasti
- Cº Etxeberri azpikoa
- Cº Etxeberri barrena
- Cº Etxeberri garakoa
- Cº Iturralde



ZEGAMAKO UDALA

- Cº Mendalde 6
- Cº Mendalde 6w
- Cº Murgi
- Cº Murgialdai 1
- Cº Murgialdai 2
- Cº Ormazabal azpikoa
- Cº Ormazabal garakoa
- Cº Ormazabal garakoa 10

4. ASURMENDIALDEA (11)

- Cº Arrizabalaganea 2
- Cº Arrizabalaganea 3
- Cº Asurmendi barrena
- Cº Asurmendi Errota
- Cº Asurmendi muñoa 7
- Cº Asurmendi muñoa 8
- Cº Egurtza
- Cº Gesalberri
- Cº Latxanea aundi
- Cº Latxanea erdikoa
- Cº Moleo

5. BARRENALDEA (12)

- Cº Altzibar 6
- Cº Altzibar 7
- Cº Altzibar 8
- Cº Amondarain
- Cº Arregietxe
- Cº Astiñe 3
- Cº Astiñe 4
- Cº Benta
- Cº Errotatxiki
- Cº Igartuen goena
- Cº Maitegi
- Cº Olatxo



ZEGAMAKO UDALA

6. DIRINTIALDEA (10)

- Cº Arakama azpikoa
- Cº Arakama garakoa
- Cº Dintibarrena 1
- Cº Dintibarrena 2
- Cº Dintibarrena 3
- Cº Dintibarrena 4
- Cº Dintibarrena 5
- Cº Dintigarakoa 6
- Cº Dintigarakoa 7
- Cº Gaztañadi barrena

7. GOIALDEA (14)

- Cº Aritzaundiberri
- Cº Aritzaundizar
- Cº Ariztierdikoa
- Cº Ariztiberri
- Cº Ariztizar
- Cº Koba
- Cº Leizabar
- Cº Lokatxa
- Cº Lokatzazar
- Cº Ollari 4
- Cº Ollari 5
- Cº Telleri
- Cº Zupieta
- Cº Zupitxoeta

8. GOROSPEALDEA (11)

- Cº Altamira
- Cº Arantzazelai 10
- Cº Arantzazelai 11
- Cº Arantzazelaiondo
- Cº Gorospe 2
- Cº Gorospe 3
- Cº Gorospela



ZEGAMAKO UDALA

- Cº Osña
- Cº Ospitalaundi 5
- Cº Ospitalaundi 6
- Cº Txanberonea

9. GOSATEGIALDEA (8)

- Cº Arbeltxo
- Cº Gozategigoena 1
- Cº Gozategigoena 2
- Cº Gozategibarrena 5
- Cº Gozategibarrena 6
- Cº Opaintegi
- Cº Potentenea
- Cº Zuloagamuña

10. IKAITZALDEA (10)

- Cº Aizkorpe
- Cº Ezpaleo 1
- Cº Ezpaleo 3
- Cº Ezpaleotxiki
- Cº Idiakaitzbarrena 5
- Cº Idiakaitzbarrena 6
- Cº Idiakaitzerrota
- Cº Langanea
- Cº Sanjuanetxe
- Cº Zabalekoa

11. IRUETXETALDEA (12)

- Cº Bordatxo
- Cº Buenavista
- Cº Egileor
- Cº Eguzkitzaberri
- Cº Eguzkitzar
- Cº Erlotxo
- Cº Iditxo
- Cº Iruetxetabarrena



ZEGAMA KO UDALA

- Cº Iruetxetagoena
- Cº Pagoeta
- Cº Perunea (Alzugarain)
- Cº Uztaran

12. OLABERRIA (4)

- Cº Atxaetxe
- Cº Errotazar
- Cº Zatzalier 18
- Cº Zatzalier 20

13. OLARANALDEA (18)

- Cº Ariztimuño
- Cº Astregi
- Cº Barrenoso
- Cº Berasategi
- Cº Bombanea
- Cº Iburutzeta
- Cº Iturburu barrena
- Cº Izarraga
- Cº Lartxaun
- Cº Olarnerdikoa
- Cº Olarangoena
- Cº Sagastixipi
- Cº Ubitarte
- Cº Unzurrunzaga
- Cº Unzurrunzaga barrena
- Cº Unzurrunzaga goena 9
- Cº Unzurrunzaga goena 10
- Cº Urretanea

14. ONDARRALDEA (4)

- Cº Goikotxalde
- Cº Intxautxoeta
- Cº Larreko
- Cº Sagasti



ZEGAMAKO UDALA

15. OTSAURTE (2)

- Cº Andikoetxe
- Cº Otsaurteko Benta

16. ZATIZABALALDEA (7)

- Cº Errotaberri
- Cº Ibaiondo
- Cº Musasoro 8
- Cº Musasoro 9
- Cº Zatzabalaundi
- Cº Zatzabaltxiki
- Cº Zubitxo

17. ZULAALDEA (6)

- Cº Apaztegi 3
- Cº Apaztegi 4
- Cº Zuloaga erdikoa
- Cº Zuloaga garakoa
- Cº Zuloagagoena 7
- Cº Zuloagagoena 8

Del listado de Caseríos que aquí se describen no se tiene la absoluta seguridad de que todos ellos cumplan con la definición de Caserío, en el sentido de que su construcción sea anterior al 1 de Enero de 1950 que es la edad que se contempla en la Ordenanza para la consideración de Caserío. Por lo que es posible que alguno de los Caseríos que aparecen en el listado no cumplan esa condición y por tanto no puedan considerarse como Caserios. En cualquier caso y a los efectos de demostrar que se trata de un Caserío se deberá de acreditar al Ayuntamiento de Zegama la documentación legal pertinente

Asimismo existen Caseríos en ruinas como Arakamagoitia, Soraluze, Aizpuru, Ertzilla, y otros tantos que no aparecen en el Plano del Catastro de Gipúzkoa que podrían considerarse como "Caseríos ", siempre y cuando cumplan con las condiciones que se establecen en la presente Ordenanza, y tendrán en consecuencia que ser dados de alta en el Catastro de rústica de Gipúzkoa.

Zegama a Octubre de 2020