

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

ORENDAINGO UDALA

Lur ez urbanizagarrian txabola eta estalpeak arautzeko behin betiko Ordenantza.

Orendaingo udalak, 2021 ekainaren 9ko osoko Bilkuran onarpena eman zion lur ez urbanizagarrian txabola eta estalpeak arautzeko ordenantzari.

Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitara eman zen 2021eko ekainaren 23ean.

Eta hogeita hamar egunetako epea iragan eta inolako erreklamazio edo alegaziorik ez da tarteratu.

Ondorioz, aipatu ordenantza behin betiko onartua geratzen da.

Ordenantza

Indarrean dauden arau subsidiarioetan 73 eta 74 artikuluetan, lur ez urbanizagarrian egin zitezkeen nekazal ustiategi ez profesionalak arautzen dira eta horiek osatu eta egokitzeko ordenantza propioak idazten dira, ingurumenaren babesa zorrotzagoa izateko. Ordenantzak honela dio.

Txabolen eta estalpek arautuko dituen Ordenantza

1. artikulua. Helburua.

Araudi honek aisiako Nekazaritza eta abeltzaintza jarduerarekin lotura duten, txabola eta estalpeen izeneko eraikinen eraikuntza eta erabileran Udalak izan behar duen jarduna eta hiri-gintza mailako eskumenak erabiltzeko modua arautzen ditu.

2. artikulua. Aplikazio eremua.

Ordenantza hau Orendaingo udal mugapean Lurzoru Urbanizazio gisa sailkatutako lurretan aplikatuko da.

3. artikulua. Definizioa.

Txabola: Nekazaritza zereginetarako baliagarria den behin behineko eraikuntza txiki bat da, laborantzako tresna eta lanabesak etaazienda txikiak gordetzeko.

Estalpeak: Azienda biltzeko eta jarduerarekin lotutako lanabesak gordetzeko behin behineko eraikuntza da.

4. artikulua. Erabilera.

Txabolen erabilera, laborantzako tresna eta lanabesak etaazienda txikiak gordetzeko izango da.

Ezingo da inolaz ere etxe bizitza iraunkor edo aldi baterako etxe bizitza gisa erabili.

Erabat debekatua dago sukaldea, komuna, hondakin-urak hustutzeko sistema, argindar instalazioa edo txabola bizigarri bihurtzeko beste edozein elementu instalatzea.

Ur iturri bat behar bada, interesatu bakoitzak lortu beharko du. Debeekatua dago beste edozein erabilera.

Estalpeen erabilera, soilik animaliak estalpetzeko erabiliko da, eta horiekin lotutako tresnak gordetzeko ere. Erabat debekatua dago sukaldea, komunak eta berez etxe bizitzarenak diren bestelako instalazio batzuk jartzea eta ibilgailuak gordetzea.

AYUNTAMIENTO DE ORENDAIN

Ordenanza reguladora de chabolas y cobertizos en suelo no urbanizable.

El Ayuntamiento en sesión plenaria de 9 de junio aprobó la ordenanza reguladora de chabolas y cobertizos en suelo no urbanizable.

Dicha aprobación se publicó en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa de 23 de junio de 2021.

Habiendo transcurrido el plazo de 30 días, sin haber recibido reclamación a o alegación alguna.

La ordenanza queda definitivamente aprobada.

Ordenanza

Las normas Subsidiarias vigentes regulan en los artículos 73 y 74, las chabolas o cobertizos no profesionales que se pueden ejecutar en suelo no urbanizable, y al objeto de completar y adecuar, se aprueba dicha ordenanza, con el fin de establecer medidas más restrictivas para la protección del medio ambiente.

Ordenanza reguladora de chabolas y cobertizos

Artículo 1.º Objeto.

La presente normativa regula la actuación y las competencias urbanísticas correspondientes al Ayuntamiento en lo relativo a la construcción y uso de edificios de chabolas y cobertizos ligados a actividades agropecuarias de ocio.

Artículo 2.º Ámbito de aplicación.

La presente ordenanza será de aplicación en los ámbitos calificados como suelo no urbanizable dentro del término municipal de Orendain.

Artículo 3.º Definición.

Chabola: pequeña construcción dedicada a las labores agrícolas y a la guarda de herramientas y aperos de labranza y de pequeño ganado.

Cobertizo: construcción destinada a cobijar ganado y los útiles relacionados con la explotación.

Artículo 4.º Uso.

El uso de las chabolas será la guarda de herramientas y aperos de labranza y de ganado.

No podrá utilizarse en ningún momento ni como vivienda temporal ni como vivienda permanente.

Queda totalmente prohibida la instalación de cocina, retrete, sistema de evacuación de aguas residuales, energía eléctrica o cualquier otro elemento que pueda convertir en habitable la chabola.

En caso de necesitar un punto de agua, será a cuenta de la persona interesada la consecución del mismo. Queda prohibido cualquier otro uso.

El uso de los cobertizos, tendrá uso exclusivo para la guarda de animales así como la guarda de útiles relacionados con los mismos. Queda totalmente prohibida la instalación de cocina, servicios sanitarios y otros que sean propios de viviendas, así como la guarda de vehículos.

5. artikulua. Partzelaren gutxieneko azalera eta gehienezko azalera eraikigarria.

a) Frutikultura eta baratza:

- Gutxieneko azalera: 10.000 m².
- Eraikigarria: 8 m²-ko txabola, lanabesak gordetzeko.

b) Abeltzaintza:

Azienda larri estentsiboa:

- Gutxieneko azalera: 10.000 m².
- Eraikigarria: 6 m² buruko, gehienez 40 m².

Ardiak:

- Gutxieneko azalera: 10.000 m².
- Eraikigarria: 1,5 m² buruko, gehienez 40 m².

Hegaztiak, untxiak eta antzerakoak:

- Gutxieneko azalera: 10.000 m².
- Eraikigarria: 0,5 m² buruko, gehienez 12 m².

6. artikulua. Partzelen baldintzak.

a) Egokituta dagoen bide baten mugakide izan behar da eta bertara sarbidea izan behar du.

b) Paisaia gutxien eragotzi dezaketen lekuetan kokatuko dira, beti ere, Udaleko zerbitzu teknikoek eta hirigintza batzordeak emandako iritzia irarrituz.

e) Partzelaren mugekiko gutxieneko tartea 5,00 m-koa izango da.

f) Bideekiko gutxienezko tartea 10 m-koa izango da.

g) Bide eta ur ibilbideekiko Errepideen Foru Arauak eta Ubide eta Ibaien LAPak ezarritako gutxieneko tartea bete behar da.

h) Partzelatik kanpo dauden eraikinekiko gutxieneko tartea 50,00 m-koa izango da.

i) Partzelen itxurak Udalaren baimenarekin egin behar dira. Alanbrezko itxura debekatuta dago, ganadua erantzeko itxurak direnean izan ezik, eta kasu hauetan gehienez 1,5 m-ko altuerako zurezko hesolen bidez egin behar dira.

7. artikulua. Eraikuntza baldintzak.

a) Oro har:

- Erraz desmuntatu behar dira.
- Teilatua hegaleraren gehienez ere 2,20 m-ko altuera izango du.
- Lurraren edozein punturen eta estalkiaren kanpoko elementurik altuenaren arteko gehienezko altuera 3,00 m-koa izango da.

– Txabola oro oin bakarrekia izango da.

– Oinplano laukizuzena edo karratua izango du.

– Teilatua: 2 isurikoa. (Isurki bakarrekia onartuko da, leku ezaugarriak direla eta egokiagoa dela ulertzen bada).

– Estalpearen kasuan, bi alderdiek irekita izango dira.

– Materialak:

Hormigoia: Lodiera gutxi zolarrian eta azaleko zimentazio arinetan bakarrik onartuko da.

Fatxadak: Zurezkoak. (Hormigoia blokeak onartuko da soilik zarpiatua eta margotua bada, eta gehienez ere 1,50 metroko altuerakoa).

Arotzeria: Kolore ilunean margotutako zurezko arotzeria.

Teilatua: Teila zeramikakoa edo uhinezko xafla gorri egina izango da.

Teilatuaren egitura: Zurezko bakarrik onartuko da.

Artículo 5.º Extensión mínima de la parcela y máxima superficie edificable.

a) Fruticultura y horticultura:

- Superficie mínima: 10.000 m².
- Edificabilidad: chabola de 8 m², para guarda de aperos.

b) Ganadería:

Ganado mayor en extensiva:

- Superficie mínima: 10.000 m².
- Edificabilidad: 6 m² por cabeza, un máximo de 40 m².

Ganado ovino:

- Superficie mínima: 10.000 m².
- Edificabilidad: 1,5 m² por cabeza, un máximo de 40 m².

Aves, conejos y similares:

- Superficie mínima: 10.000 m².
- Edificabilidad: 0,5 m² por cabeza, un máximo de 12 m².

Artículo 6.º Condiciones de parcela.

a) Debe lindar con un camino adecuado, y disponer de acceso al mismo.

b) Se situarán en los lugares que causen menos impacto paisajístico, siempre siguiendo las directrices emanadas de los servicios técnicos municipales y de la Comisión de Urbanismo.

e) Mantendrán un retiro mínimo de 5,00 metros desde los lindes de la parcela.

f) El retiro mínimo desde los caminos será de 10 metros.

g) Se deberán respetar los retiros mínimos respecto a caminos y cauces recogidos por la Norma Foral de Carreteras y por el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes.

h) El retiro mínimo respecto a los edificios que se encuentren fuera de la parcela será de 50,00 metros.

i) Para efectuar los cierres será necesaria la autorización municipal. Quedan prohibidos los cierres de alambre, salvo en los casos de cierres para ganado, en cuyo caso las estacas de madera a utilizar deberán ser de un máximo de 1,5 metros de alto.

Artículo 7.º Condiciones de construcción.

a) En general:

- Deberán ser fácilmente desmontables.
- La altura máxima al alero del tejado será de 2,20 metros.
- La altura máxima de cualquier punto del suelo al elemento más elevado colocado en el exterior de la cubierta no superará los 3,00 metros.

– Todas las chabolas serán de planta única.

– Serán de planta rectangular o cuadrada.

– Tejado: a dos aguas (se aceptará a una sola agua, cuando en base a las características del lugar se considere más adecuado).

– En caso de cobertizos dos lados de la fachada han de ser abiertas.

– Materiales:

Hormigón: solamente se admitirá en soleras de pequeño espesor y en cimentaciones ligeras.

Fachadas: de madera (las de bloque de hormigón solamente se admitirán raseadas y pintadas, y con una altura máxima de 1,50 metros).

Carpintería: carpintería de madera pintada en colores oscuros.

Tejado: realizado con teja cerámica o chapa ondulada roja.

Estructura del tejado: solamente se admitirá de madera.

Debekatuta daude:

Hormigoizko forjatuak eta zimentazio lauzak.

Burdinezko atreak.

Teilatu lauak.

Eraikuntza baldintzei dagokienez, tipologia eskualdeko usadiozko landa-arkitekturarekin bat etorri beharko da, erabilitako materialetan eta fatxadaren konposizioan, eta beti ere, Udaleko zerbitzu teknikoek eta hirigintza batzordeak emandako iritzia jarraitu beharko da.

8. artikulua. Lizentziak.

Txabola eta estalpea eraikitzeko ezinbestekoa izango da alde zuzenetik Udalaren lizentzia lortzea. Lizentzia eskatzeko, eskaerarekin batera, honako dokumentazio hau aurkeztu beharko da:

— Lursailaren planoak, txabola non joango den zehaztuta, eta baita oinplano eta sekzio bakoitzaren krokisa ere, altuerak eta azalera adierazita.

— Memoria labur bat: egingo den jarduera mota, eraikuntzaren justifikazioa eta erabiliko diren materialen deskribapena jasoko dituen.

— Aurrekontua.

Obrak hasi aurretik 600 eurotako berme bat eskatu ahal izango da, txabola lizentziaren arabera eta ordenantza honetan xedatutakoaren arabera eraikiko dela bermatzeko.

Dena den, lizentzia emateak ez du esan nahi hirugarrenen baimenak edo sektoreko beste administrazio batzuenak (errepideak, urak, gunen naturalak, etab.) lortu behar ez direnik.

Ordenantza honen babesean emandako lizentzia guztiak behin-behineko izaera izango dute beti, eta eraispenaren kasuan ez dute kalte-ordainketarako eskubiderik izango.

Lizentzia hauek lau urtetik behin berritu beharko dira. Horretarako, dagokion eskaera aurkeztu beharko da, eta horrekin batera, txabolaren egoera erakusten duten argazkiak.

9. artikulua. Beste baldintzak.

Dagokion erabilerrari eutsi artean egongo da indarrean eraikuntza; hala ez denean, lizentziari esker eskuratutako eskubideak galduko dira.

Lizentziaren titularrak, bestalde, derrigortuta daude Udala Administrazioari lizentziak babestutako eraikuntzetara sartzen uztera, hark ikuskatze, zaintza eta kontrol lanak egin ditzan.

Animalia guztiak identifikatuta egon behar dira eta dagokion erregistroan izen emanda.

Txabola ahalik eta ezkutuen gera dadin, Udalak egoki deritzen zuzenbideak landatzera behartu ahal izango du.

Ordenantza hau bete gabe eraikitzen diren eraikinak eraitsi egingo ditu Udalak, jabearen kontura, Lurzoruaren Legearen eta Hirigintzaren Diziplinaren Erregelamenduan xedatutakoaren arabera.

Aurretik dauden eraikinak berreraikitzeko baimena eman ahal izango da (txabolak eta estalpeak), eta posible izango da horiek egungoak ez diren beste leku batzuetan kokatzea, erabilgarritasun publikoaren edo interes sozialaren irizpideetan oinarrituta.

Orendain, 2021eko abuztuaren 27a.—Miguel Angel Arsuaga Azurmendi, alkatea. (5739)

Quedan prohibidos:

Los forjados de hormigón y las losas de cimentación.

Las puertas de hierro.

Los tejados planos.

En cuanto a las condiciones de edificación, la tipología deberá ser acorde a la arquitectura rural tradicional de la zona en cuanto a materiales utilizados y composición de fachadas, y deberá seguir en todo momento las directrices marcadas tanto por los servicios técnicos como por la Comisión de Urbanismo del Ayuntamiento.

Artículo 8.º Licencias.

Para la construcción de la chabola y cobertizo será imprescindible contar previamente con la licencia municipal. Para conseguir la misma, junto con la solicitud habrá de presentarse la siguiente documentación:

— Plano de parcela, señalando el lugar en el que se situará la chabola, junto con el plano de planta y los croquis correspondientes a cada sección, indicando a su vez las alturas y superficies correspondientes.

— Una breve memoria: actividad a desarrollar, recogiendo en la misma la justificación de la construcción y la descripción de los materiales a utilizar.

— Presupuesto.

Antes del comienzo de las obras podrá solicitarse una garantía de 600 euros, para asegurar que la construcción de la chabola irá acorde con la licencia y con lo dispuesto en la presente ordenanza.

De todas maneras, la concesión de licencia no implica que no hayan de obtenerse las autorizaciones de terceros o de otras administraciones del sector (carreteras, aguas, espacios naturales, etc.).

Todas las licencias concedidas bajo la presente ordenanza tendrán la consideración de provisionales, y en caso de derribo no generarán derecho a indemnización alguna. Estas licencias deberán renovarse cada cuatro años.

Para ello, deberá presentarse la solicitud correspondiente, y junto con la misma fotografías acreditativas del estado de la chabola.

Artículo 9.º Otros condicionantes.

La construcción se mantendrá en vigor mientras se mantenga la actividad correspondiente; cuando deje de ser así, se perderán los derechos adquiridos mediante la licencia.

Por otra parte, las personas titulares de la licencia están obligadas a permitir la entrada de la administración municipal en las construcciones protegidas por la licencia, para la realización de funciones de inspección, vigilancia y control.

Todos los animales han de estar identificados e inscritos en el registro correspondiente.

A fin de que la chabola quede lo más oculta posible, el Ayuntamiento podrá obligar a la plantación del arbolado que considere oportuno.

Los edificios que se construyan sin cumplir la presente ordenanza serán derribados por el Ayuntamiento, a cuenta de las personas propietarias, según lo dispuesto en la Ley del Suelo y el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Podrá autorizarse la reconstrucción de edificios preexistentes (chabolas y cobertizos), con la posibilidad de situar los mismos en lugares diferentes a los que actualmente ocupan, en base a criterios de utilidad pública e interés social.

Orendain, a 27 de agosto de 2021.—El alcalde, Miguel Angel Arsuaga Azurmendi. (5739)