

ORDENANZA PARA LA CONSTRUCCION DE CHABOLAS DESTINADAS A ACTIVIDADES AGROPECUARIAS DE OCIO, EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 1 - Objeto

La presente normativa se redacta en desarrollo del artículo 9.5.03 del Plan General de Ordenación Urbana de Zarautz y regula la actuación municipal y el ejercicio de las competencias urbanísticas respecto a la construcción y uso de las edificaciones denominadas chabolas y cobertizos, ligados a actividades agropecuarias de ocio.

Artículo 2 - Ambito de aplicación

El ámbito de aplicación de la presente ordenanza abarca los terrenos del término municipal de Zarautz clasificados como Suelo No Urbanizable.

No obstante, el plan general prohíbe expresamente la construcción de este tipo de edificaciones en las categorías clasificadas como Especial protección, Forestal protector, Mejora ambiental, Protección de aguas superficiales y Áreas inundables.

Artículo 3 - Definiciones

3.1. **Actividad de ocio:** se entiende por actividad agropecuaria de ocio aquella que no supere las siguientes dimensiones:

- Huerta - 300 m²
- Viña - 1.000 m²
- Otros frutales - 2.000 m²
- Pequeños animales - 10 gallinas, 5 conejos o similares
- Ganado mayor extensivo - 1 UGM (equivalencias según Decreto 515/2009)

En caso de que se desarrollen varias de estas actividades en la misma parcela, para el cálculo de la dimensión total de la actividad se calculará la equivalencia correspondiente.

3.2. Una **Chabola** es una pequeña construcción de carácter provisional, de ayuda a las tareas agrícolas, destinada a la guarda de herramientas e instrumentos de labranza y guarda de pequeños animales.

3.3. Un **Cobertizo** es una construcción destinada a cobijar ganado y los útiles relacionados con la explotación.

3.4. Un **Arcón** es una caja donde se pueden guardar los aperos de labranza.

Aquellas construcciones de mayor entidad con destino a usos agropecuarios ya profesionalizados serán reguladas por lo establecido al respecto en el Plan General de Ordenación Urbana y otras que fueran de aplicación.

Artículo 4 - Chabolas

Una chabola es una pequeña construcción de carácter provisional, de ayuda a las tareas agrícolas, destinada a la guarda de herramientas e instrumentos de labranza y a la guarda de pequeños animales.

Usos: tendrán el uso exclusivo de guarda de aperos y útiles de labranza, así como la guarda de pequeños animales hasta un límite de 10 gallinas, 5 conejos, o similares.

Queda totalmente prohibida la instalación de cocina, servicios sanitarios y otros que sean propios de viviendas.

Parcela mínima: la superficie mínima de parcela se establece en 500 m².

Superficie máxima: Se clasifican dos tipos de chabolas:

- Aquellas actividades que no superan los 150 m² de huerta, 500 m² de viñas, 1.000 m² de frutales (o la dimensión equivalente) podrán construir una chabola de superficie máxima de 8 m².
- Aquellas actividades que superen la dimensión anterior, siempre que sean de ocio y no superen los 300 m² de huerta, 1.000 m² de viña, 2.000 m² de frutales (o su equivalente) tendrán opción de construir una chabola de hasta 16 m².

Características de la chabola: será de planta rectangular o cuadrada, con una altura máxima de 2,2 m al alero y de 3,2 m en cumbre. La cubierta será a 1 o 2 aguas, con una pendiente máxima del 30%, prohibiéndose las cubiertas planas así como la construcción de porches.

Características constructivas: fachadas de madera; cubierta bituminosa o de placa roja ondulada; carpintería de madera, barnizada o pintada en color oscuro; y enrejados de color negro.

Separaciones mínimas: 5 m a límite de parcela y caminos y 10 m a otros edificios o construcciones. La separación mínima a carreteras se hará conforme a lo establecido en la Norma Foral de Carreteras.

Artículo 5 - Cobertizos

Un cobertizo es una construcción de carácter provisional, destinado a cobijar ganado y los útiles relacionados con la actividad. La superficie construida se hará en función del número de animales a guardar y nunca será superior a 30 m².

Usos: tendrán el uso exclusivo de cobijo de animales, hasta un máximo equivalente a 1 UGM (según Decreto 515/2009 - Anexo 1), 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.

Parcela mínima: la superficie mínima de parcela se establece en 2.000 m², debiendo ajustarse la superficie a la carga ganadera, que se fija en 1 UGM/Ha.

Características del cobertizo: será de planta rectangular o cuadrada, con una altura máxima de 2,2 m al alero y de 3,2 m en cumbre, y deberá tener, por lo menos, uno de sus lados abierto. La cubierta será a 2 aguas, con una pendiente máxima del 30%, prohibiéndose las cubiertas planas. Si se colocaran ventanas, éstas se situarán en la parte alta de las fachadas y serán de forma alargada en el eje horizontal.

Se prohíbe la construcción de porches y las divisiones interiores, si bien se admite la posibilidad de tener un recinto cerrado en el interior del cobertizo, de 8 m² de superficie máxima, destinado a la guarda de herramientas y almacén.

Características constructivas: suelo de hormigón; cerramiento de madera, permitiéndose un zócalo de hasta 1,5 m de altura, de fábrica, raseado y pintado; cubierta de placa roja ondulada y carpintería de madera pintada en color oscuro.

Instalaciones: si se precisara fuente de agua, el interesado podrá solicitar autorización de acometida a la red municipal, siendo a su cargo los gastos generados.

Separaciones mínimas: 5 m a límite de parcela y caminos y 20 m a otros edificios o construcciones. La separación mínima a carreteras se hará conforme a lo establecido en la Norma Foral de Carreteras

Artículo 6 - Arcones

Se permite la instalación de un arcón para guarda de aperos en aquellas parcelas que no lleguen a la superficie mínima.

Las dimensiones máximas del arcón serán de 2,5 x 0,8 m y una altura de 0,5 m si se colocan en posición horizontal.

Podrán colocarse también en posición vertical, en cuyo caso, la altura máxima será de 2 m y los laterales serán de 0,8 m x 0,8 m como máximo.

Material: será revestimiento de madera.

Artículo 7 - Emplazamiento

Las construcciones se situarán en aquellos lugares de la parcela donde la incidencia sobre el paisaje sea la menor posible, que será delimitado siempre en base al dictamen del servicio técnico del Ayuntamiento.

Se estudiará la topografía del terreno, evitando grandes desmontes y adoptando las medidas correctoras necesarias.

El Ayuntamiento podrá exigir la plantación de árboles alrededor de la construcción para disminuir su impacto visual.

Artículo 8 - Parcela

La parcela catastral deberá tener acceso por camino público o privado.

En cada parcela catastral sólo se podrá edificar una chabola, cobertizo o arcón.

Los cerramientos de parcela se realizarán exclusivamente por necesidades de manejo del ganado o protección de cultivos hortícolas. Se resolverán preferentemente mediante estacas de madera y red de acero inoxidable, setos o vallas de madera, prohibiéndose expresamente los cierres de bloques prefabricados, los muretes de hormigón visto y las verjas de red metálica.

Artículo 9 - Licencias

La construcción de chabola o cobertizo así como la instalación de arcón, necesitará la obtención previa de licencia municipal. La solicitud de licencia irá acompañada de la siguiente documentación:

Chabolas:

- * plano de parcela indicando el emplazamiento de la chabola, así como un croquis de planta y sección, indicando las alturas y superficie.
- * breve memoria indicando el tipo de actividad a realizar, la justificación de la construcción, así como la descripción de los materiales a emplear.
- * presupuesto.

Cobertizos:

- * certificado del Registro de Explotaciones Agrarias.
- * proyecto firmado por técnico competente que incluya plano de parcela indicando el emplazamiento del cobertizo, planos de planta, sección y alzados, memoria justificativa indicando el tipo de actividad a realizar, la justificación de la

construcción, gestión de residuos, así como la descripción de los materiales a emplear y presupuesto.

Arcones:

- * memoria descriptiva de la obra a realizar, y plano de parcela indicando el emplazamiento.

La concesión de licencia se realizará sin perjuicio de obtener las correspondientes autorizaciones de terceros o de otras Administraciones sectoriales (carreteras, espacios naturales, etc.).

Las licencias concedidas al amparo de esta Ordenanza se entenderán siempre, con carácter provisional, pudiendo ser demolidas sin derecho a indemnización, a tenor de lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

La construcción tendrá vigencia mientras se mantenga su uso, en caso contrario, perderá los derechos obtenidos por medio de la licencia.

Los titulares de la licencia tienen obligación de facilitar el acceso a las edificaciones amparadas por la licencia a la Administración Municipal en cumplimiento de su deber de inspección, vigilancia y control.

DISPOSICION ADICIONAL

Las edificaciones que se construyan en desacuerdo con esta Ordenanza estarán sujetas a lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

DISPOSICION FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Gipuzkoa y mantendrá su vigencia hasta que se apruebe su derogación o modificación.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente Ordenanza fue aprobada inicialmente en sesión plenaria celebrada el 29 de febrero de 2012.

Zarautz, a 2 de marzo de 2012
La Secretaria

DILIGENCIA: Para hacer constar que el texto íntegro de la Ordenanza fue publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 83, de 3 de mayo de 2012, entrando en vigor el día 22 de mayo de 2012.

Zarautz, 22 de mayo de 2012
La Secretaria

ANEXO 1

EQUIVALENCIAS UGM SEGÚN DECRETO 515/2009, DE 22 DE SEPTIEMBRE, POR EL QUE SE ESTABLECEN LAS NORMAS TÉCNICAS, HIGIÉNICO-SANITARIAS Y MEDIOAMBIENTALES DE LAS EXPLOTACIONES GANADERAS.

TIPO DE GANADO	EDAD/PESO	UGM
Bovino	Menor de 12 meses	0,360
	Entre 12 meses y 2 años	0,610
	Mayor de 2 años (leche)	1,000
	Otras vacas	0,660
Ovino	Corderos	0,040
	Reproductores	0,070
Caprino	Chivos	0,040
	Reproductores	0,090
Equino	Mayor de 2 años	0,570
	De 6 meses a 2 años	0,340

ANEXO 2

SUPERFICIES EDIFICABLES ESTIMADAS POR ANIMAL

Bovino	Vaca	6 m2
	Ternero	2 m2
Ovino-Caprino	Reproductor	1,5 m2
Equino	Yegua	6 m2
	Yegua+potro	8 m2

INDICE

1. OBJETO
 2. AMBITO DE APLICACIÓN
 3. DEFINICIONES
 - 3.1. Actividad de ocio
 - 3.2. Chabola
 - 3.3. Cobertizo
 - 3.4. Arcón
 4. CHABOLAS
 5. COBERTIZOS
 6. ARCONES
 7. EMPLAZAMIENTO
 8. PARCELA
 9. LICENCIAS
- DISPOSICIONES

ANEXOS

1. Equivalencias ugm según decreto 515/2009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas.
2. Superficies edificables estimadas por animal