

2ª MODIFICACION PUNTUAL

PLAN ESPECIAL DE UDALA

DOCUMENTO DEFINITIVO (ENERO 2013)

MEMORIA

INDICE

ANTECEDENTES .01

OBJETO DE LA MODIFICACION .02

TRAMITACION .03

DOCUMENTOS INTEGRANTES DE LA MODIFICACION .04

La aprobación del Plan Especial de Udala

El Plan Especial de Udala fue aprobado definitivamente en virtud del acuerdo adoptado por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa, en reunión celebrada 29 de noviembre de 2005.

Las modificaciones del Plan Especial de Udala

Hasta el momento, el documento del Plan Especial de Udala ha sido objeto de una modificación puntual, que fue aprobada definitivamente en fecha 16 de mayo de 2011. El objeto de la modificación era proceder a la modificación del contenido de la ficha urbanística del caserío Arretxena (A-9), volviendo a un planteamiento más semejante al del año 2000, de forma que se permitiese la reedificación del caserío y alternativamente se permitiera la construcción de un edificio de nueva planta en la propia parcela.

OBJETO DE LA MODIFICACION .02

El objeto de la presente modificación es adecuar los criterios de composición y construcción de los anejos a las necesidades actuales de la ganadería.

Los actuales sistemas de producción y la realidad económica condicionan claramente el estado actual de la ganadería. Por estos motivos, actualmente, es cada vez más habitual el uso de anejos tipo invernadero opaco en la ganadería, ya que la utilización de construcciones de instalación rápida y soluciones más económicas que la construcción tradicional facilitan el desarrollo de la actividad.

Sin embargo, las ordenanzas recogidas en el Plan Especial vigente, no permiten dicha tipología. Es por ello que el Ayuntamiento, tras consultar a varios organismos, ha observado que las ordenanzas pueden ser demasiado restrictivas, y ha decidido adecuar las ordenanzas del Plan Parcial relativas a los anejos a las necesidades de la realidad actual.

Asimismo, a través de la presente modificación puntual se pretende actualizar el artículo 56 del Plan Parcial, ya que actualmente, el Reglamento de Disciplina Urbanística no está vigente, y lo señalado en el artículo 56 viene regulado por la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo.

La aprobación de la presente modificación puntual del Plan especial de Udala ha de seguir el procedimiento a tal efecto establecido por la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (artículos 97/95 y 96), que consta de los siguientes trámites: aprobación inicial y exposición pública por plazo mínimo de 20 días; a la vista de las alegaciones formuladas, el Ayuntamiento en Pleno adoptará la aprobación definitiva con las modificaciones que procedieren. Si las modificaciones fueren sustanciales, se redactará un nuevo texto refundido del Plan Especial, que volverá a ser aprobado inicialmente y se abrirá un nuevo periodo de información pública.

El presente texto constituye, pues, el documento que será sometido a aprobación inicial por parte del Ayuntamiento.

DOCUMENTOS INTEGRANTES DE LA MODIFICACION .04

1. MEMORIA

En el documento se exponen sucintamente las modificaciones que incorpora el presente texto y la forma en la que se reflejan.

2. ORDENANZAS (ARTÍCULOS MODIFICADOS)

En este documento se recogen únicamente los artículos que han sido modificados, que son concretamente los siguientes:

- art. 32 Construcción de anejos
- art. 40 Altura de los anejos
- art.41 Longitud de los anejos
- art.42 Máximos de ocupación de los anejos
- art.43 Materiales a emplear en los anejos
- art.56 Actos sujetos a licencia

Se reproducen los artículos en su integridad, resaltando en color rojo las partes que han sido modificadas.

ORDENANZAS

CAPITULO 3º

INTERVENCIONES EN LAS EDIFICACIONES DE ANEJOS

ARTÍCULO 32. CONSTRUCCIÓN DE ANEJOS

- Podrán construirse edificios independientemente del edificio principal (anejos).
- Los anejos existentes podrán quedar englobados en el nuevo anejo proyectado con las características y superficies recogidas en la presente Normativa
- Se permite un único anejo en parcela -bien sea existente, bien sea nuevo- salvo necesidad justificada e insalvable para con el proyecto de viabilidad en explotación agropecuaria
- Sin perjuicio de la construcción del anejo permitido por parcela, se podrá construir también, siempre y cuando la actividad/uso sea exclusivamente el de ganadería, un anejo que cumpla con las características establecidas en el artículo 43 del presente documento.

ARTÍCULO 40. ALTURA Y LONGITUD DE LOS ANEJOS

- El perfil edificatorio de los nuevos anejos será de planta baja y dependiendo de las condiciones del terreno de semisótano y planta baja. Se entiende por semisótano, la parte de la edificación que tras desmonte del terreno queda enterrada, al menos en el 50% de la superficie de fachada
- La altura máxima de los anejos, independientemente de su uso, en planta baja será de 4,5 m. desde la cornisa hasta el encuentro del terreno con la fachada en la parte de mayor altura.
- La altura máxima de los anejos con semisótano y planta baja será de 7,5 m. en la zona de contacto más desfavorable del terreno y la fachada, manteniéndose el computo de 4,5 m. para la otra fachada.
- La longitud máxima de cada anejo será de 25 m.

ARTICULO 41. MÁXIMOS DE OCUPACIÓN DE LOS ANEJOS

Los anejos serán de planta rectangular. En principio solo podrán ser de planta baja, admitiéndose el semisótano cuando éste sea posible por la orografía del terreno. Su superficie será variable con las siguientes limitaciones:

- 1. Ocupación de suelo de cada anejo:**
 - Edificación de PB350 m²
 - Edificación de PB + SS250 m²

- 2. Superficie máxima construida de cada uno de los anejos:**
 - Edificación de PB350 m²
 - Edificación de PB + SS500 m²

- 3. Superficie construida máxima por cada una de las parcelas (anejos existentes + nuevos):**
 - S.C. máx. por parcela.....500 m²

- 4. Superficie construida máxima por cada caserío dentro del ámbito del Plan (anejos existentes + nuevos):**
 - S.C. máx. por caserío.....800 m²

ARTÍCULO 42. MATERIALES A EMPLEAR EN LOS ANEJOS

Fachadas:

Serán paramentos de piedra, aplacado de piedra y ladrillo o bloque rugoso raseado y pintado, hormigón o bloque visto, elementos prefabricados de hormigón o recubrimientos de madera. Asimismo, se admiten elementos y materiales prefabricados con acabados pétreos.

Se admitirá que los portones de entrada a las explotaciones agrarias sin uso de vivienda y a las explotaciones ganaderas de tipo intensivo sean de material distinto a la madera.

No se admitirán chapeos cerámicos, vítreos ni mármoles pulidos.

Sí se admitirá el cristal.

Los colores deberán ser armónicos con el entorno.

Cubiertas:

El material a utilizar en la cubierta será la teja cerámica o de hormigón, roja y no plana. Se admitirá la cubrición mediante material de acabado bituminoso rojizo oscuro rugoso, no brillante, de textura y forma similar a la teja cerámica, así como mediante lámina impermeable conformada (tipo onduline) cubierta con teja. Únicamente se admitirá la colocación de chimeneas, si las mismas vienen acabadas en los materiales admitidos en fachada.

Carpinterías:

Las carpinterías se regularan por la misma normativa que la de los edificios principales. Por motivos excepcionales podrán colocarse otros materiales con colores oscuros.

ARTÍCULO 43. ANEJOS ESPECIALES PARA GANADERIA

Se permitirá la construcción de anejos nuevos para ganadería con volumetría tipo invernadero opaco, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- La actividad / uso principal a desarrollar en el anejo será la ganadería.
- La capacidad máxima será de 20 UGM. UGM es la unidad patrón para realizar equivalencias entre distintas especies de ganado cuya regulación será la determinada en el Decreto 515/2009 y sus posteriores actualizaciones.
- La superficie máxima será de 350 m².
- La longitud máxima, en general, será de 25m. Excepcionalmente, y siempre y cuando el anejo disponga de ventilación cenital, podrá ampliarse dicha longitud.
- La altura máxima será de 5,5 m. En el interior del anejo, y respetando la altura máxima establecida, podrá construirse una entreplanta con la superficie necesaria para permitir el correcto desarrollo de la actividad.
- A efectos de cálculo de la superficie construida del anejo, se utilizará la siguiente relación: 1 m²ocupación de suelo =1 m²superficie construida

Asimismo, deberán respetarse los máximos de ocupación de los anejos establecidos en el artículo 41. Es decir, no se podrán superar los siguientes máximos, en el cómputo total entre anejo permitido por parcela y el anejo especial para ganadería:

Ocupación de suelo:	350 m ²
Superficie máxima construida: características de ambos anejos)	entre 350-500 m ² (considerando las

USOS

Siempre y cuando se mantenga el uso principal (ganadería), se permitirán los siguientes usos compatibles, en caso de ser necesarios para el adecuado desarrollo de la actividad principal:

- Almacén
- Espacio para guardar el tractor. En ningún caso podrá utilizarse dicho espacio para guardar cualquier otro vehículo(coche, furgoneta, caravana...) que no esté directamente relacionado con la actividad.
- La elaboración, manipulación y envasado de productos alimenticios de origen animal/vegetal
- Otros usos relacionados con la actividad.

MATERIALES:

- Materiales de cubrición: chapa metálica, toldo, lona (lámina de plástico), panel plástico / sintético, panel sandwich.
- Colores de cubrición: verde o gris, guardando armonía con el entorno. Los colores deberán ser opacos. Sin embargo, se permitirá, en aras de garantizar una correcta iluminación natural del anejo, que un máximo del 20% de la cubrición sea transparente o translúcida.
- Se podrá construir en la base del anejo un murete de altura máxima de 1,5m. En caso de construir el murete de base, deberá ser de bloque rugoso raseado y pintado; hormigón o bloque visto; o elementos prefabricados de hormigón.
- Carpintería: Será del mismo material de cubrición.

La permanencia del anejo estará limitada a la existencia de la actividad. El cese de la actividad supondrá la eliminación del anejo en un plazo máximo de 1 año. Por lo tanto, en aras de evitar malentendidos, en las licencias otorgadas para la construcción de los anejos especiales para ganadería deberá recogerse, expresamente, esta condición.

El cese de la actividad deberá ser comunicado en el Ayuntamiento por escrito. La no comunicación de cese de la actividad, al tratarse de una condición propia de la licencia, será considerado infracción urbanística y podrá ser sancionada según lo establecido en la normativa urbanística vigente.

CAPITULO 8º

LICENCIAS

ARTÍCULO 56. ACTOS SUJETOS A LICENCIA

El artículo 207 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo establece cuales son los actos sujetos a licencia urbanística.