



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE NÍVAR

Administración

Publicación Definitiva de Modificación de la Ordenanza Reguladora de la Instalación de Casetas de Aperos en Suelo No Urbanizable de las NNSS Planeamiento Municipal

Publicación Definitiva de Modificación de la Ordenanza Reguladora de la Instalación de Casetas de Aperos en Suelo No Urbanizable de las NNSS Planeamiento Municipal

EL ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE NÍVAR

HACE SABER:

Que contra el acuerdo adoptado por este Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha veinticinco de noviembre de dos mil veinticinco, por el que se efectuó la Aprobación inicial de la MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA REGULADORA DE LA INSTALACIÓN CASETAS DE APEROS EN SUELO NO URBANIZABLE DE LAS NNSS PLANEAMIENTO MUNICIPAL, EXPTE. GES 209/2020, no se ha presentado reclamación alguna, por lo que el mismo queda aprobado de forma definitiva.

Publicándose íntegramente el texto íntegro de la misma, en el Boletín Oficial de la Provincia, sede electrónica municipal y portal de transparencia, en cumplimiento de los artículos 49 y 70.2 de la Ley 7/1.985, de 2 de abril, para que los interesados puedan interponer contra el mismo, Recurso Contencioso Administrativo, ante los Juzgados de Granada, en los plazos y forma establecidos en la Ley de la Jurisdicción Contencioso - Administrativa.

Lo que se hace público para el general conocimiento.

A N E X O

ORDENANZA REGULADORA DE LA INSTALACIÓN CASETAS DE ALMACENAMIENTO DE APEROS DE LABRANZA EN SUELLO CLASIFICADO COMO NO URBANIZABLE EN LAS NNSS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE NÍVAR.

Exposición de motivos.

El Boletín Oficial de la Provincia de Granada, de 19 de marzo de 1998, contiene la publicación de la resolución de la Delegación Provincial de Granada de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, por el que se aprueba de manera definitiva la Revisión de las Normas Subsidiarias de Nívar. Posteriormente, y en desarrollo con lo regulado en el Decreto 11/2008 de 22 de enero, en sus artículos 2 a 5 se aprueba el P.G.O.U., Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Nívar a la LOUA, aprobado definitivamente en Pleno de fecha 31 de enero de 2.011 y publicada su normativa en el B.O.P.: de Granada número 38 de 24 de febrero de 2.011.

En el PGOU aprobado se contiene la ordenación y normativa de las diferentes clases y categorías de suelo que establece la normativa urbanística vigente, estableciendo los criterios necesarios para desarrollar las actuaciones posibles en cada uno de ellos. De este modo, se contiene una regulación pormenorizada de los usos y actividades permitidas en el suelo no urbanizable, conforme a los principios de sostenibilidad y respeto al medio ambiente y al entorno que impregnan e informan el conjunto del Plan General.

Sin embargo, esta normativa contenida en el PGOU no puede ser exhaustiva, de modo que agote la totalidad de ámbitos que pueden afectar a las actuaciones permitidas en cada tipo de suelo, debido a que su complejidad y extensión conllevaría la introducción de un texto normativo enormemente amplio y de difícil manejo. Por ello, hay cuestiones que han de ser objeto de una interpretación posterior, que permitan adoptar unos criterios generales de obligado cumplimiento para la ejecución de determinadas actuaciones, con un absoluto respeto del contenido del Plan General.

En el caso del suelo no urbanizable, una de las actuaciones más características y tradicionales es la instalación de las denominadas "casetas de almacenamiento de aperos de labranza", como elementos asociados a la actividad agraria desarrollada en el suelo de esta clase. El PGOU aprobado permite su instalación, pero no contiene una regulación detallada de los criterios técnicos de construcción y ornato que han de observar los promotores de tales actuaciones, por lo que es preciso que se establezcan de forma general e indubitada.

Con la aprobación de esta Ordenanza se pretende establecer estos criterios técnicos, de manera que dichas construcciones no pierdan su carácter eminentemente rural y se minimice, en cuanto sea posible, su impacto en el entorno que las rodea.

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

La presente Ordenanza regula la actuación del Ayuntamiento de Nívar y el ejercicio de sus competencias urbanísticas respecto a la verificación de la construcción y uso de las edificaciones denominadas "casetas de almacenamiento de aperos de labranza", establecidas en el suelo no urbanizable de su Término Municipal.

De conformidad con lo anterior, el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza abarca todo el suelo del Término Municipal de Nívar, Provincia de Granada, clasificado como SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA, DENTRO P.E.P.M.F. DE LA PROVINCIAL DE GRANADA, DENTRO DEL COMPLEJO SERRANO DE INTERÉS AMBIENTAL CS9 SIERRA DE HARANA Y COGOLLOS, donde su implantación no esté prohibida.

Artículo 2. Definición.

Se define "casetas de almacenamiento de aperos de labranza" como una pequeña construcción de carácter provisional y auxiliar, vinculada a la explotación agraria.

Su carácter provisional supone la necesidad de que la construcción se encuentre asociada a una explotación agraria. De este modo, aunque estas instalaciones se construyan con elementos materiales de las construcciones permanentes, en el momento en el que cese la actividad agraria asociada deberá eliminarse la caseta de almacenamiento de aperos.

Artículo 3. Usos.

1. Las casetas de almacenamiento de aperos de labranza tendrán uso exclusivo de guarda de aperos y útiles de labranza. En ningún caso podrán destinarse estas edificaciones para uso de vivienda o recreo, por lo que queda terminantemente prohibida la instalación de cocinas, baños u otros usos propios de las viviendas.
2. Se advierte que las actuaciones en Suelo No Urbanizable no pueden estar vinculadas a las redes de servicios urbanísticos, por lo que, el abastecimiento no podrá obtenerse de la red municipal, debiendo buscar otra alternativa para el suministro de agua.

Artículo 4. Condiciones generales de edificación.

Las condiciones generales de edificación en el suelo clasificado como no urbanizable son las siguientes:

1. Acceso: Los edificios deberán tener acceso rodado mediante carretera, camino público existente o camino de nuevo trazado que deberá proyectarse por el promotor del edificio. La apertura de caminos estará sujeta a la previa obtención de licencia urbanística y, si no está incluida en un plan o proyecto aprobado, deberá justificarse en función de las necesidades de la explotación agraria o del acceso a alguna de las construcciones o instalaciones.
2. Movimientos de tierras: Cuando la topografía del terreno exija para la implantación de la edificación la realización de movimientos de tierras, éstos no podrán dar lugar a desmontes o terraplenes de altura mayor de 1 metro, ni exigirán la formación de muros de contención de altura superior a 1 metro, y en el proyecto se resolverá, dentro de la parcela, la circulación de las aguas pluviales.
3. Protección del arbolado: Las obras no podrán conllevar la tala de una superficie superior al 5% sobre la que ocupa en planta la edificación, debiendo conservarse integrados en el espacio no edificado de la parcela.
4. Igualmente, se preverá el sistema de eliminación o traslado hasta un vertedero público autorizado, de los residuos sólidos.
5. Condiciones estéticas: Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente rural en el que se sitúen. Para ello, cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) La composición de fachadas, cubiertas, huecos y otros elementos arquitectónicos se adecuará a los modelos de la arquitectura tradicional de la zona, excepto en las construcciones cuya actividad exija un diseño específico.
 - b) Todas las paredes tendrán tratamiento de fachada, prohibiéndose las medianeras y se tratarán con materiales y colores adecuados al entorno.
 - c) Las cubiertas inclinadas serán de teja curva.
7. Condiciones higiénicas: los edificios cumplirán las condiciones de habitabilidad, higiene y seguridad que se

establece en las normas urbanísticas del PGOU.

Artículo 5. Condiciones específicas de la edificación de casetas para almacenamiento de aperos de labranza.

Se admitirán únicamente aquellas edificaciones relacionadas con el carácter y uso de este tipo de suelo. Por lo tanto, sólo tendrán cabida las edificaciones relacionadas con la actividad agropecuaria. Dichas construcciones estarán sujetas a la solicitud de licencia y ésta se otorgará según la superficie de parcela.

La forma exterior de la edificación en general los materiales constructivos y materiales deberán adaptarse a las tradicionales de la zona en que esta se ubique, deberán integrarse en el paisaje respetando los tipos y colores tradicionales.

Los muros de cerramiento, de contención de tierras o aterrazamiento no superarán los 3 m. de altura y se emplearán materiales tradicionales de la zona.

La distancia mínima de la edificación a los límites de otra o linderos será de 5 m, el retranqueo mínimo respecto caminos de 6 m y la distancia a carreteras convencionales de 25 m.

a) Parcelas inferiores a 5.000 m²: Condiciones de la edificación:

Superficie construida máxima: 25 m².

Altura máxima: 4 m. al alero.

Cubierta a una o más aguas de teja árabe.

Paramentos exteriores enfoscados o pintados en blanco.

Documentación para obtención de licencia:

Registro de la finca acorde con el parcelario aprobado en las presentes NN.SS.

Plano de situación.

Ubicación de la edificación en la parcela.

Croquis de la edificación.

Memoria descriptiva de los materiales a emplear y su valoración.

b) Parcelas de 5.001 m² y superiores: Condiciones edificación:

Superficie construida máxima: 50 m².

Altura máxima: 4 m. al alero.

Cubierta a una o más aguas de teja árabe.

Paramentos exteriores enfoscados o pintados en blanco.

Documentación para obtención de licencia:

Registro de la finca acorde con el parcelario aprobado en las presentes NN.SS.

Plano de situación.

Proyecto de edificación realizado por técnico competente visado por el Colegio Profesional.

Documentación que asegure las Jornadas Teóricas de las labores que se realizan en la finca.

Condiciones de infraestructura con que cuenta la parcela soluciones técnicas adoptadas.

c) La vivienda residencial de nueva planta queda totalmente prohibida en el suelo rústico sea de protección o común.

d) La rehabilitación de los edificios rústicos existentes se ajustará a la tipología tradicional de la zona, con las siguientes características:

La Superficie máxima construida será la existente.

La Tecnología de la edificación será la tradicional.

Cubierta a 1 ó más aguas de teja árabe. Parámetros exteriores enfocados o pintados de blanco.

No se podrá realizar cimentación que pueda provocar un impacto irreversible en el entorno natural, por lo que se priorizará siempre que sea posible la edificación apoyada en el terreno con la posibilidad de una posterior retirada sin que queden remanentes de la edificación.

Documentación para la obtención de Licencia:

Plano de Situación.

Plano de parcela y ubicación de la edificación

Descripción detallada del estado actual, con levantamiento de planos acotados y reportaje fotográfico.

Memoria valoradas.

Proyecto suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

El Proyecto Contemplará las infraestructuras. Con que cuenta la parcela.

Escritura de Propiedad, Inscripción en el Registro de Propiedad, referencia Catastral... etc.

Artículo 6. Emplazamiento

En virtud de lo expresado anteriormente, las casetas de almacenamiento de aperos de labranza podrán instalarse en cualquier parcela con las limitaciones expuestas en el artículo 5. La edificación se situará en aquellos lugares de la parcela en los que la incidencia en el paisaje sea la menor posible.

En determinados casos, por razones justificadas de acomodación al paisaje, el Ayuntamiento podrá exigir la plantación de elementos arbolados que ayuden a la integración paisajística de casetas para almacenamiento de aperos de labranza.

Artículo 7. Separaciones mínimas.

Conforme a lo establecido en el artículo 5, las casetas de almacenamiento de aperos de labranza se separarán 6 metros de los linderos de los caminos y vías pecuarias, 25 metros a carreteras y 5 metros de los linderos con las fincas colindantes. En cualquier caso las obras deberán situarse fuera de las zonas de afección o de dominio de otras Administraciones u órganos concurrentes (cauces, riberas y márgenes, carreteras, caminos rurales y vías pecuarias, líneas aéreas, zonas arqueológicas, etc.).

En cualquier caso, se deberá cumplir con lo dispuesto en la legislación sectorial específica, como el Real decreto Legislativo Ley 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas; la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía; la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias; la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico, el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas; así como cualquiera otra que fuera aplicable o que las sustituya o enmiende.

Artículo 8. Parámetros urbanísticos.

1. Se permitirá, con carácter general, una sola caseta por parcela catastral o, en su caso, por unidad de concesión o arrendamiento de terreno que figure en el parcelario del padrón municipal.
2. En virtud de lo establecido en el artículo 5, su superficie no superará los límites indicados y la altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres metros y la máxima será de cuatrocientos cincuenta centímetros.
3. Queda prohibida la construcción de otros anexos o adosados que aumenten las superficies indicadas, siendo la caseta la única construcción permitida en toda la parcela. Se exceptúan los cobertizos para la protección de motores para pozos.

Artículo 9. Condiciones Estéticas.

1. Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente rural en el que se sitúen.
2. Para garantizar el cumplimiento del requisito anterior, deberán observar las siguientes condiciones:
 - A. La composición de fachadas, cubiertas, huecos y otros elementos arquitectónicos se adecuará a los modelos de la arquitectura tradicional de la zona. No se permitirán más que el hueco para el acceso a las mismas, con las características necesarias para su correcta ventilación interior. No está permitida la construcción de ventanas de cualquier tipo.

- B. Todas las paredes tendrán tratamiento de fachada, prohibiéndose las medianeras, y se tratarán con materiales y colores adecuados al entorno, siendo su terminación en pintura blanca. No está permitida la construcción de zócalos.
- C. Las cubiertas inclinadas serán de teja curva.
- D. Como materiales homologados se permiten aquellos que imiten las condiciones formales y estéticas de la teja curva.
3. La cubierta tendrá que ser inclinada. No se permite ningún otro tipo de cubiertas.
4. Sobresaliendo de la cubierta de la casa de aperos no se permitirán ningún elemento constructivo.
5. La planta será preferentemente cuadrada o rectangular.
6. La fachada deberá tener como revestimiento exterior enfoscado pintado de color blanco. Queda prohibido el empleo de materiales no tradicionales para los revestimientos de fachada (incluidos en zócalos) como alicatados o piezas cerámicas, ladrillo visto o sin revestir, chapa metálica, tablas de madera (incluidas construcciones prefabricadas de madera), plásticos, fibrocemento, etc., así como cualquier otro tipo de residuo urbano.

9. No se podrán abrir huecos en las fachadas salvo el de acceso a la misma.

En carpinterías y cerrajerías se autorizan los colores naturales como marrones y verdes o el propio de las maderas barnizadas.

10. En consecuencia con lo establecido en el presente artículo, se prohíbe la utilización de parámetros constructivos, materiales e instalaciones asimilables a los de las edificaciones residenciales.

Artículo 10. Licencias.

La construcción estará sujeta a la previa obtención de licencia de obra mayor, que se solicitará junto con el correspondiente proyecto de obra. En su solicitud, se deberá aportar una fianza de 600,00 en concepto de conservación de caminos y vías públicas, que será devuelta tras la verificación del final de las obras ejecutadas y la reparación de los daños ocasionados, si se hubiesen producido.

Al ser una instalación vinculada a la explotación agrícola, las tierras deberán estar en cultivo a la hora de obtener la preceptiva licencia y mantenerse así durante el uso de la misma, siendo obligatoria la eliminación de la caseta para almacenamiento de aperos de labranza una vez que la explotación agrícola cese. Podrá el Ayuntamiento exigir una fianza para garantizar las demoliciones necesarias en los casos de cese de explotación.

Artículo 11. Documentación a aportar con la solicitud de la licencia de obras.

Con la solicitud de licencia de obra mayor para la construcción de una caseta para el almacenamiento de aperos de labranza, deberá aportarse la siguiente documentación:

- * Solicitud debidamente cumplimentada.
- * Acreditación del interesado:
- * DNI del particular.
- * Certificado expedido por técnico competente, justificativo de que la finca se encuentra en explotación y requiere la construcción de la caseta de almacenamiento de aperos de labranza.
- * Impreso de estadística de edificación.
- * Proyecto Técnico de Obra visado por el Colegio Profesional correspondiente, cuyo contenido será el necesario y suficiente que permita a los Servicios Técnicos Municipales conocer el objeto y detalle de las obras solicitadas, así como verificar que las mismas se ajustan a las determinaciones del planeamiento urbanístico en vigor. El Proyecto Técnico deberá incluir, como mínimo:

Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, en la que se deberá hacer referencia a todas las condiciones urbanísticas de la misma y demostrar su cumplimiento:

Se deberá justificar la vinculación de la caseta a la explotación agrícola y presentar una descripción detallada de los cultivos existentes en la misma.

Se deberá justificar el cumplimiento de la superficie máxima (50,00 m²), certificando la inexistencia de otras edificaciones en las parcelas.

* En dicho apartado de justificación urbanística se debiera hacer referencia a los parámetros de altura, distancia a linderos, cauces fluviales y carreteras y desmontes y terraplenes.

Plano topográfico de la parcela y de emplazamiento del edificio en la parcela, acotando la distancia a linderos, a otros edificios, a caminos o veredas, carreteras, cauces y elementos arbóreos (las obras no podrán conllevar la tala de ningún árbol).

Planos acotados a escala de plantas, alzados y secciones, para la completa definición del edificio proyectado. Planos de estructuras acotadas, de cimentación acotados, de sección constructiva, planos de carpintería y acabados.

Presupuesto detallado desglosado por capítulos y resumen general de presupuesto.

Documentación fotográfica en color del entorno a fin de verificar la adecuación de lo edificado en su entorno, el cultivo de la parcela y las construcciones existentes, en caso de que las hubiere.

Estudio Básico de Seguridad y Salud y Pliego de Condiciones Técnicas.

En caso de que la edificación se encuentre situada en terrenos de titularidad municipal, se deberá presentar el documento de concesión por parte del Ayuntamiento. La licencia de obras estará sujeta a la obtención de la autorización municipal.

La solicitud de licencia se presentará en el Registro General del Ayuntamiento.

Disposición final única.

De conformidad con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, la presente Ordenanza entrará en vigor una vez sea publicada íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia y haya transcurrido el plazo establecido en el artículo 65.2 de la citada norma.

Disposición derogatoria única.

Quedan derogadas cuantas normas de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente Ordenanza.

En Nívar, a 20 de Enero de 2.026.

Firmado por: D. Joaquín Carmona García