



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE LA TAHA

Administración

NÚMERO 2026041685

APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE CASETAS DE APEROS DE LABRANZA Y CONSTRUCCIONES AUXILIARES AGRÍCOLAS EN SUELO RÚSTICO

Aprobación Definitiva de la Ordenanza Municipal Reguladora de Casetas de Aperos de Labranza y Construcciones Auxiliares Agrícolas en Suelo Rústico de Municipio de La Taha

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El municipio de La Taha cuenta con un paisaje agrario tradicional de alto valor cultural, ambiental y etnológico, integrado en el ámbito del Bien de Interés Cultural, con la categoría de Sitio Histórico, del área delimitada de La Alpujarra Media Granadina y La Tahá, declarado por Decreto 129/2007, de 17 de abril.

La actividad agrícola tradicional requiere, en determinados casos, pequeñas construcciones auxiliares destinadas al almacenamiento de aperos, herramientas, material de riego y otros elementos directamente vinculados al cultivo de la finca.

La presente ordenanza tiene por objeto establecer criterios objetivos para autorizar estas construcciones, evitando su transformación en viviendas, alojamientos turísticos, almacenes industriales o edificaciones impropias del suelo rústico. La regulación se dicta respetando la legislación urbanística, territorial, ambiental, sectorial y de patrimonio histórico que resulte aplicable, especialmente la normativa autonómica en materia de ordenación del territorio, urbanismo y patrimonio histórico de Andalucía.

Dada la especial protección patrimonial del municipio, integrado en el Bien de Interés Cultural Sitio Histórico de La Alpujarra Media Granadina y La Tahá, la presente ordenanza se aplicará conforme al principio de máxima protección del paisaje cultural tradicional, evitando procesos de urbanización dispersa o implantación de edificaciones incompatibles con los valores históricos y etnológicos protegidos.

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto

La presente ordenanza regula las condiciones urbanísticas, constructivas, paisajísticas y documentales para la implantación de casetas de aperos de labranza y pequeñas construcciones auxiliares agrícolas en suelo rústico del término municipal de La Taha.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

Esta ordenanza será aplicable a las construcciones auxiliares agrícolas ubicadas en suelo rústico del municipio, siempre que estén vinculadas de forma directa y justificada a una explotación agrícola, forestal, ganadera tradicional o de mantenimiento de banales, huertos, acequias o cultivos.

Quedan excluidas:

- Las viviendas.
- Los alojamientos turísticos.
- Las construcciones recreativas.
- Los almacenes industriales o comerciales.
- Las edificaciones destinadas a reuniones, ocio o estancia prolongada.
- Las instalaciones que requieran autorización ambiental, industrial o sectorial específica.

Artículo 3. Naturaleza de la autorización

La autorización municipal tendrá carácter reglado y condicionado.

La licencia o autorización no generará derecho a:

- Uso residencial.
- Cambio de uso.
- Conexión a servicios urbanos impropios del suelo rústico.
- Parcelación urbanística.
- Implantación de nuevas edificaciones asociadas.

TÍTULO II. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN

Artículo 4. Distancia mínima a núcleos urbanos

Solo podrán autorizarse casetas de aperos o construcciones auxiliares agrícolas cuando se sitúen a una distancia mínima de 300 metros lineales respecto al límite del suelo urbano o núcleo urbano consolidado más próximo.

La distancia se medirá desde el punto más cercano de la construcción proyectada hasta el límite del suelo urbano,

asentamiento urbano o núcleo tradicional reconocido por el planeamiento vigente.

No podrán utilizarse estas construcciones para generar procesos de urbanización, consolidación edificatoria o formación de nuevos asentamientos.

Artículo 5. Parcela mínima

Con carácter general será necesaria una parcela mínima de 2.500 m².

No obstante, el Ayuntamiento podrá exigir superficie superior cuando:

- a) Exista especial sensibilidad paisajística o patrimonial.
- b) La finca se encuentre dentro de ámbitos de elevada protección del BIC.
- c) Exista riesgo de formación de asentamiento.
- d) Las características del entorno aconsejen una menor intensidad edificatoria.

En todo caso, la existencia de parcela mínima no otorgará derecho automático a obtener licencia.

Artículo 6. Edificabilidad y superficie máxima autorizable

La superficie máxima orientativa de las casetas de aperos y construcciones auxiliares agrícolas será de hasta 50 m² construidos, debiendo autorizarse únicamente la superficie mínima imprescindible para atender las necesidades reales de la explotación agrícola.

La superficie finalmente autorizable quedará condicionada al informe o autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, prevaleciendo siempre la superficie menor que pudiera establecerse por razones paisajísticas, patrimoniales o territoriales.

En ningún caso la superficie máxima supondrá derecho automático a edificar.

A efectos del cómputo de superficie se incluirán todas las superficies cubiertas, cerradas o abiertas, tales como caseta, porche, cobertizo, cuarto de riego, almacén auxiliar, leñera cubierta o cualquier elemento constructivo análogo.

No se admitirá el fraccionamiento de la edificación en varias construcciones menores cuando su finalidad sea superar el límite máximo permitido.

Artículo 7. Riesgo de formación de asentamiento

No podrán autorizarse nuevas casetas de aperos o construcciones auxiliares agrícolas cuando la acumulación de edificaciones existentes o previstas pueda generar riesgo de formación de núcleo de población, urbanización dispersa o transformación impropia del suelo rústico.

El Ayuntamiento valorará especialmente:

- a) Concentración de edificaciones.
- b) Existencia de accesos comunes.
- c) Implantación de servicios urbanos.
- d) Proximidad entre construcciones.
- e) Presión urbanizadora.
- f) Alteración del paisaje agrario tradicional.

Artículo 8. Altura máxima

Las construcciones tendrán una sola planta.

La altura máxima será:

- a) 2,80 m al alero o coronación.
- b) 3,50 m a cumbre, si se admite cubierta inclinada por razones técnicas o de integración.

No se permiten altillos, sótanos, semisótanos, entreplantas ni espacios habitables bajo cubierta.

Artículo 9. Separaciones mínimas

Salvo que el planeamiento urbanístico o la normativa sectorial establezcan condiciones más restrictivas, deberán respetarse las siguientes distancias mínimas:

- a) 5 metros a linderos privados.
- b) 10 metros a caminos públicos, senderos tradicionales o vías municipales.
- c) 15 metros a carreteras o vías de comunicación, sin perjuicio de la normativa sectorial aplicable.
- d) 25 metros a cauces, barrancos, acequias históricas, infraestructuras hidráulicas tradicionales o dominio público hidráulico, salvo autorización expresa del organismo competente.
- e) Las construcciones deberán situarse evitando afecciones a balates, bancales tradicionales, eras, tinaos, caminos históricos o elementos etnológicos protegidos.
- f) 300 metros a núcleos urbanos, conforme al artículo 4.

Artículo 10. Ubicación en la parcela

La caseta deberá situarse preferentemente:

- a) En zonas de menor impacto visual.
- b) Junto a muros, bancales o elementos existentes.
- c) Evitando crestas, miradores naturales o puntos dominantes del paisaje.
- d) Sin alterar caminos históricos, acequias, eras, tinaos, balates o elementos etnológicos.
- e) Minimizando desmontes, rellenos y movimientos de tierra.

TÍTULO III. CONDICIONES DE USO

Artículo 11. Usos permitidos

Se permiten exclusivamente los siguientes usos:

- a) Guarda de aperos de labranza.
- b) Almacenamiento de herramientas agrícolas.

- c) Almacenamiento de pequeño material de riego.
- d) Guarda de maquinaria agrícola ligera.
- e) Almacenamiento temporal de productos vinculados a la explotación de la finca.
- f) Protección de sistemas de riego, bombas o depósitos de pequeña entidad.

Artículo 12. Usos prohibidos

Quedan prohibidos:

- a) Uso residencial.
- b) Uso turístico.
- c) Dormitorios.
- d) Cocina.
- e) Baño completo.
- f) Chimenea doméstica.
- g) Salón o estancia de recreo.
- h) Porches destinados a estancia.
- i) Piscinas, albercas recreativas o jacuzzis.
- j) Barbacoas fijas.
- k) Instalaciones deportivas.
- l) Cerramientos de parcela con apariencia urbana.
- m) Fosas sépticas para uso residencial.
- n) Conexión a redes urbanas salvo autorización expresa y justificada.
- o) División interior propia de vivienda.
- p) Instalaciones solares, mobiliario o elementos compatibles con estancia residencial permanente.
- q) Cualquier distribución o dotación propia de vivienda.

Artículo 13. Prohibición de transformación

La caseta de aperos no podrá transformarse en vivienda, alojamiento rural, estudio, almacén comercial, taller, nave o construcción recreativa.

Cualquier cambio de uso será considerado incumplimiento esencial de la licencia y dará lugar a expediente de restauración de la legalidad urbanística.

TÍTULO IV. CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS

Artículo 14. Integración en el BIC y prevalencia de la protección patrimonial

Al encontrarse el municipio dentro del ámbito del Bien de Interés Cultural Sitio Histórico de La Alpujarra Media Granadina y La Tahá, toda actuación quedará subordinada a la preservación de los valores paisajísticos, históricos, arquitectónicos, hidráulicos y etnológicos protegidos.

Toda construcción deberá integrarse en el paisaje cultural alpujarreño y respetar los valores patrimoniales, agrícolas, hidráulicos, arquitectónicos y etnológicos protegidos.

En caso de contradicción entre esta ordenanza, el planeamiento urbanístico o cualquier otra normativa aplicable, prevalecerá siempre la determinación más restrictiva y protectora del Bien de Interés Cultural.

Artículo 15. Materiales permitidos

Se permitirán preferentemente:

- a) Mampostería tradicional.
- b) Piedra del lugar.
- c) Mortero de cal.
- d) Revestimientos blancos o terrosos tradicionales.
- e) Cubierta plana tipo terrao, launa o solución compatible con la arquitectura alpujarreña.
- f) Carpinterías de madera o metálicas en colores discretos.

Artículo 16. Materiales prohibidos

Quedan prohibidos en acabado exterior visible:

- a) Bloque de hormigón sin revestir.
- b) Ladrillo visto no tradicional.
- c) Chapa metálica brillante.
- d) Panel sándwich visible.
- e) Fibrocemento visible.
- f) PVC de colores llamativos.
- g) Colores impropios del entorno.
- h) Cubiertas reflectantes.
- i) Imitaciones rústicas discordantes.
- j) Volúmenes prefabricados sin integración.

Artículo 17. Cubiertas

La cubierta deberá adecuarse a la arquitectura tradicional del entorno.

Con carácter general se priorizará la cubierta plana tradicional integrada. Solo se admitirán otras soluciones cuando estén justificadas técnicamente y no perjudiquen los valores paisajísticos o patrimoniales.

Artículo 18. Movimientos de tierra

Los movimientos de tierra deberán ser los mínimos imprescindibles.

Quedan prohibidos:

- a) Grandes explanaciones.
- b) Muros de contención desproporcionados.
- c) Alteración de bancales tradicionales.
- d) Eliminación de balates de piedra.
- e) Vertidos de escombros.
- f) Apertura de nuevos accesos sin autorización.

TÍTULO V. DOCUMENTACIÓN Y PROCEDIMIENTO

Artículo 19. Solicitud

La persona interesada deberá presentar:

- a) Solicitud municipal.
- b) Identificación del promotor.
- c) Acreditación de titularidad o autorización del propietario.
- d) Referencia catastral.
- e) Nota simple o documentación registral, si se requiere.
- f) Plano de situación.
- g) Plano de parcela.
- h) Plano de emplazamiento de la caseta.
- i) Memoria agrícola justificativa.
- j) Descripción de cultivos.
- k) Justificación de necesidad.
- l) Superficie construida.
- m) Materiales y acabados.
- n) Fotografías del entorno.
- o) Medición de distancia al núcleo urbano más cercano.
- p) Declaración responsable de no destinar la construcción a vivienda ni a uso turístico.

Artículo 20. Informe técnico municipal

El técnico municipal deberá informar, como mínimo, sobre:

- a) Clasificación y categoría del suelo.
- b) Compatibilidad con el planeamiento.
- c) Distancia mínima de 300 m al núcleo urbano.
- d) Superficie máxima autorizable.
- e) Integración paisajística.
- f) Afección al BIC.
- g) Afección a caminos, cauces, acequias, bancales o elementos patrimoniales.
- h) Riesgo de formación de nuevos asentamientos.
- i) Necesidad de informes sectoriales.

Artículo 21. Informe patrimonial

Cuando la actuación se sitúe en el ámbito del BIC, en su entorno de protección o pueda afectar a sus valores, el Ayuntamiento solicitará el informe o autorización que resulte exigible a la administración competente en materia de patrimonio histórico.

La licencia municipal quedará condicionada al resultado de dicho informe.

Artículo 22. Informes sectoriales

Antes de resolver, deberán recabarse los informes o autorizaciones sectoriales que procedan, especialmente cuando exista afección a:

- a) Dominio público hidráulico.
- b) Cauces.
- c) Vías pecuarias.
- d) Carreteras.
- e) Montes públicos.
- f) Espacios naturales protegidos.
- g) Patrimonio histórico.
- h) Caminos públicos.
- i) Infraestructuras agrarias tradicionales.

Artículo 23. Resolución

La resolución municipal deberá pronunciarse expresamente sobre:

- a) Superficie autorizada.
- b) Uso permitido.
- c) Ubicación exacta.
- d) Materiales.
- e) Plazo de ejecución.
- f) Prohibición de uso residencial o turístico.
- g) Obligación de mantener la actividad agrícola.

- h) Obligación de restaurar el terreno en caso de abandono o uso indebido.
- i) Condición expresa de prohibición de destino residencial.
- j) Obligación de conservación de la integración paisajística.
- k) Advertencia expresa de posible demolición en caso de cambio de uso.

TÍTULO VI. RÉGIMEN DE INSPECCIÓN Y DISCIPLINA

Artículo 24. Inspección municipal

El Ayuntamiento podrá inspeccionar en cualquier momento las construcciones autorizadas para comprobar:

- a) Que se ajustan a la licencia.
- b) Que mantienen el uso agrícola.
- c) Que no se han ampliado.
- d) Que no se han transformado en vivienda.
- e) Que no se han ejecutado obras no autorizadas.
- f) Que se conservan los valores paisajísticos y patrimoniales.

Artículo 25. Incumplimientos

Tendrán la consideración de incumplimientos:

- a) Superar la superficie autorizada.
- b) Incumplir la distancia mínima de 300 m.
- c) Cambiar el uso agrícola.
- d) Introducir elementos residenciales.
- e) Ejecutar porches, ampliaciones o anexos no autorizados.
- f) Usar materiales prohibidos.
- g) Alterar bancales, acequias, caminos o elementos patrimoniales.
- h) Omitir informes sectoriales preceptivos.
- i) Falsear la memoria agrícola.

Artículo 26. Restauración de la legalidad

El incumplimiento de las condiciones de autorización dará lugar a la incoación del correspondiente expediente de disciplina urbanística, pudiendo acordarse:

- a) Suspensión de obras.
- b) Clausura del uso indebido.
- c) Legalización, si fuera posible.
- d) Demolición de lo no legalizable.
- e) Restauración física del terreno.
- f) Imposición de sanciones.

Artículo 27. Caducidad

La autorización podrá declararse caducada si:

- a) No se inicia la obra en el plazo establecido.
- b) No se finaliza en plazo.
- c) Desaparece la actividad agrícola que justificó la autorización.
- d) La construcción queda abandonada.
- e) Se destina a uso distinto del autorizado.

DISPOSICIONES

Disposición adicional primera. Compatibilidad con normativa superior

La presente ordenanza se aplicará sin perjuicio de lo establecido en la legislación urbanística, territorial, ambiental, sectorial y de patrimonio histórico vigente.

En caso de contradicción, prevalecerá la norma de rango superior o la condición más restrictiva.

Disposición adicional segunda. Planeamiento urbanístico

Las determinaciones de esta ordenanza no sustituyen al planeamiento urbanístico municipal.

Cuando el planeamiento establezca condiciones más restrictivas sobre parcela mínima, ocupación, altura, retranqueos, usos o protección patrimonial, prevalecerán dichas condiciones.

Disposición adicional tercera. Interpretación restrictiva

Las determinaciones de la presente ordenanza se interpretarán conforme al principio de protección del suelo rústico y del paisaje cultural tradicional de La Alpujarra, evitando procesos de urbanización encubierta o implantación de usos residenciales no autorizados.

Disposición transitoria única. Construcciones existentes

Las construcciones existentes deberán ajustarse a su situación legal. La presente ordenanza no legaliza edificaciones ejecutadas sin licencia ni usos no autorizados.

Disposición final única. Entrada en vigor

La presente ordenanza entrará en vigor una vez aprobada definitivamente por el Ayuntamiento, publicado su texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia y transcurrido el plazo legalmente establecido.

Documento de trabajo sujeto a informe jurídico y técnico municipal.

En La Taha, a 27 de julio de 2026

Firmado por: José Antonio García Salguero; Alcalde Presidente del Ayuntamiento de La Taha