



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

ORDENANZA DE EDIFICACIÓN SOBRE CONSTRUCCIONES AGRÍCOLAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

INDICE DE ARTÍCULOS

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.....	1
Artículo 1. Objeto y antecedentes.....	1
Artículo 2. Ámbito de aplicación.....	2
TÍTULO II. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN AGRÍCOLA.....	3
Artículo 4. Condiciones generales de las construcciones agrícolas:.....	3
Artículo 5. Condiciones particulares para CASETA DE APEROS DE SUPERFICIE CONSTRUIDA HASTA 14 METROS.....	3
Artículo 6. Condiciones particulares para CASETA DE APEROS DE MÁS DE 14 METROS CUADRADOS...4	
TÍTULO III. LICENCIAS Y AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS.....	5
Artículo 7. Licencia para la construcción de edificaciones agrícolas.....	5
Artículo 8. Procedimiento para el otorgamiento de la licencia.....	5

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto y antecedentes

Las Ordenanzas Municipales de la Edificación tienen por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y utilización de los inmuebles.

Se redacta la presente ordenanza, con objeto de aunar los criterios técnicos para la autorización de construcciones agrícolas en suelo No Urbanizable (Vega). El PGOU distingue dos zonas distintas, sobre las que se superpone la clasificación del POTAUG, dando como resultado una casuística compleja, pero que no define con exactitud las condiciones de las citadas edificaciones.

El PGOU establece un porcentaje máximo del 3% de ocupación con carácter general, pero no resulta coherente en pequeñas explotaciones, de uso familiar, el agotar dicha ocupación, ya que dichas construcciones acaban siendo segundas viviendas o espacios de recreo, usos que resultan del todo incompatibles con el tipo de suelo al que nos referimos.

Resulta también paradójico, que la regulación de las casetas de aperos quede perfectamente regulada en el Suelo de Protección Común (No especialmente protegido) limitándose a 14 m2 por cada 5000 m2, y en la zona de Protección Cautelar (Especialmente protegido), no exista dicha limitación.

Por otro lado, el POTAUG no establece limitación ni condicionantes para la construcción de casetas de aperos.

A la vista de la escasa normativa y regulación, se formuló consulta a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, emitiendo informe al respecto.

En dicho informe, se indica que no existe una regulación específica para castas de aperos, y se remite a la normativa autonómica (LOUA), artículos 52 y 57, además de las siguientes normas:

- Ser adecuados y proporcionados al uso al que se vinculen
- Tener el carácter de aislados
- No tener más de dos plantas, salvo prescripción imperativa distinta en el Plan
- Presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno
- Evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje en los lugares abiertos o en perspectiva de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y caminos con valores paisajísticos

El artículo 52 establece las condiciones en que se considera que existe peligro o se induce a la formación de nuevos asentamientos, los actos de realización de seregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

Tampoco en esta cuestión el PGOU es claro, ya que, por un lado, exige "autorización previa del Organismo Provincial Urbanístico" en el caso de solicitud de licencia para más de dos parcelas colindantes (por existir peligro de formación de Núcleo de Población) así como cuando se pretenda construir una edificación a menos de 200 metros de otra ya edificada. Se entiende, de cualquier uso...

Si bien, por otro lado, se define "Núcleo de Población"(art 2.1.1.) como "Aquel que está constituido por una agrupación de edificaciones, destinadas a viviendas, en número igual o , superior a tres, y distintas entre sí menos de cien metros, y que puedan requerir servicios comunitarios.

Ante la discrepancia anterior, parece necesario regular de forma inequívoca unas condiciones de distancia que garanticen el cumplimiento tanto de las condiciones de la LOUA, como del PGOU.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

La presente Ordenanza será de aplicación a todas las edificaciones agrícolas, que se realicen en las zonas clasificadas como No Urbanizable de Protección Común y No Urbanizable de Protección Cautelar del Término Municipal de La Zubia.

Se distinguen 4 subclases de suelo de Vega por su clasificación. (Al margen de afección de carreteras, infraestructuras y espacios libres del POTAUG donde no es posible construcción alguna)

-Zona 1. Cuadrante sureste limitado al norte por la VAU 9, al oeste por la carretera de La Zubia, al este por Cárjar y al sur por el casco urbano de La Zubia (Entorno del Polígono Industrial)

-Protección común por el PGOU

-**Zona 2.** Cuadrante noreste limitado al sur por la VAU 9, al oeste por la carretera de La Zubia, al norte por el T.M. de Granada y al este por el T.M. de Cájar

- Protección común por el PGOU
- Excepcional valor productivo por el POTAUG

-**Zona 3.** Cuadrante suroeste limitado al norte por la VAU 9, al sur por el casco urbano de La Zubia, al este por la carretera de La Zubia y al oeste por el T.M. de Ogíjares

- Protección cautelar por el PGOU

-**Zona 4.** Cuadrante noroeste limitado al norte por el T.M. de Granada, al sur por la VAU 9, al este por la carretera de La Zubia y al Oeste por el T.M. de Ogíjares.

- Protección cautelar por el PGOU
- Excepcional valor productivo por el POTAUG

De conformidad con el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación se considerarán como "edificación" las construcciones de uso agrícola, "excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta."

A tal efecto, las casetas de hasta 14 metros construidos se considerarán de escasa entidad constructiva y las construcciones agrícolas de más de 14 metros construidos, se considerarán edificación con independencia del sistema constructivo (in- situ, prefabricado, desmontable, etc), material y/o calidades.

TÍTULO II. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN AGRÍCOLA

Artículo 4. Condiciones generales de las construcciones agrícolas

Según se establece en el PGOU, en el suelo No Urbanizable

- "Podrán realizarse las actividades, obras e instalaciones destinadas a las explotaciones agrícolas y ganaderas que guarden relación con la naturaleza de la finca".
- "Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición de aislado, conforme a las Normas que el Plan establezca, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas"
- "El número de plantas sobre la rasante del terreno será igual o inferior (...) a una planta para edificaciones agrícolas".

Artículo 5. Condiciones particulares para CASETA DE APEROS DE SUPERFICIE CONSTRUIDA HASTA 14 METROS

Con carácter general se permite en las cuatro zonas una caseta de aperos de 14 m2 (con la limitación del 3% máximo de ocupación), por cada 5000 m2 o unidad catastral menor (excepto en la zona 1 y zona 2, en la que el PGOU lo limita expresamente a 14 metros cuadrados por cada finca completa de 5000 m2); entendiéndose como la superficie suficiente para cualquier finca agrícola para guarda de aperos de labranza, y otros utensilios agrícolas. Se entiende este tipo de construcciones como "de escasa entidad constructiva", según la Ley de Ordenación de la Edificación, y no precisan de proyecto. Sí estarán sometidos a Utilización, para lo cual se exigirá un certificado de finalización de obra suscrito por técnico competente.

La caseta de aperos, por su naturaleza y función (almacén), no implica derechos a los servicios básicos (agua, electricidad, etc),

Además, deberá cumplir los siguientes requisitos:

- Cumplir parcela mínima: 5000 m² o unidad catastral menor según plano histórico de catastro. (Salvo zona 1 y zona 2, que se exige mínimo 5000 m² en todo caso)
- Separación a linderos 5 m
- 1 planta. Altura máxima 3 m.
- Tipología propia de una caseta de aperos:
 - o Muros de carga
 - o Cerramiento simple
 - o Huecos indispensables para el uso: una puerta, máximo una ventana
 - o Soluciones constructivas propias del uso (se evitarán carpinterías, acabados, cerramientos y detalles constructivos propios de las viviendas).
 - o Cubierta ligera de chapa sándwich o solución similar propia del tipo de construcción.
 - o Ausencia de estructura portante propia de edificaciones de mayor entidad constructiva (forjado, pilares, cerchas, etc)
- No contará con suministros básicos, la iluminación se podrá obtener mediante equipo autónomo (placa fotovoltaica, generador, etc).

Artículo 6. Condiciones particulares para CASETA DE APEROS DE MÁS DE 14 METROS CUADRADOS

a) Condiciones generales

A partir de 14 metros, se entenderá en todo caso como Obra Mayor, y se tramitará conforme a la ordenanza de tramitación de licencias para este tipo de construcciones. Esta construcción será posible en todas las zonas excepto en la Zona 1 y zona 2, donde se limita a 14 metros en fincas superiores a 5000 m².

La caseta de aperos, por su naturaleza y función (almacén), no implica derechos a los servicios básicos (agua, electricidad, etc),

Además, la construcción deberá cumplir los siguientes requisitos:

- Cumplir parcela mínima: 5000 m² o unidad catastral menor según plano histórico de catastro.
- Separación a linderos 5 m
- 1 planta. Altura máxima 3.5 m.
- Tipología propia de caseta de aperos:
 - o Estructura adecuada a la tipología de caseta o nave de almacenamiento

- Cerramiento simple
 - Huecos indispensables para el uso.
 - Soluciones constructivas propias del uso (se evitarán carpinterías, acabados, cerramientos y detalles constructivos propios de las viviendas).
 - Cubierta ligera de chapa sándwich o solución similar propia del tipo de construcción.
- No contará con suministros básicos, la iluminación se podrá obtener mediante equipo autónomo (placa fotovoltaica, generador, etc).

TÍTULO III. LICENCIAS Y AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS

Artículo 7. Licencia para la construcción de edificaciones agrícolas

La construcción de edificaciones agrícolas en suelo no urbanizable está sujeta a la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable.

Artículo 8. Procedimiento para el otorgamiento de la licencia

Artículo 8. Procedimiento para el otorgamiento de la licencia.

a) El procedimiento se iniciará a instancia del interesado, a cuya solicitud deberá acompañar:

Para CASETAS DE APEROS DE HASTA 14 METROS:

1. MEMORIA VALORADA.

Suscrita por técnico competente y acreditación de la titulación, que incluya, al menos los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva y justificativa de la construcción
- Memoria urbanística con justificación de parámetros aplicables
- Planos: Situación, plantas, alzados y secciones suficientes para la definición completa del proyecto, sección constructiva,
- Fotografías suficientes de la parcela donde se observen los cultivos existentes, el acceso a la finca, vallado, acequias, etc.
- Mediciones y Presupuesto

1. Compromiso por parte del promotor de no utilización de la edificación para uso distinto al agrícola.

2. Fianzas según la ordenanza

3. Al final de obra se otorgará licencia de utilización, tramitándose según la ordenanza de tramitación de licencias o de declaración responsable Vigente.

Para CASETAS DE APEROS DE MÁS DE 14 METROS:

1. En estos casos, habrá que justificar la necesidad de construcción de una superficie mayor de 14 metros, aportando la siguiente documentación:
 2. Proyecto Básico y de Ejecución suscrito por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente que deberá incluir, además de lo establecido en la Ordenanza:
 - -Plano con especificación de los cultivos existentes
 - -Fotografías suficientes de la parcela donde se observen los cultivos existentes, el acceso a la finca, vallado, acequias, etc.
 - -Justificación del uso concreto de la edificación mediante plano de planta que concrete la superficie y/o volumen de la edificación en función de las necesidades de la finca: almacenaje de productos obtenidos, fitosanitarios, herramienta, maquinaria, etc.
 1. Informe redactado por Técnico Agrícola que describa y justifique que la explotación agrícola precisa de la construcción solicitada.
 2. Justificación de estar dado de alta en el régimen agrícola durante al menos 3 años antes de la fecha de solicitud y justificación de cuenta de resultados de la explotación o en su caso justificación de las liquidaciones fiscales practicadas en el Régimen Especial Agrícola
 3. Recibos de participación en cooperativa, mercado, al que va destinada la producción o justificación del destino de los productos cultivados.
 4. Recibo de la comunidad de regantes
 5. Justificación de la adquisición o ficha técnica de maquinaria agrícola (en caso de destinar parte de la edificación a guarda de maquinaria). Se justificará la necesidad de disponer de la maquinaria en la propia finca (por disponer de varias fincas próximas, dificultad de acceso, etc).
 6. Cualquier otra documentación que el promotor estime oportuna para justificar la necesidad de construcción de la caseta de aperos.
 7. Compromiso por parte del promotor de no utilización de la edificación para uso distinto al agrícola.
 8. Justificación de la no inducción a formación de núcleo de población. Según el PGOU, existe peligro de formación de núcleo de población cuando se sitúe a menos de 200 metros de otra ya edificada en zona de regadío o vega.
 9. Al final de obra se otorgará licencia de utilización, tramitándose según la ordenanza de tramitación de licencias o de declaración responsable Vigente.

a) Deberán cumplimentarse los siguientes trámites:

- 1) Comunicación a las Administraciones afectadas para que en el plazo de un mes emitan informe sobre los aspectos de su competencia.
- 2) Informe o informes técnicos, que en todo caso deberán considerar la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración de las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y de la relación de la edificación con la naturaleza agrícola de la finca.
- 3) Informe jurídico.
- 4) Los demás trámites y diligencias que sean necesarios o convenientes en función del emplazamiento, la naturaleza de los actos o las operaciones o de sus efectos.

La resolución sobre la solicitud deberá notificarse al interesado dentro del plazo máximo de 2 meses.

APROBACIÓN DEFINITIVA: BOP DE GRANADA Nº 176 DE 21-10-2020