



ILMO. AYUNTAMIENTO DE
BOLLULLOS PAR DEL CONDADO

**ORDENANZA COMPLEMENTARIA AL PGOU REGULADORA DEL
PROCEDIMIENTO Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DE
CONSTRUCCIONES AGRÍCOLAS DE ALMACENAMIENTO Y
ESTABULAMIENTO DE GANADO EN SUELO NO URBANIZABLE DE
CARÁCTER NORMAL O NO PROTEGIDO.**

Exposición de motivos:

El PGOU resultante tras su adaptación parcial a la LOUA, contiene la ordenación y normativa de las diferentes clases y categorías de suelo que establece la Legislación 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.

Sin embargo, la esta normativa contenida en el PGOU, su aplicación y el desarrollo de nuevas necesidades en los diferentes ámbitos se manifiesta insuficiente por su carácter general no exhaustivo, de modo que agote la totalidad de ámbitos que pueden afectar a las actuaciones permitidas en cada tipo de suelo.

Por ello, hay cuestiones que, complementando las ordenanzas y mandatos del ordenamiento del mismo, han de ser objeto de una interpretación posterior.

Así se posibilita la adopción de unos criterios generales de obligado cumplimiento para la ejecución de determinadas actuaciones, con un absoluto respeto del contenido del Plan General.

Ya en el mismo Plan se recoge:

“1.- En los casos en que existiesen dudas sobre la correcta interpretación de la terminología de conceptos ó el grafismo contenido, resolverá la Corporación Municipal a través de su órgano correspondiente.

2.- La interpretación se incorporará a la terminología de conceptos ó grafismo como Anexo, siendo su valor el mismo que el que originariamente tienen estos.”

(artículo 11 Ordenanzas Reguladoras)

En el caso del suelo no urbanizable, una de las actuaciones más características y es la instalación de las denominadas "**construcciones agrícolas de almacenamiento y casetas para el estabulamiento de ganado en suelo no Urbanizable**", 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.

Ordenanza complementaria al pgou reguladora del procedimiento y Condiciones de edificación de construcciones agrícolas de almacenamiento y casetas para el estabulamiento de ganado en suelo no Urbanizable.



ILMO. AYUNTAMIENTO DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

La presente Ordenanza regula las actuaciones la actuación del Ayuntamiento de BOLLULLOS Par del Condado y el ejercicio de sus competencias urbanísticas respecto a la verificación de la edificación y uso de las construcciones agrarias destinadas a “almacén de aperos agrícolas o casetas de estabulamiento de ganado” en el suelo no urbanizable de carácter normal 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 Bollullos par del Condado, Provincia de Huelva, clasificado como Suelo No Urbanizable en el que se permita según el ordenamiento vigente la construcción según el grado de protección del que esté dotado.

Las ordenanzas del PGOU de Bollullos par del Condado en su título IV, capítulo 1. regula las condiciones de las construcciones y actuaciones en suelo no urbanizable, que son de aplicación general a todas aquellas actuaciones en suelo no urbanizable.

Dentro de las mismas se regulan las condiciones de las Construcciones agrarias.

En lo no recogido en las Ordenanzas del PGOU Y este articulado se estará a lo recogido en las Normas Subsidiarias Provinciales.(NNSS Prov.)

Artículo 2. Definición.

Se define " almacén de aperos agrícolas o casetas de estabulamiento de ganado " como una pequeña construcción de carácter **provisional y auxiliar**, vinculada a la explotación agraria o ganadera.

Su carácter provisional supone la necesidad de que la construcción se encuentre asociada a una explotación agraria o ganadera. 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 o ganadera asociada deberá eliminarse el “almacén de aperos agrícolas o caseta para el estabulamiento de ganado”**.

Artículo 3. Usos.

1. Los **almacenes de aperos agrícolas o casetas para el estabulamiento de ganado** tendrán uso exclusivo de guarda de aperos y útiles de labranza, o en su caso el de guarda y protección del ganado y los enseres necesarios para su mantenimiento. 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.

Como excepción, se permite la instalación de un pequeño aseo para cubrir las necesidades higiénicas del agricultor. Asimismo, se permitirá una toma de agua para limpieza de la propia caseta y de los aperos almacenados en ella.

CONDICIONES GENERALES.

Artículo 4. Condiciones generales de protección de núcleo de población.

En el ámbito de aplicación de la presente ordenanza, son condiciones objetivas que dan lugar a la formación de un núcleo de población:

- a) El cambio del uso agrario a otros usos.



ILMO. AYUNTAMIENTO DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO

- b)
- c) La aparición en este Suelo de edificios o instalaciones con características propias de núcleos urbanos, tales como edificios comerciales, de reunión, asistenciales, docentes, etc.
- d) La dotación a este suelo de las infraestructuras propias del Suelo Urbano.
- e) El otorgamiento de cualquier instalación, edificación, servicio, etc., que pueda modificar el valor inicial del suelo, otorgándole un valor urbanístico.
- f) La aparición de viviendas plurifamiliares, y en tipologías aisladas, pareadas, adosadas o entre medianeras.

Los promotores que realicen acciones que diesen lugar a la formación de un núcleo de población serán sancionados en los términos que marca el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 5. Condiciones generales de edificación.

1. Se entiende por construcción agraria a aquella que está al servicio de la explotación de la finca o fincas donde se asienta, que guarda relación con la naturaleza y destinos de las mismas y responde en sus dimensiones a las características de la explotación que se realiza, o bien que sin guardar relación directa aprovecha productos o subproductos de la explotación principal (ART. 181 PGOU)
2. Se entenderá que una edificación está al servicio de una explotación agrícola cuando:
 - a) Se ubique en el ámbito de la explotación, pudiendo entenderse ésta como fraccionada, en cuyo caso, la edificación podrá ocupar aquella parcela que mejores condiciones reúna para el servicio a las restantes que componen la explotación.
 - b) Responda al tipo de cultivo que en la explotación se desarrolla.
 - c) Sin responder directamente al tipo de cultivo que en la explotación se desarrolla, sin embargo sirva para aprovechar productos o subproductos obtenidos de la explotación principal.
3. Se entenderá que una edificación queda vinculada a la explotación, cuando la misma sigue **idéntico destino** que el que en la finca se produzca.
4. Las edificaciones vinculadas a la explotación agrícola, así como las instalaciones e infraestructuras que en la misma se ejecuten, en ningún caso formarán núcleo de población.
5. La edificación que se ubique en el S.N.U., deberá cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones de aislamiento: (N. 21 NN.SS. Prov.).
 - aislamiento geográfico
 - aislamiento funcional
 - aislamiento físico
 - aislamiento infraestructural
 - aislamiento en la parcela
6. Una edificación se considerará aislada geográficamente cuando diste de cualquier núcleo de población un mínimo de UN (1) km.



ILMO. AYUNTAMIENTO DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO

7. Una edificación funcionalmente se considerará aislada cuando no dependa de otras o sirva a éstas.
8. Una edificación está aislada físicamente cuando no comparta ningún elemento propio con otra edificación de diferente propiedad.
9. Una edificación se considera aislada infraestructuralmente cuando no comparte con otras edificaciones más de DOS (2) infraestructuras básicas, de las recogidas en el la Ley del Suelo. (N. 21 NN.SS. Prov.)
10. Condiciones higiénicas: los edificios cumplirán las condiciones de habitabilidad, higiene y seguridad que se establece en las normas urbanísticas del PGOU.

Artículo 6. Localización de La edificación.

Conforme establece el artículo 182 del las ordenanzas del PGOU:

- 1.- La edificación podrá localizarse en la finca a la que preste servicio, o bien a las fincas que dentro de una misma propiedad.
- 2.- Dentro de la finca deberá separarse, al menos, DIEZ [10] m. de cada uno de los linderos medianeros.

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 7. Parámetros urbanísticos generales.

- 1.- Las edificaciones responderán al carácter agrario motivo de su construcción, por lo que:
 - a.- No se admitirá más de una planta en edificios no especiales.
 - b.- Las dimensiones para las edificaciones destinadas a la estabulación ganadera tendrán un máximo de 9 metros cuadrados a los que se puede sumar una superficie descubierta de cuatro metros cuadrados, y serán usadas por un único ejemplar.
 - c.- Las dimensiones para las edificaciones destinadas a albergar perros, aves de corral, caprinos, ovinos, cerdos, ..., tendrán un máximo de 1,5 metros de fachada y 3 metros de fondo, a los que se puede sumar una superficie descubierta de 2 metros.
 - d.- Las dimensiones para las edificaciones destinadas a aperos de labranza tendrán las dimensiones necesarias para albergar dichos aperos.
- b.- La altura máxima será de CINCO [5] m.
- c.- Las fachadas estarán pintadas con colores claros, preferentemente el blanco.



ILMO. AYUNTAMIENTO DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO

d.- La cubierta será de teja y en caso de utilizarse placas estas no tendrán un acabado metálico.

2.- El Ayuntamiento podrá denegar la licencia de obra por entender que las dimensiones de la misma supera las necesidades derivadas de la explotación agraria a la que dé servicio.

CONDICIONES PARTICULARES EDIFICACIÓN DE LOS ALMACENES DE APEROS AGRÍCOLAS Y CASETAS DE ESTABULAMIENTO DE GANADO

Artículo 8. Parámetros urbanísticos.

1. Se permitirá, con carácter general, una sola caseta por parcela catastral, parcelas vinculadas a la explotación y/o promotor.
2. La edificación de almacenes de aperos agrícolas se permitirá en aquellas parcelas que se ajusten a la superficie de la unidad mínima de cultivo.
3. Las edificaciones destinadas al estabulamiento de ganado se permitirán exclusivamente para las explotaciones equinas de pequeña capacidad. Según lo establecido de la orden de 21 de marzo de 2006. (de ordenación zootécnica y sanitaria de las explotaciones equinas y su inscripción en el Registro de Explotaciones Ganaderas de Andalucía.), las instalaciones deberán cumplir lo establecido en esta norma. Y se atenderán en la explotación a lo recogido en la misma y/o en la normativa complementaria o superior a dicha orden. La superficie mínima de la finca catastral a edificar será de 1500 metros cuadrados y tendrán 30 metros mínimos de ancho y 50 de largo.
4. 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.
5. 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 la necesidad del acceso a la construcción.
6. 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.

Artículo 9. Condiciones Estéticas.

1. Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente rural en el que se sitúen, y tendrán el carácter de provisional, por ello se utilizarán en su construcción materiales y elementos propios de su carácter provisional de manera que sea fácilmente restaurable el estado inicial de la final con medios no especiales.
2. Para garantizar el cumplimiento del requisito anterior, deberán observar las siguientes condiciones:



ILMO. AYUNTAMIENTO DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO

- a) La composición de fachadas, cubiertas, huecos y otros elementos arquitectónicos se adecuará a los modelos de la arquitectura tradicional de la zona.
- 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, excepto en las edificaciones ligadas al uso agrícola o edificaciones auxiliares en las que se permitirán otros materiales homologados.
- d) Como materiales homologados se permiten aquellos que imiten las condiciones formales y estéticas de la teja. La cubierta será inclinada. No se permite ningún otro tipo de cubiertas.
- e) Sobresaliendo de la cubierta de la caseta de aperos sólo se permitirá la instalación de una chimenea, no pudiéndose colocar ningún otro elemento constructivo.
- f) La planta será preferentemente cuadrada o rectangular.
- g) La fachada deberá tener como revestimiento exterior continuo pintado de color claro, preferentemente blanco. Queda prohibido el empleo de materiales no tradicionales para los revestimientos de fachada como alicatados o piezas cerámicas, ladrillo visto o sin revestir, chapa metálica, tablas de madera (incluido construcciones prefabricadas de madera), plásticos, fibrocemento, etc., así como cualquier otro tipo de residuo urbano.
- h) Se podrán abrir huecos en las fachadas manteniendo una distancia mínima al suelo de 90 centímetros. Su forma y dimensión se adecuará a los modelos de la arquitectura tradicional de la zona.
- i) En carpinterías y cerrajerías se autorizan los colores naturales como marrones y verdes o el propio de las maderas barnizadas.
- j) 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.

Tramitación de las licencias de obras de EDIFICACIÓN DE Los almacenes de aperos agrícolas y casetas de estabulamiento de ganado

Artículo 10. Licencias.

1. La construcción estará sujeta a la previa obtención de Licencia Municipal de obra, que se solicitará junto con el correspondiente dictamen técnico o proyecto básico. 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.
2. Una vez realizada la edificación se solicitará la licencia de primera utilización de la edificación.
3. Previa la obtención de la misma se afectarán las parcelas vinculadas a la explotación que origina la construcción creando una carga sobre las parcelas mediante un asiento en el registro de la propiedad.



ILMO. AYUNTAMIENTO DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO

4. El propietario o promotor de una explotación ganadera equina se verá obligado asimismo a comunicar al Ayuntamiento las alteraciones o modificaciones que se produzcan sobre los datos de este registro.

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

Con la solicitud de licencia de obras para la construcción de una caseta para el almacenamiento de aperos de labranza o estabulación de ganado, deberá aportarse la siguiente documentación:

1. Alta como explotación agrícola o régimen agrario.
2. Inscripción en el registro de explotaciones ganaderas equinas.
3. Propiedad de la finca o fincas vinculadas o autorización de uso y construcción en su caso.
4. 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 y/o caseta para el estabulamiento de ganado equino.
5. Impreso de estadística de edificación.
6. Dictamen Técnico cuando se trate de edificaciones cuya superficie sea menor a 50 metros cuadrados o Proyecto Básico de Obra visado por el Colegio Profesional correspondiente cuando supere dicha superficie, 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 Básico deberá incluir, como mínimo:
 - a) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación,
 - b) Se deberá justificar la vinculación de la caseta a la explotación agrícola.
 - c) Se deberá justificar la necesidad de la superficie a construir, certificando la inexistencia de otras edificaciones en la parcela o parcelas vinculadas a la explotación.
 - d) Plano 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).
 - e) Planos acotados a escala de plantas, alzados y secciones.
 - f) Planos de estructuras acotadas, de cimentación acotados, de sección constructiva, planos de carpintería y acabados.
 - g) Presupuesto detallado desglosado por capítulos y resumen general de presupuesto.
 - h) 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.
 - i) Estudio de Gestión de Residuos.
 - j) Estudio Básico de Seguridad y Salud y Pliego de Condiciones Técnicas.



ILMO. AYUNTAMIENTO DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO

- k) Descripción del tratamiento de aguas fecales si las hubiere y residuos resultantes de la explotación de conformidad con las ordenanzas municipales correspondientes. Igualmente, se preverá el sistema de eliminación o traslado hasta un vertedero público autorizado, de los residuos sólidos.

La solicitud de licencia se presentará en el Registro General del Ayuntamiento, o por los medios que legalmente sean autorizados.

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.