



## Excmo. Ayuntamiento de La Palma del Condado

---

ORDENANZA REGULADORA DE LA INSTALACIÓN DE CASETAS DE INSTALACIONES Y EDIFICACIONES PARA EL ALMACENAMIENTO DE APEROS DE LABRANZA y EDIFICACIONES PARA LA CRÍA DE ANIMALES QUE NO GENERAN CUIDADO NI VIGILANCIA, EN EL SUELO CLASIFICADO COMO NO URBANIZABLE EN EL PGOU DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LA PALMA DEL CONDADO.

Exposición de motivos.

El Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de 17 de marzo de 2008, contiene la publicación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) del Término Municipal de La Palma del Condado.

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 La Palma del Condado y el ejercicio de sus competencias urbanísticas respecto a la verificación de la construcción y uso de las edificaciones denominadas "casetas de Instalaciones y Edificaciones de almacenamiento de aperos de labranza", establecidas en el suelo no



## Excmo. Ayuntamiento de La Palma del Condado

---

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 La Palma del Condado, Provincia de Huelva, clasificado como Suelo No Urbanizable.

### 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.

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.

### Artículo 4. Condiciones generales de edificación.

Conforme establece la normativa contenida en el PGOU, las condiciones generales de edificación en el suelo clasificado como no urbanizable son las siguientes:

Las edificaciones que se construyan para albergar los distintos usos deberán tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, causar el menor daño posible al paisaje natural. El Proyecto de dichas actuaciones deberá definirlos pormenorizadamente y el Ayuntamiento podrá imponer sustitución de los mismos tomando como referencia las tipologías de la zona, si éstos no fuesen los adecuados para el medio en el que se ubican.

Las Edificaciones se construirán con materiales análogos apropiados al carácter y destino de las mismas, deberán causar el mínimo daño posible al paisaje natural.

En el caso de terraplenes, estos se resolverán mediante taludes con una proporción



## Excmo. Ayuntamiento de La Palma del Condado

---

entre la vertical y la horizontal no superior a 1/3. En cualquier caso, no podrán resultar muros de contención con altura superior a 3 metros. Los terraplenes deberán ajardinarse y los muros de contención pintados acordes al entorno.

Cualquier actividad permitida en el ámbito del suelo no urbanizable para la que sea necesario presentar Proyecto de construcción deberá tener en cuenta que están terminantemente prohibidos los sótanos y semisótanos.

En el Suelo No Urbanizable se adoptarán medidas para la sustitución de los pozos negros existentes por fosas sépticas. Las licencias que se concedan para las distintas actuaciones irán condicionadas a que los Proyectos que las desarrollen contengan el tratamiento de las aguas residuales mediante fosas sépticas individuales o colectivas, lagunas de aireación y decantación, depuradoras convencionales u otro tipo de depuración que ofrezca garantías técnicas que aseguren la no contaminación freática.

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

Las edificaciones tendrán las siguientes características:

- Queda prohibido el uso de casetas de madera como almacén de aperos de labranza o cualquier otra construcción del tipo prefabricada que no se asemeje a las construcciones tradicionales de fábrica de ladrillo.
- La altura máxima de estas construcciones será de 7 metros, medida desde el punto más bajo del terreno en contacto con la edificación.
- Serán diáfanos a excepción de los elementos para almacenar animales.
- Se prohíbe expresamente el uso de cubierta plana.
- No se admitirán elementos volados que sobresalgan del plano de fachada
- Podrán disponer de porche.
- Podrán disponer de chimenea.
- La superficie destinada a iluminación y ventilación no podrá superar el 15% de la superficie total de la fachada.
- Se permitirá una terraza en alguna de las fachadas, siempre que no supere el ancho de la misma y que, en su caso, podrá estar cubierta a modo de porche con pérgola o marquesina ligera y sencilla en cuanto a materiales y proporciones. La estructura portante que la soporte será independiente de la estructura de la caseta de aperos y se podrán emplear elementos esbeltos fácilmente desmontables, metálicos o de madera (en ningún caso podrán ser elementos estructurales realizados con acero, fábrica de ladrillo u hormigón) y, en su caso cuando así se estime por los servicios técnicos, la cubierta o techumbre deberá ser vegetal y percedera (brezo, bayuncos, juncos, etc.).
- Las marquesinas que se realicen con continuidad de la estructura se cubrirá



## Excmo. Ayuntamiento de La Palma del Condado

---

con elementos ligeros y computarán al 100 % de la superficie construida

- Se prohíbe los porches cerrados.
- La planta será preferentemente cuadrada o rectangular, diáfana sin elementos estructurales interiores salvo para una posible entreplanta para el almacenamiento de productos agrícolas, esta no podrá superar el 20 % de la superficie útil de la caseta.
- Como excepción, se permite la instalación de un pequeño aseo para cubrir las necesidades higiénicas del agricultor y las particiones para el almacenamiento de animales.

### Artículo 7. Separaciones mínimas.

Conforme a lo establecido en el PGOU, las casetas de almacenamiento de aperos de labranza se separarán cinco metros de los linderos de los caminos y cinco 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 de monte público que figure en el parcelario del padrón municipal.

2. Las superficies máximas serán las siguientes:

Para Almacenes de Aperos de Labranza

- En parcelas superiores a los 5.000 m<sup>2</sup> la superficie construida será de 100 m<sup>2</sup>.
- En parcelas entre 5.000 m<sup>2</sup> y 2.500 m<sup>2</sup>, la superficie construida será de 75 m<sup>2</sup>.
- En parcelas inferiores a 2.500 m<sup>2</sup>, la superficie construida será de 40 m<sup>2</sup>.



## Excmo. Ayuntamiento de La Palma del Condado

---

- Para edificaciones de cría de animales sin vigilancia 150 m<sup>2</sup>.

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 y animales.

### Artículo 9. Condiciones Estéticas.

1. En virtud de lo establecido en las Normas Urbanísticas del PGOU del La Palma del Condado, las construcciones habrán de adaptarse al ambiente rural en el que se sitúen, para ello la composición de fachadas, cubiertas, huecos y otros elementos arquitectónicos se adecuará a los modelos de la arquitectura tradicional de la zona..

2. Para garantizar el cumplimiento del requisito anterior, deberán observar las siguientes condiciones:

- Todas las paredes tendrán tratamiento de fachada, prohibiéndose las medianeras, y se tratarán con materiales y colores adecuados al entorno.
- Las cubiertas inclinadas serán de teja, o materiales ligeros (chapa).
- La cubierta para edificaciones con superficie inferior a 40 m<sup>2</sup> la cubierta será a uno o dos aguas, para edificaciones con mayor superficie la cubierta será a dos aguas, dicha cubierta podrá realizarse con acabado en chapa o teja, debiendo tener una coloración en colores rojos o tierras, podrá ser pesada o ligera, prohibiéndose el uso de empalomado para la ejecución de las pendientes. No se permite pretil. No se permite ningún otro tipo de cubiertas.
- Sobresaliendo de la cubierta de la caseta de aperos sólo se permitirá la instalación de una chimenea, no pudiéndose colocar ningún otro elemento constructivo.
- La fachada deberá tener como revestimiento exterior enfoscado pintado de color claro, preferentemente blanco. Queda prohibido el empleo de materiales no tradicionales para los revestimientos de fachada (salvo en zócalos) 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.
- En edificaciones de más de 40 m<sup>2</sup>, deberá existir una puerta para entrada de vehículos agrícolas con unas dimensiones mínimas de 3,00 m de ancho y 2,50 m de alto.
- Se podrán abrir huecos en las fachadas serán en general horizontales, situándose en la parte superior de la caseta, excepcionalmente podrán abrirse algunos huecos 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.

• Toda la carpintería exterior será de madera o metálica para pintar o prelacada; el color será oscuro. No se admitirá carpinterías de aluminios en su



## Excmo. Ayuntamiento de La Palma del Condado

---

color o anodizadas, permitiéndose las lacadas siempre que el color se asemeje a las permitidas para pintar.

- Las persianas serán enrollables de cuerda exteriores, estarán enmarcados entre las jambas del vano, sin que sobresalgan del plano de fachada. Se prohíben expresamente las persianas de tambor enrollables de cualquier material.
- La cerrajería, en los vanos que precisen protecciones, estarán enrasadas con el plano de la fachada, enmarcadas con pletina y sujetas a las jambas y dintel del vano; en ningún caso se admitirá que agarren en el plano de la fachada por el exterior. La cerrajería se fabricará en hierro forjado o similar, y se acabará pintada en negro, gris plomo o blanco.
- No se admitirán elementos volados que sobresalgan del plano de fachada, a excepción de las cornisas no podrán sobresalir más de 10 cm.
- 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.

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.

### 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.
- 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.
- Para edificaciones de menos de 30 m<sup>2</sup>, 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, en la que se deberá justificar la vinculación de la caseta a la explotación agrícola y presentar una



## Excmo. Ayuntamiento de La Palma del Condado

---

descripción detallada de los cultivos existentes en la misma, con plano de emplazamiento y croquis de la edificación.

- Para edificaciones de al menos 30 m<sup>2</sup>, 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.
  - Certificando la inexistencia de otras edificaciones en la parcela.
  - 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.
  - 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.

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".



## Excmo. Ayuntamiento de La Palma del Condado

---