



### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO ORXETA

**12521** APROBACIÓN DEFINITIVA ORDENANZA DE INSTALACIÓN DE CASETAS DE ALMACENAMIENTO DE APEROS DE LABRANZA, CIERRES DE PARCELA, ETC.

Publicado el acuerdo adoptado por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el 28 de abril de 2014, sobre la aprobación provisional de la ordenanza fiscal reguladora de la de la instalación de casetas de almacenamiento de aperos de labranza, cierres de parcelas, casas prefabricadas y caravanas, en el suelo clasificado como no urbanizable en las normas subsidiarias de planeamiento de orxeta, en el Boletín Oficial de la Provincia nº 89 de 12 de mayo de 2014 y no habiéndose presentado, dentro del plazo establecido, reclamación alguna, dicho acuerdo se eleva a definitivo, según lo prevenido en el artículo 17.3 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

**ORDENANZA REGULADORA DE LA DE LA INSTALACIÓN DE CASETAS DE ALMACENAMIENTO DE APEROS DE LABRANZA, CIERRES DE PARCELAS, CASAS PREFABRICADAS Y CARAVANAS, EN EL SUELO CLASIFICADO COMO NO URBANIZABLE EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ORXETA**

#### **Exposición de motivos.**

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Orxeta fueron definitivamente aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante en sesión celebrada el día 22 de julio de 1996.

En las NN.SS. aprobadas 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 rustico protegido, conforme a los principios de sostenibilidad y respeto al medio ambiente y al entorno.

Sin embargo, esta normativa contenida en las NN.SS. 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 de las NN.SS..

En el caso del suelo rústico de huerta, 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. Las NN.SS. vigentes permiten 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 Orxeta 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 Orxeta, clasificado como Suelo no Urbanizable Común

#### **Artículo 2. Definición.**

Se define "caseta 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. Se asimilan al concepto "explotación agraria", los denominados "huertos familiares" dedicados a la obtención de verduras, legumbres y frutales.

#### **Artículo 3. Usos.**

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.

#### **Artículo 4. Condiciones generales de edificación.**

Las condiciones generales de edificación en el suelo clasificado como no Urbanizable Común 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 y/o terraplenes de altura mayor de 1 metro, ni exigirán la formación de muros de contención de altura superior a 1 metro, y se resolverá, dentro de la parcela, la circulación de las aguas pluviales.
3. Protección del arbolado: Las obras no podrán conllevar la tala de ningún árbol.
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 y a la tipología que se concreta en la documentación gráfica de la presente Ordenanza – Anexo I.
  - 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 cerámica curva de color tradicional.

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

Las condiciones específicas de la edificación vinculada a la explotación agraria, de casetas para almacenamiento de aperos de labranza, son las siguientes:

- a) Se separarán cinco metros de los linderos de los caminos y tres metros de los linderos de las fincas colindantes.
- b) Su superficie no superará los veinte metros cuadrados.
- c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales medido desde la rasante del suelo al alero será de tres metros y la máxima de cuatro metros y cincuenta centímetros.
- d) Para este único uso será necesario que exista una parcela mínima que será superior a la unidad mínima de cultivo en zonas de regadío y secano, según se marque en las disposiciones vigentes.

**Artículo 6. Emplazamiento.**

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 las 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 cinco metros de los linderos de los caminos y tres 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.

### **Artículo 8. Parámetros urbanísticos.**

1. Se permitirá, una sola caseta por parcela catastral.
2. Su superficie no superará los veinte metros cuadrados y la altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres metros y la máxima será de cuatro metros y cincuenta centímetros. 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, regulados en el Anexo I.
  - 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 cerámica tipo curva de colores tradicionales, con pendiente máxima del 40 %.
3. Sobresaliendo de la cubierta de la casa de aperos no se permitirá la instalación de chimenea, no pudiéndose colocar ningún elemento constructivo.
4. La planta será preferentemente cuadrada o rectangular.
5. La fachada deberá tener como revestimiento exterior enfoscado pintado de color ocre, o revestida de piedra vista de la zona. 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, plásticos, fibrocemento, etc., así como la utilización de cualquier tipo de residuo urbano.
6. En carpinterías y cerrajerías se autorizan los colores naturales como marrones y verdes o el propio de las maderas barnizadas.
7. 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.**

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.
- Acreditación del interesado: DNI del particular.
- Acreditación de la existencia de explotación agrícola o "huerto familiar".
- Memoria descriptiva y justificativa de la actuación.

Se deberá justificar el cumplimiento de la superficie máxima (20,00 m<sup>2</sup>), certificando la inexistencia de otras edificaciones en la 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 del emplazamiento de la parcela y del edificio en la parcela, acotando la distancia a linderos, a otros edificios, a caminos o veredas, carreteras, cauces y elementos arbóreos.
- Planos / croquis acotados a escala de plantas, alzados y secciones, para la completa definición de la construcción.
- Presupuesto detallado desglosado por capítulos y resumen general de presupuesto, firmado por la persona física o jurídica responsable.
- 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.

La solicitud de licencia se presentará en el Registro General del Ayuntamiento y/o a través de del procedimiento que regula el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

**Artículo 12. Normativa sobre cierres de parcela en suelo no urbanizable**

Los cierres de parcelas, con edificios de uso residencial, podrán ser de tapia tradicional a base de piedra, no se podrán emplear cerramientos prefabricados ni hormigón sin su posterior revestimiento adecuándolo a la zona en que se hallen, siempre que la altura máxima de coronación sea de 1 metro.

Se permitirán cierres hasta 2 metros, a base de vallados de madera, alambrada (no de espinos) y estacas, así como cierres vivos vegetales (setos), solos o combinados con los anteriores.

Si el cierre es a base de verjas metálicas, su altura máxima será de 2 metros, pudiendo incluir en ella una base de obra con una altura máxima de 0,50 metros realizado con cualquier material.



Los cierres de parcelas libres de edificación serán de una altura máxima de 2 metros y realizadas a base de alambradas (no de espino), estacas, cierres vivos vegetales o combinaciones de ellos.

Los cierres de fincas, en la colindancia con caminos o caminos públicos municipales se separarán de la alineación exterior de ellos una distancia no inferior de 1,50 metros o de 4,50 metros del eje del camino, cuando el cierre se efectúe con setos, estacas o vallados de madera. Sera de 3,50 metros del linde en todos los demás casos.

### **Artículo 13. Normativa sobre casas prefabricadas**

Las casas prefabricadas, sean móviles o no, deberán cumplir los parámetros urbanísticos del área o zona donde vayan a instalarse y cumplir las condiciones de la normativa de edificación, en especial la relativa a la adaptación al ambiente, paisaje y edificaciones del entorno. Deberán obtener licencia de obra y ser acompañadas del correspondiente proyecto.

### **Artículo 14. Normativa sobre caravanas, roulottes y similares**

Se prohíbe el estacionamiento e implantación de caravanas, roulottes y similares, con carácter permanente en todo el Municipio, salvo en los recintos autorizables (campamentos, campings, etc...).

### **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.

**Orxeta a 24 de junio de 2014**

**EL ALCALDE**

**Fdo.- José Vicente Ferriz Soriano**



ANEXO I

