



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE TERUEL
UNIDAD TÉCNICA DE URBANISMO

**ORDENANZA REGULADORA DE LA INSTALACIÓN DE PEQUEÑOS COBERTIZOS
AGRÍCOLAS PARA APEROS DE LABRANZA, EN EL SUELO CLASIFICADO COMO
NO URBANIZABLE Y URBANIZABLE NO PROGRAMADO EN EL PLAN GENERAL
DE ORDENACIÓN URBANA DE TERUEL**



Exposición de motivos.

La adaptación-revisión del Plan General de Ordenación Urbana vigente (en adelante PGOU) fue definitivamente aprobada por la Diputación General de Aragón el día 24 de enero de 1985.

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 las condiciones necesarias 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.

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 regulación posterior que permitan adoptar unos criterios generales de obligado cumplimiento para la ejecución de determinadas actuaciones, con un absoluto respeto del contenido del PGOU.

La Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, incluye como otros instrumentos de ordenación urbanística, la posibilidad de aprobar ordenanzas de edificación y urbanización, definiendo su alcance y limitaciones en los términos compatibles con el planeamiento.

En el caso del suelo no urbanizable, comúnmente conocido como rústico o rural, 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 esta clase de suelo. El PGOU vigente permite la instalación de pequeños cobertizos agrícolas, denominación más apropiada al verdadero sentido del uso del suelo, pero no contiene una regulación detallada de los criterios técnicos de implantación, 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.

Para este tipo de construcciones en el suelo no urbanizable, la legislación urbanística y la jurisprudencia es unánime al destacar la prohibición de usos como el residencial o el recreativo, quedando limitado exclusivamente su destino a los usos agrícolas y ganaderos, para el almacenamiento y guarda de aperos de labranza y animales, conforme a la propia naturaleza del suelo no urbanizable y a la necesidad de preservarlo de su transformación mediante dotación de servicios urbanísticos.

Con la aprobación de esta Ordenanza se pretende establecer estos criterios técnicos, de manera que dichas construcciones no pierdan su carácter eminentemente rural vinculado al uso agrícola 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 Teruel y el ejercicio de sus competencias urbanísticas respecto a la verificación de la construcción y uso de pequeños cobertizos agrícolas o edificaciones comúnmente denominadas "casetas" de almacenamiento de aperos de labranza, establecidas en el suelo no urbanizable de su Término Municipal.



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE TERUEL
UNIDAD TÉCNICA DE URBANISMO

De conformidad con lo anterior, el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza abarca el territorio del Término Municipal de Teruel, clasificado como Suelo No Urbanizable por el PGOU. También abarca los Sectores de Suelo Urbanizable No Programado en tanto no se proceda al inicio de su desarrollo urbanístico (Suelo Urbanizable No Delimitado conforme a la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón (en adelante LUA).

Artículo 2. Definición.

Se define como pequeño cobertizo agrícola, denominado comúnmente como “caseta”, “aprisco” o “cobijo” de almacenamiento de aperos de labranza, aquella pequeña construcción de carácter provisional y auxiliar, vinculada a la explotación agraria de la tierra.

La necesaria vinculación de la construcción del pequeño cobertizo agrícola a una explotación agraria determina el carácter provisional de la misma. De manera que, aunque estas instalaciones se construyan con elementos materiales propias de las construcciones permanentes, en el momento en el que cese la actividad agraria a la que está asociada deberá eliminarse dicho cobertizo o “caseta” de almacenamiento de aperos de labranza, restituyéndose la finca a su estado original.

A los efectos de esta Ordenanza se asimilan al concepto de “explotación agraria”, los denominados “huertos familiares” dedicados a la obtención de verduras, legumbres y frutales y las denominadas “explotaciones domésticas” destinadas a cubrir únicamente la tenencia de animales para el autoconsumo o el uso familiar.

Artículo 3. Usos.

Usos permitidos: Los cobertizos agrícolas tendrán como usos exclusivos:

- 1.- La de guarda de aperos y útiles de labranza de uso agrario.
- 2.- La tenencia de animales para el autoconsumo o el uso familiar, siempre que tengan la consideración de explotaciones domésticas agropecuarias y no tengan la consideración de núcleo zoológico, conforme a la normativa sectorial.

Usos prohibidos y en ningún caso compatibles: 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, igualmente la dotación de servicios tales como: conexión a la red eléctrica, red de agua, red de alcantarillado, red de telecomunicaciones, placas solares, antenas de televisión, fosas sépticas u otros sistemas de depuración de aguas, así como la extensión de dichas redes de servicios.

Artículo 4. Condiciones generales de edificación.

Conforme establece la normativa contenida en el PGOU, las condiciones generales de edificación son las siguientes:

1. Acceso: Los edificios deberán tener acceso rodado mediante carretera, camino público existente o camino de nuevo trazado que en este caso deberá proyectarse por el promotor de la actuación. La apertura de nuevos accesos y caminos estará sujeta a la previa autorización municipal o título habilitante urbanístico 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.



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE TERUEL
UNIDAD TÉCNICA DE URBANISMO

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 recogida y 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 mediante traslado hasta un vertedero público autorizado o contenedores de residuos sólidos urbanos, de los residuos sólidos que se generen.

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 acabado de fachada, prohibiéndose las medianeras y fachadas inacabadas, y se tratarán con materiales y colores en tonos marrón, ocre, verdes o revestidas de piedra vista de la zona. Queda prohibido el empleo de alicatados o piezas cerámicas, ladrillo visto o sin revestir, bloque de hormigón visto, chapa metálica sin pintar, plásticos, fibrocemento, así como la utilización de cualquier tipo de residuo urbano. En carpinterías y cerrajerías se autorizan los colores naturales como marrones y verdes o el propio de las maderas barnizadas.

c) Las cubiertas inclinadas tendrán un acabado con teja cerámica curva o de material asimilable, en colores rojizo, marrón u ocre, en concordancia con el de la tierra donde se emplacen. Se prohíbe expresamente la teja de cemento gris o negra y el fibrocemento.

d) Está prohibida la utilización de contenedores metálicos, remolques o similares, como los que se utilizan para el transporte de mercancías con camión, aún cuando se pretenda camuflar en el tratamiento exterior de sus paredes.

e) Para el almacenamiento de útiles y aperos de labranza también cumplen esta función la instalación de pequeños cobertizos de madera y metálicos en colores verde o marrón, que se comercializan expresamente para el uso que regula esta ordenanza.

Artículo 5. Condiciones específicas.

1.- Se permitirá, una sola “caseta” por parcela catastral. No procederá autorizar la instalación-construcción cuando existan sobre la parcela otras construcciones.

2.- Parcela mínima: la parcela catastral existente. Cuando la superficie de las parcelas catastrales sea inferior a la unidad mínima de cultivo, conforme a legislación agraria, no podrán ser objeto de divisiones o segregaciones en ningún caso. Cuando la superficie de las parcelas catastrales sea superior no podrán ser objeto de segregación para dar lugar a parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo, conforme a la legislación agraria.



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE TERUEL
UNIDAD TÉCNICA DE URBANISMO

3.- Separación a linderos: respecto de los caminos públicos, la instalación o construcción de cobertizos o "casetas" se separará como mínimo: cinco (5,00) metros del límite exterior de la cuneta, desmonte y terraplén en los tramos del camino con esta configuración y, en cualquier caso, se separarán como mínimo diez (10,00) metros medidos desde el eje del camino; y tres (3,00) metros de los linderos de las fincas colindantes. Cuando existan acequias de la Comunidad de Regantes, además de respetar las distancias anteriores, la distancia mínima será igual que el ancho del cauce de la acequia, con un mínimo de un (1,00) metro del borde exterior de la acequia.

En cualquier caso las obras deberán situarse fuera de las zonas de afección o de dominio de otras Administraciones u organismos concurrentes (cauces, riberas y márgenes, carreteras, caminos rurales y vías pecuarias, líneas eléctricas, zonas arqueológicas, etc.).

4.- La superficie total cubierta, abierta y/o cerrada, no superará:

- Dieciséis (16,00) metros cuadrados cuando la parcela catastral tenga una superficie igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados.
- Nueve (9,00) metros cuadrados cuando la parcela catastral tenga una superficie igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados e inferior a mil (1.000) metros cuadrados.
- Cuatro (4,00) metros cuadrados cuando la parcela catastral tenga una superficie inferior a quinientos (500) metros cuadrados.

5.- La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales, medida desde la rasante del suelo hasta la parte exterior superior del alero, será de tres (3,00) metros y la máxima de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50) medida exteriormente hasta la cornisa de coronación.

6.- La pendiente máxima de la cubierta será del 40 %. Sobre el plano exterior de la cubierta no se permite ningún elemento constructivo ni instalación.

7.- Queda prohibida la construcción de otros anexos o adosados que aumenten las superficies indicadas, tales como porches, barbacoas, leñeros, piscinas, etc.

8.- Sólo se permite la pavimentación con acabado de mortero de cemento u hormigón en una banda perimetral a la edificación de un (1,00) metro de ancho como máximo.

En cualquier caso, se deberá cumplir con lo dispuesto en la legislación sectorial específica, de aguas, de carreteras, de vías pecuarias, del sector eléctrico, así como cualquiera otra que fuera aplicable o que las sustituya o modifique.

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.

Artículo 7. Autorización municipal o título habilitante.

Al ser una instalación vinculada a la explotación agrícola, las tierras deberán estar en cultivo o iniciar su acondicionamiento para la actividad agraria a la hora de obtener la autorización municipal o título habilitante y mantenerse así durante el uso de la misma, siendo obligatoria la



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE TERUEL
UNIDAD TÉCNICA DE URBANISMO

eliminación del cobertizo o “caseta” para almacenamiento de aperos de labranza y cualquier otra instalación una vez que la explotación agrícola o actividad agraria cese.

Artículo 8. Título habilitante de naturaleza urbanística.

La realización de las obras que tengan por finalidad la construcción o instalación de un pequeño cobertizo agrícola está sujeta a la previa presentación de la correspondiente declaración responsable, que deberá ir acompañada de la siguiente documentación y con el siguiente contenido:

- 1.- Manifestación de la existencia de explotación agrícola (“huerto familiar”) o ganadera de explotación doméstica .
- 2.- Compromiso de mantener el cultivo y la actividad agraria durante el uso del cobertizo o “caseta” para almacenamiento de aperos de labranza y a proceder a su retirada y completa demolición en el caso de cese del cultivo, la actividad agrícola o “huerto familiar”.
- 3.- Memoria descriptiva y justificativa de la actuación.
- 4.- Certificado técnico que deberá tener el siguiente contenido y deberá ir acompañado de la siguiente documentación en el que se justifique:
 - El cumplimiento de dimensiones y superficie máxima, inexistencia de otras edificaciones en la parcela, parámetros de altura, distancia a caminos públicos, a linderos, a cauces fluviales y barrancos, a carreteras, a vías pecuarias, a líneas eléctricas, a desmontes y terraplenes.
 - El tratamiento previsto con referencia a materiales de fachadas, cubiertas, carpinterías.
 - Medidas específicas que contribuyan a la integración paisajística de la edificación con el entorno, en relación con el emplazamiento en la parcela, materiales a utilizar, implantación de elementos arbóreos, etc.
 - Plano del emplazamiento de la parcela y del edificio en la parcela, indicando y acotando la distancia a linderos, a caminos o veredas, a carreteras, a cauces y barrancos, a líneas eléctricas, a desmontes y terraplenes, los elementos arbóreos, la referencia catastral de la parcela y las colindantes.
 - Planos / croquis acotados a escala de plantas, alzados y secciones, para la completa definición de la construcción.
- 5.- 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 y arbolado existentes, en caso de que las hubiere.
- 6.- En el caso de que, además, se vaya a utilizar la edificación para guarda o tenencia de animales, en los términos autorizados por la presente ordenanza, el certificado técnico se podrá sustituir por la aportación de la Memoria de Actividad necesaria para obtener, con carácter previo, la preceptiva licencia ambiental o de apertura que fuera exigible en cada caso.

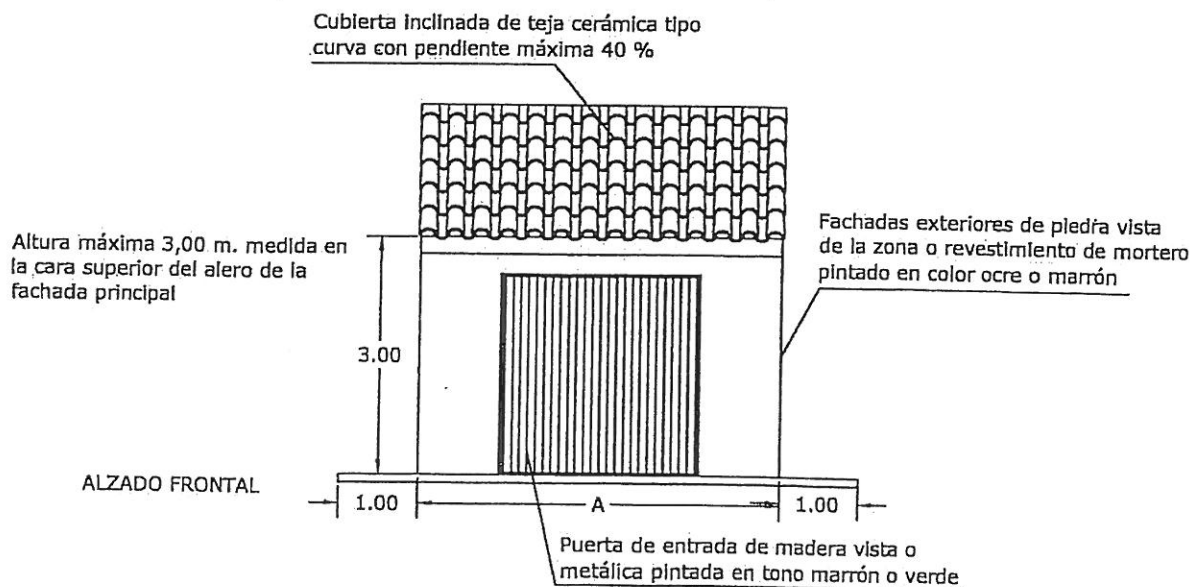
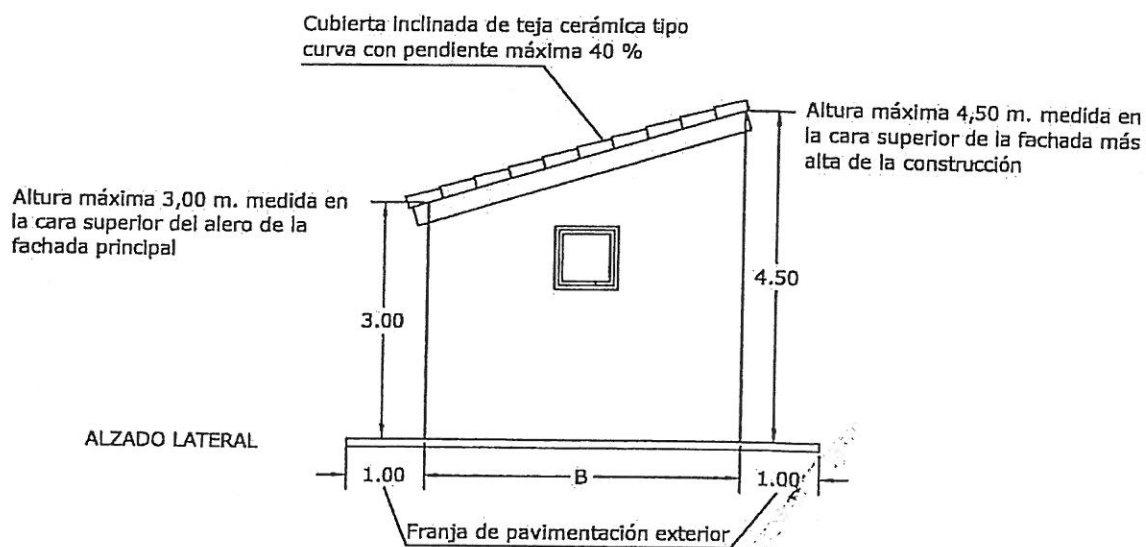
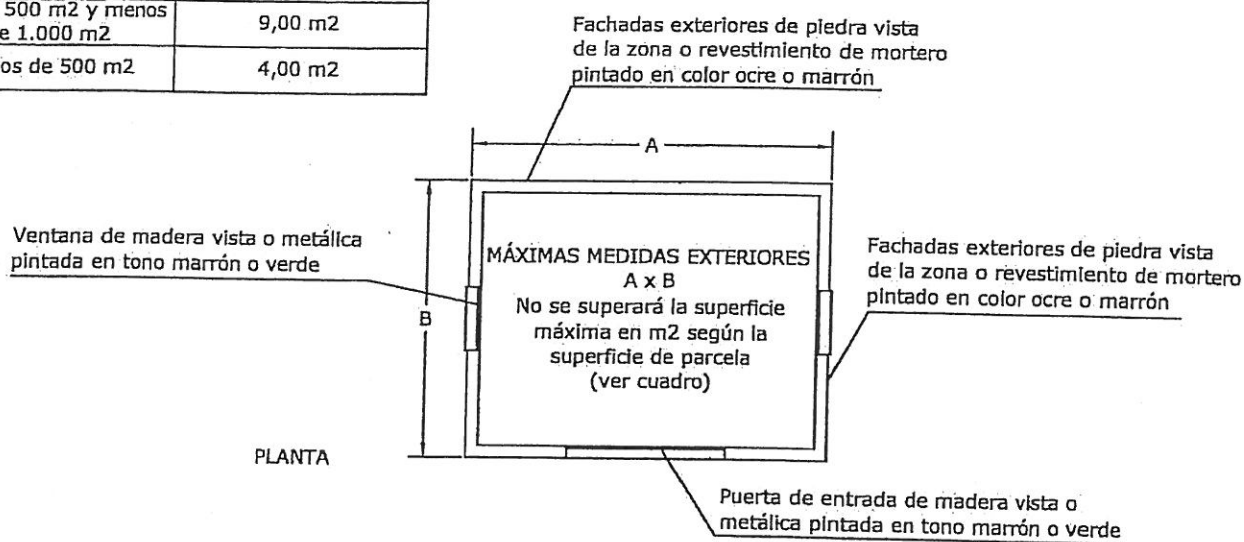
DISPOSICIÓN ADICIONAL.-

Quedan obligados al cumplimiento de la presente Ordenanza aquellos interesados que, tras la entrada en vigor de la Ordenanza, tengan que legalizar urbanísticamente este tipo de construcciones ejecutadas con anterioridad sin las preceptivas autorizaciones urbanísticas; siempre que respondan a la tipología y usos permitidos.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez hayan transcurrido quince días contados desde el siguiente al de la publicación de su texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia, sin que el Estado y las Comunidades Autónomas hayan ejercido las facultades de requerimiento previstas en la Ley.

SUPERFICIE PARCELA CATASTRAL m ²	SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA m ²
más de 1.000 m ²	16,00 m ²
más de 500 m ² y menos de 1.000 m ²	9,00 m ²
menos de 500 m ²	4,00 m ²



ORDENANZA- ANEXO I

MODELO TIPO DE "CASETA" ALMACENAMIENTO DE APEROS DE LABRANZA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TERUEL. Gerencia Municipal de Urbanismo



Excmo. Ayuntamiento de Teruel

SECRETARÍA GENERAL

Diligencia.- Que se extiende para hacer constar que el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 6 de octubre de 2014, aprobó definitivamente la Ordenanza Municipal Reguladora de la Instalación de Pequeños Cobertizos Agrícolas para Aperos de Labranza en Suelo clasificado como No Urbanizable por el PGOU en el municipio de Teruel, en el seno del expediente administrativo nº 34/2014/Planeamiento, instruido por la Gerencia Municipal de Urbanismo. Su texto fue publicado, íntegramente, en el Boletín Oficial de la Provincia nº 202/2014, de 23 de octubre, habiendo entrado en vigor el día 12 de noviembre de 2014.

En Teruel, a 13 de noviembre de 2014.

El Secretario General



Ricardo Mongay Lancina