

ORDENANZA REGULADORA DE INSTALACIÓNS PARA APEIROS DE LABRANZA NO CLASIFICADO DE SOLO RÚSTICO NO TERMO MUNICIPAL DE OLEIROS.

Exposición de motivos:

O Plan Xeral de Ordenación Municipal foi aprobado definitiva e parcialmente pola Xunta de Galicia, Orde da COTOPT de 11.03.2009, publicándose no BOP nº 75 de data 02.04.2009 e DOG nº 81 de 28.04.2009. Completouse a aprobación definitiva por Orde de 11.12.2014 publicado no DOG nº 16 de 26.01.2015 e BOP de 12.02.2015.

O PXOM regula nos artigos do 138 ao 146 ambos inclusive, as ordenanzas do solo rústico de protección ordinaria (ordenanza nº 9) e as ordenanzas de solo rústico de especial protección (ordenanzas nº 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17). Os usos establecidos para estas categorías de solo adaptáronse ao establecido na Lei 9/2002 de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, ao amparo da cal aprobouse definitivamente o plan xeral, sendo incluso mais restritivos, ao non permitirse - en termos xerais - ningún tipo de edificación e instalación en ámbitos de especial protección e no ámbito de solo rústico ordinario limitábase excepcionalmente a construcións e instalación agrícolas destinadas ao apoio de explotacións hortícolas, ao apoio da gandería ou á extracción da madeira, e ao apoio da xestión e a explotación forestal.

A actual Lei 2/2016 do solo de Galicia, introduciu novidades nos usos do solo rústico de maneira que contempla exclusivamente unha relación de usos para este tipo de solo, limitando desde o punto de vista urbanístico da mesma maneira o uso do solo rústico de especial protección, con independencia de súa categoría, e o do solo rústico de protección ordinaria, ao entender que todo o solo rústico é merecedor de ser salvagardado de usos que non sexan consubstanciais con seu carácter ou que poidan dispoñer doutro emprazamento. Así o artigo 35 sobre usos e actividades en solo rústico permite entre outros, a posibilidade de “construcións e instalacións agrícolas en xeral, tales como as destinadas ao apoio das explotacións hortícolas ..”

A Disposición transitoria primeira da Lei 2/2016 en relación co planeamento xeral aprobado definitivamente e adaptado á Lei 9/2002, de 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, dispón que conservará súa vixencia ata súa revisión ou adaptación á mesma, mantendo para o solo rústico a vixencia das categorías de solo contempladas no planeamento respectivo, pero aplicándolles os usos contemplados na nova lei ou os usos regulados no art. 35 da mesma.

O Decreto 143/2016 de 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016 de 10 de febreiro do solo de Galicia na súa Disposición transitoria segunda de desenvolvemento da disposición transitoria primeira da Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do solo de Galicia despexa calquera dúbida sobre os usos do solo rústico nos municipios con PXOM adaptado, ao dicir que ao solo rústico se lle aplicará o disposto na Lei 2/2016, de 10 de febreiro, para o solo rústico, mantendo, en todo caso, a vixencia das categorías de solo contidas no planeamento respectivo.

En consecuencia, o réxime transitorio do solo rústico dos municipios con planeamento adaptado á Lei 9/2002 será, directamente, o previsto na Lei 2/2016, de 10 de febreiro, e neste regulamento, sen que resulten aplicables as maiores limitacións que, no seu caso, puidesen establecerse no planeamento, que resultan derogadas pola Lei 2/2016, de 10 de febreiro, manténdose polo contrario plenamente en vigor as categorías de solo rústico que se recollan nos planeamentos respectivos.

Por isto conclúese que os usos regulados nas ordenanzas 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 do plan xeral quedaron afectadas pola Lei 2/2016 e o Decreto 143/2016, abríndose a posibilidade de construcións e instalacións destinadas ao apoio da actividades agrícolas/hortícolas en todas as categorías de solo rústico.

En canto aos procedementos para implantar os usos admisibles en solo rústico, a lei, con carácter xeral, suprime a necesidade de obter autorización urbanística autonómica sendo suficiente co título habilitante municipal, excepto os tres supostos de construcións destinadas a usos residenciais vinculados ás explotacións agropecuarias, as que alberguen actividades complementarias de primeira transformación de produtos do sector primario e as construcións destinadas a usos turísticos e os equipamentos ou dotacións.

O artigo 46 Decreto 143/2016, establece que os propietarios de terreos clasificados como solo rústico terán o dereito a usar, desfrutar e dispoñer deles de conformidade coa súa natureza e seu destino rústico. Para instalacións no solo rústico a xurisprudencia é unánime ao destacar a prohibición do uso residencial quedando limitado e vinculado exclusivamente a seu destino de uso agrícolas e gandeiro conforme á propia natureza do solo rústico e á necesidade de preservalo de súa transformación mediante dotación de servizos urbanísticos.

Á vista da nova normativa urbanística, obsérvase un incremento de solicitudes para a instalación de “casetas” de almacenamento de apeiros de labranza, como elemento asociado -actualmente en Oleiros- mais a unha actividade de tempo libre que a unha actividade de explotación agraria propiamente dita.

Preocupa ao Concello a proliferación de pequenas construcións no solo rústico ao amparo da normativa autonómica que non diferencia tipoloxías de municipios en función do desenvolvemento urbano ou rural poida alterar a paisaxe de Oleiros con galpóns e edificacións auxiliares que tanto costou no seu día erradicar.

O plan xeral regula no art. 114, as condicións xerais de estética e integración ambiental co obxecto de obter os mellores resultados na imaxe tanto dos núcleos como no territorio, podendo denegar ou condicionar as actuacións que resulten antiestéticas, inconvintes ou lesivas para a imaxe do municipio. De aí que ao amparo das mesmas se regule a través desta ordenanza a implantación desas instalacións uniformando dimensións, cores, materiais e ubicación con respecto á parcela de maneira que harmonicen coa paisaxe de Oleiros. Con esta ordenanza preténdese establecer os criterios técnicos de maneira que ditas instalacións non perdan seu carácter eminentemente rural vinculado ao uso do solo rústico e se minimice, en canto sexa posible, seu impacto no entorno que as rodea.

Artigo 1.- Obxecto e ámbito de aplicación.

A presente ordenanza regula a actuación do Concello de Oleiros e o exercizo de súas competencias urbanísticas respecto da verificación da instalación de casetas de almacenamento de apeiros de labranza, establecidas no solo rústico de seu termo municipal.

De conformidade co anterior, o ámbito de aplicación da presente ordenanza abarca o territorio do termo municipal clasificado como solo rústico polo PXOM. Tamén abarca os sectores de solo urbanizable en tanto non se proceda ao inicio do desenvolvemento urbanístico.

Aos efectos desta ordenanza enténdese por inicio de desenvolvemento urbanístico a aprobación definitiva do correspondente instrumento de planeamento.

As instalacións autorizadas no solo urbanizable terán carácter provisional e non darán dereito a indemnización ningunha. Requírese que a finca onde se pretenda instalar estea inscrita previamente no Rexistro da Propiedade.

Artigo 2.- Definición.

O coñecido comunmente como “caseta” aos efectos desta ordenanza, defínese como a pequena instalación agrícola de carácter provisional, auxiliar e portátil para o almacenamento de apeiros de labranza para facilitar o uso, desfrute e disposición do solo rústico de conformidade coa súa natureza e destino.

As instalacións de casetas para apeiros de labranza quedan vinculadas á actividade de agraria, tendo este carácter os denominados hortos familiares dedicados á obtención de verduras, legumes, froitas consideradas “explotacións domésticas”.

Esta ordenanza non é de aplicación ás edificacións ou outros tipo de instalacións vinculadas a explotacións agrícolas.

Artigo 3.- Usos.

A instalación agrícola terá como uso exclusivo a de garda de apeiros e útiles de uso agrario.

Usos prohibidos e en ningún caso compatibles:

En ningún caso poderán destinarse estas edificacións para uso de vivenda ou recreo, polo que queda terminantemente prohibida a instalación de cociñas, baños u outros usos propios de vivendas e igualmente a dotación de servizos tales como: conexión á rede eléctrica, rede de subministro de auga, rede de sumidoiro, gas, rede de telecomunicacións, placas solares, antenas de televisión, fosas sépticas u outros sistemas de depuración de augas, así como a extensión de ditas redes de servizos.

Queda prohibida a instalación doutros anexos ou adosados que aumenten a superficie indicada, tales como toldos, porches, leñeiros, piscinas, marquesiñas, pérgolas, barbacoas, etc.

Artigo 4.- Características das instalacións.

A instalación haberá de adaptarse ao ambiente rural no que se sitúen. Para isto deberá cumprir coas seguintes condicións:

1.- Tipoloxía: Deberá adaptarse á que se concreta na documentación gráfica da presente ordenanza ANEXO I. Trátase de instalación tipo que se comercializan expresamente para o uso que regula esta ordenanza.

Non se permiten casetas tipo edificación ou construídas con elementos de albanelería.

Está prohibida a utilización de auto caravanas, caravanas ou similares, contedores metálicos, remolques ou similares, como os que se utilizan para transporte de mercancías con camión, ou como as que se usan como casetas de obras públicas ou durante a construción e venda inmobiliaria.

2.- Materiais: Admítense instalacións en madeira e en resina.

3.- Cores: As de madeira, na súa cor natural ou vernizadas en cor madeira. Para as de resina admítense a cor verde escuro, gris e as marrón escuro.

4.- Cuberta: Será tipo inclinado a dúas augas. A pendente mínima será de 20º e a máxima de 35º. Sobre o plano exterior da cuberta non se permite ningunha instalación.

5.- Dimensións máximas: A instalación non pode superar os 1'30 m² ocupados. O UNICO OCO DE VENTILACIÓN NATURAL E ILUMINACIÓN SERA O DA PORTA

Artigo 5.- Condicións específicas.

1.- Cando a topografía do terreo esixa para a implantación da instalación a realización de movementos de terra, estes non poderán dar lugar a desmontes ou terrapléns de altura superior a 40 cm compensando a terra do desmonte co recheo necesario para a explanación imprescindible requirida para a instalación da caseta. Resolverase ataludando o terreo natural non permitíndose elementos de contención.

Co cumprimento destas condicións considérase movemento superficial das terras para levar a cabo actuacións directamente vinculadas coa explotación agraria e en consecuencia non estará suxeito a licencia.

A caseta instalarse sobre o terreo sen ningún tipo de base. Tampouco se permite a pavimentación con ningún tipo de acabado para acceso, aparcamento ou formación de banda perimetral á caseta.

2.- Permitirase unha soa caseta por parcela catastral. Non procederá autorizar a instalación cando existan sobre a parcela outras construcións.

Parcela mínima: A parcela catastral existente cando a superficie das parcelas catastrais sexa inferior á unidade mínima de cultivo, conforme á lexislación agraria, non poderá ser obxecto de divisións ou segregacións en ningún caso. Cando a superficie das parcelas catastrais sexa superior non poderá ser obxecto de segregación para dar lugar a parcelas inferiores á unidade mínima de cultivo, conforme á lexislación agraria.

3.- De advertirse que si transcorrido un ano desde a instalación se comprobara que non se destina ao fin regulado nesta ordenanza, procederase á retirada da mesma, previo requirimento ao titular.

Artigo 6.- Emprazamento.

A edificación situarase naqueles lugares da parcela nos que a incidencia na paisaxe sexa a menor posible. En determinados casos, por razóns xustificadas de acomodación á paisaxe o Concello poderá esixir a plantación de elementos arborados que axuden á integración paisaxística.

Separación a lindeiros: Instalarase como mínimo a cinco metros (5) de calquera lindeiro da finca, entendéndose por tal a parcela catastral.

En calquera caso deberá instalarse fóra das zonas de afección ou de dominio doutras administracións ou organismos concorrentes salvo informe favorable emitido polas mesmas.

Artigo 7.- Título habilitante de natureza urbanística.

1.- A instalación das casetas para apeiros de labranzas está suxeita á presentación de comunicación previa ao Concello cunha antelación mínima de quinze días hábiles á data na que pretenda comezar súa instalación. A comunicación haberá de ir acompañada da seguinte documentación:

a) Datos identificativos da persoa física ou xurídica promotora e, no seu caso, de quen a represente, así como un enderezo a efectos de notificacións. Presumirase dono da instalación ao promotor, de non ser así deberá facelo constar aportando os datos do que debe figurar como titular.

b) Descrición técnica e gráfica das características da instalación que deberá adaptarse ás establecidas nesta ordenanza acompañada do correspondente presuposto da instalación e do desmonte de terras no seu caso.

c) Título de propiedade e no seu caso (arrendatarios, usuarios) ou título que ampare a posesión da parcela. No suposto de solos urbanizables deberá acreditarse a inscrición rexistral da parcela.

d) Documentación fotográfica relativa ao modelo de instalación prefabricada que se pretende instalar.

e) Plano do PXOM e plano catastral da parcela na que se pretende a instalación da caseta.

f) Plano de emprazamento da parcela indicando e acoutando a distancia a lindeiros, a camiño, desmonte e terrapléns, existencia de elementos arbóreos.

g) Manifestación expresa de que a comunicación previa presentada cumpre en todos seus extremos relativos ás condicións establecidas nesta ordenanza para a instalación da caseta.

h) No suposto de instalación no solo urbanizable, renuncia ao valor expropiatorio ou indemnización e compromiso de retirada coa aprobación definitiva do planeamento de desenvolvemento.

i) Copia das autorizacións, concesións administrativas ou informes sectoriais cando foran legalmente esixibles ao solicitante, ou acreditación de que se solicitou seu outorgamento. A estes efectos, no caso de non terse emitido os informes no prazo legalmente establecido, acreditarase tal circunstancia.

j) Xustificante de pago dos tributos municipais que resulten preceptivos.

k) Data de inicio e finalización dos labores para a instalación da caseta.

l) Constitución de fianza por importe de 200€.

2.- A fianza responderá da retirada da caseta no suposto de que se instalara sen cumprir coas condicións establecidas na presente ordenanza. Dentro do prazo de 6 meses desde o inicio das actuacións e inspeccionada a instalación comprobándose que cumpre cos requisitos establecidos, procederase á devolución da mesma.

3.- No solo rústico de especial protección será necesario obter previamente a autorización, ou o informe favorable do órgano que teña a competencia sectorial correspondente, ou no seu caso acreditación da declaración responsable, con carácter previo á presentación da comunicación previa.

4.- Con carácter xeral, os efectos da comunicación previa produciranse no prazo de quinze días hábiles desde a recepción da mesma no Rexistro Municipal do Concello, sempre que vaia acompañada de toda a documentación e cumpra cos requisitos esixidos nesta ordenanza.

A inexactitude, falsidade ou omisión en calquera dato, manifestación ou documento que se acompañe ou incorpore a unha comunicación previa ou a súa non presentación, determinará a imposibilidade de iniciar as actuacións no prazo de 15 días antes sinalado.

Artigo 8.- Base de datos de comunicacións previas en materia de instalación para apeiros de labranza.

O Concello levará unha base de datos de instalacións de apeiros de labranza na que se farán constar os datos identificativos do titular da instalación, parcela catastral onde estea instalada, conformidade da documentación presentada e inspeccións realizadas.

Calquera cambio nos datos identificativos do titular e os referidos á instalación deberán ser comunicados ao Concello para súa anotación.

Artigo 9.- Obrigas do titular.

- Conservar e manter a caseta en condicións estéticas aceptables.
- Dispoñer, ao pé da mesma, de copia selada da comunicación previa.

Artigo 10.- No non previsto nesta ordenanza respecto ao procedemento de tramitación da comunicación previa, control e inspección, sancións e reposición da legalidade estarase ao disposto na Lei 2/2016 do solo de Galicia, a seu Regulamento aprobado por Decreto 143/2016 e en aplicación destas disposicións á ordenanza reguladora do procedemento de tramitación de títulos habilitantes para actividades e obras a executar no termo municipal que ao efecto poidan aprobarse.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA.-

A presente ordenanza entrará en vigor unha vez transcorran quinze días contados desde o seguinte ao de publicación de seu texto íntegro no Boletín Oficial da Provincia, sen que o Estado e a Comunidade Autónoma exerzan as facultades de requirimento previstas na lei.

ANEXO FOTOGRAFICO EXEMPLO DE CASETA.

Dimensión aprox 128x94

