

## **ADMINISTRACIÓN LOCAL**

COÍN

### **Anuncio**

Habiéndose aprobado con carácter definitivo en acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25 de abril de 2018, la Ordenanza Municipal Reguladora de Almacenes de Aperos y Maquinaria Agrícola, se procede a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del texto íntegro definitivamente aprobado y que es del siguiente tenor literal:

**«ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA CONSTRUCCIÓN DE “ALMACENES DE APEROS Y MAQUINARÍA AGRÍCOLA” Y DE OTRO TIPO DE CONSTRUCCIONES DE MENOR ENTIDAD, VINCULADAS A LA ACTIVIDAD AGROPECUARIA, EN EL SUELO CLASIFICADO COMO NO URBANIZABLE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE COÍN**

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Plan General de Ordenación Urbana de Coín fue aprobado definitivamente el 17 de diciembre de 1997, en sesión 7/97, por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Delegación en Málaga de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía (acuerdo publicado en el *BOP Málaga* 2 de febrero de 1998). La publicación completa del articulado de las normas del citado Plan General es del 26 de julio de 2011 (*BOP Málaga* número 142).

La adaptación parcial del PGOU a la LOUA, conforme al Decreto 11/2008, de 22 de enero, fue aprobada en sesión plenaria el día 10 de febrero de 2011, publicándose dicho acuerdo plenario y el texto articulado del documento de adaptación parcial el 26 de julio de 2011 (*BOP Málaga* número 142).

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, dentro de las actuaciones más características y tradicionales encontramos la instalación de los denominadas “almacenes de aperos y maquinaria agrícola” además de “varios tipos de construcciones de menor entidad”, como elementos asociados a la actividad agraria desarrollada en el suelo de esta clase. El PGOU aprobado permite su edificación, 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 y el ejercicio de sus competencias urbanísticas respecto a la verificación de la construcción y uso de las edificaciones denominadas “almacenes de aperos y maquinaria agrícola”, además de “varios tipos de construcciones de menor entidad”, todas ellas vinculadas a la actividad agropecuaria 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 clasificado como suelo no urbanizable.

#### Artículo 2. *Definiciones*

Se definen:

1. Almacenes de aperos y maquinaria agrícola: Es una construcción de carácter provisional y auxiliar, destinada al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, cuadras, establos, vaquerías, etc.
2. Pequeños cobertizos para aperos: Es una pequeña construcción de carácter provisional y auxiliar, vinculada a la explotación agropecuaria.
3. Casetas de instalaciones: Es una pequeña construcción de carácter provisional y auxiliar, vinculada a la explotación agropecuaria y destinada a contener instalaciones tales como captación de agua, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc.
4. Aljibes o depósitos: Es una construcción de carácter provisional y auxiliar, vinculada a la explotación agropecuaria, destinada al almacenamiento de agua para riego y vinculada a instalaciones tales como acequias, captación de agua, riego por goteo, etc.

Su carácter provisional supone la necesidad de que la construcción se encuentre asociada a una explotación agropecuaria. De este modo, aunque estas instalaciones se construyan con elementos materiales de las construcciones permanentes, en el momento en el que cese la actividad agropecuaria asociada deberá eliminarse la construcción ubicada en la finca.

#### Artículo 3. *Usos*

Las construcciones anteriormente definidas tendrán un uso exclusivo agropecuario, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 52 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. En ningún caso podrán destinarse estas edificaciones para uso de vivienda o recreo, por lo que quedan terminantemente prohibidas las divisiones interiores, la instalación de cocinas, baños u otros usos propios de las viviendas.

Como excepción, solamente en los almacenes de aperos y maquinaria agrícola se permitirá la instalación de un pequeño aseo para cubrir las necesidades higiénicas del agricultor, la evacuación de aguas fecales habrá de hacerse mediante un sistema de depuración compacto autónomo homologado. El aseo podrá contar como máximo con un inodoro, un lavabo con pedestal y un plato de ducha. Los aparatos sanitarios serán de modelos básicos y color blanco.

Asimismo, se permitirá una toma de agua para limpieza así como la instalación de un punto de luz y una toma de corriente para toda la construcción. Se podrán autorizar instalaciones de mayor entidad, de manera justificada, en caso que la explotación agropecuaria lo requiera.

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

Además de las condiciones generales de edificación en el suelo clasificado como no urbanizable establecidas en el artículo 410 del PGOU de Coin, se habrán de cumplir las siguientes condiciones:

1. Acceso: Las parcelas y construcciones, deberán contar con acceso rodado en condiciones de seguridad. La apertura de nuevos caminos estará sujeta a la previa obtención de licencia urbanística y deberá justificarse en función de las necesidades de la explotación agropecuaria.
2. Movimientos de tierras: Cuando la topografía del terreno exija para la implantación de la construcción la realización de movimientos de tierras, éstos no podrán dar lugar a desmontes de altura mayor de 1 metro. En caso de que se realicen terraplenes, estos se resolverán con taludes que no superen la proporción 1:3 o con muros de contención de altura inferior a 2,5 metros. Los terraplenes deberán ajardinarse y los muros de contención pintados con colores acordes con el entorno en el caso de que sean de hormigón. Estas actuaciones se limitarán a la zona donde se ubique la construcción, sin que se pueda modificar la topografía del resto de la parcela.
3. Protección del arbolado: Las obras no podrán conllevar la tala del arbolado con una superficie superior a la resultante de multiplicar 1,10 por la superficie de la edificación, debiendo conservarse integrados en el espacio no edificado de la parcela. Las construcciones se adaptarán a las condiciones naturales del terreno y en ningún caso deberán poner en peligro, por desaparición total o parcial o por ocultamiento la existencia de hitos del relieve (escarpes, conjuntos rocosos, etc.) o de vegetación (árboles de especial singularidad en el paisaje).

#### Artículo 5. *Condiciones específicas de edificación*

Además de las condiciones particulares de edificación de las obras o instalaciones anejas a la explotación de recursos vivos, establecidas en el artículo 426 del PGOU de Coín, se habrán de cumplir las siguientes condiciones específicas:

- a) La medición de las diferentes alturas máximas establecidas en el artículo 426 del PGOU se realizará desde el punto más bajo del terreno natural que delimita la construcción hasta la cumbrera.
- b) No se permite la realización de construcciones anexas tipo porche, ni la pavimentación del terreno natural, limitándose a la realización de un acerado perimetral de 1 metro de anchura máxima.
- c) No se permite la realización de divisiones interiores ni de altillos, quedando prohibido el aprovechamiento del bajo cubierta, en caso de existir.
- d) Las casetas de instalaciones tendrán unas dimensiones adecuadas a la instalación que contengan. Si sus dimensiones son inferiores a 1,50 metros de anchura y de fondo; y su altura es inferior a los 2 metros, se podrán considerar como espacios no utilizables y por lo tanto quedarán exceptuados de cumplir la distancia de separación de 500 metros a núcleos urbanos.
- e) Los aljibes tendrán una dimensión máxima de lámina de agua de 25 m<sup>2</sup> si se ubican en parcelas de superficie inferior a los 2.500 m<sup>2</sup> y una dimensión máxima de lámina de agua de 65 m<sup>2</sup> si se ubican en parcelas de superficie superior a los 2.500 m<sup>2</sup>, todo ello sin perjuicio de lo establecido en el resto de los artículos del PGOU de Coín. Los aljibes se cubrirán con forjado y tierra por razones de seguridad, debiendo quedar vallados con malla de simple torsión en todo su perímetro. En superficie solo se permitirá la ejecución de depósitos de chapa de acero ondulada. Con carácter general, los aljibes o depósitos se ubicarán lejos del resto de las construcciones existentes en la parcela, salvo de las casetas de instalaciones.

#### Artículo 6. *Emplazamiento*

Las construcciones se situarán 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 construcciones.

#### Artículo 7. *Separaciones mínimas*

Las construcciones deberán situarse, siempre que sea posible, fuera de las zonas de afectación 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 construcción o unidad edificatoria por explotación agropecuaria, aunque la explotación esté compuesta de varias fincas registrales o parcelas catastrales, con independencia de su titularidad.

2. La explotación agropecuaria deberá estar formada, al menos, por una finca registral o una parcela catastral.

3. Queda prohibida la construcción de otros anexos o adosados que aumenten las superficies indicadas en el PGOU de Coín. Se exceptúan las pequeñas casetas de instalaciones de dimensiones 1,50 x 1,50 x 2,00 metros, indicadas en el artículo 5.d) y los aljibes o depósitos.

4. Quedan prohibidos los sótanos o la ejecución de forjados sanitarios que puedan dar lugar a la ejecución de futuros sótanos.

5. Se habrá de justificar mediante certificado emitido por técnico competente, la necesidad de la construcción en base a la explotación agropecuaria a vinculada. En el caso de las aljibes o depósitos, se habrá de justificar además, la necesidad de almacenamiento y la procedencia del agua de riego.

#### Artículo 9. *Condiciones estéticas*

1. En virtud de lo establecido en el artículo 426.7 del PGOU de Coín, las condiciones estéticas y paisajísticas serán las siguientes:

- a) Las instalaciones de cuadras, establos, vaquerías, etc., se arbolarán perimetralmente, para reducir el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.
- b) La cubierta será inclinada en general.
- c) Los paramentos exteriores en general, se enfoscarán y encalarán, prohibiéndose revestimientos cerámicos de tipo azulejo o ladrillo visto en grandes superficies, restringiéndose su uso a simples recercados de huecos.
- d) La edificación se adecuará a las constantes tipológicas de los cortijos de la comarca

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

- a) Las calidades de las construcciones habrán de ser acordes con el uso agropecuario
- b) Todas las paredes tendrán tratamiento de fachada, prohibiéndose las medianeras, y se tratarán con materiales y colores adecuados al entorno y a la actividad agropecuaria que se desarrolle, preferentemente las fachadas quedarán enfoscadas con mortero y encaladas en color blanco. Se prohíbe la realización de zócalos con material cerámico o ladrillo visto, permitiéndose solamente un simple recercado de los huecos. 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 cualquier otro tipo de residuo urbano.

3. La estructura portante de la construcción se ejecutará con elementos metálicos fácilmente desmontables (preferentemente se construirán con estructura metálica realizada con perfiles de acero laminado, en ningún caso podrán ser elementos estructurales realizados con hormigón).

4. La planta de la construcción será preferentemente rectangular, o cuadrada en caso justificado. Se prohíben el resto de formas en las plantas de las construcciones, salvo en casos excepcionales debidamente justificados.

5. Quedan prohibidas las construcciones prefabricadas tipo casetas de madera, casetas de obra, contenedores metálicos o de tipo “barco”, casas móviles, etc., o de cualquier otro tipo análogos a los descritos.

6. Los paramentos verticales quedaran preferentemente enfoscados con mortero y pintados en color blanco en su cara interior. Se prohíbe el empleo de materiales como alicatados o piezas cerámicas, ladrillo visto o sin revestir, chapa metálica, tablas de madera, plásticos, fibrocemento, yesos o perlitas, etc., así como cualquier otro tipo de residuo urbano.

7. Los suelos o pavimentos interiores se limitaran a la ejecución de una losa o solera de hormigón pudiendo esta quedar fratasada. Excepcionalmente se permitirá la utilización de resinas, solo en casos justificados. Se prohíbe el empleo de materiales como pavimentos cerámicos, ladrillo, chapa metálica, tablas de madera, plásticos, fibrocemento, etc., así como cualquier otro tipo de residuo urbano.

8. Las construcciones contarán obligatoriamente con un portón de acceso de dimensiones adecuadas al tipo de construcción, preferentemente se colocará un portón metálico de 3,00 metros de anchura. Se exceptúan las pequeñas casetas de instalaciones indicadas en el artículo 5.d).

9. Se podrá abrir un hueco de ventana por fachada como máximo, este será cuadrado o rectangular manteniendo una distancia mínima al suelo de 90 centímetros. Su color y dimensiones se adecuarán al tipo de construcción y a los modelos de la arquitectura tradicional de la zona. Se prohíbe la instalación de persianas de cualquier tipo.

10. 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, procediéndose a denegar la licencia de utilización en caso que las calidades no sean acordes con el uso agropecuario.

#### Artículo 10. *Licencias*

La construcción estará sujeta a la previa obtención de licencia urbanística municipal, que se solicitará junto con el correspondiente proyecto técnico de la obra.

Al ser una instalación vinculada a la explotación agropecuaria, la finca debe estar en explotación a la hora de obtener la preceptiva licencia y mantenerse así durante el uso de la misma, siendo obligatoria la eliminación de la construcción una vez cese la explotación.

Del decreto de concesión de la licencia municipal se dará traslado al Seprona, a la Subdelegación del Gobierno y a los Servicios de Inspección del Ayuntamiento.

El promotor presentará con carácter obligatorio certificaciones parciales, con documentación fotográfica, suscrita por el técnico director de las obras, de la finalización de cimentación; finalización de la estructura; finalización de cerramiento exterior y albañilería, y el certificado final de obras. La no presentación de las certificaciones parciales podrá ser motivo para decretar la caducidad de la licencia otorgada o denegar la licencia de utilización.

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

1. Con la solicitud de licencia urbanística municipal deberá aportarse la siguiente documentación:

- a) Solicitud debidamente cumplimentada.
- b) Acreditación de la identidad del interesado.
- c) Certificado expedido por técnico competente, justificativo, la necesidad de la construcción en base a la explotación agropecuaria vinculada. En el caso de aljibes o depósitos, se habrá de justificar además, la necesidad de almacenamiento y la procedencia del agua de riego.
- d) Justificación de la actividad agropecuaria del interesado.
- e) Impreso de estadística de edificación.
- f) En el caso de las casetas para instalaciones, se considerarán como obra menor y por lo tanto se habrá de aportar memoria descriptiva y gráfica redactada por técnico competente.

2. Para el resto de construcciones, se habrá de aportar 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 construcción y presentar una descripción detallada de los cultivos existentes en la misma.
- Se deberá justificar el cumplimiento de la superficie máxima, certificando la inexistencia de otras edificaciones en la parcela. 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 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 (las obras no podrán conllevar la tala de ningún árbol).
- 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.
- Estudio de gestión de residuos.
- En caso de que la edificación se encuentre situada en terrenos de titularidad municipal, se deberá presentar el documento de concesión por parte del Ayuntamiento. La licencia de obras estará sujeta a la obtención de la autorización municipal.

3. Junto con el proyecto se habrá de aportar certificado de intervención del técnico director de obra. En caso de baja o renuncia del director de obra, ésta quedará paralizada hasta que un nuevo técnico se haga cargo de la dirección de obra.

#### Artículo 12. Documentación a aportar con la solicitud de la licencia de utilización

Con la solicitud de licencia urbanística municipal deberá aportarse la siguiente documentación:

- a) Certificado final de obra suscrito por el director de obra y visado por el colegio profesional correspondiente.
- b) Junto con el certificado final de obra se habrá de aportar reportaje fotográfico del exterior e interior de la construcción, visado por el colegio profesional correspondiente.
- c) Declaración Catastral, modelo 902N».



La presente ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el *Boletín Oficial de la Provincia* al amparo de lo previsto en el artículo 107.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y estará en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

En Coín, a 15 de mayo de 2018.

El Alcalde-Presidente, firmado: Fernando Fernández Tapia-Ruano.

**3699/2018**