



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LA MUY NOBLE Y MUY LEAL
CIUDAD DE
VERA (Almería)

INSTRUCCIÓN 1/2012, DE LA ARQUITECTA MUNICIPAL, A LOS TÉCNICOS DEL ÁREA DE URBANISMO Y LOS SERVICIOS JURÍDICOS DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VERA (ALMERÍA), RELATIVA A AUTORIZACIONES DE CASETAS DE APEROS Y CASETAS DE HUERTO EN SUELO NO URBANIZABLE

1. DISPOSICIONES GENERALES

Esta instrucción tiene como objeto establecer criterios, orientaciones y aclaraciones para los Técnicos del Área de Urbanismo y los Servicios Jurídicos del Excmo. Ayuntamiento de Vera, en relación con las autorizaciones de Casetas de Aperos y Casetas de Huerto, previstas en el apartado 6.8.- Usos y edificaciones en Suelo No Urbanizable, del capítulo 6.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE, del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Vera, (por Adaptación de las NN. SS. a la LOUA), (PGOU) aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal adoptado el día 27 de noviembre de 2008 (B.O.P. de Almería nº 25, de fecha 6 de febrero de 2009, y nº 29, de fecha 12 de febrero de 2009).

El PGOU de Vera se complementa con la Ordenanza Municipal de Edificación, (OME) aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 29 de marzo de 2007. (B.O.P. de Almería nº 73 de 17 de abril de 2007).

2. USOS, EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES A LOS QUE SE REFIERE ESTA INSTRUCCIÓN

El apartado 6.8.- Usos y edificaciones en Suelo No Urbanizable, del capítulo 6.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE, señala lo siguiente:

“6.8.- Usos y edificaciones en Suelo No Urbanizable

En desarrollo del artículo 52 de la LOUA, relativo al Régimen del Suelo No Urbanizable, se establecen los siguientes usos genéricos para esta clase de suelo:

a) Uso Agrícola

Se define como Uso Agrícola el cultivo y explotación agraria del territorio. Se incluyen toda la diversidad de cultivos tanto de secano como de regadío: hortofrutícolas, herbáceos, frutales, de vivero, arbóreos, etc.

b) Uso Forestal

Lo integran aquellos usos conducentes a la conservación y explotación de los terrenos en su estado natural, con vegetación autóctona, o los que permitan su repoblación con los criterios dictados por los organismos competentes. Se incluye en este uso el aprovechamiento cinegético del medio natural

c) Uso Ganadero

Se refiere este uso a actividades relacionadas con la cría y explotación del ganado, cualquiera que sea su especie, e implantaciones para el desarrollo de actividades tanto productivas como de cuidado y de reserva zoológica.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LA MUY NOBLE Y MUY LEAL
CIUDAD DE
VERA (Almería)

d) Usos Excepcionales de Interés Público o Social

Integran estos Usos Excepcionales aquellas Actuaciones de utilidad pública o interés social que necesariamente o por cuestiones de oportunidad hayan de emplazarse en el medio rural.

Entre estos usos excepcionales se relacionan los siguientes:

- Espacios de ocio donde se desarrollan actividades recreativas para disfrute del medio natural, tales como merenderos.

- Equipamientos de cualquier uso o tipología, con independencia de su titularidad pública o privada.

- Las infraestructuras de cualquier clase, tales como vías de comunicación, los caminos rurales de acceso a la estructura parcelaria, y otras instalaciones cuya implantación necesariamente debe ser en el suelo no urbanizable, caso de las depuradoras o subestaciones eléctricas.

- Alojamientos Rurales y Campings, considerados como usos turísticos no residenciales.

- Industrias y usos terciarios, que motivadamente y por su no afección a zonas urbanas deban emplazarse en suelo no urbanizable.

Los usos descritos necesitan para su desarrollo edificaciones que estarán estrechamente relacionadas con la propia naturaleza del suelo no urbanizable.

*Se relacionan a continuación las distintas **clases de edificaciones** cuyo emplazamiento está autorizado en Suelo No Urbanizable, con las limitaciones y condiciones que se fijan en las Normas Particulares para cada categoría. Para todos los usos, salvo las casetas para instalaciones, de aperos, y de huerto, e invernaderos y viveros, la superficie de parcela deberá ser igual o superior a la establecida en la categoría de suelo no urbanizable correspondiente.*

a) (...)

b) Casetas de aperos, que tendrán una superficie construida de 25 m² y una planta de altura.

c) (...)

d) Casetas de huerto, para uso ligado a la explotación agrícola intensiva de parcelas de pequeño tamaño, que constituyen una actividad complementaria del titular y el aprovechamiento para el ocio y disfrute del medio natural donde se enclavan, se permite una construcción permanente con una superficie máxima construida de 50 m² en una sola planta, en parcelas cuya superficie sea igual o superior a 5.000 m².

(...)



EXCMO. AYUNTAMIENTO

DE LA MUY NOBLE Y MUY LEAL
CIUDAD DE
VERA (Almería)

3. CONDICIONES PARA LA IMPLANTACIÓN DE CASSETAS DE APEROS Y CASSETAS DE HUERTO

Las condiciones descritas a continuación son meras aclaraciones o interpretaciones de los preceptos establecidos por la normativa urbanística vigente en el municipio de Vera.

3.1. CONDICIONES GENERALES

Sólo será autorizable la implantación de Casetas de Aperos y Casetas de Huerto cuando, de conformidad con el PGOU y la OME vigentes, se cumplan las siguientes condiciones generales:

- **Otras edificaciones:** Inexistencia de otras edificaciones construidas en la parcela
- **Número máximo de plantas:** 1 planta sobre rasante, no estando permitidas entreplantas.
- **Sótanos:** Se prohíben expresamente en cualquier uso previsto en el ámbito del suelo no urbanizable, conforme al apartado 6.3.- Condiciones generales en Suelo No Urbanizable, del capítulo 6.- Normas particulares para el Suelo No Urbanizable del PGOU de Vera, prohibición que debe hacerse extensible a los semisótanos.
- **Altura máxima de la edificación:** Si el artículo 21.d) de la OME señala que “*La altura se contabilizará incluyendo la planta baja y la altura sobre rasante del semisótano*”, y está prohibida la construcción de sótanos o semisótanos, a la altura máxima en edificaciones de una planta (4,60 m) deberá descontarse la altura de un semisótano sobre rasante, (1,30 m), resultando la altura máxima medida a la cara superior del forjado horizontal de cubierta de 3,30 m.
- **Altura máxima de coronación:** Conforme al artículo 22.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de la OME, la altura de coronación de cubiertas inclinadas con inclinación menor de 35º se situará 2,30 m por encima de la altura máxima medida a la cara superior del forjado horizontal de cubierta de 3,30 m, esto es, la altura máxima de coronación será de 5,60 m.
- **Separación a linderos públicos o privados:** 10 m
- **Distancia a edificaciones** emplazadas en terrenos de distinto titular: 20 m

Estas condiciones generales se resumen e integran en las condiciones particulares para cada uso que se señalan a continuación.

3.2. CONDICIONES PARTICULARES DE IMPLANTACIÓN DE CASSETAS DE APEROS

- Parcela mínima: 2.500 m² (Unidad Mínima de Cultivo en regadío para la provincia de Almería, de conformidad con la Resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales de la Junta de Andalucía)
- Inexistencia de otras edificaciones construidas en la parcela.
- Superficie máxima edificada: 25 m²
- Altura máxima medida en la cara superior del forjado horizontal: 3,30 m.
- Altura máxima de coronación incluyendo cubierta inclinada: 5,60 m.
- Nº máximo de plantas: 1 planta (prohibidos sótanos, semisótanos y entreplantas)
- Separación a linderos públicos o privados: 10 m
- Distancia a edificaciones emplazadas en terrenos de distinto titular: 20 m
- Programa de usos autorizable: Un espacio diáfano sin cocina, y un aseo o compartimentado que esté dotado de lavabo, WC y ducha.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LA MUY NOBLE Y MUY LEAL
CIUDAD DE
VERA (Almería)

3.3. CONDICIONES PARTICULARES DE IMPLANTACIÓN DE CASSETAS DE HUERTO

- Parcela mínima: 5.000 m²
- Inexistencia de otras edificaciones construidas en la parcela.
- Superficie máxima edificada: 50 m²
- Altura máxima medida en la cara superior del forjado horizontal: 3,30 m.
- Altura máxima de coronación incluyendo cubierta inclinada: 5,60 m.
- N^o máximo de plantas: 1 planta (prohibidos sótanos, semisótanos y entreplantas)
- Separación a linderos públicos o privados: 10 m
- Distancia a edificaciones emplazadas en terrenos de distinto titular: 20 m
- Programa de usos autorizable: Un espacio diáfano en el que se puede integrar una cocina, y un aseo compartimentado que esté dotado de lavabo, WC y ducha.

4. DOCUMENTACIÓN EXIGIBLE PARA LA TRAMITACIÓN DE LA AUTORIZACIÓN DE CASSETAS DE APEROS Y CASSETAS DE HUERTO EN SUELO NO URBANIZABLE

Las características de las cassetas de aperos y de huertos se asimilan a la definición prevista por el artículo 2.2.a) de la LOE, según la cual, se eximen de proyecto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

No obstante, la documentación mínima exigible para la tramitación de autorizaciones de cassetas de aperos y cassetas de huerto, estará integrada por:

- Documentación referente a la parcela de emplazamiento: escritura, nota simple registral e información catastral.
- Memoria valorada, redactada y suscrita por técnico competente, de la construcción a realizar, que comprenderá al menos:
 - Memoria escrita necesaria para una completa descripción de la obra, construcción, establecimiento o instalación, indicando el cumplimiento de los parámetros urbanísticos básicos y de las condiciones particulares descritas en la presente Instrucción.
 - Documentación gráfica, que incluirá como mínimo:
 - Plano de situación referido al PGOU vigente,
 - Plano catastral de la finca sobre la imagen aérea.
 - Plano de emplazamiento con indicación expresa del cumplimiento de la normativa urbanística.
 - Planos de plantas, alzados y secciones, con distribución y cotas.
 - Mediciones y presupuesto

Todo lo cual se somete a la consideración de la Junta de Gobierno Local, para su aprobación, si se estima conveniente,

En Vera, a 2 de agosto de 2012

Fdo. Olga García Martínez
Arquitecta Municipal