

REQUISITOS NECESARIOS PARA LA CONSTRUCCION DE CASETAS Y CIERRES DE FINCAS

1.- Conforme al **PGOU** de la ciudad, del año 1991, Normativa del Suelo No Urbanizable, principalmente en suelos de Alta Productividad Agrícola, (Agricultura Intensiva), de regadío, normalmente de pequeña dimensión, sobre las huertas existentes o nuevas, dispersas o colectivas, solamente podrá edificarse hasta un máximo de un 3% de la superficie catastral de la huerta y con las siguientes características, que se deberán justificar al solicitar la licencia con la documentación grafica y escrita necesaria:

Superficie máxima de TODO USO NO AGRICOLA, de 80 m2 incluyendo construcciones, y contando con accesos, aljibes, aparcamiento, pavimentos, etc...

2. La superficie máxima edificable de las casetas agrícolas, que el PGOU permitía hasta 40 m2., se ha visto MODIFICADA por el Plan de Ordenación Territorial del Gobierno de Navarra, **POT-5 Eje del Ebro, PN8** (criterios de autorización de determinados usos y actividades en Suelo No Urbanizable), **F.- Horticultura de Ocio**, *“el uso consistente en el cultivo tradicional de las huertas, compatible con el ocio, el solaz y esparcimiento familiar de los titulares en contacto directo con el medio natural, desarrollados en condiciones de sostenibilidad, garantizando la conservación y protección del paisaje y patrimonio natural de la huerta”*, siendo:

- **PERMITIDAS, conforme a Ley Foral 5/2015, casetas de aperos hasta 15 m2.** (Autorización directa del Ayuntamiento, solicitando licencia de obras)
- **AUTORIZABLES, Casetas de Aperos, de hasta 25 m2.** (Requiere la autorización previa del Gobierno de Navarra, solicitando licencia de obras a través del Ayuntamiento).

Las Casetas de Ocio, con un máximo de 40 m2. de superficie, requieren también de la Autorización previa del Gobierno de Navarra, pero hasta la fecha no se ha autorizado ninguna de las tramitadas, ya que el PGOU de Tudela, no prevé zonas para el ocio en el Suelo No Urbanizable, ni se ha desarrollado un Plan Especial que lo permita.

Las casetas de aperos en el Suelo No Urbanizable, deberán adaptarse a la tipología de la arquitectura tradicional del lugar.

Si son prefabricadas, los prototipos deberán ser aprobados por la Corporación Municipal, y requerirán de la misma autorización y tramitación que como si fueran de obra.

(NO permitiéndose las casetas o galpones de obra, las tipo contenedor ó móvil-home).

La construcción de una caseta superior a 20 m2 de superficie construida, vinculará a todas las parcelas del mismo propietario, de modo que en el resto de parcelas no se podrá construir, aunque sí casetas para aperos de una dimensión máxima de 4 m2.

Las casetas y construcciones en general, deberán asegurar el autoabastecimiento energético por medios autónomos, caso de que éste sea necesario. Se prohíbe al abastecimiento energético a través de tendidos eléctricos.

La situación de estas construcciones será siempre al lado de los caminos generales de accesos y nunca en los fondos o en medio de las parcelas. Deberán retranquearse un mínimo de 3 m. de los linderos.

CASETA DE APEROS (Conforme POT-5 Eje del Ebro)

- Las casetas de aperos tendrán una superficie máxima de 15 m2. en fincas menores de 1.000 m2., en fincas mayores de 1.000 m2., tendrán una superficie máxima de 25 m2. salvo justificación.
- Se permiten porches abiertos de hasta 8 m2.
- Las casetas de aperos serán de una sola planta, y la altura máxima coronación de cubierta será de 4 m. en cada punto del terreno. El interior no podrá compartimentarse, salvo espacios para servicios higiénicos.
- Queda expresamente prohibida la construcción bajo “cota cero” ó entreplantas.
- Las cubiertas serán a una o dos aguas.
- Las casetas de aperos tendrán un tratamiento exterior integrado con el entorno, preferentemente cubiertas inclinadas teja cerámica, fachadas raseadas pintadas en colores suaves o ladrillo caravista.

Instalaciones y servicios, Todas las instalaciones y servicios serán por cuenta del propietario de la finca, no pudiendo contar con servicios urbanísticos ni dotaciones comunes. El suministro eléctrico será resuelto con generadores eléctricos o paneles solares fotovoltaicos. Podrán disponer de fosa séptica con depuración previa al vertido, debiendo contar con autorización CHE, y compromiso limpieza periódica empresa especializada para su entrega a una EDAR.

3.- Las condiciones estéticas deberán cumplir, construcciones SNU, según PGOU:

Fachadas. Se establecen como acabados apropiados a la edificación los revocos con textura lisa y materiales cerámicos en tonos ocres y tierras, prohibiendo de forma expresa:

- Bloques de hormigón visto.
- Ladrillo visto, si no es caravista macizo.
- Plaqueta que no sea rectangular o cuadrada y que sea brillante o de color no uniforme.
- Recubrimientos de materiales tipo gresite o azulejos, salvo que aparezcan incorporados a la composición del edificio.
- Los colores disonantes con el paisaje, reconociendo como apropiados los tonos ocres o tierra (entre el amarillo y el rojo pálido)

Las medianeras o paredes ciegas, que puedan quedar al descubierto, se revocaran o cubrirán con materiales que armonicen con las fachadas, prohibiendo:

- Los tendidos de cemento bruñido.
- El asfalto o revestimiento bituminosos al descubierto, o de acabado metálico.

Cubiertas.

Serán construidas de forma tradicional, debiendo ser los materiales de color ocre o rojo tradicional, bien teja cerámica o bien de hormigón.

La cubierta puede ser plana, cumpliendo las condiciones de color exigidas anteriormente, prohibiendo en todo caso el color negro en cualquiera de los elementos de la cubierta.

En general, las edificaciones agrarias, se adaptarán al ambiente rural y el paisaje en el que se construyan, situándose preferentemente en puntos no destacados del terreno.

En todo caso toda construcción o cierre, deberá respetar las distancias o servidumbres preexistentes en relación con caminos, carreteras, acequias, infraestructuras y demás elementos del territorio, siendo la distancia mínima a linderos de las construcciones de 3 m.

Cierres de fincas.

Los cierres de fincas deberán realizarse por medio de alambradas, de setos, de arbustos o el conjunto simultaneo de ambos.

No rebasaran la altura de 2 metros sobre el nivel del terreno medido a ambos lados del cierre, pudiendo reducirse a 0,80 metros en el caso de que sea excesiva por limitar el campo visual.

Excepcionalmente se permitirá ejecutar muros de fábrica en torno a edificaciones, siempre que:

- No se sitúen a más de 10 metros de distancia de algún punto de la planta baja de la construcción principal.
- La altura no sobrepase 1 metro sobre el terreno o cualquiera de sus lados, y se realicen en las condiciones impuestas a la edificación en cuanto a los elementos constructivos, textura y color.
- Si se utilizan otros materiales, se trasdosarán por el exterior de setos o arbustos. Esta solución exige un retranqueo mínimo del muro de 0,60 metros para permitir la implantación de seto, sin sobrepasar el límite de la finca.
- Por encima de la altura de 1 metro, el cierre podrá completarse con alambrada o seto como en cercos normales.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 12.2 de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo 35/202, de 20 de diciembre: "Para los caminos públicos y para los Itinerarios de Interés, como las vías pecuarias, o el Camino de Santiago, que no tengan delimitada zona de servidumbre en su normativa específica, se establece una zona de servidumbre de tres metros medidos desde el borde exterior de dichos caminos".

Por lo que los cierres de parcelas se deberán retranquear un mínimo de 3 m. desde el camino público, cuyo lindero será comprobado e indicado por un Vigilante Municipal.

DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR:

CROQUIS DE LA PARCELA (Catastral)

INDICACIÓN DONDE SE INSTALA LA CASETA, ASI COMO OTROS USOS ó CONSTRUCCIONES EN LA PARCELA

CROQUIS Y ALZADOS DE LA CASETA CON SU SUPERFICIE

DESCRIPCION MATERIALES DE ACABADO DE LA EDIFICACION

JUSTIFICACIÓN DE NO POSEER MAS PARCELAS CON CASETA (Declaración jurada).

PRESUPUESTO DETALLADO DE LAS OBRAS, INCLUYENDO MATERIAL Y MANO DE OBRA

Para casetas de más de 15 m2. de superficie:

- JUSTIFICAR ACTIVIDAD A DESARROLLAR RELACIONADA CON LA HORTICULTURA, DESCRIBIENDO LOS USOS A QUE SE VA A DESTINAR LA PARCELA, CON RELACION DE SUPERFICIES.
- JUSTIFICAR EN LA FINCA UNA SUPERFICIE MINIMA ARBOLADA DEL 25%, CON ESPECIES TIPICAS DE LA ZONA.
- ACLARACION DE LOS SERVICIOS (Autoabastecimiento), SI LOS TUVIERA.