

# Delegación

MODIFICACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLANUEVA DEL RÍO Y MINAS

MODIFICACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS  
DE VILLANUEVA DEL RÍO Y MINAS  
LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO NO URBANIZABLE

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DEL RÍO Y MINAS

ARQUITECTO: FERNANDO J. GONZÁLEZ BEVIÁ

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento compuesto de los folios numerados correlativamente del... 2... al 44 (plano incluido) forma parte del Instrumento Urbanístico Matif. P. U. de las NN. SS. sobre Ordenación Pormenorizada del Suelo No Urbanizable. inscrito en el Registro Autonómico de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, con nº de registro 4344... mediante Resolución de fecha 25/08/10... del titular de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en Sevilla.

Sevilla, .....de.....de.....

El Encargado del Registro  
Unidad Registral de Sevilla

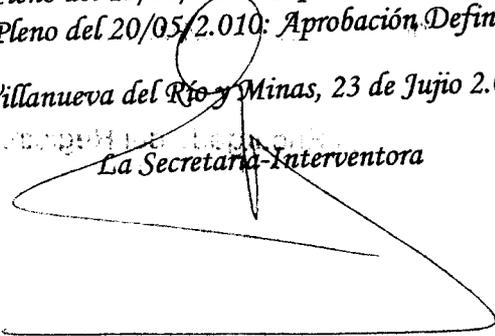


**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el Ayuntamiento Pleno aprobó la presente Modificación Parcial de las NN.SS. de Villanueva del Río y Minas referente a la Ordenación pormenorizada del Suelo No Urbanizable en las siguientes sesiones plenarias:

- Pleno del 19/12/2.007: Aprobación Inicial.
- Pleno del 15/04/2.008: Aprobación Provisional
- Pleno del 20/05/2.010: Aprobación Definitiva

Villanueva del Río y Minas, 23 de Julio 2.010

La Secretaria-Interventora



## ÍNDICE

### MEMORIA

1. MEMORIA INFORMATIVA
2. MEMORIA DESCRIPTIVA
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### NORMAS URBANÍSTICAS

REDACCIÓN MODIFICADA DEL TÍTULO V DE LAS NNUU DE LAS NNSSPM DE VILLANUEVA DEL RÍO Y MINAS



**DOCUMENTO I**  
**MEMORIA**



**I.A. MEMORIA INFORMATIVA**



### **1.A.1. INTRODUCCIÓN**

La presente Modificación comporta la Innovación en los términos establecidos por los artículos 36 y 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Villanueva del Río y Minas.

### **1.A.2. ENCARGO Y REDACCIÓN DEL DOCUMENTO**

#### **1.A.2.1. Iniciativa**

La presente Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Villanueva del Río y Minas se promueve a iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de Villanueva del Río y Minas.

#### **1.A.2.2. Redactor del Documento**

El Redactor del presente Documento es D. Fernando J. González Beviá, Arquitecto colegiado nº 3.928 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.



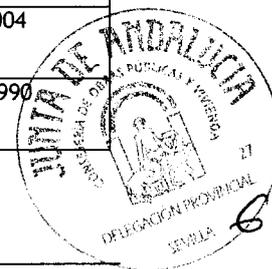
### 1.A.3. CIRCUNSTANCIAS Y DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

#### 1.A.3.1. Planeamiento urbanístico vigente

El planeamiento urbanístico general municipal de Villanueva del Río y Minas son unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNSSPM) aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo (CPU) de fecha 30 de octubre de 1986.

El inventario del planeamiento urbanístico municipal, ya sea a nivel de planeamiento general, o de modificación o desarrollo del mismo, se especifica en la tabla siguiente:

INVENTARIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE VILLANUEVA DEL RÍO Y MINAS		
FIGURA DE PLANEAMIENTO	APROBACIÓN DEFINITIVA	PUBLICACIÓN
Normas Subsidiarias de Planeamiento (NNSS)	30/10/1986	BOP 14/1/1987
Modificación de las NNSS en Los Rosales	12/01/1994	BOP 10/06/1994
Modificación de las NNSS en Prolongación Avda. de la Constitución	5/4/1995	BOP 20/9/1995
Modificación de las NNSS en c/ Velarde	4/10/1999	BOP 2/6/2000
Modificación de las NNSS en Bda. Las Calderonas	5/10/2000	BOP 12/12/2000
Modificación de las NNSS en Prolongación Avda. de la Constitución	21/12/2001	BOP 3/7/2002 CE/AD 27/7/2007 BOP 9/10/2007
Modificación de las NNSS en Zonas 3 y 4	30/1/2003	BOP 5/6/2003
Modificación de las NNSS en Zona 3-R	30/6/2003	BOP 25/7/2003
Modificación de las NNSS en La Grancilla	5/11/2004	BOP 4/2/2005
Modificación de las NNSS en Zona de Valdecasas	4/10/2006	BOJA 30/7/2007
Plan Parcial Sector Residencial Zona 3-R	3/12/2003	BOP 7/5/2004
Plan Parcial El Chifle, Ctra. A-341	29/1/2004	BOP 7/7/2004
Estudio de Detalle UA-3, Avda. Andalucía	3/1/1989	BOP 12/7/1990



Estudio de Detalle UA-1	2/5/2001	BOP 19/7/2001
Estudio de Detalle traseras de la c/ José Nieto Carballo	12/3/2003	BOP 28/4/2003
Estudio de Detalle c/ Cuenca, 1	26/9/2006	BOP 27/1/2007
Estudio de Detalle c/ Nueva, 56	1/3/2007	BOP 27/8/2007
Estudio de Detalle c/ Cuenca, 1	27/7/2007	BOP 7/9/2007
Estudio de Detalle UA-9	27/7/2007	BOP 6/9/2007

### 1.A.3.2. Sobre la clasificación del suelo objeto de la Modificación

Los terrenos objeto de esta modificación se encuentran clasificados por las Normas Subsidiarias como Suelo No Urbanizable.

### 1.A.3.3. Sobre la calificación del suelo objeto de la Modificación

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villanueva del Río y Minas, en el Artículo 111 de sus Normas Urbanísticas, establece una clasificación en categorías según el tipo de protección u ordenación que se delimita en el plano nº 2 de ordenación de dicho planeamiento general, y que se describe a continuación:

1. Suelo No Urbanizable Objeto de Protección
  - a. Categoría A. Protección de cauces
  - b. Categoría B. Protección Forestal
  - c. Categoría C. Protección de Sistemas Generales
  - d. Categoría D. Protección Arqueológica.
2. Suelo No Urbanizable.

Los terrenos a los que afecta la presente Modificación son los definidos en el artículo 111.2, constituidos por el Suelo No Urbanizable que no es objeto de protección.



**I.B. MEMORIA DESCRIPTIVA**



### I.B.1. OBJETO DE LA INNOVACIÓN

Es objeto del presente Documento es la modificación parcial de determinaciones de carácter pormenorizado; concretamente, de la Ordenación Pormenorizada del Suelo No Urbanizable no objeto de protección.

### I.B.2. ÁMBITO

La Modificación afecta al suelo clasificado como No Urbanizable que no es objeto de protección de la totalidad del Término Municipal, así como a los Urbanizables hasta tanto no se aprueben los correspondientes planes parciales, como establecen los artículos 110 y 111 de las Normas Urbanísticas:

*Artículo 110.- Ámbito de aplicación.*

*El ámbito de aplicación de este artículo y los siguientes será el de los terrenos clasificados como no urbanizables y el de los clasificados como no urbanizables hasta tanto no se aprueben los correspondientes planes parciales.*

*Artículo 111.- Clasificación y delimitación.*

*En el suelo no urbanizable se establece una clasificación en categorías según el tipo de protección u ordenación que se delimita en el plano nº 2 de ordenación y se describe a continuación:*

(...)

- 2. Suelo no urbanizable. Constituido por el resto de los terrenos del Término Municipal de Villanueva del Río y Minas.*

### I.B.3. DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES

Con carácter general, en coherencia con el régimen establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se determina el uso agropecuario o forestal el uso global característico de la totalidad del Suelo No Urbanizable no ocupado por elementos lineales de la estructura general y orgánica (carreteras, vías pecuarias, etc.).

En la zona sin protección especial se propone la adecuación de los tipos de parcelación rústica a los tamaños reales necesarios para los cultivos usuales y a tal fin se establece como parcela mínima la siguiente, definida en la Resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, por la que se determinan las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma Andaluza (BOJA número 136 de 26/11/1996):



- Suelos en secano: 2,50 Ha
- Suelos en regadío: 0,25 Ha

En cuanto a los elementos que forman parte de la estructura general y orgánica del territorio municipal, la Modificación de las Normas Subsidiarias no introduce modificaciones en los ya existentes, si bien en la regulación normativa se establecen limitaciones para el establecimiento de nuevos elementos.

En las Normas Urbanísticas se regulan los tipos de obra autorizables de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, divididos en dos grandes grupos de acuerdo con el régimen del artículo 52 de la LOUA:

En primer lugar, los actos vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, y de ejecución y mantenimiento de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos en Suelo No Urbanizable (régimen del artículo 52.1.A y B de la LOUA):

- Edificaciones y construcciones agrícolas.
- Vivienda vinculada a la explotación.
- Implantaciones de servicios, dotaciones y equipamientos públicos.
- Infraestructuras y edificaciones vinculadas.

En segundo lugar, los actos no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal y análoga, ni a dotaciones e infraestructuras públicas (régimen del artículo 52.1.4 de la LOUA):

- Explotaciones agropecuarias.
- Industria compatible con su ubicación en el núcleo urbano.
- Instalaciones turísticas, recreativas y de servicio de carreteras, de carácter privado.
- Otras dotaciones de carácter privado.

Por último, las obras en edificaciones legales existentes.

Las Normas Urbanísticas regulan de forma pormenorizada las condiciones generales de las implantaciones citadas, especificando cuándo están sometidas a simple licencia y cuándo requieren previamente Plan Especial o Proyecto de Actuación, según la regulación de los artículos 42 y 43 de la LOUA.

Asimismo se determina claramente que las actuaciones de carácter privado antes reseñadas estarán sometidas al régimen de los apartados 4 y 5 del artículo 52 de la LOUA, es decir,



tendrán una duración limitada y deberán presentar la garantía y la prestación compensatoria allí regulada.

La regulación general de estas implantaciones se complementará con la regulación particularizada para cada una de las categorías y subcategorías del Suelo No Urbanizable, determinada en coherencia con la capacidad de acogida de cada uno de dichos espacios, así como con restricciones adicionales inherentes a las protecciones sectoriales de carácter superpuesto al régimen general de cualquiera de las áreas de Suelo No Urbanizable.

#### **I.B.4. CONTENIDO DOCUMENTAL**

Conforme a lo dispuesto por la LOUA en su artículo 36.2.b), la presente Innovación del Planeamiento general se halla formalizada mediante el contenido documental adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, integrando los documentos refundidos parciales en los que se contienen las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

Así, a la Memoria Informativa y de Ordenación se añade la redacción modificada de los artículos afectados de las Normas Urbanísticas, que sustituyen a los correspondientes de las Normas Subsidiarias vigentes.



**I.C. MEMORIA JUSTIFICATIVA**



### I.C.1. JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DE LA INNOVACIÓN

Se redacta la presente Modificación Puntual con el fin de innovar las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Villanueva del Río y Minas vigentes, modificando las determinaciones de la Ordenación Pormenorizada referentes al Suelo No Urbanizable que no es objeto de protección del término municipal de Villanueva del Río y Minas, complementando de este modo la ordenación propia de los planeamientos generales que establece la LOUA.

Según lo dispuesto por la LOUA en su artículo 36.2.a)1º:

*“La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley (...)”.*

La Innovación cumple con las disposiciones legales antedichas con justificación en las siguientes argumentaciones:

- La nueva ordenación que modifica la existente perfecciona la ordenación del Suelo No Urbanizable, complementando las determinaciones que, en casos como los que nos ocupa, las Normas Subsidiarias de Planeamiento se reconocen insuficientes.
- Por otro lado, con la inclusión de determinados artículos se evita la “picaresca” de pretendidas actuaciones en el uso de un suelo que, en todo caso, debe ser excepcional y limitado.

De este modo, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación vigente, se mejora el bienestar de la población, ordenando de formas más racional y sostenible el ámbito rural, fomentando y protegiendo el uso agrícola característico en la zona que nos ocupa.

En definitiva, las nuevas determinaciones constituyen en conjunto factores favorecedores de la integración y cohesión social en la ciudad de Villanueva del Río y Minas y su territorio, recuperando el municipio como espacio social, económico y vivido, dándose cumplimiento a lo preceptuado por el artículo 9 de la LOUA, favoreciendo el buen funcionamiento del territorio y el óptimo desarrollo de las actividades propias del medio rural.

Se cumplen y cubren, de esta manera, con mayor calidad y eficacia, las necesidades y objetivos considerados en la ordenación originaria.

Por todo ello se entiende justificada la procedencia de innovar la ordenación de las Normas Subsidiarias con el alcance descrito anteriormente, puesto que la nueva ordenación mejora el bienestar de la población, fundándose en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la



actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

### I.C.2. NECESIDAD DE INNOVAR LA ORDENACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Actualmente se encuentran adjudicados los trabajos de Redacción del Avance del Planeamiento general de Ordenación Urbanística del municipio desde septiembre de 2007. No obstante, la previsible duración media-larga de redacción y tramitación del mismo justifican como necesaria la redacción del presente Modificado que, de forma urgente, satisfaga la actual demanda hasta tanto culmine la Aprobación del nuevo PGOU.

La alteración de la ordenación urbanística establecida por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villanueva del Río y Minas, con objeto de legitimar actos de edificación previa obtención de la/s licencia/s de obras correspondiente/s, requerirá de la Innovación de este instrumento de planeamiento general por la razón que se describe en el siguiente párrafo.

Según lo argumentado en el apartado Determinaciones del Planeamiento vigente; Marco Normativo-Legal, las Normas Subsidiarias de Planeamiento establecen directamente la ordenación urbanística pormenorizada sobre los terrenos delimitados como Suelo No Urbanizable, debiendo su alteración, conforme a lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), *“ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos”*.

### I.C.3. COMPETENCIA PARA LA FORMULACIÓN Y APROBACIÓN DE LA INNOVACIÓN

La competencia para la formulación de esta Innovación corresponde al Ayuntamiento de Villanueva del Río y Minas, por tratarse de un instrumento de planeamiento de ámbito municipal, ello según lo dispuesto por la LOUA en su artículo 31.1.A)a).

La competencia para la aprobación definitiva de esta Innovación corresponde al Municipio, según lo previsto por el artículo 31.1.B)a), por tratarse de una Innovación de planeamiento general que no afecta a la ordenación estructural.

### I.C.4. CONSIDERACIÓN DE LA INNOVACIÓN Y ENCUADRE LEGAL

Se trata, pues, de una Modificación Puntual del Planeamiento General vigente en el municipio, conforme al Artículo 38 de la Ley Andaluza. Son, de aplicación, por tanto, las mismas normas de procedimiento establecidas para el Planeamiento General.

Conforme a lo dispuesto por la LOUA en su artículo 38.1, en relación con el 37.1 y 2 la presente Innovación cabe considerarla como **Modificación** del de las Normas Subsidiarias del



Planeamiento Municipal, al contener alteraciones de este instrumento que no suponen Revisión ni Revisión parcial del mismo, por cuanto éstas no afectan de modo sustancial a la ordenación estructural, ni integral al modelo, al conjunto de sus determinaciones o a las establecidas para una parte del mismo, que quepa considerarlas como un conjunto homogéneo, por su ámbito territorial de afección o por el propio carácter de éstas, o de ambas a la vez.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.d. de la LOUA, configura la ordenación pormenorizada del Suelo No Urbanizable lo establecido en el artículo 10.1.A.h. con las siguientes determinaciones:

- 1.- La delimitación de las distintas áreas que no quedan sujetas a ningún régimen especial de protección, según se establece en los Planos de Ordenación.
- 2.- La normativa de aplicación específica para las distintas áreas, en las que se regulan los usos permitidos y las condiciones para la implantación de edificaciones en las zonas rurales.

Nos encontramos, pues, en el segundo de los casos.

Por último, conforme a la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA, en su punto 2: *“Transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley, no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley, al menos, de forma parcial”*.

La Innovación que aquí se formula tiene por objeto modificar determinaciones relativas a la Ordenación Pormenorizada, por lo que puede aprobarse amparada en la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA.

#### **I.C.5. TRAMITACIÓN AMBIENTAL**

El Proyecto no se encuentra entre los supuestos recogidos en el punto 20 del Anexo que acompaña al Decreto 292/95, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Por tanto, no será necesario someterlo al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.



DOCUMENTO II  
NORMAS URBANÍSTICAS



**REDACCIÓN MODIFICADA DEL TÍTULO V: ORDENANZAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLANUEVA DEL RÍO Y MINAS**

**CAPÍTULO I: CARACTERÍSTICAS GENERALES**

**Artículo 109. Definición**

Constituyen el Suelo No Urbanizable todos los terrenos del Término Municipal de Villanueva del Río y Minas no incluidos dentro de alguna de las categorías anteriores: Suelo Urbano y Suelo Urbanizable, en el plano nº 2 de ordenación "Clasificación de Suelo".

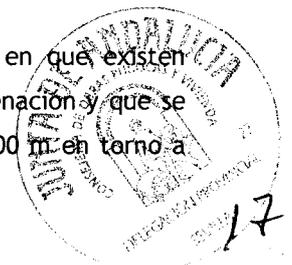
**Artículo 110. Ámbito de aplicación.**

El ámbito de aplicación de este artículo y siguientes será el de los terrenos clasificados como No Urbanizables y el de los clasificados como Urbanizables hasta tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales.

**Artículo 111. Clasificación y delimitación.**

En el Suelo No Urbanizable se establece una clasificación en categorías según el tipo de protección u ordenación que se delimita en el plano nº 2 de ordenación y se describe a continuación:

1. Suelo No Urbanizable objeto de protección:
  - Categoría A: Protección de cauces. Constituido por los principales arroyos del Término Municipal tengan o no caudal perenne y sendas franjas de 50 m a ambas márgenes.
  - Categoría B: Protección Forestal. Constituida por todas las zonas de matorral y masas forestales autóctonas o introducidas, con la salvedad del Eucaliptus que merecen tratamiento especial por protectoras de la erosión.
  - Categoría C: Protección de Sistemas Generales. Constituida por los terrenos destinados por estas Normas a la protección y ejecución de Sistemas Generales de áreas libres, deportivas, de servicios urbanos y de comunicación. La protección de estos últimos consiste en sendas franjas de anchura igual a la línea de afección que para cada tipo de vía establece la legislación sectorial.
  - Categoría D: Protección Arqueológica. Constituida por los terrenos en que existen yacimientos arqueológicos -delimitados o no en el Plano nº 2 de ordenación y que se relacionan a continuación sin carácter exhaustivo- y una franja de 500 m. en torno a ellos:



- Villartilla (416, 3/338, 7) romano.
  - Huerta de Malagón (417, 2/338, 8) villa romana.
  - Malagón Este (417, 7/339, 5) al Este de la Huerta Malagón, romano.
  - La Lenticosa (418, 8/340, 6) romano, villa, hornos.
  - El Corral de los Potos, romano.
  - Cortijo de San Antonio (418, 9/340, 8) romano.
  - Cortijo de Buenavista (419, 3/339, 1), romano y medieval.
  - Nuevo Valdevacas (420, 2/340, 3) (en el camino de los molinos. Villa romana.
  - Cortijo de las Vacas (420, 8/340, 3) Alquería romana.
  - Valdevacas (421, 4/339, 6) romano.
  - Valdevacas (421, 4/339, 3) a la orilla derecha del Guadalquivir.
  - Valdevacas Viejo (422, 5/338, 7) en la orilla derecha del Guadalapar. Villa romana.
  - Villanueva Oeste (422, 8/338, 4), a orillas del Guadalquivir. Romano.
  - Villanueva Este (423/338, 5), al Este de la Ciudad, Plaza Fuerte árabe y Cementerio romano.
  - Estacada (423, 3/340). En la orilla derecha del Galapagar. Romano.
  - Villa de Belén (421, 3/336, 6). Romano.
  - Cortijo de San Antonio (422, 1/345, 7). Romano.
  - Cortijo de Palades (422, 5/335, 3 y 423/334, 8). Romano.
  - Sotomayor de San Roja (425, 2/334, 3). Romano.
  - Castillo de Mulva.
2. Suelo No Urbanizable. Constituido por el resto de los terrenos del Término Municipal de Villanueva del Río y Minas.



### Artículo 112. Condiciones de protección

Los espacios incluidos en esta clase de suelo no podrán ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesionen el valor específico que se desea proteger y a tal efecto:

- a. Dentro de la zona de Categoría A no se permitirá ningún tipo de instalaciones fijas o construcciones permanentes.
- b. En la zona de Protección Forestal no se autorizará ningún tipo de construcción salvo las que con carácter provisional se realicen para adecuar los terrenos a un uso comunitario.
- c. En la zona sin protección especial se propone la adecuación de los tipos de **parcelación rústica** a los tamaños reales necesarios para los cultivos usuales y a tal fin se establece como parcela mínima la siguiente, definida en la Resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, por la que se determinan las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma Andaluza (BOJA número 136 de 26/11/1996):
  - o Suelos en secano: 2,50 Ha
  - o Suelos en regadío: 0,25 Ha
- d. En la zona de protección de sistemas generales únicamente se autorizarán las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas siempre que exista informe favorable de la Jefatura Provincial de Carreteras y no estén destinados los terrenos a un Sistema General distinto del de Comunicaciones en los Planos nº 1 y 3 de Ordenación. En este caso y hasta tanto no se apruebe el correspondiente Plan Especial, los terrenos estarán sujetos a las mismas limitaciones que los de Categoría B.
- e. En los suelos de Categoría D, para la autorización de obras de movimiento de tierras, demolición de edificaciones o instalaciones existentes o construcción de obras de nueva planta será preceptiva la emisión de informe de la dirección del Museo Arqueológico de Sevilla o cualquier otro organismo competente en el que se analice si las mencionadas obras suponen o pueden suponer daño para el yacimiento. En caso de que el informe sea contrario a la autorización de las obras se remitirá el expediente a la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico-Artístico de Sevilla, quien decidirá al respecto en el ámbito de sus competencias.



**Artículo 113. Usos genéricos y susceptibles de autorización en el Suelo No Urbanizable**

1.- Con carácter general, los actos permitidos en el Suelo No Urbanizable deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Asegurar, como mínimo, la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos, ni siquiera en la categoría del Hábitat Rural Diseminado.

b) Adoptar las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental.

c) Garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

d) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

e) Asegurar el cumplimiento de las medidas de protección establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.

2.- Sin perjuicio de las condiciones que, para cada tipo de uso, establezca la legislación sectorial aplicable, las actuaciones permitidas en el Suelo No Urbanizable deberán cumplir las condiciones generales y particulares de uso establecidas en estas Normas para cada caso y categoría de suelo.

3.- Usos permitidos con carácter general. En el Suelo No Urbanizable podrán realizarse los siguientes actos, siempre que los mismos estén previstos en la normativa específica de cada categoría establecida en el Plan General:

a) Obras o instalaciones que, estando permitidas expresamente por la legislación sectorial, sean precisas para el desarrollo de actos de utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén destinados, sin que puedan suponer la transformación de dicho destino ni de las características de la explotación.

b) Segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que sean consecuencia de:

- La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada de carácter rural cuyo destino esté relacionado exclusivamente con explotaciones agrícolas, forestales o ganaderas.

- La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o edificaciones existentes.



- La consolidación y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos existentes.

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación en el supuesto de vivienda unifamiliar aislada de carácter rural cuyo destino esté relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

c) Actuaciones de Interés Público.

- Son actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del Suelo No Urbanizable las áreas de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurran los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

- Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos u otros análogos que no puedan implantarse en suelos urbanos o urbanizables que estén destinados a tal fin.

1.- Se consideran usos y actividades genéricos aquéllos que son propios de la normal utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios.

2.- Se consideran usos y actividades susceptibles de autorización aquéllos que suponen la transformación total o parcial de la utilización o explotación normal a que estén destinados los terrenos, así como las instalaciones u obras que no correspondan a los usos genéricos. Estos usos y actividades precisarán en general de autorización administrativa, y de autorización urbanística cuando conlleven la implantación de algún uso de los definidos en los artículos correspondientes a la definición de los usos en Suelo No Urbanizable de la Sección anterior de las presentes Normas.

3.- El alcance de los distintos usos y actividades genéricos o susceptibles de autorización así como las determinaciones de carácter general y particular de los usos y las edificaciones son asimismo las contempladas a continuación de las presentes Normas.



## Artículo 114. Definiciones de usos y actividades y condiciones de los mismos

### 114.1. Actividad Agrícola, Forestal y Ganadera.

#### 114.1.1.- Definiciones:

##### Definición del Uso Agrícola:

Se define como uso Agrícola el cultivo y explotación agraria del territorio. Se incluye toda la diversidad de cultivos, tanto de secano como de regadío.

La diversidad del Uso Agrícola, bien sea de secano o de regadío, constituye, de un lado, la heterogeneidad en materia de recursos productivos y, de otro, materializa el rendimiento diversificado del uso de este suelo. Se explica esta diversidad cuando se analizan las diferencias entre los distintos tipos de cultivos:

- Cultivos Agrícolas de Regadío: pertenecen a este uso los cultivos intensivos de regadío, abarcando distintas especies: herbáceos, forrajeros, etc.
- Cultivos Agrícolas Arbóreos: plantaciones arbóreas de fácil crecimiento y alta rentabilidad económica.
- Agrícola de Viveros e Invernaderos: plantas y semillas desarrolladas con condiciones especiales cuyo crecimiento y productividad se adapta a las condiciones de este territorio.
- Agrícola de Frutales: Cultivos dedicados a la plantación de árboles frutales adaptados a las condiciones climáticas.

A la vez, esta variedad de cultivos imprime en el espacio, no sólo la posibilidad productiva, sino una caracterización del paisaje que se observa y que en función de estos cultivos, adquiere una relevancia notable.

##### Definición del Uso Forestal.

El Uso Forestal se extiende en aquellos ámbitos donde predominan las masas arbóreas, arbustivas o matorrales, bien sean autóctonos o de repoblación, cuya preservación garantiza el mantenimiento del equilibrio natural, permite la regeneración de ecosistemas más maduros y evita los daños ambientales derivados de procesos naturales como riadas, deslizamientos, inundaciones, etc.

Lo integran aquellos usos conducentes a la conservación y explotación de los terrenos en su estado natural, con vegetación autóctona, o los que permite la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.



### Definición del Uso Ganadero.

Se entiende por Uso Ganadero la posibilidad que ofrece el territorio para implantar actividades ganaderas que no supongan alteración de sus valores, permitiendo aquellas actividades relacionadas con la cría y explotación del ganado, cualquiera que sea su especie.

Las distintas técnicas de producción empleadas (intensivas, extensivas), integra la variedad de este uso. La primera está relacionada con la explotación del ganado en régimen de estabulación, en este caso la relación ganado / suelo es elevada. La segunda supone la alimentación del ganado en el medio donde se enclava, con bajos rendimientos y donde la relación cabezas de ganado / suelo utilizado es muy baja.

Este tipo de Suelo permite implantaciones para el desarrollo de actividades productivas.

#### 114.1.2.- Usos pormenorizados:

- Agrícola en secano o regadío, siempre que ésta no suponga la ampliación de la superficie roturada y no destruya la vegetación natural existente.
- Agrícola intensiva, como huertas, plantaciones de frutales en regadío, y viveros a la intemperie dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.
- Agricultura intensiva que conlleve explanaciones y nivelaciones, explotaciones bajo plástico y viveros, incluyendo sus instalaciones anexas.
- Invernaderos.
- Forestal vinculado a la plantación, mantenimiento y regeneración de la vegetación natural existente.
- Repoblaciones forestales.
- Ganadería en régimen libre, vinculadas a la explotación del suelo, con ganado sin estabular o en estabulación semipermanente, pero que en ningún caso suponen peligro de vertidos concentrados y el régimen de explotación no incide en el paisaje, ni en la ordenación parcelaria.
- Ganadería en régimen estabulado, es decir, cuando la alimentación del ganado proviene en más de un cincuenta por ciento (50%) de aportes externos a la explotación e impliquen instalaciones de habitación, aprovisionamiento y eliminación de residuos.
- Piscifactorías, o instalaciones directamente necesarias para la cría de peces en viveros o estanques.



- Cinegética.
- Apicultura.
- Instalaciones relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.
- Implantación de nuevos sistemas de riego que supongan nuevas conducciones, construcción de balsas, depósitos u otras formas de almacenamiento de agua.
- Instalaciones necesarias para la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica, estaciones climatológicas, de aforos y de control de la erosión.
- Centros destinados a la enseñanza o investigación agropecuaria: se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación.
- Instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades agrícolas, ganaderas y forestales.
- Casetas de aperos de labranza.
- Viviendas vinculadas a la explotación agropecuaria de nueva planta. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal. Necesitará previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación.

#### 114.1.3.- Condiciones de implantación:

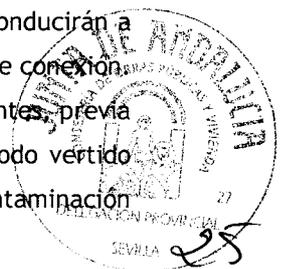
- No se autorizará la construcción de edificaciones de ningún tipo en una distancia inferior a cien (100) metros desde las márgenes de los ríos, reduciéndose a veinticinco (25) metros en los restantes cauces públicos del término, excepto las plantaciones de árboles y edificaciones tendentes al mejor aprovechamiento de sus márgenes.
- En cualquier caso, deberán cumplirse todas las disposiciones sectoriales que fueran de aplicación.
- Los espacios no ocupados por la edificación o las explotaciones y afectos a ella deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

#### 114.1.4.- Condiciones particulares de edificación vinculada a estos usos:



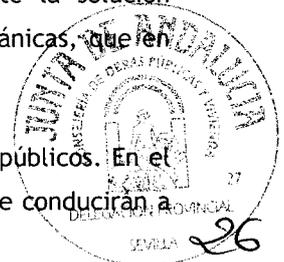
Según su uso establecido, las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

- Casetas de aperos de labranza y edificaciones necesarias para las instalaciones de riego:
  - o Se separarán un mínimo de diez (10) metros de cualquier lindero.
  - o La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3,00) metros y la altura máxima de cuatro metros y medio (4,50 m).
  - o Su superficie no superará los doce (12) metros cuadrados.
  - o Se prohíben expresamente las chimeneas en las casetas de aperos de labranza.
  - o Se pueden instalar en cualquier parcela, independientemente de su superficie, siempre que quede justificada la misma por su necesidad para una explotación agrícola, ganadera o forestal existente.
  
- Establos e instalaciones necesarios para la explotación ganadera en régimen estabulado.
  - o Se separarán un mínimo de quince (15) metros de cualquier lindero.
  - o Su altura máxima no superará los cinco (5) metros medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural.
  - o La ocupación máxima no podrá superar el veinte por ciento (20%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.
  - o Guardarán una distancia mínima de dos mil (2.000) metros de cualquier núcleo de población o de aquellos lugares donde se desarrollen actividades que originen la presencia permanente o concentraciones de personas.
  - o Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces o caminos.
  - o Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación



química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes.

- Instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades agrícolas, ganaderas y forestales: almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinarias agrícolas, instalaciones para almacenaje de productos de la explotación, edificaciones vinculadas a las piscifactorías, centros destinados a la enseñanza agropecuaria, etc.
  - o Se separarán un mínimo de quince (15) metros de cualquier lindero.
  - o La altura máxima de sus paramentos con planos verticales será de cuatro metros y medio (4,50 m) y la máxima un total de siete (7,00) metros. Esta limitación no afecta a aquellas instalaciones especiales que, a juicio del Excmo. Ayuntamiento, y previa justificación razonada, precisen de una altura superior.
  - o La superficie de la edificación no superará el 1% o el 0,5% de la superficie de la explotación, según se trate de regadío o secano, respectivamente, siempre que su instalación quede justificada por su necesidad para una explotación agrícola, ganadera o forestal existente.
  - o En el caso en que se trate de la misma parcela, no se permiten nuevas instalaciones o edificaciones a más de cincuenta (50) metros de otras edificaciones existentes.
  - o En el caso en que se trate de instalaciones o edificaciones fuera de la parcela, estas no se permitirán a menos de cincuenta (50) metros de otras edificaciones existentes.
  - o La superficie mínima vinculada de parcela para la autorización de estas instalaciones o edificaciones será de veinticinco mil (25.000) metros cuadrados en secano y diez mil (10.000) metros cuadrados en regadío. No obstante, se exceptuarán las parcelas históricas inscritas en el Registro de la Propiedad antes de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias, aunque nunca inferiores a la unidad mínima de cultivo.
  - o Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces o caminos.
  - o Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a



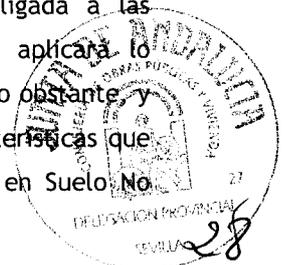
dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes.

- Los materiales de cerramiento y cubrición no serán distorsionantes con el entorno, debiendo minimizar el impacto visual.
  - Se prohíben los revestimientos cerámicos tipo ladrillo visto, azulejos, restringiendo su uso a pequeños detalles como cornisas, vuelos, etc...
  - No se permiten los cambios de uso que puedan derivar hacia el uso residencial.
  - Se prohíben las construcciones tipo terraza, porches, etc...
  - Será obligatoria la ventilación de la nave en la parte superior de los cerramientos, a una distancia no inferior a 2,5 m. del suelo.
- Vivienda ligada a la explotación. Su implantación deberá cumplir las siguientes condiciones:
- Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de doce (12) metros.
  - La altura no podrá superar los siete (7) metros medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural. Se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, áticos y semisótanos.
  - La superficie máxima ocupada no podrá superar los trescientos (300) metros cuadrados.
  - La explotación vinculada a la edificación será de diez mil (10.000) metros cuadrados en regadío y cincuenta mil (50.000) metros cuadrados en secano. A efectos de autorización de vivienda en zona de regadío, el propietario de la parcela deberá acreditar que pertenece a una comunidad de regantes o a otra organización de gestión colectiva del agua de riego legalmente constituida y con convenio aprobado por el organismo de cuenca, o bien la autorización de concesión de aguas emitida por dicho Organismo.
  - Se deberá presentar siempre de modo unifamiliar y aislado, y no se permitirá más de una vivienda por parcela, evitando la formación de núcleos de



población en la acepción del término que regulan las presentes Normas Urbanísticas.

- En el caso en que se trate de implantar la vivienda en una parcela donde existan edificaciones existentes, no se permitirá implantarla ~~de la misma parcela, no se permiten nuevas viviendas~~ a más de cincuenta (50) metros de otras edificaciones existentes.
- En el caso en que se trate de parcelas colindantes, no se permiten nuevas viviendas a menos de cien (100) metros de otras edificaciones existentes.
- No obstante las distancias señaladas en los dos apartados anteriores, los Proyectos de Actuación deberán justificar la no existencia de peligro de formación de núcleo de población.
- La edificación se debe situar a una distancia superior a quinientos (500) metros de cualquier núcleo.
- Cierres de fincas: los cerramientos deberán realizarse por medio de vallas agrícolas tradicionales, alambradas, empalizadas o setos de arbusto, pudiendo también combinarse los medios indicados.
- Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes.
- Pozos: su alumbramiento se registrará por las disposiciones vigentes en la materia y con los permisos oportunos del organismo de cuenca. No obstante, no podrán situarse a una distancia inferior a cien (100) metros de cualquier pozo drenante de aguas residuales.
- Las construcciones y edificaciones deberán mantener las tipologías y condiciones estéticas propias de la arquitectura tradicional ligada a las actividades agropecuarias propias del término municipal. Se aplicará lo previsto en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento. No obstante y en desarrollo de lo anterior, se determinan las siguientes características que deberán tenerse en cuenta en las construcciones de viviendas en Suelo No Urbanizable:



- Materiales. Se utilizarán preferentemente los tradicionales, no admitiéndose sucedáneos o imitaciones.
- Las cubiertas deberán ser inclinadas de teja árabe, con pendiente entre 25° y 45°. Se prohíben expresamente la pizarra, chapas metálicas, cerámicas vidriadas, etc.
- En los revestimientos y pinturas de fachadas, el color blanco será el predominante.
- Deberá observarse una correcta composición de los huecos en fachada, respetándose las proporciones verticales y la relación macizo-hueco de las edificaciones tradicionales.

#### 114.1.5.- Tramitación

Cualquier uso que conlleve la ejecución de obras, instalaciones o edificaciones estará sujeto a licencia municipal.

#### 114.2. Actividad Industrial.

##### 114.2.1.- Definición

Se trata de instalaciones destinadas a la obtención, fabricación, manufacturación o elaboración de productos relacionados con la actividad agropecuaria. Igualmente se incluyen las actividades vinculadas a plantas de tratamiento o transformación de residuos agrícolas y plantas de tratamiento y/o transformación de residuos o de obras o de las explotaciones.

##### 114.2.2.- Usos pormenorizados:

- Industrias vinculadas al medio rural. Son actividades de transformación de productos agrícolas primarios (agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, etc.) en la que la materia prima se obtiene mayoritariamente en la explotación en la que se inserta la actividad o, en su defecto, en terrenos de su entorno territorial próximo. Se trata, en definitiva, de actividades vinculadas al medio agrario en el que se emplazan, excluyéndose las naves para usos exclusivamente comerciales, almacenamiento o de distribución. ~~La parcela mínima vinculada para esta implantación son quince mil (15.000) metros cuadrados.~~
- Plantas de tratamiento de residuos agrícolas.
- Plantas de tratamiento y/o transformación de residuos de obras.



- Grandes industrias. Son aquéllas que, por demandar una gran superficie de suelo, tienen difícil implantación en el Suelo Urbano o el Suelo Urbanizable clasificados por el presente Planeamiento general. Se incluyen aquí las que requieren una superficie edificable superior a diez mil (10.000) metros cuadrados y/o una ocupación de suelo mayor de quince mil (15.000) metros cuadrados para el desarrollo de la actividad.
- Otras industrias. Son aquéllas no incluidas en los tipos definidos anteriormente y que no tienen cabida en el Suelo Urbano vacante clasificado por el presente Planeamiento general por darse alguna de las siguientes circunstancias:
  - o El Suelo Urbano existente no está a las distancias requeridas por la legislación específica sectorial.
  - o No existe suelo urbanizable desarrollado (planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente)
  - o Cuando, debido al tamaño y/o características de la instalación industrial, ésta sea incompatible con el régimen urbanístico establecido para los suelos urbanos.

#### 114.2.3.- Condiciones de implantación:

- Se situarán a una distancia mínima de quinientos (500) metros de cualquier núcleo de población y a quinientos (500) metros de otra industria.
- La parcela mínima será de seis (6) hectáreas para grandes industrias y dos (2) hectáreas para el resto de usos industriales..
- Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación, así como lo previsto en las presentes Normas.
- Sin perjuicio de lo anterior, el Excmo. Ayuntamiento de Villanueva del Río y Minas o los departamentos competentes en materia de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma, podrán denegar la autorización de dichas actividades o imponer condiciones a su realización cuando consideren que los mismos pudieran alterar negativamente la estructura territorial prevista en el presente Planeamiento general o en los Planes de Ordenación del Territorio que pudieran formularse, o los valores naturales, ambientales o paisajísticos existentes en el término municipal.

#### 114.2.4.- Condiciones particulares de edificación vinculada a estos usos:



Según su uso establecido, las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

- Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.
- La altura de la edificación no podrá superar los diez (10) metros, excepto que la actividad exija para su desarrollo una altura necesariamente superior, previo informe de los servicios técnicos municipales, si puntualmente la actividad lo requiere y no se produce un impacto visual destacable.
- La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el treinta por ciento (30%).
- Deberá prever la superficie de maniobra y aparcamiento suficiente para garantizar la no obstaculación del viario público.
- Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.
- Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes.
- Los materiales de cerramiento y cubrición no serán distorsionantes con el entorno, debiendo minimizar el impacto visual.

#### **114.2.5.- Tramitación:**

La implantación de estas actividades se tramitará de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA, relativos a la redacción de un Proyecto de Actuación o un Plan Especial, y deberá contar con la licencia municipal correspondiente.

Asimismo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 52 de la LOUA, el propietario deberá asegurar la prestación de la garantía por una cuantía mínima equivalente al diez por ciento (10%) de la inversión para cubrir los gastos que pudieran derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de la restitución del terreno.

#### **114.3. Actividad Extractiva.**



**114.3.1.- Definición:**

~~Las explotaciones extractivas son movimientos de tierra conducentes a la obtención de minerales, arcillas, arenas y áridos de todo tipo que pueden precisar la ejecución de edificaciones e instalaciones de maquinarias propias tanto para el desarrollo de la actividad extractiva como para el tratamiento primario de estériles o minerales o de infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) para el desarrollo de la actividad.~~

**114.3.2.- Usos pormenorizados:**

- Graveras destinadas a la extracción de áridos.
- Canteras destinadas a la extracción de materiales destinados a la obra pública.

**114.3.3.- Condiciones de implantación:**

Las actividades extractivas se situarán a una distancia mínima de dos mil (2.000) metros de cualquier núcleo de población. La parcela mínima deberá justificarse.

Las actividades extractivas sólo serán permitidas en suelo clasificado como Suelo No Urbanizable que no tenga ninguna protección especial, permitiéndose el funcionamiento de las que se hallan actualmente en explotación y con licencia en vigor en suelos protegidos. Está prohibida, sin embargo, la ampliación de las existentes ni de nuevas actividades de este tipo en suelo protegido, en Suelo Urbano o en Suelo Urbanizable.

En las solicitudes de licencia para la realización de extracciones de áridos que se desarrollen en cauces o zonas inundables, además de obtener la autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica, deberán indicarse las medidas específicas que se adoptarán para prevenir posibles riesgos a personas, edificios, terrenos o bienes de toda clase situados en cotas inferiores y para restituir los terrenos a su estado natural una vez finalizada la explotación. Asimismo deberá justificarse que no van a producirse acumulaciones de materiales en cauces que supongan un obstáculo al libre paso de aguas y riesgos de arrastres de materiales y sustancias.

En todas las actividades extractivas que se desarrollen en el municipio, deberán realizarse, a cargo de la empresa explotadora, las tareas de remodelación y restauración paisajística inmediatamente después de finalizadas la extracción en la cuadrícula en cuestión, pudiendo extraerse material de otras cuadrículas pertenecientes a la misma concesión simultáneamente a dichas tareas de restauración.

Para la obtención de la licencia de apertura de una nueva concesión por parte de ~~empresas~~ que anteriormente hayan llevado a cabo actividades extractivas en el término, será preceptivo que la empresa que solicita la nueva licencia haya realizado las labores de restauración del



espacio natural previsto en este artículo en sus anteriores concesiones ya inactivas. En el caso de que la empresa no cuente con el Plan de Restauración de dichas concesiones, deberá redactarlo y presentarlo junto con el requerimiento de la nueva licencia. Una vez aprobado dicho plan por la autoridad competente, deberá ejecutarse la restauración atendiendo a los plazos indicados en el cronograma de actuaciones del plan. Las tareas de restauración deberán realizarse con anterioridad o simultáneamente a la extracción de la nueva concesión.

Los Planes de Restauración del Espacio Natural a que se refiere este artículo deberán desarrollar, al menos, los siguientes aspectos:

- Evaluación paisajística y ecológica del entorno.
- Objetivos de la restauración (fines conservacionistas, educativos, recreativo-deportivos, aprovechamiento agrícola, etc.).
- Diseño de formas y perfiles.
- Diseño de la revegetación: selección de especies, métodos de implantación y cuidados a la implantación.
- Cronograma de las actuaciones.
- Presupuesto.

En las actividades extractivas cuyo uso previo a la explotación extractiva fuera el agrícola, se restaurará para su reconversión, de nuevo, en terrenos agrícolas. Para ello se rellenará el hueco con los materiales inertes de la gravera, se aportará tierra vegetal y se sembrará la especie a cultivar en cuestión.

Si la gravera no se encuentra en terrenos agrícolas, podrá restaurarse con otros fines, como los educativos, recreativo-deportivos, conservacionistas, etc., siempre que se justifique la viabilidad del uso perseguido en función de criterios de localización, tamaño de la zona húmeda, profundidad, etc.

#### **114.3.4.- Tramitación:**

Las actividades extractivas están sujetas a previa autorización y licencia municipal. La solicitud de autorización deberá ir acompañada de autorización preceptiva del órgano sustantivo, así como de la Declaración de Impacto Ambiental, si procede, conforme a lo establecido en el R.D. 2.994/82, de 15 de octubre, y la Ley 7/94, de 18 de mayo, de Protección Ambiental.

#### **114.4. Actividades en el Medio Natural.**



**114.4.1.- Definición:**

Se trata de actividades ligadas al esparcimiento al aire libre en espacios públicos, tales como parques rurales, áreas recreativas y adecuaciones naturalistas, que necesitan escasa edificación.

**114.4.2.- Usos pormenorizados:**

- Adecuaciones naturalistas: se incluyen obras e instalaciones menores, en general, fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc.
- Adecuaciones recreativas: se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general, comparten la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc
- Parque rural: se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre.

**114.4.3.- Condiciones de implantación:**

- Las actuaciones propuestas deben ser respetuosas con el medio natural donde se implantan.
- Las actuaciones deben realizar las mínimas alteraciones posibles a las condiciones de partida.
- Las actuaciones deben quedar integradas en el paisaje.

**114.4.4.- Condiciones particulares de edificación vinculada al medio natural:**

- Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:
- La altura máxima no superará los cinco (5) metros.
- La ocupación por la edificación será, como máximo, del uno por ciento (1%) de la superficie total de la parcela.

**114.4.5.- Tramitación:**

La implantación de estos usos está sujeta a licencia municipal.

**114.5. Infraestructuras.**



**114.5.1.- Definición:**

Se incluyen en esta categoría las instalaciones y obras destinadas al servicio público realizadas por la Administración, sus concesionarios, empresas suministradoras de los servicios o particulares, y que están relacionadas con carreteras, embalses, conducciones de agua, depuradoras, líneas eléctricas, instalaciones relacionadas con el suministro de energía, abastecimiento de carburantes, oleoductos, gaseoductos, telefonía móvil, infraestructura de comunicaciones, etc.

**114.5.2.- Usos pormenorizados:**

- Usos de infraestructuras y servicios públicos, exclusivamente los vinculados a recursos hídricos.
- Usos de infraestructuras y servicios públicos de instalaciones asociadas a las conducciones energéticas.
- Instalaciones de servicio a las carreteras.
- Instalaciones de conducciones de agua para abastecimiento o saneamiento.
- Instalaciones de líneas eléctricas.
- Instalaciones relacionadas con el suministro de energía y carburantes.
- Infraestructuras de telecomunicaciones y telefonía móvil.
- Instalaciones de conducciones de transporte para agua de riego.
- Instalaciones de huertos solares.
- Instalaciones de parques eólicos.

**114.5.3.- Condiciones de implantación:**

- Los huertos solares y los parques eólicos se situarán a una distancia mínima de quinientos (500) metros de cualquier núcleo de población, con una parcela mínima de dos (2) hectáreas.
- El resto de infraestructuras podrá ubicarse de forma colindante al servicio al que presten.
- Las obras e instalaciones que se realicen en los ámbitos de protección y afecciones establecidos por la legislación sectorial, requerirán el informe favorable previo del órgano de la administración competente en dicha materia.



- En cualquier caso, para las zonas definidas en el Plan como áreas de protección de las infraestructuras, únicamente podrán autorizarse los usos y obras relacionadas con el funcionamiento de las mismas, y de acuerdo con la legislación sectorial de aplicación, así como las obras de forestación, ajardinamiento y urbanización que se consideren necesarias por el Excmo. Ayuntamiento para la adecuada integración en el paisaje y el medio ambiente urbano en su caso.
- Sin perjuicio de lo anterior, el Excmo. Ayuntamiento de Villanueva del Río y Minas o los departamentos competentes en materia de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma, podrán denegar la autorización de dichas actividades o imponer condiciones a su realización cuando consideren que los mismos pudieran alterar negativamente la estructura territorial prevista en el presente Plan o en los Planes de Ordenación del Territorio que pudieran formularse, o los valores naturales, ambientales o paisajísticos existentes en el término municipal.

#### **114.5.4.- Tramitación:**

Está sujeta a licencia municipal cualquier actuación promovida por particulares, concesionarios o empresas suministradoras, así como la ejecución de cualquier edificación de carácter público o privado.

#### **114.6. Actividades de Ocio de la Población.**

##### **114.6.1.- Definición:**

Se trata de implantaciones destinadas al ocio de la población. Incluyen los alojamientos rurales, así como las instalaciones permanentes de restauración, tales como ventas y merenderos que comportan instalaciones de carácter permanente. Igualmente se incluyen dentro de esta actividad espectáculos, discotecas y salas de reunión como terrazas al aire libre, piscinas y similares, así como los campamentos de turismo.

##### **114.6.2.- Usos pormenorizados:**

- Alojamientos rurales (rehabilitación o nueva planta).
- Instalaciones de restauración: ventas y merenderos.
- Espectáculos y salas de reunión: discotecas, terrazas al aire libre, piscinas, etc.



- Parques acuáticos.
- Campamentos de turismo.

**114.6.3.- Condiciones de implantación:**

- La distancia a cualquier cauce público superará los cien (100) metros.
- La distancia a cualquier núcleo de población será de quinientos (500) metros.
- Deberán cumplir la normativa que le sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación.
- Los espacios no ocupados por la edificación y afectos a ella deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.
- Deberán prever la superficie de aparcamiento suficiente, en función de la capacidad del local, para no obstaculizar la circulación sobre la vía en la que se apoyen.

**114.6.4.- Condiciones particulares de edificación vinculada al ocio:**

- Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:
  - o Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de quince (15) metros.
  - o La altura máxima permitida será de dos plantas.
  - o La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el quince por ciento (15%).
  - o Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas Urbanísticas.
- Cierres de fincas: los cerramientos deberán realizarse por medio de vallas tradicionales, alambradas, empalizadas o setos de arbusto, pudiendo también combinarse los medios indicados.
- Abastecimiento de agua: deberá contar con agua sanitariamente potable y, por lo tanto, apta para el consumo humano. En todo momento a lo largo de la red, esta deberá reunir las condiciones mínimas o contar con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que determinen las autoridades sanitarias.
- Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red,



estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras.

- Pozos: su alumbramiento se regirá por las disposiciones vigentes en la materia y con los permisos oportunos del organismo de cuenca. No obstante, no podrán situarse a una distancia inferior a cien (100) metros de cualquier pozo drenante de aguas residuales.
- Condiciones estéticas: las construcciones y edificaciones deberán adaptarse en lo básico al ambiente y paisaje en que estuviesen situadas. No deberán presentar características urbanas y los materiales empleados, la tipología y los acabados habrán de ser los utilizados normalmente en la zona.

#### 114.6.5.- Tramitación:

La implantación de estas actividades se tramitará de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA, relativos a la redacción de un Proyecto de Actuación o un Plan Especial, y deberá contar con la licencia municipal correspondiente.

Asimismo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 52 de la LOUA, el propietario deberá asegurar la prestación de la garantía por una cuantía mínima equivalente al diez por ciento (10%) de la inversión para cubrir los gastos que pudieran derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de la restitución del terreno.

#### 114.7. Otras Actividades Declaradas de Utilidad Pública o Interés Social.

Las actuaciones de interés público en terrenos con el régimen de Suelo No Urbanizable se regularán y tramitarán según lo establecido en los artículos 42 y 43 de la LOUA, y podrán desarrollarse en las distintas zonas de Suelo No Urbanizable siempre que sean compatibles con las categorías establecidas, los usos permitidos y no induzcan formación de núcleo de población.

Se consideran compatibles con todas las categorías de Suelo No Urbanizable la ejecución de instalaciones y edificaciones destinadas a dotaciones y equipamientos públicos o privados que precisen su implantación en Suelo No Urbanizable, siempre que su ejecución no altere negativamente los valores naturales o paisajísticos del lugar en el que se ubique para las zonas especialmente protegidas en el Planeamiento general.

Las edificaciones vinculadas a actividades declaradas de utilidad pública o interés social, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, según se establece en el artículo 52 de la LOUA, cumplirán con las condiciones establecidas en las normas de uso y edificación del Suelo No Urbanizable que le sean de aplicación en virtud del



uso pormenorizado de que se trate, salvo que dichas condiciones no se encuentre reguladas específicamente, en cuyo caso serán de aplicación las siguientes condiciones:

- Se separarán un mínimo de quinientos (500) metros de cualquier núcleo de población.
- La distancia mínima a carreteras será la establecida por la legislación sectorial con un mínimo de veinte (20) metros.
- La distancia mínima a otras edificaciones similares será de quinientos (500) metros. Con el resto de edificaciones de usos diferentes la distancia mínima será de cincuenta (50) metros.
- No se establecen restricciones referentes a la superficie mínima de parcela, salvo en los siguientes casos: tres (3) hectáreas para los Campamentos de turismo y hoteles rurales, cinco mil (5.000) metros para estaciones de servicio y la precisa para el ejercicio de la actividad en los restantes usos pormenorizados. No obstante, cuando se trate de la rehabilitación de edificaciones existentes catalogadas para su adecuación a usos terciarios, se admitirá la parcela existente.
- Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.
- La altura no podrá superar los diez (10) metros, excepto que el desarrollo de la actividad exija necesariamente una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.
- La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el treinta por ciento (30%).
- Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

Se podrán considerar actuaciones de interés público, entre otras, las siguientes:

- a) Viveros comerciales.
- b) Instalaciones industriales y comerciales ligadas a recursos agrarios, ganaderos, forestales, etc.
- c) Hoteles rurales, que cumplirán lo establecido en el Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros y demás normativa sectorial aplicable.



- d) Campamentos de turismo (quedan expresamente prohibidas las casas móviles), que cumplirán lo dispuesto en el Decreto 164/2003, de 17 de junio, de ordenación de los campamentos de turismo y demás normativa sectorial aplicable.
- e) Construcciones e instalaciones socio-sanitarias, entre las que se engloban las residencias para personas mayores, asistidas o no.
- f) Zonas y áreas de servicio de las carreteras que no estén contempladas en el propio proyecto de la carretera. Podrán incluir gasolinera, taller e instalaciones hoteleras y de restauración.
- g) Equipamientos y dotaciones, recreativas, educativas y deportivas que, por sus necesidades funcionales, dimensiones y características, requieran implantarse en el medio rural.



**Artículo 115. Condiciones de protección de los valores agrícolas y ecológico-ambientales**

Además de las condiciones establecidas anteriormente, salvo en el caso de los usos autorizables por estas Normas tras la aprobación de Plan Especial o Proyecto de Actuación en Suelo No Urbanizable y la correspondiente licencia municipal, se prohíbe cualquier acción que tienda a modificar tanto el uso agrícola como el medio ecológico ambiental, tales como tala de arbolado, movimiento de tierras, desviación de cauces, contaminación con sustancias químicas, etc., de acuerdo con lo establecido al respecto en la legislación específica y con las condiciones de protección de estas Ordenanzas.

**Artículo 116. Concepto de núcleo de población**

Se considera núcleo de población el conjunto de edificaciones con uso residencial próximas entre ellas y con utilización de las siguientes infraestructuras comunes: red viaria, red eléctrica y red de abastecimiento de agua en número superior a 10 edificaciones ó 50 habitantes y que se puedan incluir en una superficie inferior a 1 Ha.

En las áreas edificadas actualmente se considera que constituyen núcleo de población aquellos conjuntos de edificaciones que se hayan recogido en los planos de Clasificación de suelo como núcleos urbanos o suelo urbanizable.

El resto de las edificaciones no clasificadas en estas categorías, sean o no residenciales se consideran aisladas y no formando núcleo de población.

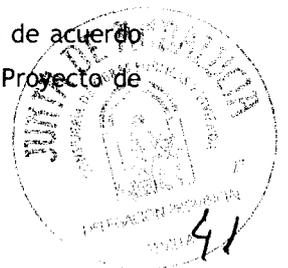
**Artículo 117. Medidas que imposibiliten la formación de núcleo de población**

Con objeto de que no puedan constituirse otros núcleos de población, cualquier petición de licencia de construcción de vivienda familiar aislada debe garantizar:

- a. Que la edificación estará comprendida en la parcela que se delimita interiormente por líneas imaginarias paralelas a las lindes a una distancia de 12 m de éstos.
- b. Que tomando como centro el emplazamiento de la futura vivienda, no existe ninguna vivienda en un radio de más de 50 m, más de tres en un radio de 71 m ni más de 10 en un radio de 100 m.

**Artículo 118. Otras condiciones particulares**

El procedimiento para la autorización de la construcción de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social o viviendas unifamiliares aisladas se desarrollará de acuerdo con lo establecido en la LOUA, previa aprobación definitiva del Plan Especial o Proyecto de Actuación en Suelo No Urbanizable.



**118.1. Condiciones particulares para las construcciones, edificaciones o instalaciones existentes o autorizadas conforme al Planeamiento General anterior.**

1.- Los antiguos cortijos existentes y las construcciones, edificaciones o instalaciones autorizadas en esta clase de Suelo conforme al planeamiento general anterior se consideran conformes con el modelo urbanístico adoptado por el presente Planeamiento general. Por tanto, se permitirán en ellos las obras de conservación, rehabilitación o reforma, incluyendo las ampliaciones que resulten necesarias para su adecuación funcional. Cuando tales obras no supongan cambio de uso ni ampliaciones superiores al treinta por ciento (30%) de su superficie construida se podrán autorizar mediante licencia municipal directa, previa presentación del correspondiente Proyecto de edificación redactado por técnico competente. Para cambio de uso y ampliaciones superiores al 30% de la superficie construida, deberá tramitarse mediante el correspondiente Proyecto de Actuación de acuerdo con lo establecido en la LOUA. En cualquiera de los dos supuestos anteriores serán de aplicación las Normas Generales de la Edificación y las condiciones particulares para cada tipo de edificación y uso establecidas en este capítulo.

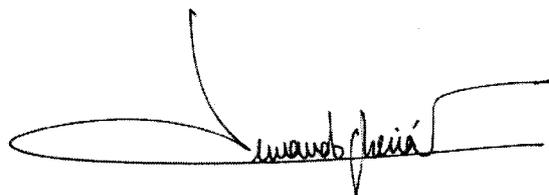
2.- En todo caso, en las edificaciones protegidas por este Planeamiento general se tendrán en cuenta las condiciones establecidas en las Normas de Protección.

**118.2. Condiciones particulares para las construcciones o instalaciones en situación de fuera de ordenación.**

1.- Las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes en el Suelo No Urbanizable antes de la aprobación del presente Planeamiento general que resultaren disconformes con el mismo quedarán en situación legal de fuera de ordenación.

2.- En estos casos, sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o utilización conforme al destino establecido. Cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

Villanueva del Río y Minas, abril de 2009



Fernando J. González Beviá  
Arquitecto



