



Ayuntamiento de Villanueva de la Concepción

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS OBRAS O INSTALACIONES QUE SEAN PRECISAS PARA EL DESARROLLO DE EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES, CINEGÉTICAS O ANÁLOGAS.

Artículo 1.- Objeto

La presente Ordenanza tiene por objeto establecer las condiciones y requisitos necesarios para que las construcciones que sean precisas para el desarrollo de explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas, que se pretendan ejecutar en suelo clasificado como no urbanizable, se ajusten a lo dispuesto en la ordenación legal de aplicación directa prevista en la legislación urbanística.

Concretamente se pretende establecer la regulación necesaria para garantizar que las obras, construcciones y edificaciones a implantar en suelo no urbanizable observen las siguientes condiciones:

- Ser adecuadas y proporcionadas al uso a que se vinculen.
- Presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno.
- Evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje en los lugares abiertos o en perspectiva de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y caminos con valores paisajísticos.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación

1. La presente Ordenanza será de aplicación a todas las obras, construcciones y edificaciones que sean precisas para el desarrollo de explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas, que se pretendan implantar en suelo clasificado como no urbanizable del término municipal de Villanueva de la Concepción.

2. Los preceptos de esta Ordenanza, de conformidad con lo establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, completan la ordenación urbanística establecida en el Planeamiento municipal vigente, en los contenidos que no deben formar parte necesaria del mismo.

Artículo 3.- Construcciones permitidas

1. En relación a las obras, construcciones, edificaciones e instalaciones que se podrán ejecutar, se incluyen:

- a) Casetas destinadas a enseres o instalaciones relacionadas con la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga (bomba, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc.).
- b) Naves para aperos, maquinaria agrícola y productos obtenidos de la

Ayuntamiento de Villanueva de la Concepción



Ayuntamiento de Villanueva de la Concepción

actividad de una explotación agropecuaria o forestal.

- c) Invernaderos o protección de los cultivos

2. En ningún caso, en este tipo de edificaciones se permitirá el uso residencial.

Artículo 4.- Condiciones estéticas y tipológicas

1. Las obras e instalaciones que se refieran a casetas destinadas a enseres o instalaciones relacionadas con la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga (bomba, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc.), cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Cubierta: Se realizará con estructura metálica acabada en chapa anclada con pernos y lacada color verde en tonos oscuros, con una pendiente máxima del 50% equivalente a 27°. No se admiten forjados ni losas bajo la cubierta. No se permitirán cornisas o aleros decorativos ni caballetes o remates de cubierta con otro material que no sea la misma chapa de cubierta.
- b) Interior: El interior deberá de ser diáfano. No se admiten muros de carga interiores.
- c) Huecos: No se admitirán más huecos que una única puerta de acceso para vehículos o personas. En caso de precisarse ventilación complementaria, que deberá justificarse en la solicitud de licencia, esta se resolverá mediante rejillas de lamas fijas de forma rectangular cuyos antepechos se situarán, bien a una altura mayor de 2,20 metros sobre el pavimento interior terminado, bien a ras del pavimento interior. La máxima dimensión de dichos huecos será de 50 cm medida sobre la obra de fábrica.
- d) Cerramiento exterior: El cerramiento exterior se ejecutará con bloques o ladrillos enfoscados y se terminará en color blanco.
- e) Porches: Queda prohibida cualquier clase de porche, pérgola u otro elemento de cubrición adosado a los cerramientos o en vuelo de la cubierta o la estructura, como marquesina, voladizo, o similares.
- f) Aterrazamientos: Los aterrazamientos necesarios en torno a la edificación no serán mayores que aquellos estrictamente necesarios para la contención de la cimentación del edificio y adecuación para permitir, en su caso, el acceso al portón de los vehículos agrícolas. Los desniveles no superarán los 3 m de altura.
- g) Otros condicionantes: Quedan prohibidas las chimeneas de fábrica en este tipo de edificios, considerándose elemento revelador de una posible transformación al uso residencial.
- h) Condiciones de autorización: Para casetas de superficie máxima hasta 9 m², se aportarán por el solicitante de la licencia planos a escala y acotados de planta, alzados y sección, así como plano de la parcela con indicación del emplazamiento de la construcción en la misma. Para



Ayuntamiento de Villanueva de la Concepción

casetas mayores habrá que acompañar la solicitud con un proyecto técnico realizado por técnico competente.

2. Las obras e instalaciones que se refieran a naves para aperos, maquinaria agrícola y productos obtenidos de la actividad de una explotación agropecuaria o forestal, cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Las condiciones de parcela mínima y edificabilidad serán las que se establezcan en el Plan General en vigor.
- b) Cubierta: La cubierta será de chapa lacada en color verde oscuro e inclinada a dos aguas con una pendiente máxima del 50% equivalente a 27°. No se permitirán cornisas o aleros decorativos ni caballetes o remates de cubierta con otro material que no sea la misma chapa de cubierta.
- c) Altura: La edificación se desarrollará en una sola planta con una altura máxima de 7 metros que se medirá desde la cota de rasante hasta el arranque de la cubierta. Queda prohibido cualquier tipo de entreplanta o forjado intermedio.
- d) Huecos: No se admitirán más huecos que una única puerta de acceso para vehículos y/o personas. En caso de precisarse ventilación complementaria, esta se resolverá mediante rejillas de lamas fijas de forma rectangular cuyos antepechos se situarán, bien a una altura mayor de 2,20 metros sobre el pavimento interior terminado, bien a ras del pavimento interior. Su máxima dimensión vertical será de 50 cm medida sobre la obra de fábrica.
- e) Cerramientos: El cerramiento exterior se terminará en color blanco.
- f) Estructura: La estructura se ejecutará con pilares y vigas metálicas, en un solo vano prohibiéndose muros de carga tanto perimetrales como interiores.
- g) Porches: Queda prohibida cualquier clase de porche, pérgola u otro elemento de cubrición adosado a los cerramientos o en vuelo de la cubierta o la estructura, como marquesina, voladizo, o similares.
- h) Aterrazamientos: Los aterrazamientos necesarios en torno a la edificación no serán mayores que aquellos estrictamente necesarios para la contención de la cimentación del edificio y adecuación para permitir, en su caso, el acceso al portón de los vehículos agrícolas. Los desniveles no superarán los 3 m de altura.
- i) Otros condicionantes: Quedan prohibidas las chimeneas de fábrica en este tipo de edificios, considerándose elemento revelador de una posible transformación al uso residencial.
- j) Condiciones de autorización: Para su autorización será necesaria la presentación de proyecto técnico redactado por técnico competente

3. Las obras e instalaciones que se refieran a invernaderos o protección de los cultivos, cumplirán las siguientes condiciones:

- a) No se limita la ocupación sobre parcela de este tipo de instalaciones, debiendo respetarse una separación de 5 metros al eje de cualquier camino

Ayuntamiento de Villanueva de la Concepción



Ayuntamiento de Villanueva de la Concepción

- público, o privado si por este se accede a varias parcelas.
- b) La altura máxima admisible será de 4 metros.
 - c) Para su autorización será necesaria la presentación de proyecto técnico redactado por técnico competente

4. En función de las características concretas de la explotación, así como de la evolución de la normativa sectorial vigente (agraria, ganadera, forestal, etc.) que resulte de aplicación, siempre que quede igualmente cumplida la justificación a priori del destino del futuro edificio a los usos permitidos por el Plan General en vigor y además, por requerimientos técnicos de funcionamiento del edificio o instalación en relación con su destino, de inexcusable cumplimiento y avalados por la pertinente documentación justificativa técnica o jurídica, se podrá flexibilizar alguno o algunos de los parámetros del presente artículo con un límite máximo de un 15%, con vistas a favorecer la viabilidad de la explotación agrícola, ganadera o forestal. En todo caso, se aplicarán con carácter estricto dichos parámetros si con dicha flexibilización se favorece la imitación de las formas o tipologías características del uso residencial o se facilita la transformación futura del edificio hacia dicho uso.

Artículo 5.- Cerramiento de parcelas

Los cerramientos de parcelas o vallados interiores tendrán una altura máxima de 1,50 m y estarán formados a base de elementos vegetales o de elementos vegetales sobre cercados de postes de madera y malla ganadera que permitan el paso de la fauna. Se cuidará su integración paisajística y armonía con el uso rural dominante en el lugar

Artículo 6.- Integración paisajística

1. Se ha de evitar la ejecución de movimientos de tierras que modifiquen de manera sustancial la topografía del terreno.
2. Es necesario la justificación de la ubicación de la construcción en el interior de la parcela, garantizando que su emplazamiento es el que menos impacto paisajístico produce, atendiendo a las perspectivas de los elementos e hitos paisajísticos más singulares del entorno.

Artículo 7.- Procedimiento y documentación a presentar

1. La concesión de la licencia de obras para la ejecución de los actos a los que se refiere la presente Ordenanza deberá ajustarse a lo establecido en el artículo 172 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y los artículos 12 y siguientes del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
2. En los casos en que para la tramitación de la licencia de obras sea necesaria la presentación de proyecto técnico, la documentación que ha de integrar el mismo, además de la prevista en la legislación que resulte de aplicación, tendrá que incluir una justificación expresa y motivada de la proporcionalidad de la superficie propuesta para el inmueble al uso



Ayuntamiento de Villanueva de la Concepción

al que se está vinculando, basada en que se trata de la superficie estrictamente necesaria para el tipo de explotación que se desarrolla.

3. A la solicitud de licencia de obras, habrá de acompañarse, además del correspondiente proyecto técnico en caso de que sea éste necesario, documentación justificativa que acredite que la parcela se encuentra en explotación.

A modo de ejemplo, y con carácter meramente orientativo, podrá acreditarse la concurrencia de esta circunstancia de la siguiente forma:

- a. Ser agricultor/a o ganadero/a acreditado por medio de alguno de los siguientes documentos:
 - Certificado de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (Hacienda) de alta como agricultor/a, ganadero/a (Modelo 037 o similar).
 - Libro de explotación para la actividad agraria actualizado.
 - Libro de registro de explotaciones ganaderas actualizado y licencia de apertura de actividad para aquellas actividades que así lo requieran.
 - Certificado de la OCA de estar en posesión de la calificación de agricultor prioritario.
- b. Declaración de la renta de los últimos 3 años donde se especifiquen claramente aquellas rentas obtenidas de la explotación de la finca.
- c. Certificado de la Oficina Comarcal Agraria de las subvenciones obtenidas en los últimos 3 años para la parcela solicitada (Ayudas PAC- Política Agraria Común, Ayudas para la modernización de instalaciones).
- d. Cualquier otra documentación que complete la caracterización de la actividad agrícola o ganadera y que permita una adecuada valoración de los requisitos exigidos (documentación de maquinaria, facturas de abonos, piensos, etc....)

Disposición adicional primera.- Para las construcciones, edificaciones e instalaciones a que se refiere esta Ordenanza, existentes con anterioridad a la fecha de su entrada en vigor, sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la utilización conforme al destino establecido. Cualesquiera otras obras deberán ajustarse al contenido de lo expresado en la misma, en tanto se actúe o se afecte a alguno de los elementos constructivos o tipológicos regulados.

Disposición transitoria primera.- Esta Ordenanza será de aplicación a las solicitudes que se presenten tras la entrada en vigor de la misma.

Disposición final.- La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de aprobación definitiva y del texto íntegro de la misma, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.