



CAPITULO 1

AMBITO DE APLICACION Y MODIFICACION.

ARTICULO 1.1.- AMBITO DE APLICACION.

1.- Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento definen la ordenación urbanística del territorio municipal de Valverde del Camino.

2.- Dentro de estas Normas Subsidiarias, el documento de normativa determina el régimen jurídico-urbanístico de la totalidad del suelo comprendido en el municipio de Valverde del Camino.

3.- La aplicación e interpretación de estas Normas Urbanísticas corresponde al Ayuntamiento. Para todo lo no previsto en ellas, será de aplicación subsidiaria la ley del Suelo y sus Reglamentos, así como la legislación de Régimen Local.

ARTICULO 1.2.- VIGENCIA.

Las Normas Subsidiarias entrarán en vigor a partir de su aprobación definitiva y tendrán vigencia indefinida, sin perjuicio de las posibles alteraciones de su contenido, legalmente tramitadas y aprobadas, mediante su revisión o modificación.

El límite temporal mínimo a que se refiere el conjunto de las previsiones de las Normas Subsidiarias es de ocho años a contar desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva.



Transcurrido este plazo, el Ayuntamiento, en función del grado de realización de sus previsiones, verificará la oportunidad de proceder a revisar las Normas Subsidiarias.

ARTICULO 1.3.- REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

1.- Se entiende por revisión de las NNSS la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico, o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación.

En concreto, se procederá a la revisión de las NNSS cuando se alcance el 80% de la población estimada (19.203 habitantes) o se colmate el 80% del suelo urbano previsto en las distintas unidades de ejecución de carácter residencial (1.958 viviendas).

Asimismo, se iniciara el procedimiento de revisión, cuando se alcance el 70% de ocupación del suelo industrial previsto en las Normas Subsidiarias o cuando se alcance el 80% de ocupación en las cuatro zonas de asentamiento residencial estacional en el suelo urbanizable del Término Municipal.

2.- La revisión se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su elaboración.

ARTICULO 1.4.- MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

1.- Las alteraciones del contenido de las NNSS que no queden incluidas dentro de lo que el artículo anterior se determina como "revisión", serán consideradas como modificaciones, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.



2.- No se consideran modificaciones de las NNSS:

- a) Las alteraciones que puedan resultar de la concreción de la Ley y las propias NNSS reservan al planeamiento de desarrollo.
- b) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las Unidades de Ejecución, aunque afecten a la clasificación de suelo, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a dotaciones públicas o espacios libres.
- c) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados de las NNSS, se hallen o no previstas en el conjunto de los documentos que la configuran.
- d) Las alteraciones de las disposiciones contenidas en esta Normativa que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales.



CAPITULO 2

CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

ARTICULO 2.1.- REGIMEN GENERAL.

Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley del Suelo y sus Reglamentos; y en su virtud por las NNSS, con arreglo a la clasificación urbanística de los distintos tipos de suelo.

ARTICULO 2.2.- CLASIFICACION DEL SUELO.

1.- El territorio del municipio de Valverde del Camino se clasifica en los siguientes tipos: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.

2.- Constituye el Suelo Urbano los terrenos así clasificados y delimitados en los planos de ordenación de estas NNSS por contar con los servicios mínimos urbanísticos o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en la tercera parte de su superficie.

El suelo urbano en el municipio de Valverde del Camino dispone de dos categorías:

- Suelo urbano consolidado.
- Suelo urbano sin consolidar.

El suelo urbano sin consolidar se ordena mediante Unidades de Ejecución de dos tipos:

- Areas de Renovación Urbana en el interior de la población.
- Areas de Expansión Urbana en zonas de Ensanche.



3.- Constituye el Suelo Urbanizable, los terrenos delimitados en la documentación gráfica, que no tienen la consideración de urbanos o de no urbanizables, pudiendo ser objeto de transformación en los términos establecidos en estas Normas Subsidiarias.

En Valverde del Camino, el suelo urbanizable dispone de tres categorías:

- Suelo Urbanizable Industrial, lo constituyen los terrenos pertenecientes a las Unidades de Ejecución nº 11 “Huerta Perdida”, nº 18 “Induval”, nº 19 “Callejón de Niebla” y nº 20 “Fuente Grande” que pasaran a ser suelo urbano mediante la ejecución de los Planes Parciales correspondientes.
- Suelo Urbanizable de Tolerancia Industrial, en el sector denominado “Pinos del Manano”, consolidando las industrias existentes en sus límites actuales, mediante un Plan Especial en el que se detalle el trazado de las redes viarias y de servicios con definición explícita de los usos existentes tal como se indican en el artículo 9.5..5 de esta Normativa.
- Suelo Urbanizable de Asentamientos Residenciales de carácter estacional en los sectores señalados en las Normas y conocidos como “Los Pinos”, “Puerto Blanco”, “Los Campillos” y “La Florida”.

Estos sectores podrán promover su transformación urbanística mediante Planes Especiales de Protección de Medio Físico y de implementación de infraestructuras Básicas, sin que en ningún caso los terrenos adquieran la condición de suelo urbano.

4.- Constituye el Suelo no Urbanizable aquellos terrenos que las Normas Subsidiarias considera necesario preservar especialmente por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.



También constituye el Suelo no Urbanizable aquellos terrenos que las Normas Subsidiarias considera necesario preservar por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que se consideran inadecuados para un desarrollo urbano.

Entre estos últimos se encuentran los terrenos situados entre las carreteras que conducen a Niebla y La Palma del Condado hasta su límite con el término municipal de Niebla.

Estos terrenos, con una superficie aproximada de 132 Has., que están actualmente catalogados como montes de titularidad pública, son susceptibles de acoger actividades relacionadas con usos forestales, agrarios, deportivos y recreativos, si así lo estableciera la Ley 7/1994 de protección Ambiental.

Estas actividades, promovidas desde la iniciativa pública, habrán de contar necesariamente con estudios de impacto ambiental antes de su implantación en el territorio,.

En este sentido, se cuidará especialmente el cumplimiento de distancias a cauces públicos y vías de comunicación. El espacio recreativo conocido como “Chorrito de la Melera” estará especialmente protegido por un círculo exterior de 250 metros de radio, en el que no podrá implantarse actividad alguna que no sea la estrictamente agrícola o forestal.

En Valverde del Camino, el Suelo no Urbanizable es todo aquel que queda delimitado como tal en la documentación gráfica de estas Normas Subsidiarias.

El Suelo no Urbanizable de Protección Especial dispone de las siguientes categorías:

- a) Terrenos señalados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Huelva:
 - Ribera del Odiel (Norte)
 - Capellanías



- b) Los parajes naturales que las NNSS proponen como ampliación al apartado anterior:
- Ribera del Odiel (Sur)
 - Ribera de Valverde.
 - Parque Periurbano de Pinares del Saltillo y Lomero Llano.
- c) Los terrenos de protección señalados en el sistema hidráulico del municipio:
- Embalse de Los Silillos.
 - Embalse de Campanario.
 - Todos los cauces de arroyos, con una franja de protección de 100 metros.
- d) Los espacios vinculados a sistemas de comunicación:
- Las Vías principales de circulación, quedarán protegidas con franjas de anchuras, según establezca la legislación correspondiente en materia de carreteras de los organismos competentes.
 - Las Vías Pecuarias existentes con una anchura de 20 metros.
 - La Vía Verde del antiguo ferrocarril de FEVE con una anchura de 50 m.
 - Una franja perimetral de protección de 1 Km. de anchura desde el límite exterior del Núcleo Urbano.



CAPITULO 3

DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

ARTICULO 3.1.- PLANEAMIENTO URBANISTICO.

1.- El desarrollo y ejecución de las previsiones y determinaciones de las NNSS se llevarán a cabo mediante la formulación de Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización, Proyectos de Reparcelación o Compensación y Proyectos de Edificación.

2.- Los Planes, Estudios y Proyectos indicados en el apartado anterior podrán ser promovidos tanto por el Ayuntamiento como por los particulares previa autorización municipal.

ARTICULO 3.2.- PLANES PARCIALES.

Estas NNSS establecen la figura del Plan Parcial en el suelo urbanizable, para desarrollar mediante ordenación detallada, una parte de su ámbito territorial, de conformidad con lo especificado en la Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento.

En el Suelo Urbanizable se redactarán Planes Parciales de carácter industrial para desarrollar las Unidades de Ejecución establecidas.



ARTICULO 3.3.- PLANES ESPECIALES.

1.- Estas NNSS establecen los Planes Especiales a redactar en el suelo urbano, así como las determinaciones y directrices básicas que deben cumplir.

En el Suelo Urbano se redactarán los Planes Especiales de Reforma Interior en la prolongación del Valle de la Fuente y en los antiguos terrenos de FEVE.

2.- Siempre que se justifique su necesidad o conveniencia y en coherencia con los objetivos generales de las NNSS, podrán redactarse otros Planes Especiales con las siguientes finalidades: ordenación de recintos y conjuntos artísticos; protección y mejora del paisaje, de las vías de comunicación, y del medio rural y natural; mejora de las infraestructuras del núcleo urbano; y de áreas residenciales en Suelo Urbanizable y cualesquiera otras finalidades análogas.

En el Suelo Urbanizable se redactarán Planes Especiales en las distintas parcelaciones urbanísticas existentes en el Término Municipal., en el Suelo de Tolerancia Industrial localizado en “Los Pinos del Manano” y un Plan Especial de Uso Romero en el entorno de la Ermita de San Pancracio.

En el Suelo no Urbanizable, se redactará un Plan Especial de Protección de los Bienes Culturales existentes en el municipio.

3.- Los Planes Especiales no podrán modificar la clasificación del suelo que establece las presentes NNSS. Sólo se autorizarán modificaciones en la asignación y normativa de usos, siempre que supongan un aumento de las dotaciones urbanísticas y equipamiento y estén debidamente razonadas.



ARTICULO 3.4.- ESTUDIOS DE DETALLE.

1.- Los estudios de Detalle se redactarán con las finalidades y limitaciones señaladas en la Ley del Suelo y en el Reglamento de Planeamiento, en el marco de las determinaciones establecidas en estas NNSS.

En la documentación gráfica de las NNSS se indican los Estudios de Detalle necesario para desarrollar determinadas Unidades de Ejecución.

2.- En ningún caso los Estudios de Detalle podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

3.- El Ayuntamiento podrá exigir discrecionalmente la previa redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para las actuaciones edificatorias de un especial interés urbano, que se denominan en estas NNSS, como Intervenciones Singulares.

En la documentación gráfica correspondiente a Intervenciones Singulares se definen los Estudios de Detalle que podrán desarrollar lo previsto en las NNSS. En los casos en que la iniciativa es privada (I.S. 4, I.S. 6, I.S. 10, I.S. 14) el sistema de gestión será el de Cooperación.

ARTICULO 3.5.- PROYECTOS DE URBANIZACION.

1.- Los Proyectos de Urbanización se redactarán de acuerdo con lo señalado en la Ley del Suelo y en el Reglamento de Planeamiento.

2.- Todas las Unidades de Ejecución y algunas Intervenciones Singulares, deberán ser desarrolladas con Proyectos de Urbanización como condición previa a la edificación.



3.- Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización serán las siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, acerados, arbolado y definición de espacios libres.
- Red de distribución de agua potable, de riego, y en su caso, de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado pública.
- Red de telefonía.
- Jardinería, arbolado y mobiliario urbano en el sistema de espacios libres.

Se cuidará especialmente, las obras de enlace de estos servicios con los generales de la Ciudad, y el cumplimiento de lo establecido en el Decreto de Accesibilidad y Eliminación de Barreras arquitectónicas, aprobado por la Junta de Andalucía.

4.- Las características mínimas de los servicios anteriormente enumerados se ajustarán a las normas generales correspondientes y a las particulares que le sean de aplicación.

5.- Los Proyectos de Urbanización que desarrollen Unidades de Ejecución, tendrán que realizarse en el ámbito completo de la Unidad, aunque en su ejecución posterior, podrá subdividirse en sectores o incluso en manzanas completas, siempre que se garantice suficientemente las reservas de suelo y las cesiones obligatorias de conformidad con lo señalado en estas Normas Subsidiarias.



ARTICULO 3.6.- PROYECTOS DE REPARCELACION.

- 1.- Se redactarán Proyectos de Reparcelación con alguna de las finalidades señaladas en el Reglamento de Gestión Urbanística.
- 2.- En el procedimiento y reglas para la reparcelación se estará a lo dispuesto en la Ley del Suelo.

ARTICULO 3.7.- PROYECTOS DE COMPENSACION.

Los proyectos de Compensación tendrán por objeto, dentro del sistema de compensación, la distribución equitativa entre los propietarios afectados por la ordenación de los beneficios y cargas que de ella se derivan.

ARTICULO 3.8.- PROYECTOS DE EDIFICACIÓN Y DE DEMOLICIÓN.

1. Para la solicitud de licencia municipal de obra mayor, será obligado la presentación del correspondiente Proyecto de Edificación suscrito por técnico competente, el cual deberá cumplir los requisitos sobre calificación y usos del suelo que se fijan en estas NNSS.

2.- Se considerarán como obra mayor, las de nueva planta, ampliación y reforma que contengan aspectos de tipo estructural que afecten a las fachadas de los edificios nuevos o existentes o que supongan una distribución interior del edificio en la que se incluya cualquier tipo de instalación o se alteren condiciones de habitabilidad o higiene.

En este tipo de obras acompañará a la solicitud de licencia un Proyecto Técnico, redactado por profesional o profesionales competentes.

Dicho proyecto deberá definir claramente las obras a realizar.



3.- Obras menores.

Se consideran obras menores aquellas que no afectan a la estructura, fachadas, ni distribución del edificio, tales como las siguientes:

- Reparación de revestimiento de cubiertas, retejado o colocación y reparación de bajantes y canalones.
- Sustitución de puertas y ventanas interiores sin modificar los huecos.
- Reparación o construcción de cielos rasos.
- Sustitución y reparación de instalaciones.
- Obras de cuartos de baño con colocación o cambio de aparatos sanitarios.
- Reparaciones generales de enlucidos, enfoscados, pinturas, y pavimentos.

Para este tipo de obras se presentará para la obtención de licencia:

- Solicitud con descripción de las obras a realizar.
- Presupuesto.

4.- Demoliciones.

En este tipo de obras acompañará a la solicitud de licencia un plano de situación del edificio a demoler, fotografías interiores y exteriores y Memoria realizada por Técnico competente.

Todas las obras de demolición deberán realizarse bajo Dirección Facultativa.



ARTICULO 3.9.- INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y SISTEMAS GENERALES.

En el Municipio de Valverde del Camino, las infraestructuras básicas son las correspondientes a las cuencas y redes públicas de abastecimiento de aguas, de evacuación de aguas pluviales y residuales, de energía eléctrica, telefonía y cualquier otra red de servicios de interés general.

Los embalses y acuíferos de titularidad pública (Los Silillos y Campanario), el sistema de depuración de agua potable, la agrupación de vertidos y estación depuradora, los centros de transformación eléctrica y cuantos elemento e instalaciones complementarias sirvan para el funcionamiento y prestación de servicios a la población.

Por otra parte, los sistemas generales de comunicaciones, espacios libres, y equipamiento comunitario, son lo señalados en la documentación gráfica: C.N. 435, Ctras. Provinciales y locales, red de caminos rurales y vías pecuarias y los espacios naturales protegidos señalados en el Art. 12.1 de esta Normativa.

En el Núcleo Urbano, la Unidad de Ejecución de Dotaciones Públicas recoge las áreas de equipamiento colectivo, de espacios libres y zonas verdes así como de comunicación interior que estructuran el territorio a nivel general para uso y disfrute de la población mas allá de lo establecido en las correspondientes Unidades de Ejecución de ámbito local.



CAPITULO 4

NORMAS GENERALES DE LAS OBRAS.

ARTICULO 4.1.- OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.

De acuerdo con lo señalado en la ley del Suelo y en el Art. 11.10 de esta Normativa, los edificios e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación de las NNSS. y que resultaren disconformes con éstas, serán calificados como fuera de ordenación y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, aunque sí pequeñas reparaciones indispensables para la habitabilidad y conservación del inmueble.

ARTICULO 4.2.- OBRAS DE CONSERVACION.

1.- Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su permanente conservación y mantenimiento.

2.- Los propietarios de cualquier clase de edificaciones están obligados a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.



3.- Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar ante las autoridades municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquéllos que, por el mal estado de sus elementos (remates, cornisas, chimeneas, etc.) pudieran causar algún daño.

4.- Los técnicos y agentes municipales tendrán la obligación de denunciar, además de los hechos antes citados, los edificios que se hallen en mal estado de conservación, para que, previos los informes facultativos en los que se determinen los elementos ruinosos y las obras que sea preciso ejecutar, se proceda por sus dueños, después de oídos, a derribarlos o repararlos en el plazo que se fije.

Si existiera peligro inminente y el propietario no ejecutara dichas obras en el plazo que le fije, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria de acuerdo con el art. 98 de la Ley de Procedimiento Administrativo Común de 26 de noviembre de 1.992.

ARTICULO 4.3.- OBRAS EN EDIFICIOS PROTEGIDOS.

1.- Los propietarios de edificios catalogados como de interés por estas NNSS quedan obligados a la conservación de aquéllos, manteniendo las características arquitectónicas básicas que han dado lugar a su protección.

2.- En estos edificios sólo podrán realizarse el siguiente tipo de obras:

- a) De restauración y mantenimiento, sin ninguna limitación.
- b) De rehabilitación, siempre que no supongan modificaciones de las características señaladas en el punto anterior.



3.- Los edificios catalogados, en sus espacios y elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en esta Normativa. No obstante, deberán reunir características especiales y dimensionales suficientes para desarrollar con dignidad y seguridad el uso para el que se rehabilita.

ARTICULO 4.4.- DERRIBOS Y APEOS.

1.- Se prohíbe arrojar escombros a la calle. Cuando se empleen tolvas o canales a vía pública para la evacuación de escombros, se adoptarán las medidas de seguridad pertinentes.

2.- Queda prohibida la utilización de explosivos salvo autorización expresa de las autoridades competentes.

3.- Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apearse la contigua, se solicitará licencia por el propietario de aquélla con el conocimiento del colindante, acompañando la documentación necesaria.

4.- Siempre que se vaya a acometer un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo, en forma fehaciente, a los de las fincas colindantes, por si deben adoptarse precauciones especiales.

5.- En caso de urgencia, por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras necesarias dando cuenta inmediata al Ayuntamiento y sin perjuicio de solicitar la licencia dentro de las 48 horas siguientes y abonar los derechos que proceda. Igualmente, los técnicos municipales correspondientes podrán exigir que se realicen los apeos u obras que estimen convenientes.



ARTICULO 4.5.- VALLADO DE OBRAS.

1.- En toda obra de nueva planta, derribo o que afecte a las fachadas habrá de colocarse una valla de protección.

2.- Cuando las obras o instalaciones puedan suponer un peligro para los viandantes se exigirá, durante las horas de trabajo, la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Si las características del tránsito lo aconsejan podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

3.- En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

4.- Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

5.- La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo a las obras o están interrumpidas deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

ARTICULO 4.6.- GRUAS.

La instalación de grúas habrá de ser objeto de autorización municipal.



ARTICULO 4.7.- CERRAMIENTO DE SOLARES.

1.- Todos los solares deberán estar cerrados con una tapia de dos metros de altura ejecutado con material y espesor convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado.

2.- El Ayuntamiento podrá exigir que se cierren otras propiedades, aunque no tengan la calificación de solar, por razones de seguridad pública.

3.- El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de cerrarlos en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.



CAPITULO 5

NORMAS GENERALES PARA OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.

ARTICULO 5.1.- VIALES.

1.- Los viales se ejecutarán en forma que reúnan las condiciones adecuadas a su carácter y tránsito.

Las calzadas y aceras, caso de realizarse en varias etapas, se ejecutarán preferentemente en las siguientes:

- a) La primera servirá para el período de construcción de los edificios que contenga la urbanización debiendo estar construido el pavimento por una sub-base y la base definitiva con una capa de rodadura provisional.
- b) En la segunda etapa se construirá la capa de rodadura definitiva, que se ejecutará sobre el pavimento de la etapa primera.

2.- Las vías de tránsito rodado se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Carreteras: nacionales, comarcales y locales.
- b) Vías de primer orden o principales: son aquellas que conectan los distritos entre si o constituyen los ejes colectores distribuidores de los barrios. Se diseñarán de forma que su ancho de calzada no sea inferior a 8 metros.
- c) Vías de segundo orden o secundarias: son las vías distribuidoras y de acceso a los distintos edificios de un barrio o sector. Su ancho de calzada no será inferior a 6 metros.



- d) La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras será de 150 cms. El acerado estará elevado como máximo 20 cms. sobre el nivel de la calzada.
- e) Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del 1% para evacuación de aguas pluviales y una máxima del 8%.
- f) Habrán de cumplirse las especificaciones contenidas en disposiciones sobre Eliminación de Barreras Arquitectónicas, especialmente en aquellos lugares en que el acerado coincida con accesos a garajes.
- g) Los carriles de nueva creación o aquellos que formen parte de una parcelación o reparcelación deberán tener un ancho útil mínimo de 5 metros a partir del cual se formalizarán las cunetas.

ARTICULO 5.2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA.

1.- La red deberá calcularse para la presión estática máxima y no será superior a 60 mcda ni inferior a 18 mcda. El diámetro mínimo será de 80 mm en la red general. La velocidad estará comprendida entre 0,5 y 1,5 m/seg.

2.- La falta de presión en la red deberá ser sustituida con medios idóneos para que puedan estar debidamente dotadas las viviendas más elevadas.

3.- Habrá de preverse como mínimo un consumo medio de 400 litros por vivienda y día y 50 litros por m² y día en otros usos. El consumo máximo para el cálculo de los ramales correspondientes se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por un coeficiente de punta de 2.4.



4.- Se establecerán en todas las zonas de parques y jardines, espacios libres, paseos, plazas, calles, etc, las bocas de riego suficientes para un consumo mínimo diario.

5.- En caso de instalarse el contador de agua en fachada, deberá habilitarse un hueco en el grueso del muro para su empotramiento, debiendo quedar cerrado exteriormente mediante una puerta metálica con cierre normalizado, enrasada con el paramento y pintada de la misma tonalidad que la fachada.

ARTICULO 5.3.- ALCANTARILLADO.

1.- No se permitirá el uso de fosas sépticas en zonas urbanas, ni el vertido de aguas negras fuera de la red de saneamiento.

2.- Los establecimientos industriales que evacuen aguas residuales o productos cuyas composiciones cualitativas y cuantitativas sean superiores a los límites establecidos legalmente, deberán establecer los medios correctores de depuración para que dichas aguas reúnan las características reglamentarias.

3.- La red de alcantarillado cumplirá las siguientes características:

- a) Sección y pendiente suficiente para evacuar 400 litros/vivienda/día y 50 litros/m²/día para otros usos
- b) Se instalarán pozos de registro visitables, al menos en los cambios de dirección y derivaciones.
- c) Se instalarán imbornales para recogida de aguas de lluvia y riego que acometerán a pozos de registro.
- d) Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y los espacios libres públicos.



4.- Las acometidas a la red municipal se ejecutarán con tubería constituida por hormigón prefabricado o PVC siempre que presenten los certificados de calidad y ensayos correspondientes y con el visto bueno de los Servicios Técnicos Municipales.

La dimensión mínima será de 200 mm. de diámetro interior.

ARTICULO 5.4.- SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO.

1.- Para el cálculo de la potencia total demandada se tendrá en cuenta los coeficientes de simultaneidad fijados en el Reglamento de Baja Tensión. La capacidad de la red ha de ser suficiente para dotar de 3,00 Kw. por vivienda y 100 W/m² en otros usos.

2.- Las líneas de distribución y de alumbrado público será subterráneas en todos los casos. No se podrán ubicar los centros de transformación en la vía pública ni en los espacios libres, y zonas verdes de uso público.

Cuando la carga total correspondiente a un edificio o grupo de edificios sea superior a lo previsto, la propiedad estará obligada a ofrecer en arrendamiento o venta a la compañía suministradora un local capaz para la instalación del centro de transformación, que deberá reunir las debidas condiciones en cuanto a seguridad, ventilación, insonorización, etc.

3.- El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana sin deteriorar la estética urbana e incluso potenciándola siempre que sea posible.

Para ello, en los proyectos de urbanización se especificarán con todo detalle los modelos de farolas a instalar, en localización y los niveles de intensidad luminaria.



4.- En caso de instalarse el contador de electricidad en fachada, deberá habilitarse un hueco en el grueso del muro para su empotramiento, debiendo quedar cerrado exteriormente mediante una puerta metálica con cierre normalizado, enrasada con el paramento y pintada de la misma tonalidad que la fachada.



CAPITULO 6

REGULACION DE USOS.

ARTICULO 6.1.- CLASIFICACION DE USOS.

A los efectos de aplicación de las presentes ordenanzas, se consideran los siguientes usos:

- a) Uso de Vivienda.
- b) Uso de Equipamiento Residencial.
- c) Uso Industrial.
- d) Uso de Servicio del Automóvil.
- e) Uso Administrativo.
- f) Uso Sanitario.
- g) Uso Asistencial.
- h) Uso Comercial.
- i) Uso Cultural-Recreativo.
- j) Uso Deportivo.
- k) Uso Docente.
- l) Uso Religioso.
- m) Uso de Servicios e Instalaciones Especiales.
- n) Uso de Zonas Verdes y Espacios Libres.

ARTICULO 6.2.- SIMULTANEIDAD DE USOS.

Cuando una actividad comprenda varios de los usos señalados en el artículo anterior, y siempre que fueren compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinan en la ordenanza específica de la zona.



Los edificios e instalaciones públicas con usos dotacionales (e, f, g, i, j, k, l, m y n) no estarán sujetos a condiciones compositivas especiales ni a mínimos de ocupación o volumen. En todo caso, el Ayuntamiento deberá conocer y aprobar el diseño de estos espacios o edificios a nivel de anteproyecto.

ARTICULO 6.3.- USOS ALTERNATIVOS.

En los espacios definidos como dotacionales, tanto públicos como privados que aparecen con carácter opcional en los planos de ordenación se proponen usos alternativos cuya elección definitiva corresponderá al Ayuntamiento.

ARTICULO 6.4.- USO DE VIVIENDA.

1.- Definición: Es el correspondiente a edificios o parte de un edificio destinado a residencia familiar.

2.- Categorías: Se distinguen las siguientes categorías de vivienda:

Primera.- Vivienda Unifamiliar: Es aquella que tiene acceso independiente y exclusivo desde el nivel del suelo del espacio libre exterior.

Segunda.- Vivienda Colectiva o Plurifamiliar: Es la que forma grupo con otras en un mismo edificio y tienen acceso común desde la vía pública.

3.- Condiciones de las Viviendas:

3.1.- No se permitirán viviendas en sótanos ni en semisótanos.

3.2.- Toda vivienda ha de ser exterior, entendiéndose por tal que tenga huecos a una calle, plaza, zona verde o patio de manzana, adecuándose en cada caso a las alineaciones oficiales.



4. Dimensiones:

Se atenderán, en general, a lo indicado en las Normas para Viviendas de Protección Oficial, tanto de iniciativa pública como de iniciativa privada, según los distintos programas familiares.

Sin embargo, en cualquier caso, habrán de cumplirse los requerimientos mínimos que se indican a continuación:

4.1.- Los dormitorios de una cama no tendrán menos de 6 m². Los de dos camas tendrán al menos 10 m².

4.2.- La estancia-comedor tendrá un mínimo de 16 m².

4.3.- La cocina tendrá al menos 6 m².

4.4.- Si la cocina y la estancia-comedor constituyen una sola pieza, ésta no será menor de 20 m².

4.5.- Para el cuarto de aseo no se fija superficie mínima, debiendo justificarse con la distribución de los aparatos dispuestos para un cómodo uso. El aseo principal de la vivienda dispondrá de iluminación y ventilación al exterior, a menos que previamente a la presentación del proyecto correspondiente, el técnico redactor pueda demostrar ante el Ayuntamiento que no existe otra alternativa para lograr la correcta distribución del resto de la vivienda. En este caso, se permitirá la ventilación forzada, siempre que el consentimiento explícito del propietario aparezca como declaración firmada en los documentos del proyecto.

El acceso a los cuartos de aseo deberá realizarse desde un espacio de distribución (vestíbulo o pasillo) excepto en el supuesto de vincularse directamente a dormitorios.

En cualquier caso, los cuartos de aseo no abrirán directamente ni a la estancia – comedor ni a la cocina.



Todo ello de conformidad con la legislación vigente en materia de condiciones higiénicas y de habitabilidad

4.6.- La anchura mínima de pasillos en cualquier punto de su recorrido será de 0,90 metros, salvo en la parte correspondiente al vestíbulo, que será de 1 metro.

5.- Condiciones Higiénicas:

5.1.- Los espacios destinados a estancia, cocina y dormitorio, tendrán huecos para iluminación y ventilación natural, practicables, dando al exterior o a patio interior de dimensiones reglamentarias.

5.2.- La superficie de los huecos de iluminación será al menos 1/6 de la superficie en planta de los recintos correspondientes.

6.- Plazas de Aparcamiento: Será obligatorio la creación de una plaza interior de aparcamiento en las manzanas señaladas en los planos de las NNSS en la proporción de una plaza por cada 100 m² construidos.



ARTICULO 6.5.- USO DE EQUIPAMIENTO RESIDENCIAL.

1.- Definición: Es el correspondiente a aquéllos edificios de servicio colectivo que se destinan a alojamiento comunitario (residencias, asilos, hogares de ancianos, etc.) y al alojamiento temporal para transeúntes relacionados con el ramo de la hostelería (hoteles, moteles, etc.), así como las actividades complementarias a su servicio o en dependencia con él (restaurantes, tiendas, peluquerías, piscinas, almacenes, garaje-aparcamientos, etc.).

2.- Condiciones Generales:

Los edificios con uso de equipamiento residencial habrá de cumplir las condiciones que la legislación específica dicte para cada tipo y las de carácter general señaladas en estas Normas para las viviendas en lo referente a dimensiones mínimas de dormitorios, ventilación e iluminación, cuartos de aseo y escaleras.



ARTICULO 6.6.- USO INDUSTRIAL.

1.- Definición: Es el correspondiente a los establecimientos destinados a la obtención o transformación de materias primas o derivadas de éstas, incluyendo el almacenaje, envasado, transporte y distribución de dichos productos. Se incluye en este caso los almacenes destinados a la guarda, conservación y distribución de materias primas o manufacturas que suministren a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores exceptuando los almacenes de venta directa al público o los anejos a comercios y oficinas.

2.- Clasificación: Se clasifica en las siguientes categorías:

Primera.- Artesanía: Comprende las actividades artísticas u oficios de escasa actividad industrial o comercial que pueden situarse en edificios de vivienda al servicio vecinal y de carácter familiar.

Segunda.- Industria pequeña o taller: Las mismas actividades de la artesanía pero sin carácter familiar y al servicio de la localidad.

Tercera.- Industria Ligera: Comprende las actividades de producción que requieran poca cantidad de materia prima y energía por obrero. Industrias de bienes de uso y consumo.

Cuarta.- Industria Pesada: Comprende las actividades de producción que requieren mucha cantidad de materia prima y energía por obrero. Industrias de bienes de equipo y producción.

Quinta.- Agropecuaria: Comprende los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales o manufacturas para el suministro a mayoristas.



3.- Condiciones varias:

3.1.- Las actividades clasificadas en el RAMINP como Molestas, Insalubres o Nocivas deberán instalarse en los terrenos destinados para la actividad industrial en estas NNSS. Las que existan en los núcleos de población que reúnan estas características, deberán desplazarse hacia las zonas industriales en un plazo máximo de cinco años.

3.2.- Las actividades clasificadas como Peligrosas no podrán instalarse a menos de 2 Kilómetros del núcleo de población más próximo.

3.3.- Las actividades de carácter agropecuario (granjas, naves agrícolas, etc) que existan tanto en los alrededores de la población como en las urbanizaciones situadas en suelo urbanizable deberán situarse, en el plazo de cinco años, en asentamientos que disten al menos 1 Km. del núcleo de población más próximo.

3.4.- Si las aguas residuales no reunieren, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales correspondientes, las debidas condiciones para un vertido a la red de alcantarillado habrán de ser sometidas a un proceso de depuración adecuado, que cumpla las condiciones que señala la normativa vigente en esta materia.

3.5.- Todas las actividades cuyo diseño y ejecución tengan incidencia potencial en la conservación del medio ambiente, habrán de adaptarse a la ley 7/1994 de Protección Ambiental de la Junta de Andalucía, teniendo el RAMINP la consideración de legislación supletoria para todos aquellos aspectos no contemplados en la citada ley 7/1994.



ARTICULO 6.7.- USO DE SERVICIOS DEL AUTOMOVIL.

1.- Definición:

1.1.- Se denomina "Garaje-aparcamiento" a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.

1.2.- A los efectos de las presentes Ordenanzas y sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para suministro y venta de carburantes y combustibles líquidos, se entiende por "Estación de Servicio" toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión, que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gas-oil y lubricantes y en la que pueda existir otros relacionados con los vehículos a motor.

1.3.- Se consideran "Talleres de automóvil" los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase.

2.- Clasificación: Se establecen las siguientes categorías:

Primera.- Garaje-aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.

Segunda.- Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótano y sótanos.

Tercera.- Garaje-aparcamiento en parcela interior, patios de manzana y espacios libres privados.

Cuarta.- Garaje-aparcamiento en edificio exento.

Quinta.- Talleres del automóvil.



Sexta.- Servicio público de transportes (viajeros y mercancías).

Séptima.- Estaciones de Servicio.

3.- Condiciones:

3.1.- El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de locales para el servicio del automóvil en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas o ambientales singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

En el Centro Histórico, será necesario un informe de la Policía Local para fincas que dispongan de una longitud de fachada igual o superior a ocho metros en las que no sea posible, por las circunstancias urbanísticas (dimensión de calzada, desnivel respecto a la calle, capacidad de giro, etc.) o de tránsito señaladas en el párrafo anterior.

3.2.- Los garajes-aparcamientos, sus establecimientos anexos y los demás locales del servicio del automóvil, dispondrán de un espacio de acceso de 3 metros de ancho y 4 metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

Cuando el garaje – aparcamiento se sitúe en sótano o semisótano de una edificación, las condiciones serán las siguientes:

- a) Espacio de acceso horizontal de 3 metros de ancho y 4 metros de fondo.
- b) Rampa con pendiente inferior al 15%.
- c) Altura libre mínima de 2,20 metros.
- d) Sistema de extracción de aire o ventilación directa a la vía pública en proporción suficiente que garantice la renovación.
- e) Cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia de protección de incendios.
- f) Definición del número de plazas, en la proporción de una plaza de estacionamiento por cada 25 m² de superficie útil.



3.3.- En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y alumbrado, compatibilizándolas con arbolado suficiente de protección.

3.4.- Estaciones de Servicio : Además de las disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

- a) Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de 2 plazas por surtidor.
- b) Estarán situadas en localizaciones que se encuentren alejadas al menos 250 metros de población residencial permanente.

3.5.- Talleres del Automóvil.

Primero.- Se prohíbe la localización de talleres en el Centro Histórico y en edificios que contengan usos residenciales en el resto del núcleo urbano.

Segundo.- Se permiten talleres de todo tipo, incluso los de chapa y pintura, en edificios exclusivos radicados en áreas residenciales, con un máximo de 200m² y con potencia instalada que no genere ruidos ni molestias al vecindario.

Tercero.- Se permiten talleres de todo tipo, incluso los de chapa y pintura, en edificios radicados en áreas industriales, sin limitación de superficie y potencia instalada.

3.6.- Además de las condiciones señaladas en estas Ordenanzas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

- a) Se ajustarán a las especificaciones que sean de aplicación sobre construcción, ventilación, instalaciones contra incendios y desagües. No sobrepasarán el nivel de ruido previsto para las industrias en la situación que corresponda.
- b) Deberán tener acceso a calle de ancho mínimo de 4 metros.



4.- Servicio público de transporte:

4.1.- Corresponde esta categoría a las estaciones de servicio público de transporte de mercancías y de viajeros.

4.2.- Además de las disposiciones legales y condiciones que se establecen en estas Ordenanzas para garajes cumplirán las siguientes:

- a) Las operaciones de carga y descarga de mercancías y viajeros se efectuarán en los espacios expresamente habilitados para su función dentro de los locales o recintos acotados, no pudiendo éstos ocupar las secciones de vía pública reservadas para el tránsito de vehículos.

5.- Depósitos de vehículos usados:

5.1.- El almacenamiento de vehículos usados, tanto para su venta como para su desguace, únicamente podrá ser permitido en los emplazamientos que expresamente autorice el Ayuntamiento.

5.2.- Cumplirán las condiciones de seguridad que señalan las disposiciones vigentes y deberán estar cerrados en todo su perímetro por muros de fábrica de suficiente altura, o por setos vegetales que impidan la visión de los vehículos desde el exterior.



ARTICULO 6.8.- USO ADMINISTRATIVO.

1.- Definición: Es el correspondiente a actividades predominantemente administrativas o burocráticas de carácter público o privado.

2.- Clasificación: Se establecen las siguientes categorías:

Primera.- Edificios de uso exclusivo.

Segunda.- Edificios de uso exclusivo y oficinas en edificios no exclusivos.

Tercera.- Locales de oficina en plantas semisótano, baja y primera.

Cuarta.- Oficinas profesionales anejas a vivienda del titular.

3.- La iluminación y ventilación natural se realizará mediante huecos al exterior de superficie total no inferior a 1/6 de la del local.

ARTICULO 6.9.- USO SANITARIO.

1.- Definición: Corresponde a los edificios o locales destinados al tratamiento preventivo y médico de la población, en régimen interno o externo, ya sea asistencia pública o privada.

2. Clasificación: Se establecen las siguientes categorías:

Ambulatorios, Consultorios, Dispensarios y Clínicas sin hospitalización de enfermos, en planta primera, baja o semisótano de edificios destinados a otros usos principales y en edificios independientes.

3. Condiciones: Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.



ARTICULO 6.10.- USO ASISTENCIAL.

1.- Definición: Corresponde a los centros asistenciales no sanitarios ni residenciales, como Hogares de Ancianos, Guarderías infantiles, etc.

2. Clasificación: Se consideran las siguientes categorías:

Edificios exentos, edificios independientes entre medianerías, en edificios con otros usos diferentes del de vivienda y en edificios con uso de vivienda.

3.- Condiciones: Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.



ARTICULO 6.11.- USO COMERCIAL.

1.- Definición: Es el correspondiente a edificios o locales de servicio público destinados a la compra y venta de mercancías de todas clases incluso el almacenamiento de éstas. Comprende también los establecimientos mixtos con industria no insalubre, nociva o peligrosa, siempre que predomine la parte comercial.

2.- Clasificación: Se establecen las siguientes categorías:

Primera.- Mercados de Abastos.

Segunda.- Locales comerciales en edificios de vivienda, ocupando planta baja y primera.

Tercera.- Locales comerciales en planta baja de edificios de vivienda.

3.- Condiciones generales:

3.1.- En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos y escaleras independientes.

3.2.- Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio con puerta de salida.

3.3.- Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de 1,50 metros.

3.4.- La iluminación y ventilación de los locales comerciales situados en plantas bajas de edificios residenciales habrán de contar con iluminación y ventilación natural con las condiciones señaladas en los artículos 7.20 y 7.21 correspondiente al capítulo de Normas Generales de Urbanización y Edificación.



Los huecos de luz y ventilación, en cualquier caso, deberán tener una superficie total no inferior a 1/6 de la superficie útil que tenga el local.

En el caso de edificios con uso comercial exclusivo, la iluminación y ventilación podrán ser artificiales cuando se pueda demostrar que el aprovechamiento de las condiciones naturales impide un desarrollo racional del programa de necesidades que la actividad comercial requiera. En este supuesto, habrá de contar con proyectos detallados de climatización e iluminación incluidos en los documentos del proyecto.

3.5.- Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc. A estos efectos, cuando un proyecto contenga superficie de locales comerciales sin distribución ni destino específicos, deberá prever un conducto de ventilación para posibles aseos y una chimenea para salidas de humos.

4. Condiciones específicas:

Los de primera categoría, Mercados de Abastos, serán objeto de construcción o concesión por parte del Ayuntamiento de acuerdo con su propio Reglamento y en cualquier caso constituirán edificios exentos y exclusivos en los que se podrá admitir el uso de estacionamiento público de automóviles.



ARTICULO 6.12.- USO CULTURAL-RECREATIVO.

1.- Definición: Corresponde este uso a los edificios o recintos destinados al público con fines de cultura, recreo o relación social.

2.- Clases: Se tipifican en las siguientes clases:

Clase A: Museos, Bibliotecas y Salas de Exposiciones.

Clase B: Teatros, Auditorios, Pabellones y Ferias de Exposición en edificios cubiertos.

Clase C: Casinos de juego, Salas de Fiestas y Discotecas, Academias de Baile, Cafés, Bares y Restaurantes en edificios cubiertos.

Clase D: Parques de Atracciones, Plazas de Toros y todos los usos anteriores al aire libre.

Clase E: Centros Socio-culturales y de barrio, como Clubs, Sedes de Asociaciones Culturales, etc.

3. Categorías: Para cada clase se establecen las siguientes categorías:

Primera.- Edificios exentos.

Segunda.- Edificios independientes entre medianerías.

Tercera.- En edificios con otros usos distintos del de vivienda.

Cuarta.- En edificios con uso de vivienda.

4.- Condiciones:

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y, en especial, el Real Decreto 2.816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.



ARTICULO 6.13.- USO DEPORTIVO.

1. Definición: Comprende los lugares o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de la cultura física y el deporte.

2. Clasificación: Se establecen las siguientes categorías:

Primera.- Campos de Deportes y Complejos Polideportivos.

Segunda.- Campos y pistas deportivas y complejos polideportivos de carácter público, sin espectadores.

Tercera.- Campos de Deporte de carácter privado, sin espectadores, anejos a otros usos (viviendas, colegios, hoteles, industrias, residencias, etc.).

3.- Condiciones:

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.



ARTICULO 6.14.- USO DOCENTE.

1.- Definición: Corresponde a los edificios o locales destinados a la enseñanza en todos sus grados.

2.- Clasificación: Se consideran las siguientes categorías:

Primera.- Edificios exentos.

Segunda.- Edificios independientes entre medianerías.

Tercera.- En edificios con otros usos diferentes del de vivienda.

Cuarta.- En edificios con uso de vivienda.

3. Condiciones:

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.

ARTICULO 6.15.- USO RELIGIOSO.

1.- Definición: Corresponde a los edificios y locales destinados al culto público o privado y residencias de comunidades religiosas o clero de las iglesias.

2.- Clasificación: Se establecen las siguientes categorías:

Primera.- Conventos y residencias religiosos.

Segunda.- Centros parroquiales, templos, capillas y oratorios destinados al culto público.

Tercera.- Capillas y oratorios destinados al culto privado.

3.- Condiciones:

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.



ARTICULO 6.16.- USO DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

1.- Definición: Comprende los espacios al aire libre que, con independencia del régimen jurídico y urbanístico a ellos asociados, sean soporte de actividades recreativas o de estancia y en los que predomine el tratamiento con texturas vegetales.

2.- Clasificación: Se establecen las siguientes categorías:

Primera.- Parques Urbanos.

Segunda.- Jardines y plazas.

Tercera.- Areas de juego y recreo de niños.

Cuarta.- Zonas de estancia al aire libre.

3. Situaciones: Para cada una de las anteriores categorías se definen las siguientes situaciones:

Primera.- De uso público.

Segunda.- De uso comunitario, vinculados a la propiedad de las fincas a que pertenecen y de utilización por los miembros de las respectivas comunidades de propietarios.

Tercera.- De uso privado.



ARTICULO 6.17.- PARQUES URBANOS.

1.- Definición: Quedan comprendidos dentro de esta categoría los espacios libres arbolados que se mantengan básicamente en estado natural.

2.- Usos compatibles: Son compatibles con este uso, los siguientes, con las limitaciones que se especifican:

- a) Comercial.- Sólo pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, pájaros, flores, plantas, etc. Se permitirán usos de bar, restaurante, etc siempre que integren adecuadamente en el Parque.
- b) Instalaciones de Servicio.- Almacenes de útiles de jardinería y limpieza, invernaderos y estufas, servicios de aseo y casetas de guarda.
- c) Otras categorías del uso en zonas verdes.- Son compatibles con el uso de parque urbano las demás categorías del uso en zonas verdes: jardines, áreas de juego y recreo de niños y zonas de estancia al aire libre.

Los usos compatibles con el de parque urbano se entienden que han de ser de carácter público y sus servicios explotados bien por Organismos Públicos o por concesión administrativa.

3.- Dotación: Los parques urbanos dispondrán de las redes de infraestructura (alumbrado público, red de agua, red de riego y drenaje), servicios de aseo, casetas de guarda y almacenaje y mobiliario necesarios para su correcto uso y mantenimiento. Las edificaciones para alojar dichas instalaciones deberán tratarse de forma armónica con el medio natural en el que estén radicadas.



ARTICULO 6.18.- JARDINES Y PLAZAS.

1.- Definición: Quedan comprendidos dentro de esta categoría los espacios libres arbolados y ajardinados en los que predominen las texturas blandas del suelo en el caso de jardines y con pavimentos duros en el caso de plazas, y que por estar integrados dentro del tejido urbano y fundidos con las áreas residenciales, industriales y de equipamientos tienen un carácter marcadamente diferenciado con respecto a los parques.

2.- Usos compatibles: Son compatibles con este uso, los siguientes con las limitaciones que se especifican:

- a) Comercial.- Sólo pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, pájaros, flores, plantas, refrescos, etc.
- b) Instalaciones de servicio.- Almacenes de útiles de jardinería y limpieza, invernaderos y estufas y servicios de aseo.
- c) Otras categorías del uso en zonas verdes.- Son compatibles con el uso de jardines, las áreas de juego y recreo de niños y zonas de estancia al aire libre.

3.- Dotación: Los jardines dispondrán de las redes de infraestructura (alumbrado, agua, red de riego y drenajes) y mobiliario (bancos, papeleras, etc.) necesarios para su correcto uso y mantenimiento.

ARTICULO 6.19.- AREAS DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS.

1.- Definición: Quedan comprendidos en esta categoría los espacios libres acondicionados para el recreo de niños.



2.- Dotación: Deberán estar dotadas de elementos fijos adecuados a la función que han de desempeñar, así como de texturas de suelo blandas y de un área especialmente dedicada a los menores de 4 años con foso de arena.

3.- Condiciones: No podrán estar ubicadas en zonas peligrosas con relación al tráfico rodado; cuando uno o varios lados de la superficie reservada a zona de juego y recreo de niños linde con calzadas o con aceras de menos de 6 metros de ancho, deberán disponerse barreras de protección.

ARTICULO 6.20.- ZONAS DE ESTANCIA AL AIRE LIBRE.

1.- Definición: Quedan comprendidos dentro de esta categoría los espacios libres de uso exclusivamente peatonal, aptos para la estancia de personas en reposo situados en áreas de remanso del tráfico peatonal o rodado y que no puedan ser incluidos dentro de las anteriores categorías.

2.- Usos compatibles: Sólo podrán implantarse quioscos de bebidas, periódicos, venta de artículos para niños, etc., siempre que sean desmontables y adaptados a las dimensiones de las aceras del sistema viario. El Ayuntamiento podrá autorizar, con carácter eventual, las construcciones desmontables para la instalación de mercadillos, guiñol, teatros al aire libre, espectáculos de luz y sonido etc., siempre que el recinto tenga dimensiones adecuadas. Bajo concesión municipal, se permite la instalación de terrazas de bar estacionales.

3.- Dotación: Además de la propia para el sistema viaria, estarán dotadas de los elementos del mobiliario urbano necesarios para su correcto uso y mantenimiento, como farolas, bancos, papeleras, etc.



CAPITULO 7

NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN Y DE EDIFICACION.

ARTICULO 7.1.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO URBANO.

Los terrenos clasificados como suelo urbano no podrán ser edificados hasta que la respectiva parcela merezca la clasificación de solar, según lo dispuesto en la Ley del Suelo, y cumplan las condiciones específicas fijadas en estas Normas.

En el suelo urbano sin consolidar (áreas de Renovación Urbana y de Expansión Urbana en las zonas de ensanche), los propietarios de terrenos están obligados a ceder gratuitamente la superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos así como el suelo urbanizado correspondiente a las dotaciones públicas y al 10% del suelo lucrativo urbanizado en el sector.

En el caso de no poder materializar dichas cesiones, se valoraran las mismas con arreglo a los siguientes criterios:

- El valor del suelo será el correspondiente al doble del valor catastral del mismo, actualizado al año en curso al día en el que se materialice la cesión.
- El coste por metro cuadrado de urbanización de zonas verdes y espacios públicos será el establecido por el cuadro de Presupuestos Estimativos aplicado por el Colegio Oficial de Arquitecto de Huelva en su apartado de urbanización, actualizado al año en curso e incrementado en un 13% en concepto de gastos generales.



ARTICULO 7.2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO URBANIZABLE.

Se desarrollará mediante Planes Parciales, Planes Especiales y Proyectos de Urbanización correspondientes, constituyendo Junta de Compensación en el supuesto que tal sistema le sea de aplicación.

Los propietarios están obligados a ceder gratuitamente al Ayuntamiento la superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, así como el suelo urbanizado correspondiente a las dotaciones públicas y al 10% del suelo lucrativo.

ARTÍCULO 7.3.- GESTIÓN DE LAS CESIONES OBLIGATORIAS EN SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE.

La superficie destinada a dotaciones se rige por el Anexo al Reglamento de Planeamiento (arts. 1/12) de la Ley del Suelo, aplicándose los parámetros para Suelo Residencial o Suelos destinados a usos terciarios, que se reflejan en la Normativa correspondiente a las distintas Unidades de Ejecución.

En aquellas Unidades de Ejecución que no se contemplen terrenos suficientes destinados a dotaciones, los propietarios de suelo vendrán obligados, en la proporción que les corresponda en función de la superficie que posean, a sufragar el coste de los terrenos necesarios, al valor catastral que esté legalmente establecido en el sector en que se ubique la Unidad de Ejecución.

Estos costes se añadirán a los de urbanización en un apartado específico para construir un Fondo Municipal de Suelo para Dotaciones Públicas con el que el Ayuntamiento obtendrá los terrenos destinados a tal fin en las Normas Subsidiarias.



La Unidad de Ejecución de Dotaciones Públicas recoge los déficits de equipamiento de determinadas Unidades de Ejecución, así como aquellos terrenos que se consideran como Sistemas Generales al servicio de la población global (infraestructuras básicas, comunicaciones, espacios libres de mayor significación o dotaciones a nivel de Ciudad).

De la misma forma, para el caso de suelo urbano no consolidado, cuando los propietarios de terrenos y el Ayuntamiento acuerden que el 10% de cesión del suelo lucrativo urbanizado no quede localizado en la propia Unidad de Ejecución, habrá de valorarse su equivalencia como se establece en el art. 7.1 y pasar a constituir un Fondo Municipal para la adquisición de terrenos destinados a la promoción de Viviendas Sociales.

Los propietarios de terrenos sufragarán por tanto los costes de urbanización y los que se deriven de las cesiones de terrenos para dotaciones y del 10% del suelo lucrativo, una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación correspondiente y antes de que se culminen las obras de urbanización de cada sector de la Unidad de Ejecución, de tal forma que no se podrá conceder licencia de obras de edificación sin que previamente se haya garantizado suficientemente la aportación económica de los propietarios por los distintos conceptos señalados.

ARTÍCULO 7.4.- GESTIÓN ECONÓMICA DE LA REPARCELACIÓN.

1. Una vez firme el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de reparcelación, producirá los efectos previstos en el Reglamento de Gestión Urbanística.



2. Sin perjuicio de la liquidación definitiva de la reparcelación, los saldos resultantes de la cuenta de liquidación provisional, si se aplazara o fraccionara el abono de las cuotas, deberán estar sometidos a su actualización anual con referencia a un índice de actualización a establecer necesariamente en el proyecto de reparcelación, de tal forma que, al momento de exigir la liquidación de los saldos resultantes, éstos serán liquidados por la aplicación del índice de actualización correspondiente.
3. Los saldos de la cuenta de liquidación del proyecto de reparcelación serán inmediatamente exigibles por parte de la administración actuante, conforme al Reglamento de Gestión Urbanística.
4. El Ayuntamiento, al amparo de lo dispuesto en el Reglamento de Gestión, podrá acordar los aplazamientos o fraccionamientos de pago de los saldos adeudados por los adjudicatarios hasta el momento en que éstos soliciten licencias de nueva planta sobre terrenos objeto de adjudicación.

El plazo máximo de aplazamiento o fraccionamiento no podrá superar, en ningún caso, el plazo que el Plan establezca para edificar los solares y, en defecto de éste, los plazos fijados en la Ley del Suelo.

Transcurrido cualesquiera de los plazos que fuera aplicable a la Unidad reparcelable, serán exigibles los saldos de la reparcelación no liquidados con anterioridad y en casos de impago se procederá a la vía de apremio.



5. En todo caso, los propietarios de terrenos objeto de reparcelación, al momento de la solicitud de licencia de nueva planta deberán acompañar el certificado municipal de haber depositado en las arcas municipales los saldos deudores, debidamente actualizados sin cuya formalización no podrá ser tramitado el oportuno expediente, siendo éste incumplimiento causa por sí sola para denegar la solicitud presentada.
6. Si como consecuencia del desajuste entre la necesidad de obtener un espacio de cesión obligatoria y gratuita y el ritmo edificatorio de los particulares obligados al pago de los saldos, el Ayuntamiento podrá decidir ocupar terrenos de cesión obligatoria y gratuita a cuyos propietarios no les hayan sido abonadas las indemnizaciones sustitutorias, liquidará a sus respectivos acreedores, siendo titular acreedor, desde ese momento, de los saldos adeudados por los adjudicatarios de la comunidad reparcelatoria.

ARTÍCULO 7.5.- EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.

1. Corresponde al Ayuntamiento la redacción del proyecto y la ejecución de las obras de urbanización en aquellos polígonos o Unidades de Ejecución en los que se haya fijado el sistema de actuación por cooperación. Con el fin de ejecutar las obras de urbanización, el Ayuntamiento podrá realizarlas directamente o constituir una empresa mixta con los propietarios de terrenos integrados por el polígono o unidad de actuación correspondiente. Los propietarios podrán constituirse, asimismo, en una asociación administrativa de cooperación a tenor de lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística.



2. En los polígonos o unidades de ejecución que vayan a ser ejecutadas por el sistema de compensación se redactará el proyecto de urbanización por encargo del Ayuntamiento o de la Junta de Compensación, correspondiendo el pago de estos proyectos, en todo caso, a la Junta de Compensación. No obstante, el Ayuntamiento, para estos casos, podrá ejecutar las obras de la urbanización si se establece un convenio entre las partes para llevar a cabo tal actuación siendo a cargo de la Junta de Compensación el importe total de las obras.

ARTÍCULO 7.6.- GASTOS DE URBANIZACIÓN.-

1. Los gastos del proyecto y de la ejecución de las obras de urbanización en el sistema de cooperación corresponderán a los propietarios de los terrenos situados en los polígonos o Unidades de Ejecución.
2. El importe de estos gastos será abonado al Ayuntamiento cuando hubiesen sido desembolsados por éste o le corresponda su desembolso en el futuro, de acuerdo con las siguientes condiciones generales:
 - a) Deberán ser ingresados en efectivo en las arcas municipales con anterioridad a la adjudicación de las obras.

No obstante, si las obras de urbanización estuviera previsto ejecutarlas en un plazo superior a seis (6) meses, se efectuará la previsión de gastos por semestres, siendo exigible su desembolso a los propietarios anticipadamente, según las fases de ejecución previstas.



El pago anticipado correspondiente a cada semestre deberá efectuarse en el plazo de un (1) mes desde el requerimiento que se formule por el Ayuntamiento y una vez transcurrido dicho plazo, el Ayuntamiento podrá proceder al cobro de las cuotas por la vía de apremio.

- b) El Ayuntamiento podrá conceder fraccionamientos o aplazamientos del pago de los costes de urbanización a solicitud de los particulares. El aplazamiento que se conceda no podrá ser superior a los cinco (5) años y el beneficio deberá prestar garantía suficiente a juicio del Ayuntamiento. Los aplazamientos en los pagos de las cuotas devengarán a favor del Ayuntamiento anualmente el tipo de interés básico del Banco de España o el establecido con la entidad con la que el Ayuntamiento haya concertado el crédito que ampare las actuaciones municipales de urbanización, si este último tipo de interés fuera superior.
- c) Cuando el Ayuntamiento lo autorice y a estos efectos se establezca un convenio con los propietarios, podrá sustituirse el pago de todos o parte de los gastos de proyectos y de ejecución de la urbanización, mediante la cesión al Ayuntamiento gratuitamente, libre de cargas, gravámenes y ocupantes, de terrenos edificables en proporción suficiente para compensar tales gastos, cuyo importe deberá quedar establecido en el convenio.

ARTICULO 7.7.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable estarán sujetos a las siguientes limitaciones:



Primera.- No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajuste en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Segunda.- Excepcionalmente y en las condiciones fijadas de procedimiento, se permitirán edificios e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural. Asimismo, se permitirán edificaciones unifamiliares aisladas siempre que se ubiquen en aquellos lugares donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

Tercera.- en ningún caso se permitirá la realización de parcelaciones urbanísticas en este Suelo, entendiendo éstas como la división simultánea o sucesiva de terrenos que den lugar a la formación de un núcleo de población.

ARTICULO 7.8.- SOLAR.

Es la superficie de suelo urbano apta para la edificación, debiendo contar para su consideración como tal, con calzada pavimentada y encintado de aceras, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica en todos los límites que coincidan con red viaria o espacio público.

ARTICULO 7.9.- ALINEACIONES.

Las alineaciones exteriores son las que fijan el límite de la manzana edificable con los espacios libres exteriores, calles y plazas.



Las alineaciones interiores son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre de manzana, o con otras parcelas de uso diferente.

ARTICULO 7.10.- RASANTES OFICIALES.

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos por las Normas Subsidiarias, Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle o Proyectos de Urbanización.

ARTICULO 7.11.- LINDES O LINDEROS.

Son las líneas que señalan los límites de una parcela.

ARTICULO 7.12.- PROFUNDIDAD DE EDIFICACION.

Es la máxima distancia, medida ortogonalmente al plano de fachada, que pueden alcanzar las edificaciones o parte de ellas según el caso. Serán los que expresamente se marquen en los planos y ordenanzas particulares de cada zona.

ARTICULO 7.13.- PARCELA EDIFICABLE.

Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones exteriores e interiores señaladas de las Normas Subsidiarias y otros Instrumentos de Ordenación.

ARTICULO 7.14.- PARCELA MINIMA.

La parcela admisible a efectos de nueva parcelación y edificación en su caso, tendrá como mínimo una longitud de fachada de 5 metros y una superficie de 100 m².



Mantendrán sin embargo la calificación de parcela mínima aquellas que se encontrasen inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias.

ARTICULO 7.15.- EDIFICABILIDAD.

1.- Se designa con este nombre la medida de edificación permitida en una determinada área de suelo, establecida en metros cuadrados edificados, suma de todas las plantas por encima de la rasante, por cada metro cuadrado de superficie de la parcela, manzana o zona edificable de que se trate. En las zonas de vivienda colectiva no se computarán, a efectos de edificabilidad, los soportales y plantas diáfanos al nivel de la rasante del terreno siempre que estén sin cerramiento y sean de libre acceso.

2.- La edificabilidad bruta se medirá sobre la totalidad de los terrenos asignados a cada Unidad de Ejecución. Queda reflejada en la documentación gráfica de las NN. SS.

Para sectores residenciales, la edificabilidad será de 0,60 m²/m² excepto en sectores de ciudad jardín, que será de 0,20 m²/m².

En sectores industriales, la edificabilidad será de 0,80 m²/m².

3.- En el Centro Histórico y áreas de Ensanche consolidado, la edificabilidad se aplicará sobre la superficie real de parcela, con las siguientes características en función de la altura máxima permitida en cada sector:

DOS PLANTAS: 1,7 m²/m²

TRES PLANTAS: 2,5 m²/m²



Este coeficiente de edificabilidad permite la distribución de la superficie construida en función de las necesidades del promotor que podrá resolver en cada nivel la proporción de edificabilidad que le interese.

Cuando la planta baja de una finca haya sido edificada antes de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias y se quiera elevar una o dos plantas más, en función del sector en que encuentre el solar, la nueva edificación podrá ocupar el 85% de la superficie sobre la que se quiera construir, teniendo en cuenta que no se permitirá ni la alteración del sistema estructural preexistente ni la consideración de la presencia de trasteros o cuerpos auxiliares colindantes con la edificación principal.

En cualquier caso, la tolerancia en cuanto a la edificabilidad que pudiera corresponder a la parcela vacante, no superará el 10% de lo permitido

ARTICULO 7.16.- COEFICIENTE DE OCUPACION.

Es la relación de la proyección en planta de la edificación, respecto a la superficie neta de la parcela. Se expresa en tanto por ciento. En el ámbito de las NNSS, se pueden dar los siguientes supuestos:

- a) El coeficiente de ocupación en las Unidades de Ejecución se indica en las correspondientes fichas.
- b) En el caso de locales comerciales situados en las plantas bajas de edificios residenciales, tanto en el Ensanche como en el Centro Histórico, podrán ocupar el 100% de la superficie del solar cuando concurren las siguientes circunstancias:
 - b.1) Fachadas con longitud igual o mayor a la profundidad del solar medida en el punto medio de dicha fachada.
 - b.2) Superficie del solar igual o menor a 60 m².



- c) Cuando un local comercial haya de reconvertirse en vivienda, tendrá que resolver, en su caso, la iluminación y ventilación natural mediante la creación de patios interiores según el artículo 7.21
- d) En los solares afectados por retranqueos obligatorios, se computará como superficie neta de la parcela la que tuvieran antes de su nueva alineación.
- e) En las promociones individuales o colectivas que dispongan de antejardín o de patio trasero visible desde algún espacio público, se prohíbe expresamente el incremento de la ocupación original con adiciones ornamentales o constructivas de cualquier tipo que puedan alterar la composición exterior del conjunto.
- f) En solares inferiores a 100 m², con una tolerancia del 10% en cuanto a la superficie, la edificación podrá ocupar la totalidad del solar con la excepción obligatoria de la superficie correspondiente al patio interior según el artículo 7.21.

ARTICULO 7.17.- DENSIDAD POBLACIONAL

En las Unidades de Ejecución se especifica la Densidad Poblacional referida al número máximo de viviendas por hectárea. En general, la densidad se establece en 40 viviendas por hectárea sobre la totalidad de los terrenos, con excepción de las áreas de ciudad jardín que será inferior a 10 viviendas por hectárea.

ARTICULO 7.18.- ALTURA DE LA EDIFICACION.

1.- Se mide por el número de plantas que tiene la edificación por encima de la rasante.

2.- El número máximo de plantas permitido en cada clase de suelo, zona y área, viene fijado en los planos de ordenación y en estas normas urbanísticas.



3.- La altura se tomará en la vertical del punto medio de la línea de fachada y será una referencia que habrá de compatibilizarse con las alturas de los edificios colindantes.

4.- En el número de plantas se incluirán los semisótanos cuando el paramento inferior del forjado de techo del mismo se encuentre a una altura superior a 1,00 metros de la rasante del terreno o acera, en cualquier punto de la fachada. Contabilizará por tanto como una planta mas. Asimismo se incluirán también las plantas bajas diáfanas o con soportales.

5.- En las casas de esquina se podrá dar a la fachada de la calle más estrecha la altura correspondiente a la más ancha, pero sólo en una longitud máxima igual al doble de la anchura de la calle más estrecha. En el resto de la fachada, la altura será la que corresponda a su calle, salvo cuando la longitud de dicho resto sea inferior a cuatro metros, en cuyo caso la totalidad del edificio podrá mantener la misma altura.

6.- Por encima de la altura máxima permitida sólo se admiten los castilletes de cajas de escaleras, cuartos para maquinaria de instalaciones y trasteros, siempre que no excedan en mas de 3 metros de la altura máxima, y queden incluidas en el interior del faldón de cubierta inclinada.

7.- Quedan prohibidos expresamente los áticos.

ARTICULO 7.19.- ALTURA DE PISO

Es la distancia entre la cara inferior del forjado superior de un piso y el pavimento del mismo piso totalmente terminado. Se establecen las siguientes alturas máximas:



TRES PLANTAS:

Superficie mínima: 16,00 m².

Diámetro mínimo de círculo inscrito en el patio: 4,00 m.

2.b.- En ningún caso se podrán proponer dimensiones que sean inferiores a la que establece la normativa vigente en Viviendas de Protección Oficial.

3.- Se podrán mancomunar patios interiores, con el consentimiento mutuo de los propietarios colindantes.

4.- En ningún caso se podrán cubrir los patios de luces, y todos deberán tener acceso para su limpieza y conservación.

5.- Los patios interiores nunca podrán situarse en fachadas. Deberán estar localizadas al menos en la segunda crujía respecto a cada una de las fachadas.

ARTICULO 7.22.- VUELOS.

1.- No se permitirá sobresalir de la alineación exterior más que con los vuelos que se fijan en estas ordenanzas.

2.- El saliente máximo de cuerpos cerrados volados, balcones, cornisas y aleros queda regulado, en función del ancho de la calle, por las siguientes medidas:

Calles de ancho inferior a 7 m.	0,30 m.
Calles de ancho superior a 7 m.	0,40 m.



ARTICULO 7.23.- ESCALERAS.

1. a) Los peldaños se dimensionarán de conformidad a la fórmula $2T+H=64$ cm., donde T es la tabica y H la huella de los peldaños. Más concretamente, las tabicas habrán de ser inferiores a 18,5 cm. y las huellas, superiores a 28,0 cm.

b) En viviendas colectivas, las escaleras dispondrán, cuando se desarrollen en un tramo lineal, de un máximo de 12 peldaños. A partir de la altura resultante tendrá que existir un tramo horizontal de 1,00 metro de longitud como mínimo antes de prolongarse la zanca de escalera hasta alcanzar el nivel correspondiente.

Para el acceso a viviendas unifamiliares que cuenten con el portal en el nivel inferior y para aquellas otras viviendas unifamiliares que se desarrollen en dos o mas niveles, las escaleras, de conformidad con lo expresado en el apartado 5 de este artículo, podrán tener el número y las dimensiones de peldaños que los usuarios estimen pertinentes

2.- El ancho mínimo de escalera entre paramentos será de 1,00 metros.

3.- En escaleras curvas, los peldaños tendrán una longitud mínima de 1,00 m. y un ancho mínimo de huella de 28 cms., medida a 40 cms., de la línea interior del pasamanos.

4.- Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 metros. En las mesetas intermedias sin puertas de acceso a locales o viviendas al fondo será como mínimo igual a la longitud del peldaño. La distancia mínima desde la arista de los peldaños de meseta con puertas a éstas, será de 30 cms.



5.- En las viviendas individuales se permiten mayores tabicas, menores anchos y escaleras compensadas.

6.- Salvo la excepción señalada en el punto anterior, se prohibirán las mesetas en ángulo, las mesetas partidas y las escaleras compensadas.

7.- La altura mínima de pasamanos de escalera, medida en la vertical de la arista exterior de la huella, será de 0,80 metros.

8.- En edificios de hasta tres plantas se admitirá la luz y ventilación cenital por medio de lucernarios, sin alterar la pendiente del faldón de cubierta que incida a la vía pública.



CAPITULO 8

NORMAS ESPECIFICAS DE ESPACIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS.

ARTICULO 8.1.- GENERALIDADES.

Constituye el propósito de estas normas específicas el señalamiento de las determinaciones a las que han de sujetarse los elementos que, por su interés histórico, artístico o ambiental, son objeto de especial protección.

Las ordenanzas, condiciones y normas que afectan a estos elementos e inmuebles en función de su ubicación en las diferentes zonas y clases de suelo, serán de aplicación cuando no contradigan las determinaciones de estas normas específicas.

ARTICULO 8.2.- AMBITO DE APLICACION.

La presente norma será de aplicación en los edificios y elementos relacionados en el artículo, que por su valor histórico, artístico o ambiental, merezcan la correspondiente protección.

ARTICULO 8.3.- GRADOS DE PROTECCION.

Se establecen los grados siguientes:

- a) Edificios con protección integral.
- b) Edificios con protección global.
- c) Edificios con protección ambiental.



ARTICULO 8.4.- OBRAS PERMITIDAS.

1.- Las posibles obras a realizar en dichos elementos catalogados se agrupan en los tipos siguientes:

- a) Restauración total: Son aquellos cuyo objeto sea la reposición o conservación de los materiales y diseños originales.
- b) Mantenimiento: Son aquellas intervenciones cuya finalidad sea la reparación o sustitución parcial de elementos deteriorados, y alteraciones de tabiquerías e instalaciones para su adecuación funcional.
- c) Rehabilitación: Son aquellas actuaciones que impliquen transformaciones de elementos del edificio con el fin de hacerlo más adecuado a los usos a que se destine, sin alterar en ningún caso fachadas, cubiertas o muros de carga.
- d) Conservación de elementos: Son aquéllas en que se integran en una nueva edificación los elementos de interés del edificio protegido.

2.- En el grado de protección integral sólo se autorizarán obras de restauración total o de mantenimiento.

En el grado de protección global se autorizarán obras de restauración total, de mantenimiento y de rehabilitación. Cuando el edificio quede afectado por nuevas alineaciones, se permitirá asimismo la modalidad de "Conservación de elementos".

En el grado de protección ambiental se mantendrá la fachada o bien se conservarán las proporciones relevantes para adaptarse a las condiciones del entorno edificado.



ARTICULO 8.5.- OBLIGATORIEDAD DE LAS OBRAS.

1.- Las obras de mantenimiento podrán ser impuestas a los propietarios por requerimiento municipal directo o por expediente contradictorio, a instancia de parte, en el que se demuestre la necesidad de efectuarlas. Una vez comunicada a la propiedad la resolución del Ayuntamiento de obligar a realizar las obras necesarias de mantenimiento, éstas deberán ser comenzadas en el plazo máximo de tres meses y concluidas en el de un año contados desde la fecha de notificación. Este plazo, en casos excepcionales, podrá ser prorrogado previo acuerdo municipal plenario en un año más. El incumplimiento de los plazos capacitará el Ayuntamiento a expropiar el inmueble o la aplicación del régimen de venta forzosa del terreno.

2.- La obligatoriedad de obras de restauración total cuando afecten a elementos declarados o incoados, se ajustará a lo dispuesto en la Ley del Patrimonio Histórico Español y sus reglamentos, así como a la ley de Patrimonio Histórico Andaluz.

ARTICULO 8.6.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

1.- Serán de aplicación las condiciones de edificabilidad de las ordenanzas de la zona que se hallen situados siempre que se preserven las condiciones ambientales que motivaron su catalogación. Con este objeto, podrán redactarse Estudios de Detalle, permitiéndose variaciones en las disposiciones de ocupación y edificabilidad sin aumento de la misma.

2.- Cuando se convenga entre propietarios y Ayuntamiento la cesión de todo o parte de un edificio catalogado, con destino a equipamiento público, la superficie edificada cedida no será computable en la fijada para la manzana.



3.- En cualquier caso, a los edificios catalogados se les reconoce la superficie edificada que tuvieron en el momento de la aprobación de estas Normas Subsidiarias, salvo en aquellas adiciones que notoriamente vulneren el carácter del conjunto o edificio del que forman parte.

ARTICULO 8.7.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

1.- No se autorizará la adición de marquesinas, banderines, escaparates sobrepuestos, ni ningún tipo de cuerpo volado.

Los escaparates, muestras, anuncios y toldos deberán quedar comprendidos en los huecos de la planta baja.

2.- Se podrá autorizar la instalación de ascensores y la construcción de aparcamientos siempre que no deterioren la solidez ni afecten a la imagen exterior ni a los elementos representativos del edificio.

ARTICULO 8.8.- CONDICIONES DE USO.

1.- Serán de aplicación las ordenanzas de la zona en que se hallen situadas.

2.- Los usos autorizados para los edificios comprendidos en estas ordenanzas serán los actualmente existentes, salvo que contravinieran el punto anterior.

3.- Los cambios de uso, además de cumplir las ordenanzas de la zona correspondiente requerirán la aprobación del Ayuntamiento.



ARTICULO 8.9.- ELEMENTOS DECLARADOS DE PROTECCION INTEGRAL.

El nivel de protección integral es el asignado a los edificios o conjuntos que deben ser conservados íntegramente por su carácter singular y monumental y por razones histórico-artísticas, preservando todas sus características arquitectónicas.

Los edificios comprendidos en esta categoría, son los siguientes:

- Iglesia Parroquial N^a. S^a. del Reposo.
- Ermita del Santo.
- Conjunto Dolménico “Los Gabrieles”.

El conjunto dolménico “Los Gabrieles” y la zona arqueológica colindante correspondiente a la Fortaleza Hispano – Musulmana de la ZAU, formada por un rectángulo de 2 Km. de longitud por 1 Km. de anchura, tal como se indica en el plano correspondiente.

El conjunto dolménico está constituido por seis dólmenes de galería cubierta y de muy diversas dimensiones y estado de conservación.

La fortaleza de la ZAU, supuestamente de época Hispano – Musulmana, se encuentra localizada en el fuerte entrante que conforma la rivera izquierda del Arroyo Bajohondo. Se trata de un pequeño triángulo de 0,6 hectáreas situado en el pequeño cerro conformado por el encajonamiento del arroyo. Sobre él, se sitúa una construcción cuadrangular de pequeñas dimensiones, acompañada por diversas estructuras que conformarían un baluarte amurallado de forma escalonada.



ARTICULO 8.10.- ELEMENTOS DECLARADOS DE PROTECCION GLOBAL.

El nivel de protección global es el asignado a aquellos edificios que por su carácter singular o por razones histórico -artísticas, la conservación de sus características arquitectónicas originales se hace necesaria, aunque pueda ser compatible con un cambio de uso o con intervenciones que no alteren sus valores tipológicos.

Los elementos comprendidos en esta categoría, son los siguientes:

a) Edificios y elementos singulares.

- Casa Dirección.
- Antigua Nave Industrial en FEVE.
- Conservatorio de Música.
- Plaza de Toros.
- Ayuntamiento.
- Ermita de Santa Ana.
- Ermita de la Santísima Trinidad.
- Matadero.
- Farmacia del Licenciado Vizcaino en calle Real de Arriba.
- Entrada trasera en calle Cruzados.
- Antiguo puente de Sotiel Coronada.
- Chimenea industrial de la antigua fábrica de jabón.
- Chimenea industrial en el Dique “Los Silillos”.
- Molinos de agua en todo el término municipal.
- Eras, en todo el término municipal.
- Hábitat Romano “Los Campillos”.
- Dólmenes en todo el término municipal.



Además del Conjunto Dolménico “Los Gabrieles” y de la fortaleza Hispano – Musulmana de la ZAU, incluidos como elementos de Protección Integral, el catálogo de yacimientos arqueológicos de la Consejería de Cultura para el municipio de Valverde del Camino, recoge los siguientes elementos que tendrían Protección Global y que se localizan cartográficamente en el correspondiente plano de las Normas Subsidiarias.

1. Calzada Romana.
2. Enterramiento megalítico en “El Cascajoso”.
3. Enterramiento megalítico en “Las Tocineras”.
4. Restos líticos calcolíticos en “El Peñasquillo”.
5. Cista melalítica en “Huertos Pelados”.
6. Sepulcro de cúpula en “Valdegrosa”.
7. Habitat en “Los Silillos”.
8. Restos megalíticos y romanos en “Cabezo del Tesoro”.
9. Sepulcros megalíticos en “Los Cristos”.

La Consejería de Cultura tiene programado desarrollar la investigación sobre estos yacimientos arqueológicos.

El resultado de esta labor de prospección y análisis, se incorporará al Plan Especial de Bienes Culturales previsto en Las Normas Subsidiarias.

b) Edificios residenciales.

- Calle Real de Arriba , números 4,8,16,26
- Calle Real de Abajo, números 13,26,33,41
- Calle Valle de la Fuente, números 8,11,13,17,19,21,27
- Calle Pedro Castilla, número 4
- Calle Cabecillo Martín Sánchez, número 12
- Calle D. Rodrigo Caballero, números 4,7,9

c) Conjuntos

Fachadas:

- Calle Menéndez y Pelayo (nº 15 al final)
- Calle Real de Arriba (nº 79 y siguientes).



ARTICULO 8.11.- ELEMENTOS DECLARADOS DE PROTECCION AMBIENTAL.

El nivel de protección ambiental es el asignado a la edificación tradicional que aun no teniendo un especial interés arquitectónico, pueda pertenecer a una tipología protegible o contribuir a la configuración del ambiente general del núcleo histórico y del carácter del espacio urbano en que se le encuentra situada.

Los elementos comprendidos en esta categoría, son los siguientes:

- a) Edificios residenciales
 - Calle Real de Arriba, números 30, 32, 74
 - Calle Real de Abajo, números 8, 20
 - Calle Camacho, números 14, 32 ,37, 39
 - Calle La Calleja, números 1, 2, 3, 9, 43
 - Calle Del Duque, números 19, 25, 30
 - Calle Pedro Castilla, números 1, 3
 - Calle Jesús y María, número 10
 - Plaza Ramón y Cajal, número 2
 - Calle Nueva, número 8
 - Calle Sol, número 2
 - Conjunto “Los Cuartos” en Los Pinos

- b) Elementos singulares.
 - Antigua Venta Zarza.
 - Ermita en Los Cuartos.
 - Tumba de la Inglesita en “Los Pinos”.



CAPITULO 9

NORMAS ESPECIFICAS EN EL SUELO URBANO.

ARTICULO 9.1.- ZONIFICACION.

A efectos de determinar el ámbito de aplicación de las normas específicas que se establecen en este capítulo, el suelo clasificado como urbano se divide en las siguientes zonas:

- Centro Histórico.
- Ensanche.
- Barriadas.
- Zona Industrial.
- Equipamiento.
- Areas Libres.

ARTICULO 9.2.- CONDICIONES PARTICULARES EN EL CENTRO HISTORICO.

9.2.1. El Centro Histórico de Valverde del Camino, está delimitado en los planos de las NN. SS.

9.2.2. Las alineaciones exteriores de las manzanas que lo conforman se mantienen en su totalidad, con las excepciones que se indican en el Plan Especial de Reforma Interior de la prolongación del Valle de la Fuente y en otras operaciones de regularización del viario que se reflejan en el Plano de Diagnóstico y en los correspondientes a las Unidades de Ejecución que inciden sobre sectores de Renovación urbana.



9.2.3. Las alineaciones interiores se establecen de la siguiente forma:

- a) 25 metros de profundidad: alineación obligatoria en las manzanas indicadas a continuación y reflejadas en el plano correspondiente al Centro Histórico (plano nº62).

22.- Real de Arriba, D. Pedro Castilla, Duque, Trva. del Duque.

24.- Lucía Ramírez, Colón, D. Francisco Romero.

27.- Valle de la Fuente, Portugal, Nueva.

32.- Jesús y María, Duque, Barrio Viejo, Rábida, D. Fco. Romero.

43.- Peñuelas, Cabezo Molino, Alosno

45.- Camacho, Curtidores, Trascorrales, calle de nueva apertura.

53.- Santa Ana, Trv. Santa Ana, Arrabales Chicos, Andrés Blas.

54.- Santa Ana, Ctra. San Juan, Arrabales Grandes, Trv. Santa Ana.

- b) 20 y 15 metros de profundidad: alineación orientativa en función del aprovechamiento resultante por la aplicación del coeficiente de edificabilidad.

Las manzanas en que se recomienda esta profundidad se reflejan en el plano nº62 correspondiente al Centro Histórico

9.2.4. La ocupación en planta de la superficie edificable es el resultado de superponer sobre la parcela la edificabilidad que se asigne a la planta baja.

No se establece ningún porcentaje de ocupación más que el señalado para la elevación de planta (s) sobre un edificio preexistente (Art.7.15) y para la implantación de un local comercial con determinadas condiciones de parcela (Art. 7.16)

9.2.5. el número máximo de viviendas correspondiente a cada parcela será el resultado de dividir la edificabilidad total por 120.

Los restos iguales o superiores a 0.6 contabilizarán como una vivienda más.



9.2.6. En el Centro Histórico se permitirá la agregación de parcelas hasta un máximo de 15 metros de fachada resultante. Asimismo, se permitirá la segregación de parcelas con un mínimo de 8 metros de fachada resultante.

9.2.7. Los propietarios de dos o mas parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de los espacios libres que se obtengan en aplicación de estas ordenanzas en cada una de las parcelas individualmente consideradas.

9.2.8.

- a) En solares con fachadas de dimensión superior a 8 metros y con espacio libre suficiente en el interior de la manzana, será obligatorio reservar plazas de aparcamiento para la edificación que se realice, en proporción de una plaza por cada 100 m² construidos.

Como se indica en el Art. 6.7, aquellos solares que se encuentren en calles con factores urbanísticos o de tránsito que impidan un adecuado acceso al aparcamiento, podrán eludir esta obligación con el informe correspondiente de la Policía Local.

Quedan también liberadas de esta obligación aquellas fincas con forma irregular en las que no sea posible la incorporación o el acceso al aparcamiento interior. En este caso, habrá de documentarse gráficamente y obtener la aprobación municipal antes de la elaboración del proyecto de obras correspondiente.

Por último, aquellos inmuebles que estén incluidos en el nivel de Protección global (Art. 8.10) estarán exentos del cumplimiento de este apartado cuando se pueda producir alteración en la composición de la fachada existente.



- b) La edificabilidad correspondiente a la superficie del aparcamiento que se construya sobre rasante en solares destinados a uso residencial y que ocupe un área cubierta de la edificación principal, podrá incorporarse a la edificabilidad total que corresponda al solar, con un máximo de 25 m².

9.2.9. El número máximo de plantas en el Centro Histórico se establece, con carácter general, en dos plantas (planta baja y planta primera) con una altura máxima de 7 metros más la que corresponda a la cumbre de la cubierta inclinada.

En las calles Real de Arriba, Ramón y Cajal, Valle de la Fuente, Real de Abajo y Rodrigo Caballero el número máximo de plantas será de tres (planta baja, planta primera y planta segunda) con una altura máxima de 10 metros más la que corresponda a la cumbre de la cubierta inclinada y con las condiciones siguientes:

- a) Se tendrá en cuenta la altura media de las edificaciones que existan en el tramo de fachada de la manzana en la que esté situada la parcela, de tal forma que el encaje de las tres plantas no supere en 1 metro la altura media resultante ni, la cota de 10 metros en el eje central de la línea de fachada.
- b) La fachada habrá de componerse, asimismo, con los colindantes, de manera que se produzca una adecuada integración en el contexto.
- c) Se permitirá una planta menos del máximo autorizado, cuando con ello no se altere la integración con el entorno. En el supuesto de existir en la calle o plaza edificaciones de diferentes alturas, será facultad discrecional del Ayuntamiento exigir la adecuación con alturas similares, para no alterar un conjunto urbano consolidado.



- d) Cada propuesta de intervención en estas calles del Centro Histórico habrá de formalizarse a nivel de anteproyecto ante el Ayuntamiento, que resolverá, en cada caso concreto, las incidencias que origine la interpretación de estas ordenanzas. El anteproyecto constará de memoria y de planos de planta, secciones y alzados.

9.2.10. Definiciones

- a) Superficie catastral de parcela (Sc) es la que corresponde al terreno completo de que dispone la propiedad en la manzana correspondiente.
- b) Superficie de parcela susceptible de ser edificada (Se) es la que se define por las alineaciones exteriores, interiores y colindantes en el caso de que exista una profundidad de edificación (manzanas con 25 metros).
- c) Superficie libre de parcela (Sl) es aquella que no es susceptible de ser edificada. Puede situarse en el interior de la manzana (Slm) correspondiente y ser dedicada a corral, jardín o aparcamiento, o bien puede estar localizada en el interior de la edificación (Sli) que se vaya a realizar cumpliendo funciones de iluminación y ventilación de las piezas habitables. Se prohíbe expresamente localizar el espacio libre (Sli) en las fachadas, tanto exterior como interior del edificio.
- d) La edificabilidad total (Et) es la resultante de multiplicar la superficie neta de parcela (Sn) por el coeficiente que le corresponda un función del número de plantas.

9.2.11. Condiciones generales

- a) Tipología de edificación: Edificación en manzana lineal o cerrada con patio de parcela y/o de luces y alineaciones marcadas en el plano de ordenación.



b) Usos permitidos: Se autorizarán los siguientes usos:

- Vivienda.
- Equipamiento residencial.
- Administrativo.
- Sanitario.
- Asistencial.
- Comercial.
- Cultural-Recreativo.
- Docente.
- Religioso.
- Zonas verdes y espacios libres.
- Aparcamiento

c) Normas de composición específicas:

1. En la composición, elementos constructivos y materiales de fachada de las edificaciones de nueva planta o reforma, se tendrá en cuenta las características de la arquitectura de la zona, procurando la adecuada integración en su entorno próximo.

Habrán de ajustarse al estilo general tradicional de la población no debiendo contradecir esta condición con la aplicación de las tendencias actuales en la arquitectura.

Cualquier propuesta que contenga alternativas distintas a lo indicado en este artículo, deberá ser aprobada previamente por el Ayuntamiento a nivel de anteproyecto.

Debe mantenerse la armonía general de la calle o plaza en que esté situado, tanto en proporciones de huecos como en el uso de materiales y colores.



2. El tipo de cubierta será el usual de la población, mediante faldones inclinados, con pendiente hacia la calle y hacia la parte posterior de la edificación, con una inclinación entre el 30 y el 35% de pendiente, con una altura máxima de cumbrera de 3 metros y arranque en la cara superior del forjado. No se podrán utilizar gárgolas, para evacuar las aguas pluviales, siendo necesario en el caso de empleo de canales, la conducción de las mismas a la red de saneamiento mediante arquetas interpuestas. Se prohíbe expresamente los antepechos o balaustradas que oculten la teja en fachada, excepto en las calles donde prevalezcan éstas.

En el faldón de cubierta que incide hacia la fachada, no podrá realizarse rotura de éste para crear terraza, lucernarios o cualquier otro elemento que distorsione el conjunto.

Se prohíbe expresamente el uso residencial bajo cubierta por encima del forjado superior que corresponda a la última planta.

Los materiales de revestimiento serán de teja árabe, la de cemento en imitación de teja curva o la plana. En todos los casos, el color será el rojo.

En el supuesto que la cubierta de una edificación incida hacia la zona interior de una manzana, se podrá resolver parcialmente con azotea, posibilitando la construcción de un cuarto trastero o castillete con una superficie máxima de 10 m² y que no sobrepase la altura de cumbrera. El tendido de ropa se realizará de forma que no se perciba desde la vía pública.



3. Se prohíben los cuerpos volados cerrados, así como las terrazas retranqueadas total o parcialmente del paño de fachada. Se autorizan únicamente los tradicionales balcones con barandilla metálica, con vuelo igual o menor a 0,40 m dependiendo de la anchura de la calle, y un canto de losa igual o menor a 0,15 m. Se autorizan también miradores acristalados con las mismas características anteriores.

4. No se permite la colocación de bajantes vistos que sobresalgan del paramento de la fachada, así como las chapas de fibrocemento, aluminio, aplacado cerámico y demás materiales que desentonen con el conjunto.

5. La composición y forma de los huecos de fachada, tanto en planta de piso como en planta baja, se adecuará al entorno existente, modulándose de manera que prevalezca la dimensión vertical..

Se podrá hacer resaltar la puerta o puertas de acceso a las viviendas, ya sea con elementos propios o recercados acentuando su presencia con huecos de planta alta.

6. Las plantas bajas se considerarán parte inseparable del conjunto de la fachada, debiendo estar perfectamente definidas en el proyecto de edificación.

7. Las puertas de garajes deberán tener una anchura de 2,50 metros y deberá ir integrada en la composición arquitectónica de la fachada. Así mismo las puertas de los locales destinados para almacenes, quedarán limitadas a una anchura máxima de 2.50 metros.

El acceso de vehículos a garajes y almacenes estará supeditado a la resolución previa de barreras arquitectónicas en el acerado correspondiente.



8. Los materiales empleados en fachada serán los corrientes de la localidad, estableciéndose la obligatoriedad de presentar en los Proyectos de edificación los alzados de las fincas colindantes con el solar que se pretende construir. Se admite la sustitución de dichos alzados por montajes fotográficos en los que aparezca similar representación.

9. En los paramentos exteriores, las fábricas de albañilería deberán ir revestidas, admitiéndose cualquier tipo de pintura que dé una terminación lisa e impermeable.

Se usarán tonos tradicionales, fundamentalmente blanco, contrastando con los tonos empleados en recercados de huecos y zócalos.

Se prohíbe el uso de aplacados cerámicos en fachada, así como el ladrillo visto y la terminación de "tiroleza".

10. Los zócalos habrán de componerse con los huecos de planta baja. Se permitirán tonos oscuros de pintura, así como piezas cerámicas vidriadas o sin vidriar o ladrillo cara vista.

Los recercados de portales o huecos, podrán salir de la alineación hasta 10 cms. Las molduras situadas a altura superior a dos metros, podrán sobresalir hasta 20 cms.

11. La carpintería al exterior habrá de ser de madera, hierro, aluminio, prohibiéndose expresamente la carpintería de aluminio en su color.

Los datos referentes al color habrán de venir expresados en documentación gráfica del proyecto técnico que ha de ser sometido al trámite de Licencia.



12. Los huecos de planta baja que hayan de llevar protección de rejas habrán de ajustarse a modelos tradicionales de hierro para pintar.

Las rejas voladas situadas en planta baja no podrán sobresalir del plano de fachada o de recercados si los hubiere, y si están situadas a altura superior a los tres metros su vuelo podrá ser hasta de 20 cms.

13. Las paredes medianeras que queden al descubierto, aunque sea provisionalmente, se revestirán con materiales de la misma calidad y tono de color que la fachada principal.

Se prohíbe expresamente dejar las medianeras con el enlucido de cemento.

ARTICULO 9.3.- ENSANCHE.

1.- Ambito de aplicación: El ámbito de aplicación de esta norma será el grafiado como tal en el correspondiente plano de las Normas Subsidiarias. Corresponde a la Barriada de Triana y a toda la expansión que rodea el Centro histórico, excepto una serie de Barriadas tradicionales que tienen una consideración específica.

2.- Tipología de edificación: Manzanas formadas por agrupación de viviendas adosadas o bien manzanas cerradas con patio interior de luces y tipología de vivienda plurifamiliar.

Se admite también la tipología de vivienda unifamiliar en Ciudad Jardín.

En cualquier caso, habrá que respetar lo señalado en los planos de ordenación y en los correspondientes a las distintas Unidades de Ejecución.



3.- Parcela mínima: Será de 100 m², con frente mínimo de fachada de 5 metros.

4.- Edificabilidad: Se aplicará el coeficiente de 1,7 m²/m² sobre la superficie neta de cada parcela.

El promotor podrá adecuar a sus necesidades la distribución de la edificabilidad resultante entre las dos plantas que se permiten sobre rasante.

5.- La Altura de la edificación: El número máximo de plantas se establece en dos (planta baja y planta primera), con una altura máxima de 7 metros más la que corresponda a la cumbrera de la cubierta inclinada.

6.- Usos permitidos: Se autorizan los siguientes usos:

- Vivienda.
- Equipamiento residencial.
- Industrial en categorías compatibles con el uso residencial.
- Administrativo.
- Sanitario.
- Asistencial.
- Comercial.
- Cultural-Recreativo.
- Deportivo.
- Docente.
- Religioso.
- Zonas verdes y espacios libres.
- Aparcamiento.

7.- Condiciones generales: Similares a las señaladas para el Casco Antiguo, con tolerancias en los criterios de composición en función del entorno preexistente.



Cualquier propuesta que contenga alternativas distintas a lo señalado para el Casco Antiguo, deberá ser aprobada por el Ayuntamiento a nivel de anteproyecto.

ARTÍCULO 9.4.- BARRIADAS TRADICIONALES.

1.- Ambito de aplicación: El que corresponde a los sectores urbanos conocidos como:

- Barriada Andalucía.
- Bda. Inmaculada Concepción.
- Bda. Sagrada Familia.
- Bda. Méndez.
- Bda. Virgen del Reposo.

2.- Tipología de edificación: Manzanas formadas por viviendas de una planta, adosadas o en ciudad jardín, formando núcleos indistinguibles por haber sido construidas en una sola promoción.

3.- Parcela mínima: La existente en cada sector.

4.- Ocupación y altura: En cada barriada se analizará por los Servicios Técnicos de Urbanismo del Ayuntamiento la viabilidad de permitir agregaciones en altura y mayores coeficientes de ocupación, de manera que no se alteren las condiciones básicas de la composición original, no superándose en ningún caso la altura de 2 plantas (7 metros) ni la ocupación en planta del 75% de la parcela existente, ni la edificabilidad máxima por vivienda de 150 m² construidos.

5.- Usos permitidos: Se autorizan los siguientes usos:

- Vivienda.
- Equipamiento residencial.
- Industrial en categorías compatibles con el uso residencial.



- Administrativo.
- Sanitario.
- Asistencial.
- Comercial.
- Cultural-Recreativo.
- Deportivo.
- Docente.
- Religioso.
- Zonas verdes y espacios libres.
- Aparcamiento.

6.- Condiciones generales: Similares a las establecidas para las Zonas de Ensanche.

ARTICULO 9.5.- INDUSTRIAL.

1.- Ámbito de aplicación: El ámbito de aplicación de esta norma será el grafiado como tal en el correspondiente plano de las Normas Subsidiarias. Se encuentra en las Unidades de Ejecución nº 11 “Huerta Perdida”, nº 18 “Induval”, nº 19 “Callejón de Niebla”, nº 20 “Fuente Grande” y en el suelo urbano consolidado en las prolongaciones de las calles Santa Ana, Martín Sánchez y Barrio Viejo y en el Polígono Industrial “El Monete”.

2.- Usos permitidos: Se autorizan los siguientes usos:

- Industrial en todas las categorías, excepto las clasificadas como peligrosas.
- Servicio de automóvil.
- Administrativo.
- Cultural-Recreativo, servicio de los usuarios de la zona.
- Deportivo para el personal vinculado a las empresas radicadas en la zona.



- Docente, para la enseñanza de formación profesional.
- Zonas verdes y espacios libres.

3.- Parcela mínima: La que señalen los Planes Parciales correspondientes y la que se indica en la Unidad de Ejecución nº14.

4.- Condiciones de edificabilidad: Será la señalada en los Planos de las Unidades de Ejecución correspondiente, en las determinaciones de los Planes Parciales previstos y en el Plan Parcial que desarrolla el polígono existente de “El Monete”.

5.- Tolerancia industrial:

5.1.- Esta calificación corresponde a aquellas industrias existentes en la zona conocida como “Pinos del Manano”, que, por sus características y ubicación en el medio urbano, deberán someterse a una regulación que permita la continuidad de cuantas actividades le sean propias.

5.2.- En las industrias así calificadas no se permitirá aumentos de la edificabilidad y ocupación de parcela sobre las que tuviera ya autorizadas por el Ayuntamiento en la fecha de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

5.3.- Sólo se permitirá en estas industrias la realización de obras de conservación para el mantenimiento de las condiciones normales de uso, seguridad, higiene y ornato.

5.4.- Las condiciones de ocupación, altura y características formales de las naves en el nuevo polígono industrial que se propone, vienen reflejadas en la ficha correspondiente que se incorpora como anexo a esta Normativa.



ARTICULO 9.6.- EQUIPAMIENTO.

1.- Ambito de aplicación: El ámbito de aplicación de esta norma será el grafiado como tal en el correspondiente plano de las Normas Subsidiarias.

2.- Tipología de edificación: Edificación aislada y entre medianeras. Cuando se adopte la categoría de "aislada" entre edificios con medianerías, deberán tratarse éstas como fachadas, siendo a cargo del promotor de la edificación dotacional las obras que ello conlleve, las cuales deberán ejecutarse al tiempo que la actuación.

3.- Ocupación y edificabilidad: No se limitan, debiendo cada proyecto justificar la adecuación entre programa de necesidades, superficie edificada y entorno urbano. En cualquier caso, el Ayuntamiento deberá aprobar la propuesta, con carácter previo a la concesión de licencia, a nivel de Anteproyecto.

4.- Altura de la edificación: El número máximo de plantas permitido será el necesario para recoger el programa de necesidades que se establezca.

5.- Usos permitidos: Excepto aquellos casos en que ya está predeterminado el uso específico, los terrenos en que las Normas Subsidiarias señalan su carácter dotacional tendrán el uso que el Ayuntamiento establezca de conformidad con las necesidades requeridas en cada momento.



CAPITULO 10

NORMAS ESPECIFICAS EN EL SUELO URBANIZABLE.

ARTICULO 10.1.- AMBITO DE APLICACIÓN.

El Suelo Urbanizable en Valverde del Camino es el correspondiente a las Unidades de Ejecución nº 11 “Huerta Perdida”, nº 18 “Induval”, nº 19 “Callejón de Niebla” y nº 20 “Fuente Grande”, clasificado como uso industrial y las áreas de urbanizaciones situadas en el término municipal conocidas como “Los Pinos”, “Puerto Blanco”, “La Florida” y “Los Campillos”.

En estas urbanizaciones de carácter residencial estacionario, se redactarán Planes Especiales con los objetivos señalados en el artículo 10.3 de esta Normativa.

En los terrenos de “Los Pinos” donde se realiza anualmente la Romería de San Pancracio, se delimitará por el Ayuntamiento el área necesaria para acoger las distintas necesidades que aparecen en un acontecimiento de este tipo (accesibilidad, aparcamiento, acampada, servicios sanitarios, etc.). Asimismo, la posible realización de edificaciones vinculadas a la romería, en ningún caso contravendrá lo especificado en esta Normas para el resto del territorio de “Los Pinos”.

Una vez delimitado el ámbito, habrá de realizarse por el Ayuntamiento un Plan Especial de Uso Romero, en el que se definirá el carácter básicamente dotacional de uso público, la indivisibilidad de la finca resultante y las condiciones urbanísticas y legales para evitar cualquier proceso inmobiliario especulativo.



ARTÍCULO 10.2.- ZONA INDUSTRIAL.

Los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable de uso industrial, pasarán a clasificarse como urbanos, mediante la ejecución del Plan Parcial correspondiente, de acuerdo con la delimitación y las características urbanísticas que se señalan en los planos de estas Normas Subsidiarias.

ARTÍCULO 10.3.- URBANIZACIONES.

Los terrenos ocupados por urbanizaciones para asentamientos de segunda residencia, seguirán manteniendo la clasificación de suelo urbanizable con las determinaciones que señalan los documentos gráficos y las normas específicas que le son de aplicación.

En cada uno de los sectores que aparecen en los planos, habrá de redactarse por iniciativa de los propietarios, un Plan Especial de Protección del Medio Físico y de Implementación de Infraestructuras Básicas.



ARTÍCULO 10.4.- CONDICIONES PARTICULARES EN LAS URBANIZACIONES EXISTENTES.

- a) Los asentamientos existentes quedan delimitados en los planos de las Normas Subsidiarias, no permitiéndose ampliaciones a las superficies que se contemplan.
- b) En la urbanización “Los Pinos”, debido a la gran extensión que ocupa, el ámbito queda subdividido en once sectores con características singulares y en un espacio intersectorial con entidad propia.
- c) Tanto en los sectores de “Los Pinos” como en el resto de asentamientos, los propietarios habrán de constituirse legalmente en Entidades de Conservación, colaboradoras urbanísticas del Ayuntamiento, que podrán proponer mediante Planeamiento Especial, las medidas urbanísticas que produzcan una mejora de las condiciones ambientales así como la incorporación de infraestructuras básicas.
- d) Para cada asentamiento y cada sector, las Normas Subsidiarias establecen condiciones urbanísticas de parcelación mínima, ocupación, altura, distancias a linderos, etc..., que están reflejadas en los planos y fichas correspondientes.
- e) En todas la urbanizaciones existentes habrán de respetarse las normas generales de protección, referidas a distancias mínimas a ejes de carreteras (quedarán protegidas con franjas de anchuras según establece la legislación correspondiente en materia de carreteras de los organismos competentes), vía verde (25 m.), cauces existentes (50 m.), en cuyos ámbitos no se permite edificación alguna.

La distancia mínima de la edificación a masas forestales protegidas de titularidad pública se establece en 50 metros.



- f) En parcelas existentes que dispongan de edificación unifamiliar consolidada, las condiciones de edificación son las siguientes:

<i>S.</i> <i>Superficie de Parcelas, M²</i>	<i>E.</i> <i>Edificabilidad máxima, M²</i>	<i>O.</i> <i>Ocupación máxima, %S</i>	<i>D.</i> <i>Distancia a linderos, M</i>	<i>A.</i> <i>Número de Plantas</i>	<i>H.</i> <i>Altura máxima</i>	<i>U</i> <i>Uso</i>
250	100	50	3	P.B.	4	V. Unif.
500	125	30	5	P.B.	4	V. Unif.
1.000	150	20	8	P.B.	4	V. Unif.
2.000	175	15	10	P.B.	4	V. Unif.
3.000	200	10	12	P.B.+30%	7	V. Unif.
4.000	225	10	12	P.B.+30%	7	V. Unif.
5.000	250	5	15	P.B.+P1	8	V. Unif.
6.000	275	5	15	P.B.+P1	8	V. Unif.
7.000	300	5	15	P.B.+P1	8	V. Unif.
8.000	325	3	20	P.B.+P1	8	V. Unif.
9.000	350	3	20	P.B.+P1	8	V. Unif.
10.000	375	3	20	P.B.+P1	8	V. Unif.

- g) En parcelas existentes sin edificación, según los sectores, las condiciones urbanísticas son las siguientes:

<i>S.</i> <i>Parcela mínima, M²</i>	<i>E.</i> <i>Edificabilidad máxima, M²</i>	<i>O.</i> <i>Ocupación máxima, %S</i>	<i>D.</i> <i>Distancia a linderos, M</i>	<i>A.</i> <i>Número de Plantas</i>	<i>H.</i> <i>Altura máxima</i>	<i>U</i> <i>Uso</i>
2.500	0,10 S	10	10	P.B.	4	V. Unif.
5.000	0,05 S	5	15	P.B.+P1	8	V. Unif.
10.000	0,04 S	3	20	P.B.+P1	8	V. Unif.

- h) En parcelas existentes con una superficie igual o superior a 15.000 m², se podrá edificar un conjunto de viviendas, en la proporción de una vivienda por cada 2.500 m², de manera que se cumplan las siguientes condiciones:

- Acceso propio urbanizado.
- Dotación de infraestructuras completas: agua, energía eléctrica y saneamiento con depuración propia.



- Equipamiento colectivo: piscina, pistas de tenis, cancha de baloncesto – futbito y local social.
- Arbolado y jardinería ocupando al menos el 60% de la parcela.
- Edificación agrupada y no segregable en parcelas individualizada con una ocupación inferior al 10% de la parcela.
- Edificabilidad máxima: 0,10 m²/m².
- Distancias a linderos: 25 metros.
- Presentación de Estudio pormenorizado que contenga una propuesta de ordenación de volúmenes edificatorios en relación con la topografía existente, tanto en el sector donde se vaya a actuar como en los medios colindantes.

Así mismo, una vez aprobado por el Ayuntamiento este Estudio previo, habrá de presentarse, en unión del proyecto de Edificación, el Proyecto de urbanización correspondiente y un Proyecto de Adecuación Paisajística para garantizar el tratamiento forestal y de vegetación de la parcela.

- Una vez realizado el n^o máximo de viviendas autorizado en régimen de condominio, deberá garantizarse ante el Ayuntamiento la consideración legal de parcela única e indivisible de todo el conjunto de la Propiedad.

Este documento deberá constar en el Ayuntamiento antes del trámite de concesión de la Cédula de Habitar.

- i) Las parcelas, en todos los ámbitos y sectores, dispondrán de un cerramiento perimetral de tipo vegetal.
- j) Las masas de arbolado existentes en las parcelas habrán de ser respetadas por la edificación que se proyecta, excepto en el caso de eucaliptos, que deberán ser sustituidos por especies autóctonas.



- k) No se permiten pozos negros ni fosas sépticas. Los pozos y fosas sépticas existentes serán sustituidos por estaciones depuradoras compactas y prefabricadas de baja carga, con zonas de aireación, decantación y acumulación de fangos, en el plazo máximo de cinco años, a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.
- l) Cualquier nueva edificación que se proyecte deberá acreditar oficialmente que dispone de caudal de agua suficiente, hasta tanto no se realice la red de abastecimiento de agua desde la conducción general.

Las nuevas construcciones que se vayan a realizar en los sectores de las urbanizaciones existentes y que estén afectadas por determinados cauces públicos habrán de solicitar la autorización previa a la Confederación Hidrográfica del Guadiana, según el artículo 78 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986).

En concreto, los sectores afectados son los siguientes:

- Asentamiento de La Florida.
Cauces Públicos: Arroyo del Castaño y Barranco del Gallego.
Sector Afectado: el indicado en el plano correspondiente.
- Asentamiento de Puerto Blanco.
Cauce Público: Barranco de La Parrilleja.
Sector Afectado: el indicado en el plano correspondiente.
- Asentamiento de Los Pinos.
Cauce Público: Barranco del Puente (o de la fuente).
Sector Afectado: Sector B, 9 y 11 en los ámbitos indicados en los planos.

La autorización previa indicada en el artículo 78 del Reglamento, se mantendrá en tanto el Ayuntamiento no realice el correspondiente Estudio Hidrológico de los cauces señalados que se incorporará a las Normas Subsidiarias, previo informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.



- m) Los proyectos han de contener, además de la documentación necesaria para la correcta ejecución de la obra, la información completa de la vegetación y arbolado existente en la parcela, así como la propuesta de tratamiento de arbolado y jardinería que contendrá la parcela una vez realizada la edificación.
- n) En el plazo de un año habrán de legalizarse todas las construcciones que tengan menos de cuatro años antigüedad a la aprobación de estas Normas, mediante el procedimiento que establezca el Ayuntamiento.

ARTÍCULO 10.5.- NUEVAS URBANIZACIONES.

En tanto no se cubran en un 80% las expectativas que ofrecen las superficies delimitadas en los cuatro ámbitos de asentamientos existentes, no se permitirá la segregación de fincas destinadas a parcelaciones urbanísticas.



CAPITULO 11

NORMAS ESPECIFICAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

TITULO 1. NORMAS GENERALES

ARTICULO 11.1.- AMBITO.

Las presentes Normas son de aplicación en todas las edificaciones e instalaciones en el Suelo No Urbanizable del Municipio de Valverde del Camino (Huelva).

ARTICULO 11.2.- REGIMEN DEL SUELO.

1. En esta clase de suelo no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes y normas de los Organismos Oficiales competentes en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Sin embargo, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar.

2.- Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada y rústica, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.



3.- En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

4.- El suelo no urbanizable no podrá ser objeto de parcelaciones urbanísticas.

5.- En cualquier caso, todas estas determinaciones habrán de ajustarse a lo preceptuado en el Art. 16.3 de la ley 1/1997 y al Art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

ARTICULO 11.3.- RECOMENDACIONES GENERALES.

- a) Toda actuación (trazado de infraestructuras, territoriales, repoblaciones forestales, explotaciones mineras, grandes industrias, etc.) que pueda alterar el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios importantes en la geomorfología, necesitará presentar la documentación de carácter ambiental que establece la ley 7/1994 de Protección Ambiental de Andalucía.
- b) Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas lindantes con las carreteras y caminos de nuevo trazado.
- c) En aquellos lugares en que por causas de la topografía del terreno y del trazado viario fuera necesario la creación de taludes o terraplenes, deberán ser tratados de forma tal que no alteren el paisaje.
- d) Las canteras y demás edificaciones mineras que cesen en sus explotaciones se verán obligadas a restituir el paisaje natural suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y la flora, mediante un Proyecto específico que habrá de someterse a la aprobación municipal.



- e) Los vertederos de las instalaciones mineras se localizarán en lugares que no afecten al paisaje y no alteren el equilibrio natural, evitándose su distribución por laderas de montañas o acumulación en valle. En todo caso se harán estudios que demuestren que no alteran las escorrentías naturales de los terrenos, ni varían los microclimas ni alteran la geomorfología de la zona.
- f) Los basureros y estercoleros se situarán en lugares no visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a núcleos habitados, debiendo rodearse de pantallas arbóreas. La distancia de su emplazamiento a lugar habitado más próximo será al menos de 2.000 metros.
- g) En el análisis de la rentabilidad de las repoblaciones forestales hechas con especies exóticas y de fácil crecimiento, habrá de contraponerse obligatoriamente a la promoción e investigación sobre el mejoramiento de las especies autóctonas y tradicionales de la comarca, con vistas a no romper el equilibrio paisajístico y ecológico de cada zona concreta del término municipal.
- h) El Ayuntamiento y la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) condicionarán la concesión de licencia y autorización para edificaciones en lugares de interés paisajístico, a que su emplazamiento y disposición de volúmenes no perturbe la contemplación o armonía del paisaje, oculte vistas de interés o altere la escala, ordenación y composición de volúmenes de posibles edificaciones existentes que tengan interés histórico.



ARTICULO 11.4.- NUCLEO DE POBLACION.

- a) Se entiende por núcleo de población el conjunto de edificaciones que pueda generar necesidades de infraestructura y servicios urbanos, represente el asentamiento de actividades específicas del medio urbano en detrimento de las propias del medio rural o haga perder el carácter rural al paisaje de su entorno.
- b) Se considera que existe riesgo objetivo de formación de núcleos de población cuando se incumplan las normas de implantación contenidas en este artículo y en el siguiente.
- c) Además de la exigencia del cumplimiento de las citadas normas de implantación, se adoptarán las siguientes medidas para impedir la formación de núcleos de población:
 - 1- Se extremará la vigilancia sobre la apertura, mejora o reparación de caminos no integrados en proyectos de explotación o transformación agraria o minera debidamente autorizados por la administración competente.
 - 2- Se instará a los Notarios y Registradores de la Propiedad a no inscribir parcelas, resultante de segregaciones de fincas, cuya superficie sea inferior a 15.000 m² (1,5 ha.) o incumpla cualquiera de las condiciones expresadas en los artículos 11.5 y 11.30 cuando se trate de ocupar el suelo no urbanizable con una edificación de carácter residencial y unifamiliar.
 - 3- Se extremará la vigilancia para evitar que por parte de las compañías suministradoras de energía eléctrica se efectúen contratos para edificios y construcciones que carezcan de la preceptiva licencia municipal de obras y para aquellas actividades que no cuenten previamente con licencia urbanística, aún cuando en la solicitud de suministro especifiquen un destino exclusivo a la actividad agraria.



ARTICULO 11.5.- CONDICIONES OBJETIVAS QUE DAN LUGAR
A LA FORMACION DE UN NUCLEO DE POBLACION.

- a) La parcelación urbanística, entendida como la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o mas lotes, si en ella concurren alguna de las demás condiciones objetivas que dan lugar a la formación del núcleo.
- b) El cambio de uso agrícola, forestal, ganadero o minero, salvo en los casos de edificios relacionados con las obras públicas, edificios o instalaciones de utilidad pública o interés social o viviendas unifamiliares aisladas.
- c) La aparición de edificios en este Suelo con características propias de núcleos urbanos, tales como edificios comerciales, de reunión, asistenciales, docentes, religiosos, etc., destinados al servicio de las residencias que en este Suelo pudieran ubicarse, ya sean éstos sufragados con fondos públicos o privados, no pudiendo asumirse para su declaración posible de Utilidad Pública o Interés Social, el hecho de enclavarse en una zona donde coexisten edificaciones unifamiliares aisladas.
- d) Aunque no aparezca la edificación, la dotación a este Suelo de infraestructuras o instalaciones que no estén destinadas a los usos propios de este suelo o edificios excepcionalmente permitidos.
- e) El otorgamiento a estos terrenos de cualquier edificación, infraestructura, instalación o bien de cualquier procedimiento que modifique un valor inicial para otorgarle un valor urbanístico.
- f) La ocupación de suelo no urbanizable con densidades superiores a una vivienda por cada 1.5 hectáreas.
- g) La ubicación de viviendas unifamiliares aisladas en terrenos que no posean un frente mínimo de 100 metros a un camino, senda o vereda, etc.



- h) La ubicación de cualquier edificio a una distancia inferior a 100 metros de los límites de su propiedad y a 500 metros de algún núcleo de población situado en suelo urbanizable (Los Pinos, La Florida, Los Campillos y Puerto Blanco).

ARTICULO 11.6.- TIPOS DE EDIFICACIONES.

Las edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable se clasifican en once tipos, a cada uno de los cuales le son de aplicación, además de estas Normas Generales, las determinaciones específicas recogidas en su artículo respectivo.

Estos tipos de obras son:

- Edificación agrícola.
- Servicio de carretera.
- Edificación pública.
- Instalación deportiva y recreativa.
- Instalación agropecuaria.
- Industria.
- Instalación extractiva.
- Edificación vinculada a las grandes infraestructuras.
- Vertedero.
- Infraestructuras interurbanas.
- Vivienda.

ARTICULO 11.7.- CONDICIONES DE IMPLANTACION.

1. Las señaladas en los artículos correspondientes de la ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
2. Cumplimiento de la legislación específica o normativa sectorial aplicable en razón de su uso o actividad.



3. Cumplimiento de la Normativa de protección y en concreto del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Huelva.

Además de estas condiciones generales de implantación y dependiendo del tipo en que se encuadre la obra, se cumplirán las condiciones particulares que para cada uno de estos tipos se señalan en su artículo correspondiente.

Dependiendo del tipo de edificación o instalación y de las condiciones de la parcela, podrá eximirse el cumplimiento de las Condiciones Particulares de implantación (distancias mínimas a núcleos urbanos, ejes de carreteras y otras edificaciones) y de edificación (separación a linderos y ocupación), siempre que quede justificado y asegurado, en todo caso, el carácter aislado de la instalación o edificación y que no existe posibilidad de formación de núcleo de población en el lugar.

ARTICULO 11.8.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

1.- Condiciones estéticas y paisajísticas:

- Las edificaciones serán dignas en su construcción y materiales, prohibiéndose aquellas que tengan carácter provisional.
- Se plantarán árboles, preferentemente de especies autóctonas, que protejan las propiedades colindantes y preserven el carácter agrícola del entorno.
- En caso de que se realicen terraplenes, estos se resolverán con taludes que no superen la proporción 1:3 o con muros de contención de altura inferior a 2,5 m.

Se garantizará la estabilidad de los citados taludes mediante la plantación de vegetación. Se pondrá especial cuidado en no alterar mediante movimientos de tierras la fisonomía, relieve y topografía de la parcela y su entorno.



2.- Cerramiento de parcela:

En caso de que la parcela vaya a contar con cerca de cerramiento, su parte de fábrica maciza no superará los 80 cms. de altura medidos desde el exterior. Por encima de esta altura podrá completarse con "cerramiento transparente" (reja, malla o vegetal, setos, arbolado, etc.). Excepcionalmente y en base a las especiales características de las instalaciones o edificaciones y a su necesidad de protección y seguridad, se podrán autorizar cerramientos de altura superior.

3.- Vertidos:

- Se ajustarán a lo establecido en la legislación específica sectorial y en la normativa de protección, en concreto en el Plan Especial de Protección del Medio Físico.
- Se garantizará la adecuada eliminación de residuos, prohibiéndose cualquier vertido contaminante. En caso de que la edificación tuviera fosa séptica, se situará a más de 15 m. de los linderos de la parcela y a más de 150 m. de cualquier pozo o captación de agua, salvo justificación expresa.

Además de estas condiciones generales de la edificación, se cumplirán las condiciones particulares que para cada tipo de edificación o instalación figura en su artículo correspondiente.

ARTICULO 11.9.- TRAMITACION.

A efecto de la tramitación de las obras en el suelo no urbanizable y de acuerdo con la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y el Reglamento de Gestión urbanística, los tipos de edificaciones señalados excepto las infraestructuras interurbanas, se pueden clasificar en dos grandes grupos:



- a) Aquellos que de acuerdo con la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, solo necesitan para su implantación la obtención de la preceptiva licencia municipal. Pertenecen a este grupo los tipos "edificación agrícola", "servicios de carretera", y "edificación vinculada a las grandes infraestructuras".
- b) Aquellos que de acuerdo con la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana seguirán el procedimiento en ellos previsto.

Pertenecen a este grupo los demás tipos no comprendidos en el apartado anterior.

En estos casos deberá presentarse en el Ayuntamiento para su autorización por la CPOTU, la siguiente documentación:

- Nombre, Apellidos, o en su caso, denominación social y domicilio de la persona física o jurídica que lo solicita.
- Planos de situación y parcela a escala y con amplitud geográfica suficientes para que puedan apreciarse tanto las condiciones generales de implantación como las condiciones particulares. Preferentemente se utilizará para la elaboración de este plano de situación la planimetría oficial existente.
- Superficie ocupada por la construcción y descripción de las características arquitectónicas fundamentales de la misma: altura, materiales, cubierta, cerramiento e instalaciones.
- Justificación de los servicios con los que va a estar dotada la edificación y su situación, en especial los puntos de vertido de residuos y la solución prevista para su eliminación.
- Justificación de la necesidad de su implantación en Suelo No Urbanizable.



Además con carácter general y para todos los tipos se justificará el cumplimiento de:

- Legislación específica o normativa sectorial de aplicación en razón del uso o actividad que se desarrollará en las edificaciones o instalaciones.
- Normativa de Protección contenida en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Huelva y en estas Normas Subsidiarias.

El Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente a la CPOTU, la cual se someterá a información pública durante 20 días.

ARTICULO 11.10.- FUERA DE ORDENACION

Las edificaciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación de estas Normas que resulten disconformes con la misma quedan calificadas como fuera de ordenación.

No podrán realizarse en ellas obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exige la higiene, el ornato y conservación del inmueble.

Sin embargo, el Ayuntamiento podrá autorizar obras de reforma, consolidación y mantenimiento en aquellas edificaciones e instalaciones que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que no estén en ruina
- b) Que no contravengan el Plan Especial de Protección del medio Físico y la normativa sectorial aplicable.



- c) Que hayan contado con la debida licencia municipal y, en su caso, que la preceptiva autorización previa de la CPOTU, o bien que a juicio de ésta pueda considerarse legalizada su situación anterior.

- d) Que a juicio del Ayuntamiento la edificación o instalación en cuestión no suponga un deterioro del entorno y que dichas obras representen una mejora en su adecuación al medio.



TITULO 2. NORMAS PARTICULARES

ARTICULO 11.11.- EDIFICACION AGRICOLA.

a) Definición.

Edificación vinculada a una explotación agrícola o ganadera y que sirve de asiento a la finca.

b) Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- Parcela mínima. En el suelo no urbanizable que no sea de específica protección por estas Normas y dependiendo del tipo de cultivo, se establecen las siguientes superficies mínimas de parcela, a efecto de la posibilidad de edificar:

Regadío	1,5 Ha.
Vid y olivo	2 Ha.
Otros cultivos de secano	3,5 Ha.
Dehesa, monte, encinar, etc.	10 Ha.

El Ayuntamiento, en el caso de parcelas históricas de menor superficie, podrá autorizar la edificación cuando quede garantizado su destino a la explotación agrícola que guarde relación con la naturaleza y destino de la finca.



- Distancia mínima de la edificación a núcleos residenciales: 2.000 metros.

Por “núcleos residenciales” se entiende tanto el Núcleo Principal como los cuatro asentamientos de carácter residencial localizados en el Término Municipal

En el caso de que en una finca el edificio existente tuviera una implantación histórica en un determinado emplazamiento que no cumpliera la anterior condición, y se quisiera renovar la edificación, el Ayuntamiento podrá autorizar la reimplantación del edificio, siempre que no se aumente el volumen de edificación, cumpla las condiciones estéticas y paisajísticas y no contravenga la normativa de protección del P.E.P.M.F.

- Distancia mínima de la edificación a carreteras: 100 metros.
- Distancia mínima de la edificación al antiguo carril del Ferrocarril, hoy denominada vía Verde: 25 metros.
- Distancia mínima a cauces públicos: 50 metros

c) Usos.

Explotación agrícola o ganadera vinculada a la finca sobre la que se asienta, que podrá albergar:

- Vivienda para el personal o propietario de la explotación.
- Almacén de productos agrícolas y maquinaria, pequeños silos y depósitos.
- Cuadras, establos, porquerizas y gallineros.
- Lagares, molinos o instalaciones destinadas a la primera transformación de los propios productos de la finca.



ARTICULO 11.12.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION AGRÍCOLA.

a) Altura.

Una o dos plantas con una altura máxima de 8 m. Se autorizarán torres cubiertas o solanas, siempre que no sean habitables y estén por encima de la segunda planta abiertas en mas de 50% de su perímetro.

b) Separación a linderos.

Parcela de regadío: 25 metros

Parcela de secano: 50 metros.

c) Ocupación.

La edificación no ocupará en planta mas de 0,5% de la superficie de la finca.

d) Condiciones estéticas y paisajísticas.

- La cubierta será inclinada y revestida de teja cerámica.
- Los paramentos exteriores, en general, se enfoscarán y encalarán, prohibiéndose revestimientos cerámicos de tipo azulejo o ladrillo visto.
- En caso de que la edificación agrícola se organice alrededor de un patio, éste tendrá unas dimensiones proporcionadas a su altura.
- La edificación se adecuará a las constantes tipológicas de la comarca.

e) Tramitación.

Para la tramitación de las edificaciones agrícolas solamente será necesaria la obtención de la correspondiente licencia municipal de obras ante el Ayuntamiento en cuyo término municipal se encuentre situada.

En cualquier caso se justificará debidamente el cumplimiento, tanto de las condiciones generales de implantación como de las condiciones particulares que figuran en el presente artículo.

Así mismo, se justificará el cumplimiento de la normativa de protección y del Plan Especial de protección del Medio Físico.



ARTICULO 11.13.- SERVICIO DE CARRETERAS.

a) Definición.

Edificaciones o instalaciones situadas junto a las carreteras destinadas al servicio de los usuarios de las mismas.

b) Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 500 metros.
- Distancia mínima a eje de carreteras: 25 metros. Esto con independencia del cumplimiento de las distancias mínimas que establezca la legislación específica en materia de carreteras.
- Distancia máxima a eje de carreteras: 100 metros.
- Distancia mínima a la Vía Verde: 25 metros.
- Distancia mínima a otras edificaciones: 150 metros.

c) Usos.

- Gasolineras con pequeños talleres anejos de reparación de automóviles.
- Bares, restaurantes, hostales y moteles.
- Puestos de socorro, áreas de descanso y básculas públicas.
- La edificación de servicios de carreteras podrá albergar una vivienda dentro del propio edificio, siempre que no represente mas de un 30% de la superficie construida total.

ARTICULO 11.14.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION PARA EL SERVICIO DE CARRETERAS.

a) Altura.

Una a dos plantas (7 m.)



b) Separación a linderos.

La edificación se separará un mínimo de 10 m. de los linderos de la parcela.

c) Ocupación.

La edificación no ocupará en planta más de un 25% de la superficie de la parcela.

d) Infraestructuras y dotaciones.

Se requerirá instalaciones de agua, energía eléctrica mediante conexión a la red o producción propia, red de saneamiento, fosa séptica y acceso rodado.

Se dotará de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² construidos.

e) Tramitación.

La implantación de los "servicios de carretera", salvo los exclusivamente vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas, se tramitará de acuerdo con la ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y se tendrá en cuenta las limitaciones establecidas en la Ley de Carreteras.

Para su autorización por la CPOTU se deberá presentar en el Ayuntamiento, además de la documentación que se indica en las normas generales, los siguientes documentos:

- Justificación del cumplimiento de las condiciones particulares de implantación que figuran en la presente ficha. En caso de que se pretendiera constituir un "área de servicios", se acompañarán además los siguientes datos:
 - Plano de situación a escala y con amplitud geográfica suficiente para que se puedan apreciar las condiciones de implantación para "área de servicio" que figuran en esta ficha.



- Plano de ordenación de los accesos, aparcamientos y edificaciones que integran el área.
- Previsión de las instalaciones y servicios comunes con los que va a estar dotada.
- Justificación del cumplimiento de la legislación específica sectorial que le sea de aplicación.
- Justificación del cumplimiento de la normativa de protección y del Plan Especial de Protección del Medio Físico.
- Informe favorable del Servicio de Carreteras competente.



ARTICULO 11.15.- EDIFICACION PUBLICA.

a) Definición.

Edificación de titularidad o uso público.

b) Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- Distancia mínima de la edificación a los núcleos residenciales: 250 m.
- Distancia mínima de la edificación a eje de carreteras: 100 metros.
- Distancia mínima a la Vía Verde: 25 metros.
- Distancia mínima a otras edificaciones: 200 metros.

c) Usos.

- Cuarteles, centros de instrucción, edificaciones e instalaciones militares.
- Hoteles, paradores vinculados a parajes de interés paisajístico o cinegético.
- Conventos, monasterios, ermitas y edificaciones religiosas.
- Cárceles, centros penitenciarios y rehabilitación de menores, toxicómanos y alcohólicos.
- Centros docentes, de formación sindical, profesional, casas de ejercicios, noviciados y seminarios.
- Residencias y albergues juveniles, de tercera edad, etc.
- Centros sanitarios y hospitalarios.
- Cementerios y necrópolis.
- Equipamiento social (siempre que se justifique la necesidad de su implantación en el medio rural).



ARTICULO 11.16.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION PUBLICA.

a) Altura.

La edificación tendrá un máximo de 2 plantas (7 m.).

b) Separación a linderos.

La edificación se separará un mínimo de 20 metros de los linderos de la parcela.

c) Infraestructura y dotaciones.

Se requerirá instalación de agua potable, energía eléctrica mediante conexión a la red o producción propia, red de saneamiento interior, fosa séptica y acceso rodado.

d) Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con la Ley sobre el Régimen del suelo y Orden acción Urbana.

Para su autorización por la CPOTU deberá presentarse en el Ayuntamiento, además de la documentación que se indica en las Normas Generales, los documentos siguientes:

- Justificación de la necesidad de su implantación en suelo no urbanizable en base a la no existencia de suelo urbano vacante apto para la implantación de la edificación pública, a las características específicas derivadas del uso o actividad que albergará la edificación o a las exigencias de la normativa sectorial aplicable.
- Justificación del cumplimiento de las condiciones particulares de implantación.
- Justificación del cumplimiento de la legislación específica sectorial de aplicación.
- Justificación del cumplimiento de la normativa de protección y del P.E.P.M.F.



ARTICULO 11.17.-INSTALACION DEPORTIVA Y RECREATIVA.

a) Definición.

Instalaciones destinadas a actividades relacionadas con el ocio, esparcimiento y deportivas, que por la gran superficie de espacios libres que requieren hayan de implantarse necesariamente en el medio rural.

b) Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- Distancia mínima de la edificación a eje de carreteras: 100 metros
- Distancia mínima a la Vía Verde: 25 metros.
- Distancia mínima de las edificaciones de la instalación a otras edificaciones: 150 metros.

c) Usos.

- Zonas de acampada
- Parques recreativos naturales, parque de atracciones.
- Clubs deportivos de golf, hípica, tiro, náutica y otros de necesaria o conveniente implantación en suelo no urbanizable.
- Salas de conciertos, auditorios y teatros al aire libre.
- Se excluye el uso residencial. No obstante, la instalación podrá albergar una vivienda, siempre que no se contravenga la legislación específica sectorial y la normativa de protección, en concreto, el P.E.P.M.F.

ARTÍCULO 11.18.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION DEPORTIVA Y RECREATIVA.

a) Altura.

La edificación tendrá un máximo de una planta



b) Separación a linderos.

La edificación principal se separará un mínimo de 10 metros de los linderos de la parcela.

c) Ocupación.

La edificación ocupará en planta el 10% como máximo de la superficie de la parcela.

d) Infraestructura y dotaciones.

Se dotará a la instalación de plazas de aparcamiento, calculándose su número en base a la ocupación real máxima de la instalación.

Contará así mismo con acceso rodado.

e) Tramitación.

La implantación de estas instalaciones se tramitará de acuerdo con la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Para su autorización por la CPOTU deberá presentarse, además de la documentación que se indica en las normas generales, los documentos siguientes:

- Justificación de la necesidad de su implantación en el suelo no urbanizable en base a las características de la instalación recreativa o deportiva de que se trate, a la necesidad de gran proporción de espacios libres, o a la falta de suelo urbano vacante apto para la implantación.
- Justificación del cumplimiento de las condiciones particulares de implantación.
- Justificación del cumplimiento de la legislación específica sectorial.
- Justificación del cumplimiento de la normativa de protección y del P.E.P.M.F.



ARTÍCULO 11.19.- INSTALACION AGROPECUARIA.

a) Definición.

Edificación destinada al almacenamiento o primera transformación de productos agrícolas, a la estabulación de ganado y aves, y piscifactorías.

b) Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- Distancia mínima de la edificación a núcleos residenciales: 2000 metros.
- Distancia mínima a eje de carreteras: 100 metros.
- Distancia mínima a la Vía Verde: 25 metros.
- Distancia mínima a otras edificaciones: 250 metros.

c) Usos.

- Granjas avícolas y canícula. Instalaciones destinadas a la apicultura.
- Establos de ganado, vaquerías y cebaderos.
- Silos y almacenes de abono, herbicidas, etc.
- Industrias para la primera transformación de productos agrícolas, tales como lagares, almazaras, bodegas, secaderos, etc.
- Aserraderos y explotaciones forestales.

La edificación de la instalación agropecuaria podrá albergar una vivienda para guarda con una superficie inferior a 100 m² construidos.



ARTÍCULO 11.20.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION AGROPECUARIA.

a) Altura.

La que necesite la instalación. En caso de superar las dos plantas o 7 metros de altura deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización ante la Comisión Provincial de Urbanismo.

b) Separación a linderos.

La edificación se situará a más de 20 metros de los linderos de la parcela.

c) Tramitación.

La implantación de estas instalaciones agropecuarias se tramitará de acuerdo con la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Para su autorización por la CPOTU deberá presentarse, además de la documentación que se indica en las normas generales, los documentos siguientes:

- Justificación de la necesidad de su implantación en el suelo no urbanizable.
- Justificación del cumplimiento de las condiciones particulares de implantación, establecidas en la presente ficha.
- Justificación del cumplimiento de la legislación específica sectorial de aplicación.
- Justificación del cumplimiento de la normativa de protección y del P.E.P.M.F.



ARTÍCULO 11.21.- INDUSTRIA.

a) Definición.

Edificación o instalación destinada a la fabricación, manufactura o elaboración, y almacenamiento de productos.

b) Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- Distancia mínima de la edificación a núcleos residenciales: 2.000 m.
- Distancia mínima de la edificación a eje de carreteras: 200 metros.
- Distancia mínima a otras edificaciones: 500 m. No obstante, podrá situarse a menos de 500 m. de otra única industria, pudiendo agruparse ambas a fin de aprovechar los servicios comunes.

c) Usos.

- Industrias y almacenes que por su naturaleza no pueden situarse en suelo urbano.

ARTICULO 11.22.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION PARA INDUSTRIA.

a) Altura.

La que necesite la industria. En caso de superar las dos plantas o 7 m. de altura, deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización ante la CPOTU.

b) Separación a linderos.

La edificación se situará a más de 25 m. de los linderos de la parcela.



c) Infraestructura y dotación.

Se requerirá instalación de agua, energía eléctrica mediante conexión a la red o producción propia, red de saneamiento interior y acceso rodado.

d) Tramitación.

La implantación de estas "Industrias" en el medio rural se tramitará de acuerdo con el artículo 16.3 regla 2ª del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Para su autorización por la CPOTU deberá presentarse, además de la documentación que se indica en las Normas Generales, los documentos siguientes:

- Justificación de la necesidad de su implantación en el suelo no urbanizable en base a la no existencia de suelo urbano vacante apto para la implantación de la industria en el término municipal de que se trate. Se entenderá que no hay suelo urbano vacante apto cuando el existente no esté a las distancias requeridas por la legislación específica sectorial, respecto de las demás actividades urbanas, o cuando por el tamaño y características de la instalación industrial no se aconsejable su implantación en el suelo urbano disponible.
- Justificación del cumplimiento de la legislación específica sectorial que le sea de aplicación en razón de la actividad desarrollada por la industria que se pretende implantar.
- Justificación del cumplimiento de la normativa de protección y del P.E.P.M.F.



11.23.- INSTALACIÓN EXTRACTIVA.

a) Definición.

Instalación destinada a la obtención de materia prima inorgánica del subsuelo o de superficie, pudiendo incluir un posterior proceso de transformación inicial de esta materia.

b) Implantación.

Dada la especial vinculación de estas instalaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación.

No obstante, la Comisión Provincial de Urbanismo estudiará especial y detalladamente los casos en que este tipo de instalaciones se pretenda implantar en las proximidades de núcleos de población, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, grandes masas forestales, edificaciones en el medio rural, etc., valorándose los perjuicios que ocasionaría en los casos señalados la puesta en servicio de la explotación, y el impacto ambiental, frente a los beneficios sociales que pudiera reportar. Cuando la instalación extractiva se refiera a materiales poco valiosos o de extensa localización (graveras, canteras de arcilla, etc.), la CPOTU podrá exigir a la misma las condiciones particulares de implantación de las "industrias".

Se prohíbe el levantamiento y extracción fuera de los cauces de los ríos de rocas y piedras en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.

c) Usos.

- Minas a cielo abierto.
- Minas subterráneas.
- Canteras.
- Graveras.



ARTICULO 11.24.- CONDICIONES DE LA INSTALACION EXTRACTIVA.

Además de cumplir la legislación específica sectorial que le sea de aplicación y la normativa de protección, en concreto el P.E.P.M.F., los vertederos de estas instalaciones se localizarán en lugares que no afecten al paisaje, ni alteren el equilibrio natural, evitándose su desprendimiento por laderas de montañas o su acumulación en valles. En todo caso, se harán estudios que demuestren que no alteran las escorrentías naturales de los terrenos, no varían los microclimas y no alteran la geomorfología de la zona.

En caso de que la instalación cuente con edificación, deberá cumplir:

a) Altura.

La que necesite. En caso de superar las dos plantas o 7 m. de altura, deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización ante la CPOTU.

b) Cese de las explotaciones.

Una vez que estas instalaciones hayan cesado en sus explotaciones, estarán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y floral.

c) Tramitación.

La implantación de estas instalaciones extractivas se tramitará de acuerdo con la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Para su autorización por la CPOTU deberá presentar en el Ayuntamiento, además de la documentación que se indica en las normas generales, los siguientes documentos:



- Plano de situación a escala y con amplitud geográfica suficiente para que la CPOTU pueda estudiar y valorar las posibles repercusiones de la implantación, figurando en el mismo núcleos de población próximos, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, carreteras, montes protegidos y cuanta información gráfica se pueda aportar para establecer la idoneidad de emplazamiento.
- Estudio previo de Evaluación del Impacto Ambiental, y de no afección a restos arqueológicos, cuando sea previsible su aparición.
- Justificación de los servicios de los que va a estar dotada la instalación y situación de los vertidos, debiéndose acompañar un estudio sobre los vertederos de estas instalaciones en el que se demuestre que no alteran las escorrentías naturales de los terrenos, ni varían los microclimas, ni la geomorfología de la zona.
- Plan de restauración informado favorablemente por la Agencia del Medio Ambiente.



11.25.- EDIFICACION EN GRANDES INFRAESTRUCTURAS.

a) Definición.

Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

b) Implantación.

Dada la especial vinculación de estas edificaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación. Solamente se cumplirán las condiciones generales, y en especial la normativa de protección y el P.E.P.M.F.

No obstante, la CPOTU estudiará especial y detalladamente los casos en que se pretenda implantar este tipo de edificaciones en la proximidades de núcleos de población, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, yacimientos arqueológicos, grandes masas forestales o edificaciones habitadas.

Cuando la edificación pueda situarse indistintamente en diversos puntos a lo largo de la infraestructura, es decir, admita una localización extensa y no esté necesariamente vinculada a un emplazamiento prefijado, se le aplicará las condiciones particulares de implantación de "industria"

c) Usos.

- Casetas de peones camineros, instalaciones para mantenimiento de carreteras, autopistas, autovías, túneles, etc.
- Plantas asfálticas para ejecución o mantenimiento de carreteras.
- Estaciones y subestaciones de red de energía eléctricas.
- Edificaciones o instalaciones de centrales térmicas y eléctricas.
- Edificaciones vinculadas a embalses, construcción y mantenimiento de presas, grandes conducciones hidráulicas, depósitos reguladores y canalizaciones de riego.



- Edificaciones vinculadas a oleoductos, gaseoductos, depósitos de combustible y refinerías de petróleo.
- Aeropuertos y helipuertos.
- Edificaciones vinculadas al sistema general telecomunicaciones, radio T.V.
- Todas estas edificaciones podrán albergar viviendas para el personal que necesariamente deba residir junto a la instalación para su mantenimiento.

ARTICULO 11.26.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION EN GRANDES INFRAESTRUCTURAS.

a) Altura.

La que necesite la instalación. En caso de superar las dos plantas o 7 m. de altura, deberá justificarse detalladamente en la solicitud de licencia tal necesidad.

b) Separación a linderos.

La edificación principal se situará a más de 25 mts. de los linderos de los terrenos afectados a la instalación, en caso de que la legislación sectorial y específica de la infraestructura no lo determinara.

c) Condiciones estéticas y paisajísticas.

En caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamiento de especial significación paisajística o muy visibles (cumbres de montañas, entorno próximo a embalses, riberas de ríos, etc.), se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio.



d) Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará directamente, mediante solicitud de licencia de obras en el Ayuntamiento, de acuerdo con la Ley sobre el Régimen de Suelo y Ordenación Urbana. A dicha solicitud deberá acompañar:

- Autorización administrativa pertinente en aplicación de la legislación sectorial que le sea propia.
- Justificación del cumplimiento de la normativa de protección y en concreto del P.E.P.M.F.
- En el caso de que se dieran las circunstancias recogidas en el último párrafo del apartado de "implantación" de la presente ficha, es decir, que la edificación admitiera una localización extensa a lo largo de la infraestructura, se justificará el cumplimiento de las condiciones particulares de implantación allí señaladas.
- Estudio de integración paisajística de la edificación en el caso señalado en las "condiciones estética y paisajísticas" de esta ficha.



ARTÍCULO 11.27.- VERTEDEROS.

a) Definición.

Instalación destinadas al vertido de residuos y depósitos de escombros inertes, basuras y material de desecho, pudiendo incluir su tratamiento y transformación posterior.

b) Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- Distancia mínima de la instalación a núcleos residenciales, excepto para el vertedero de escombros de inertes: 2.000 metros.
- Distancia mínima de la instalación a eje de carreteras: 500 metros.
- Distancia mínima a otras edificaciones, excepto para el vertedero de escombros de inertes: 1.000 m.
- Distancia mínima a la Vía Verde: 1.000 metros.

- Se situarán, preferentemente, en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a núcleos habitados, vías de circulación o edificaciones en el medio rural, exigiéndose por la CPOTU un estudio detallado de este aspecto, así como de las repercusiones higiénicas, sanitarias, ecológicas, paisajísticas y agrobiológicas que pueda ocasionar su implantación.
- Dentro del estricto cumplimiento de la normativa de protección y del P.E.P.M.F., se asegurará la ausencia de impacto ambiental, y en especial se garantizará la no afección de los recursos hidrológicos.

c) Usos.

- Vertederos controlados de basura.
- Vertederos de escombros inertes.
- Estercoleros, basureros y vertederos de chatarras.
- Cementerios de coches.



ARTICULO 11.28.- CONDICIONES DE LA INSTALACION DE VERTEDEROS.

En caso de que la instalación cuente con una edificación para caseta, control, pequeña oficina, etc., cumplirá las siguientes condiciones:

a) Altura.

Una planta.

b) Separación a los linderos.

25 metros.

c) Cerramiento de parcela.

La parcela deberá estar cercada en todo su perímetro con una valla que cumpla las determinaciones señaladas en las condiciones generales de edificación. Junto a ella y rodeando la parcela sin solución de continuidad, se dispondrán pantallas protectores de arbolado en doble fila con árboles de hoja perenne.

d) Infraestructura y dotación.

Se requerirá instalación de agua, energía eléctrica y acceso rodado en caso de que se pretenda implantar un verterdero controlado de basuras.

En caso de generar vertidos, éstos serán objeto de tratamiento para evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas.

e) Tramitación.

La implantación de estos vertederos se tramitará de acuerdo con la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y con el Plan Director de Residuos elaborado por la Diputación Provincial de Huelva.



Para su autorización por la CPOTU deberá presentarse en el Ayuntamiento, además de la documentación que se indica en las normas generales, los siguientes documentos:

- Estudio previo de Evaluación de Impacto Ambiental, y de no afección a restos arqueológicos, cuando sea previsible su aparición.
- Justificación mediante los estudios oportunos de los no afección de los recursos hidrológicos.
- Justificación de que los vientos dominantes no puedan llevar olores a núcleos habitados, vías de circulación próximas o edificaciones en el medio rural del entorno.
- Justificación del cumplimiento de las condiciones particulares de implantación.

La CPOTU podrá limitar en el tiempo la autorización de la implantación de estas instalaciones, exigiendo el compromiso por parte del solicitante de levantar las instalaciones en un plazo prefijado, restituyendo, a su conclusión, a las condiciones primitivas en que se encontraban los terrenos.



11.29.- INFRAESTRUCTURAS INTERURBANAS.

a) Tipos.

Se clasifican las infraestructuras interurbanas en los siguientes grupos:

- De superficie:

- . carreteras
- . vías férreas
- . canales

- Aéreas:

- . líneas de alta tensión

- Subterráneas:

- . redes de agua
- . líneas telefónicas
- . Emisarios
- . Otras condiciones

· De superficie.

Los proyectos correspondientes a estas infraestructuras procurarán su perfecta integración en el entorno. Evitarán en lo posible grandes movimientos de tierra, lo que comporta grave alteración del medio, utilizando en su lugar otros recursos técnicos como túneles o viaductos. Los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindibles se tratarán mediante la plantación de especies fijadoras.

Durante la ejecución de las obras se evitará la destrucción de la capa vegetal en las zonas adyacentes, reponiendo aquellas franjas que por causas constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de maquinaria, prestamos, etc.) hayan resultado dañadas o deterioradas.

En aquellos tramos que por alteración de su trazado quedarán sin uso se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal.



En aquellos tramos de carretera que confluyan en núcleos urbanos deberá plantarse hileras de arbolado en ambas márgenes hasta una distancia de 500 m., medidos desde el final de la población.

· Subterráneas.

Todas las infraestructuras subterráneas harán reposición del terreno vegetal en las zonas afectadas y contarán con la debida señalización.

b) Estudio previo de impacto ambiental.

Cualquier proyecto de infraestructura que pretenda atravesar suelos incluidos en el Catálogo de Espacio y Bienes Protegidos del P.E.P.M.F., u otros parajes de singular valor paisajístico, deberá acompañarse de un Estudio previo de Evaluación de Impacto Ambiental en el que se analice el impacto final de la infraestructura, el de las obras necesarias para su realización y los estudios realizados sobre las zonas consideradas como alternativas del itinerario o trazado, la evaluación de las mismas y la justificación de la alternativa escogida.

Igualmente se acompañará Estudio de no afección de restos arqueológicos, cuando sea previsible su aparición.

c) Tramitación.

La tramitación de cualquier proyecto de infraestructura se ajustará en cada caso a la legislación vigente específica y, en el supuesto de que resulte preceptiva licencia urbanística, deberá contar con la autorización de la CPOTU, según la Ley sobre el Régimen del Sueldo y Ordenación Urbana.



ARTICULO 11.30.- VIVIENDA.

a) Definición.-

Edificación aislada para vivienda unifamiliar.

b) Implantación.-

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- . Distancia mínima de la edificación a núcleos residenciales: 1.000 m.
- . Distancia mínima a la Vía Verde: 25 metros.
- . Distancia mínima de la edificación a carreteras: 100 metros.
- . Distancia mínima a otras edificaciones: 200 m.
- . Parcela mínima: 1,5 Ha (15.000 m²).

c) Usos.-

- . Vivienda unifamiliar.

d) Tramitación.-

La implantación de estas "viviendas" se tramitará de acuerdo con la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Para su autorización por la CPOTU deberá presentar en el Ayuntamiento, además de la documentación que se indica en las normas generales, los siguientes documentos:

- Justificación del cumplimiento de las condiciones particulares de implantación.
- Justificación del cumplimiento de la normativa de protección y del P.E.P.M.F.



ARTICULO 11.31.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA
EDIFICACION DE VIVIENDA.

a) Altura.

Una o dos plantas (7,00 m. máximo).

b) Separación a linderos.

La edificación estará situada a una distancia mínima de 30 m. de los linderos de la parcela.

c) Composición.

La composición del edificio deberá adecuarse en lo posible a la de las construcciones tradiciones rurales de la zona donde se enclave, evitándose por tanto esquemas compositivos propios de zonas urbanas.

d) Materiales.

Se emplearán materiales adecuados al entorno. Todas las fachadas y cerramientos, se revocarán y pintarán.

e) Cubiertas.

Las cubiertas serán inclinadas y con teja cerámica.



CAPITULO 12

NORMAS ESPECÍFICAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL

ARTICULO 12.1.- DEFINICIÓN.

Constituyen el suelo no urbanizable de protección especial aquellos terrenos clasificados como no urbanizables que, en función de las características del paisaje y la vegetación, el interés agrícola, la defensa de cauces fluviales, vías de comunicación o infraestructuras, etc., se hace objeto de una protección especial mediante el obligado cumplimiento de las disposiciones específicas que se establecen en las presentes normas para cada una de las áreas de protección que se determinan.

En Valverde del Camino, constituyen el Suelo no Urbanizable de Protección Especial los siguientes espacios:

- Los protegidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Huelva.
- Dehesa de las Capellanías.
- Ribera del Odiel.
- La ampliación de la ribera del Odiel que se indica en los planos de las Normas Subsidiarias.
- La Ribera de Valverde.
- El Parque Periurbano de los Pinares del Saltillo y Lomero Llano.
- El entorno del Embalse de Los Silillos.
- La red hidrográfica completa con una franja de 100 metros de anchura.



- Las carreteras, con una franja según establecen la legislación correspondientes en materia de carreteras emanada de los organismos responsables de las mismas.
- La Vía Verde, con una franja de 50 metros de anchura.
- Las Vías Pecuarias, con una franja de 20 metros de anchura.
- Las masas forestales señaladas en los planos. En especial, Los Pinos del Manano.
- Una franja perimetral de 1.000 metros en el entorno del núcleo de Valverde del Camino.

ARTICULO 12.2. PROTECCION DE RECURSOS HIDROLOGICOS.

1.- Cauces, riberas y márgenes:

- a) Se entiende por alveo o cauce de una corriente continua o discontinua al terreno por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.
- b) Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas.
- c) Se entiende por márgenes los terrenos que lindan con los cauces, los cuales están sujetos, en toda su extensión longitudinal, a una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura para el uso público y a una zona de policía de cien (100) metros de anchura, en la que los usos y actividades posibles estarán condicionados.



La realización de obras o actividades en los cauces, riberas o márgenes se someterá a los trámites o requisitos exigidos en el capítulo III del Reglamento de Policía de Aguas. Quedan prohibidas las obras, construcciones, plantaciones o actividades que puedan dificultar el curso de las aguas de los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, cualquiera que sea el régimen de propiedad del suelo. Podrá autorizarse la extracción de áridos siempre que se obtengan las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y la correspondiente licencia municipal para la realización de movimientos de tierras.

En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad, excepto las previstas en el Decreto Ley 52/1962, de 29 de Noviembre, que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un estudio de impacto ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten negativamente a la calidad de las aguas o a la seguridad de las poblaciones y los aprovechamientos inferiores.

Los cauces, riberas y márgenes públicas de los ríos se dedicarán a usos forestales, bien mediante la repoblación con especies apropiadas, bien mediante la conservación de las especies existentes, siempre que dichos usos no dificulten el curso de las aguas.

2.-Aguas subterráneas.

- a) Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces de, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.



- b) La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas, sólo podrá ser autorizado cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

3.- Vertidos líquidos.

Se prohíbe el vertido directo o indirecto en un cauce público, embalse, canal de riego, o acuífero subterráneo de aguas residuales cuya composición química o contaminación bacteriológica pueda impurificar las aguas con daños para la salud o para los aprovechamientos inferiores, tanto comunes como especiales.

Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, cuando exista, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos para evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá adecuarse a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero receptor, de modo que las aguas resultantes tengan la calidad exigible para los usos a que vayan destinadas, dentro siempre del respeto a las normas sobre calidad de aguas que resulten de aplicación.

En todo caso, las solicitudes de licencias para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole quedarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido con arreglo a lo dispuesto por el capítulo II del Título V de la vigente Ley de Aguas.

No se podrán localizar fosas o efectuar vertidos en lugares situados a menos de doscientos (200) metros de cualquier punto de captación de agua para consumo público.



Los vertidos industriales a la red general de alcantarillado sin tratamiento previo, serán autorizados cuando exista estación depuradora común en funcionamiento y no concurra ninguno de los siguientes supuestos:

- a) Que tales vertidos supongan algún tipo de riesgo para la red general, ya sea por sus características corrosivas, por la concentración de materiales sólidos o viscosos, por su naturaleza inflamable o explosiva o por producirse fuertes oscilaciones en el caudal de vertido.
- b) Que éstos coincidan significativamente, por sí mismos o en combinación con otros vertidos, sobre la eficacia o el funcionamiento de la estación depuradora.
- c) Que contengan contaminantes tóxicos en cantidad tal como para suponer una amenaza para la calidad de las aguas receptoras del vertido común final.

4.- Regulación de Recursos.

Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y de conformidad con lo previsto en el Decreto 928/79, de 16 de Marzo, será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.



ARTICULO 12.3.- PROTECCION DE LA VEGETACION.

1.- Se considerarán masas arbóreas sujetas a las determinaciones del presente Plan las que reúnan alguna de las siguientes características.

- a) Se encuentren localizadas en cualquier clase de sistemas generales o locales.
- b) Se sitúen en zonas de uso o de dominio público o de protección de infraestructura.

2.- La tala de árboles situados en masas arbóreas sujetas a las determinaciones de este Plan quedarán sometidas al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

Cualquier cambio de uso en zonas arboladas que implique la eliminación de parte de ellas, sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:

- a) El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente al ochenta por ciento (80%) de la originaria.
- b) El cumplimiento de la obligación de reponer igual número de árboles que los eliminados en las zonas de dominio o de uso público, de las especies adecuadas.

ARTICULO 12.4.- PROTECCION DE LA FAUNA.

En la solicitud de licencia para la realización de obras que puedan afectar a la libre circulación de especies piscícolas en cauces naturales deberá incluirse entre la documentación a presentar los estudios que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna piscícola.



ARTICULO 12.5.- PROTECCION DEL SUELO.

1.- Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al quince por ciento (15%), o que afecten a una superficie de más de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²) o a un volumen superior a cinco mil metros cúbicos (5.000 m³) deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos. La concesión de la licencia podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos, y quedará condicionada a la no aparición de tales impactos negativos, así como a la adopción de las medidas necesarias para su corrección. Para la concesión de la licencia podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctas necesarias para garantizar la estabilidad de los suelos.

2.- No resultará necesaria la obtención de previa licencia para los movimientos de tierras previstos en proyectos aprobados por la administración urbanística. En todo caso, dichos proyectos incorporarán el correspondiente estudio de impacto ambiental si su ejecución implica movimientos de tierras superiores a los umbrales establecidos en el apartado anterior.



ARTICULO 12.6.- PROTECCION DEL PAISAJE.

1.- La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como canteras, desmontes, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia.

2.-La ordenación de la publicidad exterior deberá integrarse dentro de un tratamiento paisajístico global, vinculado a las intervenciones sobre zonas de protección de carreteras.



ARTICULO 12.7.- PROTECCION DE LOS YACIMIENTOS DE INTERES CIENTIFICO.

1.- Se entiende por yacimientos de interés científico los de carácter histórico, geológico o paleontológico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, cuya protección debe quedar asegurada.

2.- En los suelos en los que existan yacimientos de interés científico al descubierto o catalogados por el organismo competente, se establecerá un área de protección en la que quede prohibida toda operación que implique alteración del medio. La edificación y urbanización en dichas áreas se regulará por lo establecido al efecto por la Ley 16/1985 de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y por la Ley 1/1991 de 3 de julio de Patrimonio Histórico de Andalucía, ejercitando la Administración Municipal las funciones auxiliares que dicha normativa establece en relación con los organismos competentes.

En todo caso, cuando se tenga conocimiento de la posibilidad de existencia de un yacimiento de las características indicadas, el Ayuntamiento lo comunicará inmediatamente a la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, en la materia a efectos de la adopción de las medidas de protección precisas.

ARTICULO 12.8.- PROTECCION DE LAS VIAS PECUARIAS.

1.- En aplicación de la Ley de 3/1995 de 3 de Marzo de Vías Pecuarias, queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de las vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave siempre que para las mismas hubiera sido necesaria la obtención de licencia.



2.- Las ocupaciones temporales que pudieran, en su caso, autorizarse estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística en los términos contemplados en la Ley del Suelo, sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Para la expedición de dicha licencia deberá contarse previamente con el informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

ARTICULO 12.9.- PROTECCION ATMOSFERICA.

No se concederá licencia urbanística ni de apertura para la implantación de actividades que pudieran generar contaminación atmosférica.

ARTICULO 12.10.- PROTECCION DEL SUELO EXTERIOR AL NUCLEO URBANO.

1. Se establece una categoría de Suelo no Urbanizable de Protección Especial en el que para un ámbito de 1.000 metros perimetral al máximo crecimiento previsto en las Normas Subsidiarias, se prohíbe cualquier construcción que no pueda ser clasificada como de interés público y social, excepto en aquellas parcelas históricas cuya superficie sea igual o superior a 10.000 m² donde se desarrolle el uso agrícola o se pretenda implantar, se permitirá la construcción de un único almacén para aperos de labranza, no superando en ningún caso los 30 metros cuadrados construidos y siendo sus acabados con materiales tradicionales terminados en color blanco, su cubierta a dos aguas de tejas cerámicas curvas y se distanciará como mínimo 20 m. de las lindes de la finca.



2. Toda intervención, de iniciativa pública o privada, que se proponga potenciar el uso agrícola o forestal de los terrenos comprendidos en esta corona circular de 1 Km. de anchura, tendrá automáticamente la consideración de interés público por parte del Ayuntamiento siempre que la actuación prevista supere las 2.5 Has. de extensión y el tipo de cultivo o plantación suponga una mejora medioambiental en ese lugar y su entorno inmediato.
3. Aquellas edificaciones que existan en este Suelo Exterior al Núcleo Urbano con anterioridad a la aprobación definitiva de las NNSS tendrán la consideración de “fuera de ordenación”. Solo se permitirán actuaciones que tiendan a la conservación de lo edificado mientras permanezca la actividad preexistente.
No se autorizan por tanto, cambios de uso o de actividad en las edificaciones que no sean consecuencia de promover en los terrenos en que se asientan alguna de las posibilidades contempladas en el apartado 2. de este mismo artículo.
4. Cuando, a juicio del Ayuntamiento, concurren circunstancias excepcionales en cualquier actividad productiva que ya exista en estos terrenos, tanto para legalizar su situación como para incrementar el volumen de las instalaciones construidas sin alterar el uso de las mismas, a la vista de la solicitud correspondiente, se ordenará un procedimiento técnico y administrativo que, sin perjuicio de otras disposiciones legales que pudieran ser de aplicación, sobre todo la normativa al respecto contenida en la Ley 7/1994 de Protección Ambiental y sus disposiciones de desarrollo, habrá de cumplimentar los siguientes extremos:
 - 4.1. Presentación de un documento, con rango de anteproyecto, donde aparezca una memoria en que se describan las circunstancias de todo tipo (económicas, sociales, medioambientales, etc.) que justifiquen la implantación de la actividad en ese lugar concreto.



Además de la memoria, deberá contener un informe fotográfico y una documentación gráfica que muestren la situación del medio físico así como la localización y características constructivas de las posibles edificaciones, de conformidad con lo que se indica en el apartado 4 de este epígrafe.

- 4.2 El Ayuntamiento, previo análisis de los Servicios Técnicos, requerirá de las Administraciones sectoriales correspondientes un informe sobre la idoneidad de la propuesta

Entre estos informes y con carácter vinculante, habrá de estar el de la Administración Medioambiental de rango autonómico, que habrá de dictaminar sobre la mejora o, al menos, el mantenimiento de las condiciones del medio físico en el que se pretende ubicar la actividad.

- 4.3 Con los informes recabados y siendo el de Medio Ambiente favorable, el expediente saldrá a información pública durante un mes, antes de someterse al acuerdo de Comisión de Gobierno del Ayuntamiento, donde se podrá decidir la oportunidad de conceder licencia de apertura o edificación.

- 4.4 En cualquier caso, la edificación no podrá ocupar más de un 5% de la superficie destinada a la actividad productiva que habrá de estar resuelta con elementos constructivos de tipo provisional y fácilmente desmontables .

Por último, habrá de situarse de tal forma que no produzca impacto visual desde el núcleo urbano o desde cualquier vía de circulación, debiendo obligatoriamente disponer de una pantalla visual de tipo forestal que oculte la edificación que se pretenda construir.



CAPITULO 13

NORMAS DE PROCEDIMIENTO.

ARTICULO 13.1.- LA PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO.

El principio de publicidad del planeamiento se hace mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- a) Consulta directa del planeamiento.
- b) Consultas previas.
- c) Informes urbanísticos.
- d) Cédulas urbanísticas.

ARTICULO 13.2.- CONSULTA DIRECTA.

1. Toda persona tiene derecho a tomar vista por si misma y gratuitamente de la documentación integrante de las NNSS y de sus instrumentos de desarrollo en los lugares municipales habilitados al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos y, en su caso, con el costo que se establezcan al efecto.



2. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de las Normas Subsidiarias y planeamiento de menor rango con los documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso.
3. Asimismo se formalizará el libro Registro previsto en el Reglamento de Planeamiento, en el que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

ARTICULO 13.3.- CONSULTAS PREVIAS.

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objetivo, deberá acompañarse de anteproyecto o croquis suficientes para su comprensión.

ARTICULO 13.4.- INFORMES URBANISTICOS.

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, el cual deberá emitirse en el plazo de 2 meses por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos a escala 1:2000 en el Núcleo Urbano o a 1:5000 en el resto del Término, como mínimo, o bien la denominación oficial precisa del polígono o sector objeto de la consulta. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes de la consulta fuesen precisos.



ARTICULO 13.5.- CEDULAS URBANISTICAS.

1. Mediante Ordenanza especial se creará y regulará la Cédula Urbanística como documento acreditativo del régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición. Las cédulas se expedirán mediante solicitud escrita y acompañará plano de emplazamiento de la finca a escala 1:2000 en el Núcleo Urbano o a 1:5000 en el resto del Término, como mínimo, y cuantos otros datos de localización les sean requeridos por los servicios municipales.
2. Las Cédulas contendrán las especificaciones señaladas en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
3. El valor acreditativo de las Cédulas se entenderán sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística y urbanística aplicable en cada momento.

ARTICULO 13.6.- CONSULTAS QUE REQUIEREN INTERPRETACION DEL PLANEAMIENTO.

Cuando los informes o Cédulas urbanísticas entrañen la resolución de aspectos contradictorios o en litigio de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo de la administración urbanística municipal competente, que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones, cuando tengan alcance general, serán publicadas y se incorporarán como anexos al Plan o instrumento afectado.



ARTICULO 13.7.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

Estarán sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones concurrentes que fueran preceptivas con arreglo a la normativa sectorial aplicable, aquellos actos que modifiquen la situación o el status urbanístico del suelo, tales como los siguientes:

1.- De edificación o urbanización.

- Las obras de nueva planta y las de ampliación, modificación de estructura o aspecto exterior de edificaciones o instalaciones de todo tipo.
- Las obras contenidas en los proyectos de urbanización.
- Las obras de instalación de infraestructuras y de servicios públicos.
- Las obras de demolición de las edificaciones o instalaciones, salvo en los casos en que sean declaradas de ruina inminente.

2.- De parcelación e implantación de usos.

- La primera utilización de los edificios o instalaciones, ya sea con carácter permanente o provisional.
- El uso del suelo, el vuelo y el subsuelo adscrito a las edificaciones e instalaciones.
- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- Las segregaciones y agregaciones de parcela con finalidad urbanística.
- Las parcelaciones urbanísticas.

3.- Otras.

- Los movimientos de tierras tales como desmontes, terraplenados, excavaciones, explanaciones, perforaciones y extracción de áridos, que no estén detalladas y programadas como obras a ejecutar en Proyectos de Edificación o Urbanización, o de explotación de recursos aprobados o autorizados.



- Las talas y abatimientos de árboles que estén situados en zonas de uso y dominio público, que se encuentren localizados en cualquier clase de suelo dotacional, o estén enclavados en espacios catalogados o protegidos por el planeamiento.
- La colocación de carteles o propaganda visibles desde vías públicas.
- Las obras de cercado o cerramiento de solares y parcelas.
- Los vertidos y emanaciones, ya sean sólidos, líquidos o gaseosos.
- Cualquier otro acto o actividad que suponga la modificación de la situación urbanística del suelo o de la edificación.

ARTICULO 13.8.- SOLICITUD DE LICENCIA.

La solicitud de licencia se hará mediante escrito dirigido al Alcalde en el que se identifique adecuadamente el solicitante, el tipo de obra a realizar con su presupuesto, plazo de ejecución de las obras, técnicos directores de las mismas en su caso y demás condiciones y compromisos del solicitante.

La solicitud de licencia se acompañará de la documentación técnica necesaria en cada caso, según el tipo de obra o actividad.

Si la solicitud presentada adoleciera de algún defecto subsanable, se requerirá al solicitante para que en el plazo máximo de 15 días subsane la deficiencia.

La licencia tendrá el contenido mínimo siguiente:

- Especificación de las obras o actividades para las que se otorga.
- Plazo de inicio de las obras y caducidad de la licencia.
- Condiciones y compromisos a que está sujeto el promotor de la licencia otorgada.

El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo prevenido en la legislación de Régimen Local, debiéndose recabar los informes y autorizaciones que resulten procedentes a tenor de la legislación sectorial vigente.



En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de la legislación urbanística.

ARTICULO 13.9.- TRAMITACION.

En todo expediente de licencia deberá constar el preceptivo informe técnico y jurídico realizado por los Servicios Técnicos Municipales.

Asimismo el Ayuntamiento solicitará informe de los distintos organismos que deban intervenir en el expediente.

El Ayuntamiento resolverá sobre la concesión o denegación de la licencia solicitada en el plazo máximo de dos meses.

Toda resolución que otorgue o deniegue licencia deberá ser motivada, así como notificarse a los interesados.

En los casos en que el objeto de la licencia esté sujeto al cumplimiento de alguna carga o condición previa (reparcelación, cesión de terrenos, etc.) no se podrá conceder la licencia en tanto no se satisfaga dicha carga o condición.

El plazo máximo para el inicio de la actividad objeto de la licencia no podrá ser superior a seis meses, desde la fecha del otorgamiento de la licencia.

ARTICULO 13.10.- CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS.

Se establece para obras menores, un plazo de caducidad de un mes, si no se inicia la obra o si se interrumpe una vez iniciada sin reanudarse en el plazo de un mes y si no se termina en doce meses. Para obras mayores (Proyecto), un plazo de caducidad de seis meses si no se inicia la obra o si se interrumpe una vez iniciada sin reanudarse en el plazo de seis meses y si no se termina en doce meses.



Las obras o instalaciones de carácter singular podrán disponer de un mayor plazo, en base a las circunstancias que se expresen en el expediente que se presente para la obtención de licencia.

Las licencias caducan quedando sin efecto en los siguientes casos:

- Si no se respeta el plazo de inicio de las actividades.
- Si no se respetan las condiciones estipuladas.
- Al alcanzar la fecha de caducidad.

Se podrá solicitar únicamente una prórroga del plazo de iniciación y una del plazo de ejecución, una vez iniciada la actividad.

Toda solicitud de segunda prórroga tendrá el carácter de solicitud de licencia nueva.

ARTICULO 13.11.- MODIFICACION Y TERMINACION DE OBRA.

No se permite ninguna modificación sobre las obras o actividades autorizadas sin la aprobación previa del Ayuntamiento. Para ello se solicitará autorización municipal previa a la modificación adjuntando la documentación técnica precisa.

El titular de la licencia deberá comunicar al Ayuntamiento por escrito, la finalización de las obras, acompañando, en su caso, certificado de la Dirección Técnica y solicitando la licencia de primera ocupación o uso.

El Ayuntamiento, una vez inspeccionadas las obras por sus Servicios Técnicos, expedirá, si procede, la licencia de primera ocupación o uso. No podrá utilizarse ninguna edificación o parte de ella sin la previa autorización municipal.



ARTICULO 13.12.- INSPECCION.

La realización de cualquier actividad sujeta a licencia municipal podrá ser inspeccionada por el Ayuntamiento, cualquiera que sea la fase en que se encuentre, para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigidas.

ARTICULO 13.13.- INFRACCIONES Y SANCIONES.

La vulneración de las prescripciones contenidas en estas Normas tendrá la consideración de infracción urbanística y llevará consigo la imposición de sanciones a los responsables, de acuerdo con la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y concordantes del Reglamento de Disciplina Urbanística, así como, en su caso, con la Ley Orgánica del Código Penal 10/1995 de 23 de Noviembre en su Título XVI.

ARTICULO 13.14.- ORDENES DE EJECUCION Y SUSPENSION.

Los propietarios de terrenos urbanizables, edificaciones e instalaciones deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El Ayuntamiento ordenará la ejecución, de oficio o a instancia de cualquier interesado, de las obras necesarias para conservar dichas condiciones.

Cuando se efectuasen obras o actos sin licencia ni orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el Ayuntamiento dispondrá su paralización inmediata.



ARTICULO 13.15.- RUINAS.

El procedimiento general será el establecido en la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Desde la iniciación del expediente y hasta que conste la total reparación o demolición del edificio deberán adoptarse por la propiedad, bajo Dirección Facultativa pertinente, las medidas precautorias que procedan para evitar cualquier daño o perjuicio a personas o cosas.

Cuando, como resultado del expediente, se hubiere acordado la ejecución de las obras de reparación del inmueble, se fijará el término dentro del cual deban iniciarse, con la advertencia de que, de no hacerlo o no llevarse a cabo a ritmo normal, el Ayuntamiento las ejecutará pasando al propietario el cargo correspondiente.



CAPITULO 14

DOCUMENTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

ARTICULO 14.1.- DOCUMENTACION NNSS.

Los distintos documentos de las NNSS integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales y entendida la realidad social del momento en que se apliquen.

ARTÍCULO 14.2.- CRITERIOS .

En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que integran las NNSS, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a) La Memoria General, señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación de la Norma Subsidiaria en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ellos las disposiciones de la presente Normativa.
- b) Plano de Estructura del Territorio Municipal, a escala 1:30.000. Expresa el modelo resultante de la ordenación establecida y la estructura general y orgánica del territorio.



- c) Plano del Centro Histórico, a escala 1:1.000. Contiene la catalogación de los distintos edificios protegidos, el señalamiento de los ámbitos de planeamiento de desarrollo complementario y las alineaciones, así como otras determinaciones sobre posición y forma de los edificios. Como Plano de ordenación de la mencionada zona prevalecen en sus contenidos específicos sobre cualquiera de los restantes planos.
- d) Plano de Propuesta del Núcleo Urbano a escala 1:2.000. Contiene la zonificación del suelo y el señalamiento de los usos y régimen edificatorio propio de cada zona, la delimitación de las Unidades de Ejecución y la localización de las Intervenciones Singulares, así como los ámbitos de planeamiento de desarrollo complementario. Es un plano de Ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos, salvo en la zona del Centro Histórico.
- e) Planos a escala 1:2.000 de cada una de las Unidades de Ejecución o de las Intervenciones Singulares que contienen la regulación específica de cada ámbito con un mayor nivel de detalle, prevaleciendo por tanto sobre el Plano de Propuesta del Núcleo Urbano.
- f) Planos de Propuesta de las Urbanizaciones existentes en el Término Municipal y de cada uno de los sectores que las integran, a distintas escalas. Prevalecen sobre el Plano de Estructura del Término Municipal.
- g) La presente Normativa constituye el cuerpo específico de la ordenación urbanística del Municipio de Valverde del Camino. Prevalecen sobre los restantes documentos para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo.



- h) El resto de la documentación de las Normas Subsidiarias (Planos de Información y de Diagnóstico), tienen un carácter informativo y manifiesta cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas de las Normas Subsidiarias.

ARTÍCULO 14.3.- INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

1. La interpretación de las NNSS corresponde a los órganos urbanísticos del Ayuntamiento de Valverde del Camino, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial. Cuando la aplicación de criterios interpretativos de las determinaciones o normas del Plan tenga general relevancia se hará a través de circulares e instrucciones que se publicarán para su conocimiento.
2. Si, no obstante la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el artículo anterior, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y al interés más general de la colectividad.



CAPITULO 15

PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

ARTICULO 15.1.- EFECTOS.

Toda actuación que contradiga las Normas Subsidiarias en vigor podrá dar lugar a:

1. La adopción por parte del Ayuntamiento de las medidas precisas para que se proceda a la restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada o transformada como consecuencia de la actuación ilegal.
2. La iniciación de los procedimientos de suspensión y anulación de actos administrativos en los que presuntamente pudiera ampararse la actuación ilegal.
3. La imposición de sanciones a los responsables, previa tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, sin perjuicio de las posibles responsabilidades de orden penal en que hubieran incurrido.
4. La obligación del resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables.

ARTICULO 15.2.- OBRAS REALIZADAS SIN LICENCIA U ORDEN DE EJECUCION.

Cuando los actos de edificación o uso del suelo relacionados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, se efectuasen sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde dispondrá de la suspensión inmediata de dichos actos.



En el plazo de 2 meses, contados desde la notificación de la suspensión, el interesado habrá de solicitar la oportuna licencia o, en su caso, ajustar las obras a la licencia u orden de ejecución.

Si transcurrido el plazo de 2 meses el interesado no hubiera instado la expresada licencia o, en su caso, no hubiese ajustado las obras a las condiciones señaladas en la misma o en la orden de ejecución, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a los que diera lugar. De igual manera procederá si la licencia fuera denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones del Plan o de las Ordenanzas.

Si el Ayuntamiento no procediera a la demolición en el plazo de 1 mes, contado desde la expiración del termino a que se refiere el número precedente o desde que la licencia fuese denegada por los motivos expresados, el Alcalde dispondrá directamente dicha demolición a costa, asimismo, del interesado.

ARTICULO 15.3.-OBRAS FINALIZADAS SIN LICENCIA

Siempre que no hubiere transcurrido más de 4 años desde la terminación de las obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma, el Alcalde, requerirá al promotor de las obras o a sus causahabientes para que soliciten, en el plazo de 2 meses, la oportuna licencia o ajusten las obras a las condiciones de la otorgada.

Si el interesado no solicita la licencia en el plazo de 2 meses o si ésta fuese denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones de la presente Normas Subsidiarias o de las ordenanzas o si no se ajustara dentro de dicho plazo las obras a las condiciones de la licencia u orden de ejecución, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras, a costa del interesado, y procederá a impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.



Si el interesado no procediera a la demolición en el plazo de un mes, contado desde la expiración del término al que se refiere el apartado anterior o desde que la licencia fuese denegada por los motivos expresados, el Alcalde dispondrá directamente dicha demolición, a costa asimismo del interesado.

15.4. RESPONSABLES

En las obras que se ejecutasen sin licencia o con inobservancia de sus cláusulas serán sancionadas por infracciones urbanísticas el promotor, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas.

Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado, sin perjuicio de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que haya lugar.

15.5.-DELITOS SOBRE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y LA PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO

Sin perjuicio del correspondiente expediente sancionador, y atendiendo a la responsabilidad penal, competencia de la jurisdicción ordinaria, se estará a lo dispuesto en la Ley Orgánica del Código Penal 10/1995 de 23 de Noviembre en su Título XVI, por el cual, se afirma que:

Se impondrán las penas de prisión de seis meses a tres años, multa de doce a veinticuatro meses e inhabilitación especial para profesión u oficio por tiempo de seis meses a tres años, a los promotores, constructores o técnicos directores que lleven a cabo una construcción no autorizada en suelos destinado a viales, zonas verdes, bienes de dominio público o lugares que tengan legal o administrativamente reconocido su valor paisajístico, ecológico, artístico, histórico o cultural, o por los mismos motivos hayan sido considerados de especial protección.



Se impondrá la pena de prisión de seis meses a dos años, multa de doce a veinticuatro meses e inhabilitación especial para profesión u oficio por tiempo de seis meses a tres años, a los promotores, constructores o técnicos directores que lleven a cabo una edificación no autorizable en el suelo no urbanizable.

En cualquier caso, los Jueces o Tribunales, motivadamente, podrán ordenar, a cargo del autor del hecho, la demolición de la obra, sin perjuicio de las indemnizaciones debidas a terceros de buena fe.

Los que derriben o alteren gravemente edificios singularmente protegidos por su interés histórico, artístico, cultural o monumental serán castigados con las penas de prisión de seis meses a tres años, multa de doce a veinticuatro meses y, en todo caso, inhabilitación especial para profesión u oficio por tiempo de uno a cinco años.

En cualquier caso, los Jueces o Tribunales, motivadamente, podrán ordenar, a cargo del autor del hecho, la reconstrucción o restauración de la obra, sin perjuicio de las indemnizaciones debidas a terceros de buena fe.

Serán castigados con la pena de prisión de uno a tres años y multa de doce a veinticuatro meses el que cause daños en un archivo, registro, museo, biblioteca, centro docente, gabinete científico, institución análoga o bienes de valor histórico, artístico, científico, cultural o monumental, así como en yacimientos arqueológicos.

En este caso, los Jueces o Tribunales podrán ordenar, a cargo del autor del daño, la adopción de medidas encaminadas a restaurar, en lo posible, el bien dañado.

El que por imprudencia grave cause daños, en cuantía superior a cincuenta mil pesetas, en un archivo, registro, museo, biblioteca, centro docente, gabinete científico, institución análoga o en bienes de valor artístico, histórico, cultural, científico o monumental, así como en yacimientos arqueológicos, serán castigados con la pena de multa de tres a dieciocho meses, atendiendo a la importancia de los mismos.



DISPOSICIÓN FINAL 1

Queda derogado el Plan General de Ordenación Urbana de 1960, así como cuantos instrumentos de planeamiento se hayan aprobado en su desarrollo, excepto:

- Las ordenanzas de edificación del Plan Parcial “Cabezo del Santo” y del Plan Parcial Industrial “El Monete”, en todo aquello que no contradiga lo señalado en las Normas Subsidiarias.

DISPOSICIÓN FINAL 2

Cuando, a instancias del Municipio de Valverde del Camino, la Junta de Andalucía delegue el ejercicio de competencias urbanísticas en el Ayuntamiento, de conformidad con el Decreto 77/1994 de 5 de Abril, quedarán sin efectos las competencias atribuidas hasta entonces a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, reflejadas en los artículos correspondientes de esta Normativa.

Valverde del Camino
Marzo de 2005

INDICE

Página

CAPÍTULO 1. AMBITO DE APLICACIÓN Y MODIFICACIÓN.

- Art. 1.1.- Ambito de Aplicación.....	1
- Art. 1.2.- Vigencia	1
- Art. 1.3.- Revisión de las Normas Subsidiarias.....	2
- Art. 1.4.- Modificación de las Normas Subsidiarias.....	2

CAPÍTULO 2. CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

- Art. 2.1.- Régimen General.....	4
- Art. 2.2.- Clasificación del Suelo	4

CAPÍTULO 3. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

- Art. 3.1.- Planeamiento Urbanístico.....	8
- Art. 3.2.- Planes Parciales	8
- Art. 3.3.- Planes Especiales.....	9
- Art. 3.4.- Estudios de Detalle.....	10
- Art. 3.5.- Proyectos de Urbanización	10
- Art. 3.6.- Proyectos de Reparcelación	12
- Art. 3.7.- Proyectos de Compensación	12
- Art. 3.8.- Proyectos de Edificación y de Demolición	12
- Art. 3.9.- Infraestructuras Básicas y Sistemas Generales	14

CAPÍTULO 4. NORMAS GENERALES DE LAS OBRAS.

- Art. 4.1.- Obras en Edificios Fuera de Ordenación	15
- Art. 4.2.- Obras de Conservación.....	15
- Art. 4.3.- Obras en Edificios Protegidos.....	16
- Art. 4.4.- Derribos y Apeos.....	17
- Art. 4.5.- Vallado de Obras	18
- Art. 4.6.- Grúas	18
- Art. 4.7.- Cerramiento de Solares.....	19

CAPÍTULO 5. NORMAS GENERALES PARA OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.

- Art. 5.1.- Viales.....	20
- Art. 5.2.- Abastecimiento de Agua.....	21
- Art. 5.3.- Alcantarillado	22
- Art. 5.4.- Suministro de Energía Eléctrica y Alumbrado Público.....	23

CAPÍTULO 6. REGULACIÓN DE USOS.

- Art. 6.1.- Clasificación de usos	25
- Art. 6.2.- Simultaneidad de usos	25
- Art. 6.3.- Usos Alternativos	26
- Art. 6.4.- Uso de vivienda	26
- Art. 6.5.- Uso de Equipamiento Residencial	29
- Art. 6.6.- Uso Industrial	30
- Art. 6.7.- Uso de Servicios del Automóvil	32
- Art. 6.8.- Uso Administrativo	36
- Art. 6.9.- Uso Sanitario	36
- Art. 6.10.- Uso Asistencial	37
- Art. 6.11.- Uso Comercial	38
- Art. 6.12.- Uso Cultural – Recreativo.....	40
- Art. 6.13.- Uso Deportivo	41
- Art. 6.14.- Uso Docente	42
- Art. 6.15.- Uso Religioso	42
- Art. 6.16.- Uso de Zonas Verdes y Espacios Libres	43
- Art. 6.17.- Parques Urbanos.....	44
- Art. 6.18.- Jardines y Plazas.....	45
- Art. 6.19.- Áreas de Juego y recreo de niños.....	45
- Art. 6.20.- Zonas de estancia al aire libre.....	46

CAPÍTULO 7. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN Y DE EDIFICACIÓN.

- Art. 7.1.- Régimen Urbanístico del Suelo Urbano.....	47
- Art. 7.2.- Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable	48
- Art. 7.3.- Gestión de las Cesiones Obligatorias en Suelo Urbano y S. Urbanizable	48
- Art. 7.4.- Gestión Económica de la Reparcelación.....	49
- Art. 7.5.- Ejecución de Obras de Urbanización	51
- Art. 7.6.- Gastos de Urbanización	52
- Art. 7.7.- Régimen Urbanístico del Suelo no Urbanizable	53
- Art. 7.8.- Solar	54
- Art. 7.9.- Alineaciones	54
- Art. 7.10.- Rasantes Oficiales	55
- Art. 7.11.- Lindes o Linderos.....	55
- Art. 7.12.- Profundidad de Edificación	55
- Art. 7.13.- Parcela Edificable.....	55
- Art. 7.14.- Parcela Mínima.....	55
- Art. 7.15.- Edificabilidad	56
- Art. 7.16.- Coeficientes de Ocupación	57
- Art. 7.17.- Densidad Poblacional	58
- Art. 7.18.- Altura de Edificación.....	58
- Art. 7.19.- Altura de Piso	59
- Art. 7.20.- Planta Baja.....	60

- Art. 7.21.- Patios	60
- Art. 7.22.- Vuelos	61
- Art. 7.23.- Escaleras	62

**CAPÍTULO 8. NORMAS ESPECÍFICAS DE ESPACIOS Y
ELEMENTOS PROTEGIDOS.**

- Art. 8.1.- Generalidades	64
- Art. 8.2.- Ámbito de Aplicación.....	64
- Art. 8.3.- Grados de Protección.....	64
- Art. 8.4.- Obras permitidas.....	65
- Art. 8.5.- Obligatoriedad de las Obras.....	66
- Art. 8.6.- Condiciones de Edificabilidad	66
- Art. 8.7.- Condiciones de la Edificación	67
- Art. 8.8.- Condiciones de Uso	67
- Art. 8.9.- Elementos declarados de Protección Integral.....	68
- Art. 8.10.- Elementos declarados de Protección Global	69
- Art. 8.11.- Elementos declarados de Protección Ambiental	71

CAPÍTULO 9. NORMAS ESPECÍFICAS EN EL SUELO URBANO.

- Art. 9.1.- Zonificación	72
- Art. 9.2.- Condiciones particulares en el Centro Histórico.....	72
- Art. 9.3.- Ensanche.....	81
- Art. 9.4.- Barriadas Tradicionales	83
- Art. 9.5.- Industrial.....	84
- Art. 9.6.- Equipamiento.....	86

**CAPÍTULO 10. NORMAS ESPECÍFICAS EN EL SUELO
URBANIZABLE.**

- Art. 10.1.- Ámbito de Aplicación.....	87
- Art. 10.2.- Zona Industrial.....	88
- Art. 10.3.- Urbanizaciones	88
- Art. 10.4.- Condiciones Particulares en las Urbanizaciones existentes.....	89
- Art. 10.5.- Nuevas Urbanizaciones	93

**CAPÍTULO 11. NORMAS ESPECIFICAS EN EL SUELO NO
URBANIZABLE.**

TITULO 1. NORMAS GENERALES

- Art. 11.1.- Ámbito.....	94
- Art. 11.2.- Régimen del Suelo.....	94
- Art. 11.3.- Recomendaciones Generales	95
- Art. 11.4.- Núcleo de Población.....	97
- Art. 11.5.- Condiciones Objetivas que dan lugar a la formación de un Núcleo de Población.....	98

- Art. 11.6.- Tipos de Edificaciones.....	99
- Art. 11.7.- Condiciones de Implantación.....	99
- Art. 11.8.- Condiciones de la Edificación	100
- Art. 11.9.- Tramitación	101
- Art. 11.10.- Fuera de Ordenación.....	103

TÍTULO 2. NORMAS PARTICULARES

- Art. 11.11.- Edificación Agrícola.....	105
- Art. 11.12.- Condiciones particulares de la Edificación agrícola.....	107
- Art. 11.13.- Servicio de Carreteras.....	108
- Art. 11.14.- Condiciones particulares de la Edificación de Carreteras	108
- Art. 11.15.- Edificación Pública.....	111
- Art. 11.16.- Condiciones particulares de la Edificación Pública	112
- Art. 11.17.- Instalación Deportiva y Recreativa	113
- Art. 11.18.- Condiciones particulares de la Edificación Deportiva y Recreativa.....	113
- Art. 11.19.- Instalación Agropecuaria	115
- Art. 11.20.- Condiciones particulares de la Edificación Agropecuaria.....	116
- Art. 11.21.- Industria.....	117
- Art. 11.22.- Condiciones particulares de la Edificación para Industria.....	117
- Art. 11.23.- Instalación Extractiva	119
- Art. 11.24.-Condiciones de la Instalación Extractiva	120
- Art. 11.25.- Edificación en Grandes Infraestructuras	122
- Art. 11.26.- Condiciones particulares de la Edificación en Grandes Infraestruc.....	123
- Art. 11.27.- Vertederos	125
- Art. 11.28.- Condiciones de la Instalación de Vertederos	126
- Art. 11.29.- Infraestructuras Interurbanas	128
- Art. 11.30.- Vivienda	130
- Art. 11.31.- Condiciones particulares de la Edificación de Vivienda	131

CAPÍTULO 12. NORMAS ESPECÍFICAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL.

- Art. 12.1.- Definición.....	132
- Art. 12.2.- Protección de recursos hidrológicos.....	133
- Art. 12.3.- Protección de la vegetación	137
- Art. 12.4.- Protección de la fauna.....	137
- Art. 12.5.- Protección del Suelo	138
- Art. 12.6.- Protección del paisaje	139
- Art. 12.7.- Protección de los yacimientos de interés científico.....	140
- Art. 12.8.- Protección de las Vías Pecuarias.....	140
- Art. 12.9.- Protección atmosférica.....	141
- Art. 12.10.- Protección del suelo exterior al Núcleo Urbano.....	141

CAPÍTULO 13. NORMAS DE PROCEDIMIENTO.

- Art. 13.1.- La publicidad del Planeamiento.....	144
- Art. 13.2.- Consulta directa.....	144

- Art. 13.3.- Consultas previas.....	145
- Art. 13.4.- Informes Urbanísticos.....	145
- Art. 13.5.- Cédulas Urbanísticas	146
- Art. 13.6.- Consultas que requieren interpretación del Planeamiento.....	146
- Art. 13.7.- Actos sujetos a Licencia	147
- Art. 13.8.- Solicitud de Licencia	148
- Art. 13.9.- Tramitación	149
- Art. 13.10.- Caducidad de las Licencias.....	149
- Art. 13.11.- Modificación y terminación de obra	150
- Art. 13.12.- Inspección.....	151
- Art. 13.13.- Infracciones y Sanciones	151
- Art. 13.14.- Ordenes de Ejecución y Suspensión	151
- Art. 13.15.- Ruinas.....	152

**CAPÍTULO 14. DOCUMENTACIÓN DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS.**

- Art. 14.1.- Documentación NNSS.....	153
- Art. 14.2.- Criterios.....	153
- Art. 14.3.- Interpretación de las NNSS.....	155

CAPÍTULO 15. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

- Art. 15.1.- Efectos.....	156
- Art. 15.2.- Obras realizadas sin Licencia u Orden de Ejecución	156
- Art. 15.3.- Obras finalizadas sin Licencia	157
- Art. 15.4.- Responsables	158
- Art. 15.5.- Delitos sobre la ordenación del territorio y la protección del patrimonio histórico.....	158

DISPOSICIONES FINALES

- Disposición Final 1	160
- Disposición Final 2	160

ANEXO 1

- Normativa de Unidades de Ejecución.

ANEXO 2

- Normativa de Intervenciones Singulares.

ANEXO 3

- Normativa de Espacios Protegidos.



Normas Subsidiarias de Planeamiento
Valverde del Camino (Huelva)

ANEXO 1

NORMATIVA DE UNIDADES DE EJECUCIÓN



Normas Subsidiarias de Planeamiento
Valverde del Camino (Huelva)

ANEXO 2

NORMATIVA DE INTERVENCIONES SINGULARES



Normas Subsidiarias de Planeamiento
Valverde del Camino (Huelva)

ANEXO 3

NORMATIVA DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
VALVERDE DEL CAMINO**



**NORMAS
SUBSIDIARIAS
DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL**

Actualizadas hasta la V Modificación

VALVERDE DEL CAMINO
Servicios Técnicos Municipales
Abril - 2005