



AYUNTAMIENTO DE VALVERDE DEL CAMINO  
DELEGACIÓN DE URBANISMO

## **ORDENANZAS URBANÍSTICAS PARA EL DESARROLLO DE PARÁMETROS PUNTUALES DE LA NORMATIVA MUNICIPAL DE VALVERDE DEL CAMINO**

Las presentes Ordenanzas Urbanísticas de Valverde del Camino, tienen el objeto de definir diversos parámetros urbanísticos, desarrollados a continuación por capítulos en función de la tipología, en aras a una mejor aplicación de la Normativa Municipal.

### **CAPÍTULO 1 “COLOCACIÓN DE PLACAS SOLARES”**

**ARTÍCULO 1.- CONCEPTO Y APLICACIÓN.** Se desarrolla este capítulo de la ordenanza para regular las instalaciones de placas solares para producción eléctrica, “agua caliente sanitaria” y calefacción (térmica y fotovoltaica) en edificios situados en suelo urbano, para su propio consumo.

**ARTÍCULO 2.- INSTALACIÓN DE PLACAS SOLARES.** Solo podrán autorizarse instalaciones ejecutadas por empresas que acrediten la vigencia y el cumplimiento del artículo 35 del Reglamento de Instalaciones Térmicas de Edificios (RITE).

**ARTÍCULO 3.- REQUISITOS URBANÍSTICOS.** Se autorizarán instalaciones en cubierta de edificios siempre que se de cumplimiento a los siguientes aspectos:

1. En edificios que presenten niveles de protección, será necesario el estudio pormenorizado de integración en el entorno de forma previa, para su estudio por parte de los servicios técnicos municipales.
2. La instalación no podrá reducir las condiciones de habitabilidad y funcionalidad de la edificación, especialmente en cuanto a reducción de las facultades de iluminación y ventilación de patios de luces o claraboyas u otros elementos que sirvan a tal finalidad.
3. En faldones de cubiertas inclinadas, solo se autorizarán los paneles carentes de elementos de acumulación, etc., que irán con la misma inclinación que posea el paño, no sobresaliendo más de 25cm de la cara exterior. Se distanciarán tanto del alero como de las medianeras y cumbrera distancias apropiadas para evitar reflejos o impactos visuales que puedan suponer perjuicios a inmuebles cercanos, quedando estos aspectos consensuados con los servicios técnicos y de inspección de obra municipal. Se colocarán en faldones que no den a Fachada. Solo en casos justificados por el reducido tamaño del solar o por tener características especiales de forma u orientación, se permitirá la colocación en paños de fachada.
4. En cubiertas planas, se autorizarán los equipos que queden ocultos desde la vía pública y en cualquier caso quedarán retranqueados de fachadas y medianeras no pudiendo sobrepasar un plano de 45º trazado desde la línea de cornisa, ni superar la altura de 3,00 m. medida desde la rasante de la cara superior del forjado de cubierta.
5. En viviendas unifamiliares aisladas del suelo urbano, cuando se pretenda colocar en la propia parcela cumplirán que se deberán retranquear 3 m como mínimo de las lindes de la parcela. En el caso de suelo urbanizable y No urbanizable, se distanciarán



AYUNTAMIENTO DE VALVERDE DEL CAMINO  
DELEGACIÓN DE URBANISMO

lo mismo que lo establecido para las edificaciones, según el tamaño de cada parcela.

6. Se situaran en el lugar exacto expresado en el documento técnico que obtuvo la licencia urbanística.

## **CAPÍTULO 2 “NAVES DE APEROS DE LABRANZA”**

**ARTÍCULO 4.- CONCEPTO Y APLICACIÓN.** Se conceptúa la nave de apero como una edificación vinculada al uso propio del suelo No Urbanizable, pero sin tener el carácter de “Edificación Agrícola” que recoge el artículo número 11.11 de las Normas Subsidiarias, que establece unas distancias en su implantación con respecto a los núcleos urbanos, de ahí que esté permitida su implantación en la corona de protección del núcleo urbano de Valverde del Camino, con las restricciones que se indican en el articulado que se expone a continuación.

De igual forma y en relación con la aplicación del artículo 11.5 de las Normas Subsidiarias “CONDICIONES QUE DAN LUGAR A LA FORMACIÓN DE UN NÚCLEO DE POBLACIÓN” donde se establece el distanciamiento de 500 metros a los núcleos residenciales para las edificaciones, se considera que se trata de aquellas que establecen usos residenciales, eximiéndose así a las naves de apero de tal requisito a la hora de su implantación.

**ARTÍCULO 5.- NAVE DE APEROS DE LABRANZA EN SUELO DE ESPECIAL PROTECCIÓN DEL “SUELO EXTERIOR AL NÚCLEO URBANO”.** Se ajustarán a lo establecido en el artículo 12.10 de las Normas Subsidiarias, que dice:

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 m<sup>2</sup> 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.

**ARTÍCULO 6.- NAVE DE APEROS DE LABRANZA EN SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL.** Se establecen en el suelo no urbanizable los mismos parámetros para la construcción de naves de apero de labranza que en el suelo no urbanizable especialmente protegido, ajustándose a los siguientes parámetros:

1. Único almacén con destino exclusivo para almacenaje de aperos de labranza
2. Superficie construida máxima 30 m<sup>2</sup>
3. Sistema constructivo y materiales de acabado exteriores tradicionales.
4. Cubierta a dos aguas con teja cerámica curva.
5. Distancia mínima a las lindes 20 m



AYUNTAMIENTO DE VALVERDE DEL CAMINO  
DELEGACIÓN DE URBANISMO

6. Superficie de la finca:
  - a) Unidad mínima de cultivo: seco 3,50 Ha
  - b) Parcela Histórica cuya superficie sea igual o superior a 10.000 m<sup>2</sup>.

### **CAPÍTULO 3 “VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN ZONA URBANIZABLE”**

**ARTÍCULO 7.- CONCEPTO Y APLICACIÓN.** Al objeto de clarificar qué criterios compositivos deben cumplir la edificación residencial en el suelo urbanizable a los efectos de sus correspondientes expedientes de licencias urbanísticas de obra, se pormenoriza para diferenciarlos de los establecidos en el artículo Número 11.31 de las Normas Subsidiarias “CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN DE VIVIENDA”, correspondiente al suelo clasificado como no urbanizable.

En el artículo 10.4 “CONDICIONES PARTICULARES EN LAS URBANIZACIONES EXISTENTES”, se determina que la tipología edificatoria permitida en estos asentamientos es la unifamiliar aislada, no pronunciándose sobre las condiciones compositivas de la misma, tan solo para el caso de esta tipología en el suelo no urbanizable la establece.

Teniendo presente que esta tipología carece del marcado carácter rural, una vez que se establece en asentamientos urbanos, procede una mayor flexibilidad en cuanto a criterios compositivos

**ARTÍCULO 8.- CRITERIOS COMPOSITIVOS.** Las condiciones particulares de la edificación de vivienda, correspondiente al suelo urbanizable se resume en los siguientes aspectos:

1. Altura: una o dos plantas (4,00 / 7,00 / 8,00 m. máximo), según el artículo 10.4
2. Separación a linderos: la edificación estará situada a una distancia mínima, según establece el artículo 10.4.
3. Composición: la composición volumétrica del edificio atenderá al número de plantas establecido como máximo y a las limitaciones que de la planta alta se establece en el artículo 10.4, para determinadas edificaciones. Se podrá desarrollar el uso residencial bajo cubiertas inclinadas, cuando estas supongan la segunda planta permitida.
4. Materiales: se emplearán materiales adecuados al entorno. Cualquier propuesta alejada de tales criterios deberá ser presentada de forma previa al Ayuntamiento para su completo conocimiento y autorización si procediera.
5. Cubiertas: las cubiertas serán inclinadas o planas, en este último caso no se podrá desarrollar edificación alguna sobre la misma.

### **CAPÍTULO 4 “ELEMENTOS ESTRUCTURALES SOBRE CUBIERTA”**

**ARTÍCULO 9.- CONCEPTO Y APLICACIÓN.** Las cubiertas de las edificaciones del casco urbano, o del suelo urbanizable se ejecutarán en el criterio establecido en las ordenanzas urbanísticas, si bien bajo ningún concepto se podrá construir elementos estructurales que sobrepasen o se eleven por encima de los paños de cubiertas inclinadas o planas.



AYUNTAMIENTO DE VALVERDE DEL CAMINO  
DELEGACIÓN DE URBANISMO

## **CAPÍTULO 5 “CERRAMIENTO DE SOLARES”**

**ARTÍCULO 10.- CONCEPTO Y APLICACIÓN.** Se ejecutarán soluciones constructivas aceptables a efectos de normativa, atendiendo al emplazamiento de la parcela, tipología edificatoria y situación de consolidación de la urbanización, diferenciando los dos tipos de cerramientos siguientes:

1. Cerramiento metálicos de malla de simple torsión con postes metálicos de 2 metros de altura, en casos de parcelas resultantes de una urbanización, mientras no se encuentre consolidada al 50% las parcelas de la urbanización.
2. Cerramiento tradicional de conformidad con la normativa general, artículo número 4.7 para solares en el suelo urbano consolidado, o caso de solicitar la licencia de ocupación.

## **CAPÍTULO 6 “APLACADOS EN FACHADA”**

**ARTÍCULO 11.- CONCEPTO Y APLICACIÓN.-** Se admitirán los aplacados en fachada mas allá de los zócalos permitidos, cuando se den las siguientes circunstancias:

1. El uso de la planta baja del inmueble deberá ser comercial.
2. Utilización en exclusividad de tonos de piedras naturales que resulten integrados en la fachada del inmueble y en su contorno urbano

## **CAPÍTULO 7 “TOLDOS, MARQUESINAS Y OTRA CARTELERÍA”**

**ARTÍCULO 12.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.** El presente capítulo de la ordenanza tiene por objeto la regulación de todo tipo de rótulos identificativos de locales y naves industriales, debiendo de haber una relación directa entre el elemento publicitario, la actividad publicitaria y la actividad del local o nave industrial, colocados sobre las edificaciones o soportes ubicados en dominio público o privado, en el término municipal de Valverde del Camino.

En aquellos edificios que se encuentren protegidos por el Planeamiento Urbanístico, deberán de presentarse documentación técnica para su estudio y aprobación por el Ayuntamiento.

**ARTÍCULO 13.- DEFINICIONES.** Se definen las siguientes:

1. Placas: son aquellas constituidas por paneles o letras sueltas, adosadas o grabadas sobre paramentos verticales, cuyas dimensiones no sobrepasen 50 centímetros en algún sentido.
2. Rótulos: son los que constituidos por paneles o letras sueltas, adosados, pintados o grabados sobre paramentos verticales, bien apoyados en el suelo mediante soporte, tienen alguna dimensión superior a 50 centímetros.
3. Banderolas: son aquellas cuya disposición es perpendicular al paramento vertical sustentante, con cualquier dimensión.



AYUNTAMIENTO DE VALVERDE DEL CAMINO  
DELEGACIÓN DE URBANISMO

4. Toldos: aquella instalación vinculada o la explotación comercial de un determinado local en planta baja, dispuesto con el objeto principal de proteger del sol a los usuarios/clientes de los negocios, o bien de protección de mercancía para el supuesto de tiendas, expositores de inmobiliarias etc.
5. Marquesinas: son aquellos que dispuestos paralelos a las fachadas de los edificios tienen un espesor mayor de 15 centímetros, en algún punto, o se incorporan en marquesinas o algún elemento ornamental exterior en relieve con saliente superior a dicha dimensión.

#### **ARTÍCULO 14.- CONDICIONES A CUMPLIR.**

1. Placas.- Cumplirán las siguientes condiciones:
  - a) Dimensiones máxima de 50 x 50 centímetros.
  - b) Saliente máximo desde el paramento de 3 centímetros.
  - c) No podrán ser luminosas.
  - d) Se ubicarán sobre los paramentos correspondientes a la planta baja de las edificaciones.
  - e) No podrán utilizarse a modo de soporte publicitario para productos y marcas comerciales ajenas al fin destinado.
  - f) Cuando dispongan en grupos se aportará un plano donde figure el conjunto de placas resultantes y se coordine la disposición, tamaño y acabado de este.
2. Rótulos.- Cumplirán las siguientes condiciones:
  - a) Cuando su espesor sea mayor de 3 centímetros se situarán a una altura superior a 2,50 metros sobre la rasante de las aceras y la superficie máxima será 15 % de la fachada.
  - b) Podrá ser luminoso, debiendo ser en este caso supervisada la instalación por técnico competente.
  - c) Cuando vayan sujetos en paramento vertical su saliente máximo será de 15 centímetros, siendo considerada como banderola o marquesina, en caso contrario, en cuanto a la aplicación de los condicionantes.
  - d) Los situados sobre barandillas o pretilas tendrán una altura máxima de 90 centímetros.
  - e) Podrán ir sustentado sobre el suelo, siempre que ubiquen en dominio privado.
  - f) Su construcción será resistente a la intemperie y agentes atmosféricos.
  - g) Cuando sean de materiales deteriorables se garantizará su mantenimiento o sustitución.
  - h) No podrán ubicarse sobre dominio público, Kioscos, cabinas de teléfono, farolas, etc., a excepción de los elementos de mobiliario urbano instalados por concesión expresa de este Ayuntamiento para dicho fin.
  - i) No podrán situarse en medianeras de edificio.
  - j) No se permitirán rótulos por encima del formado de cubierta de las edificaciones.



AYUNTAMIENTO DE VALVERDE DEL CAMINO  
DELEGACIÓN DE URBANISMO

- k) Sólo se permitirá un rótulo por fachada correspondiente al mismo establecimiento comercial.
- l) Excepcionalmente se podrá autorizar rótulos sobre la altura anteriormente fijada, cuando el edificio se destine íntegramente a oficina, comercial, equipamiento u otra actividad no residencial. En este caso el diseño e instalación del rótulo vendrá integrado en el conjunto del edificio.
- m) Los rótulos podrán situarse sobre marquesinas, toldos u otros elementos exteriores. En este caso consistirán únicamente en letras sueltas o gráficos y logotipos, no pudiendo ser luminosos.
- n) Los rótulos en las edificaciones del Parque Industrial y Tecnológico, deberá de ir en la fachada, concretamente contenido en el interior de un hipotético lienzo con forma rectangular distanciada a 3 metros del acerado, 1 metro de los edificios colindantes y 1 metro de la parte alta de la fachada.
- o) Los rótulos en las naves del Polígono Industrial "El Monete", irán grafiado en el peto metálico del remate de la fachada, quedando prohibido en el lienzo de sus fachadas.

3. Banderolas.- Cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La parte más baja de las banderolas no podrá quedar a una altura inferior a 2,50 metros sobre la rasante de la acera.
- b) El vuelo máximo de la banderola será medido desde la línea de fachada perpendicular a la arista del bordillo del acerado, quedando retranqueado 0,40 metros desde dicho bordillo, con la finalidad de garantizar el paso de vehículos por la calzada con normalidad. Esta dimensión no podrá sobrepasar 1,20 metros de saliente.
- c) En calles en las que las aceras sean inferior a 0,60 metros, se prohíbe la instalación de banderolas.
- d) En calles que sean totalmente peatonales, el vuelo máximo admitido desde la línea de fachada a punto más saliente de la banderola será el 12 % del ancho de la calle. Esta dimensión no podrá sobrepasar 1,20 metros. En cualquier caso deberá tener un ancho libre oportuno entre banderolas enfrentadas para paso de vehículos de emergencia.
- e) Podrán ser luminosos, debiendo ser en este caso supervisada la instalación por técnico competente.
- f) Las situadas sobre barandillas o pretilas tendrán una altura máxima de 90 centímetros.
- g) Su construcción será resistente a la intemperie y a los agentes atmosféricos.
- h) Cuando sean de materiales deteriorables se garantizará su mantenimiento o sustitución.
- i) No podrán ubicarse sobre dominio público, Kiosco, cabinas de teléfono, farolas, et., a excepción de los elementos urbanos instalados por concesión expresa de este Ayuntamiento a dicho fin.
- j) No podrá situarse en medianeras de edificios.



AYUNTAMIENTO DE VALVERDE DEL CAMINO  
DELEGACIÓN DE URBANISMO

- k) No se permitirá banderolas por encima del forjado de cubierta de las edificaciones.
- l) Excepcionalmente se podrán autorizar banderolas sobre la altura anteriormente fijada, cuando el edificio se destine íntegramente a oficinas, comercial, equipamiento u otra actividad no residencial. En este caso el diseño e instalación de la banderola vendrá integrado en el conjunto del edificio.
- m) Cuando la banderola se sitúe sobre la última planta de una edificación, deberá destinarse íntegramente a un uso comercial, no pudiendo superar la altura total de 3 metros, sobre la altura máxima permitida por el planeamiento vigente, e integrándose en el diseño del edificio sustentante.

4. Marquesinas.- Cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Cumplirán las limitaciones impuestas a las banderolas en el artículo anterior, excepto en su saliente, quedando limitado a 0,40 metros como máximo sobre la línea de fachada.
- b) En todo caso se requerirá proyecto y dirección técnica competente.

5. Toldos.- Cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Los toldos a instalar en las fachadas de los edificios, serán mediante estructura rígida asegurada a la fachada del edificio, siendo fija o movable, con material de cubrición artificial (generalmente llamado lona o plástico). El tejido de los toldos será de un solo color exclusivamente, prohibiéndose expresamente las composiciones de rayas, cuadros y cualquier otro que no sean un material o tejido liso con tono unitario en toda su extensión, permitiéndose incorporar en el paño principal, rotulaciones, anagramas, logotipos o spots publicitario relacionado con la actividad donde se pretenda instalar. Así mismo en su frontal, podrán incorporar un pequeño cuelgue o babero del mismo material que el toldo, no mayor de 40 centímetros, donde se podrán insertar igualmente, rotulaciones, anagramas, logotipos o spots publicitarios, vinculados igualmente con la actividad.
- b) La instalación del toldo no podrá constituir un incremento del cuerpo edificatorio, por lo que no se permiten las cubierta de poliéster, uralita ni techado de madera. No podrá impermeabilizarse el espacio cubierto, ni estar cerrado por tres lados.
- c) Toda la instalación del toldo, así como si incluyera iluminación o electricidad, deberá ir con las pertinentes medidas de seguridad, especialmente relativas a la seguridad del montaje y contra incendios y cualquier normativa que le sea de aplicación tanto a los materiales, como al uso que pueda realizarse al abrigo de tales toldos.
- d) Los toldos además de cumplir los anteriores requisitos se tendrá en cuenta los siguiente condicionantes:



AYUNTAMIENTO DE VALVERDE DEL CAMINO  
DELEGACIÓN DE URBANISMO

- e) La parte más baja del toldo no podrá quedar a una altura inferior a 2,20 metros sobre la rasante de la acera.
- f) En calle de tráfico rodado, el vuelo máximo del toldo medido desde la línea de fachada hasta la arista del bordillo del acerado, quedando retranqueada 0,40 metros desde dicho bordillo, con la finalidad de garantizar el paso de vehículos por la calzada con normalidad. Esta dimensión no podrá sobrepasar 1,20 metros de saliente.
- g) En calles peatonales se podrán instalar toldos móviles que podrán superar la dimensión de las calles de tráfico rodado.
- h) No se permiten instalación de toldos en calles con Acerados inferior a 0,80 metros de anchura.

## **CAPÍTULO 8 “INTERVENCIONES EN PROMOCIONES URBANAS”**

**ARTÍCULO 15.- CONCEPTO Y APLICACIÓN.-** Toda propuesta de intervención sobre la parte exterior del inmueble que pertenezca a un conjunto urbano resultado de una promoción inmobiliaria o bien en edificaciones plurifamiliares, requerirá que de forma previa se elabore una documentación que, consensuada con el Ayuntamiento, cuente con la conformidad de la mayoría de propietarios de la promoción, para que sea utilizada como patrón para posteriores y similares intervenciones en el conjunto urbano. Para ello deberán cubrirse obligatoriamente los siguientes pasos:

1. Cumplimiento estricto de la Normas Urbanísticas de Planeamiento.
2. Presentar documento técnico identificativo de las obras a ejecutar, mediante memoria descriptiva y planos a escala detallados, acompañando de petición suscrita por la mayoría de los propietarios de los inmuebles afectados.
3. Aprobación por el Ayuntamiento previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales de Urbanismo, solicitándose una vez tenida dicha aprobación, la correspondiente Licencia de Obra Municipal, debiéndose de aportar la documentación reglamentaria en función del tipo de obra a ejecutar.

Dicha aprobación será vinculante para toda la vecindad en el momento en el que se quiera ejecutar las obras.

## **CAPÍTULO 9 “INSTALACIONES DE VALLAS PUBLICITARIAS”**

### **ARTÍCULO 16.- CONCEPTO Y LEGISLACIÓN.**

La instalación de Vallas Publicitarias, se regirá por lo establecido en la Ley General de Publicidad de 11 de noviembre de 1988, así como legislación autonómica y estatal de aplicación directa.

La publicidad en terrenos lindantes con carreteras integrantes del sistema viario de la Comunidad de Andalucía o del Estado, atenderá a lo dispuesto en el Artículo 58 de la Ley



AYUNTAMIENTO DE VALVERDE DEL CAMINO  
DELEGACIÓN DE URBANISMO

8/2001 de 12 de julio, de Carretera de Andalucía, para las carreteras incluidas en el sistema viario de Andalucía, y sólo en el caso de carreteras estatales, en los Artículos 88 a 91 del Reglamento General de Carreteras, aprobado por R. D. 1812/1994.

En los tramos urbanos de las carreteras, la instalación de vallas publicitarias se regulará por lo dispuesto en el presente Capítulo, en función de las situaciones y tipo de soporte de que se trate.

#### **ARTÍCULO 17.- CARACTERÍSTICAS.**

- 17.1.- Los diseños y construcciones de las Carteleras o Vallas Publicitarias y de sus diversos elementos, deberán reunir las suficientes condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
- 17.2.- Las Carteleras deben instalarse rígidamente ancladas, mediante soporte, justificado por proyecto redactado por un técnico competente.
- 17.3.- Las dimensiones normalizadas de la superficie publicitaria de los carteles, serán como máximo de 8,00 metros de ancho por 3,00 metros del alto. No se permitirán la agrupación vertical de carteleras.
- 17.4.- En las zonas previstas y siempre a criterio de los Servicios Técnicos Municipales, se podrá permitir la instalación de monopostes, que consisten en un cartel de 5 x12 metros sujetado por un soporte de 10 metros de altura como máximo, contado desde la rasante natural del terreno.

#### **ARTÍCULO 18.- ZONAS DE EMPLAZAMIENTO.**

A efecto de la regulación contenida en estas Ordenanza, se distinguen las siguientes zonas dentro del término municipal:

- 18.1.- Zona 1. Suelo No Urbanizable de Protección Especial. En dicha clase de suelo, no se permite y por tanto queda prohibida la instalación de carteleras o vallas publicitarias, excepto carteles informativos de Estamentos Oficiales para uso de interés general, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.
- 18.2.- Zona 2. Áreas del casco urbano consolidado. Sólo se permite la publicidad en obras, según establecen el Artículo 8 de esta Ordenanza. Como excepción, no se podrán instalar vallas publicitarias en los entornos de los edificios declarados de protección integral que afecten a su puesta en valor.
- 18.3.- Zona 3.- Suelos próximo a carreteras Estatales y de las Redes Básicas y Locales de la Comunidad de Andalucía. Se estará a lo dispuesto en la legislación de carreteras autonómica y estatal.
- 18.4.- Zona 4.- Parcelas públicas o privadas en suelo urbano consolidado o urbanizable, situadas junto a la Avda. de la Constitución y Ctra. de Calañas, con números de referencia catastral que a continuación se describen:
  - 1.- 8715005PB9681N0001HD
  - 2.- 8715007PB9681N0001AD
  - 3.- 8619006PB9681N0001UD
  - 4.- 8619009PB9681N0001AD
  - 5.- 7413008PB9671S0001ZJ
  - 6.- 7413013PB9671S0001HJ



AYUNTAMIENTO DE VALVERDE DEL CAMINO  
DELEGACIÓN DE URBANISMO

7.- 7413014PB9671S0001WJ

8.- 8603601PB9680S0001DR

**ARTÍCULO 19.- PUBLICIDAD SOBRE SOPORTES SITUADOS EN SUELO DE TITULARIDAD MUNICIPAL.**

- 19.1.- Se permitirá la publicidad en soportes situados en suelo de titularidad municipal, en las parcelas que sean del Ayuntamiento, previa la concesión oportuna antes de que se destinen al uso previsto en el Planeamiento Urbanístico, quedando automáticamente resuelta la concesión del uso del suelo, en el momento que su utilización sea el destino urbanístico del mismo.
- 19.2.- El ayuntamiento tras la tramitación de los correspondientes expedientes, adjudicará mediante uno o varios concursos las autorizaciones para la instalación de vallas en terreno de propiedad municipal.
- 19.3.- No se autorizará publicidad exterior en los espacios libres públicos, urbanizados o ajardinados, salvo en las instalaciones deportivas, donde podrá autorizarse discrecionalmente, teniendo en cuenta razones de interés público, estética y oportunidad, cumpliendo siempre con la normativa específica aplicable a este tipo de instalaciones y espacios.
- 19.4.- Las autorizaciones en los casos contemplados en este artículo, tendrán validez por el plazo que se establezcan en las mismas y cesarán en todo caso, sin indemnización a favor del autorizado, cuando el Ayuntamiento necesite disponer de la parcela para destinarla al uso establecido para la misma en el Planeamiento, o cuando se estime conveniente por razones de seguridad, estética, oportunidad o interés público.
- 19.5.- En dicho caso el titular de la autorización procederá a la retirada de la misma en el plazo máximo de 15 días, a contar desde el día siguiente a que el Ayuntamiento le requiera a dicho fin, dejando la propiedad municipal en la misma situación que en el momento de otorgarse la autorización.
- 19.6.- Sin perjuicio de los supuestos contemplados en este artículo, cabrá con carácter excepcional y debidamente justificado, autorizar en la vía pública indicadores publicitarios de servicios públicos o privados de interés general.

**ARTÍCULO 20.- PUBLICIDAD EN PARCELAS SIN USO.**

- 20.1.- Se admitirá la instalación de publicidad en parcelas sita en la Zona 4, antes de que se destine al uso previsto en el Planeamiento, dentro del perímetro de la misma y observando los siguientes parámetros
  - o Altura máxima 6 metros, cuya base inferior estará, como máximo a 3 metros de altura sobre la cota del terreno en que se instale.
  - o Retranqueos mínimos de 1,50 metros de fachada.
  - o Retranqueos mínimos de 3,00 metros a linderos.
  - o Separación mínima entre carteleros 3,00 metros.
- 20.2.- El número máximo de carteles publicitarios en una parcela vendrá limitado por la longitud máxima de la superficie publicitaria de los carteles, que no podrá exceder del 60% de la longitud de la fachada de dicha parcela a la vía pública.

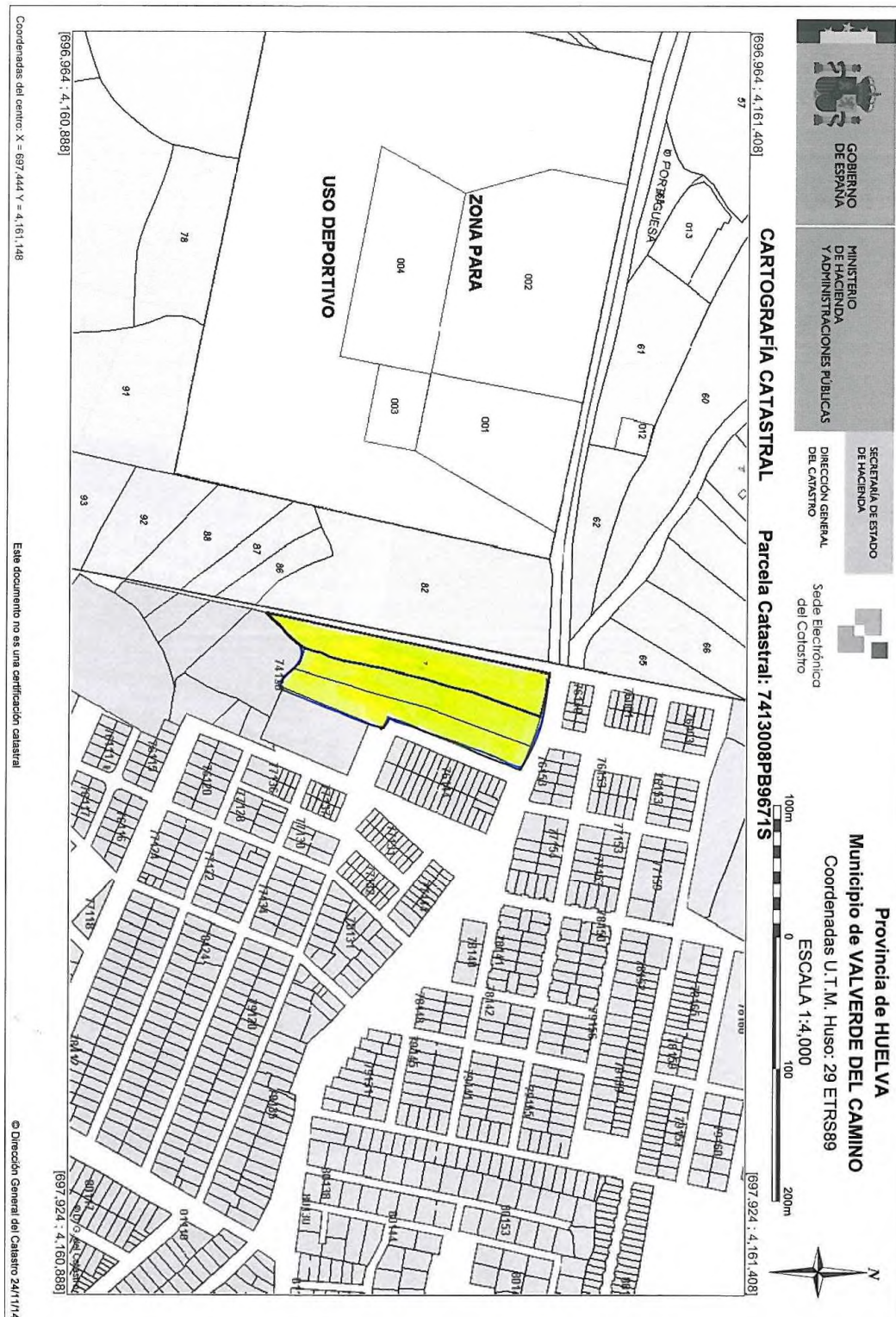


AYUNTAMIENTO DE VALVERDE DEL CAMINO  
DELEGACIÓN DE URBANISMO





AYUNTAMIENTO DE VALVERDE DEL CAMINO  
DELEGACIÓN DE URBANISMO







AYUNTAMIENTO DE VALVERDE DEL CAMINO  
DELEGACIÓN DE URBANISMO





AYUNTAMIENTO DE VALVERDE DEL CAMINO  
DELEGACIÓN DE URBANISMO

## **ARTÍCULO 21.- DOCUMENTACIÓN Y PROCEDIMIENTO PARA LA AUTORIZACIÓN.**

- 21.1.- Los actos de instalación de elementos publicitarios en esta Ordenanza, están sujetos a la previa Licencia Municipal y al pago de las exacciones Municipales correspondientes.
- 21.2.- La solicitud de licencia para instalaciones publicitarias contendrá la siguiente documentación:
- a) Proyecto de instalación suscrito por Técnico competente e integrado por:
    - o Memoria descriptiva de la instalación que se pretende, y justificativa del cumplimiento de esta Ordenanza, con referencia técnica a la estructura e instalación proyectada. Asimismo quedaran reflejadas todas las medidas generales en materia de Seguridad y Salud.
    - o Plano de situación a escala 1/2000 sobre cartografía Municipal o, en su defecto, plano catastral.
    - o Plano de emplazamiento a escala 1/500.
    - o Planos de planta, sección y alzado a escala 1/20 y acotados, con exposición del número de carteleros a instalar y sistema de sujeción de las mismas.
    - o Fotografía en color del emplazamiento.
    - o Presupuesto total de la instalación.
  - b) Compromiso del solicitante de mantener la instalación en perfecto estado de seguridad, salubridad y ornato público y de retirarla cuando cese la vigencia de autorización solicitada y de sus posibles renovaciones.
  - c) Autorización escrita del titular del inmueble sobre el que se emplace la instalación publicitaria.
- 21.3.- El plazo de vigencia de las licencias de publicidad exterior será de 3 años prorrogables y salvo oposición manifiesta por alguna de las partes.

## **ARTÍCULO 22.- RETIRADA DE INSTALACIONES Y LEGALIZACIÓN DE VALLAS PUBLICITARIAS SIN LICENCIA.**

- 22.1.- El Ayuntamiento requerirá a la empresa responsable de la instalación de los carteles publicitarios, para que legalice en el plazo de un mes las que se encuentren instaladas sin Licencia Municipal.
- 22.2.- Si no se atendiese dicho requerimiento, o si en la instalación no se indicasen los datos de la empresa instaladora que permitiese su localización, el Ayuntamiento procederá, sin más trámites, a retirar la instalación a costa del responsable de la misma, que deberá abonar los gastos correspondientes.
- 22.3.- Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, el Ayuntamiento podrá, además incoar expediente sancionador por infracción urbanística.
- 22.4.- El mismo tratamiento se dará a las instalaciones publicitarias que se coloquen en suelo de titularidad municipal, por empresa distinta a la adjudicataria del correspondiente concurso público o sin Licencia Municipal, con la salvedad que, al no ser legalizables, el plazo para proceder a su desmontaje será de diez días.



AYUNTAMIENTO DE VALVERDE DEL CAMINO  
DELEGACIÓN DE URBANISMO

## CAPÍTULO 10 “VIALES”

### ARTÍCULO 23.-

23.1. 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.

23.2. 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 aquéllas 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 de calzada mínimo de 5 metros a partir del cual se formalizarán las cunetas que tendrán un ancho mínimo de 1 metro. Cualquier nuevo cerramiento de parcela que se ejecute por inexistencia o por reposición, se distanciará 3,50 metros como mínimo del eje central del trazado del carril y será fijada su alineación por los Servicios Técnicos Municipales.



AYUNTAMIENTO DE VALVERDE DEL CAMINO  
DELEGACIÓN DE URBANISMO

## **CAPÍTULO 11 “CONSTRUCCIONES EN PARCELAS DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN NÚCLEOS RESIDENCIALES.”**

**ARTÍCULO 24.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.** Toda construcción, entendiéndose como tal la recogida en el artículo 2º. Apartado 2. a. de la Ley 38/99 de Ordenación de la Edificación, es decir aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan de forma eventual o permanente carácter residencial, ni público y se desarrollen en una sola planta que se pretendan construir en parcelas con tipología edificatoria de vivienda unifamiliar aislada, deberá cumplir con siguientes requisitos:

- o La Superficie construida máxima 25 m<sup>2</sup>.
- o La Altura máxima desde la rasante natural del terreno al arranque de los faldones de cubierta de 3,00 m.
- o La distancia mínima a cerramientos de parcelas, será una vez la altura que posea.
- o La cubierta será mediante faldones inclinados de teja cerámica ó de hormigón en color rojizo, no superando su inclinación el 35% de pendiente ó con cubierta plana acabada con ladrilleta cerámica.
- o Los paramentos verticales irán revestidos en acabado tradicional y en tonalidad clara.
- o Queda totalmente prohibido el empleo de planchas metálicas ó de material sintético en cubiertas ó en paramentos.

## **CAPÍTULO 12 “NORMAS DE COMPOSICIÓN ESPECIFICAS RELATIVAS A MATERIALES DE CUBIERTAS DE DETERMINADAS EDIFICACIONES”**

**ARTÍCULO 25.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.** Para toda edificación existente que requiera su reforma o aquella que se pretenda construir de nueva planta, que no tenga uso residencial, podrá emplear como material de revestimiento o acabado de su cubierta, elementos de cubrición no cerámicos, que tengan apariencia similar a la formación de paños de tejas cerámicas curvas que normalmente se emplean en el municipio, tanto en tamaño como en tonalidades, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- a. El uso del edificio será alguno de los siguientes:
  - o Industrial
  - o Servicio del Automóvil
  - o Comercial.
- b. La estructura de la cubierta quede resuelta mediante cerchas espaciales o perfiles metálicos con tamaño de luces al menos superiores a 5 metros.
- c. La textura del material será carente de brillos o elementos de fijación vistos que resulten inapropiados.



AYUNTAMIENTO DE VALVERDE DEL CAMINO  
DELEGACIÓN DE URBANISMO

## **CAPÍTULO 13 “CONSTRUCCIONES PARA REFUGIO DE ANIMALES DE COMPAÑÍA EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA: “PERIMETRO URBANO”**

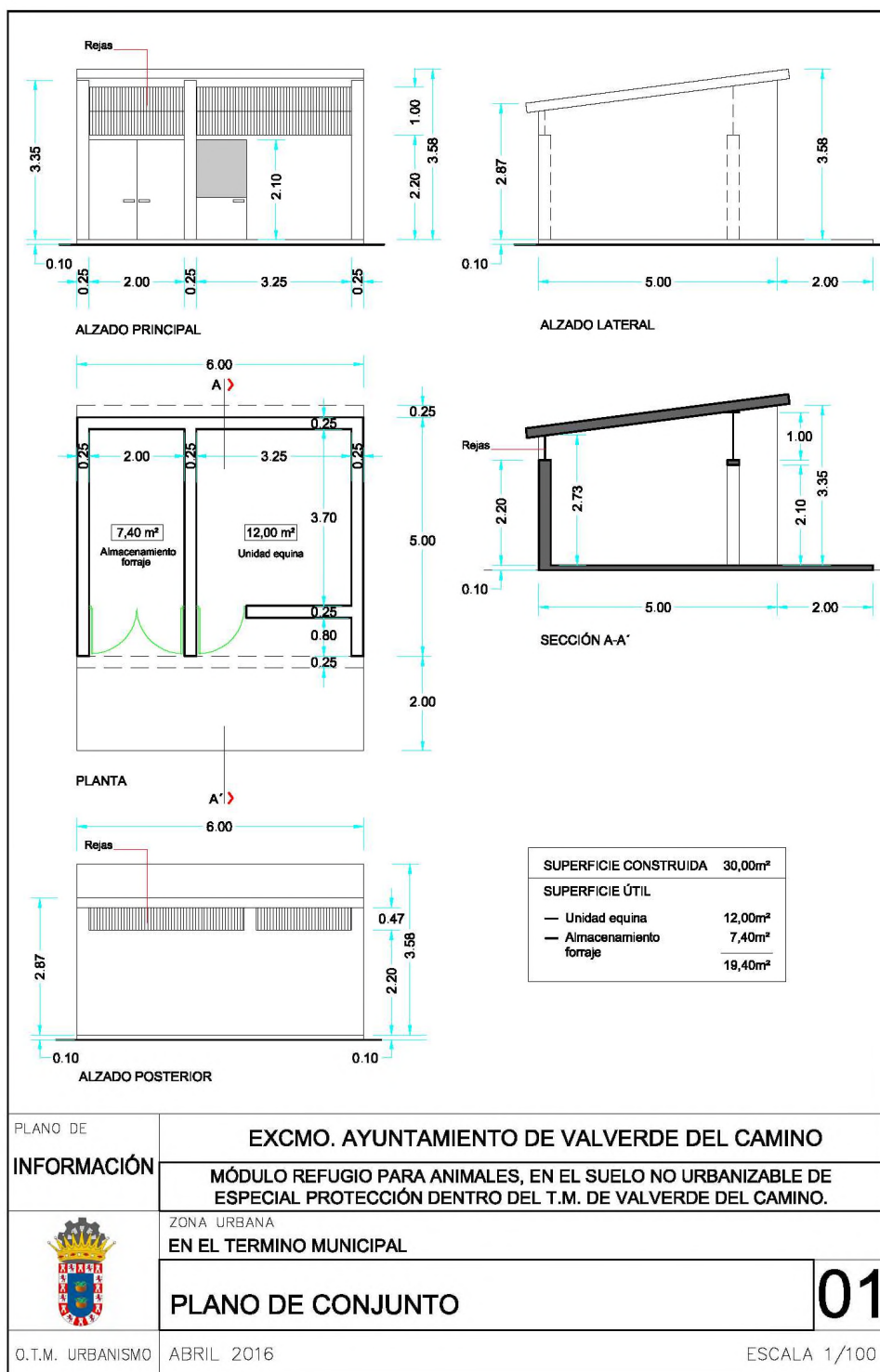
### **ARTÍCULO 26.- CONCEPTO Y TIPO DE CONSTRUCCIÓN.**

Se permitirá la ejecución de construcciones para albergar animales y almacenamiento de forraje, en los terrenos indicados, siempre que concurren las siguientes circunstancias.

- El propietario de los terrenos donde se pretenda construir, deberá coincidir con el titular que figure en los documentos identificativo de los correspondientes animales, emitido por la Oficina Comarcal Agraria del municipio, o tener relación de parentesco hasta 2º grado por consanguinidad o afinidad.
- La construcción se ajustará a los siguientes parámetros:
  1. La superficie construida será de 30 m<sup>2</sup>. Para necesidades superiores como en el caso de equinos, se cuantificará la superficie en 12 m<sup>2</sup> / Unidad Equina
  2. Sistema constructivo y materiales de acabado exteriores tradicionales, pudiéndose emplear la madera como elementos estructurales o de revestimiento.
  3. Los paramentos verticales deberán llevar huecos corridos a lo largo del desarrollo longitudinal de los paños que obligatoriamente deberán ir desprovistos de carpinterías en la totalidad de los mismos, de forma tal que la cubierta quede exclusivamente soportada por pilares o muros de carga enfrentados.
  4. La cubierta se resolverá mediante paños a una o dos aguas, con acabado en teja cerámica o panel sándwich con aislamiento térmico y con acabado superior imitación a teja en color tradicional.
  5. La distancia mínima a las lindes será de 5 m, a otras edificaciones existentes será de 20 m y de 100 m con respecto el límite del suelo urbano.
  6. La altura de arranque del paño o paños de cubierta será de 3 m y la pendiente de los faldones máxima será del 35%.



AYUNTAMIENTO DE VALVERDE DEL CAMINO  
DELEGACIÓN DE URBANISMO





AYUNTAMIENTO DE VALVERDE DEL CAMINO  
DELEGACIÓN DE URBANISMO

## **CAPÍTULO 14.- MODIFICACIÓN ARTÍCULO Nº 10. 4 “CONDICIONES PARTICULARES EN LAS URBANIZACIONES EXISTENTES” DE LAS NN. SS. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL**

### **“MODIFICACIÓN ARTÍCULO Nº 10. 4 “CONDICIONES PARTICULARES EN LAS URBANIZACIONES EXISTENTES”**

#### 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.



AYUNTAMIENTO DE VALVERDE DEL CAMINO  
DELEGACIÓN DE URBANISMO

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

| <b>S.</b><br><i>Superficie de Parcelas, M<sup>2</sup></i> | <b>E.</b><br><i>Edificabilidad máxima, M<sup>2</sup></i> | <b>O.</b><br><i>Ocupación máxima, %S</i> | <b>D.</b><br><i>Distancia a linderos, M</i> | <b>A.</b><br><i>Número de Plantas</i> | <b>H.</b><br><i>Altura máxima</i> | <b>U</b><br><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:



AYUNTAMIENTO DE VALVERDE DEL CAMINO  
DELEGACIÓN DE URBANISMO

| S.<br><i>Parcela<br/>mínima, M<sup>2</sup></i> | E.<br><i>Edificabilidad<br/>máxima, M<sup>2</sup></i> | O.<br><i>Ocupación<br/>máxima, %S</i> | D.<br><i>Distancia a<br/>linderos, M</i> | A.<br><i>Número de<br/>Plantas</i> | H.<br><i>Altura<br/>máxima</i> | U<br><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 m<sup>2</sup>, se podrá edificar un conjunto de viviendas, en la proporción de una vivienda por cada 2.500 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 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.



AYUNTAMIENTO DE VALVERDE DEL CAMINO  
DELEGACIÓN DE URBANISMO

- Una vez realizado el nº 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 *tener presente las zonas de protección que se localizan y delimitan con carácter cautelar hasta tanto no se realicen los deslindes, en la documentación gráfica facilitada por la Delegación Territorial en Huelva de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente que ha realizado, la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico y para aquellos cauces que han sido analizados en el documento de “Estudio Hidrológico–Hidráulico del Término Municipal de Valverde del Camino”, se considerarán como Zonas Inundables de los citados cauces, la*



AYUNTAMIENTO DE VALVERDE DEL CAMINO  
DELEGACIÓN DE URBANISMO

*delimitación determinada en dicho documento para un período de retorno de 500 años.*

- 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.



AYUNTAMIENTO DE VALVERDE DEL CAMINO  
DELEGACIÓN DE URBANISMO

## **CAPÍTULO 15.- MODIFICACIÓN ARTÍCULO Nº 10. 4 “CONDICIONES PARTICULARES EN LAS URBANIZACIONES EXISTENTES” DE LAS NN. SS. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL (PROTECCIÓN VIA VERDE)**

### **“MODIFICACIÓN ARTÍCULO Nº 10. 4 “CONDICIONES PARTICULARES EN LAS URBANIZACIONES EXISTENTES”**

#### 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.



AYUNTAMIENTO DE VALVERDE DEL CAMINO  
DELEGACIÓN DE URBANISMO

- 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), cauces existentes (50 m.), en cuyos ámbitos no se permite edificación alguna.
- f) En parcelas existentes que dispongan de edificación unifamiliar consolidada, las condiciones de edificación son las siguientes:

| <i>S.</i><br><i>Superficie de</i><br><i>Parcelas, M²</i> | <i>E.</i><br><i>Edificabilidad</i><br><i>máxima, M²</i> | <i>O.</i><br><i>Ocupación</i><br><i>máxima, %S</i> | <i>D.</i><br><i>Distancia a</i><br><i>linderos, M</i> | <i>A.</i><br><i>Número de</i><br><i>Plantas</i> | <i>H.</i><br><i>Altura</i><br><i>máxima</i> | <i>U</i><br><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:



AYUNTAMIENTO DE VALVERDE DEL CAMINO  
DELEGACIÓN DE URBANISMO

| S.<br><i>Parcela<br/>mínima, M<sup>2</sup></i> | E.<br><i>Edificabilidad<br/>máxima, M<sup>2</sup></i> | O.<br><i>Ocupación<br/>máxima, %S</i> | D.<br><i>Distancia a<br/>linderos, M</i> | A.<br><i>Número de<br/>Plantas</i> | H.<br><i>Altura<br/>máxima</i> | U<br><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 m<sup>2</sup>, se podrá edificar un conjunto de viviendas, en la proporción de una vivienda por cada 2.500 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 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.



AYUNTAMIENTO DE VALVERDE DEL CAMINO  
DELEGACIÓN DE URBANISMO

- Una vez realizado el nº 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 *tener presente las zonas de protección que se localizan y delimitan con carácter cautelar hasta tanto no se realicen los deslindes, en la documentación gráfica facilitada por la Delegación Territorial en Huelva de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente que ha realizado, la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico y para aquellos cauces que han sido analizados en el documento de “Estudio Hidrológico–Hidráulico del Término Municipal de Valverde del Camino”, se considerarán como Zonas Inundables de los citados cauces, la*



AYUNTAMIENTO DE VALVERDE DEL CAMINO  
DELEGACIÓN DE URBANISMO

*delimitación determinada en dicho documento para un período de retorno de 500 años.*

- 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.

**CAPÍTULO 16.- MODIFICACIÓN ARTÍCULO Nº 26 “CONCEPTO Y TIPOS DE CONSTRUCCION” DEL CAPÍTULO Nº 13 “CONSTRUCCIONES PARA REFUGIO DE ANIMALES DE COMPAÑÍA EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA: PERÍMETRO URBANO. “DE LAS ORDENANZAS URBANÍSTICAS PARA EL DESARROLLO DE PARÁMETROS PUNTUALES DE LA NORMATIVA MUNICIPAL DE VALVERDE DEL CAMINO. AMPLIACION RELACION DE PARENTESCO CON EL PROPIETARIO DE TERRENOS DONDE SE PRETENDE CONSTRUIR.**

**(SE MODIFICA EL ART. 26 DE ESTAS ORDENANZAS)**