RESOLUCION de 13 de julio de 2004, de la Delegación Provincial de Cádiz, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente a la aprobación definitiva del expediente correspondiente a la Corrección de Errores Materiales de las Normas Subsidiarias Municipales de Villamartín.

Para general conocimiento, una vez se ha procedido al depósito y publicación en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados de la aprobación definitiva del expediente correspondiente a la Corrección de Errores Materiales de las Normas Subsidiarias Municipales de Villamartín y en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, constituida legalmente en sesión ordinaria de fecha 13 de julio de 2004, ha acordado lo siguiente:

Visto el expediente administrativo y documentación técnica correspondientes a la corrección de errores materiales detectados en el documento de las Normas Subsidiarias Municipales de Villamartín, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de 24 de abril de 2002; tramitado por el Ayuntamiento de dicho término municipal y aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 19 de marzo de 2004; visto el informe emitido por el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes con fecha 28 de abril de 2004, y en virtud de la competencia atribuida por el artículo 31.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA núm. 154, de 31 de diciembre), en relación con el art. 13.2.a) del Decreto 193/2003, de 1 de julio (BOJA núm. 133, de 14 de julio), la Comisión, por unanimidad, acuerda:

Primero. Aprobar definitivamente el expediente correspondiente a la Corrección de Errores Materiales de las Normas Subsidiarias Municipales de Villamartín, en adelante Plan General de Ordenación Urbanística, tramitado por el Ayuntamiento de dicho término municipal, y aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 19 de marzo de 2004, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Segundo. El presente acuerdo se notificará al Ayuntamiento de Villamartín y a cuantos interesados consten en el expediente administrativo, publicándose en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, junto con el contenido del articulado del instrumento de planeamiento aprobado, previo depósito de dicho instrumento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, todo ello de conformidad con lo previsto en los artículos 40 y 41 de la citada Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos consiguientes.

TITULO II

CONDICIONES GENERALES DEL REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO Y DIVISION URB. DEL SUELO DE DESARROLLO, GESTION Y EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS. NORMAS DE URBANIZACION Y NORMAS DE TRAMITACION

CAPITULO 1

Régimen Urbanístico del Suelo y División Urbanística del Territorio

Art. 2.1.1. Régimen Urbanístico del Suelo.

1. El Régimen Urbanístico del Suelo y, en consecuencia, el de la propiedad, se establece en virtud del contenido de los artículos 7 al 11 de la Ley 6/98 y artículos 5 al 12 de la Ley 1/97 de la CC.AA. Andaluza, mediante:

- a) La Clasificación del Suelo, con expresión de tipos y categorías adoptadas.
- b) La Calificación del Suelo, estableciendo zonas de ordenación uniforme según los usos e intensidades de aprovechamiento.

Art. 2.1.2. División del Suelo por su clasificación: Clases y categorías.

1. Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. El suelo del término municipal se clasifica en las siguientes clases y categorías:

a) Suelo No Urbanizable: Constituido por los terrenos que estén sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planos de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales contemplados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

Asimismo constituirán Suelo No Urbanizable aquellos que las NN.SS. considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que considere inadecuados para un desarrollo urbano. Se divide en los tipos siguientes:

- Suelo No Urbanizable Común.
- Suelo No Urbanizable Protegido.

b) Suelo Urbano: Es aquel suelo ya transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, por estar consolidado por la edificación al menos en sus 2/3 partes, así como aquellas que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

Las Normas Subsidiarias distinguen dos categorías de suelo urbano:

- Zonas de Ordenanza, que no precisan desarrollo de planeamiento o gestión previos.
- Unidades de ejecución, que corresponden a aquellas áreas que precisan de planeamiento de desarrollo y/o gestión previa a la edificación. (Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización.)
- Areas de Ordenación diferida a aquellas que precisan de la previa formulación de Plan Especial de Reforma Interior o Plan Especial de Reforma Urbana.

c) Suelo Urbanizable: Aquel que por no tener consideración de urbano o no urbanizable, podrá ser objeto de transformación en los términos establecidos por estas NN.SS.

2. El régimen particular de cada uno de ellos se establece en los Títulos VII, VIII y IX de estas Normas.

3. Los ámbitos de cada clase de suelo figuran en el plano de clasificación del suelo del término municipal y del núcleo urbano y en lo que correspondan en los planos de escala más detallado.

Art. 2.1.3. División del suelo por su calificación: Usos e intensidades.

1. Mediante la calificación, las Normas Subsidiarias determinan la asignación de usos globales y pormenorizados y su intensidad, y divide las distintas clases de suelo en zonas destinadas cada una de ellas a uso e intensidades específicas. Se entiende por uso global el predominante en un área, y por uso pormenorizado el detallado y preciso para una zona o parcela. La intensidad es la superficie del suelo afectada por el uso.

2. Los usos globales son en suelo urbano y urbanizable los siguientes:

a) De carácter dotacional o servicio público:

- Equipamiento.
- Espacios libres y zonas verdes.
- Viario y comunicaciones.
- Infraestructuras.

Entre ellos hay que distinguir los que puedan considerarse como Sistemas Generales o como sistemas locales, dada su forma de gestión y áreas a la que dan servicio. También cabe distinguir si son de titularidad pública o privada.

b) De carácter particular: Estrictamente lucrativo.

- Residencial.
- Industrial.
- Centros y Servicios Terciario.

3. En suelo urbano las normas asignarán usos pormenorizados a cada solar.

4. En suelo urbanizable las Normas asignarán usos globales que deberán pormenorizarse por el Plan Parcial correspondiente, y establecerán determinaciones de ordenación vinculantes y orientativas.

5. En suelo no urbanizable las Normas regulan los usos globales, asignando usos característicos y autorizables a cada categoría diferenciada dentro de él.

Art. 2.1.4. Régimen Urbanístico del suelo no urbanizable.

1. El suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a su utilización impuestas por las presentes Normas no confieren derechos indemnizatorios, siempre que no afecten a su valor inicial derivado del rendimiento rústico, o constituyan enajenación o expropiación forzosa del dominio.

2. Su destino, prohibición y autorización será lo establecido en los artículos 15, 16 y 17 de la TRLS92.

3. El suelo no urbanizable se ordena:

- Estableciendo categorías en función del nivel de protección y defensa frente a usos urbanos.
- Fijando para cada categoría los usos característicos, los usos compatibles con los característicos y los usos que se consideran prohibidos.
- Vinculando la posibilidad de edificación a la implantación de un uso característico o compatible.

- Estableciendo operaciones especiales para usos específicos.

- Teniendo en cuenta el artículo 45 de la Constitución Española: «Los poderes públicos velarán por la utilización racional de todos los recursos naturales, con el fin de proteger y mejorar la calidad de vida...».

- Estableciendo un régimen general de protecciones y servidumbres que, aun siendo de aplicación en todas las clases de suelo, cobran especial relevancia en el suelo no urbanizable.

- Teniendo en cuenta las normativas sectoriales que le sean de aplicación:

Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 12 de enero de 1973 y Ley 19/1995 de la Modernización de las Explotaciones, así como la Resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, por la que se determinan provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma Andaluza.

Ley 4/1989 Conservación de los Espacios Naturales, Flora y Fauna.

Leyes de aguas, carreteras...

Art. 2.1.5. Régimen Urbanístico del suelo urbanizable.

1. En el suelo urbanizable las Normas determinarán el aprovechamiento urbanístico, su sistema de actuación, los usos característicos, la zonificación y las condiciones de uso y edificación.

2. Los propietarios de suelo urbanizable están sujetos al cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en el Capítulo III del Título 1 del TRLS 92 y Ley 1/97. El S.U. no puede ser edificado hasta que no se cumplan los siguientes requisitos; que se desarrollan en el Título VIII de las presentes Normas.

- Aprobación definitiva del Plan Parcial.
- Aprobación definitiva del Proyecto de Compensación o Reparcelación.
- Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- Estar ejecutada la infraestructura básica de acuerdo con lo establecido en el correspondiente Plan de Etapas del Plan Parcial.

3. La ordenación del suelo urbanizable se realiza:

- Estableciendo una ordenación física y una asignación de usos, aprovechamientos y tipologías que deberá ser pormenorizada en el correspondiente Plan Parcial.
- Estableciendo recomendaciones relativas a la ordenación y usos, que deberá desarrollar el Plan Parcial.
- Fijando usos característicos, compatibles y prohibidos.

Art. 2.1.6. Régimen Urbanístico del suelo urbano.

1. En suelo urbano las Normas definen la ordenación, aprovechamiento y uso para cada una de las parcelas.

2. En el suelo urbano de las áreas de ordenanza, las Normas asignan ordenanzas que definen uso, intensidad, tipología edificatoria y aprovechamiento del terreno.

3. En el suelo urbano incluido en unidades de ejecución, las Normas establecen la ordenanza de aplicación y su regulación individualizada, así como la figura de planeamiento, si es el caso, que ha de desarrollarla, el aprovechamiento, sistema de actuación, suelos de cesión obligatoria y gratuita, y capacidad de viviendas.

Art. 2.1.7. Sistemas locales y generales.

1. Son sistemas locales los suelos de uso y dominio público destinados a usos dotacionales, espacios libres o red viaria, pertenecientes a suelos urbanizables o unidades de ejecución en suelo urbano, así como aquellas dotaciones en suelo urbano consolidado que carecen de carácter estructurante del territorio.

Constituyen los sistemas generales los elementos de espacios libres, comunicaciones y viario, equipamiento e infraestructura que conforman la estructura general y orgánica del territorio que establecen las Normas Subsidiarias.

2. Los sistemas locales se regulan en estas Normas en función del uso a que se destinan, y a las condiciones tipológicas del área en que se encuentran, así como de la normativa sectorial que le sea de aplicación en lo que sea procedente.

3. El suelo de sistemas locales perteneciente a unidades de ejecución que, en el momento de la aprobación de las Normas sea de titularidad privada, se obtendrá por cesión obligatoria y gratuita, debidamente urbanizado y libre de cargas y gravámenes.

4. El suelo de dotaciones, espacios libres o viario se obtendrá en suelo urbano consolidado mediante permuta o expropiación.

5. La titularidad de los Sistemas Generales y Locales será pública y deberán quedar afectados al uso que establezcan estas Normas y los documentos de planeamiento y ordenación, que en desarrollo de las mismas, se aprueben, correspondiendo su gestión a la Administración Pública de la que dependen competencialmente.

6. El Régimen de los sistemas se desarrolla en el Título VI de las presentes Normas.

CAPITULO 2

Condiciones Generales sobre Instrumentos de Ordenación para el Desarrollo de las NN.SS.

Art. 2.2.1. Desarrollo de las Normas Subsidiarias.

1. El desarrollo y ejecución de las Normas corresponde al Ayuntamiento sin perjuicio de la participación de los particulares, y de la cooperación de los órganos competentes de la Administración Autonómica y Central.

2. Los particulares podrán formular o colaborar en la formulación y ejecución del planeamiento preciso para el desarrollo de estas Normas Subsidiarias en los términos previstos en la legislación.

3. Las Normas Subsidiarias se desarrollarán mediante los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución previstos en el TRLS 92 y Ley 1/97.

4. Los instrumentos de planeamiento marcados en el Plano de «Régimen Urbanístico del Suelo y Gestión. Clasificación de Suelo» son de obligado desarrollo de estas Normas Subsidiarias.

5. Las Normas Subsidiarias se desarrollarán y ejecutarán mediante los siguientes instrumentos:

a) Instrumentos de desarrollo:

- Normas Complementarias.
- Planes Parciales.
- Planes Especiales.
- Otros instrumentos: Estudios de Detalles y Catálogos.

b) Instrumentos de ejecución y gestión:

- Documentos de gestión, que comprenden proyectos de reparcelación, compensación, expropiación y delimitación de unidades de ejecución así como proyectos de parcelación.
- Proyectos técnicos, que incluyen los proyectos de urbanización, de obras ordinarias de edificación y de instalaciones.
- De edificación y de instalaciones.

6. El planeamiento instrumental que desarrolle las determinaciones de las Normas Subsidiarias deberá garantizar las siguientes medidas de protección ambiental:

- La red de aguas residuales deberá conectarse a la red municipal general, dimensionándose de acuerdo con las pre-

visiones de caudal, así como adaptarse convenientemente a las características técnicas de la estación depuradora.

- Preferentemente, a juicio del Excmo. Ayuntamiento de Villamartín, para el saneamiento de los nuevos suelos se deberá establecer una red separativa que recoja por un lado las aguas pluviales, y por otro las aguas residuales.

- Para los nuevos suelos industriales deben quedar garantizados los niveles permitidos que se exijan para el vertido a la red municipal. En caso de que superasen estos niveles deberán someterse a depuración previa, no permitiéndose vertidos directos a cauces públicos ni a fosas sépticas.

- Se deberá establecer el sistema de recogida de los residuos sólidos, incluyendo la previsión de las zonas destinadas a la ubicación de los contenedores para la recogida selectiva de los residuos sólidos urbanos. Cualquier residuo tóxico o peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de las actuaciones o en el período de funcionamiento deberán gestionarse de acuerdo con la legislación vigente en la materia.

- Todas las tierras y demás materiales sobrantes durante la fase de ejecución y edificación serán conducidos a vertederos controlados.

- Para todos los suelos de desarrollo, y especialmente para los de uso global industrial, se deberá regular la naturaleza de las actividades a implantar. Se garantizará el cumplimiento de los niveles de ruidos y vibraciones que establece el Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire.

- Para los suelos industriales colindantes a otros usos globales, el planeamiento de desarrollo deberán reservar áreas de espacios libres que los delimite, así como accesos independientes.

Art. 2.2.2. Normas Complementarias.

1. Las Normas Complementarias son figuras de planeamiento con igual rango que las Normas Subsidiarias. Pueden redactarse con carácter complementario a las mismas, para regular algún aspecto no desarrollado suficientemente en este documento y que convenga regular en un momento determinado.

2. Se redactarán según las determinaciones establecidas en los artículos 74 y 79 del TRLS 92 y Ley 1/97 y artículos 88 y 89 del Reglamento de Planeamiento para su contenido y documentación.

Art. 2.2.3. Planes Parciales.

1. Los Planes Parciales tienen por objeto desarrollar de forma pormenorizada los sectores de suelo urbanizable, señalando su ordenación detallada.

2. Se redactarán según lo establecido en el artículo 83 y consecuentes del TRLS 92 y Ley 1/97 y artículos 43 a 64 del Reglamento de Planeamiento para su contenido y documentación.

Art. 2.2.4. Planes Especiales.

1. Los Planes Especiales pueden redactarse para objetivos diversos (sectorial o integral) y, por tanto, el contenido se adecuará a su objetivo específico.

Desarrollarán las determinaciones de las Normas Subsidiarias en cualquiera de las tres clases de suelo según esos objetivos.

2. Se ajustarán a lo establecido en los artículos 84 a 90 del TRLS 92 y Ley 1/97, y en los artículos 76 a 85 del Reglamento de Planeamiento para su contenido y documentación.

Art. 2.2.5. Otros Instrumentos.

Entre otros instrumentos de desarrollo de las NN.SS. consideramos los Estudios de Detalle y los Catálogos.

1. Los Estudios de Detalle se redactarán para completar o adoptar determinaciones establecidas en las Normas Sub-

sidiarias o en un Plan Parcial, teniendo por finalidad prevenir o reajustar, según los casos:

- a) El señalamiento de alineaciones y rasantes (art. 91 TRLS 92 y Ley 1/97) cuando las NN.SS. o planeamiento de desarrollo no las haya señalado.
- b) La ordenación de los volúmenes, según las especificaciones del planeamiento (art. 91 LS).
- c) Completar la red de comunicaciones definidas en el plan que completa, con las vías interiores de acceso a los edificios (art. 65.1.c RPU).

2. Se ajustarán a lo establecido en el artículo 91 del TRLS 92 y Ley 1/97 y en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

3. Su contenido deberá incluir cuadro de características en que recojan todos los parámetros urbanísticos resultantes de la ordenación propuesta.

4. Para la protección específica de monumentos, jardines, parques naturales o paisaje contemplada en el presente Planeamiento, podrán redactarse Catálogos que podrán ser incluidos en Normas Complementarias o como documento aparte, tramitándose en este último caso como los Planes Parciales. Los bienes inmuebles declarados de Interés Cultural se regirán por su legislación específica (art. 93 TRLS 92 y Ley 1/97).

CAPITULO 3

Condiciones Generales sobre Instrumentos de Ejecución y Gestión

Art. 2.3.1. Ejecución de las Normas Subsidiarias.

1. La ejecución de las Normas Subsidiarias se realizará por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística aplicable, que habrán de garantizar la distribución equitativa de beneficios y cargas entre los afectados, y el cumplimiento de los deberes de cesión así como el costeamiento y, en su caso, la ejecución de la urbanización (art. 140 TRLS92 y Ley 1/97).

2. La ejecución de las Normas Subsidiarias requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate (art. 142 TRLS 92 y Ley 1/97).

3. Se llevará a cabo mediante:

- a) Unidades de ejecución completas.
- b) Intervenciones singulares (Actuaciones Simples de Vial, espacios libres y equipamiento e infraestructuras) que podrán afectar a sistemas locales y a elementos aislados.
- c) Ejecución directa de los sistemas generales o de alguno de sus elementos.

4. La delimitación de unidades de ejecución no contenidas en estas Normas, o la modificación de las ya delimitadas, se realizará según lo establecido en los artículos 145 y 146 del TRLS 92 y Ley 1/97 y artículo 38 del RG.

El Ayuntamiento podrá exigir que la delimitación de la unidad de ejecución y la fijación del sistema de actuación sea simultáneo a la de cualquier planeamiento parcial o especial u ordenación de detalle.

5. Las actuaciones aisladas en suelo urbano se ejecutarán únicamente por la Administración Pública actuante mediante:

- a) El sistema de expropiación, previa delimitación de las fincas afectadas y según el procedimiento fijado en la Ley de Expropiación Forzosa y la legislación urbanística.
- b) O mediante permutas si se llega a un acuerdo con los privados: En algunas actuaciones aisladas, como el retranqueo de algunas alineaciones, se considerará la parcela apli-

cable a efectos de aprovechamiento urbanístico la total de propiedad privada, cediendo gratuitamente los metros de retranqueos sin necesidad de expropiación, considerándose equitativo el reparto de beneficios y cargas.

c) Por cesión gratuita a cuenta de unidades de ejecución con exceso de aprovechamiento en Suelo Urbanizable.

Para la ejecución de actuaciones en SNU de los sistemas de infraestructura del territorio o de alguno de sus elementos se actuará mediante la expropiación o permuta.

Art. 2.3.2. Sistemas de Actuación.

1. La ejecución del planeamiento en las Unidades de Ejecución se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por la legislación urbanística aplicable: Compensación, cooperación o expropiación (art. 148 TRLS92 y Ley 1/97).

a) Los casos particulares donde la aplicación de estas reglas provoca importantes distorsiones en la forma de ocupación y en volumen edificado, se podrá regularizar al volumen edificable resultante, con el objeto de evitar saltos desproporcionados de altura que incidirían negativamente en el ambiente urbano donde se implantan. Esta medida no supondrá, asimismo, un aumento en la edificabilidad asignada de partida por las NN.SS. o documento que las desarrolle.

1. Edificios exentos.

En los edificios exentos cuya fachada no deba alinearse a vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderá a las siguientes reglas:

1. La cota de referencia es la de la planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior de 125 cm con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiendo sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.

2. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga consideración de planta baja.

3. En los casos en que la edificación se desarrolla escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponde a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultara de edificar con un terreno horizontal.

Art. 4.3.26. Plantas.

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

2. Las Normas Subsidiarias consideran los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.

a) Sótano. Es la planta que tiene el forjado de suelo por debajo de la planta baja.

b) Planta baja. En la edificación que deba alinearse a vial tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los 50 cm por debajo de la rasante y los 150 cm por encima de ella, sin perjuicio de lo que se establezca en las condiciones particulares de las áreas de ordenanza.

En aquellas parcelas que presentan frente a viales opuestos con diferencias de rasante significativas, los cuerpos edificatorios que se manifiestan sobre rasante a uno de los viales

y bajo rasante al opuesto tendrán la consideración de planta baja hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación a la que presenta frente y de la alineación al vial al que se manifiesta en sótano.

En las edificaciones exentas la planta baja será la que tenga el suelo entre los 125 cm por encima o por debajo de la rasante del terreno.

c) Entreplanta. Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso.

d) Planta piso. Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

e) Atico. Es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada del plano de fachada del edificio.

f) Bajo cubierta. Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Art. 4.3.27. Altura libre y cota de planta piso.

1. Altura libre es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la planta o, si lo hubiere, del falso techo.

2. Cota de planta piso es la distancia vertical medida entre la cota de referencia de la planta baja, y la cara superior del forjado de la planta a la que se refiere la medición.

Art. 4.3.28. Sótanos.

1. La altura libre de los sótanos no será inferior a 225 cm.
2. El número total de sótanos no podrá exceder de uno.

Art. 4.3.29. Entreplantas.

1. Podrá autorizarse la construcción de entreplantas siempre que su superficie útil no exceda del 40% de la superficie útil del local a que esté adscrita y no rebase la superficie edificable.

2. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta será en todo caso superior a 250 cm. Esta distancia tendrá el valor de mínimo independiente del uso a que se destine la entreplanta.

Art. 4.3.30. Planta baja.

Salvo que las condiciones particulares de zona establezcan otros parámetros, el techo de las plantas bajas distará de la cota de referencia (punto de menos rasante de fachada) un máximo de 450 cm y contará con una altura libre mínima de 300 cm. En aplicación de estos valores y en consonancia con lo dispuesto en el artículo 4.3.26 la cara inferior del forjado de techo de la planta baja distará del punto de fachada de mayor rasante un mínimo de 250 cm.

Las citadas distancias lo son sin perjuicio de las que correspondan en función del uso al que se destine la edificación.

Art. 4.3.31. Planta piso.

La altura libre mínima de las plantas piso vendrá determinada por las Normas de Usos y las condiciones particulares de la zona o clase de suelo, y en su defecto, será como mínimo la establecida en la Normativa de Viviendas de Protección Oficial. Las plantas para servicio e instalaciones de altura inferior a doscientos diez (210) centímetros no computarán a efectos del número de plantas aunque sí a efectos de la altura máxima edificable medida en unidades métricas.

Art. 4.3.32. Aticos y plantas bajo cubierta.

1. Sólo se permitirán los áticos, cuando expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.

2. Las plantas bajo cubiertas, igualmente sólo se autorizarán donde expresamente lo permitan las condiciones particulares de zona, y sí serán habitables cuando presenten una altura libre igual o superior de doscientos veinte (220) centímetros. En este caso la superficie correspondiente computará a efectos de edificabilidad.

Art. 4.3.33. Patios.

1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.

2. Los patios pueden ser:

a) Patio de parcela: Es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:

- Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.

- Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables. Tendrán la consideración de patios viveros aquellos que reúnan las condiciones de dimensiones y accesos que se establecen en los artículos siguientes.

b) Patio abierto: Es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.

c) Patio inglés: Es el patio abierto por debajo de la rasante de la acera o terreno.

d) Patio de manzana: Es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

Art. 4.3.34. Anchura de patios.

1. Anchura de patio es la medida de la separación entre los parámetros de fachada opuestos.

2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.

3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo lo establecido en las presentes Normas para los patios de manzana.

Art. 4.3.35. Medición de la altura de los patios.

Salvo que las condiciones particulares de zona establezcan otros criterios, se considerará como altura a efectos de la medición de patios al cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada por la longitud de cada uno dividido por la longitud total del perímetro que cierra el patio. La altura de cada parámetro se medirá tomando como cota de partida la del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al patio y hasta la coronación de la edificación a la que sirve.

Art. 4.3.36. Dimensión de los patios de parcela.

1. Sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones particulares de zona de las Normas Subsidiarias las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo.

2. En viviendas unifamiliares las dimensiones de los patios se ajustarán a los siguientes parámetros:

a) La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura (H:3), con un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

b) Cuando por inexistencia o escasas dimensiones del jardín, el patio constituya el principal espacio abierto de la parcela, su superficie será igual o mayor que nueve (9) metros cuadrados.

3. En las viviendas plurifamiliares sus parámetros serán los siguientes:

a) La dimensión de los patios de parcela se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura (H) del patio, medido en la forma citada en el artículo 4.3.31.

b) El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

Uso del local	Dimensión mínima	
	En Relación con la Altura	Absoluta (m)
Patios vivideros	2/3 H	5,00
Patios de luces:		
- Si iluminan a piezas habitables excepto a cocina	H/3	3,30
- Si sólo ilumina la cocina	H/4	3,00
Patios de ventilación	H/5	2,00

c) En consideración a las dificultades que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros establecidos en el anterior apartado siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.

d) En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

e) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aun cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante, ateniéndose a lo establecido en el artículo siguiente.

Art. 4.3.37. Dimensión de los patios abiertos.

La embocadura del patio deberá tener un ancho mayor de un tercio de la altura (H:3) como mínimo de seis (6) metros. Esta dimensión mínima deberá salvarse según el sistema de medidas más desfavorable en cada caso y siempre en todos los puntos de los paramentos enfrentados.

Art. 4.3.38. Dimensión de los patios ingleses.

Los patios ingleses tendrán una anchura mínima de doscientos sesenta (260) centímetros. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

Art. 4.3.39. Cota de pavimentación.

El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del suelo de cualquiera de los locales a los que él abran huecos de luces o de ventilación.

Art. 4.3.40. Acceso a patio.

1. Los patios vivideros contarán con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras

u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza, policía y disfrute de los mismos.

2. Sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones particulares de zona, los patios de manzana deberán tener un acceso a vía pública que como mínimo tendrá un ancho de tres (3) metros, salvando las diferencias de cota que pudieran existir, en aplicación de dichas condiciones particulares.

Art. 4.3.41. Construcciones en los patios.

1. En las zonas de uso determinado residencial no se autorizará ninguna construcción de nueva planta ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas por las presentes Normas.

2. El planeamiento que desarrolle las Normas Subsidiarias podrá señalar en su ordenación la localización de edificaciones destinadas a usos dotacionales o dotaciones de los edificios en el interior de los patios de manzana. Fuera de este supuesto no cabrá la ocupación por construcciones de los patios de manzana.

Art. 4.3.42. Cubrición de patios.

Se podrán cubrir los patios de luces y ventilación con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en el veinte por ciento (20%) a la del patio. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

Art. 4.3.43. Régimen de mancomunidad de patios.

1. Los patios mancomunados son los patios de parcela comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

2. La mancomunidad deberá establecerse mediante escritura pública, y como derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, inscrita en el Registro de la Propiedad.

3. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización de la administración urbanística municipal ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

- Parques Rurales Deportivos.
- Centros de asistencia especiales.
- Centros de enseñanza de técnicas de explotación del medio.
- Instalaciones permanentes de restauración.
- Residencial ligado al entretenimiento de las obras públicas y de las infraestructuras territoriales y residencial guardería de complejos de Equipamientos y Servicios.
- Imágenes y símbolos.
- Instalaciones publicitarias.

1. Usos Prohibidos: Todos los demás.

Art. 7.3.3. Unidades de Interés Natural.

1. Se distinguen tres subzonas dentro de esta delimitación: Las riberas arboladas, los parajes de monte alto y la Cueva del Búho.

Son unidades escasas y de pequeña extensión. Constituyen testigos históricos de otros paisajes ya transformados. Su interés natural, sin ser excepcional, es de gran valor por:

- Conservarse en ellas los escasos reductos donde los árboles y matorrales autóctonos, formando un bosque denso.
- Servir de hábitat y refugio a la fauna, sobre todo de aves, micromamíferos y reptiles.
- Mejorar la biodiversidad del medio y el paisaje.
- Actuar como posible regenerador de las tierras colindantes.

- Impedir la erosión superficial del suelo.
- Su aprovechamiento e influencia sobre la humedad y las precipitaciones.

Las unidades delimitadas en el plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable. Clasificación del suelo son las que, a continuación, se relacionan.

- a) Arboledas de cauces y riberas.
 - Paraje natural de la cola del embalse Bornos.
 - Tarajales y ribera del Guadalete.
 - Tramo alto del arroyo del Alberite.
 - Cauces de cabecera del arroyo del Macharracao.
 - Tramo alto del arroyo Piloncillo.
 - Tramo alto y medio del arroyo del Serrecín.
- b) Monte alto.
 - Matrera-Pajarete (encinas, algarrobos y acebuches), a partir de la cota 450.
 - Las Muñías (dehesa de encinas y acebuches).
 - Cerro de los Regueros (encinar).
 - Cerro de la Ventolera (encinas y algarrobos).
 - Cerro del Finado (encinas y algarrobos).
- c) Cueva del Búho.

Se trata de una zona de refugio de los murciélagos cavernícolas *Rhinolophus ferrumequinum*, *Rhinolophus hipposideros*, *Rhinolophus euryale*, *Rhinolophus mehelyi*, *Miniopterus scheibersii*, *Myotis myotis* y *myotis natterei*, especies catalogadas de interés especial según el Real Decreto 439/1999 de 30 de marzo por el que se regula el Catálogo Nacional de especies amenazadas. Deberá restringirse el uso público de la misma, con el fin de preservar este hábitat de cualquier destrucción.

2. Usos Característicos.
 - Forestal.
 - Talas de conservación.

3. Usos Autorizables.
 - Obras de protección hidrológica.
 - Adecuaciones recreativas.
 - Adecuaciones naturalistas.

2. Usos Prohibidos: Todos los demás.

Art. 7.3.4. Zonas de Interés Ambiental.

1. Estas unidades se localizan en gran medida sobre suelos rocosos o litosuelos (sobre todo calizos) de la Edad Secundaria y son por este motivo inadecuados para ser cultivados. Son formaciones que tienen diverso origen (olivares abandonados, monte bajo, etc.), aunque casi todas ellas como efecto de transformaciones humanas.

Su valor ambiental es destacable por:

- Servir de hábitat y refugio a la fauna, sobre todo de aves, micromamíferos y reptiles.
- Mejorar la biodiversidad del medio y el paisaje.
- Favorecer el crecimiento de árboles y arbustos, haciendo posible su evolución hacia formaciones boscosas: Recuperación del bosque autóctono.
 - Actuar como posible regenerador de tierras colindantes.
 - Minimizar la erosión superficial del suelo.
 - Su aprovechamiento e influencia sobre la humedad y las precipitaciones.
 - Favorecer la infiltración natural de los acuíferos calizos.

Las unidades delimitadas en el plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable son las que, a continuación, se relacionan:

- Matrera-Pajarete por debajo de la cota 450 (monte bajo con acebuches).

- Cerro y Loma del Búho (monte bajo con acebuches).
- Loma de los Castillejos (monte bajo con acebuches).
- La Dehesilla (monte bajo con encinas y acebuches dispersos).

- Archidona (monte bajo).
- La Buena Suerte (monte bajo con acebuches).
- Sierra de Santa Lucía (monte bajo con acebuches).
- Los Huertos (monte bajo con acebuches).
- Cerro de los Hornos (monte bajo con acebuches).
- El Grullo (monte bajo con algunas encinas y acebuches).
- La Loma del Rosalejo (olivar-acebuchal con matorral).
- Tierras Nuevas (monte bajo con acebuches).

2. Usos Característicos.

- Agropecuario.
- Forestal.
- Talas de conservación.

3. Usos Autorizables.

- Obras de protección hidrológica.
- Adecuaciones Naturalistas.
- Adecuaciones Recreativas.
- Parque Rural Deportivo.
- Actividades vinculadas a la explotación agropecuaria.
- Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros.

- Campamentos de Turismo dando cumplimiento a lo establecido en la Norma 38 del PEPMF de la Provincia de Cádiz.

- La construcción de instalaciones hoteleras y complejos de turismo rural de nueva planta con las condiciones establecidas en estas normas.

- Usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes.

4. Usos Prohibidos: Todos los demás.

Art. 7.3.5. Zonas de Interés Agrícola y Ambiental.

1. Estas formaciones revisten un doble interés muy acentuado.

- Agrícola, por su alto rendimiento económico y empleo: En los olivares y viñedos se obtiene la materia prima que da el producto elaborado (aceite y vino), lo que supone un valor añadido y una acumulación de las tareas de trabajo; en los frutales, su producto ha sido y es de una mayor rentabilidad económica que otros usos agrarios; semejantes circunstancias rodean a la explotación de las huertas; y en las dehesas, se consigue diversificar la actividad, al tiempo que se complementan y mejoran los resultados finales de explotación económica.

- Ambiental, por su influencia positiva sobre el suelo, el clima y la fauna. La cobertura del suelo es determinante en el desarrollo de los fenómenos erosivos, de ahí que la protección de estos cultivos sea un factor de minimización de este impacto.

Los olivares que ocupan una importante extensión del término y las escasas dehesas que han sobrevivido, ejercen a través de sus árboles una influencia sobre el clima en el sentido de conservar la humedad atmosférica y mejorar la infiltración de agua de escorrentía a los acuíferos. La fauna silvestre que vive en estas formaciones se mantiene en equilibrio con la explotación del olivar y tienen importancia por la biodiversidad y funcionamiento de los ecosistemas de la zona; el abandono de los olivares puede favorecer la recuperación natural de estas tierras. En los frutales y viñedos pueden esgrimirse semejantes argumentos. En las huertas la consideración ambiental se evidencia en el mantenimiento de una agricultura tradicional y en la diversidad y alta producción de sus cultivos. Por último, las dehesas, con efectos semejantes

al olivar, pueden ser además representativas de una agricultura ecológica tanto por la posibilidad de funcionar en un ciclo productivo natural como por la diversidad y plenitud de los aprovechamientos.

2. Usos Característicos.

Los del suelo no urbanizable genérico.

3. Usos Autorizables.

- Establos, granjas avícolas y similares.
- Instalaciones provisionales para la ejecución de las obras públicas.
- Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de las obras públicas.
- Instalaciones o construcciones al servicio de las carreteras.
- Instalaciones o construcciones integrantes de las infraestructuras urbanas básicas.
- Sistemas de comunicación general.
- Obras de protección hidrológica.
- Centros de enseñanza de técnicas de explotación del medio.
- Uso residencial en cualquiera de las categorías definidas en este Título.
- Adecuaciones naturalistas.
- Adecuaciones recreativas.
- Parque Rural Deportivo.
- Instalaciones de restauración no permanentes.
- Usos turístico-recreativos en edificaciones existentes.
- La construcción de instalaciones hoteleras y complejos de turismo rural de nueva planta con las condiciones establecidas en estas normas.
- Imágenes y Símbolos.

4. Usos Prohibidos: Todos los demás.

Art. 7.3.6. Zonas de Alto Interés Agrícola.

1. Son suelos que pueden aumentar su producción con la aportación del riego, adecuado según los tipos de suelos, y que pueden ser explotados bajo una agricultura intensiva, sin dañar las variables ecológicas del medio. Por su calidad y condiciones ambientales, han sido explotados desde la Antigüedad de forma casi permanente, sirviendo como recurso productivo y económico en el sostenimiento de las poblaciones que, en diferentes períodos, han colonizado estas tierras, por lo que contienen, además, gran cantidad de restos arqueológicos. Los Llanos de Villamartín, Llanos de la Sevillana y El Serrecín, constituyen las zonas más representativas de estos suelos. Se incluye dentro de esta categoría la Zona Regable de Villamartín.

Se protegen por:

- Su topografía llana.
- Base geológica sedimentaria reciente.
- Relación con los sistemas acuíferos.
- Potencial agrícola productivo.
- Por su condición de recurso histórico-natural.
- Por su trascendencia en el paisaje.

2. Usos Característicos.

Los del suelo no urbanizable genérico.

3. Usos Autorizables.

- Establos, granjas avícolas y similares.
- Instalaciones provisionales para la ejecución de las obras públicas.
- Instalaciones o construcciones al servicio de las carreteras.
- Instalaciones o construcciones integrantes de las infraestructuras urbanas básicas.

- Sistemas de comunicación general.
- Obras de protección hidrológica.
- Centros de enseñanza de técnicas de explotación del medio.
- Uso residencial en cualquiera de las categorías definidas en este Título.
- Adecuaciones naturalistas.
- Adecuaciones recreativas.
- Parque Rural Deportivo.

Art. 7.3.7. Zonas de Interés Paisajístico.

1. Se pretenden proteger aquellos lugares que por las características de sus enclaves geográficos y las oportunidades que brindan para la creación de espacios de ocio y cultura, reúnen condiciones especiales para la observación y disfrute social del Paisaje.

Son ámbitos espaciales concretos del territorio dotados de un código de comportamiento de los ciudadanos respecto a sus usos y disfrute, así como de una organizada asistencia a su conservación y funcionamiento, incluidos dentro de zonas sometidas a otro régimen de protección.

Se delimitan en el Plano de «Ordenación del suelo no urbanizable. Clasificación del suelo» los que, a continuación, se relacionan:

- La Ahumada, en la cañada real de Cádiz a Ronda.
- Los Higueros, en la cañada de su mismo nombre.
- La Dehesilla, en la cañada real de Ubrique.
- Fuente de la Higuera en la cañada real de Espera a Montellano.

Asimismo, en el citado plano se localizan posibles enclaves para la construcción de miradores paisajísticos, desde los que sea posible divisar un paisaje singular y representativo de Villamartín:

- Los Pozuelos.
- Cerro de la Cordillera. Vista panorámica de la campiña norte, del paso del Guadalete y la cara norte del casco urbano de Villamartín.
- Cerro Campón en el camino de Villamartín a Puerto Serrano.
- Camino de Alperchite.

2. Usos Característicos, Autorizables y Prohibidos.

Serán los específicos de la zona en la que se encuentren incluidos estos enclaves. Se potenciarán los usos ligados al disfrute del medio como:

- Adecuaciones naturalistas.
- Adecuaciones recreativas.
- Parque Rural.
- Dotacional sin edificación significativa.
- En general, todas las definidas como actuaciones de carácter turístico-recreativo por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Cádiz.

Art. 7.3.8. Zonas de Protección Arqueológica.

Se han diferenciado tres tipos de zonas.

Zonas Arqueológicas, consideradas con el grado de protección máxima con el que son reconocidos los Bienes de Interés Cultural en la Ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía y su Reglamento de desarrollo. Para estas zonas mientras se resuelva su procedimiento de inscripción, se llevará a cabo la «anotación preventiva» en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Cualquier tipo de obra o movimiento de tierras que se haga en estas zonas deberá contar con la autorización de la Consejería de Cultura.

Zonas de Servidumbre Arqueológica, con el mismo grado de protección que los bienes que reciben la consideración de «inscripción específica» en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Para estas zonas mientras se resuelven los procedimientos de inscripción se llevará a cabo la anotación preventiva en dicho Catálogo. Cualquier tipo de obra o movimiento de tierra deberá notificarse al Ayuntamiento y a la Delegación Provincial de Cultura, con quince días de antelación al inicio de las obras o movimientos de tierras.

Yacimientos Arqueológicos, con el mismo grado de protección que los bienes de inscripción genérica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz y de forma específica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Villamartín. Cualquier tipo de obra o movimiento de tierra deberá notificarse al Ayuntamiento con quince días de antelación.

1. Las medidas de protección general de las Zonas de Protección Arqueológica son las que se relacionan en el Título III Capítulo 4 de las presentes Normas.

2. Las medidas de protección específicas por subzonas son las que, a continuación, se relacionan:

- Las Zonas Arqueológicas tendrán que conservarse en el estado en el que se encuentren a la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias, imposibilitándose cualquier tipo de obra o actuación que no sea promovida por la Consejería de Cultura o con la autorización de ésta.

- La realización de obras o movimientos de tierras en las Zonas de Servidumbre Arqueológica se notificará al Ayuntamiento con un mínimo de quince días de antelación, pudiendo en ese plazo el Ayuntamiento realizar catas o prospecciones arqueológicas e inspeccionar en todo momento la realización de las obras. En el caso de que estas zonas pasaran a ser inscritas en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz tendrán que cumplir lo dispuesto en la Ley 1/91 del Patrimonio Histórico de Andalucía y su Reglamento de desarrollo.

- En los Yacimientos Arqueológicos localizados en tierras de explotaciones agrarias, normalmente en las cercanías o en la base de las edificaciones actuales, cualquier tipo de obra deberá contar con los informes técnicos del Ayuntamiento y comunicarse con la anticipación de quince días, pudiendo éste supervisar en todo momento el desarrollo de las mismas. Los yacimientos localizados sobre tierras agrícolas se protegerán de todo tipo de transformación del terreno y se mantendrán con el uso y aprovechamiento que hasta la fecha venían conociendo.

3. En las Zonas Arqueológicas y de Servidumbre Arqueológica el uso característico de las mismas será el Científico. Serán usos autorizables el Agropecuario y el Divulgativo.

Art. 7.3.9. Zonas de Protección del Dominio Público.

El régimen de Protección de las Zonas de Dominio Público en el suelo no urbanizable (vías pecuarias, cauces públicos, aguas subterráneas, carreteras e infraestructuras, etc.) será el desarrollado en los Capítulos 2 y 3 del Título III de las presentes Normas.

Art. 7.3.10. Sistemas Generales en el Suelo No Urbanizable.

Los Sistemas Generales localizados en el Suelo No Urbanizable son los que, a continuación, se relacionan.

1. Sistema General de Comunicaciones.
 - Red de carreteras estatales y/o autonómicas.
 - Vías pecuarias.
2. Sistema General de Infraestructuras.
 - Redes infraestructurales.
 - Pozos de abastecimiento de La Mata, Las Colmenillas y el Búho.

- Estación Depuradora localizada al Norte del Area Polideportiva del Estadio.

3. Sistema General de Espacios Libres.

Area del antiguo vertedero. Se pretende generar en ella un Parque Rural para posibilitar el esparcimiento y recreo de la población, siendo posible la construcción de instalaciones de carácter permanente. Su implantación exigirá la formulación de un Plan Especial.

4. Sistema General de Equipamientos.

Se localiza en los terrenos de la Antigua Estación de Ferrocarril. Se pretende crear un área recreativa donde puedan desarrollarse actividades dotacionales diversas (culturales, deportivas, sociales, etc.). Asimismo se permite la implantación de actividades complementarias tales como aeródromo de ultraligeros.

Su implantación exigirá la elaboración de un Plan Especial.

Los Sistemas Generales incluidos en el Suelo No urbanizable aparecen grafiados en el plano de «Ordenación del Suelo No Urbanizable. Clasificación del suelo».

Art. 7.3.11. Asentamientos rurales.

Los asentamientos rurales son los grafiados en el Plano de «Ordenación del Suelo No Urbanizable. Clasificación del Suelo». Las condiciones que rigen en los mismos son las establecidas en el artículo 7.1.7 del presente Título.

TITULO VIII

REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Sección 1.ª Determinaciones Generales

Art. 8.1. Delimitación.

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos delimitados con tal carácter en el Plano de «Régimen de Suelo y Gestión. Clasificación de Suelo».

Art. 8.2. Delimitación de Sectores de Planeamiento.

1. La delimitación de los Sectores de Planeamiento vendrá determinada por los correspondientes Planes Parciales, en aplicación del artículo 45 del Reglamento de Planeamiento.

2. La delimitación de los diferentes Sectores de Planeamiento deberá cumplir las siguientes condiciones:

- La superficie mínima del sector será de 3 hectáreas.
- Como superficie máxima orientativa se establecen 6 hectáreas, de forma que las unidades residenciales que resulten tengan la consideración de «Unidades Elementales» en relación al establecimiento de las reservas mínimas dotacionales que se regulan en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.
- Para la fijación de los límites de los sectores se tendrán en cuenta los siguientes elementos de referencia:

Límites y accidentes naturales presentes en el territorio.
Presencia de Sistemas Generales adyacentes.
Adaptar tanto como sea posible los límites del sector a los linderos de propiedades.

- Autonomía Infraestructural de la delimitación resultante.
- Intentar obtener una forma lo más regular posible a fin de no hipotecar en exceso la ordenación del Plan Parcial.

Art. 8.3. Desarrollo del Suelo Urbanizable.

1. El Suelo Urbanizable se desarrollará mediante Planes Parciales.

2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Título II de estas Normas y al contenido del presente Título.

3. Los Planes Parciales deberán referirse a un solo Sector de suelo urbanizable, pudiendo integrar a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También podrán integrar elementos de sistemas generales exteriores al sector cuando a juicio del Excmo. Ayuntamiento concurren circunstancias urbanísticas, vinculadas al desarrollo del propio sector que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector.

4. Las Ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo expuesto en los Títulos II, IV y V de las presentes Normas y a las recomendaciones que se establecen en el presente Título.

Art. 8.4. Régimen Urbanístico de la Propiedad.

1. Las facultades del derecho de propiedad en el Suelo Urbanizable, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidas en la Ley del Suelo y las presentes Normas.

Los propietarios del Suelo Urbanizable tendrán derecho al 90% del Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto en la que están incluidos, si bien tal derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

Art. 8.5. Area de Reparto y Aprovechamiento Tipo.

1. En el Suelo Urbanizable se delimita un solo Area de Reparto en la que se incluyen, el suelo con calificación global Residencial Media Densidad, el suelo con calificación global Industrial y los sistemas generales incluidos y/o adscritos a esta clase de suelo, tal y como se especifica en el plano de «Régimen de Suelo y Gestión. Clasificación de suelo».

2. El Uso Global Residencial Media Densidad presenta la siguiente caracterización:

- Densidad: 40 viv./ha.
- Edificabilidad: 0,5 m²/m².

3. El Uso Global Industrial presenta una edificabilidad de 0,7 m²/m².

4. El uso y tipología característico del Area de Reparto es el Residencial Media Densidad.

5. El coeficiente de ponderación del Uso Global Industrial respecto al Residencial Media Densidad se fija en 0,85.

6. El aprovechamiento tipo del Area de Reparto se fija en 0,297 m² utc/m² suelo.

Art. 8.6. Obligaciones y cargas de los propietarios.

Los propietarios del Suelo Urbanizable están obligados a:

a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento:

- La superficie total urbanizada de viales, parques y jardines públicos, de las zonas deportivas, de recreo y expansión, de los centros docentes, de los servicios de interés público y social y de los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

- El 10% del aprovechamiento Tipo del Area de Reparto en la que están incluidos.

- La superficie de suelo edificable sobre la que se sitúe el exceso de aprovechamiento sobre el Tipo del Area de Reparto, cuando éste no se destine a la adjudicación de suelo para propietarios de terrenos afectados por Sistemas Generales o cuando tales adjudicaciones no absorban la totalidad del exceso.

Industria y Almacenamiento, pero sólo en la categoría de Almacenaje y Comercio mayorista.

Garajes.

Docente.

Deportivo.

Cultural.

SIPS.

Infraestructuras Urbanas Básicas.

A) CONDICIONES PARTICULARES SUBZONA T-3

Art. 9.2.61. Condiciones de parcelación.

Las parcelas incluidas en esta subzona son las expresamente grafiadas en el Plano de «Ordenación del Suelo Urbano», no permitiéndose la segregación de las mismas.

Art. 9.2.62. Condiciones de posición.

La edificación se retranqueará de los viales públicos un mínimo de 5 metros.

Con carácter general se establece una separación a linderos medianeros y a espacios libres públicos de tres metros, excepto en aquellas situaciones donde, dada donde la forma y superficie de la parcela, a juicio del Excmo Ayuntamiento, se permita adosar la edificación a alguno de ellos.

Art. 9.2.63. Condiciones de ocupación máxima.

1. Ocupación sobre rasante.

Se establece un porcentaje de ocupación máxima del 60% de la superficie de la parcela.

2. Ocupación bajo rasante.

La ocupación máxima bajo rasante coincidirá con la establecida sobre rasante.

3. Espacio libre.

El espacio libre deberá presentar ajardinamiento en al menos un 20% de su superficie, destinándose el resto a actividades complementarias a las desarrolladas en la edificación, incluyendo el aparcamiento.

Las vallas de los cerramientos serán opacas hasta una altura de 50 cm, que podrá superarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo de 2 metros. Las vallas de espacios libres traseros que no den a vía pública o espacios exteriores podrán ser opacas hasta 2 metros de altura.

Art. 9.2.64. Condiciones de forma y volumen.

Serán de aplicación las condiciones establecidas para la Subzona T-2. Para la fijación de la cota de referencia se estará a lo dispuesto en el artículo 4.3.25 para las edificaciones aisladas en parcela.

Art. 9.2.65. Condiciones de edificabilidad.

Se establece un parámetro de edificabilidad máxima de 1 m² techo/m² suelo.

Art. 9.2.66. Condiciones estéticas.

Serán de aplicación las condiciones establecidas para la Subzona T-2.

Art. 9.2.67. Condiciones de uso.

1. El uso determinado es el Terciario en sus categorías de:

- Hospedajes.
- Oficinas.
- Comercial en cualquiera de sus categorías.
- Agrupación terciaria.

2. Se permiten los siguientes usos pormenorizados.
- Talleres artesanales y pequeña industria.
 - Talleres de mantenimiento del automóvil.
 - Industria y almacenamiento, pero sólo en la categoría de almacenaje y comercio mayorista.
 - Garajes.
 - Docente.
 - Deportivo.
 - Cultural.
 - SIPS.
 - Infraestructuras Urbanas Básicas.

Sección 8.ª Condiciones Particulares de la Zona Industrial

Engloba tres sectores urbanos claramente diferenciados: El Polígono Industrial de la carretera Jerez-Ronda (que se plantea ampliar con las mismas condiciones de ordenación de lo ya ejecutado), el área de concentración de actividad productiva y almacenaje al norte del cementerio, y las grandes parcelas industriales asentadas a lo largo de la C/ La Vega.

Los dos primeros presentan unas características de implantación industrial similares, lo que se manifiesta en unas condiciones de parcelación y edificatorias que llevan asociada una tipología concreta de naves adosadas y alineadas a vial. A nivel ordenanza se enmarcan en la Subzona I-1.

Por el contrario, en el sector de la C/ La Vega se asientan las actividades industriales de mayor consumo de suelo (fábrica de hormigón,...). Se enmarca, junto con una alguna parcela aislada de la Avenida de Arcos, dentro de la Subzona I-2.

Estas condiciones particulares, junto a la propuesta de crecimiento industrial al norte de la población, pretenden consolidar estas formas de asentamiento, otorgándoles el carácter exclusivo de localización industrial dentro del modelo urbano-territorial planteado en esta Revisión de las NN.SS.

Sin embargo las Normas Subsidiarias pretenden, al tiempo, ser receptivas a las posibilidades de transformación del sector de C/ La Vega, permitiendo, mediante la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, su reconversión hacia un área de uso global residencial de media densidad, en consonancia con la colindante extensión norte del núcleo urbano. En el Capítulo V del presente Título se establecen las condiciones de desarrollo y ordenación del mismo. Se intenta, con ello, facilitar la gestión y tramitación de la posible transformación sin necesidad de redactar previamente una Modificación puntual de las Normas.

Las ordenanzas que, a continuación, se transcriben, pretenden introducir el máximo grado de flexibilidad asumiéndolo como característica consustancial de los asentamientos productivos.

A) CONDICIONES PARTICULARES DE LA SUBZONA I-1

Art. 9.2.68. Condiciones de parcelación.

1. Parcela mínima.

Las condiciones de parcela mínima son:

- Superficie mínima de parcela: 250 m².
- Frente mínimo de parcela: 10 metros.
- Fondo mínimo: 20 metros.

2. Agregación y segregación de parcelas.

Se permiten las agregaciones y segregaciones de parcelas siempre que la parcela resultante cumpla con las condiciones de parcela mínima.

Art. 9.2.69. Condiciones de posición del edificio en la parcela.

1. Con carácter general la línea de edificación se alineará al vial, y se adosará a medianerías.

2. No obstante, para parcelas de superficie superior a 2.500 m² enclavadas en el Polígono Industrial El Chaparral se permite la materialización de la edificación en posición aislada separada de todos los linderos un mínimo de 5 metros.

Art. 9.2.70. Condiciones de ocupación máxima.

1. Ocupación máxima sobre rasante.

Se establece una ocupación máxima sobre rasante del 100%.

En parcelas de superficie superior a 2.500 m² enclavadas en el Polígono Industrial El Chaparral que opten por materializar una edificación aislada, la ocupación máxima será la definida por las condiciones de separación a linderos.

Ocupación máxima bajo rasante.

Se permite introducir una planta sótano con una ocupación máxima coincidente, en cualquier caso, con la ocupación sobre rasante.

Art. 9.2.71. Condiciones de forma y volumen.

1. Altura máxima.

Se establece una altura máxima de 8 metros. Excepcionalmente y por justificadas razones técnicas podrá permitirse la aparición de un cuerpo edificado de altura máxima 28 metros en el 15% de la planta de los edificios, en el ámbito espacial del Polígono Industrial de la carretera Jerez-Ronda.

2. Entreplantas.

Se permitirá la aparición de entreplantas dentro del volumen general de la edificación que, en todo caso, no podrán presentar una altura libre inferior a 250 cm.

Art. 9.2.72. Condiciones de edificabilidad.

Se establece un parámetro de edificabilidad máxima de 1,25 m² techo/m² suelo.

Art. 9.2.73. Condiciones estéticas.

La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en el que se sitúan, especialmente en el área al norte del cementerio en posición colindante con usos residenciales. Los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.

Se prohíben los cuerpos salientes.

Las vallas de los cerramientos serán opacas hasta una altura de 50 cm, que podrá superarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo de 2 metros. Las vallas de espacios libres traseros que no den a vía pública o espacios exteriores podrán ser opacas hasta 2 metros de altura.

Art. 9.2.74. Condiciones de uso.

1. El uso determinado de la zona será el industrial en todas sus categorías y con las únicas limitaciones que se deriven del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de la Ley 7/94 de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza y sus Reglamentos y de las condiciones generales de calidad e higiene de las dotaciones y servicios, de seguridad y ambientales establecidas en estas Normas o en cualquiera otra disposición municipal, autonómica o estatal.

2. Además de los expresamente grafiados en los planos de «Ordenación del Suelo Urbano», se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Comercio, excepto en la categoría de grandes superficies comerciales.

- Oficinas, pero sólo como uso complementario de la actividad, o cuando preste un servicio directo al polígono, siempre que se justifique suficientemente esta vinculación.

- Garaje.
- Docente.
- Deportivo.
- SIPS.
- Infraestructura Urbana Básica.

B) CONDICIONES PARTICULARES SUBZONA I-2

Art. 9.2.75. Condiciones de parcelación.

1. Parcela mínima.

Se establecen las siguientes condiciones de parcela mínima.

- Superficie mínima de parcela: 2.500 m².
- Frente mínimo: 10 metros.
- Fondo mínimo: 40 metros.

2. Agregaciones y segregaciones.

Se permiten las agregaciones y segregaciones de parcela siempre que la resultante cumpla con las condiciones de parcela antes definidas.

3. La ordenación de parcelas superiores a 5.000 m² deberá realizarse mediante Estudio de Detalle, que no podrá introducir viarios en fondo de saco, siempre que se pretenda su segregación posterior. Esta segregación deberá ser objeto del correspondiente proyecto de parcelación.

Art. 9.2.76. Condiciones de posición.

Se establece una separación mínima a todos los linderos de la parcela de 5 metros.

Art. 9.2.77. Condiciones de ocupación máxima.

1. Ocupación sobre rasante.

Será la determinada por las condiciones de posición.

2. Ocupación bajo rasante.

Se permite la introducción de una planta sótano cuya ocupación máxima será el 50% de la ocupación sobre rasante.

3. Espacio libre.

En el espacio libre de la parcela deberán quedar resueltas las operaciones de carga y descarga así como una dotación mínima de aparcamientos de una plaza cada 200 m² construidos.

Art. 9.2.78. Condiciones de forma y volumen.

1. La altura máxima permitida es de 10 metros. Excepcionalmente y por justificadas razones técnicas podrá permitirse la aparición de un cuerpo edificado de altura máxima 28 metros en el 15% de la planta de los edificios.

2. Entreplantas.

Se permitirá la aparición de entreplantas dentro del volumen general de la edificación que, en todo caso, no podrán presentar una altura libre inferior a 250 cm.

Art. 9.2.79. Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad máxima asignada es de 0,75 m² techo/m² suelo.

Art. 9.2.80. Condiciones estéticas.

La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en el que se sitúan, especialmente en el área al norte del cementerio en posición colindante con usos residenciales. Los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.

Se prohíben los cuerpos salientes.

Las vallas de los cerramientos serán opacas hasta una altura de 50 cm, que podrá superarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite máximo de

2 metros. Las vallas de espacios libres traseros que no den a vía pública o espacios exteriores podrán ser opacas hasta 2 metros de altura.

Art. 9.2.81. Condiciones de uso.

Las condiciones de uso serán las establecidas en el artículo 9.2.74 para la Subzona I-1.

Art. 9.2.82. Condiciones para la transformación del Área.

Se permite la transformación del ámbito espacial de esta subzona, hacia un área de uso global residencial, siendo necesaria la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, cuyas condiciones de desarrollo y ordenación aparecen especificadas en el Capítulo 5 del presente Título.

CAPITULO 3

Actuaciones Simples en Suelo Urbano

Art. 9.3.1. Disposiciones Generales.

1. En suelo urbano se establecen una serie de actuaciones aisladas cuyas características y determinaciones a aplicar impiden su inclusión en Unidades de Ejecución.

2. Según el objetivo perseguido, las actuaciones simples en suelo urbano se dividen en:

a) Actuaciones Simples de Viario.

- Apertura de nuevos viarios.
- Correcciones de alineaciones en viario existente.

b) Actuaciones Simples en Espacios Libres.

c) Actuaciones en Infraestructuras y Servicios Urbanos.

3. La obtención de terrenos para las actuaciones simples en suelo urbano será mediante la expropiación, previa delimitación de las fincas afectadas y según el procedimiento fijado en la Ley de Expropiación Forzosa y legislación urbanística aplicable. También se podrán obtener mediante permutas de mutuo acuerdo con los propietarios y por cesión gratuita a cuenta de Unidades de Ejecución con exceso de aprovechamiento en suelo urbanizable, según dispone el artículo 200 de la legislación urbanística de aplicación en la Comunidad Autónoma Andaluza (Ley 1/97).

Cuando la superficie necesaria para la ampliación de viario o retranqueo de algunos elementos de alineaciones sea de escasa entidad, la parcela considerada para la obtención del aprovechamiento urbanístico será la total original, cediéndose la superficie necesaria para el retranqueo. Con ello se considera equitativo el reparto de cargas y beneficios.

4. A efectos expropiatorios todas las actuaciones simples se consideran declaradas de utilidad pública e interés social.

Art. 9.3.2. Actuaciones Simples de Viario.

1. En los Planos de «Ordenación del Suelo Urbano», se definen las correcciones de alineaciones encaminadas a la regularización de determinados elementos viarios. Dichas operaciones se efectuarán cuando la propiedad de los terrenos afectados pretenda materializar el derecho a edificar.

2. La operaciones de apertura, creación y reacondicionamiento de viarios en el suelo urbano aparecen expresamente grafizadas en el Plano de «Régimen de Suelo y Gestión. Clasificación de Suelo» y en los Planos de Ordenación de Suelo Urbano (escala 1/2.000).

Art. 9.3.3. Actuaciones Simples de Espacios Libres.

1. Se localizan en el Plano de «Régimen de Suelo y Gestión. Clasificación de Suelo» y en los Planos de Ordenación de Suelo Urbano (escala 1/2.000).

2. Las actuaciones de Espacios Libres consideradas corresponden a ámbitos vacíos de contenido urbano, a los que se dota de esta calificación a fin de provocar un esponjamiento de la trama urbana en la que se encuentran enclau-

vados, o bien constituyen actuaciones de borde de ciudad, que, por lo general, presentan síntomas de degradación urbana.

3. Otros Equipamientos y Espacios Libres resultan del desarrollo de las diferentes Unidades de Ejecución delimitadas en Suelo Urbano.

Art. 9.3.4. Actuaciones en infraestructuras y servicios urbanos.

1. Se detectan ámbitos de suelo urbano con graves carencias infraestructurales. La escala de las actuaciones ha aconsejado su inclusión en Áreas de Ordenación Diferida a desarrollar mediante Planes Especiales de Mejora Urbana, tal y como se especifica en el Capítulo 5 del presente Título.

2. Asimismo existen parcelas que dan frente a vías y/o espacios públicos que presentan carencias infraestructurales en relación a las Normas Generales de Urbanización que se desarrollan en el Título II de las presentes Normas, considerando por tanto que no tienen adquirida la condición de solar definida en los artículos 4.2.2 y 4.2.6 de las mismas.

Los propietarios de estas parcelas deberán sufragar los costes de urbanización necesarios para que las mismas adquieran la condición de solar, como paso previo a poder materializar el derecho a edificar.

CAPITULO 4

Condiciones Particulares de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano

Art. 9.4.1. Disposiciones Generales.

1. Las Unidades de Ejecución son las que aparecen delimitadas en el Plano de «Régimen de Suelo y Gestión. Clasificación de Suelo». Corresponden todas ellas con suelos sobre los que existe Convenio Urbanístico suscrito entre la propiedad y el Excmo. Ayuntamiento de Villamartín.

2. No podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación del uso de las mismas o demolición de las construcciones, hasta tanto no esté aprobado el instrumento de planeamiento, gestión o ejecución más específico establecido para cada Unidad de Ejecución.

Art. 9.4.2. Determinaciones Particulares.

1. Cada una de las Unidades de Ejecución tiene establecidas sus condiciones de desarrollo y ordenación en su ficha correspondiente.

2. Mediante Estudios de Detalle se podrán establecer, reajustar y adaptar las alineaciones definidas en las Normas Subsidiarias, siempre que no se reduzcan las superficies de cesión ni las secciones de los viarios. En el caso de que se respete la ordenación propuesta no será necesaria la redacción de Estudios de Detalle.

3. En cuanto a las condiciones de edificación y urbanización se estará a lo dispuesto en las presentes Normas. No obstante, en la ficha de la Unidad de Ejecución se podrán establecer condiciones particulares de parcelación, edificación y uso.

4. En los suelos residenciales, resultantes de la ordenación de cada una de las unidades de ejecución, calificados como «Residencial Zona de Extensión», siempre que se planteen Actuaciones Unitarias en Manzanas mediante Estudios de Detalle y/o Proyecto de Edificación se permite un retranqueo máximo de 5 metros de la línea de fachada respecto de la alineación a vial o espacio público. Esta determinación podrá verse alterada en las condiciones de edificación de la fichas de cada una de las Unidades de Ejecución.

5. Los Convenios Urbanísticos existentes se han recogido delimitados en las Unidades de Ejecución, respetando inte-

gramente las condiciones de los compromisos adquiridos, materializándose en las condiciones de ordenación expuestas para cada una de ellas.

6. El aprovechamiento de cada Unidad de Ejecución se ha calculado dividiendo la superficie edificable lucrativa total (incluyendo la de dotaciones privadas) homogeneizada (optando por el valor unidad para todos los usos y tipologías) por la superficie total de la Unidad de Ejecución, excluyendo, en su caso, los terrenos de dotaciones públicas de carácter general y local ya existentes. Todo ello en aplicación de la Disposición Adicional Primera de la Ley 1/97 de la Comunidad Autónoma Andaluza.

7. Los terrenos afectos a dotaciones públicas incluidos en Unidades de Ejecución serán de cesión obligatoria y gratuita, así como los aprovechamientos correspondientes a los excesos de aprovechamiento.

8. En relación al régimen de suelo urbano en Unidades de Ejecución se estará a lo dispuesto en el artículo 9.1.2.

Art. 9.4.3. Alcance de las determinaciones establecidas en las fichas de las Unidades de Ejecución.

El alcance es el que, a continuación, se especifica:

a) La superficie bruta de la Unidad tiene carácter estimativo pudiendo alterarse por exceso o defecto en una cuantía inferior al 10% de la superficie delimitada, a fin de ajustarse a los límites de propiedad. En estos casos la superficie indicada en la ficha podrá sustituirse por la resultante de una medición más fiable.

b) La superficie edificable lucrativa máxima podrá ser alterada en función de los cambios de delimitación antes expuestos, así como la superficie de las parcelas lucrativas resultantes.

c) El número de viviendas y la densidad bruta se entienden aproximados, calculados en función de las condiciones mínimas de parcelación de la ordenanza a aplicar, en algunos casos, o aplicando una relación de 110 m² construidos/vivienda en otros, excepto en aquellos donde el número máximo de viviendas forme parte de los compromisos adquiridos en el Convenio Urbanístico correspondiente.

d) Las cesiones señaladas como mínimas en la respectiva ficha tienen carácter obligatorio y gratuito, libre de cargas.

e) Son cargas de urbanización inherentes a la Unidad de Ejecución la totalidad de los espacios públicos que se dispongan, según los costes y acabados que establezca el Ayuntamiento y, como mínimo, dando cumplimiento a las Normas de Urbanización que se establecen en las presentes Normas, así como las conexiones precisas hasta las redes generales de todo tipo, aun cuando deban discurrir por suelos exteriores al ámbito de la Unidad de Ejecución.

Art. 9.4.4. Fichas de las Unidades de Ejecución.

A continuación se recogen las fichas correspondientes a cada una de las Unidades de Ejecución. Las determinaciones indicadas, se completan con las ordenanzas a aplicar en cada caso.

Cádiz, 13 de julio de 2004.- El Delegado, Pablo Lorenzo Rubio.

RESOLUCION de 19 de abril de 2005, de la Delegación Provincial de Granada, por la que se somete a información pública expediente de expropiación forzosa de terrenos con motivo de la ejecución de la obra del proyecto de clave: 2-GR-1386-0.0-0.0-PC. «Acondicionamiento de la carretera A-348. Tramo: Torvizcón-Cádir. P.k. 37+500 al 49+500». Términos municipales de Almegíjar, Cástaras y Lobras.

Con fecha 3 de noviembre de 2004, se aprobó el proyecto de referencia, ordenándose, por la Dirección General de Carre-