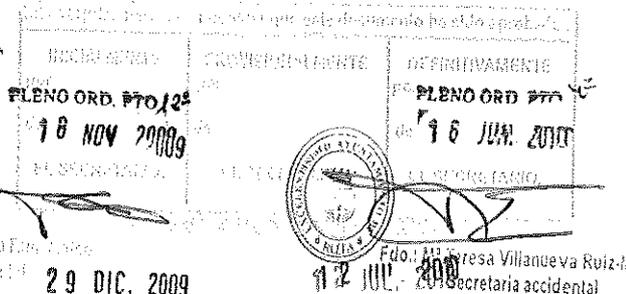
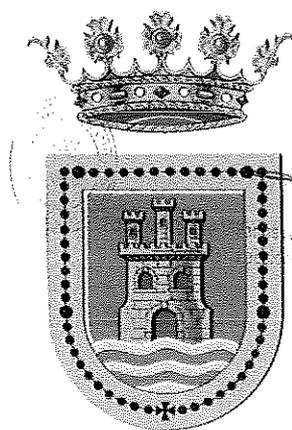


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ROTA -OFICINA TÉCNICA-



INNOVACIÓN - MODIFICACIÓN PLAN GENERAL MUNICIPAL ROTA

ORDENANZA DE EDIFICACIÓN INDUSTRIAL (OCUPACIÓN)

JULIO 2009

Arquitecto Municipal:
D. Francisco Sesé González

INNOVACIÓN – MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

**ORDENANZA DE EDIFICACIÓN INDUSTRIAL
(OCUPACIÓN)**

ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN

El planeamiento urbanístico actualmente vigente en Rota es el Plan General Municipal de Rota, aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 1 de diciembre 1994, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 19 de diciembre de 1995, y adaptado parcialmente a la LOUA por acuerdo de Pleno de fecha 18 de marzo de 2009 (pendiente de publicación).

El actual Polígono Industrial de Rota es el fruto de dos importantes actuaciones Municipales.

La primera fase se desarrolló entre los años 80 y 84, actuándose por expropiación, de modo que el Ayuntamiento, una vez urbanizado el Polígono, enajenó solares para edificar naves.

Se crearon dos tipos de parcelas; unas “grandes”, ubicadas en la manzana que da frente a la Avda. de la Libertad (cinco parcelas) y otras pequeñas (76 parcelas), que entonces se conocieron como tipología de “industria nido”. Se trataba de parcelas previstas para construir naves adosadas, y con una superficie media de 664 m², y venían obligadas a dejar libre de edificación una franja de 9 metros en su parte trasera, destinado a patio. Igualmente se destinaron a uso comercial dos parcelas de 420 m y 484 m.

En el Plan General del año 1.986, estando ya la mayoría de las naves en pleno proceso de construcción, se recogió la zona industrial con dos categorías distintas, respondiendo a la realidad aludida:

Las parcelas “grandes” con superficie mínima de 1.000 m² y una ocupación del 50%, y las parcelas destinadas a industria “nido” con una superficie mínima de 500 m² y una ocupación máxima del 75%, parámetros que venían a coincidir con la situación existente.

En este Plan del 86, se delimitó lo que sería la 2ª Fase de la Zona Industrial, clasificándose el suelo como urbanizable programado, y conformando el Sector PP-3.

El Plan Parcial del PP-3 fue redactado por la Empresa Pública del Suelo de Andalucía (que lo encargó al Arquitecto D. Diego Carmona) previa firma del convenio entre esta Empresa Pública y el Ilmo. Ayuntamiento de Rota.

La gestión y desarrollo del sector llevó a cabo por el sistema de expropiación, tal y como estaba dispuesto en el Plan General. La tramitación y aprobaciones del sector se resume como sigue:



AYUNTAMIENTO DE ROTA

AYUNTAMIENTO DE ROTA
PLENO ORD. PTO. 12ª
18 NOV. 2009

AYUNTAMIENTO DE ROTA
PLENO ORD. PTO. 12ª
16 JUN. 2010

AYUNTAMIENTO DE ROTA
Fdo. M^a Teresa Villanueva Ruiz-Ma
12 JUL. 2010 secretaria accidental

Plan Parcial:

Aprobación inicial: Pleno 29 de Mayo de 1989.
Aprobación Provisional: Pleno 21 de julio de 1989.

Aprobación de Variaciones: Pleno 1 de Abril de 1992.

Texto Refundido visto por la C.P.U.: 17 de Diciembre de 1992.

Expropiación:

Iniciar expediente de expropiación, aprobación de la relación de propietarios y superficies: Pleno 30 de Agosto de 1990.

Aprobación definitiva del ámbito territorial, estimación, alegaciones, aprobación definitiva de la relación de propietarios de bienes y titulares de derecho y aplicación de procedimiento de tasación conjunta: Pleno 12 de Diciembre de 1991.

Proyecto de Urbanización:

Aprobación inicial: Pleno 15 de Marzo de 1993.
Aprobación definitiva: Pleno 23 de noviembre de 1993.

El Polígono completo, es decir, parcelas y urbanización pasaron a ser de propiedad Municipal el 2 de Julio de 1996, tras firmarse un expediente de permuta entre la Empresa Pública del Suelo de Andalucía y este Ayuntamiento.

Dada la forma irregular de muchas de las parcelas edificables resultantes del Plan Parcial, el Ayuntamiento encargó al Arquitecto D. Francisco del Olmo la redacción de un Estudio de Detalle, con el objeto de la fijación de alineaciones homogéneas y regularizar la parcelación resultante.

Este Estudio de Detalle fue aprobado inicialmente en el Pleno de fecha 8 de marzo de 1996, y definitivamente en fecha 13 de junio de 1996.

El Ayuntamiento sacó todas las parcelas a subasta en Febrero de 1997, de modo que tras la subasta, únicamente estaban enajenadas a particulares 8 parcelas, todas ellas situadas en las manzanas 5 y 6, es decir, las que dan frente a la Avda. de la Libertad.

Ante la dificultad comprobada de enajenar las parcelas de las manzanas 4 y 8, la Delegación de Urbanismo propuso a este Arquitecto, el Estudio de una nueva parcelación que definiera parcelas más pequeñas, cuya adquisición fuese más asequible a la pequeña y mediana empresa.

Se realizaron a este efecto dos estudios, uno sin abrir nuevas calles y otro creando una calle de nuevo trazado en cada manzana, acompañados de una estimación de coste y un informe donde se hizo constar la necesidad de modificar el planeamiento vigente previamente a la subsanación de cualquiera de las alternativas previstas.



AYUNTAMIENTO DE ROTA

PLENO ORD. PTO-12
18 NOV. 2009

PLENO ORD. PTO
46 JUN. 2010

A la vista de estas propuestas, la Comisión de Gobierno en fecha 22 de junio de 1.997, informó favorablemente la propuesta presentada que incluía la apertura de nuevas calles, encargando al Arquitecto D. Francisco del Olmo la modificación de Planeamiento necesaria.

En diciembre del 97, esta Oficina Técnica, redactó el Proyecto de Urbanización de nuevas calles en las manzanas 4 y 8 del PP-3; en la Memoria de este Proyecto se deja constancia de que la ejecución de las obras en él definidas, requería la aprobación de las modificaciones de planeamiento necesarias.

Con fecha 2 febrero 98, la Delegación de Urbanismo encargó a este Arquitecto Municipal la redacción de las modificaciones del Planeamiento precisas para poder ejecutar la urbanización proyectada.

Como quiera que la propuesta de Ordenación informada favorablemente por la Comisión de Gobierno (22 Junio 97), conllevaba la definición de parcelas inferiores a la mínima exigida por la Ordenanza de la Zona Industrial del Plan General vigente, así como la eliminación del límite máximo de ocupación permitido, se hacía necesaria, independiente de la modificación correspondiente del Planeamiento Parcial, la Modificación Puntual del Planeamiento General.

El Arquitecto que suscribe redactó en febrero 98, tanto la Modificación Puntual del Plan General relativa a la Ordenanza de Edificación Industrial, como un nuevo Estudio de Detalle y Parcelación de las manzanas 4 y 8 del Sector PP-3.

La Modificación Puntual de la Ordenanza fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en 9 Septiembre 98, y el Estudio de Detalle y Parcelación obtuvo aprobación definitiva por el Ayuntamiento Pleno en 26 Noviembre 98.

De este modo se creó una nueva subzona industrial especial, que permitía una parcela mínima de 200 m², y una ocupación del 100%, consiguiéndose el fin pretendido por el Ayuntamiento, que no era otro que facilitar el acceso a una nave a pequeñas y medianas empresas cuya capacidad económica no les permitía acceder a naves de más de 500 m².

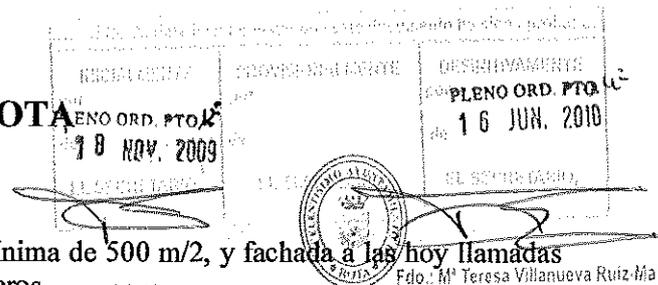
El Ayuntamiento optó por construir las naves a través de concurso de proyecto y ejecución, resultando adjudicataria la Empresa JOCA, de modo que en el 1.999 se enajenaron las naves construidas, demostrándose que, efectivamente existía en la población demanda suficiente de naves de estas dimensiones.

Tras las actuaciones urbanísticas referidas, en la actualidad nos encontramos con tres situaciones distintas en la zona industrial:

Las naves ubicadas en las manzanas que dan frente a la Avenida de la Libertad, de un tamaño mayor, y cuya situación en la parcela está regulada por las alineaciones marcadas en la Avenida, que obligan a guardar un retranqueo a la misma.

Las naves de la zona industrial especial, con una parcela mínima de 200 m², y ocupación permitida del 100% de la parcela, que fueron edificadas por el Ayuntamiento y posteriormente enajenadas.

AYUNTAMIENTO DE ROTA



El resto de las naves, con parcela mínima de 500 m², y fachada a las hoy llamadas calles Canteros, Pintores, Carpinteros y Herreros.

Estas naves, tenían limitada su ocupación al 75% del solar, por lo que estaban obligadas a disponer, en su parte trasera, un amplio patio, con una superficie media de 150 m²; y esos patios, por su situación, y su obligación a mantenerse libres de edificación, en la práctica se vieron abocados a destinarse al único uso posible, almacenamiento al aire libre de materiales, lo que deriva, consiguientemente en el deterioro que la intemperie produce en el producto almacenado. Esta situación ha derivado en que la práctica totalidad de estos patios han sido objeto de cubriciones, ya fuesen parciales o incluso totales, lo que provoca que las naves, al no cumplir las condiciones de ocupación marcadas por las normas urbanísticas, se encuentran en situación legal de "fuera de ordenación tipo D" (Artículo 70 NNUU), de modo que por aplicación de la Normativa (Artº. 162 NNUU), no pueden llevarse a cabo obras de ampliación.

Esta situación supone, por ejemplo, que un propietario desea solicitar licencia para ejecutar una entreplanta en su nave, para la que cuenta con edificabilidad suficiente, el Ayuntamiento, dada la situación de fuera de ordenación, deba denegarle la licencia, por no cumplir la nave los parámetros de ocupación de la zona industrial.

Entendiendo el Ayuntamiento que los patios son de escasa o nula utilidad, y que por contra, la limitación en la ocupación supone una seria cortapisa a la iniciativa y al desarrollo industrial de la pequeña y mediana empresa de la localidad, decide encargar a la Oficina Técnica la eliminación del límite máximo de ocupación permitido por la Normativa de zona industrial, para lo que se hace necesaria, la Innovación-Modificación del Plan General que ahora se redacta.

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de la Innovación-Modificación es exclusivamente eliminar el parámetro de limitación de la ocupación máxima en la Ordenanza de zona industrial, liberando la ocupación en parcela, y permitiendo por tanto, que la ocupación pueda llegar hasta el 100%, tal como ya se hizo para la subzona industrial especial en la Modificación Puntual del Plan General Municipal de Rota: Ordenanza de Edificación Industrial, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión de 9 de septiembre de 1998.

No se modifica ningún otro parámetro urbanístico, manteniéndose las determinaciones que sobre edificabilidad, altura de la edificación o parcela mínima quedan establecidas en las Ordenanzas vigentes.

DOCUMENTACIÓN AFECTADA POR LA INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN PUNTUAL

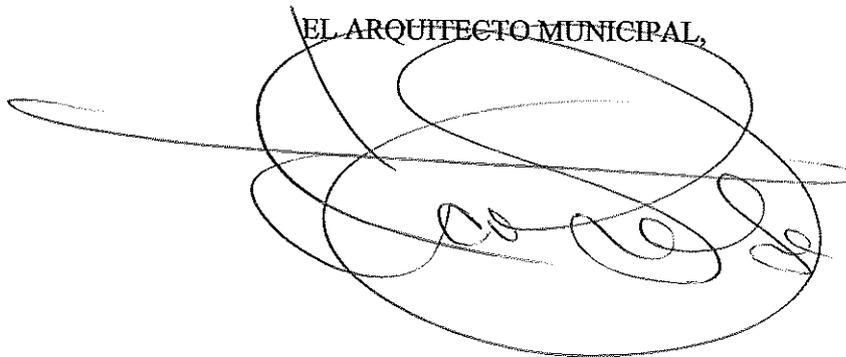
La presente Innovación-Modificación Puntual no afecta a ninguno de los siguientes documentos de Planeamiento General en vigor:

- Síntesis de la información.
- Memoria Justificativa.
- Catálogo.
- Fichas de Planeamiento.
- Planos.

Única y exclusivamente, afecta a la redacción de parte del Capítulo 5 del Título X, que define las condiciones particulares de la zona de la Zona de Edificación Industrial, y en concreto, **se modifican únicamente el Art. 307 – Posición de la edificación en la parcela, anulando los apartados que se refieren al retranqueo de la edificación del lindero testero, y el Art. 308 en su apartado 1 – Ocupación de la parcela, de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.**

Se transcribe a continuación el Texto del Art. 307 que se modifica, tanto en su Texto Actual, como en su nuevo Texto Modificado.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL,



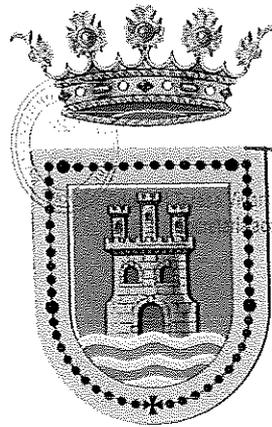
REGISTRO DE PLANO PLENO ORD. PTO. 18 NOV. 2009	REGISTRO DE PLANO PLENO ORD. PTO. 16 JUN. 2010
---	---



29 DIC. 2009

Fdo.: M^a Teresa Villanueva Ruiz-Mateos
12 JUL. 2010 Secretaria accidental

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ROTA -OFICINA TÉCNICA-



DEFINITIVAMENTE	PROVINCIALMENTE	DEFINITIVAMENTE
PLENO ORD. PTO. 4	PLENO ORD. PTO. 4	PLENO ORD. PTO. 4
18 NOV. 2009		16 JUN. 2010
Fdo: M ^a Teresa Villanueva Ruiz-Mateo Secretaría accidental		Fdo: M ^a Teresa Villanueva Ruiz-Mateo Secretaría accidental
29 DIC. 2009		12 JUL. 2010

INNOVACIÓN - MODIFICACIÓN PLAN GENERAL MUNICIPAL ROTA

ORDENANZA DE EDIFICACIÓN INDUSTRIAL (OCUPACIÓN)

TEXTO ACTUAL

JULIO 2009

Arquitecto Municipal:
D. Francisco Sesé González



TEXTO ACTUAL DE LOS ARTºs. 307 Y 308

Fdo.: M^a Teresa Vitanueva Ruiz Mateos
12 JUL. 2010
etaria accidental

TITULO X. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE SUELO URBANO.

CAPITULO 5. ORDENANZA INDUSTRIAL.

Artículo 307.- Posición de la edificación en la parcela.-

1.- La edificación se separará de los linderos:

- **LINDERO FRONTAL:** La línea frontal de la edificación coincidiera con la alineación oficial exterior. La edificación a fachada se tratará adecuadamente en su forma y aspecto para asegurar su integración en el ambiente urbano.
- **LINDEROS LATERALES:** Las líneas laterales de edificación correspondientes al cuerpo de fachada, con profundidad mínima de cinco metros (5), se adosaran a los linderos laterales pudiéndose retranquearse el resto de la edificación.
- **TESTERO:** La línea posterior de la edificación deberá retranquearse del lindero testero una distancia igual o superior a la mitad de la altura de coronación de la edificación, con un mínimo de cinco (5) metros.

2.- Cuando la edificación tenga diferentes alturas, cada cuerpo de edificación deberá respetar sus propias condiciones de separación.

Artículo 308.- Aprovechamiento Urbanístico.-

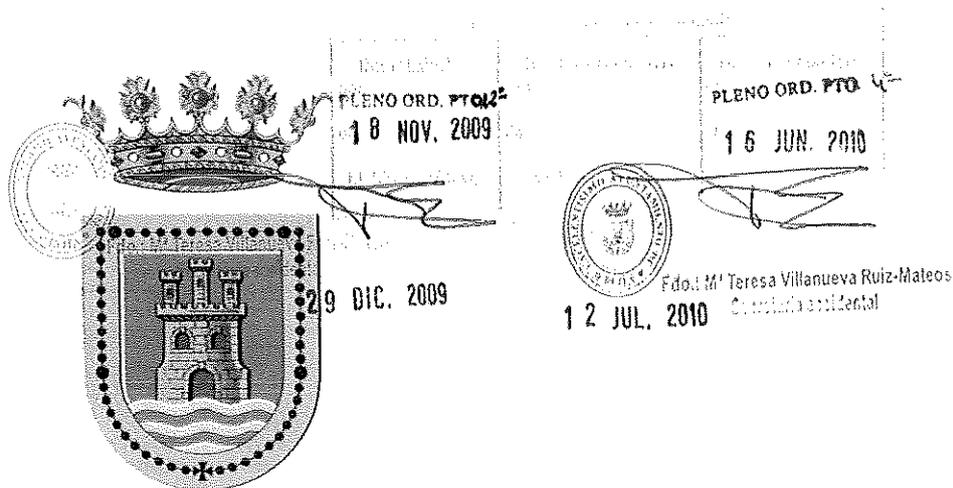
1.- **OCUPACIÓN DE LA PARCELA.-** La ocupación máxima de la parcela se fija en el setenta y cinco por ciento (75%). Esta limitación afectada tanto a las plantas sobre bajo rasante.

2.- **COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.-** El coeficiente de edificabilidad neta máximo de la parcela se fija en uno con cincuenta metro cuadrado por metro cuadrado de parcela (1,50 m²/m²). En el cómputo de la superficie edificada no se incluye los sótanos o semisótanos. Se considera planta baja, y por tanto computable su superficie edificada, la planta de semisótano cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura superior a uno con veinte (1,20) metros desde la rasante de la acera en el punto medio de la fachada de la parcela.

3.- **ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.-** La altura máxima de la edificación expresada en número de plantas es de dos (2), baja más una. La altura máxima de la edificación será de diez (10) metros, pudiendo permitirse, excepcionalmente y por justificadas razones técnicas derivadas de las características de la instalación industrial, una altura máxima de hasta veinticinco (25) metros en el quince por ciento (15%) de la planta de la edificación.

4.- **APROVECHAMIENTO TIPO.-** El aprovechamiento tipo, referido al uso característico de "Industrial", de uno con cincuenta (1,50).

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ROTA -OFICINA TÉCNICA-



INNOVACIÓN - MODIFICACIÓN PLAN GENERAL MUNICIPAL ROTA

ORDENANZA DE EDIFICACIÓN INDUSTRIAL (OCUPACIÓN)

TEXTO MODIFICADO

JULIO 2009

Arquitecto Municipal:
D. Francisco Sesé González

AYUNTAMIENTO DE ROTA

TEXTO MODIFICADO DE LOS ARTºs. 307 Y 308

TITULO X. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE SUELO URBANO.

CAPITULO 5. ORDENANZA INDUSTRIAL.

Artículo 307.- Posición de la edificación en la parcela.-

1.- La edificación se separará de los linderos:

- **LINDERO FRONTAL:** La línea frontal de la edificación coincidiera con la alineación oficial exterior. La edificación a fachada se tratará adecuadamente en su forma y aspecto para asegurar su integración en el ambiente urbano.
- **LINDEROS LATERALES:** Las líneas laterales de edificación correspondientes al cuerpo de fachada, con profundidad mínima de cinco metros (5), se adosaran a los linderos laterales pudiéndose retranquearse el resto de la edificación.

Artículo 308.- Aprovechamiento urbanístico.-

1.- **OCUPACIÓN DE LA PARCELA.** La ocupación en la parcela será libre, a excepción de las parcelas incluidas en las manzanas que dan frente a la Avda. de la Libertad, que deberán ajustarse a las alineaciones actuales. Caso de disponerse patios, su dimensión mínima será de 3x3 metros.

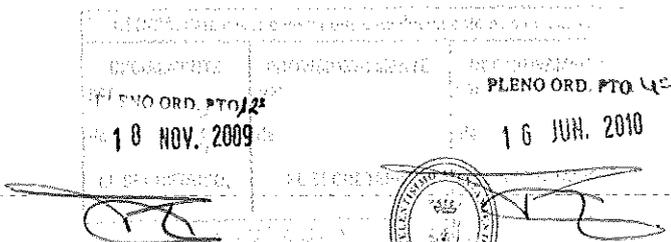
2.- **COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.-** El coeficiente de edificabilidad neta máximo de la parcela se fija en uno con cincuenta metro cuadrado por metro cuadrado de parcela (1,50 m²/m²). En el cómputo de la superficie edificada no se incluye los sótanos o semisótanos. Se considera planta baja, y por tanto computable su superficie edificada, la planta de semisótano cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura superior a uno con veinte (1,20) metros desde la rasante de la acera en el punto medio de la fachada de la parcela.

3.- **ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.** La altura máxima de la edificación expresada en número de plantas es de dos (2), baja más una. La altura máxima de la edificación será de diez (10) metros, pudiendo permitirse, excepcionalmente y por justificadas razones técnicas derivadas de las características de la instalación industrial, una altura máxima de hasta veinticinco (25) metros en el quince por ciento (15%) de la planta de la edificación.

4.- **APROVECHAMIENTO TIPO.** El aprovechamiento tipo, referido al uso característico de "Industrial", de uno con cincuenta (1,50).

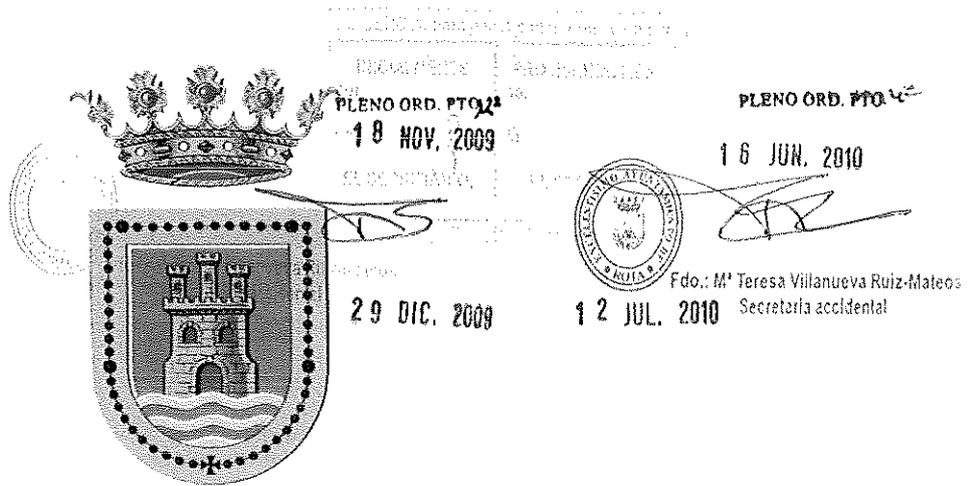


Edo. M^a Teresa Villanueva Ruiz-Mateos
Secretaria accidental
29 DIC. 2009



Edo. M^a Teresa Villanueva Ruiz-Mateos
Secretaria accidental
12 JUL. 2010

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ROTA -OFICINA TÉCNICA-



INNOVACIÓN - MODIFICACIÓN PLAN GENERAL MUNICIPAL ROTA

ORDENANZA DE EDIFICACIÓN INDUSTRIAL (OCUPACIÓN)

ANEXO PLANO RECOPIULATORIO

JULIO 2009

Arquitecto Municipal:
D. Francisco Sesé González

AYUNTAMIENTO DE ROTA

ANEXO PLANO RECOPILATORIO

Dado el número de documentos aprobados durante los últimos 28 años que afectan a determinaciones de usos y alineaciones, tanto de la zona industrial, como del suelo resultante de la antigua UA-45, como de los terrenos que hoy conforman el Centro Comercial y del Ocio "Portalejo", sobre suelos provenientes del desarrollo del Sector PP-1, se adjunta en Anexo un plano recopilatorio de las determinaciones resultantes de toda la documentación existente, meramente a título informativo, y con la única finalidad de reunir en un solo plano la documentación tan dispar existente.



Fdo.: M^a Teresa Villanueva Ruiz-Mateos
Secretaría occidental
29 Dic. 2009



Fdo.: M^a Teresa Villanueva Ruiz-Mateos
Secretaría occidental
12 JUL. 2010



DOCUMENTACIÓN ANALIZADA

PLANEAMIENTO GENERAL

29 DIC. 2009

12 JUL. 2010

- Plan General 1.986 (BOP 17 julio 1.986)
- Plan General 1.995 (BOP 19 diciembre 1.995)
- Modificación Puntual Plan General Municipal
Ordenanza de Edificación Industrial
Aprobación Definitiva Ayuntamiento Pleno 9 Septiembre 1.998

SECTOR PP-3

- Plan Parcial Sector PP-3
Aprobación Definitiva C.P.U. 29 de Junio 92
Texto Refundido C.P.U. 17 Diciembre 92
- Estudio de Detalle del Sector PP-3 para su adaptación a la Revisión del P.G.O.U.
y Proyecto de Parcelación
Aprobación Definitiva Pleno 13 de Junio 1.996
- Modificación Puntual Plan Parcial PP-3
Aprobación Definitiva Pleno 9 de Septiembre 1.998
- Estudio de Detalle y Parcelación manzanas 4 y 8 del Sector PP-3

Aprobación Definitiva Pleno 26 de Noviembre 1.998

SECTOR PP-1

- Plan Parcial Sector PP-1
Aprobación Definitiva C.P.U. 4 de Octubre 90 (B.O.P. 10 Noviembre 90)
Texto Refundido C.P.U. 15 de Enero 1.991
- Prúnera Modificación Plan Parcial Sector PP-1
Aprobación Definitiva C.P.O.T.U. 17 de Mayo 95 (B.O.P. 5 Diciembre 95)
- Segunda Modificación Plan Parcial Sector PP-1
Aprobación Definitiva Ayuntamiento Pleno 1.997 (B.O.P. 26 de Marzo 97)
- Estudio de Detalle (Ferragut) Parcela nº. 6 del PP-1

Aprobación Definitiva Ayuntamiento Pleno 18 de Julio 97

AYUNTAMIENTO DE ROTA

- Parque Comercial y de Ocio "Portalejo"
- Mesa de Contratación para la "concesión del uso privativo de parcela de dominio público municipal, para la construcción y posterior explotación de un Parque Comercial y de Ocio", firmándose la correspondiente Acta en fecha 10 Febrero 99.
- Contrato administrativo que ha de regular la concesión del uso administrativo ... suscritos por las partes (Ayuntamiento de Rota y SAFIN), con fecha 11 Mayo 99.
- Acuerdo adoptado por el Ilmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 8 Junio 2000, por el que se aprobaron como compatibles una serie de usos específicos solicitados por le concesionario.
- Acuerdo adoptado por el Ilmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 9 de Octubre 2000, por el que se aprobó la propuesta de ordenación y asignación concreta de usos, presentada por COMERCIA, S.L..

UA. 45 (DEL PG.O.U. 86)

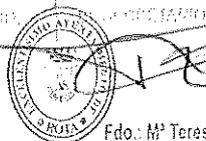
- Proyecto de Reparcelación UA-45
Aprobación Definitiva Ayuntamiento Pleno 15 de Noviembre 1.988
- Estudio de Detalle (DIA) de parcela sita en esquina Avda. Libertad y calle Herreros.
Aprobación Definitiva Ayuntamiento Pleno 5 de Marzo 1.999

EL ARQUITECTO MUNICIPAL,



PLENO ORD. PTO. 115
18 NOV. 2009

PLENO ORD. PTO. 42
16 JUN. 2010



Secretaría accidental

Fdo.: M^o Teresa Villanueva Ruiz-Mateos
12-JUL-2010 Secretaría accidental

29 DIC. 2009

PLANOS

