

ÍNDICE

0. **INTRODUCCIÓN**
1. **MEMORIA**
2. **OBJETO**
3. **DETERMINACIONES**
4. **ORDENANZAS**
5. **ENTRADA EN VIGOR**
6. **PLANOS DE ORDENACIÓN**

0. INTRODUCCIÓN

El PGOU vigente en el municipio de Rota fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz en fecha de 1 de Diciembre de 1.994 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha de 19 de diciembre de 1.995.

El citado instrumento de planeamiento general clasifica como Suelo Urbano el solar objeto de esta modificación, y le asigna el uso residencial en la tipología de "Edificación Tradicional-2", según lo establecido en el plano número 4, hoja D-3, relativo a la calificación y usos del centro urbano, del propio Texto Refundido del Plan General Municipal vigente (véase el anexo 1 donde se acompaña el citado plano). El citado solar es de forma rectangular y tiene una superficie de suelo de 1.404,88 m². En el citado solar existen en la actualidad seis bloques adosados en dos grupos de tres y separados por un patio interior. Un grupo tiene su fachada a la calle Sagrado Corazón de Jesús en los números 49, 51 y 53 y el otro grupo a la calle Federico García Lorca en los números 50, 52 y 54. Se adjunta como anexo número 2, plano de la edificación existente, estudio fotográfico y situación. Hay que hacer constar aquí, que las viviendas situadas en el citado solar han sido utilizadas históricamente para dar hospedaje a los profesores de los colegios públicos de la localidad, si bien las viviendas construidas sobre el mismo son de propiedad municipal. De los seis bloques cinco disponen de tres plantas (B+II) y seis viviendas cada una de ellas, y un bloque dispone de dos plantas con cuatro viviendas por cada una de ellas, lo que supone un total de 34 viviendas. El solar objeto de la presente modificación junto con todas las construcciones existentes en él y descritas anteriormente se encuentran en una situación urbanística de "fuera de ordenación".

Existe en la localidad una elevadísima demanda de viviendas de protección pública, esto hace que el Ayuntamiento plantee la construcción de viviendas de protección pública en este solar.

Con el objeto de dar cabida a mayor número de viviendas de protección pública y de conservar la tipología de viviendas existente en la zona desde hace más de 45 años, se propone, el mantenimiento de la tipología edificatoria existente en la actualidad (aunque fuera de ordenación), es decir, Edificación Tradicional-3, en vez de la Tradicional-2 que es la vigente actualmente en el Plan General. Eso sí, con la circunstancia de que esta nueva tipología que se propone será destinada íntegramente a la construcción de viviendas de protección pública.

1. MEMORIA

Por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Rota como propietario del solar ubicado entre los números 49, 51 y 53 de la calle Sagrado Corazón de Jesús y 50, 52 y 54 de la calle Federico García Lorca, se formula la siguiente innovación-modificación de dicho PGOU, conforme a lo previsto en el artículo 36 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, LOUA), y el artículo 4 de las Ordenanzas reguladoras del Plan General de Ordenación Municipal de Rota relativo a la modificación del Plan.

El objeto de la presente modificación es la construcción de viviendas de protección pública. La gran demanda de viviendas de protección pública que existe en la localidad, en la actualidad en proceso de ser cubierta, es la razón por la que el Ayuntamiento plantea la construcción de estas viviendas protegidas en el solar vacante anteriormente mencionado.

En este punto hay que hacer mención a que esta modificación que se lleva a cabo no afecta a ninguna de las determinaciones de ordenación estructural que se mencionan en el artículo 10.1 A) de la LOUA. En este sentido, hay que decir que el solar que estamos tratando está contenido dentro del suelo urbano consolidado y no forma parte de ninguna unidad de ejecución, y por tanto fuera de la actuación sistemática. Además, los parámetros urbanísticos que se le van a aplicar a este solar son los establecidos para la zona donde se ubica éste en cuanto al uso residencial tradicional, no afectando esta modificación, en ningún caso, a los usos, densidades y edificabilidades globales.

Con todo esto, el competente para llevar a cabo la aprobación definitiva de esta modificación es el municipio, conforme dicta el artículo 36.2 c) Regla 1ª de la LOUA, ya que afecta a la ordenación pormenorizada y no a la estructural, según dicha legislación urbanística.

2. OBJETO

El objeto de la presente modificación se centra en legalizar la situación urbanística de fuera de ordenación del solar objeto de la misma con la finalidad de construir viviendas de protección pública. Como hemos comentado anteriormente, las edificaciones existentes actualmente en el solar en situación de “fuera de ordenación” se encontraría legalizadas con los parámetros urbanísticos propuestos en la presente modificación. Por ello, lo que se pretende es la legalización de la situación irregular actual, ya sea bien mediante la rehabilitación del conjunto residencial existente en la actualidad, o bien mediante la demolición del mismo y posterior construcción de uno nuevo ya ajustado a las determinaciones urbanísticas de la presente modificación.

El aumento de edificabilidad del solar con el fin de construir viviendas de protección pública, conlleva un aumento de espacios libres públicos en el mismo. A este solar se le asignará la ordenación que establezcan las ordenanzas correspondientes del PGOU y, en todo caso, se respetará lo establecido en el artículo 10.1 A) c) c.1) de la LOUA sobre el tema de espacios libres públicos.

Igualmente, se da cobertura a lo establecido en el artículo 161.2 del Real Decreto 2.159 de 1.978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (en adelante, RPU), vigente en Andalucía en virtud de lo establecido en la Disposición Transitoria Novena de la LOUA, el cual establece que: *“cuando la modificación tendiera a incrementar el volumen edificable de una zona, se requerirá en todo caso para aprobarla la previsión de los mayores espacios libres que requiera el aumento de la densidad de población”*.

Una vez aprobada inicialmente la modificación presente, fue enviada a la COPT para su informe, según lo previsto en el art. 32 de la LOUA. La presente modificación, en este sentido, fue informada favorablemente (referencia de la COPT: informe delegado provincial modificación puntal “Viviendas de los Maestros” AMD/jfn) debiendo tenerse en cuenta las consideraciones previstas en el apartado sexto del citado informe. el citado apartado expone lo siguiente: “En general, se considera adecuada la modificación puntual para el logro de los objetivos propuestos. El destino a viviendas de protección pública parece el más adecuado para el solar por la enorme demanda de este tipo de viviendas que existe en el municipio, según se expone en el documento técnico presentado. Teniendo en cuenta que la altura de 3 plantas ya se encuentra consolidada, aunque actualmente fuera de ordenación, se considera adecuado el cambio de topología a Edificación Tradicional-3, con tres plantas de altura. No obstante, no se ha tenido en cuenta que el incremento en el número de viviendas planteadas por la modificación es de 16, ya que las 10 viviendas situadas en la tercera planta se consideran fuera de ordenación, y no previstas sus dotaciones por el Plan General. Por ello, el incremento en el número de

viviendas planteado deberá llevar aparejado el consiguiente aumento de los espacios libres de manera que se alcance el objetivo de ceder entre 5 y 10 m² de espacios libres por habitante. Deberá por tanto optarse bien por no aumentar el número de viviendas o bien incrementar la superficie de espacios libres. En este sentido, los parámetros urbanísticos reflejados en la presente modificación se ajustan a las consideraciones efectuadas en el informe emitido por la Delegación Provincial de la COPT, por lo que procede tramitar la aprobación definitiva del presente documento.

3. DETERMINACIONES

Dado que el solar se encuentra en pleno centro urbano de la población y perfectamente urbanizado, y existiendo en aquella zona una considerable demanda de viviendas de protección pública, se plantea la conveniencia de destinar este solar, en situación óptima desde el punto de vista residencial, para llevar a cabo la construcción de nuevas viviendas de protección pública.

La nueva calificación de este solar y el aumento de edificabilidad que ello supone, requiere el cumplimiento de mayores superficies de espacios libres de uso público en dicho solar, de acuerdo con los citados artículos 10.1 A) c) c.1) de la LOUA y 161.2 del RPU.

Con todo lo expuesto, las determinaciones de esta modificación quedan recogidas en los cuadros siguientes, que sustituyen a las determinaciones que ostenta este solar en la actualidad:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS ACTUALES

Superficie-----1.404,88 m²

Superficie Espacios Libres Públicos-----0 m²s

Uso -----Residencial

Tipología-----Edificación Tradicional-2

Titularidad-----Municipal

Aprov. Medio-----1,92 m²t/m²s

Superf. Máx. Edif.-----2.697 m²c

Nº aprox. Viviendas----- 34 viv (79,32 m²t/viv)

Respecto a la modificación actual y en cuanto a la previsión de espacios libres públicos, según lo establecido en el artículo 10.1 A) c) c.1) de la LOUA y 161.2 del RPU, éstos serán los siguientes:

Superficie del Solar-----1.164,88 m²s

Puesto que el número propuesto en la presente modificación asciende a un máximo de 40 viviendas, la diferencia de viviendas a computar va a ser de 16, ya

que en un principio estaban previstas en dicho solar 24 viviendas (que cumplen con la legislación urbanística vigente), y se computaron éstas para la previsión de espacios libres públicos,

40 viv. Actuales - 24 viv. Anteriores= 16 viv. a computar para la previsión de espacios libres públicos.

El número de habitantes por vivienda se establece como media en 3. Con todos estos elementos determinados, el cómputo de los espacios libres públicos será el siguiente:

$$16 \text{ viviendas} \times 3 \text{ hab./viv.} = 48 \text{ (incremento de habitantes)}$$

Zona de espacios libres públicos mínimos (art. 10.1 A)c)c.1) LOUA)-- 48 x 5= 240 m²s. Se cederá una superficie total de espacios libres de 240 m²

Siendo esto así, el solar para la construcción de las viviendas de protección pública quedaría de la siguiente manera:

$$1.404,88 \text{ m}^2\text{s} - 240 \text{ m}^2\text{s zona de espacios libres públicos} = 1.164,88 \text{ m}^2\text{s}$$

Con todo esto, la superficie máxima edificable se obtiene de la siguiente manera:

$$1.164,88 \text{ m}^2\text{s} \times 2'5 \text{ (aprov. medio)} = 2.912,20 \text{ m}^2\text{c}$$

Una vez obtenidos los metros cuadrados construidos, y considerando una superficie construida media por vivienda, incluyendo zonas comunes, de 72,80 m²c, lo que permitirá desahogadamente la construcción de viviendas de protección pública, tenemos:

$$2.912,20 \text{ m}^2\text{c} / 72,80 \text{ m}^2\text{c} = 40 \text{ viviendas máximo}$$

Con todos estos datos obtenemos el siguiente cuadro (el cual se adjunta en plano como anexo número 3):

PARÁMETROS URBANÍSTICOS QUE ESTARÁN VIGENTES TRAS LA PRESENTE MODIFICACIÓN

Superficie Inicial Total-----1.404,88m² #

Superficie para Construcción de Viviendas ----1.164,88 m²

Superficie Espacios Libres Públicos-----240 m²s

Uso -----Residencial

Tipología-----Edificación Tradicional-3

Titularidad-----Municipal

Aprov. Medio-----2,5 m²t/m²s

Superf. Máx. Edif.-----2.912,20 m²c

Nº Máx. Viviendas-----40 viv

Esta superficie corresponde a la indicada en el Plan General de Ordenación Municipal, según lo establecido en el plano número 4, D-3, relativo a la Calificación de usos del centro urbano.

4. ORDENANZAS

Dado que el PGOU de Rota se encuentra aprobado definitivamente, y puesto que en su Título VIII – Condiciones Generales de la Edificación, Título IX – Condiciones Generales de Uso, y Título X – Condiciones Particulares de las Zonas de Suelo Urbano, se encuentran desarrolladas todas las ordenanzas aplicables a las tipologías y usos contenidos en la presente modificación, nos remitimos a ellas. En concreto, en cuanto a las Condiciones Particulares de las Zonas de Suelo Urbano, le será aplicable lo establecido en los artículos 288 a 292 del PGOU relativos a la Zona de Edificación Tradicional-3.

Las ordenanzas que dicho instrumento de planeamiento establece para dicho solar son las siguientes:

- La tipología es la establecida en las ordenanzas reguladoras vigentes actualmente en el P.G.O.U. relativa a la Edificación Tradicional-3 (arts. 288 a 292). Responde a la topología de la edificación entre medianeras sobre alineación de calle, desarrollada en tres plantas de altura.
- El uso característico es el residencial.
 - Son usos compatibles los que se señalan a continuación:
 - a) Residencial: Residencia comunitaria y hospedaje.
 - b) Industrial: Categoría I en situación A y B.
 - c) Terciario: Comercio y Oficinas. Espectáculos y salas de reuniones: sólo permitido en planta baja o en edificio exclusivo.
 - d) Equipamiento, espacios libres e infraestructuras urbanas.
- Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales constituidas a la entrada en vigor del Plan General. Se admitirán modificaciones o ajustes de pequeña entidad en los límites de la parcela catastral siempre que estén debidamente justificadas. Son edificables todas las parcelas catastrales que existan a la entrada en vigor del presente Plan General. Sólo se admitirán las segregaciones de parcela que cumplan la parcela mínima de superficie mínima de 150 metros cuadrados, y un frente de parcela mínimo de 7,50 metros. La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el frente de parcela. Sólo se permitirá la agregación de tres parcelas catastrales existentes como máximo para poder efectuar una actuación edificatoria conjunta.
- La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior señalada en los planos de la documentación gráfica. Las edificaciones dispondrán las fachadas sobres las alineaciones y se adosarán a las medianeras colindantes. No se admiten retranqueos tanto respecto a la alineación exterior fija, como a los linderos laterales de la parcela, sin perjuicio de que existan patios adosados a linderos o servidumbres previas de luces o de paso de la parcela correspondiente. En las parcelas que den frente a la playa, y a la vista de sus especiales circunstancias, se entiende como rasante de la edificación, a los efectos de aplicación de las presentes ordenanzas, la determinada por la calle pública a la que dan fachada.

- Ocupación de parcela: a) Las plantas sobre rasante no podrán ocupar más del ochenta por ciento de la superficie de la parcela, excepto en aquellas parcelas de superficie menor de trescientos metros cuadrados y/o fondo inferior a doce metros, en las que se permite ocupar la totalidad de la parcela. El espacio libre resultante de ocupación deberá estar a una rasante inferior a la de la planta de edificación que está en contacto con él. B) Excepcionalmente se permitirá la ocupación total de la planta baja cuando esta no se destine a usos residenciales, excepto portal de acceso a residencia de planta superior. C) Los espacios grafiados en la documentación gráfica del Plan como libre de edificación, no podrán ser ocupados por edificación sobre rasante. D) Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los semisótanos cuya cota superior de forjado de techo sobre la rasante de la calle sea superior a uno veinte metros, se considerarán plantas sobre rasante, contabilizando como planta edificada a los efectos de número máximo de plantas permitido, y edificabilidad máxima.
- Altura de la edificación: a) La altura de la edificación expresada en número máximo de plantas es la que figura en los planos correspondientes de la documentación gráfica del plan, que incluye la planta baja pero no la de ático. El número de plantas se fija para las distintas calles del suelo urbano y para las parcelas catastrales existentes a la entrada en vigor del Plan General que dan fachada a la calle en cuestión. Salvo en los casos que se marque en la documentación gráfica del Plan el ancho de parcelas a la que se extiende la altura de la edificación, se aplicarán las siguientes reglas: 1. en el caso de parcelas catastrales en esquina a calles con distinta altura, se considerará la altura mayor; 2. en el caso de parcelas catastrales no de esquina con fachada a dos calles de distinta altura se resolverá la edificación respetando la altura máxima de cada fachada hasta la mitad geométrica de la parcela. B) La altura de piso estará comprendida entre los valores siguientes: * Planta Baja: tres cuarenta y cuatro metros. * Planta de piso: dos noventa y tres cincuenta metros. C) La solería de planta baja podrá elevarse como máximo uno veinte metros sobre la rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela. D) Por encima de la altura máxima señalada en los planos podrá construirse una planta de ático retranqueada en su totalidad de la línea de fachada a calle una distancia mínima de tres metros, con una ocupación en planta que no superará el diez por ciento de la superficie para la zona Tradicional-3. Por encima de la planta de ático no se permitirá ningún cuerpo adicional, depósitos o cualquier tipo de construcción, que deberán construirse en la citada planta de ático.
- Aprovechamiento medio: El aprovechamiento medio que se fija, referido al uso característico de Residencial Vivienda es en Edificación Tradicional-3: 2,50 m²/m²s.
- El número máximo de viviendas será de 40 viviendas
- Para todo lo no previsto en las presentes ordenanzas, se estará a lo dispuesto en las ordenanzas urbanísticas del vigente Plan General Municipal de Ordenación.

5. ENTRADA EN VIGOR

La presente innovación-modificación del Plan General Municipal de Ordenación de Rota entrará en vigor una vez haya transcurrido el plazo de 15 días desde su publicación en el Boletín Oficial correspondiente.

Los redactores,

Carlos Amador Durán
Arquitecto

José A. Cutilla Gutiérrez
Asesor jurídico

7. PLANOS DE ORDENACIÓN

Anexo número 1: Plano número 4, hoja D-3, relativo a la calificación y usos del centro urbano, del propio Texto Refundido del Plan General Municipal vigente, donde se encuentra el solar objeto de la modificación.

Anexo número 2: Plano de la edificación existente, estudio fotográfico y situación.

Anexo número 3: Plano del solar objeto de la modificación con los parámetros urbanísticos definitivos previstos en la misma.