

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado:		
INICIALMENTE por PLENO ORD. PTO. 4 ^º de 16 FEB 2005 EL SECRETARIO.	PROVISIONALMENTE por PLENO ORD. PTO. 4 ^º de 18 MAY 2005 EL SECRETARIO.	DEFINITIVAMENTE por de EL SECRETARIO.

Fdo.: Juan Carlos Ultera Camargo

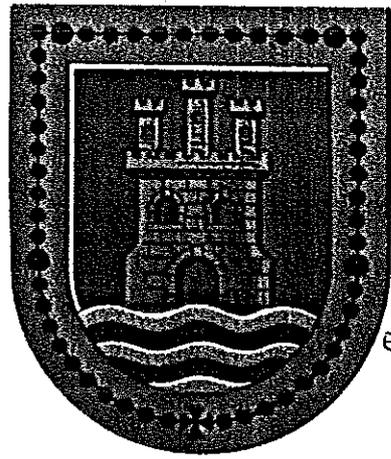
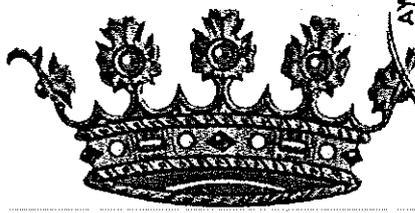
Excmo. Ayuntamiento de Rota

-Oficina Técnica-

Diligencia: Se hace constar que la fecha correcta de aprobación provisional por el Excmo. Ayuntamiento Pleno es la de 15-06-05 al punto 4º.

Rota, 18 julio 2005

EL SECRETARIO,



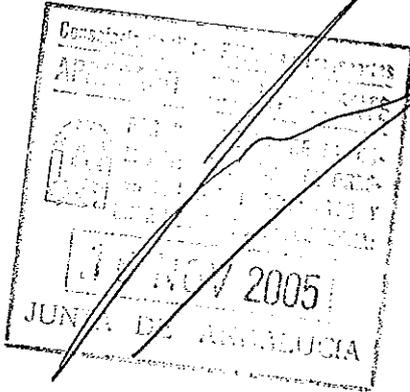
Expte. Consejería Solos Plano

**INNOVACIÓN- MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL
MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ROTA.
SUBSANACIÓN DE ERROR MATERIAL, FICHA URBANÍSTICA DE LA
UNIDAD DE EJECUCIÓN, UE 20 A.**

Arquitecto Municipal:

D. Francisco Sesé González

DILIGENCIA: []			[] aprobado:		
PROVISIONALMENTE PLENO ORD. PTO 16 FEB 2005 EL SECRETARIO.	12.1	PROVISIONALMENTE PLENO ORD. PTO. 4º 18 JUL 2005 EL SECRETARIO.	DEFINITIVAMENTE [] de EL SECRETARIO.		



Fdo: Juan Carlos Ultera Camargo
Diligencia: Se hace constar que la fecha correcta de aprobación provisional por el Excmo. Ayuntamiento Pleno es la de 15-06-05 al punto 4º.
 Rota, 18 julio 2005
 SECRETARIO,



[Handwritten signature]

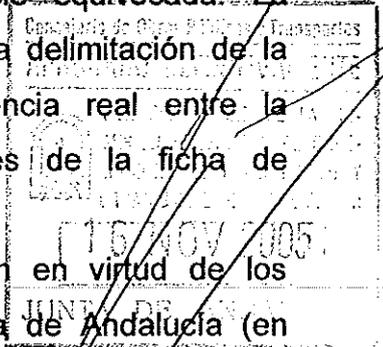
ÍNDICE:

1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.
2. DETERMINACIONES VIGENTES SOBRE EL ÁREA.
3. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.
4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.
5. DETERMINACIONES MODIFICADAS.
6. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.
7. IMPACTO AMBIENTAL.
8. ANEXOS.
 - A. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO.
- B. INFORMACIÓN URBANÍSTICA MUNICIPAL DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2.003
 - C. FICHA ACTUAL DE LA UNIDAD

DILIGENCIA: Para hacer constar que esta diligencia ha sido aprobada:		
PROVISIONALMENTE por PLEN. ORD. PTO de 18 FEB. 2005 EL SECRETARIO.	PROVISIONALMENTE por PLEN. ORD. PTO de 18 MAR. 2005 EL SECRETARIO.	DEFINITIVAMENTE por de EL SECRETARIO.

1. Objeto de la modificación.

La presente propuesta de modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Rota tiene por objeto el cambio de la superficie de la unidad de ejecución UE-20A, debido a un error manifiesto en la medición de dicha unidad y adaptarla a la superficie real, obtenida mediante levantamiento topográfico. Tal hecho fue constatado por el Excmo. Ayuntamiento en información urbanística de fecha 14/11/03, que se adjunta en el Anexo B. La modificación se completa con el reajuste de las determinaciones fijadas en la correspondiente ficha de planeamiento, erróneas por aplicación de la superficie equivocada. La modificación no pretende en ningún momento una nueva delimitación de la unidad de ejecución UE 20A, sino una correspondencia real entre la documentación gráfica del plan y las determinaciones de la ficha de planeamiento, lo que actualmente no ocurre.



La innovación propuesta tiene carácter de modificación en virtud de los artículos 37 y 38 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), que establecen; "38.1. Toda alteración de los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior (37) se entenderá como modificación. "; " 37.2: La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.". E igualmente en virtud del artículo 4 del Plan General Municipal de Ordenación vigente, Modificación del Plan, cuyo contenido es el siguiente: "Se entiende por Modificación del Plan General la alteración de sus elementos o de sus determinaciones concretas contenidas en él que pueda realizarse sin reconsiderar la globalidad del Plan, por no alterar aspectos sustanciales de las características básicas de la ordenación". En el mismo sentido de lo indicado anteriormente, la modificación no afecta a los objetivos y criterios del Plan General ni a la ordenación básica establecida por la propia ficha urbanística de la unidad.

La iniciativa de la presente Modificación se ampara en el artículo 38.3 de la LOUA que establece que "la modificación (de los planes) podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente".

Diligencia: Se hace constar que la fecha correcta de aprobación provisional por el Excmo. Ayuntamiento Pleno es la de 15-06-05 al punto 4º.

Rota, 18 julio 2005
EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado:		
INICIALMENTE por PLENO ORD. PTO 2.1 de 16 JUL 2005 EL SECRETARIO.	PROVISIONALMENTE por PLENO ORD PTO 4 de 18 MAY 2005 EL SECRETARIO.	DEFINITIVAMENTE por EL SECRETARIO.

2. Determinaciones vigentes sobre el área.

Las determinaciones específicas vigentes sobre la unidad DE 20A, son las establecidas por la Ficha de Condiciones de Desarrollo, cuyo contenido es el siguiente:

Juan Carlos Ultera Camargo

**GESTIÓN URBANÍSTICA
DESARROLLO DEL PLAN**

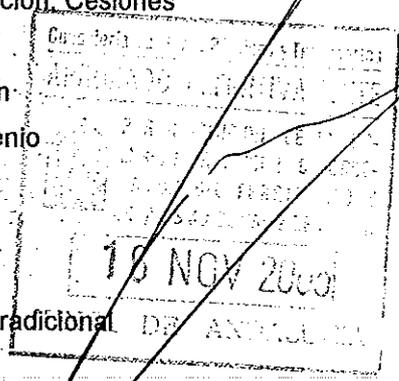
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO
SISTEMA DE ACTUACIÓN
PROGRAMACIÓN
PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE TOTAL
EDIFICABILIDAD TOTAL
USO, TIPOLOGÍA
Nº MÁXIMO DE PLANTAS
SUELO EDIFICABLE
CESIÓN DE VIARIO
CESIÓN ZONA VERDE
CESIÓN EQUIPAMIENTO

Proyecto de Urbanización, Proyecto de Compensación, Cesiones Privada

Compensación
Primer Cuatrienio

1.132 M².
1.641 M².
Residencial, Tradicional
3 (B+2)
792 M².
250 M².
90 M².
0 M².



APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

AREA DE REPARTO
COEFICIENTE PONDERACIÓN USO Y TIPOLOGÍA
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO LUCRATIVO DE LA U.E.
APROVECHAMIENTO TIPO A.R.
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO
SUSCEPTIBLE DE APROPIACION
EXCESOS O DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO
COEFICIENTE DE PONDERACION A.R.

A.R.13: Extensión- Plurifamiliar
1,00
1.641 UUA
1,54
1.484 UUA
157 UUA
1,00

OBJETIVOS Y CRITERIOS

Ordenar parcelas para uso residencial situadas en Calle Calvario, Nº Sra. De los Remedios y Patio de Santa Cruz.
Obtención de espacio libre de dominio y uso público, y permeabilidad del tejido urbano.
La ordenación se realizará en coherencia con las U.E.5 y 20b.

En el artículo 157.1 del Plan General Municipal de Ordenación, establece el alcance normativo de la ficha anterior

Diligencia: Se hace constar que la fecha correcta de aprobación provisional por el Excmo. Ayuntamiento Pleno es la de 15-06-05 al punto 4º.

Rota, 18 julio 2005
EL SECRETARIO.



4

"En los planos correspondiente del Plan General se señalan y delimitan aquellas áreas del suelo urbano en las que el Plan General precisa o prevé el ulterior desarrollo de sus determinaciones mediante la formulación de los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución que responderán a los objetivos específicos que contienen las fichas correspondientes a cada una de tales Unidades de Actuación. El régimen urbanístico de esas Unidades de Actuación es el que se regula en el presente Plan, sin perjuicio de las condiciones particulares que en la ficha se señalen para la ordenación de dichas áreas. Las determinaciones vinculantes que reflejan cada una de las fichas, se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la Ley o el propio Plan atribuyen a los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo."

Finalmente en la documentación gráfica del Plan General (Planos de calificación y usos del PGOU) establece una localización de los sistemas locales de zona verde y viario, así como del suelo edificable, que deben entenderse como determinaciones directivas vinculantes para el planeamiento de desarrollo.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado:		
INICIALMENTE por PLENO ORD. PTO. 21 de 16 FEB. 2005 EL SECRETARIO.	PROVISIONALMENTE PLENO ORD. PTO. 4 de 18 MAY 2005 EL SECRETARIO.	DEFINITIVAMENTE por de EL SECRETARIO.

Fdo.: Juan Carlos Utrera Camargo

Diligencia: Se hace constar que la fecha correcta de aprobación provisional por el Excmo. Ayuntamiento Pleno es la de 15-06-05 al punto 18 de julio de 2005

Rota, 18 de julio de 2005
EL SECRETARIO,



[Handwritten signature]

Cansejería de Obras Públicas y Transportes
18 NOV 2005

5

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado:		
INICIALMENTE POR PLENO C.D. P.T.C. 2.º de 16 FEB. 2005 EL SECRETARIO.	PROVISIONALMENTE POR PLENO C.D. P.T.C. 4.º de 18 MAY 2005 EL SECRETARIO.	DEFINITIVAMENTE POR de EL SECRETARIO.

3. Contenido de la Modificación.

Como se ha indicado en el apartado 1 de este documento, la modificación pretendida tiene por objeto el ajuste a la realidad de la superficie de la Unidad de Ejecución 20A del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente el 1 de diciembre de 1994, y por consiguiente de todos los parámetros vinculados a esta superficie recogidos en la Ficha de Pláncamiento de la citada unidad.

A continuación se indican las alteraciones propuestas:

3.1 EN RELACIÓN A LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

a. Superficie total.

Se sustituye 1.132 m². por 2.155,40 m².

Superficie obtenida a través de levantamiento topográfico que se incorpora en la documentación gráfica.

b. Edificabilidad total.

Se sustituye 1.641 m²t por 3.124,47 m²t

Dato obtenido por aplicación de la edificabilidad unitaria que se obtenía en la ficha primitiva, a fin de no ampliar las intensidades ni densidades edificatorias.

$1.641 \text{ m}^2 / 1132 \text{ m}^2 = 1,4496 \text{ m}^2 / \text{m}^2$.

$2.155,40 \text{ m}^2 \times 1,4496 \text{ m}^2 / \text{m}^2 = 3.124,47 \text{ m}^2 \text{t}$

c. Suelo Edificable.

Se sustituye 792 m². por 1.391,44 m².

Resultante de medición realizada sobre los planos de calificación y usos del PGOU.

d. Cesión de viario.

Se sustituye 250 m². por 155,60 m².

Resultante de medición realizada sobre los planos de calificación y usos del PGOU.

e. Cesión de zona verde.

Se sustituye 90 m². por 608,36 m².

Resultante de medición realizada sobre los planos de calificación y usos del PGOU.

3.2. EN RELACIÓN CON EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO. Diligencia: Se hace

a. Aprovechamiento objetivo.

Se sustituye 1.641 UAAA por 3.124,47 UAAA

constar que la fecha correcta de aprobación provisional por el Excmo. Ayuntamiento Pleno es la de 15-06-05 al punto 4º.

Rota, 18 de julio 2005
EL SECRETARIO,



[Handwritten signature]

6

2.155,40 m². x 1,4496 m²/m² x 1,00 = 3.124,47 UUAAs

b. Aprovechamiento subjetivo.

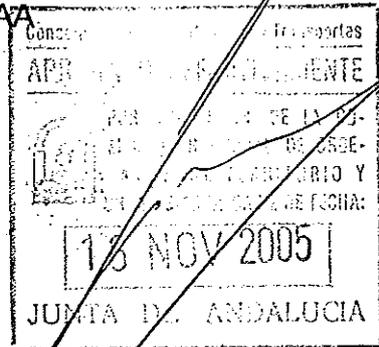
Se sustituye 1.484 UUAAs por 2.987,38 UUAAs

2.155,40 m². x 1,54 x 0,90 = 2.987,38 UUAAs

c. Excesos o defectos de aprovechamiento.

Se sustituye 157 UUAAs por 137,09 UUAAs

3.124,47 UUAAs - 2.987,38 UUAAs = 137,09 UUAAs



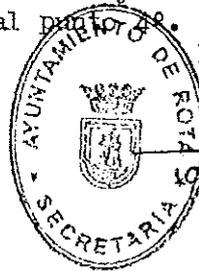
DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado:

INICIALMENTE	PREVISIONALMENTE	DEFINITIVAMENTE
por PLENO ORDINARIO	por PLENO ORDINARIO	por
de 6 FEB 2005	de 18 MAY 2005	de
EL SECRETARIO.	EL SECRETARIO.	EL SECRETARIO.

Fdo.: Juan Carlos Ultrera Camargo

Diligencia: Se hace constar que la fecha correcta de aprobación provisional por el Excmo. Ayuntamiento Pleno es la de 15-06-05 al punto 4º.

Rota, 18 julio 2005
EL SECRETARIO;



PLENO ORD. PTO. 4º
16 FEB. 2005
18 MAY 2005

4. Justificación de la propuesta de modificación.

El Plan General de Ordenación de Rota, aprobado definitivamente el 1 de Diciembre de 1.994 asignó a la unidad U.E.-20A una superficie de 1.132 m²., un suelo edificable de 792 m². y unas cesiones entre viario y zona verde de 340 m²., así como unos aprovechamientos vinculados directamente a la superficie de la citada unidad.

La superficie de la unidad y de las cesiones son un error material tal como queda reflejado en el informe municipal de fecha de 14 de Noviembre de 2.003 (el cual se recoge en el anexo). El citado informe dice textualmente en una aclaración adicional: "Existe un error manifiesto en la superficie consignada en la ficha del PGOU para el ámbito de la Unidad de Ejecución 20A. Al respecto y ante la ausencia de una medición real del conjunto de finca que conforma dicha unidad de ejecución, su desarrollo y gestión deberá atenerse de manera estricta a las siguientes premisas:

En su apartado 3.- Parámetros Urbanísticos, Edificabilidad Unitaria se cita:

"La resultante de la ordenación fijada en los planos de calificación y usos del PGOU, con el límite $1.641/1.131 = 1,4496 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}.$ "

Por lo tanto la edificabilidad será proporcional a la superficie bruta de la unidad, tal como se recoge en la modificación.

La superficie real de la unidad es de 2.155,40 m²., la cual se obtiene mediante levantamiento topográfico que se incorpora al anexo.

La proporcionalidad también queda reflejada tanto en la superficie de cesión

como en el suelo edificable como se recoge a continuación: Diligencia: Se hace constar que la fecha correcta de aprobación provisional por el Excmo. Ayuntamiento Pleno es la de 15-06-05 al punto 4º.

-Suelo de Cesión

Ficha Original $340/1.132 = 30,03\%$

Ficha Modificada $763,96/2.155,40 = 35,44\%$.

El suelo de cesión aumenta.

- Suelo Edificable

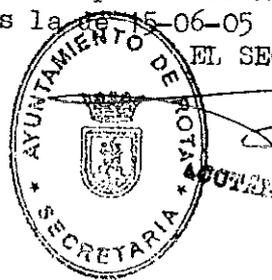
Ficha Original $792/1.132 = 69,97\%$

Ficha Modificada $1.391,44/2.155,40 = 64,56\%$

El suelo neto lucrativo disminuye.

Por lo tanto, en la modificación redactada hay un aumento significativo de las cesiones de zona verde y viario, y una disminución del suelo neto lucrativo.

Comarca de Rota
Junta de Urbanización
2003
JUNTA DE URBANIZACIÓN



La modificación se completa con el ajuste de aprovechamientos que están directamente relacionados con la superficie de la unidad, tal como queda recogido en el punto 3. de la presente Modificación.

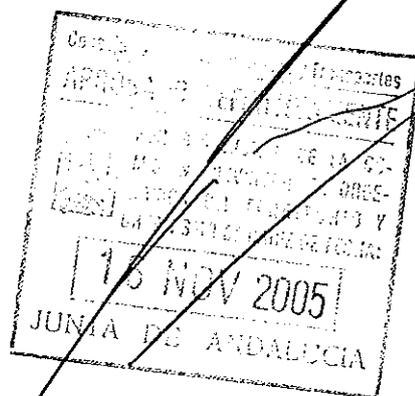
Como conclusión final, hay que incidir en la necesidad de este ajuste para poder materializar los aprovechamientos y cesiones que persigue la unidad, ya que ante el gran error que recoge la ficha, 1.132 m². frente a los 2.155,40 m². reales (error del 190,40%) hace inviable la ejecución de la unidad, y los ajustes necesarios quedan fuera de los asignados para un Estudio d Detalle en el artículo 15 de la LOUA.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado:		
INICIALMENTE por PLENO ORD. PTO. de 6 FEB. 2005 EL SECRETARIO.	PROVISIONALMENTE por PLENO ORD. PTO. 4º de 18 MAY. 2005 EL SECRETARIO.	DEFINITIVAMENTE por de EL SECRETARIO.

Fdo: Juan Carlos Utrera Camargo

Diligencia: Se hace constar que la fecha correcta de aprobación provisional por el Excmo. Ayuntamiento Pleno es la de 15-06-05 al punto 4º.

Rota, 18 julio de 2005
EL SECRETARIO,



5. Determinaciones Modificadas.

La ficha de Condiciones de desarrollo de la Unidad 20A del Área de Reparto 13 del PGOU de Rota, queda redactada como sigue:

Diligencia: Se hace constar que la fecha correcta de aprobación provisional por el Excmo. Ayuntamiento Pleno es la de 15-06-05 al punto -

Rota, 18 julio 2005
EL SECRETARIO,

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado:		
PROVISIONALMENTE POR PLENO ORD. PTO. 12	PROVISIONALMENTE POR PLENO ORD. PTO. 42	DEFINITIVAMENTE POR
de 16 FEB. 2005	de 8 MAY 2005	de
EL SECRETARIO.	EL SECRETARIO.	EL SECRETARIO.



CONDICIONES MODIFICADAS PARA EL DESARROLLO DE LA U.E. 20A, A.R.-13

GESTIÓN URBANÍSTICA
DESARROLLO DEL PLAN

Fdo.: Juan Carlos Ultera Camargo

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO
SISTEMA DE ACTUACIÓN
PROGRAMACIÓN

Proyecto de Urbanización, Proyecto de Compensación, Cesiones Privada

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE TOTAL

2.155,40 M².

EDIFICABILIDAD TOTAL

3.124,47 M².

USO, TIPOLOGÍA

Residencial, Tradicional

Nº MÁXIMO DE PLANTAS

3 (B+2)

SUELO EDIFICABLE

1.391,44 M².

CESIÓN DE VIARIO

155,60 M².

CESIÓN ZONA VERDE

608,36 M².

CESIÓN EQUIPAMIENTO

0 M².

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

AREA DE REPARTO

A.R.13: Extensión- Plurifamiliar

COEFICIENTE PONDERACIÓN USO Y TIPOLOGÍA

1,00

APROVECHAMIENTO OBJETIVO DE LA U.E.

3.124,47 UUAA

APROVECHAMIENTO TIPO A.R.

1,54

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO

2.987,38 UUAA

EXCESOS O DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO

137,09 UUAA

COEFICIENTE DE PONDERACION A.R.

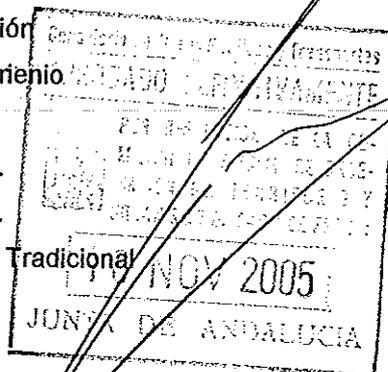
1,00

OBJETIVOS Y CRITERIOS

Ordenar parcelas para uso residencial situadas en Calle Calvario, Nª Sra. De los Remedios y Patio de Santa Cruz.

Obtención de espacio libre de dominio y uso público, y permeabilidad del tejido urbano.

La ordenación se realizará en coherencia con las U.E.5 y 20b.



Se hace constar que la fecha correcta de aprobación provisional por el Excmo. Ayuntamiento Pleno es la de 15-06-05 al punto - 4º.

Rota, 18 julio 2005

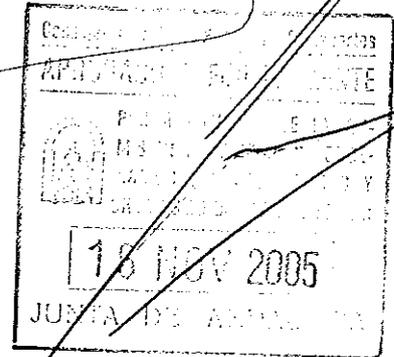
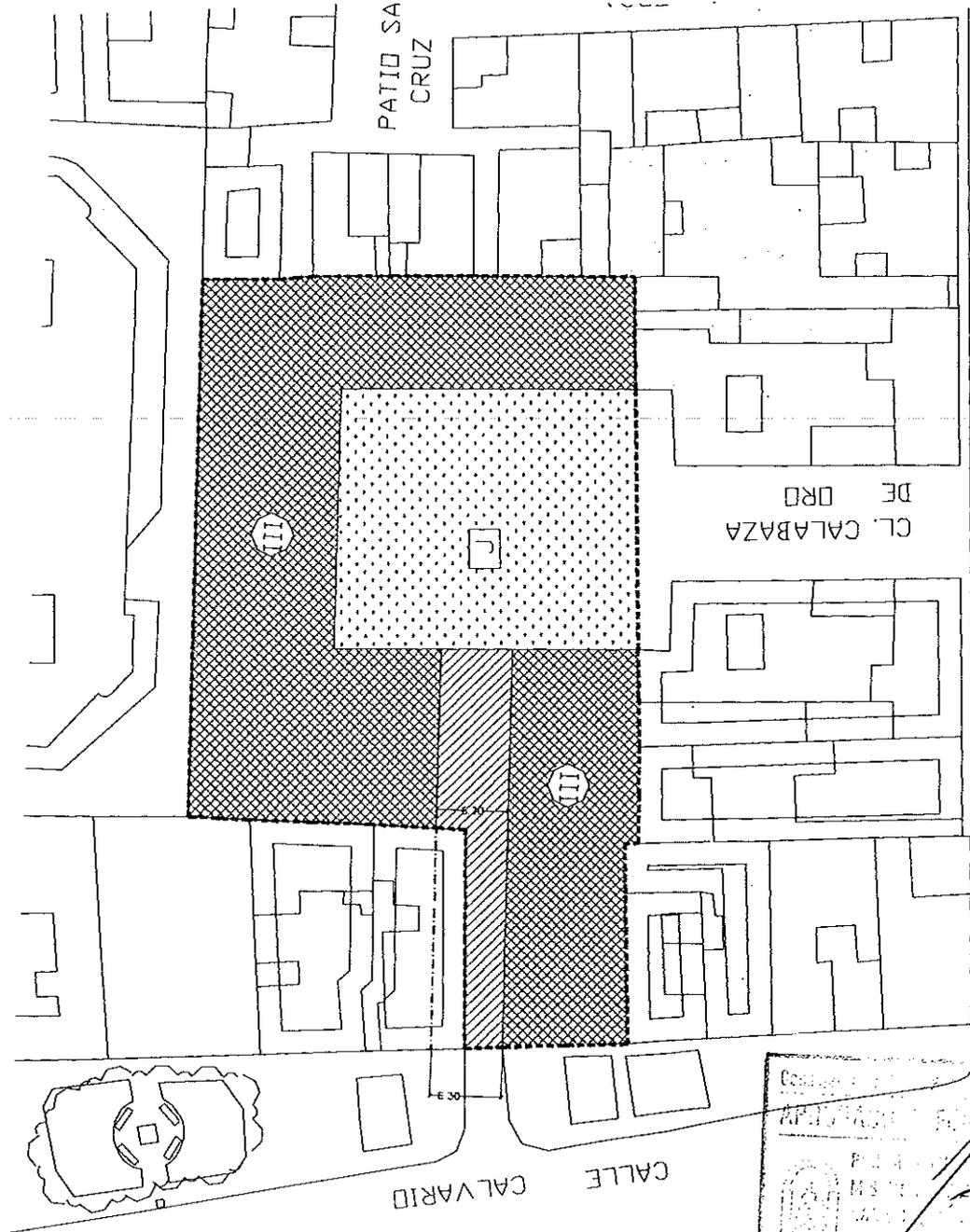
6. Documentación gráfica.
EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado:		
INICIALMENTE por PLENO ORD. PIC 12 de 16 FEB 2005 EL SECRETARIO.	PROVISIONALMENTE por PLENO ORD. PTO. 4º de 18 MAY 2005 EL SECRETARIO.	DEFINITIVAMENTE por de EL SECRETARIO.

Fdo: Juan Carlos Ultera Camargo

SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN. A.R.-13. U.E.-20A



11

Diligencia: Se hace constar que la fecha correcta de aprobación provisional por el Excmo. Ayuntamiento Pleno es la de 15-06-05 punto 4º.

INICIALMENTE por PLENO ORD. PTO. 2.1 de 6 FEB. 2005 EL SECRETARIO	PROVISIONALMENTE por PLENO ORD. PTO. 4º de 18 MAY 2005 EL SECRETARIO.	DEFINITIVAMENTE por de EL SECRETARIO,
--	--	--



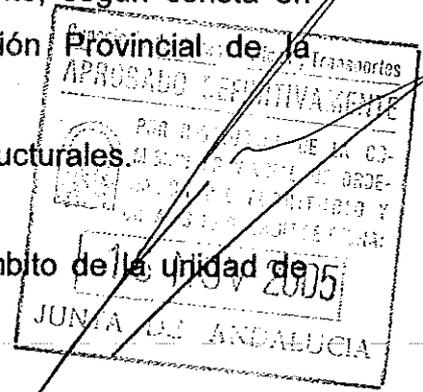
Rota, 18 julio 2005
EL SECRETARIO,

Impacto Ambiental

Antecedentes y justificación del estudio.

Fdo.: Juan Carlos Ultrera Camargo

De acuerdo con la Ley Andaluza 7/1.994 de 18 de Mayo, de Protección Ambiental de la Junta de Andalucía (Boja nº 79/31-5-94), y tal como indica el Anexo 1º en su punto 20, es preceptivo el Estudio de Impacto Ambiental, salvo que cuente con informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, relativo ala innecesariedad de la declaración por no contener elementos que afecten potencialmente al medio ambiente, según consta en escrito emitido a este Ayuntamiento por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transporte.



7.2. Descripción esquemática de las determinaciones estructurales.

a) **Ámbito de actuación.**

El ámbito de la modificación puntual coincide con el ámbito de la unidad de ejecución UE-20A del planeamiento general vigente.

b) **Exposición de los objetivos del planeamiento.**

El objetivo de la modificación puntual es la corrección de la superficie total de la unidad de ejecución 20A, de la superficie de cesión y de la edificable, así como de la corrección de los parámetros urbanísticos directamente relacionados con la superficie de la unidad, como son los aprovechamientos y edificabilidades.

7.3. Estudio y análisis ambiental del territorio.

a) **Descripción del territorio afectado.**

El Territorio afectado coincide con los límites de la unidad de ejecución 20A del PGOU de Rota, cuya dirección postal actual es C/ Calvario Nº 86-88.

b) **Usos actuales del suelo.**

Actualmente la totalidad de la finca es de la propiedad de la Sociedad Cooperativa Andaluza Cumbre y se encuentra deshabitada.

Hace unos años se encontraba allí una carpintería, así como una serie de pequeñas naves utilizadas como garajes y cuatro viviendas. Todo este conjunto se encontraba ordenado alrededor de un gran patio.

c) **Áreas relevantes.**

Desde el punto de vista de la conservación y protección, no existe ningún área relevante, ya que el ámbito se encuentra deshabitado, en un mal estado de conservación y con construcciones precarias.

d) **Incidencia de la Normativa Ambiental.**

DILIGENCIA: F. ... sido aprobado:		
OFICIALMENTE por PLENO ORD. PTO. 12.1 de 16 FEB. 2005	PROVISIONALMENTE por PLENO ORD. PTO. 4º de 18 MAY 2005	DEFINITIVAMENTE por de EL SECRETARIO,

La Modificación no afecta a la clasificación ni a la calificación del suelo. La calificación del suelo es Residencial, no teniendo este punto incidencia alguna sobre la normativa de Protección Ambiental. Fdo.: Juan Carlos Utrera Camargo

Al uso residencial viene relacionado el uso "garaje" actividad que se encuentra clasificada en el Anexo III de la Ley de Protección Ambiental (7/1994 de 18 de Mayo) en el punto nº 7 (Garajes y Aparcamientos. Estaciones de autobuses), por el que se tramitará un expediente de Calificación Ambiental para su correspondiente apertura de acuerdo con el Reglamento que lo desarrolla, según Decreto 297/95 de 19 de Diciembre, y según I Capítulo IV (Calificación Ambiental) del título II de la Ley 7/1994 de 18 de Mayo de Protección Ambiental.

7.4. Identificación y valoración de impactos.

En la Modificación que se plantea no existe repercusión ni impacto medioambiental.

No existen producciones de residuos tóxicos y peligrosos.

No existen ruidos ni vibraciones de importancia, más que los producidos en un conjunto residencial, los cuales quedarán suficientemente justificados en el proyecto de obras aplicando la Norma Básica de Edificación sobre Condiciones Acústicas en los Edificios NBE-CA 88.

No existen emisiones a la atmósfera. La renovación de aire en el sótano para aparcamientos será natural o forzada, según se desarrolle el proyecto de obras y para su justificación se utilizará la NBE CPI-96.

La utilización del agua corresponde al consumo normal del uso residencial, siendo vertida a la Red General de Alcantarillado. No se producen ningún tipo de vertido líquido perjudicial para el medio ambiente.

Se adoptará las siguientes medidas correctoras para la Seguridad de las personas y cosas:

- Cumplimiento de las Condiciones de Protección Contra Incendios en los Edificios, NBE CPI-96.
- Cumplimiento de las Normas Técnicas para Accesibilidad Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte, Decreto 72/1992 de la Junta de Andalucía.

- Cumplimiento del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

7.5. Síntesis y Conclusión.



Diligencia: Se hace constar que la fecha correcta de aprobación provisional por el Excmo. Ayuntamiento Pleno es la de 15-06-05 al punto 4º.

Rota 18 julio 2005
EL SECRETARIO,

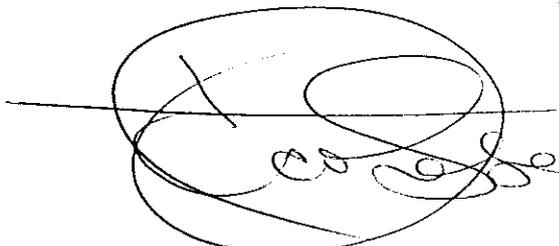


Por otra parte, se estima que la prevención y en su caso, el control de impactos que pudieran derivarse de la actividad a implantar, se producirá en los procedimientos de otorgamientos d licencias urbanísticas con la aplicación de la Ley 7/1994, en función del anexo donde se incluya la actividad propuesta.

Como conclusión, se propone solicitar a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio ambiente, la emisión de informe relativo a la innecesariedad de la declaración, por no contener la Modificación, elementos que afecten potencialmente al Medio Ambiente.

Como conclusión de lo expuesto, la incidencia de la Modificación propuesta en el medio ambiente es prácticamente nula, al no afectar a clasificación ni a calificación del suelo, ni a los sistemas generales, ni al suelo no urbanizable.

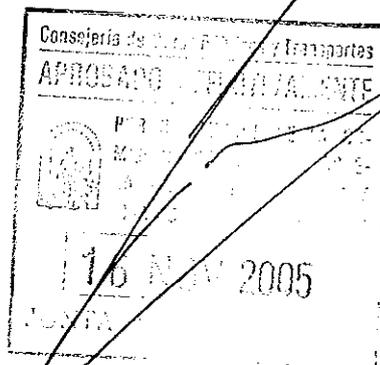
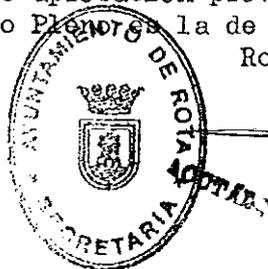
DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado:		
INICIALMENTE por PLENO ORD. PTO. 21 de 16 FEB. 2005 EL SECRETARIO.	PROVISIONALMENTE por PLENO ORD. PTO. 42 de 18 MAY 2005 EL SECRETARIO.	DEFINITIVAMENTE por EL SECRETARIO.

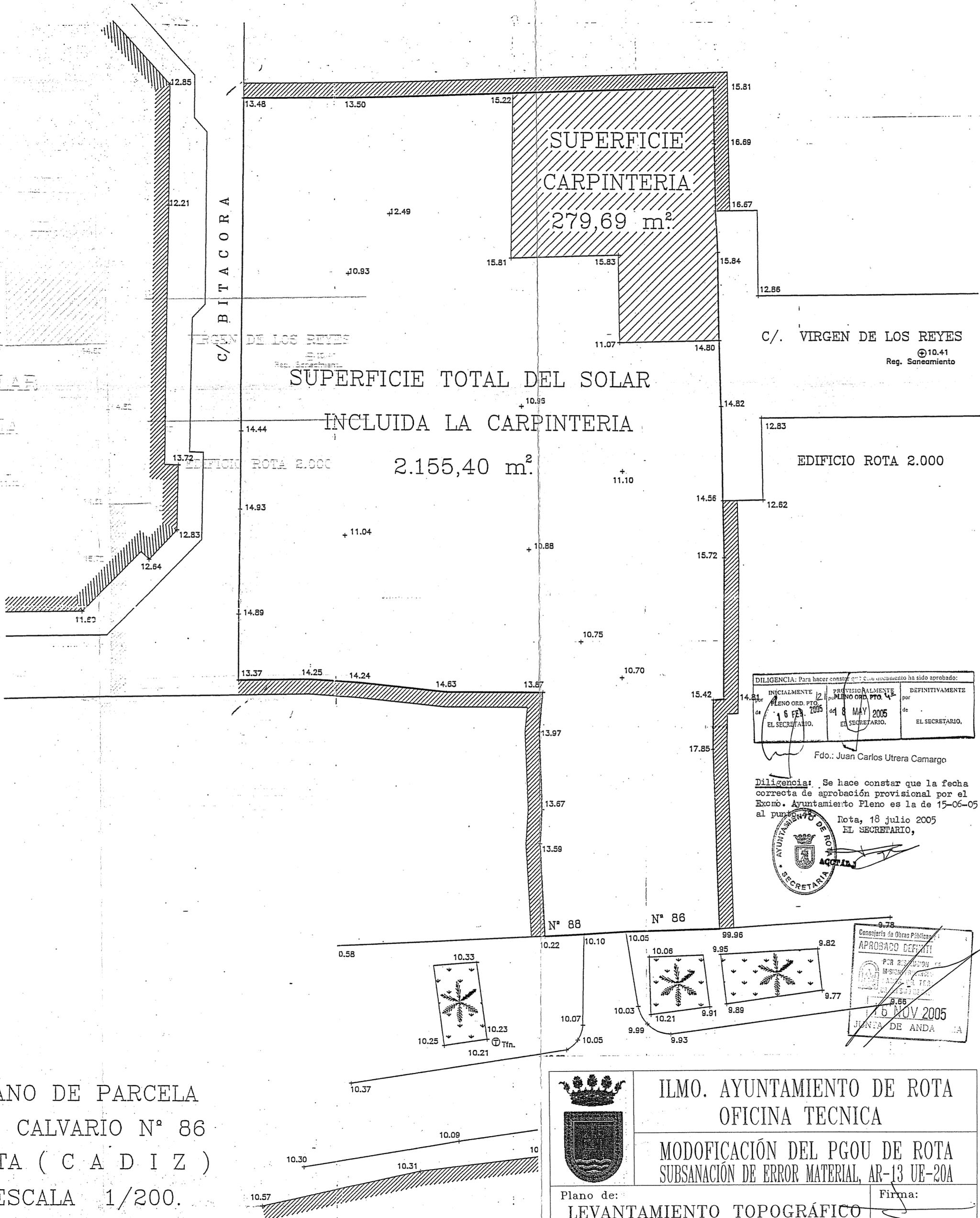


Fdo.: Juan Carlos Utrera Camargo

Diligencia: Se hace constar que la fecha correcta de aprobación provisional por el Excmo. Ayuntamiento Pleno es la de 15-06-05 al punto 4º.

Rota, 18 julio 2005
EL SECRETARIO,





PLANO DE PARCELA
 C/. CALVARIO N° 86
 ROTA (C A D I Z)
 ESCALA 1/200.

C/. VIRGEN DE LOS REYES
 10.41
 Reg. Saneamiento

EDIFICIO ROTA 2.000

SUPERFICIE TOTAL DEL SOLAR
 INCLUIDA LA CARPINTERIA
 2.155,40 m²

SUPERFICIE
 CARPINTERIA
 279,69 m²

EDIFICIO ROTA 2.000

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado:		
INICIALMENTE por PLENO ORD. PTO. 4 de 16 FEB. 2005 EL SECRETARIO.	PROVISIONALMENTE por PLENO ORD. PTO. 4 de 8 MAY 2005 EL SECRETARIO.	DEFINITIVAMENTE por EL SECRETARIO.

Fdo.: Juan Carlos Utrera Camargo

Diligencia: Se hace constar que la fecha correcta de aprobación provisional por el Excmo. Ayuntamiento Pleno es la de 15-06-05 al punto 4º de

Rota, 18 julio 2005
 EL SECRETARIO,



Consejería de Obras Públicas
APROBADO DEFINITIVO
 POR RESOLUCION de
 MISIONEROS JNCO
 ANEXO DE TER
 16 NOV 2005
 JUNTA DE ANDA



ILMO. AYUNTAMIENTO DE ROTA
 OFICINA TECNICA
 MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ROTA
 SUBSANACIÓN DE ERROR MATERIAL, AR-13 UE-20A

Plano de:	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO		Firma:
Fecha:	Escala:	Plano N°	
	1:200	1	

AYUNTAMIENTO DE ROTA

S- 4609-0

AYUNTAMIENTO DE ROTA
SECRETARIA

REGISTRO GENERAL

SALIDA n.º 23665

Fecha 17 NOV 2003

Diligencia: Se hace constar que la fecha correcta de aprobación provisional por el Excmo. Ayuntamiento Pleno es la de - al punto 4º.



Rota, 18 julio 2005
EL SECRETARIO,

ACOTAR

MTVRM/mMm,

PLENO ORD. PTO. 12.1 16 FEB 2005 EL SECRETARIO.	PLENO ORD. PTO. 4- 18 MAY 2005 EL SECRETARIO.
---	---

Fdo.: Juan Carlos Ultera Camargo

OFICINA TECNICA.

Expte: 1-D-2003 num.284

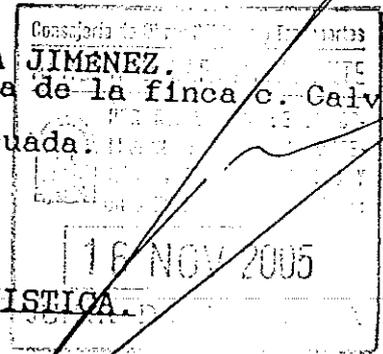
Solicitante. DON JUSTO DE LA ROSA

Solicitud: Información Urbanística de la finca c. Calvario

num. 88

Datos Aportados: Cartografía adecuada.

Fecha: 14 de Noviembre de 2003



INFORMACION URBANISTICA.

Fdo.: M^a Teresa Villanueva Ruiz-Mateos
Jefe de la Sección

Según los datos obrantes en esta Secretaria General de mi cargo, así como del informe tecnico emitido por el Sr.Arquitecto Municipal Don Francisco Sese Gonzalez en fecha 14 Noviembre 2003, con el fin de acreditar el Régimen Urbanístico, resulta que la calificación correspondiente y Normas aplicables de acuerdo con la Revisión del PGOU, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en fecha 1-12-94,y publicado en BOP. el día 19-12-95 resulta que:

* PLANEAMIENTO VIGENTE:-

Plan General Municipal de Rota, aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 1 Diciembre 1994, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 19 Diciembre de 1995.-

Los terrenos en cuestión están clasificados como Suelo Urbano y constituyen la Unidad de Ejecución UE-20A.-

La Unidad de Ejecución UE-20A esta programada para el primer cuatrienio a desarrollar por iniciativa privada.-

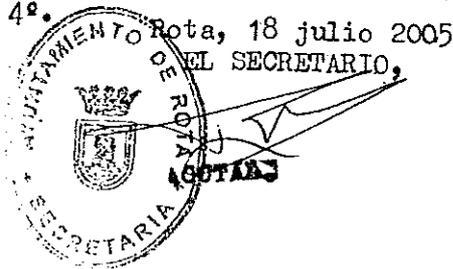
El sistema de Ejecución previsto es el de Compensación, desarrollándose mediante proyecto de Urbanización, Proyecto de Compensación y Cesiones.-

Se adjunta Fotocopia de la ficha de esta Unidad de Ejecución, donde constan los parametros urbanísticos de la misma, así como los objetivos y criterios de planeamiento.-

1

PLANEAMIENTO DE ROTA

Diligencia: Se hace constar que la fecha correcta de aprobación provisional por el Excmo. Ayuntamiento Pleno es la de 15-06-05 al punto 4º.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado:		
INICIALMENTE por PLENO ORD. PTO. 2º de 16 FEB. 2005 EL SECRETARIO.	PROVISIONALMENTE por PLENO ORD. PTO. 4º de 18 MAY 2005 EL SECRETARIO.	DEFINITIVAMENTE por EL SECRETARIO.

Fdo.: Juan Carlos Ultrera Camargo

Hay que hacer constar que en el momento de aprobación del Plan General, el aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios estaba fijado en el 85% mientras que en la actualidad están fijados en el 90%.-

Por lo expuesto, los parametros de la ficha urbanística quedan modificados como sigue:-

****Aprovechamiento urbanístico susceptible apropiación (al que tiene derecho el propietario):-**

Superficie bruta x Aprov. tipo Ar. x 0'9
1132 x 1'54 x 0'9..... 1.568 UAAA

**** Excesos o defectos de aprovechamiento:-**
1.641 UAAA - 1569 UAAA..... 72 UAAA

Aclaración Adicional:-

Existe un error en la superficie consignada en la ficha del PGOU para el ámbito de la Unidad de Ejecución 20A. Al respecto y ante la ausencia de una medición real del conjunto de finca que conforman dicha unidad de ejecución, su desarrollo y gestión debiera atenderse de manera estricta a las siguientes premisas:-

1.-Objetivos y criterios:-

Ordenar parcelas para uso residencial situadas en la calle Calvario, Nuestra Señora de los Remedios y Pátio de Santa Cruz.-

Obtención de espacios libres de dominio y uso público y permeabilidad del tejido urbano.-

La ordenación se realizara en coherencia con la UE. nº 5 y 20-b

2.-Gestion Urbanística:-

Desarrollo del plan:- Proyecto de Urbanización, proyecto de compensación y formalización de Cesiones.-

Iniciativa del planeamiento:- Privada

Sistema de Actuación:- Compensación.

Programación:- Primer cuatrienio.

3.-Parametros urbanísticos:-

Superficie:- La que resulte acreditada, previo levantamiento topográfico, con sujeción estricta al ámbito definido en los planos de calificación y usos del vigente PGOU. aprobado definitivamente el 19-12-1995, todo

Fdo.: Mª Teresa Villanueva Ruiz-Mateos
Jefe de la Sección

PLANEAMIENTO DE ROTA

Diligencia: Se hace constar de la fecha correcta de aprobación provisional por el Excmo. Ayuntamiento Pleno es la de 15-06-05 al punto 4º. Rota, 18 julio 2005
EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado:		
INICIALMENTE PLENO ORD. PTO 12 de 16 FEB. 2005 EL SECRETARIO.	PROVISIONALMENTE PLENO ORD. PTO 9- de 18 MAY 2005 EL SECRETARIO.	DEFINITIVAMENTE per de EL SECRETARIO.

Fdo.: Juan Carlos Utrera Camargo

ello sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 313 de las Normas Urbanísticas.-

Edificabilidad unitaria:-La resultante de la ordenación fijada en los planos de calificación y usos del PGOU. con el limite de 1641/1131= 1,4496 m2c/m2s.

Uso y tipología:-Residencial, Tradicional.

Suelo edificable:-El que resulte de la ordenación fijada en los planos de calificación y usos del PGOU.-

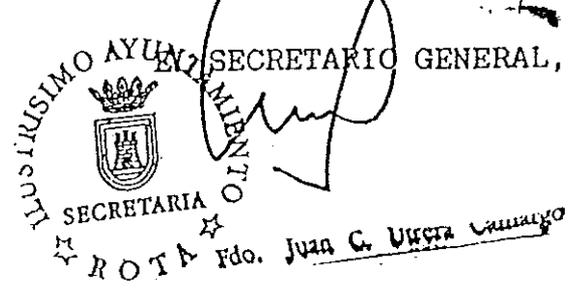
Cesion de viario:-La que resulte de la ordenación fijada en los planos de calificación y usos del PGOU.-

Cesion de zona verde:-La que resulte de la ordenación fijada en los planos de calificación y usos del PGOU.-

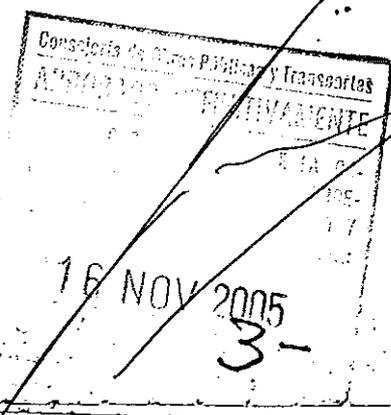
Y para que conste, a petición de Don Justo de la Rosa Jiménez y de conformidad con lo dispuesto tanto en el Artº 165 del Reglamento de Planeamiento vigente aprobado por Real Decreto 2159/78 de 23 de Junio, legislación aplicable con carácter supletorio conforme a la Disposición Transitoria 9ª de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, Arts. 40.4 y 40.5 de la referida Ley, y los artículos 8 y 9 de las Ordenanzas Urbanísticas del PGOU vigente, expido la presente en la Villa de Rota (Cádiz) a catorce de noviembre del año dos mil tres.-

Fdo.: Mª Teresa Villanueva Ruiz-Mateos
Jefe de la Sección

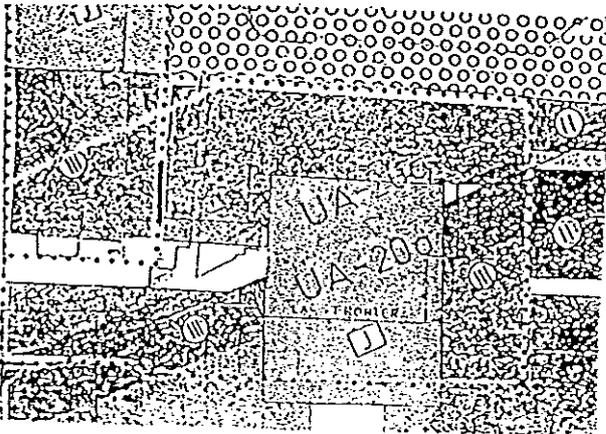
Vo.Bo
EL ALCALDE PRESIDENTE,



18 NOV 2003



SITUACION, DELIMITACION, Y ORDENACION:



DILIGENCIA Para hacer constar que este documento ha sido aprobado

DEFINITIVAMENTE por PLENO ORD. N° 12 de 15 FEB. 2005 EL SECRETARIO.	PROVISIONALMENTE por PLENO ORD. N° 42 de 18 MAY 2005 EL SECRETARIO.	DEFINITIVAMENTE por de EL SECRETARIO.
--	--	--

Redo.: Juan Carlos Utrera Camargo



Diligencia: Se hace constar que la fecha correcta de aprobación provisional por el Excmo. Ayuntamiento Pleno es la de 06-05 al punto 4º.

Rota, 18 julio 2005



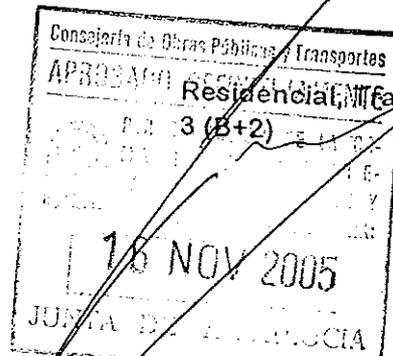
SECRETARIA

DESARROLLO DEL PLAN:
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:
SISTEMA DE ACTUACION:
PROGRAMACION:

Proy. Urb., Proy. Comp., Cesiones:
Privada.
Compensación.
Primer Cuatrienio.

PARAMETROS URBANISTICOS:

SUPERFICIE TOTAL:	1.132 m2
EDIFICABILIDAD TOTAL:	1.641 m2
USO, TIPOLOGIA:	
Nº MAXIMO DE PLANTAS:	
SUELO EDIFICABLE:	792 m2
CESION DE VIARIO:	250 m2
CESION ZONA VERDE:	90 m2
CESION EQUIPAMIENTO:	0 m2



A.R.: 13 - Extensión-Plurifamiliar

APROVECHAMIENTO URBANISTICO:

AREA REPARTO:	
COEFICIENTE PONDERACION USO Y TIPOLOGIA:	1,00
APROVECHAMIENTO URBANISTICO LUCRATIVO DE LA U.E.:	1.641 UAAA
APROVECHAMIENTO TIPO A.R.:	1,54
APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE APROPIACION:	1.484 UAAA
EXCESOS O DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO:	157 UAAA
COEFICIENTE PONDERACION A.R.:	1,00

OBJETIVOS Y CRITERIOS:

Ordenar parcelas para uso residencial situadas en Calle Calvario, N° Sra. de los Remedios y Patio de Santa Cruz.
Obtención de espacio libre de dominio y uso público, y permeabilidad del tejido urbano.
La ordenación se realizará en coherencia con las U.E.5 y 20b.