


**ADAPTACIÓN PARCIAL DEL  
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE  
ROTA A LAS DISPOSICIONES DE  
LA LEY 7/2.002**

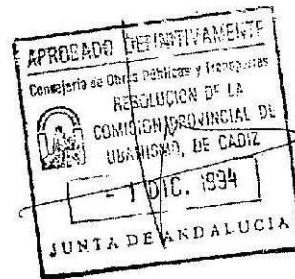
**TOMO 0-A**

DOCUMENTO DE  
INFORMACION


**MEMORIA JUSTIFICATIVA. PLAN  
GENERAL DE ORDENACIÓN  
URBANANISTICA**

*Marzo-2.009*

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034083		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:52:14	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034083			



REVISIÓN DEL	
<b>PLAN GENERAL MUNICIPAL. ROTA.</b>	
DOCUMENTO:	<b>TEXTO REFUNDIDO</b>
MEMORIA JUSTIFICATIVA <sup>1</sup>	

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034083		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:52:14	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034083			


MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA REVISION DEL PLAN GENERAL

---



2

1

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034083		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:52:14	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034083			


REVISION DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ROTA


DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL

INDICE

1. ANTECEDENTES
2. ALCANCE DE LA REVISION DEL PLAN GENERAL
  - 2.1 Sobre el concepto de Revisión del Plan
  - 2.2 La Revisión según las propias previsiones del Plan vigente.
  - 2.3 Fundamentación de la Revisión del Plan General
3. ANALISIS DEL PLAN GENERAL VIGENTE
  - 3.1 Contenido del Plan
  - 3.2 Sobre la Memoria del Plan
  - 3.3 Sobre las Normas Urbanísticas
  - 3.4 Sobre el Catálogo
  - 3.5 Sobre la Documentación Gráfica del Plan
4. ANALISIS DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL
5. ANALISIS DE LA "MODIFICACION PUNTUAL" DEL PLAN GENERAL
6. OBJETIVOS Y CRITERIOS URBANISTICOS DE LA REVISION DEL PLAN
  - 6.1 Metodología de la Revisión
  - 6.2 El Concepto de Ciudad
  - 6.3 El Centro Histórico
  - 6.4 La Ciudad Heredada
  - 6.5 La Ciudad Nueva
  - 6.6 Síntesis de Objetivos de la Revisión
7. REVISION DEL PLAN GENERAL EN EL SUELO URBANO
  - 7.1 Revisión de Ordenanzas
  - 7.2 Revisión y Estado actual de las Unidades de Actuación.
  - 7.3 Revisión de Catálogo de Edificios Protegidos



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034083		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:52:14	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034083			

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034080		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:52:14	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034080			

8. REVISION DEL PLAN GENERAL EN SUELO URBANIZABLE

- 8.1 Revisión del Suelo Urbanizable Programado.
- 8.2 Revisión del Suelo Urbanizable No Programado

9. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA URBANISTICA.

- 9.1 El Marco Regional. El papel de Rota en la Bahía de Cadiz
- 9.2 La Forma General de la Ciudad. El Sistema Viario, los Espacios Libres y el Puerto
- 9.3 La Ordenación de la Ciudad
- 9.4 El Espacio Rural y El Suelo Urbanizable
- 9.5 El Crecimiento de la Ciudad:Modelo Físico y Dimensiones de la Propuesta de la Revisión del Plan.
- 9.6 Delimitación y Actuaciones en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable Transitorio.
- 9.7 Delimitación y Actuaciones en Suelo Urbanizable Programado.
- 9.8 Delimitación y Actuaciones en Suelo Urbanizable No Programado
- 9.9 Ordenación del Suelo No Urbanizable
- 9.10 Cumplimiento de la Ley de Costas.

ANEXO:Cuadro de las Areas de Reparto

ANEXO.1.SANEAMIENTO Y REPURACION DE AGUAS DEL SUELO URBANIZABLE


ANEXO.2.PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL MEDIO FISICO DE CADIZ.

ANEXO.3.PLAN ESPECIAL DE ORDENACION DEL PUERTO DE LA BAHIA DE CADIZ.

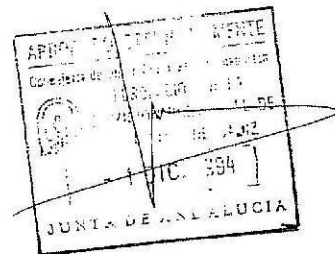
ANEXO.4.ANALISIS DE LA VIABILIDAD DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO (SUNP-TB) DEL SECTOR TORREBREVA.

ANEXO.5.DOCUMENTACION GRAFICA DE LA REVISION DEL PLAN GENERAL




ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034080		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:52:14	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034080			

1. ANTECEDENTES



6

4

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034080		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:52:14	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
			
192.168.100.226/1240214010034080			

1. ANTECEDENTES.-

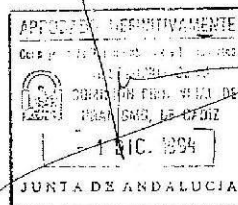
El presente documento constituye la tercera fase de los trabajos de redacción de la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Rota, encargado al equipo técnico formado por los arquitectos superiores D. Miguel González Hidalgo y D. Juan García Gil, mediante contrato que desarrolla el acuerdo de la Comisión de Gobierno del Ilmo. Ayuntamiento de Rota, adoptado en su sesión celebrada el día 31 de Enero de 1.989, punto 36.


En cumplimiento del contrato, estipulación Cuarta, se desarrolla el presente documento de DOCUMENTO para proceder a su reglamentaria tramitación

En cumplimiento del Pliego de Condiciones, el presente documento constituye el documento completo de la Revisión del Plan vigente con exposición de la problemática urbanística, justificando los objetivos de actuación y las conclusiones urbanísticas, y toda la nueva ordenación urbanística.

El presente Documento de Planeamiento deberá ser aprobado por la Corporación Municipal todo ello de acuerdo con la reglamentación vigente, para su posterior tramitación ante la Comisión Provincial de Urbanismo, para obtener así la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General.

El objeto del presente Documento, es constituir el nuevo planeamiento integral de todo el término municipal en base a los criterios, objetivos y resoluciones generales que afectan al planeamiento en base a la información urbanística disponible, y a los criterios urbanísticos de las anteriores fases del trabajo de Diagnóstico Urbanística, de Avances de Planeamiento y de Aprobación Inicial, todo ello para constituir un documento completo de Revisión del Plan General susceptible de tramitación administrativa.





ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034080		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:52:14	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034080			



2. ALCANCE DE LA REVISION DEL PLAN GENERAL



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034077		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:52:14	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034077			

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034077		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:52:14	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034077			

2. ALCANCE DE LA REVISION DEL PLAN GENERAL

2.1.-SOBRE EL CONCEPTO DE REVISION DE UN PLAN.-

Conviene fijar el alcance de la Revisión de un Plan General tal como lo define la legislación vigente, así como lo establecido en este sentido por el Plan General en vigor.

La Revisión del Plan procede, según el artº 126.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, en función de la circunstancias de "...caracter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación.."

Concretando aun mas, el artº 156 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo establece los casos en los cuales procede la Revisión de un Plan, entre los que destacamos por ser de aplicación a nuestro caso de Rota:

.....

b) Cuando se den la circunstancias de revisión señaladas por el Plan, en función de la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación, y demás elementos que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada, o se agoten sus previsiones.


.....

d) Cuando otras circunstancias ~~del Plan existieren~~

En cuanto al concepto y alcance de la Revisión del Plan se está a lo establecido por el artº. 154.3 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo que establece:

"Se entiende por revisión de un Plan la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio, o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad de del Plan".

Entendemos que para el caso de Rota, dadas las circunstancias existentes, procede aplicar con claridad la necesidad de Revisión del Plan General vigente, siguiendo los criterios legales existentes, anteriormente citados.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034077		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:52:14	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034077			

2.2.-LA REVISION SEGUN LAS PROPIAS PREVISIONES DEL PLAN VIGENTE.-

El Plan General Municipal de Ordenación de Rota constituyó, el instrumento de planeamiento vigente en el Municipio. Fue aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cadiz en su sesión de 15 de Mayo de 1.986, si bien los trabajos de elaboración dieron comienzo en 1.984.

El Plan General en el apartado I.1.6 del Capítulo I del Título I de las Normas Urbanísticas, trata sobre la Revisión del Plan General. Del contenido de este artículo destacaremos por interés las causas que el Plan vigente establece para los casos de revisión:


.....

b) Por alteración sustancial sobre las previsiones del Plan General sobre crecimiento urbanístico del municipio,.....

c) Por mayores exigencias de suelo destinado a equipamientos públicos que los previstos en el Plan.

d) Por edificación de más de 600 viviendas en Suelo Urbanizable Programado.



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034077		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:52:14	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034077			

2.3.-FUNDAMENTACION DE LA REVISION DEL PLAN GENERAL.-

La fundamentación de la Revisión del Plan General se haya en el propio texto del mismo, así como en el texto de la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento, tal como hemos visto, y como consecuencia de las especiales circunstancias urbanísticas que actualmente se dan en el municipio de Rota, por muy variadas causas, y entre las que destacamos:

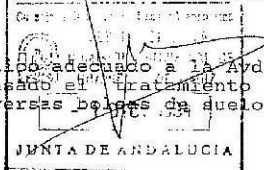
a) La existencia de una clara y nitida demanda de suelo clasificado susceptible de ser edificado, por los cambios socio-económicos que se viene dando, y que obviamente no pudieron ser considerados por el Plan vigente, de ahí que por razones de oportunidad sea necesario canalizar esta demanda real de suelo.

b) Por la circunstancia sobrevenida de la aprobación del Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Cadiz, y por tanto la necesidad de desarrollar y adaptar sus previsiones y exigencias para el caso del termino municipal de Rota.

c) La aprobación de una nueva Ley 22/1.998 de Costas de 28 de Julio, y por tanto la necesidad de adaptar el instrumento de planeamiento municipal a este importante texto legal.


d) La elaboración de una Modificación Puntual del Plan General con el objetivo básico de calificación de suelo, todo ello en base a diversos Convenios Urbanísticos celebrados entre la Corporación y particulares.

e) La necesidad de tratamiento urbanístico adecuado a la Avda. de la Diputación, habiendo quedado desfasado el tratamiento como Suelo Urbanizable No Programado, de diversas bandas de suelo, por parte del Plan Vigente.



f) Necesidad de atender y controlar una razonable tendencia de crecimiento de la ciudad en el sentido de la Avda. de la Diputación, desarrollo que viene muy condicionado por la imposibilidad de recurrir a otra direccionalidad como consecuencia de las claras barreras físicas con que cuenta Rota, a saber: el Mar y la Base Naval.

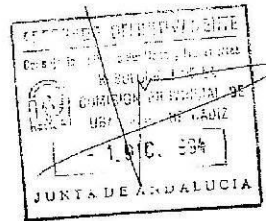
g) La falta de justificación adecuada de la condición de suelo Urbanizable No Programado, previstos en el Plan, y la necesidad de recurrir a una figura de planeamiento para el desarrollo de estos suelos, muy compleja e inapropiada para las características físicas reales de los mismos.


ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034074		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:52:14	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034074			

h) La aprobación con carácter inicial del "Plan Especial de Ordenación del Puerto de la Bahía de Cadiz" por iniciativa del Organismo Autónomo "Bahía de Cadiz", que incide en la ordenación de la zona portuaria de Rota, incluyendo determinadas propuestas que deben ser recogidas en una Revisión del Plan General, al haber considerado la Corporación Municipal que las mismas son idóneas para el desarrollo de la zona portuaria de Rota

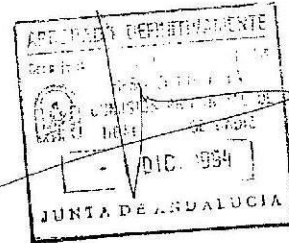
i) La aprobación de la Ley 8/1.990 de 25 de julio sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, que si bien se ha producido cuando la presente Revisión del Plan General estaba en avanzada fase de elaboración, viene a justificar aun mas, si cabe, la necesidad de la Revisión. En este sentido, se hace necesario adaptar las determinaciones urbanísticas (principalmente régimen del suelo, valoraciones, aprovechamientos, cargas urbanísticas, derechos de los propietarios de suelo, gestión urbanística etc.) al nuevo texto legal.


k) La promulgación del Texto Refundido de la Ley del Suelo, Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de Junio, y la necesidad de adptar el planeamiento vigente a este nuevo texto legal.



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034074		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:52:14	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034074			

3. ANALISIS DEL PLAN GENERAL VIGENTE



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034074		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:52:14	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034074			

3. ANALISIS DEL PLAN GENERAL VIGENTE

3.1.- CONTENIDO DEL PLAN.-

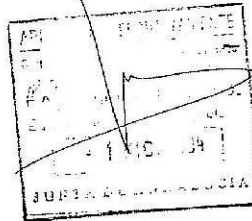
El Plan se articula en base a los documentos escritos siguientes:


- 1.- Memoria
- 2.- Normas Urbanísticas
- 3.- Catálogo
- 4.- Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero

Del contenido de planos que constituye el Plan General vigente examinaremos los conceptos mas importantes que se derivan de los mismos, a saber:

- Clasificación del suelo
- Calificación del suelo y usos
- Intensidades de edificación
- Planeamiento Derivado (Planes Parciales, Unidades de Actuación y P.A.U.)
- Sistemas Generales
- Estructura General-Organica del Territorio

Pasaremos a analizar ordenadamente estos conceptos, dentro de nuestra tarea general de estudiar el contenido de el Plan General vigente en sus diversos apartados y aspectos básicos del mismo.



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034074		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:52:14	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034074			



3.2.- SOBRE LA MEMORIA DEL PLAN.-

La memoria de todo planeamiento trata de justificar y explicitar el contenido material del mismo, de ahí que propiamente dicha memoria no deba ser examinada o criticada en sí misma, sino directamente el contenido del Plan correspondiente.

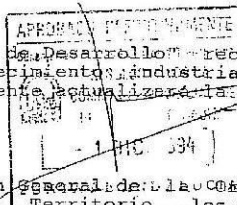
No obstante conviene citar algunos aspectos puntuales importantes del contenido de esta Memoria.


El capítulo 2 "Diagnóstico de la Situación Urbanística" recoge acertadamente los distintos aspectos territoriales, físicos y urbanos que conforman la problemática urbanística, entre los que citaremos: la influencia de la presencia de la Base Militar (con su influencia demográfica, social y en el mercado de trabajo); el turismo; las actividades agropecuarias; las unidades de diagnóstico del medio físico (llanuras costeras, zona de playas, dunas, albarizas, tierras altas y zona militar); la zonificación urbana (casco antiguo, zonas anexas a la playa, zonas de ensanche y tendencias de crecimiento); y, por último, las infraestructuras urbanas.

El capítulo 3 "Criterios y Objetivos de la Ordenación" recoge los principales objetivos del plan, tanto económicos, del medio físico y del medio urbano, objetivos que se estiman coherentes y que la presente Revisión modificará en el sentido que mas adelante se concretará.

El capítulo 4 "Hipótesis de Desarrollo" recoge unas previsiones de población, de crecimientos industrial y de necesidades de vivienda que lógicamente actualizará la Revisión del Plan.

El capítulo 5 "Descripción General de la Ordenación" estudia la Estructura Orgánica del Territorio, los Sistemas Generales y la Clasificación del Suelo.



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034071		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:52:14	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034071			

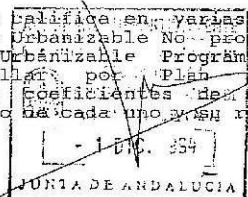
El estudio de la Estructura Territorial identifica los cuatro grandes elementos cuya articulación constituye el termino municipal: el núcleo urbano, la franja litoral, la Base Militar y los terrenos incluidos en el Plan de Regadio.

Se identifican los Sistemas Generales de Espacios Libres (Parques Urbanos del Icona; Antiguo Cementerio; La Forestal; Recinto Ferial; y áreas libres ligadas a las playas del Chorrillo, Punta Candor y la Ballena), los Equipamientos Comunitarios (Escolar, Sanitario/Asistencial, Socio Cultural, Deportivo, Público-Administrativo y Recreativo), los Sistemas Generales de Comunicaciones (Red Viaria, Puerto Pesquero y Ferrocarril); los Sistemas de Infraestructuras y el Sistema General de Defensa.


La Clasificación del Suelo puede sintetizarse en el cuadro siguiente:

-Suelo Urbano:.....	200,86	Has.
-Suelo Urbanizable Programado :.....	21,96	"
-Suelo Urbanizable No Programado:.....	58,52	"
-Suelo No Urbanizable:.....	5874,66	"
-Base Militar (S.N.U.):... ..	2274,00	"
<hr/>		
TERMINO MUNICIPAL.....	8430	Has.

El Suelo No Urbanizable se clasifica en varias zonas según su grado de protección. El Suelo Urbanizable No Programado se subdivide en 7 áreas. El Suelo Urbanizable Programado se divide en 3 sectores a desarrollar por Plan Parcial estableciéndose los correspondientes coeficientes de zona y sector hasta evaluar el aprovechamiento de cada uno en su relación con el aprovechamiento medio



El capítulo 9 "El Núcleo Urbano" estudia y describe el suelo clasificado como Urbano en sus distintos aspectos de: Política de Vivienda; Estructura Urbana; Sistema de Equipamientos; Red Viaria y Tráfico e Infraestructuras.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034071		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:52:14	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034071			

3.3 SOBRE LAS NORMAS URBANISTICAS.-

Las Normas Urbanisticas se articulan en los siguientes Titulos:


- I. Disposiciones Generales.
- II. Desarrollo y Ejecución del Plan General
- III. Régimen General del Suelo
- IV. Régimen de los Sistemas Generales
- V. Régimen del Suelo No Urbanizable
- VII. Régimen del Suelo Urbano
- VIII. Condiciones Generales de la Edificación
- IX. Condiciones Generales de los Usos
- X. Condiciones Particulares de las Zonas de Suelo Urbano.

Estas Normas Urbanisticas pueden calificarse de detalladas pero a la vez prolijas y excesivamente complejas. Entendemos que debe efectuarse un esfuerzo de resumen y concreción de los aspectos básicos, no incidiendo en los aspectos genéricos que sobre todo vienen reflejados en la legislación vigente, o que deban ser objeto de una ordenanza municipal específica.

Comentaremos algunos aspectos puntuales de estos titulos que componen las Normas Urbanisticas.

Respecto al Titulo II entendemos que deben resumirse los capitulos "1. Instrumentos de Ordenación" y "2. Instrumentos de Gestión" al no ser necesario tanta definición y descripción dado lo dispuesto en este sentido por la legislación urbanística vigente. Los capitulos 3 y 4 de este Titulo deben concretarse a los aspectos concretos y específicos municipales suprimiendo referencias y conceptos genéricos recogidos en la Ley del Suelo y sus Reglamentos. Esta recomendación se extiende al contenido del Titulo III.

Respecto al contenido de los restantes Titulos se recomienda sus síntesis y concreción en aras de mayor eficacia y entendimiento de los aspectos fundamentales de los mismos, que por otra parte, están correctamente estructurados.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034071		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:52:14	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034071			

### 3.4 SOBRE EL CATALOGO.-

El Plan General de Rota incluye un Catálogo como documento complementario en cumplimiento del artículo 25 de la Ley del Suelo.

El Catálogo abarca dos áreas fundamentales. Una la Delimitación del Conjunto Histórico-Artístico de Rota y en consecuencia sus ordenanzas de control. De otra una relación de edificios Catalogados con sus correspondientes niveles de protección (Integral, Estructural y Edificio con Elementos de Interés). En total se protegen 54 edificios según sus niveles (8, 32 y 14 respectivamente).

El Catálogo incorpora un plano de la Delimitación del Conjunto Histórico-Artístico y una ficha de cada uno de los edificios catalogados, fijando unas ordenanzas en orden a controlar el nivel de intervención y protección de los edificios.


En líneas generales el Catálogo se estima correctamente desarrollado, siendo necesario únicamente su actualización y completar algunos datos de edificios, re-examinando nuevamente su nivel de catalogación.

### 3.5 SOBRE LA DOCUMENTACION GRAFICA DEL PLAN.-

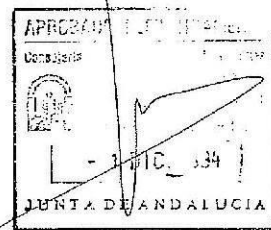
La lista de planos que compone la documentación gráfica es la siguiente:

1. Clasificación del Suelo y Usos Globales del Territorio
2. Estructura Orgánica del Territorio
3. Clasificación del Suelo y Sistemas Generales en la Franja Litoral ( 2 planos)
4. Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación (12 planos)
5. Clasificación de la Red Viaria
6. Red de Distribución de Agua
7. Red de Alcantarillado
8. Red de Alimentación Eléctrica
9. Red de Agua Alcantarillado y Electricidad en el Franja Litoral

Se revisará la documentación gráfica del Plan, manteniendo su estructura básica, en orden a recoger las nuevas previsiones de planeamiento, básicamente la nueva Clasificación, Calificación y Usos e Intensidades del Suelo.


ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034071		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:52:14	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034071			

4. ANALISIS DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL



20

17

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034068		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:52:14	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034068			

4. ANALISIS DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.-

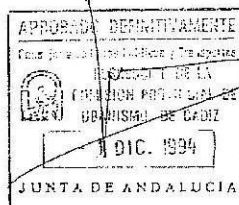
El Plan General establecía que su desarrollo se llevaría a cabo a través de los instrumentos de planeamiento previstos en la Legislación Urbanística vigente.


Así en Suelo Urbano se establecían distintos Ámbitos a desarrollar mediante una "Unidad de Actuación" debiéndose aprobar el correspondiente Estudio de Detalle o Plan Especial de Reforma Interior, para pasar a la urbanización mediante los Proyectos de Urbanización.

En Suelo Urbanizable Programado el Plan delimitaba distintos sectores a desarrollar mediante los oportunos Planes Parciales. En tanto que en el suelo Urbanizable No Programado se fijaba la necesidad de su desarrollo a través de un Programa de Actuación Urbanística.

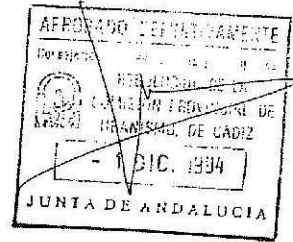
Estos Sectores y Unidades previstas han tenido un variado desarrollo que ha sido tenido en cuenta en la elaboración de la Revisión del Plan General.

En líneas generales se ha respetado todo el planeamiento de desarrollo que se ha elaborado y fundamentalmente el que contaba con aprobación definitiva, básicamente Modificaciones Puntuales, Planes Parciales y Estudios de Detalles de Ámbitos de Unidades de Actuación. En este sentido conviene señalar que se ha recurrido a la zonificación en Suelo Urbano de "Edificación Unitaria" como normativa adecuada para los ámbitos que se han ordenado y construido en base a una actuación unitaria que conviene respetar.




ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034068		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:52:14	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034068			

5. ANALISIS DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL



22

19

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034068		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:52:14	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034068			

5. ANALISIS DE LA "MODIFICACION PUNTUAL" DEL PLAN GENERAL.-


El Ilmo. Ayuntamiento de Rota ha tramitado una "Modificación Puntual" del Plan General, la cual se encuentra aprobada definitivamente, documento que conviene examinar, toda vez que su fundamento esta intimamente relacionado con los fines y objetivos de la Revisión del Plan General.

Esta Modificación opera sobre unos sectores de suelo determinados y precisos, clasificados como Suelo Urbanizable No Programado, que pasan a tener consideración de Suelo Urbano, suscribiéndose los oportunos Convenios de Colaboración Urbanística con el objetivo, entre otros, del rescate de aprovechamientos medios que le corresponden al Municipio.

Es importante citar los fundamentos de la Modificación por su relación con la presente Revisión del Plan:

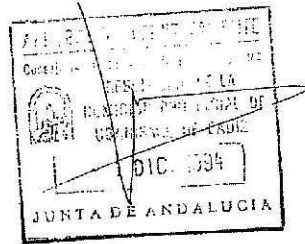
- \* Gestión ágil y efectiva de suelo, superando una excesiva complejidad de la figuras de planeamiento previstas por el Plan (P.A.U.) para la escasa entidad de los sectores de suelo y la excesiva división de la estructura de la propiedad del suelo.
- \* Rescate de aprovechamientos a través de Convenios
- \* Normalización de Standares Urbanísticos y adecuación de los índices de densidad y edificabilidad.
- \* Actuación sobre suelos en los que concurren circunstancias fácticas específicas, que no fueron tenidas en cuenta en la redacción del Plan General vigente, y que tienen adecuada cobertura legal (Condición de solar, existencia de suelo urbano disperso, etc.)
- \* Obtención de una trama urbana continua y consolidada a través de un tratamiento homogéneo de ambas márgenes de la Avd. de la Diputación.
- \* Atención a una demanda de suelo real en base a la dinámica de crecimiento económico en la que nos encontramos, dando satisfacción al desarrollo lógico y natural de la ciudad.


Como características de esta Modificación del Plan General cabe citar que afecta a suelos ubicados en la margen derecha de la Avda. de la Diputación los cuales por su situación y naturaleza deben ser clasificados como Urbanos frente a la clasificación vigente de Urbanizable No Programado, sectores SUNP-2, SUNP-3, SUNP-4 y SUNP-7 del Plan General.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034068		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:52:14	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034068			



6. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA REVISION DEL PLAN GENERAL



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034065		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:52:14	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034065			

6.OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA REVISION DEL PLAN GENERAL

6.1 .-METODOLOGIA DE LA REVISION.-

Para perfijar el tipo de Plan que se quiere abordar, a través de la figura de la Revisión, hay que hacer previamente una consideración general de la problemática que la ciudad de Rota tradicionalmente ha venido planteando:

\* Núcleo urbano cerrado limitado por barreras, con una trama viaria, sobre todo en ciertos sectores, ajena a la línea del mar, que la ignora y "se vuelve de espaldas".

\* Implantación de la Base Naval, que le impone una nueva barrera, de carácter totalmente infranqueable en la dirección Norte.

\* Características de ciudad "dual". Centro histórico frente a una expansión con falta de imagen urbana.


\* Desconexión del núcleo de Rota de las poblaciones limítrofes como consecuencia de la implantación de la Base Naval, que interrumpe el itinerario perimetral de la bahía, dejando a Rota en situación de fondo de saco.

\* Existencia de asentamientos militares ubicados en enclaves críticos de Rota para el desarrollo de la ciudad. Esta problemática a remitido últimamente con la liberación de "La Forestal" y la reconversión de las instalaciones de Punta Candor.

JUNTA DE ANDALUCIA

\* Pérdida paulatina de la vocación marinera de Rota como consecuencia de la problemática que origina el aterramiento de su muelle pesquero, motivado por actuaciones ajenas a la realidad socioeconómica de la ciudad.

\* Ausencia de un tratamiento adecuado a los frentes de playa, que posibilite un frente de fachada digno del núcleo urbano a la playa. Esta cuestión ha mejorado últimamente con la realización del paseo marítimo de la playa del Chorrillo.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034065		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:52:14	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034065			

\* Incorporación real y efectiva de la zona de parques urbanos de la margen izquierda de la Avda. de la Diputación.

\* Envejecimiento de un casco histórico, que sin embargo focaliza y soporta la actividad comercial y administrativa más importante de la ciudad

\* Ausencia de una vocación clara de tendencia de crecimiento de la ciudad, que se apoye en viarios estructurantes.


En base al análisis de esta problemática urbanística básica, y teniendo presente una clara interacción de criterios fundamentales de la estructura del territorio con criterios de diseño morfológico adoptado para cada sector, se acomete la redacción de la presente Revisión del Plan. Se trata pues de continuos procesos iterativos en busca de un equilibrio entre el territorio y la ciudad, todo ello con un doble objetivo básico:

\* Corrección de la morfología de la ciudad, controlando la forma de crecimiento de la misma.

\* Incorporación de un nuevo modelo urbano integrado en el existente, con unas nuevas formas de ocupación del suelo, en ese difícil reto que supone "construir ciudad".

La Revisión del Plan General, debe superar la problemática de un urbanismo de zonas o partes de la ciudad que revisa ordenanzas o derechos edificatorios, para llegar a un planeamiento que ha de basarse en el entendimiento de los problemas de estructura que presenta la ciudad (relación ciudad-mar; viario de conexión al territorio; tendencia de crecimiento; etc.). Es decir, se trata de superar un modo autónomo de abordar los problemas urbanísticos, decidiéndose a abordarlos de modo sintético e integrador.

Otro aspecto metodológico, sería la necesidad de superar el concepto de "ciudad dual" que puede observarse en Rota. Un núcleo histórico con una formalización, viario y actividad concreta, frente a una expansión indiferenciada y extensiva; la conocida relación desequilibradora relación centro-expansión. Frente a ello hay que construir una ciudad integrada, con una nueva imagen e identidad totalizadora.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034065		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:52:14	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034065			

6.2.-EL CONCEPTO DE CIUDAD.-

Anteriormente hemos apuntado algunas consideraciones que están en la base del concepto de ciudad que subyace en todas las operaciones que abarca la presente Revisión del Plan General.


Básicamente se trata de superar viejas teorías viarias que basaban su actuación en una relación sectorial jerarquizada en un potente trazado viario, que en muchos casos dividía en vez de conectar sectores de la ciudad, para llegar a un concepto de ciudad que obedece a la potenciación de la imagen de cada trozo o sector de la misma, que derivará en una aproximación o conexión con sus limitrofes o en una clara separación en función de sus propios valores.

Se ha tratado de analizar las constantes territoriales, los flujos de crecimientos, las tipologías asentadas, la imagen que la ciudad transmite y la valoración de sus modelos más significativos y cualitativamente más positivos, ya que todo ello está en la base de las nuevas formas de entender la ciudad.

6.3.-EL CENTRO HISTORICO.-

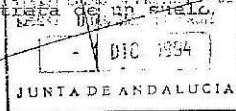
El centro histórico de Rota, con sus fuertes connotaciones de puerto y playa por su proximidad a ambos, presenta problemas de revitalización comunes hoy día a todos los centros históricos existentes. Estos problemas encuentran su causa en una falta de actividad del centro que posibilite su vitalidad, y por tanto su mantenimiento adecuado. Esta consideración conduce a cuestionar una visión excesivamente "conservacionista", máxime en un centro como el de Rota donde escasean constantes arquitectónicas de cierto valor, por su influencia negativa en la vitalidad y actividad del centro. En consecuencia se trata de llegar a una posición intermedia, siempre posible, entre una política neta de conservación a ultranza de lo existente, y una política indiscriminada de transformación.



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034065		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:52:14	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034065			

En la relación casco-playa-puerto, estos dos últimos como generadores de un potencial turístico importante, en donde habrá que apoyar y encauzar la rehabilitación y revitalización del centro histórico. Se hace necesario una profunda reconsideración del sector pesquero en una ciudad de cierta vocación al mar y no sólo como un sector mas dentro de la actividad económica general de la ciudad, sino que por desarrollarse en un enclave privilegiado dentro de la bahía aparece como el elemento articulador de los dos litorales rotenos: el del interior de la bahía de Cadiz (playa del Rompidillo) y el del exterior de la bahía (playa de la Costilla), perfectamente compatible con el potencial deportivo que alberga. Es por tanto, por su papel histórico dentro de la ciudad, como por su incidencia en un sector concreto de la economía local, que la mejora y adecuación del actual Puerto es un objetivo básico de la Revisión del Plan General

Este objetivo de potenciación y revitalización del Puerto, así como la apertura de la ciudad al mar, implica varias actuaciones de gran importancia. En primer lugar se trata de eliminar los efectos barreras en los dos bordes de las playas de la Costilla y El Rompidillo. Por otra parte habrá que reordenar terrenos ganados al mar, con aperturas de paseos marítimos, balconadas al mar; reordenación viaria para conectar la playa. Por último se trata de dar adecuado cumplimiento a la ley de Costas, con la característica de que se trata de un estudio urbano complejo.




#### 6.4.- LA CIUDAD HEREDADA -

Durante los finales de la década de los 50 y década siguiente Rota sufre una gran expansión fundamentado en dos factores determinantes:

- \* La implantación de la Base Naval en terrenos muy próximos a la ciudad.
- \* El desarrollo del sector turístico que llevará consigo un crecimiento apoyado en su litoral, sin ninguna cautela urbanística que le permita ser respetuoso con él.

De esta forma aparecen en la ciudad sucesivas actuaciones edificatorias que ofrecen como fin primordial la mayor rentabilización de la superficie edificatoria disponible. Por ello su frente a la Playa de la Costilla sufre una intensiva actuación que culmina en la desaparición absoluta del frente de duna y en un tratamiento anárquico y arbitrario de la balconada al mar. Abordar, de la manera posible, el corregir esta trágica situación, es un objetivo claro de la Revisión del Plan.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034062		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:52:14	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034062			

La zona de expansión que se apoya en los ejes viarios de la Avd. de San Fernando, Avd. de la Marina y Avda. de los Príncipes de España, que alberga básicamente primera residencia, incluye tipologías diversas: viviendas unifamiliares, bifamiliares o colectivas, implantaciones aisladas o adosadas, ofreciendo un perfil nada homogéneo, que es necesario, con medidas de alcance puntual, armonizando y dando un carácter coherente y unitario a estas zonas.

De gran importancia es también la actuación en las áreas sitas al sureste de la ciudad, donde tradicionalmente se han producido unos vacíos urbanos diseminados, entre edificaciones que corresponden a distintos estratos sociales, y en donde todavía se asientan instalaciones industriales. Su privilegiada situación próximo al cantil de la playa del Chorrillo y Rompidillo, donde se ha ejecutado un tramo de paseo marítimo, demanda una actuación de conjunto donde se ordenen los suelos vacantes, sin olvidar la posible rehabilitación de conjuntos residenciales en evidente estado de abandono y deterioro. Todo ello con consideración adecuada de los preceptos de la vigente Legislación sobre Costas. Esta operación es de vital importancia para consolidar y revitalizar un tramo de ciudad tradicionalmente abandonada.

Conviene citar la importancia que la creación de un viario ordenado de carácter estructurante tiene en cualquier actuación que se pretenda realizar en estas áreas de la ciudad.




6.5.-LA CIUDAD NUEVA.-

Se trata de fijar una adecuada tendencia de crecimiento para implantar la nueva ciudad que se demanda.

Cuestión primordial lo constituye el cosido de esta nueva ciudad con la existente, planteándose unos evidentes problemas de borde.

La estructura del crecimiento de la ciudad debe apoyarse en los caminos naturales de carácter agropecuarios existentes, que responden claramente a la tensión longitudinal paralela al litoral. Sobre este desarrollo destacan dos sectores claramente diferenciados:

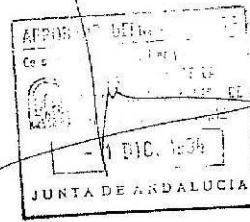
\* Sector de playa, apoyada en la Avda. de la Diputación con una imagen de ciudad de baja densidad con un sentido eminentemente residencial que ha de servir de transición entre la playa y la ciudad puramente urbana. La actuación en este sector de la Revisión, continúa la línea iniciada por la Modificación Puntual del Plan General aprobada sobre terrenos de la Avda. de la Diputación.


ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034062		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:52:14	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034062			

\* Sector interior, apoyado en el eje viario del Camino de San José y Camino de la Laguna del Moral, donde se pretende conseguir la imagen de ciudad, con unas constantes urbanísticas que se fundamentan en la óptima reutilización de edificio, equipamientos y espacios libres.

Hay que citar también, la importancia que tiene la operación de la efectiva y real integración del espacio de La Forestal como Suelo de Sistema General de Espacios Libres, para culminar cualquier política de actuación sobre la "nueva ciudad". Por otra parte los terrenos de La Forestal son los idóneos para posibilitar una adecuada relación entre esta ciudad "nueva" y la playa

Cuestión básica a la hora de diseñar la nueva ciudad lo constituye los problemas de gestión urbanística, y más aún cuando se da una estructura de la propiedad del suelo tan fraccionada como es el caso de Rota. De ahí que se trate, vía delimitación de sectores de suelo, de facilitar al máximo la gestión.



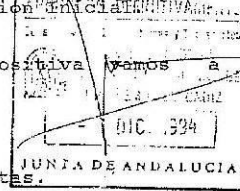
ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034062		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:52:14	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034062			

6.6.-SINTESIS DE OBJETIVOS DE LA REVISION.-

Se trata de enunciar de manera sintética que objetivos va a perseguir y considerar la presente Revisión del Plan General.

Este apartado tiene una gran carga de "política urbana" por lo que su contenido está fundamentado en las decisiones y criterios que a lo largo del proceso de elaboración de la Revisión del Plan General ha ido estableciendo la Corporación Municipal, todo ello basado, evidentemente, en los informes, estudios y justificaciones técnicas necesarias, así como en el resultado de la participación pública en los dos periodos de exposición pública que se han tenido, correspondientes al Avance de Planeamiento, y al Documento de Aprobación Inicial.

Por razones de claridad expositiva vamos a ir anunciando estos objetivos por orden.




- 1) Cumplimiento de la Ley de Costas.

La necesidad de adaptarse a la nueva legislación de Costas, constituida por la Ley 22/1.988 de 28 de julio de Costas y el Real Decreto 1471/1989 de 1 de Diciembre del Reglamento General para desarrollo y ejecución de la Ley de Costas, constituye uno de los objetivos básicos de la presente Revisión del Plan General.

Las distintas fases de redacción de la Revisión, Avance de Planeamiento y Documento de Aprobación inicial han sido informados por los organismos competentes en materia de Costas, de tal modo que sus criterios han sido fielmente recogidos en la presente Revisión del Plan General.

Básicamente los aspectos mas importantes ha considerar han sido el deslinde de los bienes de dominio público marítimo-terrestre, así como las limitaciones a la propiedad sobre los terrenos contiguos a estos bienes, a través de la Servidumbres legales de "Protección", de "Tránsito", de "Acceso al Mar" así como la denominada "Zona de Influencia". Particular importancia reviste la aplicación de estos conceptos en el suelo urbano consolidado.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034062		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:52:14	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034062			



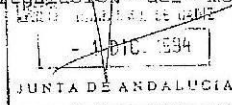
2) Adaptación a la Reforma de la Ley del Suelo

Coincidiendo con la plena elaboración de la redacción de la presente Revisión del Plan General de Rota, se ha producido la aprobación de la Ley 8/1.990 de 25 de julio sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, que supone un cambio fundamental en distintos criterios legales de ordenación urbanística y régimen del suelo. Ello ha hecho necesario la adaptación de la Revisión a este texto legal.

Posteriormente se ha aprobado el Real Decreto Legislativo 1/1.992 de 26 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, haciendo necesario aun mas la adaptación del Plan General a este nuevo texto legal.


Básicamente se han puesto en marcha los mecanismos de la nueva ley de Areas de Reparto, Aprovechamientos Tipos, Derechos y Deberes de los propietarios de suelo, Gestión Urbanística, Valoraciones, etc..

Así se da cumplimiento a los objetivos básicos de la Ley de modificación del régimen vigente sobre los derechos y deberes de los propietarios del suelo afectados por el proceso de urbanización y edificación; determinación del contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria y cobertura legal a una serie de instrumentos jurídicos para que la Administración intervenga con mayor eficacia en la regulación del mercado inmobiliario.



3) Potenciación de la oferta turística

Potenciación del sector turístico asumiendo las iniciativas de la Unidad de la Ballena, y la programación del complemento del Parque Integral de Torrebrea, en un afán de diversificar la oferta turística mejorando su calidad. Iniciativa turística que debe hacerse compatible con la protección a los valores rurales (sector agrícola) y naturales (Cumplimiento de Ley de Costas y Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Cadiz) en un afán de mantener y potenciar la vocación agrícola-ganadera del municipio, y mantener la calidad ambiental del borde litoral.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034059		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:52:14	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034059			

4) Unidades Turísticas Residenciales de baja densidad

En zonas apropiadas, apoyadas en los viarios estructurantes previstos, con una adecuada situación con respecto a la costa, así como al núcleo urbano de Rota, se prevén distintas áreas de suelo, con clasificación de Urbanizable Programado y No Programado, con una zonificación básica de "Turístico-Residencial". Estas previsiones de suelo, como reiteradamente se ha señalado, constituye una de las necesidades, y por tanto uno de los objetivos fundamentales de la presente Revisión del Plan General.

Conviene señalar también, el carácter de crecimiento de baja densidad, como un modelo de ocupación del territorio extensivo, que caracteriza estas zonas.

5) Fijación de un viario estructurante.

En desarrollo del viario existente, con el objetivo de complementarlo, y para que sirva de apoyo al nuevo Plan, en cuanto a la capacidad de estructurar el territorio, se propone la fijación de un nuevo viario que sustente el nuevo crecimiento urbano, mejore el acceso a las playas, conecte adecuadamente las distintas áreas de la ciudad, y por último, mejore la conexión de esta con la red comercial.


Como vías de nueva creación se citan por su importancia la vía de "Laguna del Moral", la Ronda Oeste y la Ronda "Alcántara".

Este viario se organiza fundamentalmente en sentido paralelo y perpendicular a la línea de costa, siguiendo la tendencia de crecimiento de la ciudad.

Igualmente se plantea una alternativa, de especialísimo interés para Rota, de circunvalación a la ciudad por las zonas del este, dentro de una operación de revitalización de áreas urbanas degradadas existentes en esa zona.

6) Tendencia de crecimiento y nueva clasificación del Suelo. Actuaciones sobre la "nueva ciudad"

La tendencia de crecimiento de la ciudad admite dudas, debe producirse, apoyada en caminos naturales de carácter agropecuario, en el sentido de la Avda. de La Diputación en una franja paralela a la costa. En base a este criterio se propone una nueva clasificación del suelo en sus tres categorías de "Urbano", "Urbanizable" y "No Urbanizable".

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034059		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:52:14	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034059			

El suelo "Urbano" lo constituye el consolidado así como el que reúne la condiciones de "Solar" según la Ley del Suelo. En este sentido se clasifica como Suelo Urbano, suelo que anteriormente en el Plan vigente esta clasificado como Urbanizable Programado, pero que por sus características físicas y de situación concreta merece la condición de Urbano.

Los sectores de suelo "Urbanizable Programado" se disponen para completar el urbano y marcar la tendencia de crecimiento de Rota, en base a las previsiones y necesidades que resulten adecuadas.

Nos remitimos a la documentación gráfica de la presente Revisión del Plan General, para tomar conocimiento exacto de la Clasificación del Suelo que se propone.

7) Actuación sobre las áreas de expansión de la ciudad

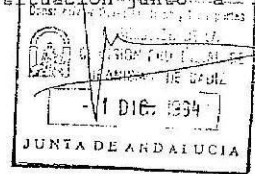
Se trata de tratar de dotar de una homogeneidad a las áreas urbanas aparecidas al amparo del boom inmobiliario de los años sesenta, que se apoyan en los ejes de Avd. San Fernando, de La Marina, Príncipes de España; etc.


Igualmente se actúa sobre las zonas sitas al sureste de la ciudad, caracterizada por un abandono y falta de imagen (vacíos urbanos diseminados, edificios de baja calidad, asentamientos industriales etc.) con el objeto de revitalizarlas y ordenarlas, explotando su privilegiada situación junto a la playa y paseo marítimo.

8) Usos e Intensidades del Suelo

Los usos e intensidades (numero de viviendas por has. y edificabilidad en m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>.) se recogen en la documentación gráfica.

Las intensidades medias adoptadas según las zonas oscilan entre las 40 viv./has. y las 75 viv./has. mientras que las edificabilidades lo hacen entre 0, 30 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>. y 1 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>.



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034059		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:52:14	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034059			

Se efectúa una radical limitación en el número de plantas máximas que se fija para la edificación, que no podrá pasar de tres (Baja + 2), salvo en zonas muy consolidadas de edificación "Abierta" que se permiten cuatro (Baja + 3), todo ello en razón del modelo territorial, extensivo de baja densidad por el que se apuesta para Rota. Especial importancia tiene esta decisión para el caso de edificaciones, normalmente calificadas como Edificación Abierta, que superan ampliamente esta limitación de altura.

Es importante señalar la previsión de suelo urbanizable no programado de uso industrial, si bien con tolerancia de uso residencial que se señala, sobre nuevas áreas no previstas en el Plan vigente, y con el fin de absorber de demanda de este suelo.

#### 9) Revisión general de ordenanzas

Con el propósito simplificador, para aumentar la eficacia y control de las mismas se propone una revisión y actualización de la Ordenanzas del Plan.


Especialmente hay que señalar las modificaciones que se efectúan como consecuencia del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 26 de junio de 1.992, básicamente en aspectos de régimen del suelo, valoraciones, gestión urbanística, aprovechamientos, cesiones de suelo, derechos y deberes de los propietarios, etc.

No obstante conviene señalar que los criterios generales de las ordenanzas del Plan a revisar, se mantienen toda vez que no se aprecia graves disfunciones en su aplicación.



#### 10) Integración de Puerto con el Casco Histórico y revitalización y potenciación del Puerto de Rota.

Operación de gran importancia para potenciar la unión del centro histórico del pueblo con el puerto. En este sentido conviene señalar la redacción del "Plan Especial de Ordenación del Puerto de la Bahía de Cadiz" redactado por iniciativa de la Junta del Puerto de la Bahía de Cadiz, que supone determinadas actuaciones puntuales de gran significación urbana para el Puerto de Rota. La Revisión del Plan General hace suya esta iniciativa de ordenación, por ser coherente con los criterios generales de la misma.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034059		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:52:14	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034059			

Por otra parte se revitaliza el Puerto en su doble interés turístico-deportivo y pesquero, con lo que se conseguirá la recuperación del sector pesquero de Rota.

11) Tratamiento unificado de la Playa de la Costilla.

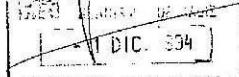
Zona de playas que necesita una potenciación de su uso y por tanto de un tratamiento unitario. Así se prevé la construcción de un paseo marítimo que potencie el uso público de la playa, dando así debido cumplimiento a los criterios básicos que presiden la nueva legislación en materia de Costas, concebida básicamente como un instrumento legal necesario para evitar el crecimiento deteriorado del borde marítimo así como potenciar el carácter y uso público de la costa

12) Prolongación de paseo marítimo en el "Chorrillo"

Operación de vital importancia para potenciar la zona mejorando sus expectativas urbanas. Conviene citar en este sentido las distintas unidades de actuación de la zona de "El Molino" que vienen básicamente a satisfacer los criterios de la Ley de Costas así como dar una adecuada ordenación a estas zonas urbanas.


13) Operaciones de reequipamiento

El reequipamiento de la ciudad se produce por la previsión de las necesarias dotaciones de suelo de uso público, cuya obtención se produce mediante los mecanismos de la Ley del Suelo. Conviene citar en este sentido la Ley 8/1.990 de 25 de julio sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, y del Texto Refundido de La Ley del Suelo de 26 de junio de 1.992.



Se procede a la ordenación de sectores urbanos existentes con una vocación de reequipamiento para la ciudad. Citaremos por su importancia el sector de "Molino" y la zona de expansión situada junto a las instalaciones deportivas municipales en prolongación de avda. de la Diputación.

Por otra parte, las distintas Unidades de Actuación previstas en suelo urbano ceden distintas parcelas de uso público (zona verde, libre, equipamiento, etc.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034221		
FECHA Y HORA	20/04/2009 14:02:45	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034221			


14) Integración de "La Forestal" a la ciudad.

Operación de gran importancia, ya iniciada con la Modificación del Plan General, y de impresionante repercusión en la ciudad, ya que se recupera para la misma como uso público una zona de indudable valor en si mismo, así como por su posición. En este sentido habrá que resolver adecuadamente la conexión de la Avda. de la Diputación con la Playa a través de esta zona.

15) Ampliación de Suelo Industrial.

La Revisión preve una ampliación de la oferta de suelo industrial en zona indicada en planos, justificada por su posición respecto a la ciudad y su facilidad de acceso, todo ello para satisfacer las hipotéticas posibilidades de desarrollo industrial a medio y largo plazo.




ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034221		
FECHA Y HORA	20/04/2009 14:02:45	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034221			

7. REVISION DEL PLAN GENERAL EN EL SUELO URBANO



38

35

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034221		
FECHA Y HORA	20/04/2009 14:02:45	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034221			

7 REVISION DEL PLAN GENERAL EN EL SUELO URBANO

Examinaremos a continuación algunas revisiones fundamentales que se operan en el suelo clasificado en el plan vigente como Urbano, especialmente en lo que se refiere a delimitación, ordenanzas, alineaciones, cambios de uso, Unidades de Actuación, etc.

7.1 REVISION DE ORDENANZAS

Se adapta el contenido general de la ordenanzas a las disposiciones del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1.992. Este aspecto supone la base de las modificaciones de mayor importancia que se introducen en la Ordenanzas.


Se efectúa una radical limitación en el número de plantas máximas que se fija para la edificación, que no podrá pasar de tres (Baja + 2), salvo en áreas concretas muy consolidadas de edificación "Abierta" que se autorizan cuatro (Baja + 3), todo ello en razón del modelo territorial extensivo de baja densidad por el que se apuesta para Rota. Especial importancia tiene esta decisión para el caso de edificaciones, normalmente calificadas como Edificación Abierta, que superan ampliamente esta limitación de altura.

En líneas generales, se adopta un tratamiento conservador con relación a la estructura y contenido de las Ordenanzas del Plan vigente, toda vez que no se han detectado graves problemáticas, y por otra parte, el Ayuntamiento no ha planteado como objetivo claro este asunto. Todo ello sin perjuicio de las modificaciones que se han efectuado por las razones apuntadas en otros puntos de la presente Memoria.

AYUNTAMIENTO DE ROTA  
CONSEJO DE GOBIERNO  
SECRETARÍA DE URBANISMO  
JUNTA DE ANDALUCIA

Se revisan algunos aspectos puntuales entre los que se citan:

\* Se modifica la calificación de Unifamiliar-3 a Unifamiliar-2 (por ejemplo en zonas de la Avda. Príncipes de España) si bien con el cambio de denominación de "Unifamiliar" a "Ciudad Jardín" con su triple tipología de Adosada, Aislada y Exenta. Igualmente en determinadas zonas se modificara la calificación Tradicional-II a Tradicional-III.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034221		
FECHA Y HORA	20/04/2009 14:02:45	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034221			



\* Se realizan determinados cambios de usos de distintas parcelas, entre las que citamos:

- Antiguo enclave militar en c/. Gravina que pasara de calificación "DE"-Defensa a "Unidad de Actuación" con uso Residencial edificación Tradicional y Hotelero.

- Parte de parcela "E" Educativo (Colegio de Salesianos) con fachada a Avda Mo. Auxiliadora pasara a Residencial, edificación Tradicional de 3 plantas.

- Franja de terreno calificado "E" Educativo paralela a C/. Padre Capote pasara a uso residencial, edificación Tradicional.

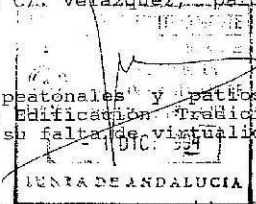
- Parcela calificada "SC" Socio-Cultural en c/. Pérez Galdós se calificará de Ciudad Jardín .

- Parcela calificada "R" Recreativo Intensivo en C/. Padre Capote se calificará como zona a desarrollar por Unidad de Actuación con uso residencial.

- Parcela calificada "I-1" Industrial sita en C/. San Antonio pasara a calificarse como zona a desarrollar por Unidad de Actuación de uso residencial.

- Parcelas de uso Industrial que por su entidad y por el carácter de la industria que soportan pasan a calificarse como áreas a desarrollar por Unidad de Actuación de uso residencial, tales como parcela en Avda, María Auxiliadora esq. a C/. Velázquez, parcelas en C/. Cruceiro Baleares.


\* Cuestionamiento de pasos peatonales y patios de manzana situados en zonas calificada de Edificación Tradicional que entendemos deben ser suprimidos por su falta de visibilidad.



\*Errores de delimitación que deben ser corregidos tales como:

- Parcela de esquina C/. Amapola y C/, Guzmán el Bueno que debe ser calificada de Tradicional-III.

-Parcela "SC" Socio-Cultural en esquina entre C/, Odonell y C/. Gómez Ulla.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034218		
FECHA Y HORA	20/04/2009 14:02:45	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034218			


\* Modificación de Alineaciones fundamentalmente en áreas de edificación Abierta de calles San Fernando, Rubén Darío, Avda. María Auxiliadora, Avda. de Sevilla, Avda. de la Marina, etc.

\*Modificación de la calificación de viario privado a viario público, como por ejemplo el situado perpendicular a C/. Sevilla hasta playa, y los situados entre Avda. de la Marina y Avda. Príncipes de España.

\* Modificación del número de plantas fijado para algunas calles, como por ejemplo calles Veracruz, Rosario y Charco que se fijara en tres plantas.

\* Modificación del carácter de espacio libre de uso público que en realidad son espacios libres de carácter privado y como tal deberán ser reconocidos por el Plan, adaptando a la realidad la calificación actual.



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034218		
FECHA Y HORA	20/04/2009 14:02:45	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034218			

7.2 REVISION Y ESTADO ACTUAL DE LAS UNIDADES DE ACTUACION.

Las distintas Unidades de Actuación previstas para el desarrollo del Suelo Urbano en el Plan General vigente así como la previsión que sobre las mismas efectúa la Revisión se recoge a continuación:

UA-1  
Actualmente en trámite y en vías de resolución dependiendo de Estudio de Detalle. La Revisión del Plan General califica esta zona en base a su ordenación como Edificación Abierta (AR-3 A). Una zona de esta unidad, se declara como "Ordenación Subsistente" quedando vigente la ordenación anterior, incluyendo en el AR-8.1 OS-1.

UA.2  
Gestionada parcialmente mediante Estudio de Detalle y edificada en su mitad aproximadamente. Se ha procedido a reestudiar el resto no edificado con el objetivo de ampliar la zona ajardinada en el plan vigente, zonificando esta área como Unidad de Actuación no 4..

UA-3  
Unidad de Actuación resuelta cuyo suelo se califica en base a su ordenación. Concretamente Ciudad Jardín Adosada (AR-4 CJD).

UA-5  
Unidad de Actuación resuelta cuyo suelo se califica en base a su ordenación. Concretamente Edificación Abierta (AR-3 A)


UA-6  
Unidad de Actuación resuelta cuyo suelo se califica en base a su ordenación. Concretamente Edificación Abierta (AR-3 A).

UA-7  
Unidad de Actuación resuelta cuyo suelo se califica en base a su ordenación. Concretamente Edificación Abierta (AR-3 A).

UA-8  
Unidad de Actuación resuelta cuyo suelo se califica en base a su ordenación. Concretamente Edificación Tradicional -2 (AR-2 T-2).

Resuelta con Estudio de Detalle, Exp. 31/89, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento con fecha 28 de Diciembre de 1.989.

UA-9  
Unidad de Actuación resuelta cuyo suelo se califica en base a su ordenación. Concretamente Edificación Tradicional-2, AR-2 T-2.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034218		
FECHA Y HORA	20/04/2009 14:02:45	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034218			

UA-11  
Se ha procedido a reestudiar el diseño de la misma, pasando a calificar la zona como de Unidad de Actuación no 7, incluida en el Area de Reparto AR-11 PLF-Plurifamiliar.

UA-12  
Unidad de Actuación resuelta cuyo suelo se califica en base a su ordenación. Concretamente Edificación Abierta AR-3 A.

UA-13  
Unidad de Actuación resuelta cuyo suelo se califica en base a su ordenación. Concretamente Edificación Tradicional -2 AR-2 T-2.

UA-14  
Se propone modificar las determinaciones de la misma, pasando este área a calificarse de Ciudad Jardín Adosada AR-4 CJD.

UA-15  
Unidad de Actuación resuelta cuyo suelo se califica en base a su ordenación. Concretamente Edificación Ciudad Jardín Adosada y Abierta, dentro de AR-3 A y AR-4 CJD.

UA-16  
Unidad de Actuación resuelta cuyo suelo se califica en base a su ordenación. Concretamente Edificación Abierta AR-3 A.

UA-19  
Unidad de Actuación resuelta cuyo suelo se califica en base a su ordenación. Concretamente Edificación Abierta AR-3 A.


UA-20  
Unidad de Actuación resuelta cuyo suelo se califica en base a su ordenación. Concretamente Edificación Abierta AR-3 A.

UA-21  
Se ha procedido a reestudiar la zona de la Unidad de Actuación tanto en su ordenación como delimitación, la cual está sin desarrollar. Se propone como nueva Unidad de Actuación no 12.

UA-22  
Unidad de Actuación resuelta cuyo suelo se califica en base a su ordenación. Concretamente Ciudad Jardín Adosada AR-4 CJD.

UA-24  
Unidad de Actuación resuelta cuyo suelo se califica en base a su ordenación. Concretamente Edificación Abierta AR-3 A.

UA-25  
Se ha procedido a rediseñar la Unidad de Actuación, al estar no resuelta. Se califica el área como nueva Unidad de Actuación no 18.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034218		
FECHA Y HORA	20/04/2009 14:02:45	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034218			

UA-26  
 Unidad de Actuación resuelta cuyo suelo se califica en base a su ordenación. Concretamente Ciudad Jardín Adosada AR-4 CJD.

UA-27  
 Unidad de Actuación resuelta cuyo suelo se califica en base a su ordenación. Concretamente Edificación Abierta AR-3 A.

UA-28  
 Se ha procedido a reestudiar la UA con nuevas determinaciones. Se califica como UA-1 A y 1 C.

UA-29  
 Se ha procedido a reestudiar la UA con nuevas determinaciones. Se califica como UA - 2.

UA-30, UA-31  
 Se ha procedido a reestudiar las Unidades de Actuación, pasando a formar parte de la nueva UA-1.

UA-32  
 Se ha procedido a rediseñar el ámbito, calificándolo de Unidad de Actuación nº 19

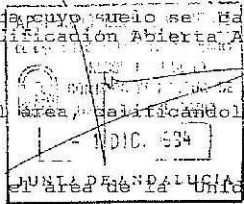
UA-33  
 Unidad de Actuación no resuelta cuyo suelo se califica en base a su ordenación. Concretamente Edificación Abierta AR-3 A, fijándose sus alineaciones.


UA-34  
 Se ha procedido a rediseñar el área, calificándola como Unidad de Actuación nº 5.

UA-35  
 Se ha procedido a rediseñar el área de la Unidad de Actuación al encontrarse sin desarrollo.  
 Se ha considerado el expediente municipal 56/90 de Modificación del Ambito de Actuación de la UA-35 aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en fecha 18 de mayo de 1.990, en virtud de la cual se subdivide el ámbito de la UA en dos zonas, que pasan a calificarse de nuevas Unidades de Actuación, respectivamente con los números UA-20.a y UA-20.b.

UA-36  
 Actualmente sin resolver. Se ha procedido a estudiar la influencia en la UA de la Ley de Costas vigente. Se califica el área de nueva Unidad de Actuación nº 3.

UA-37  
 Unidad de Actuación resuelta cuyo suelo se califica en base a su ordenación. Concretamente Edificación Tradicional 2 AR-2 T-2.



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034215		
FECHA Y HORA	20/04/2009 14:02:45	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034215			

UA-38  
 Unidad de Actuación resuelta cuyo suelo se califica en base a su ordenación. Concretamente Ciudad Jardín Adosada AR-4 CJD.

UA-39  
 Dado el grado de desarrollo de la Unidad de Actuación se da como resuelta y se califica el ámbito de la misma como Ciudad Jardín Adosada AR-4 CJD.

UA-40  
 Se rediseña el área pasando a calificarse de nueva Unidad de Actuación nº 6.

UA-43  
 Se ha procedido a rediseñar el ámbito de la UA excluyendo una zona de terreno que pasa directamente a Suelo Urbano como Ciudad Jardín Aislada AR-5 CJA. Se califica el área de nueva Unidad de Actuación nº 17.

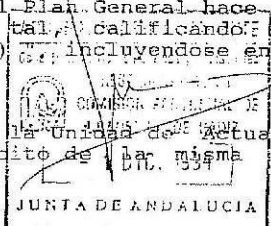
UA-44  
 Sobre esta zona se ha tramitado expediente municipal de Estudio de Detalle habiéndose aprobado definitivamente en fecha 18 de mayo de 1.990. La Revisión del Plan General hace suya esta ordenación, la cual se recoge como tal, calificando esta zona como de Ordenación Subsistente (OS) e incluyéndose en el Área de Reparto AR-8.2 OS-44.


UA-45  
 Dado el grado de desarrollo de la Unidad de Actuación se da como resuelta y se califica el ámbito de la misma como Edificación Industrial AR-7 I.

UA-46  
 Unidad de Actuación resuelta cuyo suelo se califica en base a su ordenación. Concretamente en dos subzonas de Edificación Abierta AR-3 A y Ciudad Jardín Aislada AR-5 CJA.

UA-47  
 Se ha procedido a reordenar este área teniendo en cuenta el Plan Especial de Ordenación del Puerto de la Bahía de Cádiz. Básicamente se califica el área de Sistema General de Comunicaciones, haciendo suyo el Plan General, las propuestas de ordenación del citado Plan Especial.

UA-4, UA-10, UA-17, UA-18, UA-23, UA-41, UA-42  
 Unidades de Actuación no existentes en el Plan vigente, toda vez que, aunque estaban previstas en fases de elaboración del Plan, se resolvieron con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General en Revisión.



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034215		
FECHA Y HORA	20/04/2009 14:02:45	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034215			

7.3 REVISION DEL CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS.-

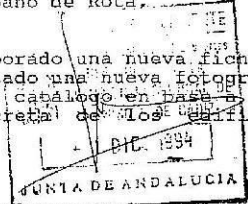
El Catálogo de Edificios Protegidos, en lo que significa de doble aspectos de edificios individualmente protegidos, así como normativa específica de protección, constituye un aspecto que en base a la información efectuada, y siguiendo los criterios planteados por el Ayuntamiento, no presenta graves problemas, y en consecuencia necesidad de Revisión.

A la vista de lo anterior, el Catálogo de Edificios Protegidos se ha mantenido como tal, sin efectuar ninguna modificación en el contenido material del mismo, excepción hecha de la descatalogación de dos edificios concretos de Categoría "B" Protección Estructural. Concretamente los referenciados como B-1 y B-32.


La descatalogación del edificio B-1 sito en C/. Gravina no. 1 se basa en el hecho de que sobre la citada parcela se ha efectuado una obra, que hay que considerar como de nueva planta, y en consecuencia entendemos que el edificio original ha desaparecido. Por consiguiente, por coherencia urbanística entendíamos que no procede conservar esta catalogación.

La descatalogación del edificio B-32 sito en C/. Higuera no. 21 hay que basarla en la falta de valores arquitectónicos del edificio, que fundamenten tal catalogación. Un examen del edificio confirma su falta de valor artístico, acentuada por su la inadecuación formal (fachadas, volúmenes, cubiertas, soluciones formales, etc.) del mismo a nuestras latitudes, y por lo tanto al conjunto urbano de Rota.

Conviene señalar que se ha elaborado una nueva ficha de cada edificio protegido, habiéndose aportado una nueva fotografía del mismo, con el objeto de actualizar el catálogo en base a una información última de la situación concreta de los edificios catalogados.



Por su importancia conviene señalar que el Catálogo ha incluido, siguiendo las indicaciones de los organismos competentes de la Junta de Andalucía, los Yacimientos Arqueológicos existentes en el término municipal, así como los dos espacios catalogados en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Cádiz, a saber, Corrales de Chipiona y La Ballena (LA-2) y Dunas de Rota (FR-4).


ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034215		
FECHA Y HORA	20/04/2009 14:02:45	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034215			

8. REVISION DEL PLAN GENERAL EN SUELO URBANIZABLE



47

44

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034215		
FECHA Y HORA	20/04/2009 14:02:45	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034215			



8. REVISION DEL PLAN GENERAL EN SUELO URBANIZABLE.-

Examinaremos a continuacion las modificaciones fundamentales que la Revisión opera sobre el suelo Urbanizable en sus dos categorías de Programado y No Programado.

8.1 REVISION DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.-

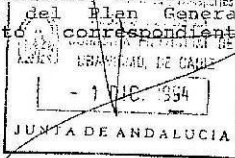
Los tres sectores de suelo Urbanizable programado previstos en el vigente Plan General sufren la siguiente revisión:

PLAN PARCIAL PP-1

Actualmente se encuentra con el expediente de expropiación incoado ,habiéndose tramitado el correspondiente Plan Parcial al cual se encuentra aprobado con carácter definitivo, todo ello por iniciativa de la Empresa Publica de Suelo de Andalucía.


En consecuencia se propone para el ámbito territorial de este Plan el mantenimiento de su ordenación, clasificando este suelo como "Suelo Urbanizable Transitorio", declarando la ordenación como subsistente, e incluyendo la zona en el Area de Reparto AR-9-1 SUT-PP.1

No obstante, en base a los estudios realizados, se dispone que el ámbito clasificado como Suelo Urbanizable Transitorio del antiguo Plan Parcial Residencial PP-1 (AR-9.1 SUT-1) se declara vigente, con las modificaciones no sustanciales introducidas por la presente Revisión del Plan General y recogidas en la Ficha de Planeamiento correspondiente, y documentos anexos a la misma



PLAN PARCIAL PP-2

Plan Parcial actualmente gestionado, desarrollado y ejecutado. Su ámbito pasara a ser clasificado como Suelo Urbano. Siguiendo las indicaciones municipales se propone cambiar de uso las parcelas de equipamiento, actualmente de uso Deportivo y Escolar, a uso S.I.P.S. con el objetivo municipal de ubicar un Centro de Salud.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614103		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:38:35	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614103			

PLAN PARCIAL PP-3

Plan Parcial de uso industrial tramitado por el Ayuntamiento del que consta su aprobación inicial por el Pleno de 21.5.89 y su aprobación provisional por el pleno de 21.7.89. La Revisión del Plan General hace suya la ordenación del Plan, clasificando este suelo como "Suelo Urbanizable Transitorio", declarando la ordenación como subsistente, e incluyendo la zona en el Area de Reparto AR-7-1 SUT-PP.3 . Queda pendiente la continuación de la gestión del Plan por el sistema de expropiación.

8.2 REVISION DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.-

Las siete zonas previstas por el Plan vigente como Suelo Urbanizable no Programado sufren la siguiente Revisión en el presente Avance de Planeamiento:

SUNP-1

Sector de suelo de uso industrial junto a la avda. de la Libertad. Dadas sus características y su situación concreta, se propone la clasificación de estos terrenos como Suelo Urbanizable No Programado con el objetivo de posible ampliación de los suelos urbanos industriales existentes en la zona.

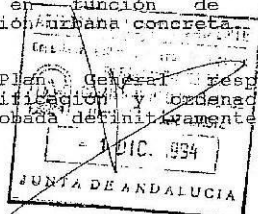
SUNP-2, SUNP-3, SUNP-4 y SUNP-7


Sectores de suelo situados en la margen derecha de la Avda. de la Diputación, que han sido objeto de una Modificación Puntual del Plan General vigente, con el objetivo de su reclasificación como Suelo Urbano, en función de sus características, entidad física y situación urbana concreta.

La presente Revisión del Plan General respeta básicamente las determinaciones de clasificación y ordenación previstas por la Modificación Puntual aprobada definitivamente.

SUNP-5

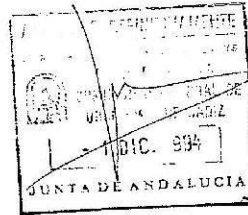
El ámbito territorial de este suelo se reclasifica como Suelo Urbano. Pero dada la entidad territorial del Sector, así como su situación urbana concreta, se propone su calificación como Unidades de Actuación.



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614103		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:38:35	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614103			


SUNP-6

El ámbito territorial de este suelo se engloba dentro de un sector de suelo Urbanizable No Programado cuyo uso global es de Unidad Turística Residencial, con el objetivo de proporcionar una oferta de suelo para segunda residencia así como de instalaciones hoteleras-turísticas, de acuerdo con la previsión municipal de desarrollo turístico de la zona de Punta Candor.

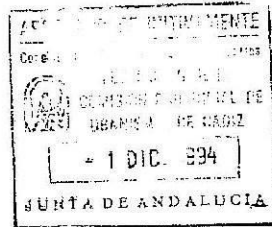


47

50


ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614103		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:38:35	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614103			

9. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA URBANISTICA



51

48

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614103		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:38:35	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614103			

9. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA URBANISTICA


Vamos a describir los puntos fundamentales de la propuesta urbanística que supone la presente Revisión del Plan General de Rota, comentando las distintas intervenciones urbanísticas que conlleva.

9.1.-EL MARCO COMARCAL. EL PAPEL DE ROTA EN LA BAHIA DE CADIZ.-

Es conocida la implantación de Rota en su marco territorial caracterizada por su vinculación un tanto problemática con los municipios inmediatos. Sin duda la implantación de la Base Naval ha marginado Rota del eje básico Cádiz-Jerez, al haber cercenado tal implantación las vías directas que enlazaban Rota con Jerez y los núcleos de la Bahía, con un aumento de los recorridos por carretera y de las dificultades de acceso a la ciudad. Por otra parte, el impacto de la implantación de la Base es evidente en la dinámica demográfica y económica de Rota. Por otra parte la estructura económica de Rota se apoya básicamente en dos sectores, el agropecuario y el turístico. A destacar el importante papel que en el turismo comarcal puede desempeñar Rota, como espacio turístico que está superando su carácter de respuesta a demanda de tipo familiar de residentes de Jerez y Sevilla, para optar a un turismo centroeuropeo, sin desdenar el vinculado a la Base Naval de nacionalidad norteamericana. La iniciativa pública de la Unidad de la Ballena, junto a la que se programa del Parque Integral de Torrebreva viene a satisfacer esta tendencia y demanda, con una evidentes y formidables repercusiones económico-sociales en el marco comarcal y territorial de Rota.

Ya se han apuntado en otros apartados de la presente Memoria algunos aspectos importantes sobre este asunto. Repetimos la importancia de que Rota, potenciando y revitalizando su puerto, dada su posición privilegiada con relación a la Bahía de Cádiz y sus posibilidades turística. El Plan Especial de Ordenación del Puerto de la Bahía de Cádiz redactado por la Junta del Puerto Bahía de Cádiz, viene a plantear satisfactoriamente este tema, planteamiento que la Revisión del Plan hace suya.

Igualmente conviene insistir en el cumplimiento del Plan de la actuación previstas en el área de La Ballena, y concretamente la previsión del suelo del Parque Tecnológico de Torrebreva como complemento de aquel, constituyendo una operación de formidable importancia el marco municipal y comarcal.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614100		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:38:35	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614100			

Con cierta vinculación con el tema anterior hay que mencionar la propuesta de la Revisión de fijar las bases para una legalización y ordenación adecuada de crecimientos marginales en la costa, como el caso de Aguadulce.

Por lo demás la Revisión pone en marcha los mecanismos para un efectivo control de la legislación sobre Costas a través de la delimitación de las áreas de dominio público y sus correspondientes servidumbres, mecanismos de indudable influencia en el marco territorial. Igualmente se tienen en cuenta las previsiones del Plan Especial del Medio Físico y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de la Provincia de Cádiz de indudable importancia para los suelos rurales.

Por otra parte se conserva el marco normativo que para los suelos No Urbanizables presenta el Plan vigente, por estimarse adecuado al fin último de preservar estos suelos de los crecimientos urbanos, salvaguardando sus valores naturales.


9.2.- LA FORMA GENERAL DE LA CIUDAD. EL SISTEMA VIARIO, LOS ESPACIOS LIBRES Y EL PUERTO.-

La concepción de este Plan, como un Plan propiamente "de estructura", se acomete a partir de un entendimiento actual de la ciudad, que encierra el consiguiente compromiso con el tratamiento morfológico de los distintos elementos estructurales que la conforman. El concepto de "estructura" más ligado a aspectos de funcionalidad de sistemas y elementos, debe ampliarse al de "forma de la ciudad" que añade aspectos y contenidos de figuración del espacio. La cuestión fundamental radica en recomponer el crecimiento actual de la ciudad, actualmente a "saltos", mediante piezas y tejidos fracturados, para obtener un crecimiento ordenado, con suficiente imagen, que reconponga la relación centro histórico-expansión.

JUNTA DE ANDALUCIA

El crecimiento de Rota ha tenido lugar de acuerdo con un cierto orden territorial, línea que apoya y consolida la Revisión del Plan, apoyado en caminos agrícolas, marcando una tensión longitudinal paralela a la costa en la dirección oeste. El sistema viario proyectado se apoya en estas consideraciones y viene a desarrollar los viarios incipientemente iniciados.

La función de la red de calles y vías en las ciudades es múltiple, constituyendo la componente que configura en mayor medida la forma general de la ciudad misma, y también marcando, en parte, su uso y su funcionamiento. La red viaria debe resolver el engarce de las distintas zonas de la ciudad, asegurando la continuidad y transición correcta entre los distintos tejidos urbanos.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614100		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:38:35	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614100			

La red proyectada viene intentar satisfacer este propósito, hasta conectar la ciudad existente con la nueva y futura de los crecimientos previstos en suelo urbanizable.

Junto a la calles, aunque en menor medida que éstas, el sistema de espacios libres contribuye básicamente a estructurar la ciudad. Se trata pues de satisfacer los estándares legales de esta dotación, además de dotar de imagen a la ciudad. Sucede que en la urbanística actual el modelo de localización de los grandes espacios abiertos se conforma normalmente a partir de las oportunidades, y no tanto desde modelos preconcebidos.

En el caso de Rota contamos ya como una realidad que la Revisión del Plan recoge, con la formidable recuperación para uso público del Área de La Forestal, significando una valiosísima aportación al sistema de espacios libres como tal, y para resolver una adecuada conexión de la ciudad con el mar.

También hay que citar, como pieza fundamental del sistema de espacios libres, el Parque previsto sobre zonas lagunares del Camino de La Laguna del Moral, incluido en los suelos urbanizables programados, todo ello en razón de su posición central en la "nueva ciudad" y por su forma y dimensión.


Otro factor que incide básicamente en la "forma de la ciudad" es el puerto, o mejor, la relación de ésta con el mar. Resolver adecuadamente esta relación, actualmente con graves problemas de desconexión ciudad-mar, es vital para recomponer la ciudad de Rota. En consecuencia las operaciones de revitalización del Puerto, creación de Paseos Marítimos, apertura de viales de acceso al mar, mejora de las áreas urbanas circundantes a la costa, etc. constituyen una formidable batería de operaciones urbanísticas de cualificación morfológica de la ciudad.



9.2.1.- JUSTIFICACION DE LA PREVISION DE ESPACIOS LIBRES.-

El artículo 72.2.d del Texto Refundido de la Ley del Suelo (R.D.L. 1/1.992 de 26 de junio), establece que el Plan General fijará los espacios libres destinados a parques y zonas verdes públicos, en proporción no inferior a cinco m<sup>2</sup>. (5 m<sup>2</sup>) por habitante.

Pues bien, la presente Revisión del Plan General, tal como se deduce de los correspondientes planos de ordenación y calificación, establece distintas zonas de espacios libres que pasamos a referenciar. Concretamente indicaremos el SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES que está afecto al Suelo Urbano, el cual se referencia en los cuadros incluidos al final de la presente Memoria, y en el tomo de "Fichas de Planeamiento". Estos datos transcritos son:

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614100		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:38:35	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614100			

Playas y Espacios Libres:

Rompidillo.....	61.800	m2.
La Costilla.....	91.700	"
La Forestal.....	117.500	"
Iara.....	163.300	"
De la Luz.....	7.500	"
Punta Candor.....	140.600	"
<hr/>		
TOTAL.....	582.400	M2.

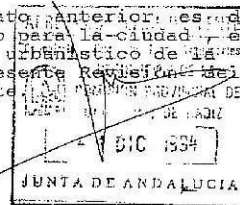
Parques y Areas de Ocio:

La Forestal.....	143.200	m2.
Iara.....	136.400	"
Campo de Feria.....	37.500	"
<hr/>		
TOTAL.....	317.000	M2.

TOTAL ESPACIOS LIBRES : 899.400 M2.


Utilizando el estándar de la Ley del Suelo de 5 m2./hab., nos daría para la superficie total de espacios libres anteriormente reseñada de 899.400 m2, la de un techo poblacional de 179.880 hab. valor muy por encima de cualquier proyección de población que pueda efectuarse.

Debe de señalarse, que el dato anterior es directa consecuencia del hecho de haber obtenido para la ciudad el gran espacio libre de La Forestal, objetivo urbanístico de la ciudad de Rota desde hace tiempo, y que la presente Revisión del Plan General consolida técnica y jurídicamente.



9.3.-LA ORDENACION DE LA CIUDAD.-

Si bien todas las propuestas del Plan pueden considerarse genéricamente "de ordenación", en la práctica urbanística estamos reservando este concepto para referir las propuestas de escala media, así como la localización y trazado de otros elementos de la ciudad, aquellos que definen su forma general, los hemos denominado "de estructura". Ambos tipos de intervención, estructural y ordenadora, constituyen una cuestión de método, una distinción conceptual útil, pero con un objetivo común de idear el soporte físico de la recomposición y transformación de la ciudad.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614100		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:38:35	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614100			

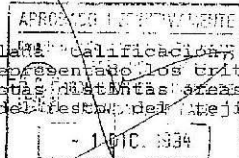


Concretamente se actúa en dos frentes; por un lado en el reconocimiento, interpretación y regulación zonal de la ciudad, descomponiendo y troceando la misma tanto a nivel analítico, como propositivo, todo ello a través del instrumento de la zonificación; por otro lado un plan "de estructura", ligado a los procesos morfológicos y a la definición de la forma de la ciudad.


La actuación a través de la zonificación, va especialmente dirigida al Suelo Urbano, con el objetivo de reconstrucción urbana y edificatoria de la ciudad. Los medios que se utilizan para la materialización de estos objetivos fueron las herramientas clásicas de la disciplina urbanística: la asignación de usos y localización de equipamientos, el deslinde del espacio público y privado, la adecuación y concreción tipológica, y la delimitación de las áreas susceptibles de tratamientos especiales.

Gran parte del suelo urbano habrá de permanecer en su situación actual. Otras zonas sometidas a procesos inconclusos, son controlados por el Plan con instrumentos de ordenación. Igualmente se atiende a los vacíos o intersticios que el modelo de crecimiento fragmentario o a saltos a ido dejando, muchos de los cuales son hoy áreas marginales proponiéndose una determinada ordenación y sistema de actuación.

En la serie de planos titulada "Calificación, Usos y Sistemas del Centro Urbano" se han representado los criterios y tipos de ordenación propuestos para estas distintas áreas, junto a las prescripciones ordenancistas de éstas, quedando a cargo del control se confía a la ordenanza.



Cuestión muy importante a tener en cuenta es la ordenación de la ciudad la constituye la relación Centro Urbano (histórico tradicional) y la expansión (periferia), así como la identidad diferencial de las partes. En concreto es claramente apreciable en la ciudad de Rota, unos muy diversos modos de organización del espacio y su formalización que evidencian una insuficiente relación entre las partes entre sí y con relación al centro. La Revisión del Plan, con sus limitados medios tiene que actuar con diversos instrumentos para corregir esta situación: accesibilidad, reequipamiento, ordenación morfológica, normativa de usos y edificatoria, urbanización y servicios urbanísticos, atención especial a los problemas de borde y reforzamiento de la relación de la ciudad "extendida" con el centro tradicional e histórico.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614097		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:38:35	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614097			

9.4.- EL ESPACIO RURAL Y EL SUELO NO URBANIZABLE.-

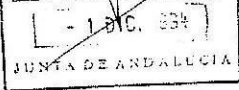
La Revisión aborda la problemática del espacio rural siguiendo el mandato legal de la legislación urbanística aplicable de destinar estos suelos a los únicos fines agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en la legislación que los regule, todo ello sin perjuicio de las construcciones o instalaciones que puedan autorizarse. Este mandato se concreta en la idea de garantizar la preservación de este suelo de todo proceso de desarrollo urbano.


La Revisión del Plan General asume el diagnóstico general que del medio físico aporta el plan vigentes, en base a las distintas unidades de diagnóstico, a saber: Zona de Playas y Dunas, Llanura Costera Litoral, Llanura Costera Interior, Llanura Costera con Secanos Intensivos, Albarizas y Tierras Altas Con Secanos intensivos, que junto al núcleo urbano y a la Base Naval totalizan las 8.426 Has. que componen el término municipal de Rota.

La Revisión mantiene básicamente la estructura de protección del suelo rural prevista en el Plan vigente. Únicamente cabe señalar que desaparece alguna de las clases de este suelo, debido a que el mismo sufre un proceso de reclasificación.

Hay que destacar la asunción que hace la Revisión de las prescripciones contenidas en el Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Cadiz, y concretamente de los dos bienes o espacios protegidos, como son "Los Corrales de Chipiona y La Ballena LA-2" como complejo litoral de interés ambiental, y "Las Dunas de Rota FR-4" como espacio forestal de interés recreativo. Estos ámbitos se incluyen en una zona de suelo no urbanizable "Especialmente Protegido", además de incluirlos en el Catálogo de Elementos Protegidos.

Otra cuestión que tiene un adecuado tratamiento en la Revisión, directamente relacionado con una inadecuada utilización del espacio rural, la constituye las edificaciones ilegales existentes, básicamente en el área de Agudulce. El Plan fija un mecanismo de legalización, ordenación y normalización de esta situación, referida a un ámbito concreto y una vez que se reconoce la realidad fáctica incontestable de esta situación. Ello no debe obstaculizar, antes al contrario, la necesidad de adoptar potentes y adecuadas medidas disciplinarias previstas en la legislación urbanística aplicable, en previsión de estas situaciones.



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614097		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:38:35	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614097			

9.5.-EL CRECIMIENTO DE LA CIUDAD:MODELO FISICO Y DIMENSIONES DE LA PROPUESTA DE LA REVISION DEL PLAN.-

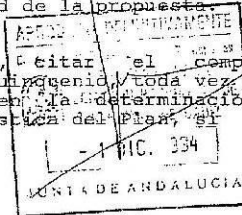
Las ciudades, desde su moderna evolución, tienden a ocupar una extensión cada vez mayor, en proporción superior a la experimentada por la población. Esta extensión dependerá, para una población dada, de la intensidad de ocupación y de la mayor o menor continuidad entre edificaciones urbanas y espacio rural dentro de la "mancha urbana" global. En nuestro caso, hay que empezar estableciendo con claridad, que se opta por una ocupación extensiva, y por una suave continuidad medio urbano-espacio rural dado el carácter de modelo turístico-residencial de los nuevos crecimientos. Esta doble decisión conlleva necesariamente una ocupación muy extensiva de suelo.


Se trata de determinar, pues, cuánto crecer y hacia dónde, fijando un modelo físico y unas dimensiones adecuadas. También conviene recordar, que al crecimiento "exterior" que nos venimos refiriendo (ampliación de la mancha urbana) hay que unirle el crecimiento "interior" (la ciudad "sobre sí misma") para tener una idea exacta del problema.

Para responder a cuanto crecer hay que considerar las solicitudes o demandas existentes, algunas ya detectables y otras quizás poco probables aunque no imposibles. En todo caso, demandas diversas, convergentes o contrapuestas, que se entremezclan con compromisos, oportunidades y acciones desencadenantes de nuevos desarrollos.

Todas esas componentes no son reducibles a indicadores sintéticos ni a parámetros traducibles directamente en "demanda" de suelo. Ni siquiera las variables clásicas y sin duda básicas del comportamiento demográfico pueden adoptarse, de modo simplista, como unívoco factor demandante de crecimiento físico. En una ciudad como Rota, con su oferta turística veraniega y su importante población estacional, el crecimiento demográfico no constituye el condicionante básico del crecimiento físico urbano. Son otros factores y otros condicionantes los que, en mayor medida, aunque sean menos reducibles a un indicador numérico, los que alimentan ese crecimiento urbano y los que han de servir de base para comprobar la verosimilitud de la propuesta.

Conviene, no obstante, citar el comportamiento demográfico de Rota en el último quinquenio, toda vez que esta variable, aunque no es decisiva en la determinación de las dimensiones de la propuesta urbanística del Plan, sí se estima imprescindible reseñar:



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614097		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:38:35	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614097			

EVOLUCION DEL CENSO DE ROTA

ANO	POBLACION DE HECHO	POBLACION DE DERECHO
1.986	24.285	21.285
1.987	24.285	21.583
1.988	24.285	22.047
1.989	24.285	22.359
1.990	24.285	22.677

Igualmente conviene señalar las proyecciones de población que hemos efectuado en el documento de "Síntesis de la Información" apartado no. 4.2 PREVISIONES DEMOGRAFICAS donde utilizando tendencias de crecimiento basados en curvas exponenciales se llegaba al dato de 25.640 habitantes para el año de 1.999, fin del Primer Cuatrienio.

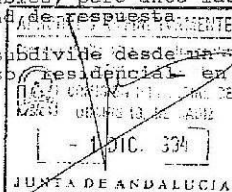
De estos datos aportados se deduce claramente que la "dimensión" del Plan de Rota, no puede deducirse de la variable demográfica, sino de otras consideraciones que se exponen en la presente Memoria Justificativa.

En consecuencia, se trata de responder a la pregunta, ¿ con las propuestas de la Revisión, contará Rota con un soporte físico capaz de dar respuesta a las previsiones e incluso a las hipotéticas solicitudes que surjan en un futuro ?.


Se trata de describir y justificar las propuestas de crecimiento "expansivo" que constituyen el suelo urbanizable programado, exponiendo al tiempo el cálculo de su aprovechamiento tipo. Por lo que respecta al suelo urbanizable no programado cabe señalar que responde a su función de "colchón", ante posibilidades inciertas, incluso improbables, pero ante las que el Plan ha de dejar abierta la posibilidad de respuesta.

La Revisión del Plan General subdivide desde un punto de vista conceptual, el suelo de uso residencial en tres subtipos:

RESIDENCIAL PERMANENTE  
RESIDENCIAL VACACIONAL  
RESIDENCIAL TURISTICO



los dos primeros se corresponden normalmente con el núcleo urbano tradicional y su reciente expansión de carácter vacacional; el tercero se corresponde básicamente con el uso residencial en la UVII de La Ballena.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614097		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:38:35	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614097			

9.6 DELIMITACION Y ACTUACIONES EN EL SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO.-

El Suelo que ha sido clasificado como Urbano en la presente Revisión, parte del actualmente clasificado incluyendo aquellos suelos que por su situación urbana concreta y por merecer la condición de solar, tal como lo define la Ley del Suelo, se hace necesario su calificación como tal.

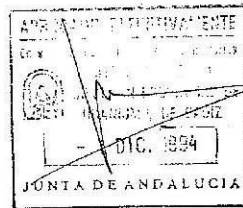
En este sentido se califica un perímetro de suelo Urbano que supera al actualmente clasificado al incluirse nuevos suelos que objetivamente deben gozar de esta clasificación.

Conviene citar al respecto, que se clasifican como Suelo Urbano la mayor parte de los terrenos sobre los que se ha redactado, actualmente aprobada definitivamente, la Modificación Puntual del Plan General, terrenos situados básicamente en la Avda. de la Diputación. Estos suelos se clasifican como Urbanos excepto dos sectores que se incluyen en ámbitos de Unidad de Actuación con la calificación de Ordenación Subsistente, toda vez que su ordenación se declara vigente.


Nos remitimos a la documentación gráfica que se adjunta para poder examinar la delimitación de Suelo Urbano que se propone en el presente Documento de Planeamiento.

Respecto a la calificación de los suelos urbanos hay que señalar que se mantienen básicamente los usos globales siguientes, que se corresponden con las distintas zonas de Suelo Urbano:

- Edificación Tradicional
- " Abierta
- " Ciudad Jardín
- Ordenación Subsistente
- Industrial
- Equipamientos
- Comunicaciones e Infraestructuras
- Zonas verdes y espacios libres.




Esta "zonificación" coincide básicamente con la del Plan vigente en Revisión.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614094		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:38:35	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614094			

La zona de Ciudad Jardín coincide básicamente con la Zona Unifamiliar del Plan a revisar.

La zona de Ordenación Subsistente se refiere a ámbitos ordenados por planeamiento anterior, cuya ordenación se mantiene vigente (básicamente Unidades de Actuación ya resueltas, y cuya ordenación no se adapta en su totalidad a una de las ordenanzas previstas, de ahí que se cree la de "Ordenación Subsistente" específicamente para estos casos).



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614094		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:38:35	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614094			

9.6.1.- ACTUACIONES EN SUELO URBANO.-

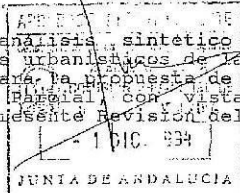
Las actuaciones puntuales que se prevén en el suelo clasificado como Urbano se agrupan en las llamadas Unidades de Actuación.

Se prevén distintos ámbitos territoriales que deben ser objeto de actuación posterior, a través de alguna figura de planeamiento y/o de gestión urbanística. Estas Unidades de Actuación incluyen antiguas Unidades del plan vigente aun no ejecutadas o resueltas, y otras nuevas.

Nos remitimos a las fichas de cada una de estas Unidades de Actuación para tomar exacto conocimiento de cada una de ellas, en cuanto a sus objetivos y criterios de ordenación.

9.6.2.- UNIDAD INTEGRAL DE LA BALLENA

Vamos a establecer un análisis sintético de la ordenación general y de los parámetros urbanísticos de la U.I. de la Ballena, que sirva de referencia para la propuesta de revisión del planeamiento de la misma, Plan Especial con vistas a su incorporación a los criterios de la presente Revisión del Plan de Rota.




ANTECEDENTES

Tras varios años de aprobación de los instrumentos de planificación de La Ballena, y habiéndose completado la primera fase de la urbanización, se hace preciso analizar a fondo los criterios de tipo urbanístico que dieron lugar al modelo de implantación territorial actualmente vigente.

La conveniencia de ir precisando la imagen final del proceso urbanizador y edificatorio, lleva a unas conclusiones en cuanto a se constatan ciertos desequilibrios entre los usos previstos, así como una escasa presencia del ámbito edificado en el total ordenado, lo que supone de hecho un riesgo cierto de poder lograr la viabilidad de la operación.

Es conocida en España, la tesis de la falta de conexión que ha existido tradicionalmente entre la ordenación territorial y urbanística por un lado y los criterios de planificación turística por otro.

La norma urbanística, a través de la fijación de los estándares, constituye un instrumento que permite elaborar una operación urbana, pero no necesariamente esto conlleva

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614094		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:38:35	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614094			

estructurarla o configurarla cualitativamente. En el caso de La Ballena, resulta patente que la fijación de estándares generales que se hizo en su día, no contemplaba ese nivel de cualificación urbana que hoy día resulta imprescindible. La previsible realidad que resultaría de la aplicación de los estándares, mostraría una larga serie de incoherencias formales que harían muy difícil la lectura del territorio consolidado.

De ahí la necesidad de revisar en profundidad la planificación, para intentar reconducir el proceso de urbanización y edificación hacia un modelo evolutivo que resulte más atractivo, tanto desde la promoción como para la satisfacción del potencial usuario.


Para propiciar una mayor cualificación del sector y lograr una mejor imagen final del proceso edificatorio, se ha realizado trabajos por parte de la entidad promotora, de redefinición del sistema viario, en un intento de "dulcificar" una red asfáltica hipertrofiada; de localización de usos públicos en lugares de mayor centralidad; de redistribución de funciones residenciales y hoteleras en la búsqueda de un mayor equilibrio territorial; de adecuación, en fin, de un planeamiento excesivamente rígido, hacia una mayor cualificación de un producto que ha de competir en un mercado tan versátil como el turístico.

Conociendo la tendencia de la oferta actual a promocionar áreas temáticas de ocio, ha surgido, por ejemplo, la idea de singularizar La Ballena como un lugar en el que el mundo oceánico estuviera presente; en el que el litoral atlántico pudiera disponer de un referente educativo y de ocio, mediante inversiones en infraestructuras y equipamientos adecuados a tal fin.

El reflejo territorial debería ser por consiguiente, una mayor presencia del factor "agua", que se traduciría en recuperar el recorrido de los arroyos que siempre existieron en La Ballena y hacer de esta integración en el paisaje, y de su posterior vecindad con el mar, uno de los argumentos básicos del Plan.

Así se han ido cuestionando algunos aspectos del conjunto, sin que eso supusiera una revisión, en sentido estricto, del propio planeamiento aprobado ya que éste, en su articulado, preveía la posibilidad de modificación de elementos siempre que no se alteraran los parámetros básicos referidos, fundamentalmente a la capacidad poblacional y consecuentemente, a las posibilidades edificatorias.

Más adelante, sin embargo, estudios ulteriores revelaron que la ocupación de la edificación, aún con reducciones sustanciales de altura respecto a lo actualmente vigente, era tan escasa (aproximadamente el 5% del territorio para el sector residencial) que parecía imposible superar la imagen de desolación urbana que se producía en un territorio como éste y

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614094		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:38:35	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614094			



con una infraestructura (construida en parte) tan potente como la inicialmente diseñada.

En paralelo, se demostraba que los costes de esta infraestructura, de la creación de paisaje que se necesitaba y del mantenimiento de ambos factores, hacian inviable la operación si se querian mantener los objetivos de dirigir el producto a un sector no minoritario de la población.

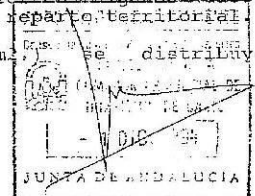
Por lo tanto, se toma la opción, que la presente Revisión del Plan General de Rota hace suya, de revisar también los parámetros básicos del Plan Parcial, promover su adecuación en coherencia con la planificación municipal de Rota y de Chipiona.

**EL PLANTEAMIENTO VIGENTE. LOS PARAMETROS URBANISTICOS**

En los estudios realizados sobre los planes parciales de cada uno de los dos municipios, se advierten algunos datos que son el origen de disfuncionalidad en el reparto territorial

La edificabilidad (0,20 m2/m2) se distribuye porcentualmente de la siguiente forma:

- viviendas..... 56,97%
- hoteles..... 11,37%
- comercio..... 26,39%
- equipamiento..... 5,33%



Por habitantes, el 69,81% corresponde al sector vivienda y el resto al sector hotelero.


Los estándares mas significativos, son:

- Edificabilidad total..... 32,97 m2/plaza
- No de viviendas /ha..... 11,42
- Superficie media viv..... 99,68 m2.
- No plazas /viv..... 3,70
- Densidad población..... 60,63 plazas/ha.
- Viviendas..... 4,589
- Plazas hoteleras..... 7,352
- 1 plaza de vivienda..... 26,91 m2.
- 1 plaza de hotel..... 12,36 m2.

De aquí se deduce:

- \*Baja proporción de edificabilidad en vivienda (56,97%)
- \*Muy alta edificabilidad en comercio (26,39 %)
- \*Muy baja edificabilidad en equipamiento ( 5,33 %).

Y como consecuencias mas relevantes:

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614091		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:38:35	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614091			

- \* Muy escasa densidad de viviendas (11,43 viv./ha.)
- \* Alta proporción de plazas hoteleras frente al número de viviendas (7.352 y 4.589)
- \* Baja superficie por plaza en hotel (12,36 m2.)

Hay otros parámetros que podrían ajustarse en base a criterios de una mayor densidad poblacional que procuren una mayor ocupación territorial. Sin embargo, basta con señalar estos seis factores para justificar un cambio de estrategia que busque un adecuado equilibrio entre la rentabilidad social y la rentabilidad productiva.

Para lograrlo, hay que revisar, desde el origen, los criterios de ordenación y los parámetros urbanísticos, teniendo en cuenta que la infraestructura se está realizando con una fuerte inversión pública y que el modelo territorial elegido no permite más que retoques graduales que contribuyan a mejorar su resultado final

#### OBJETIVOS GENERALES

Lo que se debe de pretender desde una perspectiva global es lo siguiente:

a) Revisar los estándares utilizados, ante los desequilibrios que se producen entre las distintas funciones (residencial - turístico - terciario) que aparecen en el territorio.


Revisar asimismo, los parámetros de carácter básico (densidades poblacionales y edificatorias) ante la escasa ocupación que se produce y que daría lugar a una oferta dirigida exclusivamente a un sector muy minoritario, pero de gran capacidad adquisitiva.

b) Repercusión previsible de costes de infraestructuras, equipamiento público y acondicionamiento de áreas libres, así como los correspondientes costes de mantenimiento, entre la población resultante.

c) Generación anticipada de la imagen formal que se originaría, aplicando gráficamente los conceptos de ocupación de parcela, alturas de edificación, volumetría, etc., desde una voluntad firme de evitar construcciones elevadas y de gran concentración para producir, por el contrario, una mayor extensión del volumen resultante.

d) Posibilidad de que el Polígono nº24 de la Unidad de la Ballena se descalifique y pase su suelo a ser clasificado como Suelo Urbanizable No Programado

La Revisión del Plan General de Rota incorpora y asume las reflexiones del primer objetivo, para lo cual pasamos a desarrollar el apartado a) de estos objetivos generales.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614091		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:38:35	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614091			

DEFINICION DE ESTANDARES

Al parecer no existe un criterio homogéneo de tratamiento de urbanizaciones turísticas en el mundo. Los estándares oscilan según la localización, el tamaño de la operación, la demanda a que se dirige, etc.

Por comentar tan sólo dos casos cercanos, en El Algarve portugués el estándar básico es el de 60 plazas/ha., mientras que en El Languedoc francés ha sido de 100 plazas/ha.

En España existe un vacío normativo que solo se ha resuelto muy recientemente en el seno de la Comunidad Autónoma Balear, en que el gobierno regional ha legislado con cierto rigor el desarrollo (y adecuación sobre todo) del fenómeno turístico en su territorio insular.

Con anterioridad la Secretaría de Estado para el Turismo (SET) editó, en el año 1.977, un documento de carácter interno que "serviría de orientación para los diferentes órganos especializados del Departamento..." que se denominó "Normas Técnicas y de Planeamiento para Urbanizaciones Turísticas", y en el que se desarrollaban criterios bastante razonables para intentar regular, desde la orientación, intervenciones de este tipo.

El resto ha quedado al arbitrio de los correspondientes Planes Municipales, con los conflictos y desacuerdos entre la aplicación de una legislación del suelo pensada más para la ciudad consolidada y su expansión, y los criterios de planificación turística que partían de supuestos ajenos al modelo urbano convencional.

De la información contenida en el referido documento de la SET, se deducen algunos datos de interés para la reconsideración urbanística de La Ballena.


Así en cuanto a la densidad poblacional, se ofrecen algunas posibilidades:

Por el tamaño de la urbanización, la Ley de Centros y Zonas de Interés Turístico (Ley 197/1.963 de 28 de diciembre) fijaba densidades del siguiente tipo:

- \* Para Urbanizaciones de más de 300 has. : 90 hab/ha.
- \* Para Urbanizaciones de más de 400 has. : 86 hab/ha.

Por la demanda potencial, el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) que realizó un buen informe sobre el tema, establecía:

- \* Para Urbanizaciones Turísticas de lujo: < 50 hab/ha.
- \* Para una demanda media..... 50 - 90 hab/ha.
- \* Para una demanda social de menor poder adquisitivo..... 90-120 hab/ha.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614091		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:38:35	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614091			

En cuanto a edificabilidades, la Ley de Zonas y Centros establecía, para Urbanizaciones Turísticas (U.T.) de 400 has., un coeficiente de 0,602 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, mientras que el B.I.D. fijaba para una demanda media, 0,75 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Por lo que se refiere a la reserva de equipamiento y servicios, el mínimo oscilaba -en general- entre 2 y 3 m<sup>2</sup>. por plaza de alojamiento.

Por fin, en esta relación no exhaustiva, el B.I.D. fijaba en el sector residencial una media entre 22 y 28 m<sup>2</sup>. por plaza de apartamento.

En cuanto a los estándares para equipamiento público, la SET señalaba la conveniencia de reservar suelo suficiente para cada tipo de dotación, mejor que la edificabilidad precisa para ello.

Aunque ya se ha indicado el estándar orientativo de carácter global para los equipamientos (entre 2 y 3 m<sup>2</sup>. por plaza de alojamiento), conviene establecer las reservas de suelo que habría que dejar previstas en el Plan Parcial, así como las observaciones pertinentes por la singularidad de La Ballena.

- 1.- Espacio Libre de uso público  
20% del total de la superficie ordenada

En el caso de La Ballena, habría que reservar aproximadamente 80 has., superándose así en zona lo previsto por el Plan vigente

- 2.- Equipamiento Deportivo  
5 m<sup>2</sup>/plaza

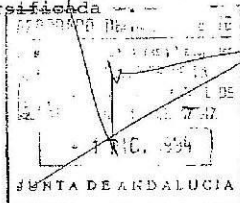
El campo de golf cumple sobradamente esta cifra, sin embargo deben preverse suelos diferenciados para una oferta deportiva más diversificada


- 3.- Cultura y Docente  
2,5 m<sup>2</sup>./plaza

- 4.- Sanitario y Asistencial  
0,24 m<sup>2</sup>/plaza

- 5.- Equipamiento Administrativo  
0,15 m<sup>2</sup>/plaza

- 6.- Aparcamientos Públicos  
1 plaza ap. / 4 plazas residenciales  
1 plaza autobús / 30 plazas residenciales.



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614091		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:38:35	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614091			

Con la excepción del área libre, la correspondiente al equipamiento deportivo y la que se refiere al aparcamiento de carácter público que tendrá su tratamiento vinculado a la red viaria, la reserva de suelo para dotaciones, ha de aproximarse a la cifra de 4 m<sup>2</sup>/plaza.

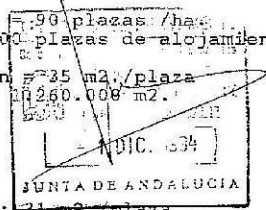
La relación entre alojamiento (residencial u hotelero) que representa el concepto de "plaza" y el equipamiento, viene resuelta en las Normas de la Secretaría de Estado de Turismo con una cifra que se configura como básica en lo que se refiere a edificabilidad. En efecto, la edificabilidad "se fija sobre un valor medio de 35 m<sup>2</sup>. construidos/plaza incluyendo alojamiento y equipamiento".

PROPUESTA DE FIJACION DE ESTANDARES

En relación con las consideraciones anteriores, se establece una opción concreta para La Ballena que intenta por un lado reequilibrar funciones en el territorio y, por otro, garantizar -hasta un límite razonable- la viabilidad de la urbanización y de la promoción inmobiliaria correspondiente.


1. Datos Básicos

- a) Superficie Total = 400 Has.  
(Rota : 282 Has. ; Chipiona : 118 Has.)
- b) Densidad de Población : 90 plazas/has.  
Población Total : 36.000 plazas de alojamiento
- c) Densidad de Edificación : 35 m<sup>2</sup>/plaza  
Edificabilidad Total : 1.260.000 m<sup>2</sup>.



2. Desglose de Edificación

- a) Edificación Lucrativa : 21 m<sup>2</sup>/plaza  
(Alojamiento + Comercial)
  - Alojamiento (28 m<sup>2</sup>/plaza) : 1.008.000 m<sup>2</sup>.
  - Comercial ( 3 m<sup>2</sup>/plaza) : 108.000 m<sup>2</sup>.
  - 
  - Total E. Lucrativa: 1.116.000 m<sup>2</sup>.
- b) Equipamiento Público (4 m<sup>2</sup>/plaza): 144.000 m<sup>2</sup>.
- 
- TOTAL:.....1.260.000 M<sup>2</sup>.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614088		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:38:35	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614088			

c) Coeficiente de edificabilidad total

$$\text{c.e.t.} = \frac{1.260}{400} = 0,315 \text{ m}^2/\text{m}^2.$$

d) Coeficiente de edificabilidad lucrativa:

$$\text{c.e.l.} = \frac{1.116}{400} = 0,279 \text{ m}^2/\text{m}^2.$$

Se parte de este último coeficiente (0,28 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.) como dato básico, desde la filosofía de mantener la edificabilidad correspondiente a los equipamientos como un dato orientativo y necesario en la referencia global del Plan.

### 3.- Alojamientos


Comprende tanto el sector residencial como el hotelero. Se entiende que una plaza de alojamiento en las dos tipologías (vivienda y hotel) consume 28 m<sup>2</sup>. construidos, dispone de 3 m<sup>2</sup>. de equipamiento y tiene derecho, como mínimo, a 4 m<sup>2</sup>. construidos de equipamiento público.

La estimación del porcentaje que corresponde a una u otra tipología, debe entenderse como una opción tentativa, que ha de ajustarse posteriormente tanto en el planeamiento específico como por efecto de la propia demanda.

Dadas las circunstancias de esta urbanización turística, en la que existe una voluntad cierta de llegar a consolidar un mayoritario núcleo de población básicamente residente (y, por tanto, a perder su caracterización turística), no conviene superar, en el número de plazas hoteleras, el 10 % del alojamiento total.

En consecuencia se dispondrá de 3.600 plazas hoteleras como techo máximo de planeamiento global.

La flexibilidad necesaria en una ordenación turística, tan sujeta a vaivenes del mercado, debe de manifestarse en la posibilidad de intercambio de funciones en el caso del alojamiento, o lo que es lo mismo, la conveniencia de fijar estándares hoteleros no debe de producir necesariamente, en el final de proceso edificatorio, el número máximo de plazas previstas. La demanda, evaluada con rigor, puede y debe alterar lo inicialmente previsto en una franja de tolerancia que

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614088		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:38:35	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614088			

no vuelva a producir desequilibrio funcional en el territorio.

3.1. Alojamiento Residencial

90 % de Alojamientos : 32.400 plazas

Superficie construida: 32.000 x 28 m<sup>2</sup> = 907.200 m<sup>2</sup>.

Coefficiente de densidad residencial

$$c.e.r = \frac{907,2}{400} = 0,227 \text{ m}^2/\text{m}^2.$$

Superficie media de vivienda : 100 m<sup>2</sup>.

Número estimado de viviendas : 9.072  
(a reajustar en el planeamiento específico)

Plazas de Alojamiento Residencial por Has.

$$p.a.r. / \text{ha} = \frac{32.400}{400} = 81 \text{ pl./ha}$$

$$\text{Viviendas/has.} = \frac{9.072}{400} = 22,68 \text{ viv./ha.}$$

$$\text{No Plazas /viviendas} = \frac{32.400}{9.072} = 3,57 \text{ pl./viv.}$$

3.2 Alojamiento Hotelero

10 % Alojamientos = 3.600 plazas


Superficie Construida = 3.600 x 28 m<sup>2</sup> = 100.800 m<sup>2</sup>.

Coefficiente de Densidad Hotelera:

$$c.d.h. = 100.800 / 400 = 0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2.$$

Plazas de hoteles /has = 3.600 / 400 = 9 pl./ha.

El número de hoteles, así como su localización preferente, deberá fijarse en el Plan Parcial correspondiente. Tanto en este caso como en el residencial, las pautas que desarrolle el planeamiento específico, se harán de conformidad con los estándares que relacionen la superficie de parcela neta con la edificabilidad correspondiente y con criterios que prioricen la imagen urbana que se pretende. Todo ello, desde el contraste riguroso con experiencias similares o legislación asimilable. Quiero esto decir que las

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614088		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:38:35	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614088			

edificabilidades que ahora, en el planeamiento general, se proponen como máximo posible, pueden quedar reajustadas posteriormente para llegar a la cifra deseable en función de los conceptos expresados anteriormente (imagen urbana y capacidad de parcela neta); con lo que, probablemente, se alcancen cifras inferiores a las que ahora se establecen.

4. Comercial.

La estructura comercial en La Ballena, tiene una significación especial, por cuanto se ha querido incluir un equipamiento de grandes superficies, capaz de dar servicio no solo al usuario de esta urbanización, sino también a la población residente en el ámbito comercial.

Por esta razón, la edificabilidad que consume este sector es muy superior al estándar "normal" (1m2./plaza aproximadamente) ya que se fija en 3 m2/plaza.

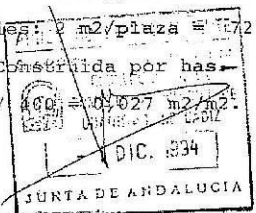
Queda pues, reservado para el comercio básico de consumo cotidiano 1 m2/plaza, dejando el resto, 2 m2/plaza para los grandes centros comerciales, entendidos desde la más amplia perspectiva: abastecimiento, espectáculos, entretenimientos, etc. Estas grandes superficies, irán localizadas (como ahora en el Plan vigente, en la franja longitudinal mas cercana a la carretera que une Rota con Chipiona. El sector "B", comprendido entre esta carretera y un sector de la antigua, pierde esta calificación de comercial para entrar en un SUP de carácter residencial con oferta de vivienda unifamiliar aislada.

Edificabilidad Comercial: 3 m2/plaza = 108.000 m2.

Comercio Básico : 1 m2/plaza = 36.000 m2.


Grandes Superficies: 2 m2/plaza = 72.000 m2.

Superficie Comercial Construida por ha = 108 / 100 = 1,08 m2/m2.



5. Equipamientos

El estándar para dotaciones en la Ballena alcanza los 4 m2/plaza, superando la orientación de algunas normas de tipo turístico que limitaban entre 2 y 3 m2/plaza para la edificabilidad para los equipamientos. Este incremento, que sigue siendo

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614088		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:38:35	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614088			



tentativo por las consideraciones que se hicieron en el capítulo anterior, se debe a esa voluntad inicial de planificar La Ballena como un territorio potencialmente apto para acoger una población de manera permanente.

Este deseo, que el tiempo se encargará de verificar, debe tener un cierto reflejo en el establecimiento de estándares vinculados a las dotaciones. Por eso, se plantea un doble coeficiente: el que se refiere a la reserva de suelo y el que afecta a la edificabilidad. Globalmente las cifras son las mismas : 4 m2/plaza en cada caso.

Las reservas de suelo han de ser obligadas mientras que la edificabilidad debe ser considerada como orientativa, pudiendo -en la futura realidad- incrementar su valor total. Lo que si parece razonable es el criterio de no mezclar esta edificabilidad con la considerada como lucrativa. Deben ser dos conceptos separados. Dicho de otro modo: la edificabilidad correspondiente a equipamientos públicos no debe de ser computada en ese parámetro básico que es la densidad lucrativa como índice de aprovechamiento del sector.

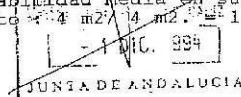
Reserva de suelo para equipamiento público

4 m2/plaza = 144.000 m2/plaza

Edificabilidad reservada al equipamiento público:

4 m2/plaza = 144.000 m2/plaza


Coefficiente de edificabilidad media en suelo de reserva de equipamiento =  $\frac{4 \text{ m}^2}{4 \text{ m}^2} = 1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .



RESUMEN DE LA PROPUESTA DE LA REVISION DEL PLAN GENERAL PARA EL AREA DE LA BALLENA

Superficie:..... 400 has.  
 Densidad de Población:..... 90 plazas/Ha.  
 Densidad de Edificación:..... 35 m2/plaza

a) Población..... 36.000 plazas  
 Residencial:..... 32.400 plazas  
 Hotelera:..... 3.600 plazas

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034176		
FECHA Y HORA	20/04/2009 14:00:03	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034176			

b) Edificación

Lucrativa  
 Alojamiento Residencial: 907.200 m2  
 Alojamiento Hotelero: 100.800 m2  
 Comercial:..... 108.000 m2

No Lucrativa  
 Equipamiento Público:... 144.000 m2.

c) Reservas de Suelo

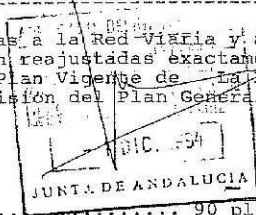
Area Libre Pública:..... 800.000 m2. \*  
 Deportivo (campo de Golf):...1.078.250 m2  
 Equipamiento Público:..... 144.000 m2.  
 Instalaciones Generales:.... 32.000 m2.  
 (ya construidas)

Red Viaria:..... 300.000 m2. \*  
 -----  
 Total..... 2.354.250 m2.  
 (58,85 %)

Parcelas para edificación lucrativa  
 1.645.750 m2.  
 (41,15 %)


-----  
 TOTAL SUPERFICIE:..... 4.000.000 M2.  
 -----

\* Nota: Las cifras referidas a la Red Viaria y al Area Libre Pública serán reajustadas exactamente en la adaptación del Plan Vigente de La Ballena a la presente Revisión del Plan General.



d) Estándares Básicos:

Densidad de Población..... 90 plazas/ha.  
 Densidad de Edificación..... 35 m2/plaza  
 1 plaza de alojamiento (red. u Hot.) 28 m2.  
 Equipamiento Público:..... 4 m2/plaza  
 Comercial:..... 3 m2/plaza  
 Coeficiente de Edificabilidad Total.. 0,31 m2/m2.  
 Coeficiente de Edificabilidad Lucrativa  
 Alojamiento / Comercial :... 0,28 m2/m2.  
 Plazas Residenciales:..... 32.400  
 Plazas Hoteleras:..... 3.600  
 Coeficiente de Edificabilidad  
 Residencial:..... 0,22 m2/m2

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034176		
FECHA Y HORA	20/04/2009 14:00:03	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034176			


Hotelera:..... 0,025 m2/m2  
 Superficie Construida media/viv..... 100 m2.  
 Número estimado de viviendas:..... 9.072 vivs.  
 Densidad de viviendas:..... 22,68 viv/ha  
 Número de plazas/viv.:..... 3,57

DATOS COMPARATIVOS ENTRE EL PLANEAMIENTO VIGENTE Y LA PROPUESTA DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL.

	Plan Vigente (0,20)	Propuesta (0,28+0,03)
<b>EDIFICABILIDAD (M2)</b>		
Vivienda	457.447	907.200
Hotel	90.896	100.800
Comercio	211.887	108.000
Equipamiento	42.763	144.000
	800.000	1.260.000
<b>RESERVAS DE SUELO (M2)</b>		
Vivario	431.488	300.000
Áreas Libres	699.314	800.000
S.I.P.S. (Equip.)	162.840	144.000
Instalaciones	47.800	32.000
Campo de Golf	1.078.250	1.078.250
	1.780.928	1.645.750

ESTANDARES

Densidad de Población	60,83 personas/ha	90 plazas/ha
Densidad Edificación	39,9 personas/ha	35 m2/plaza
Edificabilidad Total	0,20 m2/m2	0,28 m2/m2
Edificabilidad Lucrativa	0,19 m2/m2	0,28 m2/m2
Plazas Residenciales	17.000 plazas	32.400 plazas
Plazas Hoteleras	7.352 plazas	3.600 plazas
Superficie media/viv	99,68 m2	100 m2
Densidad de viviendas	11,43 viv/ha	22,68 viv/ha
No de viviendas	4.589 viviendas	10724 vivs.
Superficie plaza viv	26,9 m2	28 m2
Superficie plaza hotel	12,36 m2	28 m2
Superficie Equip./plaza	1,75 m2/plaza	4 m2/plaza
Superficie comercio/plaza	8,70 m2/plaza	3 m2/plaza
Superf. area libre/plaza	25,02 m2/plaza	22,22 m2/plaza

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034176		
FECHA Y HORA	20/04/2009 14:00:03	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034176			

9.6.3.-AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE TRANSITORIO.-

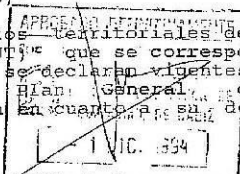
La cumplimentación de este requisito legal de determinación de las distintas áreas de reparto en suelo urbano se ha efectuado siguiendo los criterios marcados por la legislación urbanística aplicable, y teniendo en cuenta la naturaleza concreta del núcleo urbano consolidado de Rota.

Los criterios para la determinación de las distintas áreas de reparto han sido:


\* Consideración de las distintas tipologías y zonificaciones básicas existentes en el suelo considerado. Así cada zona de suelo urbano determinada en ordenanzas se constituye, en líneas generales, en un área de reparto. Estas áreas se agrupan en el concepto de "SUELO URBANO DIRECTO (SUD)" para distinguirlas de las áreas abarcadas por Unidades de Actuación.

\* Determinaciones de varias áreas de reparto que van agrupando distintos ámbitos de Unidades de Actuación con algunos elementos en común. Dentro de un área de reparto, el ámbito de una Unidad de Actuación (U.A.) constituye una Unidad de Ejecución, a los efectos legales pertinentes de cumplimiento de los deberes de cesión de suelo, equidistribución y urbanización. Estas áreas se agrupan en el concepto de "SUELO URBANO EN UNIDADES DE EJECUCION (SUEE)".

\* Se establecen unos ámbitos territoriales de "SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO (SUT)" que se corresponden con áreas de planeamiento que se declaran vigentes por la presente Revisión del Plan General, dada su especificidad y situación en cuanto a su desarrollo urbanístico.



\* La delimitación de áreas de reparto se mueve entre dos criterios extremos. Delimitar al máximo el número de áreas, con lo que se obtiene una política más igualitaria del Régimen del Suelo pero con el inconveniente de la realización de gran cantidad de transferencias de aprovechamiento complicándose la gestión. Delimitar el máximo de áreas de reparto, con lo que resulta menos igualitario el reparto de cargas y beneficios en el suelo Urbano, pero se cuenta con una gestión urbanística más ágil y sencilla. Se opta, siguiendo los criterios municipales de gestión, por la segunda solución, haciendo coincidir los límites de cada área de reparto con los ámbitos territoriales de

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034176		
FECHA Y HORA	20/04/2009 14:00:03	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034176			

las zonas homogéneas de calificación del suelo que gozan de la misma ordenanza. Las áreas de reparto tienen, pues, una delimitación discontinua, y suponen una gestión urbanística sencilla y ágil

\* Exclusión de los suelos calificados como Sistema General de las áreas de reparto, con las consecuencias legales que de ello se derivan en orden a la obtención de estos suelos por expropiación u ocupación directa, con un derecho reconocido a los propietarios del 75 % del aprovechamiento tipo ponderado de todas las áreas de reparto definidas en el suelo urbano (art. 59.3.b del Texto Refundido de la Ley del Suelo)


\* La determinación de los aprovechamientos tipos se basan, siguiendo los criterios de la Ley del Suelo, en la determinación de unos coeficientes de homogeneización o ponderación relativa entre el uso y tipología edificatoria característicos (al que se le asigna valor unidad), y los restantes a los que corresponderán valores superiores o inferiores, en función de las circunstancias concretas de municipio y del área de reparto (art. 26.3 Texto Refundido de la Ley del Suelo). En líneas generales deberá existir tantos lotes de coeficientes de ponderación como áreas de reparto existan, puesto que la asignación de la unidad corresponderá al uso y tipología dominante en cada área de reparto y normalmente no coincidirán los usos y tipologías dominantes en las distintas áreas.

- DIC. 1994

\* No obstante a lo anterior, se defectuosa una propuesta simplificadora, para beneficio de una gestión urbanística posterior ágil y sencilla. Así en líneas generales, y para todas las áreas de reparto, el uso característico que se adopta es el de "Residencial-Vivienda", y en consecuencia las distintas Áreas de Reparto cuentan con un coeficiente de ponderación que interviene en el cálculo del Aprovechamiento Tipo así como el Aprovechamiento Tipo Promedio que fija la Ley para fijar el Aprovechamiento de los Suelos de Sistemas Generales y Locales. Los coeficientes adoptados, para el caso de la determinación del aprovechamiento promedio (art. 59.3.b del Texto Refundido de la Ley del Suelo) son uno ("1") excepto para el Área de Reparto AR-7 Industrial que se fija un coeficiente de cero cuarenta (0,40).

Las áreas de reparto establecidas en suelo urbano son:


**76**

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034173		
FECHA Y HORA	20/04/2009 14:00:03	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034173			

A.- AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO DIRECTO (SUD):

- AR-1 T-3 Area de Reparto del suelo calificado como Edificación Tradicional 3 plantas  
Superficie: 5,822 has.  
Aprovechamiento Tipo: 2,50
- AR-2 T-2 Area de Reparto del suelo calificado como Edificación Tradicional 2 plantas  
Superficie: 20,6054 has.  
Aprovechamiento Tipo: 1,92  
En este área de reparto se incluye en equipamiento de titularidad privada del Colegio Ntra. Sra. del Rosario sito en Avda. Maria Auxiliadora. Así como un equipamiento privado-recreativo sito en C/.Menendez Pelayo y Pio Baroja (antigua UA-12)
- AR-3 A Area de Reparto del suelo calificado como Edificación Abierta .  
Superficie: 29,9707 has.  
Aprovechamiento Tipo: 1,70
- AR-4 CJD Area de Reparto del Suelo Calificado como Ciudad Jardín Añorada  
Superficie: 18.8133 has.  
Aprovechamiento Tipo: 1,40
- AR-5 CJA Area de Reparto del Suelo Calificado como Ciudad Jardín Aislada  
Superficie: 18,3995 has.  
Aprovechamiento Tipo: 1,13  
En este área de reparto se incluye un equipamiento privado del Colegio Ntra. Sr.a del Socorro sito en Avd. Príncipes de España y Avd. Laguna del Moral.
- AR-6 CJE Area de Reparto del Suelo Calificado como Ciudad Jardín Exenta  
Superficie: 8,3260 has.  
Aprovechamiento Tipo: 0,60  
En este área de reparto se incluye un equipamiento privado del Colegio Pozo Nuevo en Avd. de los Príncipes de España.
- AR-7 I Area de Reparto del Suelo Calificado como Edificación Industrial  
Superficie: 8,1360 has  
Aprovechamiento Tipo: 1,50



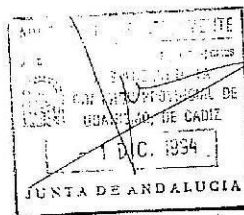
ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034173		
FECHA Y HORA	20/04/2009 14:00:03	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034173			


AR-8 OS-M Area de Reparto del Suelo Calificado como Ordenación Subsistente de las zonas abarcadas por Modificación Puntual del Plan General sitas en Avda. de la Diputación.  
Superficie: 16,93 has.  
Aprovechamiento Tipo: 0,47

AR-8.1 OS-1 Area de Reparto del Suelo Calificado como Ordenación Subsistente de la zona incluida en la antigua UA-1 del Plan que se revisa  
Superficie : 0,432  
Aprovechamiento Tipo: 1,18

AR-8.2 OS-44 Area de Reparto del Suelo Calificado como Ordenación Subsistente de la zona incluida en la antigua UA-44 del Plan que se revisa  
Superficie : 5,9826  
Aprovechamiento Tipo:0,31

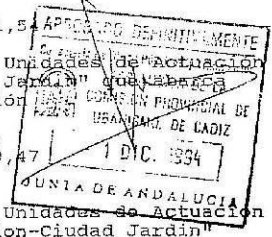
TOTAL SUPERFICIE AREAS SUELO URBANO DIRECTO: 132,5475 has.




ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034173		
FECHA Y HORA	20/04/2009 14:00:03	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034173			

B.- SUELO URBANO EN UNIDADES DE EJECUCION

- AR-10 Mo1 Area de Reparto de las Unidades de Actuación de la Zona del "Molino" que abarca la unidades UA-1a , UA-1b , UA-1c y UA-1d.  
Superficie: 5,525 has.  
Aprovechamiento Tipo: 0,82
- AR-11 Plf Area de Reparto de las Unidades de Actuación de caracter "Plurifamiliar" que abarca las unidades UA-2a , UA-6b, UA-7, UA-12, UA-16, UA-18, UA-19 , UA-22 y UA-23  
Superficie: 3,6418 has.  
Aprovechamiento Tipo: 1,03
- AR-12 Ext Area de Reparto de las Unidades de Actuación de caracter de "Extensión" que abarca la unidades UA-11a , UA-11b , UA-11c , UA-11d y UA-11e  
Superficie: 7,2695 has.  
Aprovechamiento Tipo: 1,00
- AR-13 EP1 Area de Reparto de las Unidades de Actuación de caracter mixto de "Extensión-Plurifamiliar" que abarca las unidades de actuación UA-3 , UA-4 , UA-5 , UA-6a , UA-8, UA-9 UA-20a y UA-20b  
Superficie: 1,5934 has.  
Aprovechamiento Tipo: 1,54
- AR-14 Cj Area de Reparto de las Unidades de Actuación de caracter de "Ciudad Jardín" que abarca las unidades de actuación UA-2b , UA-10 y UA-17  
Superficie: 2,2212 has.  
Aprovechamiento Tipo: 0,47
- AR-15 ECj Area de Reparto de las Unidades de Actuación de caracter de "Extensión-Ciudad Jardín" que abarca la unidades de actuación UA-13 y UA-14  
Superficie: 4,15 has  
Aprovechamiento Tipo: 0,44



TOTAL SUPERFICIE AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO DE UNIDADES DE EJECUCION: 24,4009 has.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034173		
FECHA Y HORA	20/04/2009 14:00:03	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034173			



C.- SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO NUCLEO URBANO (SUT.nu)

AR-7.1 SUT-3 Area de Reparto del suelo calificado como Urbanizable Transitorio del antiguo Plan Parcial Industrial PP.3 del Plan General que se revisa Superficie: 5,641 has. Aprovechamiento Tipo: 0,70

AR-9.1 SUT-1 Area de Reparto del suelo calificado como Urbanizable Transitorio del antiguo Plan Parcial Residencial PP.1 del Plan General que se revisa Superficie: 13,3487 has. Aprovechamiento Tipo: 0,55

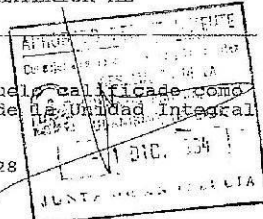
TOTAL SUPERFICIE AREAS SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO DEL NUCLEO URBANO (SUT.nu) : 18,9897 has.

D - TOTAL SUPERFICIE DE AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO DEL NUCLEO 175,9381 HAS.


PROMEDIO DE APROVECHAMIENTO TIPO DEL SUELO URBANO DEL NUCLEO : 1,14

E.- SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO EXTERIOR AL NUCLEO URBANO (SUT.ex)

AR-9 SUT-B Area de Reparto del suelo calificado como Urbanizable Transitorio de la Unidad Integral de La Ballena Superficie: 282,10 has. Aprovechamiento Tipo: 0,28



TOTAL SUPERFICIE AREAS SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO EXTERIOR AL NUCLEO URBANO (SUT.ex) : 282,10 has.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034170		
FECHA Y HORA	20/04/2009 14:00:03	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034170			

F.- TOTAL SUPERFICIE DE AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO DEL TERMINO MUNICIPAL 458,0381 HAS.

PROMEDIO DE APROVECHAMIENTO TIPO DEL SUELO URBANO DEL TERMINO MUNICIPAL : 0,64

G. COEFICIENTES DE PONDERACION .-

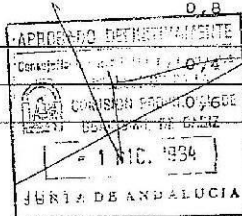
G.1.- COEFICIENTES DE PONDERACION DE LAS AREAS DE REPARTO.-


Siguiendo lo establecido en el artículo 96.3. del Texto Refundido de la Ley del Suelo RDL 1/1992 de 26 de junio , el Plan General fija , de forma justificada, los correspondientes coeficientes de ponderación entre el uso característico y los demás usos permitidos, con el objeto de que el Aprovechamiento Tipo pueda expresarse por referencia al uso y tipología característica.

Estos Coeficientes de Poderación, se calculan con referencia al Uso Característico , que resulta ser el de "Residencial-Vivienda" y que por tanto tiene el coeficiente 1. La tabla de coeficientes es:

COEFICIENTES DE PONDERACION PARA AREAS DE USO GLOBAL RESIDENCIAL AR-1, AR-2, AR-3, AR-4, AR-5, AR-6.

USO	COEFICIENTE DE PONDERACION
Residencial-Vivienda. Tipología según Area	1,0
Terciario (comercio, oficinas, espectáculos, Salas de reunión, aparcamiento, garajes.)	1,25
Residencia Comunitaria Hospedaje	0,8
Industrial compatible	
Equipamiento de Titularidad Privada	



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034170		
FECHA Y HORA	20/04/2009 14:00:03	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034170			


COEFICIENTES DE PONDERACION PARA AREAS DE USO GLOBAL INDUSTRIAL  
AR-7

USO	COEFICIENTE DE PONDERACION
Industrial	1,0
Residencial-Vivienda compatible	2,5
Terciario (comercio, oficinas, espectaculos, Salas de reunion, aparcamiento y garajes.)	2,5
Equipamiento de Titularidad Privada	1,5

COEFICIENTES DE PONDERACION PARA AREAS DE UNIDADES DE ACTUACION  
AR-8, AR-8.1, AR-8.2, AR-10, AR-11, AR-12, AR-13, AR-14 y AR-15

USO	COEFICIENTE DE PONDERACION
Residencial-Vivienda. Tipología Característica: Tradicional	1,0
Tipología Abierta	1,0
Tipología Ciudad Jardín	1,0
Terciario (comercio, oficinas, espectaculos, Salas de reunion, aparcamiento, garajes.)	1,25
Residencia Comunitaria / Hospedaje	0,8
Industrial compatible	0,4
Equipamiento de Titularidad Privada	0,6



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034170		
FECHA Y HORA	20/04/2009 14:00:03	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034170			

G.2 COEFICIENTES DE PONDERACION PARA DETERMINAR EL APROVECHAMIENTO TIPO PROMEDIO DEL SUELO URBANO

Siguiendo lo indicado en el art. 59.3.b del Texto Refundido de la Ley del Suelo, y con el objeto de valorar los terrenos destinados a sistemas generales de suelo urbano que se obtengan por expropiación que no estén incluidos en áreas de reparto, es preciso determinar un aprovechamiento tipo promedio para lo cual se hace necesario fijar una ponderación entre las distintas áreas de reparto.

La ponderación se establece en función de los siguientes coeficientes:

AREA DE REPARTO	COEFICIENTE DE PONDERACION
De uso global RESIDENCIAL.....	1,0
De uso global INDUSTRIAL.....	0,4

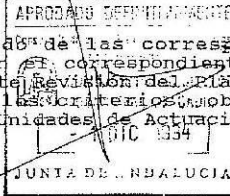
H.-UNIDADES DE ACTUACION CONSIDERADAS SISTEMAS GENERALES.-

Se han previsto una serie de Unidades de Actuación a gestionar por expropiación, al tener su ámbito consideración de Sistema General de Equipamiento. Como hemos señalado, no se incluyen estos terrenos en ninguna de las áreas de reparto fijadas en el suelo urbano por lo que su obtención se hace teniendo en cuenta el promedio de los aprovechamientos tipos señalado anteriormente.

Estas unidades son las UA-15 y UA-21 totalizando una superficie de 0,1961 has, teniendo derecho los propietarios de los terrenos afectados a una valoración del 75 % del aprovechamiento tipo "promedio" para el suelo urbano del núcleo evaluado en "1,14" , lo que totaliza 1677 unidades de aprovechamiento.

Estas Unidades de Actuación se recogen en el siguiente apartado de esta Memoria, referente a Sistemas Generales a implantar en Suelo Urbano.

Nos remitimos al contenido de las correspondientes Fichas de Planeamiento, incluidas en el correspondiente Tomo de la documentación que forma la presente Revisión del Plan General, para una mayor información sobre las características objetivas y parámetros de planeamiento de estas Unidades de Actuación.



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034170		
FECHA Y HORA	20/04/2009 14:00:03	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
192.168.100.226/1240214010034170			

**I.-SISTEMAS GENERALES A IMPLANTAR EN SUELO URBANO.-**

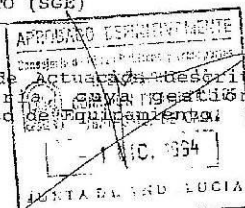
En el suelo urbano se implantan, fundamentalmente dos tipos de Sistemas Generales, de EQUIPAMIENTO (SGE) y de COMUNICACIONES (SGC) a través de la delimitación de unos ámbitos de "Unidades de Ejecución" empleando este término según el Texto Refundido de la Ley del Suelo RDL 1/1992 de 26 de junio. De cada una de estas actuaciones se adjunta la correspondiente ficha, resumiendo a continuación el listado de ellas.

Siguiendo los criterios legales, el Aprovechamiento Susceptible de Apropiación por los propietarios de estos suelos es el 75 % del Aprovechamiento Tipo Promedio del Suelo Urbano del Núcleo Urbano cuyo valor es de UNO CON CATORCE (1,14) aplicado a la superficie respectiva de cada actuación (arts. 32.1 y 59.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo RDL 1/1992 de 26 de junio).


Como detallaremos a continuación se implanta un total de 1.961 m2. de Sistema General de Equipamiento (SGE) y 105.500 m2. de Sistema General de Comunicaciones (SGC).

**I.1.- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO (SGE)**

Recoga las dos Unidades de Actuación descritas en el apartado anterior de esta Memoria, cuya gestión es por Expropiación al ser afectadas por uso de Equipamiento.



Unidad de Ejecucion	Superficie m2.	Aprovechamiento m2. UUA
UA-15	1.551	1.327
UA-21	410	351
Total.....	1.961	1.677

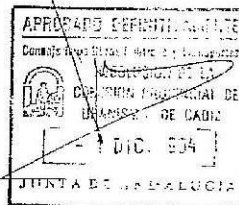
ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034167		
FECHA Y HORA	20/04/2009 14:00:03	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034167			

I.2.- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (SGC)

Recoge el Viario Estructurante afectado al Suelo Urbano denominado "Bulevar de la Base", el cual se divide en cuatro tramos, los dos primeros programados para el Primer Cuatrienio y los dos restantes al Segundo Cuatrienio.

El instrumento para el desarrollo de estos Sistemas es el de Proyecto de Urbanización o de Obra Civil, por iniciativa Pública, y mediante el sistema de actuación urbanística de Ocupación Directa.

Unidad de Ejecucion	Superficie m2.	Aprovechamiento m2. UUAA
SGC-VB.1	22.000	18.819
SGC-VB.2	39.000	33.362
SGC-VB.3	26.000	22.241
SGC-VB.4	18.500	15.525
Total.....	105.500	90.247



Los cálculos de las UU.AA. se basan, tal como ya se ha señalado, en base al aprovechamiento tipo promedio del suelo del núcleo urbano evaluado en "1,14".

Nos remitimos al contenido de las correspondientes Fichas de Planeamiento de los citados Sistemas Generales de Comunicaciones Viarias, para una mayor información sobre los criterios, objetivos y parámetros de planeamiento de estas Unidades de Actuación.

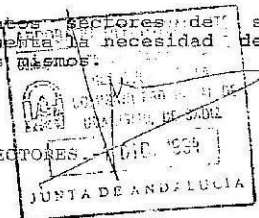
ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034167		
FECHA Y HORA	20/04/2009 14:00:03	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
192.168.100.226/1240214010034167			

9.7.- DELIMITACION Y ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.-

La delimitación del suelo Urbanizable programado puede examinarse en la documentación gráfica de La Revisión del Plan General. Su delimitación obedece a los criterios de ordenación ya expuestos, que marcan una tendencia de crecimiento natural a través de los caminos agrícolas que discurren paralelos a la costa, básicamente Camino de San José y Camino de la Laguna del Moral.

La división en sectores de suelo se obtiene en base a la previsión de un viario estructurante que se apoya en los trazados de los antiguos caminos agrícolas, y en nuevos viarios perpendiculares a los anteriores, que conexionan estos suelos con los suelos urbanos anexos de la Avda. de La Diputación y con la playa.

La entidad de los distintos sectores de suelo Urbanizable Programado tiene muy en cuenta la necesidad de un gestión urbanística ágil y eficaz de los mismos.



9.7.1.-TIPOS Y CARACTERÍSTICAS DE LOS SECTORES


Se prevén los siguientes sectores de suelo Urbanizable Programado, de los que vamos a ir examinando la naturaleza de estos sectores, sus objetivos y criterios de ordenación.

SUP-R.1

Ordenación de terrenos entre la Avd. de la Libertad y Avda. Costa de la Luz o Camino de la Laguna del Moral, siguiendo la tendencia de crecimiento de la ciudad.

Los parámetros edificatorios que se fijan son uso global residencial, tipología Residencial Abierta, edificación de carácter de residencia permanente de tipo urbano a base de viviendas sociales o similar, con un máximo de tres plantas, edificabilidad máxima bruta de 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. y una densidad máxima de viviendas de 75 vivs./ha.

La superficie de este sector es de 16,97 Has.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034167		
FECHA Y HORA	20/04/2009 14:00:03	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034167			

El sector de suelo pertenece al segundo cuatrienio de programación toda vez que E.P.S.A. en la actualidad está desarrollando un sector de vivienda social previsto en el Plan anterior. El sector se incluye, pues, en el Área de Reparto "AR-2 SUP" con una coeficiente de ponderación con relación al uso y tipología característico de valor "1".

Mayor información sobre los restantes parámetros del sector (cesiones mínimas de suelo para zonas verdes y equipamientos, aprovechamientos apropiables y reales, excesos o defectos de aprovechamientos, compensación de sistemas generales, etc.) deben examinarse en la Ficha de Características del Sector.

El Plan General señala para este sector de suelo una localización preferente del Equipamiento Comunitario, junto a áreas de la Avd. de la Libertad.

SUP-R.2

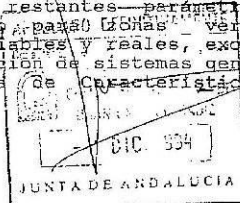
Ordenación de terrenos apoyados sobre el nuevo eje viario general del camino de la Laguna del Moral.

Los parámetros edificatorios que se fijan son uso global residencial de carácter turístico, tipología de Ciudad Jardín con un máximo de dos plantas, edificabilidad máxima bruta de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. y una densidad máxima de viviendas de 50 vivs./ha.

La superficie de este sector es de 4,76 Has.


El sector de suelo pertenece al primer cuatrienio de programación, incluida, pues, en el Área de Reparto "AR-1 SUP" con una coeficiente de ponderación con relación al uso y tipología característico de valor "1".

Mayor información sobre los restantes parámetros del sector (cesiones mínimas de suelo para zonas verdes y equipamientos, aprovechamientos apropiables y reales, excesos o defectos de aprovechamientos, compensación de sistemas generales, etc.) deben examinarse en la Ficha de Características del Sector.



SUP-R.3

Ordenación de terrenos ubicados entre el Camino de San José y el de la Laguna del Moral, y en contacto directo con el gran Parque Público, Sistema General de Espacios Libres (SGL-P.1), que se proyecta sobre las áreas lagunares e inundables.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034167		
FECHA Y HORA	20/04/2009 14:00:03	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034167			

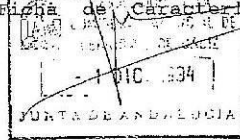


Los parámetros edificatorios que se fijan son uso global residencial de carácter turístico, tipología de Ciudad Jardín con un máximo de dos plantas o Abierta con una altura máxima de tres plantas, edificabilidad máxima bruta de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. y una densidad máxima de viviendas de 50 vivs./ha.

La superficie de este sector es de 5,87 Has.

El sector de suelo pertenece al primero cuatrienio de programación, incluida, pues, en el Area de Reparto "AR-1 SUP" con una coeficiente de ponderación con relación al uso y tipología característico de valor "1".

Mayor información sobre los restantes parámetros del sector (cesiones mínimas de suelo para zonas verdes y equipamientos, aprovechamientos apropiables y reales, excesos o defectos de aprovechamientos, compensación de sistemas generales, etc. ) deben examinarse en la Ficha de Características del Sector.



SUP-R.4

Ordenación de terrenos ubicados entre el Camino de San José y al de la Laguna del Moral.


Los parámetros edificatorios que se fijan son uso global residencial de carácter turístico, tipología de Ciudad Jardín con un máximo de dos plantas, edificabilidad máxima bruta de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. y una densidad máxima de viviendas de 50 vivs./ha.

La superficie de este sector es de 7,68 Has.

El sector de suelo pertenece al primer cuatrienio de programación, incluida, pues, en el Area de Reparto "AR-1 SUP" con una coeficiente de ponderación con relación al uso y tipología característico de valor "1".

Mayor información sobre los restantes parámetros del sector (cesiones mínimas de suelo para zonas verdes y equipamientos, aprovechamientos apropiables y reales, excesos o defectos de aprovechamientos, compensación de sistemas generales, etc. ) deben examinarse en la Ficha de Características del Sector.

Conviene señalar que será preceptivo que el equipamiento se localice adyacente al preexistente en el entorno urbano colindante, para así mejorar las posibilidades de utilización pública de los mismos.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034164		
FECHA Y HORA	20/04/2009 14:00:03	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034164			

Conviene destacar que es preceptivo que el viario estructurante no perteneciente al Sistema General de Infraestructura (SGIV) incluido en el sector siga la pauta marcada en la documentación planimétrica incluida en el Plan, resolviendo adecuadamente su conexión con los sectores adyacentes.

SUP-R.5

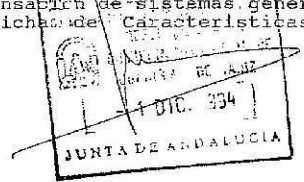
Ordenación de terrenos entre los ejes viarios del camino de San José y Camino de la Laguna del Moral.

Los parámetros edificatorios que se fijan son uso global residencial de carácter turístico, tipología de Ciudad Jardín con un máximo de dos plantas, edificabilidad máxima bruta de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. y una densidad máxima de viviendas de 50 vivs./ha. Excepcionalmente se podrá admitir tipología abierta con una altura máxima de tres plantas.

La superficie de este sector es de 6,79 Has.

El sector de suelo pertenece al primer cuatrienio de programación, incluida, pues, en el Área de Reparto "AR-1 SUP" con una coeficiente de ponderación con relación al uso y tipología característico de valor "1".

Mayor información sobre los restantes parámetros del sector (cesiones mínimas de suelo para zonas verdes y equipamientos, aprovechamientos apropiados y reales, excesos o defectos de aprovechamientos, compensación de sistemas generales, etc.) deben examinarse en la Fichas de Características del Sector.




SUP-R.6

Ordenación de terrenos entre los ejes viarios del camino de San José y Camino de la Laguna del Moral.

Los parámetros edificatorios que se fijan son uso global residencial de carácter turístico, tipología de Ciudad Jardín con un máximo de dos plantas, edificabilidad máxima bruta de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. y una densidad máxima de viviendas de 50 vivs./ha.

La superficie de este sector es de 4,98 Has.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034164		
FECHA Y HORA	20/04/2009 14:00:03	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034164			

El sector de suelo pertenece al segundo cuatrienio de programación, incluida, pues, en el Area de Reparto "AR-2 SUP" con una coeficiente de ponderación con relación al uso y tipología característico de valor "1,50".

Mayor información sobre los restantes parámetros del sector (cesiones mínimas de suelo para zonas verdes y equipamientos, aprovechamientos apropiables y reales, excesos o defectos de aprovechamientos, compensación de sistemas generales, etc. ) deben examinarse en la Ficha de Características del Sector.

Conviene señalar que es preceptivo que el equipamiento de cesión y las zonas verdes se localicen preferentemente en el Camino de San José, en parcelas agregadas que eviten la fragmentación innecesaria que merme las posibilidades de uso.

SUP-R.7

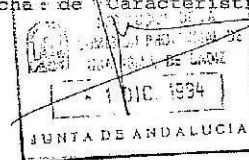
Ordenación de terrenos entre los ejes viarios del camino de San José y Camino de la Laguna del Moral, siguiendo la tendencia natural de crecimiento de la ciudad .


Los parámetros edificatorios que se fijan son uso global residencial de carácter turístico, tipología de Ciudad Jardín con un máximo de dos plantas, edificabilidad máxima bruta de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. y una densidad máxima de viviendas de 50 vivs./ha.

La superficie de este sector es de 5,50 Has.

El sector de suelo pertenece al segundo cuatrienio de programación, incluida, pues, en el Area de Reparto "AR-2 SUP" con una coeficiente de ponderación con relación al uso y tipología característico de valor "1,50".

Mayor información sobre los restantes parámetros del sector (cesiones mínimas de suelo para zonas verdes y equipamientos, aprovechamientos apropiables y reales, excesos o defectos de aprovechamientos, compensación de sistemas generales, etc. ) deben examinarse en la Ficha de Características del Sector.



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034164		
FECHA Y HORA	20/04/2009 14:00:03	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034164			

SUP-R-8

Ordenación de terrenos en la zona de Punta Candor, se gran posición estratégica, siguiendo la tendencia natural de crecimiento de la ciudad.

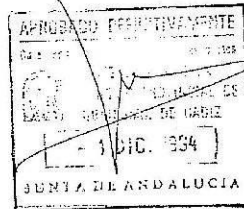
Los parámetros edificatorios que se fijan son uso global residencial de carácter turístico, tipología de Ciudad Jardín con un máximo de dos plantas, edificabilidad máxima bruta de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. y una densidad máxima de viviendas de 50 vivs./ha. Excepcionalmente se podrá admitir tipología abierta con tres plantas de altura.


La superficie de este sector es de 10,45 Has.

El sector de suelo pertenece al segundo cuatrienio de programación, incluida, pues, en el Área de Reparto "AR-2 SUP" con una coeficiente de ponderación con relación al uso y tipología característico de valor "1,50".

Mayor información sobre los restantes parámetros del sector (cesiones mínimas de suelo para zonas verdes y equipamientos, aprovechamientos apropiables y reales, excesos o defectos de aprovechamientos, compensación de sistemas generales, etc.) deben examinarse en la FICUA de Características del Sector.

Conviene señalar que es preceptivo que el equipamiento de cesión y las zonas verdes, y se localicen preferentemente en las situaciones que concretamente se indican en el Plan, para mejorar las condiciones de su utilización social, evitando una fragmentación innecesaria que merme las posibilidades de uso.



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034164		
FECHA Y HORA	20/04/2009 14:00:03	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034164			

9.7.2.-DIVISION DE LOS SECTORES EN CUATRIENIOS PROGRAMACION.-

Siguiendo la norma legal el suelo urbanizable programado se subdivide en dos cuatrienios, a los cuales se va adjudicando los distintos sectores a desarrollar por Planes Parciales.

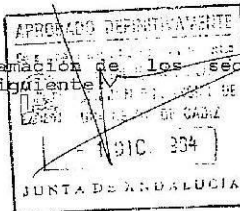
El criterio general de la división en cuatrienios se estima coherente. Se adjudican al primer cuatrienio los sectores ubicados junto al camino de San José, y por tanto constituyendo los suelos mas próximos al suelo urbano de la Avd. de la Diputación, dotados de una mayor y directa expectativa de desarrollo. Los sectores ubicados en áreas mas alejadas del núcleo urbano, pasarán al segundo cuatrienio.


En consecuencia, razones de posición urbana han decidido básicamente la programación de los sectores de suelo urbanizable, y concretamente su distancia y relación con los suelos urbanos adyacentes.

Siguiendo a la legislación urbanística aplicable, a cada cuatrienio le corresponde la delimitación de un AREA DE REPARTO con la determinación de su correspondiente APROVECHAMIENTO TIPO.

Cada Area de Reparto se subdivide en distintas Unidades de Ejecución coincidentes con los distintos Sectores de Suelo Urbanizable Programado, para cada uno de los cuales se fija su aprovechamiento real, su aprovechamiento susceptible de apropiación y, por último, los excesos o defectos de aprovechamiento, todo ello en razón del coeficiente de ponderación de cada sector.

En consecuencia la programación de los sectores de suelo Urbanizable Programado es la siguiente:



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034161		
FECHA Y HORA	20/04/2009 14:00:03	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034161			

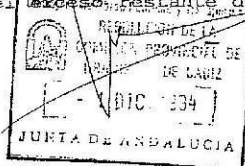
PRIMER CUATRIENIO: Area de Reparto "AR-1 SUP"


Sector	Superficie
SUP R.2	4,76 has.
SUP R.3	5,87 has.
SUP R.4	7,68 has.
SUP R.5	6,79 has.
<hr/>	
Total.....	25,10 has.

Sistemas Generales adscritos al Area de Reparto AR-1 SUP

Sistema	Superficie
SGL-P.1	3,35 has.
SGC-V.1	2,56 has.
SGC-V.2	0,90 has.
SGC-V.3	0,66 has.
<hr/>	
Total.....	7,47 has.

La superficie total programada de suelo es de 25,10 Has. a las que hay que sumar 7,47 Has. de Sistemas Generales adscritos al Area de Reparto, lo que totaliza una superficie del Area de Reparto AR-1-SUP de 32,57 Has. El Aprovechamiento tipo del Area es de 0,39 ; las Unidades de Aprovechamiento Real del Area son 125.500 UUA. de las cuales 106.675 son susceptibles de apropiación por los particulares, y el exceso restante de 18.825 UUA para la Administración.



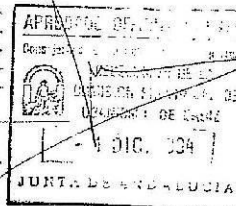
ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034161		
FECHA Y HORA	20/04/2009 14:00:03	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034161			

SEGUNDO CUATRIENIO: Area de Reparto "AR-2 SUP"


Sector	Superficie
SUP R.1	16,97 has.
SUP R.6	4,98 has.
SUP R.7	5,50 has.
SUP R.8	10,45 has.
<b>Total</b>	<b>37,90 has.</b>

Sistemas Generales adscritos al Area de Reparto AR-2 SUP

Sistema	Superficie
SGI-P2	4,25 has.
SGE-EC	3,46 has.
SGC-V.4	1,04 has.
SGC-V.5	1,75 has.
SGC-V.6	1,80 has.
SGI-T	0,69 has.
<b>Total</b>	<b>12,99 has.</b>



La superficie total programada de suelo es de 37,90 Has. a las que hay que sumar 12,99 Has. de Sistemas Generales adscritos al Area de Reparto, lo que totaliza una superficie del Area de Reparto AR-2-SUP de 50,89 Has. El Aprovechamiento tipo del Area es de 0,56 ; las Unidades de Aprovechamiento Real del Area son 284.250 UUA. de las cuales 241.613 son susceptibles de apropiación por los particulares, y el exceso restante de 42.638 UUA para la Administración.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034161		
FECHA Y HORA	20/04/2009 14:00:03	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034161			

9.7.3.- AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.-

Tal como se ha indicado, y marca la legislación urbanística aplicable, en Suelo Urbanizable Programado se fijan dos Areas de Reparto correspondientes con los sectores del primer y del segundo cuatrienio de programación.

AREA DE REPARTO "AR-1 SUP"

Area del primer cuatrienio que incluye 4 sectores de suelo urbanizable programado, así como 4 ámbitos de Sistemas Generales adscritos a este Area de Reparto para su obtención.

Los Sectores de suelo han sido descritos anteriormente en la presente Memoria, remitiendolos para mayor información a sus correspondientes Fichas de Planeamiento.

Los SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS a este área de reparto se detallan a continuación. En todos los casos el instrumento técnico para su desarrollo será el de "Proyecto de Obra Civil" por iniciativa Pública y mediante el Sistema de Ocupación Directa.

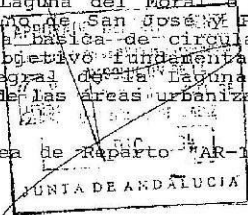
\* SGL-P.1, Sistema General de Espacio Libre de la Laguna del Moral, pieza urbanística emblemática situada en zonas lagunares. Superficie 3,35 Has.


\* SGC-V1 2,56 has.  
SGC-V2 0,90 "  
SGC-V3 0,66 "

Sistema General de Comunicaciones Viarias que recoge, subdividido en seis sucesivos tramos (de los cuales se incluyen los tres primeros), el viario estructurante que conecta el Camino de la Laguna del Moral a Avd. Costa de la Luz, con el Camino de San José y Punta Candor, concebido como arteria básica de circulación paralela a la costa, cuyo objetivo fundamental es resolver el saneamiento integral de la Laguna del Moral, del Arroyo Alcántara y de las áreas urbanizables perimetrales adyacentes.

Los parámetros básicos del Area de Reparto "AR-1 SUP son los siguientes:

SUPERFICIE TOTAL: 32,57 Has.  
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,39 UUA /M2.  
TIPOLOGIA Y USO CARACTERISTICO: RESIDENCIAL ABIERTA  
APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION :  
106.675 UUA.  
APROVECHAMIENTO PERMITIDO REAL:  
125.500 UUA.  
EXCESO DE APROVECHAMIENTO PARA LA ADMINISTRACION:  
18.825 UUA.



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034161		
FECHA Y HORA	20/04/2009 14:00:03	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034161			



Los coeficientes de ponderación con relación al uso y tipología característico adoptan un único valor, según los sectores de suelo (uso, tipología, situación urbana, etc.) de "1". En consecuencia el coeficiente de Ponderación es "1"

**AREA DE REPARTO "AR-2 SUP"**

Area del segundo cuatrienio que incluye 4 sectores de suelo urbanizable programado, así como 6 ámbitos de Sistemas Generales adscritos a este Area de Reparto para su obtención.

Los Sectores de suelo han sido descritos anteriormente en la presente Memoria, remitiendonos para mayor información a sus correspondientes Fichas de Planeamiento.

Los SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS a este área de reparto se detallan a continuación. En todos los casos el instrumento técnico para su desarrollo será el de "Proyecto de Obra Civil" por iniciativa Pública y mediante el Sistema de Ocupación Directa.

\* SGL-P2, Sistema General de Espacios Libres para la creación del Parque Urbano de Punta Candor. Se sitúa en el antiguo acuartelamiento de Punta Candor. Se concibe como remate de las zonas públicas situados al final de la Avd. de la Diputación. Superficie 4,25 has.


\* SGE-EC, Equipamiento comunitario frente a Casas de Punta Candor. Se concibe como remate de la zona de equipamientos metropolitanos situados al final de la Avda. de la Diputación. Superficie 3,46 has.

\* SGI-T, Sistema General de Infraestructura Técnica en zona de Punta Candor para ubicar la Estación de Bombeo e Impulsión y/o Estación Depuradora para el Saneamiento Integral de los suelos urbanizables de Rota, de acuerdo con la solución concreta que se adopta. Superficie 0,69 Has.

\* SGC-V4 1,04 has.  
 SGC-V5 1,75 "  
 SGC-V6 1,80 "



Sistema General de Comunicaciones viarias que recoge, subdividido en seis sucesivos tramos (de los cuales se incluyen los tres últimos), el viario estructurante que conecte el Camino de la Laguna del Moral o Avd. Costa de la Luz, con el Camino de San José y Punta Candor, concebido como arteria básica de circulación paralela a la costa, cuyo objetivo fundamental es resolver el saneamiento integral de la Laguna del Moral, del Arroyo Alcántara y de las áreas urbanizables perimetrales adyacentes.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034158		
FECHA Y HORA	20/04/2009 14:00:03	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034158			

Los parámetros básicos del Area de Reparto "AR-2 SUP son los siguientes:

SUPERFICIE TOTAL: 50,89 Has.  
 APROVECHAMIENTO TIPO: 0,56 UUA /M2.  
 TIPOLOGIA Y USO CARACTERISTICO: RESIDENCIAL ABIERTA  
 APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION :  
 241.613 M2 UUA.  
 APROVECHAMIENTO PERMITIDO REAL:  
 284.250 M2.UUA.  
 EXCESO DE APROVECHAMIENTO PARA LA ADMINISTRACION:  
 42.638 M2.UUA

Los coeficientes de ponderación con relación al uso y tipología característico adoptan unos valores, según los sectores de suelo (uso, tipología, situación urbana, etc.) de "1" , y "1,50".

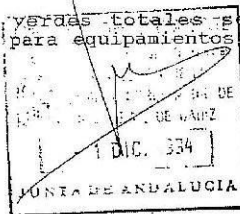
9.7.4.- VALORES Y DIMENSIONES DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.-


Vamos a enumerar los datos fundamentales sobre la dimensión de la propuesta de suelo Urbanizable Programado que supone la presente Revisión del Plan General.

Se califica como Suelo Urbanizable Programado una superficie total de 83,46 Has. , divididos en 32,57 Has. para el Primer Cuatrienio y 50,89 Has. para el Segundo Cuatrienio.

Este suelo arroja un número de "viviendas equivalentes" de 3.574 de las cuales 1.255 vivs. corresponden al Primer Cuatrienio y 2.319 vivs. a los sectores del Segundo Cuatrienio.

Las cesiones de zonas verdes totales son 165.356 m2. Por lo que respecta a cesiones para equipamientos los valores son 123.956 m2.



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034158		
FECHA Y HORA	20/04/2009 14:00:03	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034158			

9.8.-DELIMITACION Y ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.-

La delimitación del Suelo Urbanizable No Programado puede ser examinada en la documentación gráfica de la Revisión del Plan General. Su delimitación obedece fundamentalmente a razones de estructuración urbana, con la idea de completar una previsión de suelo para urbanizar adecuada y coherente con el modelo territorial.

Dadas las necesidades de este suelo la Revisión establece siete áreas de Suelo Urbanizable No Programado, cuatro de uso global Residencial, y una de uso global mixto Industrial Residencial. La sexta área lo constituye la zona de Aguadulce que viene a resolver un problema de ilegalidad urbanística por asentamientos marginales en la costa con las necesarias garantías de urbanización y ordenación urbanística adecuada. La séptima área lo constituye el sector de Suelo Urbanizable no Programado que se prevé en la zona Costera de La Ballena y zonas anexas conocido como Parque Integral Tecnológico de Torrebrea, iniciativa actualmente en fase de Anteproyecto que la Revisión del Plan General asume dadas sus características e interés para Kota.

Véase a examinar los objetivos y parámetros fundamentales de estas áreas.

9.8.1.-TIPOS Y CARACTERISTICAS DE LOS SECTORES

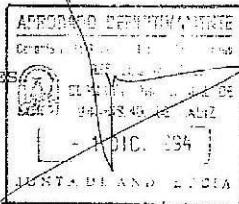
SUNP-R.1


Area situada al noroeste de la ciudad con el objeto de cerrar adecuadamente la previsión de crecimiento por esta zona, diseñando para ello un viario general de apoyo.

El uso global es residencial permanente desarrollado con tipologías abiertas o de tipo Ciudad Jardín con una altura máxima de tres plantas, con una edificabilidad global de 0,50 m2/m2. y una densidad de viviendas de 50 viviendas por has.

La superficie de este área es de 14,64 Has.

Constituye un Area de Reparto "AR-1 SUNP" con un aprovechamiento tipo de 0,5 UUA/M2..



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034158		
FECHA Y HORA	20/04/2009 14:00:03	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034158			

Mayor información sobre los restantes parámetros del sector (cesiones mínimas de suelo para zonas verdes y equipamientos, aprovechamientos apropiables y reales, excesos o defectos de aprovechamientos, compensación de sistemas generales, etc. ), así como objetivos y criterios de desarrollo del planeamiento , deben examinarse en la Ficha de Características del Sector.

SUNP-R.2

Area que completa y cierra los crecimientos urbanos al noreste de la ciudad en base al sistema viario previsto de la Ronda Norte.

El uso global es residencial turístico desarrollado con tipologías abiertas o de Ciudad Jardín con una altura máxima de tres plantas, con una edificabilidad global de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. y una densidad de viviendas de 40 viviendas por has.

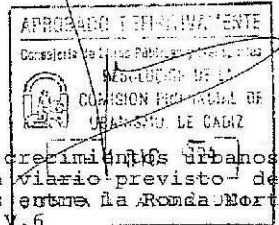
La superficie de este área es de 23,38 Has.

Constituye un Area de Reparto "AR-2 SUNP" con un aprovechamiento tipo de 0,4 UUA/M<sup>2</sup>..


Mayor información sobre los restantes parámetros del sector (cesiones mínimas de suelo para zonas verdes y equipamientos, aprovechamientos apropiables y reales, excesos o defectos de aprovechamientos, compensación de sistemas generales, etc. ), así como objetivos y criterios de desarrollo del planeamiento , deben examinarse en la Ficha de Características del Sector.

SUNP-R.3

Area que completa y cierra los crecimientos urbanos al noreste de la ciudad en base al sistema viario previsto de la Ronda Norte. Se refiere a terrenos situados entre la Ronda Norte y los sistemas generales viarios SGC V.5 y V.6



El uso global es residencial turístico desarrollado con tipologías abiertas o de Ciudad Jardín con una altura máxima de tres plantas, con una edificabilidad global de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. y una densidad de viviendas de 40 viviendas por has.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034158		
FECHA Y HORA	20/04/2009 14:00:03	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034158			

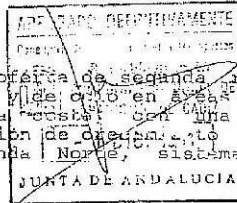
La superficie de este Área es de 20,08 Has.

Constituye un Área de Reparto "AR-3 SUNP" con un aprovechamiento tipo de 0,40 UUA /M2.

Se señala que será preceptivo el entubamiento exclusivo e independiente del arroyo Alcántara.

Mayor información sobre los restantes parámetros del sector (cesiones mínimas de suelo para zonas verdes y equipamientos, aprovechamientos apropiables y reales, excesos o defectos de aprovechamientos, compensación de sistemas generales, etc. ), así como objetivos y criterios de desarrollo del planeamiento , deben examinarse en la Ficha de Características del Sector.

SUNP-R.4




Actuación destinada a la oferta de segunda residencia de carácter turística y uso hotelero y de ocio en áreas situadas al este de la ciudad junto a la costa con una posición estratégica de cierre de la previsión de desarrollo urbano y apoyado en el tramo final de la Ronda Norte, sistema general viario estructurante.

El uso global recomendado es residencial con tipologías de ciudad jardín y abiertas de edificación turístico hotelera. Se fija una edificabilidad máxima de 0,27 m2/m2. y una densidad de viviendas de 27 vivs./has, con una altura máxima de dos y tres plantas según el uso. El uso Hotelero adopta un coeficiente de ponderación de "0,80" con relación al Residencial que es de "1".

La superficie de este área es de 25,64 Has.

Constituye un Área de Reparto "AR-4 SUNP" con un aprovechamiento tipo de 0,24 UUA /M2.

Mayor información sobre los restantes parámetros del sector (cesiones mínimas de suelo para zonas verdes y equipamientos, aprovechamientos apropiables y reales, excesos o defectos de aprovechamientos, compensación de sistemas generales, etc. ), así como objetivos y criterios de desarrollo del planeamiento , deben examinarse en la Ficha de Características del Sector.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034155		
FECHA Y HORA	20/04/2009 14:00:03	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034155			

SUNP-R-I.1

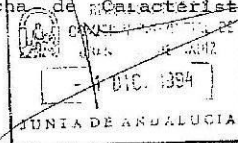
Suelo previsto para crecimientos industriales por su situación estratégica junto a los suelos industriales existentes en Avda. de la Libertad, con adecuada situación en la ciudad y dotada de buen acceso. Junto a los usos industriales se permitirán usos residenciales, dado la importante posición de este área en la ciudad, con fachada a uno de los ejes de acceso mas importantes a Rota. El planeamiento posterior resolverá adecuadamente la necesaria compatibilidad entre los usos, eligiendo las áreas mas adecuadas para cada uno de ellos.

El uso global permitido sera con una edificabilidad máxima global de 0,42 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. y una altura de dos y tres plantas según usos. Los usos industriales y residenciales se desarrollaran al 50% de la edificabilidad máxima permitida.

La superficie de este área es de 18,21 Has.

Constituye un Area de Reparto "AR-5 SUNP" con un aprovechamiento tipo de 0,24 UOAA/M<sup>2</sup>.


Mayor información sobre los restantes parámetros del sector (cesiones mínimas de suelo para zonas verdes y equipamientos, aprovechamientos apropiables, excesos o defectos de aprovechamientos, compensación de sistemas generales, etc.), así como objetivos y criterios de desarrollo del planeamiento, deben examinarse en la Ficha de Características del Sector.



SUNP-AD AGUADULCE

Ordenación de suelos de segunda residencia en la zona de "Aguadulce" con el objetivo de resolver adecuadamente una situación de ilegalidad urbanística, con las necesarias exigencias de ordenación urbanística y dotación de infraestructuras y equipamiento urbano.

Los parámetros edificatorios que se fijan son uso global residencial, tipología de Ciudad Jardín con un máximo de dos plantas, edificabilidad máxima bruta de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. y una densidad máxima de viviendas de 20 vivs./ha. Excepcionalmente se podrá admitir tipología abierta con una altura máxima de tres plantas.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034155		
FECHA Y HORA	20/04/2009 14:00:03	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034155			

La superficie de este sector es de 26,00 Has.

Constituye un Area de Reparto "AR-6 SUNP" con un aprovechamiento tipo de 0,20 UUA /M2.

SUNP-TB TORREBREVA

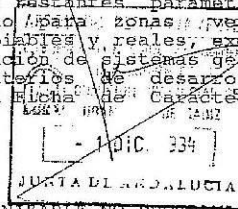
Parque Integral Tecnológico de "Torrebrevva" actualmente en fase de anteproyecto que la Revisión del Plan General recoge con unos parámetros de edificabilidad máxima bruta de 0,20 m2/m2. con usos genericos industrial tecnológico compatible con zonas puntuales de residencial turístico de apoyo e equipamiento privado, hosteleria , ocio y recreativo.

Este sector surge en base a los mecanismos que pone en marcha la UUII de La Ballena. En todo caso se trata de que este sector no compita con el desarrollo de La Ballena, de tal modo que hasta tanto , la UUII La Ballena no haya alcanzado un desarrollo adecuado no debe de ponerse en marcha este sector de Suelo Urbanizable No Programado

La superficie de este sector es de 144,38 Has.

Constituye un Area de Reparto "AR-7 SUNP" con un aprovechamiento tipo de 0,24 UUA/M2.


Mayor información sobre los restantes parámetros del sector (cesiones mínimas de suelo, zonas verdes y equipamientos, aprovechamientos apropiables y reales, expesos o defectos de aprovechamientos, compensación de sistemas generales, etc. ), así como objetivos y criterios de desarrollo del planeamiento , deben examinarse en la Ficha de Características del Sector.



9.8.2.- AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.-

Como ya se ha indicado , y siguiendo a la legislación vigente, existen tantas áreas de reparto como sectores de suelo a desarrollar por Programa de Actuación Urbanística, sectores que hemos ido examinando en el punto anterior.


En cada área se incluyen los correspondientes Sistemas Generales.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034155		
FECHA Y HORA	20/04/2009 14:00:03	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034155			

Por tanto las Areas de Reparto son:

AREA DE REPARTO	SECTOR	APROVECHAMIENTO TIPO	SUPERFICIE HAS.
AR-1 SUNP	SUNP-R1	0,50	14,64
AR-2 SUNP	SUNP-R2	0,40	23,38
AR-3 SUNP	SUNP-R3	0,40	20,08
AR-4 SUNP	SUNP-R4	0,24	25,64
AR-5 SUNP	SUNP-RI1	0,24	18,21
Total Nucleo Urbano			101,95
AR-6 SUNP	SUNP-AD	0,20	26,00
AR-7 SUNP	SUNP-TB	0,25	144,38
Total Zona "La Bailena"			170,38
TOTAL SUNP.			272,33



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034155		
FECHA Y HORA	20/04/2009 14:00:03	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034155			

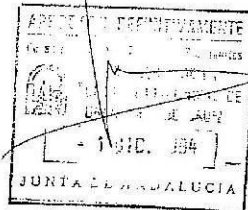



9.8.3.-VALORES Y DIMENSIONES DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

En total se clasifica como Suelo Urbanizable No Programado una superficie total de 272,33 Has. de las cuales 170,38 Has. corresponden a los sectores costeros de "Aguadulce" y "Torrebrea" y las restantes 101,95 Has. al núcleo urbano de Rota.

El suelo clasificado admite una densidad de viviendas de las cuales 3.477 vivs. corresponden al Núcleo Urbano de Rota, y las restantes 737 vivs. a los sectores costeros de "Aguadulce" (520 ) y de "Torrebrea" (217), hasta totalizar 4.214 vivs..A esto hay que añadir 285.638 m2. de techo de uso industrial" subdivididos en 54.630 (SUNP R.I.1) m2. para el Núcleo Urbano y 231.008 m2. para el Sector Costero de Torrebrea.

Por lo que respecta a Cesiones para Zonas Verdes (SGL) totalizan 85.371 m2. de los cuales 10.400 m2. se ubican en "Aguadulce", 4.331 m2 en "Torrebrea" y los restantes 70.640 m2. en el núcleo urbano. Por lo que respecta a Cesiones para Equipamientos (SGE) los valores son, respectivamente 83.930 m2., 2.800 m2. ("Aguadulce") , 23.578 m2. (Núcleo Urbano) y 57.752 m2. ("Torrebrea").



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034152		
FECHA Y HORA	20/04/2009 14:00:03	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034152			


9.9.- ORDENACION DEL SUELO NO URBANIZABLE.-

La presente Revisión del Plan General, en fase de Documento de Aprobación Inicial mantiene casi íntegramente las previsiones y ordenación del Suelo No Urbanizable previstas en el Plan General vigente.

Así se mantiene los distintos tipos de suelo No Urbanizable, con la excepción de que se suprime la categoría de "Suelo No Urbanizable con Protección Agropecuaria" toda vez que el suelo así calificado, desaparece como tal en la presente Revisión al ser recalificado como suelo Urbanizable Programado y No Programado. Igualmente desaparece el de Especial Protección Ecológica, al ser englobado por el suelo de dominio público afectado por la Ley de Costas.

La ordenación de estos suelos tiene en cuenta las previsiones del Plan Especial de Protección de Cádiz para el término municipal de Rota, principalmente en los aspectos de Protección de los recursos naturales y del dominio público, así como de los elementos catalogados, a saber: "Los Corrales de Chipiona y La Ballena" ("LA-2") y "Las Dunas de Rota" ("ER-4"), elementos que se califican de Suelo No Urbanizable de Protección Especial.



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034152		
FECHA Y HORA	20/04/2009 14:00:03	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034152			

9.10.-CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE COSTAS.-

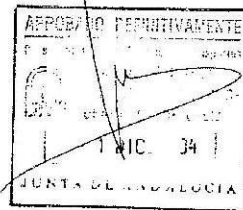
Como reiteradamente se ha expuesto a lo largo de las tareas de realización de la presente Revisión del Plan General, uno de los objetivos básicos de la misma, lo ha constituido el debido cumplimiento a la Reglamentación sobre Costas, básicamente Ley 22/1.988 de 28 de julio, de Costas, y Real Decreto 1471/1.989 de 1 de diciembre, de Reglamento General para desarrollo y ejecución de la Ley de Costas.


El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo a través de la Dirección General de Puertos y Costas, ha emitido sendos informes, uno a la fase de AVANCE de la Revisión del Plan General con fecha 13 de marzo de 1.990, y otro al Documento de Aprobación Inicial, con fecha 11 de octubre de 1.990.

Nos referimos fundamentalmente al último, para acreditar que el presente Plan General da debido cumplimiento a lo señalado en el informe, habiéndose subsanado las deficiencias técnicas allí señaladas, concretamente cada uno de los puntos señalados en el apartado c) de dicho informe.

Igualmente hay que citar el informe de fecha Marzo de 1.991 referente a la necesidad de incluir en planos y normativa la necesidad de que la servidumbre de protección se indique en planos en los tramos de edificación "Abierta", y para aquellos tramos que son fachada de medianera consolidada, la posible reducción de la servidumbre de protección ha de justificarse según establece la Disposición Transitoria Novena, 2ª del Reglamento de Costas.

Por último hay que citar el Informe de fecha 1 de marzo de 1.994, que por su importancia adjuntamos fotocopia. Del contenido del mismo se deduce que las previsiones de la Revisión del Plan General no están en contradicción con el PROBABLE DESLINDE efectuado por la Demarcación de Costas. Cuando este deslinde se eleve a definitivo, se hará necesario recogerlo en la documentación gráfica del Plan. En todo caso, tal como se deduce de las previsiones de esta Revisión, (ordenanzas y planos de ordenación) serán de obligado cumplimiento las exigencias de la Ley y Reglamento de Costas.



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034152		
FECHA Y HORA	20/04/2009 14:00:03	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034152			

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES  
 DEMARCAACION DE COSTAS DE ANDALUZIA ATLANTICO  
 Avda. Andalucía 1 - Teléfono 26 36 03  
 11071 - CADIZ

AYUNTAMIENTO DE ROTA  
 REGISTRO GENERAL  
 03.03.94 002386  
 - ENTRADA -

U-3-01/94  
 JMA/lms

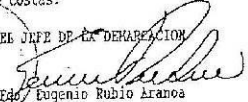
Ministerio de Obras P. Públicas  
 y Transportes  
 - 1 MAR. 1994  
 DEMARCAACION DE COSTAS DE  
 ANDALUZIA ATLANTICO CADIZ  
 SALIDA Nº 240


Sr. Tte. Alcalde-Delegado TÉCNICA  
 Area Urbanismo del Ayuntamiento de  
 11520 ROTA  
 ENTRADA  
 Núm. 465  
 Fecha 4 MAR 1994

**LINEAS DE DESLINDE DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE Y SUS SERVIDUMBRES EN EL T.M. DE ROTA.**

En contestación a su petición de que se certifique que las líneas de deslinde y su servidumbre de protección para incluirlos en la revisión del P.G.O.U. son correctas, le comunicamos lo siguiente:

- 1ª) Desde el límite del T.M. de Chipiona hasta el Arroyo de Aguadulce, es decir el área de La Ballena, debe incluirse la línea del deslinde fijada en el expediente CDL-58-CA.
- 2ª) Desde La Ballena al Arroyo Panizaga debe incluirse la línea fijada según expediente CDL-59-CA.
- 3ª) Desde el Arroyo Paniagua hasta la playa de La Castilla, se incluirá la línea fijada en el expediente CDL-61-CF.
- 4ª) Desde la Urbanización Virgen del Mar hasta la plaza de Jesús Nazareno se indica en los planos la línea probable del deslinde a realizar y la línea de ribera del mar que coincide con el murete del Paseo Marítimo construido.
- 5ª) Desde la plaza Jesús Nazareno hasta el puerto ha de tenerse presente que los terrenos de la playa llegan hoy día hasta las edificaciones y muros existentes, siendo por tanto esa la línea de deslinde y de ribera del mar. La servidumbre de protección es de 20 m. a partir del pie de los muros existentes. No obstante al estar proyectado un nuevo paseo marítimo, se puede hacer la observación oportuna en la contestación del P.G.O.U. es que una vez aprobado el proyecto y ultimada físicamente la obra del nuevo paseo, la servidumbre de protección afectará a una banda de 20 m. a partir del muro del paseo marítimo que se realice. Así se indica en los planos que se adjuntan.  
 Adicionalmente, en las edificaciones que estén declaradas conjunto histórico o de otro régimen análogo de especial protección serán de aplicación las medidas derivadas de dicho régimen con preferencia a las contenidas en la Ley de Costas (Disposición Transitoria Novena. 3ª del Reglamento de Costas).
- 6ª) En la zona del puerto deportivo-pesquero, la ribera del mar se limita con los cantiles de muelles y espigones. La línea de deslinde es coincidente con el existente del ZMT.
- 7ª) Playa del Rospidillo hasta la Base Naval. Se indica en los planos la línea del deslinde a realizar, así como la ribera del mar que se sitúa al pie del acantilado. La servidumbre de protección marcada en el P.G.O.U. en esta zona es ligeramente superior a la que estrictamente establece la Ley de Costas.

EL JEFE DE LA DEMARCAACION  
  
 Edn. Eugenio Rubio Aranco

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034152		
FECHA Y HORA	20/04/2009 14:00:03	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034152			


ANEXOS

Se adjuntan a continuación a modo de anexo los siguientes datos:

- AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO
- AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
- AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO



LOS ARQUITECTOS:

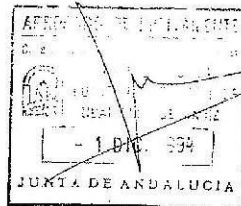
ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034146		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:58:25	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034146			

1.- AREAS DE REPARTO Y UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO.

1.0.- CUADROS RESUMENES GENERALES DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE TRANSITORIO.


1.1.- ORDENACIONES SUBSISTENTES EN SUELO URBANO DE PLANEAMIENTOS ANTERIORES.

1.2.- UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO




1.3.- UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO

1.4.- SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SUELO URBANO.


ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034146		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:58:25	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034146			

1.0.- CUADROS RESUMENES GENERALES DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE TRANSITORIO.										
Suelo Urbano Directo (SUD)										
A.R.	Zona	Superfic.	Coef.	Aprovech.	Coef	Aprovech.	Aprv	Coef	Aprov.Urb	Exceso
/	Uso	Area/Unid	Edif.	Rcal	Pond	Urbanist.	Tipo	Pond	Suscip.Apr	/
U.E.	Tip.	m2.	m2/m2	Perm. m2	Zona	Lucrativo	A.R.	A.R.	/Atribuib	Defecto
AR-1	T-3	57.570	2,50	143.925	1,00	143.925			122.164	21.771
VPO	SIPS	650	2,50	1.625	0,87	1.408			1.379	29
AR-1		58.220	2,50	145.550	0,999	145.333	2,50	1,00	123.533	21.800
AR-2	T-2	194.174	2,00	388.348	1,00	388.348			316.774	71.574
	EDUC.	11.880	1,00	11.880	0,60	7.128			19.381	-12.283
AR-2		206.054	1,94	400.228	0,99	395.476	1,92	1,00	336.166	59.321
AR-3	A	290.707	1,70	494.202	1,00	494.202	1,70	1,00	420.072	74.130
AR-4	CJD	168.433	1,40	263.806	1,00	263.806	1,40	1,00	224.295	39.671
AR-5	CJA	162.715	1,20	195.258	1,00	195.258			166.372	38.886
	EDUC.	21.280	1,00	21.280	0,60	12.768			20.450	-7.882
AR-5		183.995	1,18	216.538	0,96	208.026	1,13	1,00	178.822	31.254
AR-6	CJE	83.260	0,60	49.956	1,00	49.956			48.483	7.473
AR-7	I	81.360	1,50	122.040	1,00	122.040			109.784	18.308
AR-8	Ordenación Subsistente Modificación Puntual									
OSM2A	A/CJD	15.600	0,47	7.332	1,00	7.332			6.232	1.100
OSM2B	A/CJD	7.200	0,47	3.384	1,00	3.384			2.876	508
OSM2C	A/CJD	12.000	0,47	5.640	1,00	5.640			4.794	846
OSM2D	A/CJD	7.100	0,47	3.337	1,00	3.337			2.836	501
OSM3A	A/CJD	18.500	0,47	7.755	1,00	7.755			6.592	1.163
OSM3B	A/CJD	50.200	0,47	23.594	1,00	23.594			20.055	3.539
OSM4	A/CJD	43.600	0,47	20.492	1,00	20.492			17.418	3.074
OSM7	A/CJD	17.100	0,47	8.037	1,00	8.037			6.831	1.206
AR-8	OS-M	169.300	0,47	79.571	1,00	79.571	0,47	1,00	67.635	11.936
AR-8.1	Ordenación Subsistente U.A.-1 PGOJ que se revisa									
	A-4		0,99	4.291	1,00	4.291				
	S*		0,31	1.337	0,60	802				
AR-81	OS-1	4.320	1,30	5.628	0,90	5.093	1,18	1,00	4.329	764
AR-8.2	Ordenación Subsistente U.A.-44 PGOJ que se revisa									
	A/CJ		0,29	17.500	1,00	17.500				
	HOTEL		0,02	1.000	0,80	800				
AR-82	OS-44	59.826	0,31	18.500	0,99	18.300	0,31	1,00	15.555	2.746

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034146		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:58:25	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034146			

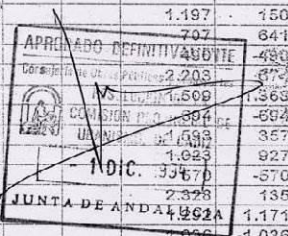
Suelo Urbano en Unidades de Ejecución (SUUE)										
A.R.	Zona	Superfic.	Coef.	Aprovech.	Coef	Aprovech.	Aprv	Coef	Aprov.Urb	Exceso
/	Uso	Area/Unid	Edif.	Real	Pond	Urbanist.	Tipo	Pond	Susep.Apr	/
U.E.	Tip.	m2.	m2/m2	Perm. m2	Zona	Lucrativo	A.R.	A.R.	/Atribuib	Defecto
A.R.10: Molino										
UA-01a	Res	6.670	1,05	7.000	1,00	7.000			4.669	2.331
	A4	4.000	1,75	7.000	1,00	7.000			2.800	4.200
	E-V	2.670	0,00	0		0			1.869	-1.869
UA-01b	Res	25.000	0,96	23.900	1,00	23.900			17.500	6.400
	A5	2.390	3,35	8.000	1,00	8.000			1.673	6.327
	"B"	Eqp	4.180	0,00	0	0			2.926	-2.926
	"C"	A4	2.710	1,73	4.700	1,00	4.700		1.897	2.803
	"D"	A4	6.080	1,84	11.200	1,00	11.200		4.256	6.944
	"V"	Vial	9.640	0,00	0	0			6.748	-6.748
UA-01c	Eqp*	9.980	0,10	998	0,60	599			6.986	-6.387
	Sips*	5.400	0,18	998	0,60	599			3.780	-3.181
	Vial	4.580	0,00	0		0			3.206	-3.206
UA-01d	Res	13.600	1,03	14.000	1,00	14.000			9.520	4.480
	A3	8.500	1,55	14.000	1,00	14.000			5.950	8.050
	E-V	5.100	0,00	0		0			3.570	-3.570
AR-10	MOL	55.250	0,83	45.898	0,99	45.498	0,82	1,00	38.674	6.824
A.R.11: Plurifamiliar										
UA-02a	Res	11.200	1,00	11.200	1,00	11.200			9.398	1.802
	A3	6.588	1,70	11.200	1,00	11.200			5.767	5.433
	E-V	4.612	0,00	0		0			4.037	-4.037
UA-06b	Res	4.510	1,05	4.720	1,00				948	772
	"A"	T3	450	2,50	1.150	1,00			403	747
	"B"	CJD	680	1,40	952	1,00			595	357
	"C"	A3	1.540	1,70	2.618	1,00			1.348	1.270
	E-V		1.830	0,00	0				1.602	-1.602
UA-07	Res	1.009	1,18	1.195	1,00				883	312
	A3	703	1,70	1.195	1,00				615	580
	E-V		306	0,00	0				258	-258
UA-12	Res	5.820	1,00	5.820	1,00				095	725
	A/CJD	4.305	1,35	5.820	1,00				2.769	2.051
	E-V	1.515	0,00	0					1.326	-1.326
UA-15	Res	1.300	1,00	1.300	1,00	1.300			1.138	162
	A3	765	1,70	1.300	1,00	1.300			658	641
	E-V	535	0,00	0		0			469	-469
UA-18	Res	5.635	1,00	5.635	1,00	5.635			4.933	702
	T3	2.254	2,50	5.635	1,00	5.635			1.973	3.662
	E-V	3.381	0,00	0		0			2.960	-2.960
UA-19	Res	5.937	1,12	6.630	1,00	6.630			5.197	1.433
	A3	3.900	1,70	6.630	1,00	6.630			3.414	3.216
	E-V	2.037	0,00	0		0			1.783	-1.783
UA-22	Res	900	1,00	900	1,00	900			788	112
	T2	450	2,00	900	1,00	900			394	506
	E-V	450	0,00	0		0			394	-394
UA-23	Res	856	0,88	753	1,00	753			749	81
	A4	430	1,75	753	1,00	753			376	376
	E-V	426	0,00	0		0			373	-373
AR-11	PI.F	36.418	1,03	37.507	1,00	37.507	1,03	1,00	31.894	5.720

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
 10 DE DICIEMBRE DE 2008  
 CONSEJO REGULADOR DE LA  
 URBANÍSTICA DE LA  
 COMISIÓN TERRITORIAL DE  
 CÁDIZ  
 10 DIC. 2008  
 JUNTA DE ANDALUCÍA

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034146		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:58:25	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034146			




Suelo Urbano en Unidades de Ejecución (SULF) continuación...										
A.R.	Zona	Superf.	Coef.	Aprovech.	Coef.	Aprovech.	Aprv	Coef	Aprov.Urb	Exceso
/	Uso	Area/Unid	Edif.	Real	Pond	Urbanist.	Tipc	Pond	Suscip.Apr	
U.E.	Tip.	m2.	m2/m2	Perm. m2	Zona	Lucrativo	A.R.	A.R.	/Atribuib	Defecto
A.R.12: Extensión										
UA-11a	Res	22.000	1,00	22.000	1,00	22.000			18.700	3.300
	A3	11.390	1,93	22.000	1,00	22.000			9.682	12.319
	E-V	10.610	0,00	0		0			9.019	-9.019
UA-11b	Res	11.346	1,00	11.346	1,00	11.346			9.644	1.702
	A3	5.750	1,97	11.346	1,00	11.346			4.888	6.459
	E-V	5.596	0,00	0		0			4.757	-4.757
UA-11c	Res	21.500	1,00	21.500	1,00	21.500			18.275	3.225
	A3	10.750	2,00	21.500	1,00	21.500			9.138	12.362
	E-V	10.750	0,00	0		0			9.138	-9.138
UA-11d	Res	14.636	1,00	14.636	1,00	14.636			12.441	2.195
	A3	8.490	1,72	14.636	1,00	14.636			7.217	7.420
	E-V	6.146	0,00	0		0			5.224	-5.224
UA-11e	Res	3.213	1,00	3.213	1,00	3.213			2.731	482
	T3	1.320	2,43	3.213	1,00	3.213			1.122	2.091
	E-V	1.893	0,00	0		0			1.609	-1.609
AR-12	EXT	72.695	1,00	72.695	1,00	72.695	1,00	1,00	61.791	10.904
A.R.13: Extensión-Plurifamiliar										
UA-03	Res	913	1,48	1.348	1,00	1.348			1.197	150
	T3	539	2,50	1.348	1,00	1.348			707	641
	E-V	374	0,00	0		0			440	-440
UA-04	Res	1.680	1,71	2.877	1,00	2.877			2.203	674
	T3	1.151	2,50	2.877	1,00	2.877			1.509	1.368
	E	529	0,00	0		0			804	-804
UA-05	Res	1.215	1,60	1.950	1,00	1.950			1.595	357
	T3	780	2,50	1.950	1,00	1.950			1.023	927
	E-V	435	0,00	0		0			357	-357
UA-06a	Res	1.775	1,39	2.463	1,00	2.463			2.328	135
	T3	985	2,50	2.463	1,00	2.463			1.262	1.171
	E-V	790	0,00	0		0			1.066	-1.066
UA-08	Res	2.580	1,38	3.524	1,00	3.524			3.357	167
	T2	1.782	2,00	3.524	1,00	3.524			2.311	1.213
	E-V	798	0,00	0		0			1.046	-1.046
UA-09	Res	4.500	1,70	7.650	1,00	7.650			5.901	1.749
	T3	3.700	2,07	7.650	1,00	7.650			4.852	2.798
	E-V	800	0,00	0		0			1.049	-1.049
UA-20a	Res	1.432	1,45	1.641	1,00	1.641			1.484	157
	T3	792	2,07	1.641	1,00	1.641			1.039	603
	E-V	340	0,00	0		0			446	-446
UA-20b	Res	2.159	1,45	3.131	1,00	3.131			2.831	299
	T3	1.373	2,25	3.131	1,00	3.131			1.801	1.330
	E-V	786	0,00	0		0			1.031	-1.031
AR-13	EPL	15.934	1,54	24.583	1,00	24.583	1,54	1,00	20.896	3.687

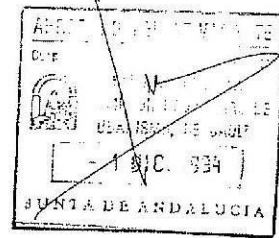



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034143		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:58:25	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD	
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS	13/05/2008	13/05/2011	
192.168.100.226/1240214010034143			

Suelo Urbano en Unidades de Ejecución (SUUE) continuación...										
A.R.	Zona	Superfic.	Coef.	Aprovech.	Coef.	Aprovech.	Aprv	Coef	Aprov.Urb	Exceso
/	Ueo	Area/Unid	Edif.	Real	Pond	Urbanist.	Tipo	Pond	Suscop.Apr	/
U.E.	Tip.	m2.	m2/m2	Perm. m2	Zona	Lucrativo	A.R.	A.R.	/Atribuib	Defecto
<b>A.R.14: Ciudad Jardín</b>										
UA-02b	Eqp*	14.000	0,60	8.400	0,60	5.040			5.549	-509
	Sips*	9.825	0,85	8.400	0,60	5.040			3.894	-1.146
	Vial	4.175	0,00	0		0			1.655	-1.655
UA-10	Res	3.900	0,70	2.730	1,00	2.730			1.546	1.184
	A/CJD	1.950	1,40	2.730	1,00	2.730			773	1.957
	E-V	1.950	0,00	0		0			773	-773
UA-17	Res	4.312	0,60	2.587	1,00	2.587			1.709	873
	CJA	2.156	1,20	2.587	1,00	2.587			855	1.733
	E-V	2.156	0,00	0		0			855	-855
AR-14	CJ	22.212	0,62	13.717	0,76	10.357	0,47	1,00	8.004	1.554
<b>A.R.15: Extension-Ciudad Jardín</b>										
UA-13	Res	15.600	0,44	6.864	1,00	6.864			5.834	1.030
	CJA	8.580	0,90	6.864	1,00	6.864			3.209	3.555
	E-V	7.020	0,00	0		0			2.625	-2.625
UA-14	Res	25.900	0,44	11.396	1,00	11.396			9.387	1.709
	CJA	14.245	0,80	11.396	1,00	11.396			5.328	3.068
	E-V	11.655	0,00	0		0			4.359	-4.359
AR-15	ECJ	41.500	0,44	18.260	1,00	18.260	0,44	1,00	15.521	2.739
<b>Suelo Urbanizable Transitorio (SUT)</b>										
A.R.	U.E.	Superfic.	Coef.	Aprovech.	Coef.	Aprovech.	Aprv	Coef	Aprov.Urb	Exceso
/		Area/Unid	Edif.	Real	Pond	Urbanist.	Tipo	Pond	Suscop.Apr	/
		m2.	m2/m2	Perm. m2	Zona	Lucrativo	A.R.	A.R.	/Atribuib	Defecto
AR-7.1	SUT-3	56.410	0,70	39.487	1,00	39.487	0,70	0,40	33.564	5.923
AR-9	SUT-B	2.821.000	0,28	789.880	1,00	789.880	0,28	4,07	671.398	118.482
AR-9.1	SUT-1	133.487	0,55	73.418	1,00	73.418	0,55	1,00	62.405	11.013




ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034143		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:58:25	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034143			



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034143		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:58:25	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034143			

APROVECHAMIENTO TIPO PROMEDIO SUELO URBANO									
A.R.	Zona	Superf.	Coef.	Aprovech.	Coef	Aprovech.	Aprv	Coef	Aprovech.
/	Uso	Area/Unid	Edif.	Real	Pond	Urbanist.	Tipo	Pond	Urbanist.
U.E.	Tip.	m2.	m2/m2	Perm. m2	Zona	Lucrativo	A.R.	A.R.	Ponderado
Suelo Urbano Directo (SUD)									
AR-1	T-3	58.220	2,50	145.550	1,00	145.333	2,50	1,00	145.333
AR-2	T-2	206.054	1,94	400.228	0,99	395.476	1,92	1,00	395.476
AR-3	A	290.707	1,70	494.202	1,00	494.202	1,70	1,00	494.202
AR-4	CJD	188.433	1,40	263.806	1,00	263.806	1,40	1,00	263.806
AR-5	CJA	183.995	1,18	216.538	0,95	208.026	1,13	1,00	208.026
AR-6	CJE	83.260	0,60	49.956	1,00	49.956	0,60	1,00	49.956
AR-7	I	81.360	1,50	122.040	1,00	122.040	1,50	0,40	48.310
AR-8	OS-M	169.300	0,47	79.571	1,00	79.571	0,47	1,00	79.571
AR-81	OS-1	4.320	1,30	5.528	0,90	5.093	1,18	1,00	5.093
AR-82	OS-44	59.826	0,31	18.500	0,99	18.300	0,31	1,00	18.300
Total SUD		1.325.475		1.796.019		1.781.804			1.708.560
Suelo Urbano en Unidades de Ejecución (SUUE)									
AR-10	MOL	55.250	0,83	45.898	0,99	45.499	0,82	1,00	45.499
AR-11	PLF	36.418	1,03	37.507	1,00	37.507	1,03	1,00	37.507
AR-12	EXT	72.695	1,00	72.695	1,00	72.695	1,00	1,00	72.695
AR-13	EPL	15.934	1,54	24.583	1,00	24.583	1,54	1,00	24.583
AR-14	CJ	22.212	0,52	13.717	0,75	10.357	0,47	1,00	10.357
AR-15	ECJ	41.500	0,44	18.260	1,00	18.260	0,44	1,00	18.260
Total SUUE		244.009		212.660		208.901			208.901
Suelo Urbanizable Transitorio (SUT)									
AR-7.1	SUT-3	56.410	0,70	39.487	1,00	38.487	0,70	0,40	15.795
AR-9.1	SUT-1	133.467	0,55	73.418	1,00	73.418	0,55	1,00	73.418
Tot. SUT Núcleo		189.897		112.905		112.905			89.213
TOT. NUCLEO		1.759.361		2.121.564		2.103.610			2.006.693
APROVECHAMIENTO TIPO PROMEDIO SUELO URBANO NUCL.							1,14		
Suelo Urbanizable Transitorio Exterior al Núcleo Urbano (SUA)									
AR-9	SUT-B	2.821.090	0,28	789.880	1,00	789.880	0,28	1,00	789.880
TOTALES		4.580.381		2.911.464		2.886.515			2.830.653
APROVECHAMIENTO TIPO PROMEDIO SUELO URBANO TERMI.							1,56		
APROVECHAMIENTO URBANISTICO ATRIBUIBLE A LOS SUELOS DE SISTEMAS GENERALES									
Unid. Ejec.	Sist. Gral.	Superf. Unidad	Coef. Edif.	Aprovech. Resl	Coef. Pond	Aprovech. Urbanist. Promedio	Aprovech. Tipo	Aprovech. Urbanist. Atribuib.	Exceso / Defecto
Prog.	Proy.	m2.	m2/m2	Perm. m2	Zona	Lucrativo	Promedio		
Sistema General de Equipos Comunitarios a Implantar (SG)									
UA-15	SGE	1.551	0,00	0	1,00	0	1,14	1.327	-1.327
UA-21	SGL	410	0,00	0	1,00	0	1,14	351	-351
TOTAL SG		1.961		0		0		1.677	-1.677
Sistema General de Comunicaciones a Implantar (SGC)									
VB-01	SGC	22.000	0,00	0	1,00	0	1,14	18.819	-18.819
VB-02	SGC	39.000	0,00	0	1,00	0	1,14	33.362	-33.362
VB-03	SGC	26.000	0,00	0	1,00	0	1,14	22.241	-22.241
VB-04	SGC	18.500	0,00	0	1,00	0	1,14	15.825	-15.825
TOTAL SGC		105.500	0,00	0	1,00	0	1,14	90.247	-90.247

115

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034143		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:58:25	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034143			

**SUELO URBANO Y SISTEMAS GENERALES DEL SUELO URBANO:**

Suelo Urbano Directo (SUD)  
AR SUD 1.325.475 m2

Suelo Urbano en Unidades de Ejecución (SUUE)  
AR SUUE 244.009 m2

Suelo Urbanizable Transitorio (SUT)  
AR SUT 3.010.897 m2

Sistema General de Equipos Comunitarios a Implantar (SG)  
UE SG 1.961 m2

Sistema General de Comunicaciones a Implantar (SGC)  
UE SGC 105.500 m2

**Sistemas de Equipamientos, Comunicaciones e Infraestructuras existentes**

SUD 1.021.900 m2  
SUT 0 m2

**Playas y Espacios Libres**

Rompicillo 61.800 m2  
La Costilla 91.700 m2  
La Forestal 117.500 m2  
Iara 163.300 m2  
de la Luz 7.500 m2  
PuntaCandor 140.600 m2  
Total 582.400 m2 Estandar para



**Parques, y Areas de Ocio**


La Forestal 143.200 m2  
Iara 136.400 m2  
Campo Feria 37.500 m2  
Total 317.100 m2 Estandar para 63.420 hab

Portuario 146.300 m2  
Técnicos 10.300 m2

**TOTAL SUPERFICIE DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE TRANSITORIO EN EL NUCLEO URBANO**  
3.945.342 m2

**TOTAL SUPERFICIE DE SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO EN EL NUCLEO DE LA BALLENA**  
2.821.000 m2

**TOTAL SUELO URBANO Y URBANIZABLE TRANSITORIO DEL TÉRMINO DE ROTA**  
6.766.342 m2

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034140		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:58:25	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034140			


2.- AREAS DE REPARTO Y UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

2.0.- CUADROS RESUMENES GENERALES DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO



2.1.- AREAS DE REPARTO Y UNIDADES DE EJECUCION Y SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS.

117

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034140		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:58:25	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034140			

2.2.- CUADROS RESUMENES GENERALES DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Suelos urbanizables Programados para el primer cuadrante

Area	Uso	Superf. Global/ Ambito	Coef. Edif.	Edificab. Residenc	Edificab. Indust.	Edificab. Complet	Altura máxima	Nº máx. Viviend. equiv.	Zonas Verdes	Equipos Comunit	Coef. Ejec.	Aprovech. Urbanist.	Aprov. Tipo	Aprov. Urb. Suscep. Ap. / Defecto	Exceso / Defecto						
Reporta/ Unidad	Tipolog. Ejecuc.	AR-UE Ha	m2/m2	m2	m2	m2	m	viv.	m2	m2	UJAA	UJAA	UJAA	UJAA	UJAA						
AR-1-SUP																					
SLP-R2	R-CJ	4,78	0,50	23.800			B+1	228	5.930	5.950	1,00	23.800		18.580	8.210						
SLP-R3	R-A	5,07	0,50	29.350			B+2	294	7.330	7.236	1,00	29.350		19.220	19.124						
SLP-R4	R-CJ	7,00	0,50	38.400			B+1	384	9.600	9.000	1,00	38.400		25.154	13.248						
SLP-R5	R-CJ/A	6,79	0,50	32.950			B+1B+2	340	8.488	8.488	1,00	33.950		22.239	11.711						
SGL-P1	Esp. Lib.	3,35								33.500				16.972	-19.972						
SGL-V1	Viarlo	2,58												8.365	-8.365						
SGL-V2	Viarlo	0,50												2.948	-2.948						
SGL-V3	Viarlo	0,60												2.182	-2.182						
AR-1-SUP total										92,57	0,50	125.500	0	0	1.266	34.875	31.375	125.500	0,39	106.075	18.625
Sistema General Espacios Libres/Equipos Comunitarios																33.500	0				
Sistema Local Espacios Libres/Equipos Comunitarios																21.375	31.375				


Suelos urbanizables Programados para el segundo cuadrante

Area	Uso	Superf. Global/ Ambito	Coef. Edif.	Edificab. Residenc	Edificab. Indust.	Edificab. Complet	Altura máxima	Nº máx. Viviend. equiv.	Zonas Verdes	Equipos Comunit	Coef. Ejec.	Aprovech. Urbanist.	Aprov. Tipo	Aprov. Urb. Suscep. Ap. / Defecto	Exceso / Defecto						
Reporta/ Unidad	Tipolog. Ejecuc.	AR-UE Ha	m2/m2	m2	m2	m2	m	viv.	m2	m2	UJAA	UJAA	UJAA	UJAA	UJAA						
AR-2-SUP																					
SUP-R1	R-A	16,07	0,75	127.273			B+2	1.273	21.619	31.019	1,30	127.273		80.599	48.700						
SUP-R6	R-CJ	4,00	0,50	24.900			B+1	240	6.225	6.225	1,00	37.350		23.644	13.706						
SUP-R7	R-CJ	5,50	0,50	27.500			B+1	275	6.875	6.375	1,00	41.250		25.119	15.157						
SUP-R3	R-CJ/A	10,45	0,50	52.250			B+1B+2	523	13.083	13.083	1,00	78.375		49.014	29.361						
SGL-P2	Esp. Lib.	4,25								42.500				20.170	-20.170						
SGL-E0	Equip.Dom	3,48									34.000			15.427	-15.427						
SGL-T	Taralco	0,80												3.278	-3.278						
SGL-M	Viarlo	1,04												4.638	-4.638						
SGL-V5	Viarlo	1,75												8.300	-8.300						
SGL-V6	Viarlo	1,80												8.548	-8.548						
AR-2-SUP total										50,60	0,46	281.025	0	0	2.019	100.461	92.681	281.025	0,48	241.818	42.688
Sistema General Espacios Libres/Equipos Comunitarios																42.500					
Sistema Local Espacios Libres/Equipos Comunitarios																37.361					



Tot: Suelos Urbanizables Programados

Area	Uso	Superf. Global/ Ambito	Coef. Edif.	Edificab. Residenc	Edificab. Indust.	Edificab. Complet	Altura máxima	Nº máx. Viviend. equiv.	Zonas Verdes	Equipos Comunit	Coef. Ejec.	Aprovech. Urbanist.	Aprov. Tipo	Aprov. Urb. Suscep. Ap. / Defecto	Exceso / Defecto									
Reporta/ Unidad	Tipolog. Ejecuc.	Ha	m2/m2	m2	m2	m2	m	viv.	m2	m2	UJAA	UJAA	UJAA	UJAA	UJAA									
AR-1-SUP																								
AR-2-SUP										92,57	0,50	125.500	0	0	1.266	34.875	31.375	125.500	0,39	106.075	18.625			
TOTAL S.U.P.										92,57	0,45	357.425	0	0	3.574	165.350	125.056							
Sistema General Espacios Libres/Equipos Comunitarios																78.000	34.800							
Sistema Local Espacios Libres/Equipos Comunitarios																89.356	89.356							

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034140		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:58:25	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034140			

2.1.- AREAS DE REPARTO Y UNIDADES DE EJECUCION Y SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS.

AREAS DE REPARTO:                      UNIDADES EJECUCION:                      SISTEMAS GENERALES:

AR-1-SUP

SUP-R2

SUP-R3

SUP-R4

SUP-R5

SGL-P1

SGC-V1

SGC-V2

SGC-V3

AR-2-SUP

SUP-R1

SUP-R6

SUP-R7

SUP-R8

SGL-P2

SGE-EC


SGI-T

SGC-V4

SGC-V5

SGC-V6



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034140		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:58:25	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034140			




3.- AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.

3.0.- CUADROS RESUMENES GENERALES DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.



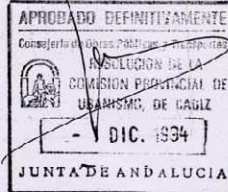
3.1.- AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO DEL TERMINO.


120

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034137		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:58:25	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034137			

S.O.-CUADROS RESUMENES GENERALES DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.

Area Reparto/ Sección Ejecc.	Uso Global/ Tipolog. Caract.	Superf. Ambito AR-UE Ha	Coef. Edif. bruta m2/m2	Edificab. Residenc. m2 techo	Edificab. Indust. m2 techo	Edificab. Complet. m2 techo	Altura máxima m	Nº máx. Viviend. equiv. viv.	SGL m2 suelo	SGE m2 suelo	Coef. Posd. Usos Carac	Agrovech. Ubbmbl. Licitativo UJAA	Aprov. Repar. UJAA	Aprov. Lib. Susep. Ap. Ubbmbl. UJAA	Exceso / Defecto UJAA
AR1-SUNP SUNP-R1	R-A	14,84	0,50	73.200			B+2	732	14.840	3.860		73.200	0,50	62.220	10.980
AR2-SUNP SUNP-R2	R-A/GJ	23,30	0,40	68.620			B+2/B+1	936	19.704	4.676		63.520	0,40	79.492	14.028
AR3-SUNP SUNP-R3	R-A/GJ	20,00	0,40	80.320			D+2/B+1	800	15.004	4.016		60.320	0,40	68.272	12.048
AR4-SUNP SUNP-R4	R-A/GJ H-A	25,64	0,27	50.708			B+2/B+1 B+2	300 464	15.726	3.642		61.636 30.768	0,24	62.866	9.280
AR5-SUNP SUNP-R11	R-A I-1	10,21	0,42	21.052	34.600		B+2 B+E	210	5.408	7.184		43.704 21.852	0,24	37.148	6.556
parcial no se		101,05	0,39	299.000	34.600			3.477	70.040	23.576		457.020		299.430	22.592
AR6-SUNP SUNP-RD	R-GJ	26,50	0,20	52.000			B+1	520	10.400	2.800		22.000	0,20	44.200	7.200
AR7-SUNP SUNP-TB	T-A R-GJ Equip.Tiv.	164,30	0,20	231.008			I+II+III+1 II+1	217	4.204	57.752		330.208 231.008	0,24	286.350	60.694
parcial no se		170,38	0,20	73.657	231.008	38.050		737	14.721	60.352					
Total Suelos Urbanizables No Programados															
parcial no se		151,05	0,39	299.000	34.600			3.477	70.040	23.576					
parcial no se		170,38	0,20	73.657	231.008	38.050		737	14.721	60.352					
TOTAL S.U.N.P.		272,33	0,24	373.317	285.638	74.656		4.214	85.371	83.930					
TOTAL SUELOS URBANIZABLES DEL TERMINO MUNICIPAL DE ROTA															
		Superf. Ambito AR-UE Ha	Coef. Edif. bruta m2/m2	Edificab. Residenc. m2 techo	Edificab. Indust. m2 techo	Edificab. Complet. m2 techo	Altura máxima m	Nº máx. Viviend. equiv. viv.	SGL m2 suelo	SGE m2 suelo	Coef. Posd. Usos Carac	Agrovech. Ubbmbl. Licitativo UJAA	Aprov. Repar. UJAA	Aprov. Lib. Susep. Ap. Ubbmbl. UJAA	Exceso / Defecto UJAA
TOTAL S.U.N.P.		272,33	0,24	373.317	285.638	74.656		4.214	85.371	83.930					
TOTAL URBANIZABLE		355,79	0,20	780.742	286.000	74.656		7.708	151.871	83.930					



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034137		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:58:25	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034137			

3.1.- AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO DEL TERMINO.

AREAS DE REPARTO EN EL ENTORNO DEL NUCLEO URBANO:

AR1-SUNP SUNP-R1

AR2-SUNP SUNP-R2

AR3-SUNP SUNP-R3

AR4-SUNP SUNP-R4

AR5-SUNP SUNP-R11




AREAS DE REPARTO EN EL ENTORNO DE LA BALLENA:

AR6-SUNP SUNP-AD

AR7-SUNP SUNP-TB

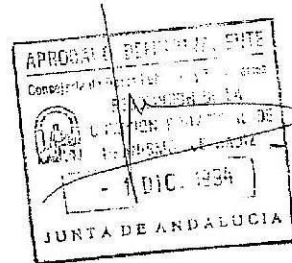
122

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034137		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:58:25	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034137			

A N E X O No 1


ANTEPROYECTO

SANEAMIENTO Y DEPURACION DE AGUAS DEL SUELO URBANIZABLE DE ROIA



123

1

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034137		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:58:25	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034137			




1.-ANTECEDENTES.-


El Saneamiento constituye uno de los sistemas generales del planeamiento urbanístico, siendo quizás al que tradicionalmente menos importancia se le ha dado, quedando relegado a un segundo plano y cobrando importancia sólo cuando la naturaleza o las condiciones sanitarias de nuestras ciudades se han encargado de recordarnos la imperiosa necesidad de un sistema de saneamiento y depuración eficaces. No obstante, las nuevas tecnologías tanto de materiales, como de construcción y tratamiento de aguas, así como una cada vez mayor sensibilidad de la sociedad ante los problemas ecológicos que padecemos, están haciendo resurgir lentamente tanto en los técnicos urbanistas, como en los políticos la conciencia de que el saneamiento es un sistema general tan importante como cualquier otro, y al que ha de dotarse económicamente en la cuantía necesaria para que sea funcional.

2.-OBJETO DEL ANTEPROYECTO .-

El objeto del presente ANEXO es dar, desde un punto de vista técnico, unas recomendaciones generales, a nivel de Anteproyecto, sobre lo que debe ser el sistema de saneamiento del suelo urbanizable previsto por el Plan General de Rota, de acuerdo con la normativa actualmente vigente, e incluso con las nuevas directivas europeas en la materia, próximas a aparecer.



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034134		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:58:25	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034134			

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034134		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:58:25	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034134			

3.-MODELO DE SISTEMA DE SANEAMIENTO.-

Tradicionalmente en España se ha venido optando por el sistema de saneamiento unitario, tanto en los pequeños municipios como en las grandes ciudades.

No obstante, en los últimos años han ido apareciendo nuevas urbanizaciones con sistema separativo y cada vez la tendencia es mayor a adoptar este sistema. En los Estados Unidos en cambio, mas del 75 % de la población está servida por redes separativas, y menos del 15 % de las ciudades tienen sistemas unitarios, si bien el 45 % de las ciudades con población mayor de cien mil habitantes disponen de redes unitarias, o de una combinación de ambas redes.

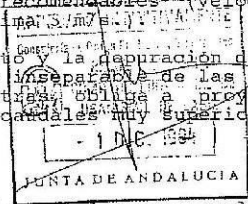
A las redes unitarias se les suele dotar, siempre que esto sea posible, de aliviaderos de aguas pluviales, dispuestos estratégicamente y próximos a cauces públicos. Algunos autores llaman a estas redes sistemas pseudoseparativas.

Se exponen a continuación las ventajas e inconvenientes de unos y otros sistemas.

Las redes unitarias tienen como principal ventaja frente a las restantes, su economía de construcción. Sin embargo presentan inconvenientes importantes, a saber:

-Una gran dispersión entre los caudales mínimos ( en tiempo seco y en horas valle), y los caudales máximos (fuertes aguaceros), que dificultan su funcionamiento en la gama de velocidades recomendables (velocidad mínima 0,6 m/s.; velocidad máxima 3 m/s.)

-Al ser necesario el tratamiento y la depuración de las aguas residuales, la inclusión inseparable de las aguas pluviales y de drenaje entre otras, obliga a proyectar la planta de tratamiento para caudales muy superiores a los estrictamente necesarios.



Sin embargo las redes unitarias son las mas empleadas en la actualidad, debido fundamentalmente a ser las existentes desde hace largo tiempo en la mayor parte de las ciudades, y no ser fácil o resultar excesivamente costosa su transformación o sustitución por otro tipo de red.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034134		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:58:25	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
192.168.100.226/1240214010034134			



Las redes separativas conducen separadamente, por tuberías distintas, las aguas residuales de las pluviales. Esta separación implica una mayor racionalidad, ya que conducen independientemente las aguas fuertemente contaminadas (las residuales), que han de ser convenientemente tratadas, de las aguas poco contaminadas (pluviales y drenajes) de tratamiento innecesario y de vertido más fácil.

Naturalmente el sistema separativo implica una duplicación de las redes de saneamiento en el área urbana a servir, y por consiguiente tienen frente al sistema unitario el inconveniente de su mayor carestía y del hecho histórico del alcantarillado que ya existe en la zona, generalmente unitario.

Las ventajas más importantes de los sistemas separativos, se corresponden por oposición, con los inconvenientes indicados anteriormente para las redes unitarias. Es decir:

-Una gama de caudales más restringida en la red de aguas residuales, lo que facilita respetar las velocidades mínimas de sedimentación.

-Una menor carga de caudales enviada a las plantas de tratamiento, y por tanto, una cierta economía de las mismas, y sobre todo una mejor explotación de las plantas.

-Desconexión de la red de residuales con el medio ambiente de superficie, evitando así por consiguiente desbordamientos, malos olores, etc.

Los campos de aplicación de los distintos tipos de redes son los siguientes:

A). SISTEMA UNITARIO:


-Cuando la mezcla de aguas residuales y pluviales pueda ser evacuada, sin tratamiento y sin inconvenientes, en lugares próximos.

-Cuando las aguas de lluvia, debido a la materia orgánica que disuelven durante su escorrentía superficial, son también insalubres y requieren tratamiento.

-Cuando ya exista en la zona y sea muy costosa su transformación en sistema separativo.

B). SISTEMA SEPARATIVO:

-Cuando sea posible dejar discurrir las aguas pluviales por la superficie del terreno, y solo se dispone de recursos económicos para acometer las obras de la red de residuales.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034131		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:58:25	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034131			

-Cuando sea necesario una estación de bombeo para eliminar las aguas pluviales.

-Cuando las aguas pluviales puedan ser evacuadas en puntos mas cercanos que las aguas combinadas.

-Cuando exista una red unitaria insuficiente y en mal estado, que obliga a transformar de nuevo todo el sistema de saneamiento.

### 3.1. Recomendaciones al presente caso.-

En lo que respecta al suelo urbanizable de Rota, objeto del presente anteproyecto, conviene analizar detenidamente las circunstancias que concurren:


1o.-Se trata de un área a urbanizar importante, de aproximadamente 175 Has. con un total de 8.000 viviendas fundamentalmente de temporada, con lo que se puede llegar en verano -una vez consolidada todo el área- a una población de aproximadamente 40.000 habitantes.

2o.-El área a urbanizar se encuentra situada en el litoral, es relativamente llana, y presenta las cuencas naturales perfectamente diferenciadas, teniendo la mas oriental de ellas, una zona muy baja en pleno corazón de las áreas a urbanizar, por lo que será necesario disponer una estación de bombeo para drenarla.

3o.-Puesto que la red unitaria de Rota está saturada, se pretende que la red del nuevo suelo urbanizable sea totalmente independiente de aquella, depurando sus aguas en una planta propia, salvo solución alternativa.

Por consiguiente, a la **JUNTA DE ANDALUCIA** vista de todas las circunstancias y teniendo en cuenta que se trata de un área a urbanizar fundamentalmente nueva con planta depuradora en exclusiva, y en el que las aguas -pluviales sobre todo- han de sufrir bombeos tanto intermedios como tambien al ser vertidos al mar, pues la lamina de agua estará por debajo de la pleamar viva equinoccial, así como por evidentes razones económicas se recomienda la adopción de un sistema unitario.

El sistema unitario se presenta en este caso de una forma clara, como el modelo mas económico de saneamiento, de ahí que sea el adoptado, a parte de que coincide con el sistema existente en Rota actualmente.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034131		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:58:25	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034131			

4.-DEPURACION DE LAS AGUAS.-

Las aguas residuales deben ser suficientemente depuradas antes de su vertido al mar, a través de un emisario submarino.

Las aguas pluviales pueden ser vertidas directamente al mar, o en todo caso será necesario disponer un tanque de retención de diez minutos, para evitar verter las primeras aguas de una tormenta tal como llegan, pues arrastran gran cantidad de partículas en suspensión o flotación (papeles, plásticos, arenas, etc.) que deberán ser eliminadas antes de su vertido.

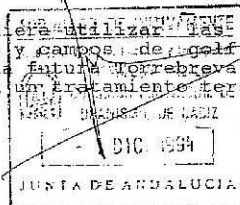
La " Instrucción Española para el Vertido al Mar desde Tierra de Aguas Residuales a Través de Emisarios Submarinos ", solamente obliga a un tratamiento primario de las aguas residuales a partir de 50.000 habitantes, mientras que en poblaciones inferiores del litoral marino obliga solo a un pretratamiento (desbaste y desarenado-drenaje), antes de conducir las aguas a través del emisario submarino.


Este por su parte, ha de tener una longitud tal, que su distancia a la costa permita que el vertido se realice a una profundidad de quince metros y que la dilución bacteriana del agua vertida en caso de que retrocediera parcialmente a la playa, fuera inferior a 1000 E.coli / 100 m.l. en el 10% de las muestras y a 200 E. coli / 100 m.l. en el 50% de las muestras.

Estas dos condiciones dan como resultado práctico, en lo que se refiere al litoral atlántico andaluz, que el emisario submarino tenga como mínimo una longitud de 3 Kms. si solo se realiza un pretratamiento, y de mas de 2 Kms. si se realiza tratamiento primario del vertido.

Por otra parte, existe ya un borrador de directiva comunitaria, que obliga a depurar hasta un tratamiento secundario (pretratamiento + primario + biológico) todas las poblaciones de mas de 5.000 habitantes, lo que afecta a nuestro caso, si bien ello conlleva una longitud de emisario mucho menor.

Si por otra parte se pretendiera utilizar estas aguas residuales para riego de zonas verdes y campos de golf del conjunto de la Unidad de la Ballena y la futura Torrebrava será necesario, además, someter al efluente a un tratamiento terciario antes de ser reimpulsado para el riego.



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034131		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:58:25	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034131			

5.-CRITERIOS TECNICOS.MATERIALES.-

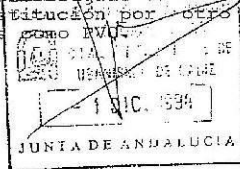
La tendencia general que actualmente se sigue en la construcción de la redes de saneamiento de las nuevas áreas urbanas, presentan como aspectos fundamentales la incorporación de nuevos materiales de tuberías que den más larga vida a éstas y la disposición en las redes de nuevos elementos que garanticen una mayor agresión al medio ambiente.


Entre los nuevos materiales de tuberías caben destacar el PVC, el PRFV (poliéster reforzado con fibra de vidrio) y el GRES, además del hormigón centrifugado o armado y el fibrocemento. Aquellos materiales son mas resistentes que estos últimos a la agresividad química de las aguas interiores y exteriores, y su menor peso por unidad de longitud permite una más rápida ejecución de las obras. Por otra parte las nuevas juntas que se han diseñado últimamente para todos los materiales garantizan una mayor estanqueidad de las tuberías y por ende un riesgo menor de contaminación del subsuelo.

Por otra parte, la disposición de nuevos elementos en las redes, tales como tanques de retención de tormentas, válvulas controladoras de caudal, modernas estaciones de bombeo, etc., permiten la regulación de caudales de lluvia en redes unitarias y una menor contaminación del cauce receptor en el primer rat. de una tormenta.

Naturalmente todo lo anterior encarecen las redes de saneamiento pero permiten mejorar enormemente el servicio que prestan las mismas y por consiguiente mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, al reducirse al mínimo los riesgos de contaminación por aguas fecales y las posibles inundaciones de zonas urbanas tras una intensa tormenta, por incapacidad de evacuación de las redes existentes.

En el presente anteproyecto de la red de saneamiento del suelo urbanizable de Rota, se han tenido en cuenta estos criterios, y aunque se ha adoptado un sistema de saneamiento unitario con tuberías de hormigón centrifugado en masa o armado y junta elástica, es posible su sustitución por otro tipo de tuberías competitivas en precio tales como PVC.



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034131		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:58:25	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034131			

6.-DESCRIPCION DE LA RED PROYECTADA.-

El sistema de saneamiento proyectado es Unitario y consta de una red de gravedad proyectada con tuberías de hormigón centrifugado en masa para diámetros menores o iguales a 600 mm. y armado para diámetros mayores, dotados en todos los casos con junta elástica y enchufe en forma de campana, apoyada sobre lecho de gravilla o arena de río y cubierta hasta 30 cms. por encima de la clave por grava u otro material seleccionado, que en caso de no ser grava de 40 mm. deberá ir compactado.

El trazado de la red consta de dos partes bien diferenciadas e independientes entre sí, que sirven sendas áreas que totalizan el suelo urbanizable de Rota previsto en el Plan General, más una parte del actual área urbana que queda englobada en el sistema por la distribución lógica de cuencas realizada. De esta forma la superficie cubierta por el cálculo realizado es de 233 Has. frente a las aproximadamente 175,5 Has. que componen el suelo clasificado de Urbanizable.

La parte más oriental del suelo urbanizable, la más próxima al núcleo urbano de Rota, confluye sus aguas en la ESTACION DE BOMBEO No 1 situada en la parte más baja de esta Área, en la zona lagunar, calificada como Sistema General de Furgue Público.


Esta red más oriental sirve a sectores de suelo urbanizable programado y no programado, así como parte de la zona de las Unidades de Actuación UA-11, todo ello como se recoge en la documentación gráfica del Plan.

En la ESTACION DE BOMBEO No 1 se recogen las aguas residuales y pluviales de todo esta Área.



La parte más occidental del ~~suelo urbanizable~~ dispone un trazado de red que confluye sus aguas en la ESTACION DEPURADORA No 2, y cuenta, en el lugar destinado por el Plan a tal fin, con una ESTACION DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES (E.D.A.R.).

Esta red sirve para los restantes sectores de suelo Urbanizable programado y no programado, así como a determinadas áreas de suelo urbano ( UA-13, UA-14 etc.), tal como se recoge en la documentación gráfica del Plan General.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034128		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:58:25	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034128			

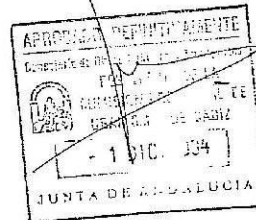
Los caudales aportados en cada una de las dos partes diferenciadas de la red son:


A) ESTACION DE BOMBEO No 1

Superficie servida:..... 106 Has.  
 Población:..... 24.115 habitantes  
 Dotación:..... 300 l/hab./día  
 Caudal de Pluviales:..... 5.839 l/seg.  
 Caudal punta de residuales:.... 168 l/seg.

B) ESTACION DE BOMBEO No 2 (previa a la E.D.A.R.)

Superficie servida:..... 127,4 Has.  
 Población:..... 29.050 habitantes  
 Dotación:..... 300 l/hab./día  
 Caudal de Pluviales:..... 7.198 l/seg.  
 Caudal punta de residuales:.... 202 l/seg.



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034128		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:58:25	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034128			

6.1 Soluciones Alternativas.-


Se han estudiado dos soluciones alternativas en lo que respecta a la impulsión y depuración de aguas residuales. Estas soluciones han sido denominadas SOLUCION BASE y SOLUCION VARIANTE respectivamente.

La SOLUCION BASE consiste en impulsar las aguas residuales concentradas en la ESTACION DE BOMBEO No 1 hasta la arqueta de cabecera de la E.D.A.R. y bombear las pluviales desde la citada Estación hasta el mar por el camino mas corto. En la arqueta de cabecera de la E.D.A.R se concentran tanto las aguas residuales procedentes de la Estación de Bombeo no 1 como las de la ESTACION DE BOMBEO No 2 situada junto a dicha arqueta, evacuándose las aguas pluviales de esta ultima estación al barranco que discurre próximo a ella. Las aguas residuales tratadas deben conducirse hasta su evacuación al mar.

La SOLUCION VARIANTE consiste en impulsar tanto las aguas residuales procedentes de la Estación de Bombeo no 1, como las que proceder de la Estación de Bombeo no 2, hasta una arqueta de concentración que se ubicará donde actualmente se encuentra la estación de bombeo al emisario submarino, para desde aquí impulsárselas, junto a las aguas residuales del núcleo urbano de Rota, hasta la Urbanización de la Ballena, donde se depurarían en un grado tal, que fueran aptas para el riego (tratamiento terciario), corriendo los gastos de inversión y explotación tanto de la estación depuradora a construir en La Ballena, como de la impulsión necesaria para transportar el agua no tratada desde la arqueta de concentración hasta la propia urbanización de la Ballena, por parte de la promotora de la Urbanización.

Lógicamente, desde el punto de vista económico e incluso social, es mucho mas favorable la Solución Variante, pues permite ahorrarse la Estación Depuradora de Aguas Residuales con todo lo que ello supone (liberación de terrenos, inversión, explotación, posibles molestias a habitantes, etc.).



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034128		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:58:25	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034128			

7.-CRITERIOS DE CALCULO Y DIMENSIONAMIENTO DE LAS REDES.-

Los criterios que rigen el dimensionamiento de una red de alcantarillado son, lógicamente, distintos según se trate de un sistema unitario ó de un sistema separativo. Recogeremos a continuación los criterios correspondientes a un sistema unitario, al haber sido el adoptado.

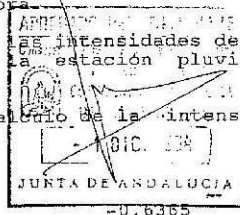
El dimensionado de una red unitaria viene impuesto por los caudales pluviométricos que puedan esperarse circulen por los colectores después de una lluvia de máxima intensidad, que puedan producirse en el lugar para donde se calcula la red durante un periodo de recurrencia determinado. En la práctica, este periodo de recurrencia suele tomarse, para el caso de una red de saneamiento, de 10 a 25 años.

El cálculo de la lluvia, se realiza tomando los datos de pluviometría medidos en las estaciones de ese lugar durante una serie de estadísticas de al menos 20 años. Generalmente los datos estadísticos de las distintas estaciones pluviométricas, que obran en poder del Instituto Metereológico de la zona, se refieren a las precipitaciones diarias y precipitaciones totales mensuales, y algunas veces - en el caso de estaciones situadas en observatorios metereológicos más o menos dotados- se dispone de pluviogramas que permiten medir la intensidad de lluvia en un periodo de tiempo dado, por ejemplo la intensidad de la lluvia de una tormenta de 10 minutos de duración.

Es necesario aclarar que la intensidad de la lluvia es la precipitación ocurrida en un periodo de tiempo dado, que generalmente se toma inferior a una hora.

En este caso se ha obtenido las intensidades de lluvia a partir de los datos obtenidos de la estación pluviométrica ubicada en la Base Naval de Rota.


La formula adoptada para cálculo de la intensidad de lluvia es la siguiente:



$$I = 167,7 \times T^{0,278} \times t^{-0,6365}$$

Siendo:

- I: Intensidad de lluvia en mm./hora.
- T: Periodo de recurrencia en años.
- t: Duración del chubasco en minutos.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034128		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:58:25	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034128			



Aplicando la fórmula para un periodo de recurrencia de 25 años, y una duración de una hora, resulta : I = 30,31 mm./hora. Para un chubasco de 10 min. resulta, I = 94,82 mm./hora.

Una vez obtenida la fórmula de la intensidad de la lluvia, el paso siguiente es calcular el caudal que circula por las alcantarillas.

El método mas empleado es el denominado racional:

$$Q = 2,78 \times c \times I \times A$$

Siendo:

Q: Caudal pluvial que escurre por el terreno y que va a introducirse por los imbornales a los colectores medido en l/seg.

c: Coeficiente medio de escorrentia de la cuenca que drena al colector que se dimensiona.

I: Intensidad de la lluvia en mm./hora para el tiempo de concentración de la cuenca en minutos.

A: Superficie de la cuenca drenante en hectáreas.

El tiempo de concentración de la cuenca, es el tiempo que tarda una gota de agua desde que cae al suelo hasta que llega al colector que se dimensiona. Se expresa en minutos.

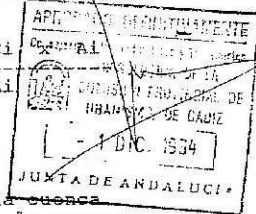
Este tiempo de concentración es una función de la pendiente de la cuenca y del área de la misma. La pendiente, lógicamente, es a su vez función del desnivel y de la longitud ó distancia hasta las alcantarillas.


El coeficiente de escorrentia se calcula como la media ponderada del coeficiente de la parte de área permeable, y del coeficiente de la parte de área impermeable.

$$C \text{ esc.} = \frac{C_p \times A_p + C_i}{A_p + A_i}$$

Siendo:

A<sub>p</sub> : Superficie permeable de la cuenca  
A<sub>i</sub> : Superficie impermeable de la cuenca



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034125		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:58:25	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034125			

Los coeficientes Cp y Ci son tambien función del tiempo de concentración de la cuenca.

Así por ejemplo, para el caso de una superficie de 2 has., un tiempo de concentración de 12 minutos y una superficie pavimentada del 70 % resulta:

Cp = 0,082 ; Ci = 0,455 ; Ap = 1,4 ; Ai = 0,6 ; C esc. = 0,343

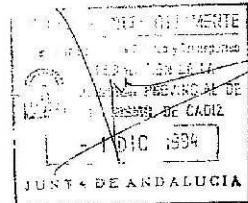
Con el valor del tiempo de concentración tc , se calcula la intensidad en mm./hora, que multiplicado por el coeficiente de escorrentia y por la superficie total de la cuenca en has., resulta el caudal en mm./h., que multiplicado por 2,78 , nos da el caudal en litros por segundo. Así se obtiene el caudal circulante por el colector en una sección dada. Para calcular el caudal en la sección siguiente, se calcula el tiempo de circulación en ese tramo de colector que sumado al tiempo de concentración anterior da el nuevo tiempo de concentración, volviendo entonces a repetir todo el proceso explicado anteriormente.

El tiempo de circulación

$$t_a = \frac{L}{60 \times v}$$

siendo:

L : Longitud del tramo en metros  
v : Velocidad del agua en m/s a sección llena.




Una vez calculado el caudal circulante en l/s para una sección, la elección del diámetro del colector es función del caudal y de la propia pendiente, para un caudal dado, el diámetro necesario es menor, teniendo presente que el colector no debe entrar en carga, es decir debe funcionar hidráulicamente en régimen libre.

En un sistema unitario, los caudales medio y máximo de aguas fecales deben calcularse pero no condicionan la dimensión del colector, que nunca debe ser inferior a 300 mm. de diámetro.

En un sistema unitario deben aliviarse las aguas pluviales, siempre que ello sea posible, antes de mandar las aguas fecales para su tratamiento, pues de esta forma se consigue abaratar el coste de la red.

El cálculo de la red se aporta en el ANEJO 2.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034125		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:58:25	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034125			

8.- VALORACION ECONOMICA.-

En el ANEJO 1 se presenta la valoración económica de la red de saneamiento. Dicha valoración comprende cuatro capítulos:

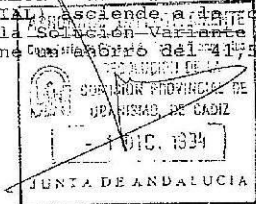
El primero de ellos comprende la red de tuberías de gravedad con su correspondiente movimiento de tierras, tubería instalada en zanjas, relleno con material granular hasta 30 cms. por encima de la clave y relleno con tierras procedentes de excavación. Aunque no se ha realizado ningún estudio geotécnico, es de esperar que el terreno presente las mismas características que en lugares muy próximos del litoral, es decir nivel freático muy alto y capas limo-silíceas que pueden presentarse muy inestables en la excavación en zanjas, por lo que se ha previsto entibación a partir de 1,50 m. de profundidad. También se incluyen en este capítulo instalaciones complementarias como los pozos de registro y los imbornales.


El segundo capítulo comprende las estaciones de bombeo, que se han valorado en función de la potencia instalada en cada una de ellas.

El tercer capítulo corresponde a las tuberías de impulsión que procedentes de las estaciones de bombeo conducen las aguas hasta el punto de confluencia, según la solución que se adopte (Solución Base y Solución Variante), y las aguas pluviales hasta el mar en el caso de la Estación de Bombeo nº 1, y hasta el barranco más próximo en el caso de la Estación de Bombeo nº 2.

El cuarto y último capítulo corresponde a la propia Estación Depuradora de Aguas Residuales (E.D.A.R.), que se ha valorado a un coste unitario de 20.000 ptas. por habitante. Este capítulo es válido solamente para la Solución Base, ya que en la Solución Variante el agua residual se conduce sin tratar hasta la Urbanización de la Ballena, para su posterior depuración y utilización para el riego.

La valoración económica de la Solución Base (PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL) asciende a una cantidad de 1.791.355.954 ptas, mientras que la Solución Variante asciende a 1.047.636.954 Ptas. lo que supone un ahorro del 41,5 % en los gastos de inversión.



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034125		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:58:25	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034125			

Las repercusiones por vivienda y habitante en cada una de estas dos soluciones, así como el resumen económico, son:

SOLUCION BASE:

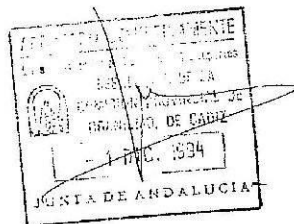
Presupuesto de Ejecución Material: 1.791.255.954 Ptas.


Coste Unitario:  
 223.920 Ptas / vivienda  
 35.827 Ptas / habitante

SOLUCION VARIANTE:

Presupuesto de Ejecución Material: 1.047.636.954 Ptas.

Coste Unitario:  
 130.955 Ptas / vivienda  
 20.953 Ptas / habitante



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034125		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:58:25	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034125			

9.- RECOMENDACIONES DE EJECUCION.-


La financiación de la red de saneamiento ha de realizarse entre las empresas promotoras de cada uno de los sectores de suelo urbanizable previstos en el Plan General, todo ello bajo el control y asesoramiento técnico del Ilmo. Ayuntamiento de Rota, de tal modo que se vigilará especialmente la buena ejecución de las obras de saneamiento que se realicen, así como que las secciones de los colectores que se instalen sean las de cálculo, es decir las suficientes como para que cuando se ejecute posteriormente otro sector de suelo urbanizable situado aguas arribas del ejecutado primero no se haga rápidamente insuficiente en la red.

Para conseguir lo anterior, sería conveniente que si se ejecuta primero el sector de suelo situado mas aguas abajo y el colector de cálculo es, por ejemplo, de 1.000 mm. de diámetro, y el caudal de pluviales que aporta dicho sector de suelo es del 60 % del de cálculo de dicho colector, que la contribución económica de dicho sector fuera de ese orden de magnitud.

Otros métodos empleados como formula adecuada de distribución de cargas de financiación, sería repercutir el coste de la red de saneamiento por la superficie en Has. de cada sector de suelo urbanizable, o según el aprovechamiento urbanístico o edificabilidad de estos sectores.

En cualquier caso, se asegurará la equidistribución de cargas y beneficios para las distintas áreas o sectores de suelo urbanizable, todo ello según marca la legislación urbanística aplicable.



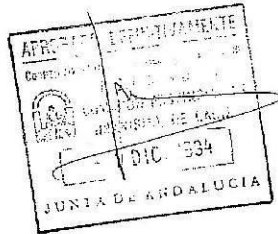
ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034122		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:58:25	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034122			


10.- ESTACION DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES.-

La Estación Depuradora de Aguas Residuales prevista en la Solución Base debe proyectarse y ejecutarse, dada su ubicación, dotada de todos los sistemas modernos antiolores de que se dispone, con objeto de evitar futuras molestias de malos olores e insectos que además se producen en la época en que mayor concentración de personas se va a dar, coincidiendo con la estación veraniega. Cualquier intento de ahorro económico en este asunto o cualquier otro que suponga un mal funcionamiento de la planta, dará lugar después a graves problemas (protestas de usuarios, repercusión desmedida en los medios de comunicación, imagen de ineficacia pública, etc.) que resultan mucho más fáciles de atajar y resolver a la hora de ejecutar instalaciones, que no posteriormente.

Por otra parte, dado que el municipio de Rota carece de Estación Depuradora, sería conveniente, si ello es posible, ejecutar la Estación Depuradora completa tanto para el suelo urbano como para el urbanizable, descomponiéndola en fases si es preciso con objeto de poder abordar la fuerte inversión que supone. Estas fases pueden hacerse coincidir con líneas completas de depuración, ya que en una ciudad como Rota, con una fuerte población estacional, lo ideal es dividir el caudal a depurar entre, por ejemplo, cuatro líneas completas de depuración, de manera que una sola línea funcione en invierno y todas en verano.

Por último conviene reseñar la práctica de financiar la construcción de Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales, al 50% entre la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de que se trate.



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034122		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:58:25	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034122			

A N E J O    N o 1

-----  
 VALORACION    ECONOMICA  
 -----

1.- RELACION DE PRECIOS DE EJECUCION MATERIAL.-  
 -----

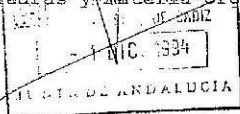
La relación de precios de ejecución material es:

1.-Metro lineal de tubería colocada en zanja, de diámetro exterior 300 mm. , de hormigón centrifugado, junta elástica y enchufe en forma de campana, apoyada en lecho de material granular, y comprendiendo excavación y entibación cuajada de la zanja a partir de 1,50 m. de profundidad, y posterior relleno de grava menor de 40 mm. hasta 30 cms. por encima de la clave, y el resto con tierras procedentes de la excavación y exenta de piedras y materia orgánica.

4.385.- Ptas.


2.-Metro lineal de tubería colocada en zanja, de diámetro exterior 400 mm. , de hormigón centrifugado, junta elástica y enchufe en forma de campana, apoyada en lecho de material granular, y comprendiendo excavación y entibación cuajada de la zanja a partir de 1,50 m. de profundidad, y posterior relleno de grava menor de 40 mm. hasta 30 cms. por encima de la clave, y el resto con tierras procedentes de la excavación y exenta de piedras y materia orgánica.

5.916.- Ptas.



3.-Metro lineal de tubería colocada en zanja, de diámetro exterior 500 mm. , de hormigón centrifugado, junta elástica y enchufe en forma de campana, apoyada en lecho de material granular, y comprendiendo excavación y entibación cuajada de la zanja a partir de 1,50 m. de profundidad, y posterior relleno de grava menor de 40 mm. hasta 30 cms. por encima de la clave, y el resto con tierras procedentes de la excavación y exenta de piedras y materia orgánica.

8.107.- Ptas.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034122		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:58:25	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240214010034122			

4.-Metro lineal de tubería colocada en zanja, de diámetro exterior 600 mm. , de hormigón centrifugado, junta elástica y enchufe en forma de campana, apoyada en lecho de material granular, y comprendiendo excavación y entibación cuajada de la zanja a partir de 1,50 m. de profundidad, y posterior relleno de grava menor de 40 mm. hasta 30 cms. por encima de la clave, y el resto con tierras procedentes de la excavación y exenta de piedras y materia orgánica.

9.970.- Ptas.

5.-Metro lineal de tubería colocada en zanja, de diámetro exterior 800 mm. , de hormigón armado, junta elástica y enchufe en forma de campana, apoyada en lecho de material granular, y comprendiendo excavación y entibación cuajada de la zanja a partir de 1,50 m. de profundidad, y posterior relleno de grava menor de 40 mm. hasta 30 cms. por encima de la clave, y el resto con tierras procedentes de la excavación y exenta de piedras y materia orgánica.

18.595.- Ptas.

6.-Metro lineal de tubería colocada en zanja, de diámetro exterior 1.000 mm. , de hormigón armado, junta elástica y enchufe en forma de campana, apoyada en lecho de material granular, y comprendiendo excavación y entibación cuajada de la zanja a partir de 1,50 m. de profundidad, y posterior relleno de grava menor de 40 mm. hasta 30 cms. por encima de la clave, y el resto con tierras procedentes de la excavación y exenta de piedras y materia orgánica.

37.086.- Ptas.

7.-Metro lineal de tubería colocada en zanja, de diámetro exterior 1.200 mm. , de hormigón armado, junta elástica y enchufe en forma de campana, apoyada en lecho de material granular, y comprendiendo excavación y entibación cuajada de la zanja a partir de 1,50 m. de profundidad, y posterior relleno de grava menor de 40 mm. hasta 30 cms. por encima de la clave, y el resto con tierras procedentes de la excavación y exenta de piedras y materia orgánica.

47.904.- Ptas.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240214010034122		
FECHA Y HORA	20/04/2009 13:58:25	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
192.168.100.226/1240214010034122			



8.-Metro lineal de tubería colocada en zanja, de diámetro exterior 1.500 mm., de hormigón armado, junta elástica y enchufe en forma de campana, apoyada en lecho de material granular, y comprendiendo excavación y entibación cuajada de la zanja a partir de 1,50 m. de profundidad, y posterior relleno de grava menor de 40 mm. hasta 30 cms. por encima de la clave, y el resto con tierras procedentes de la excavación y exenta de piedras y materia orgánica.

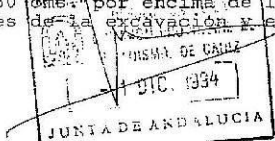
56.710.- Ptas.

9.-Metro lineal de tubería de poliéster reforzado con fibra de vidrio de diámetro 300 mm., rigidez circular diferencial 2.500 N/m<sup>2</sup>. y PN = 5 atm., con junta estanca de tracción, apoyada en sobre lecho de material granular, y comprendiendo excavación y entibación cuajada de la zanja a partir de 1,50 m. de profundidad, y posterior relleno de grava menor de 40 mm. hasta 30 cms. por encima de la clave, y el resto con tierras procedentes de la excavación y exenta de piedras y materia orgánica.

11.420.- Ptas.


10.-Metro lineal de tubería de poliéster reforzado con fibra de vidrio de diámetro 1.600 mm., rigidez circular diferencial 2.500 N/m<sup>2</sup>. y PN = 5 atm., con junta estanca de tracción, apoyada en sobre lecho de material granular, y comprendiendo excavación y entibación cuajada de la zanja a partir de 1,50 m. de profundidad, y posterior relleno de grava menor de 40 mm. hasta 30 cms. por encima de la clave, y el resto con tierras procedentes de la excavación y exenta de piedras y materia orgánica.

99.600.- Ptas.



11.-Metro lineal de tubería de poliéster reforzado con fibra de vidrio de diámetro 2.000 mm., rigidez circular diferencial 2.500 N/m<sup>2</sup>. y PN = 5 atm., con junta estanca de tracción, apoyada en sobre lecho de material granular, y comprendiendo excavación y entibación cuajada de la zanja a partir de 1,50 m. de profundidad, y posterior relleno de grava menor de 40 mm. hasta 30 cms. por encima de la clave, y el resto con tierras procedentes de la excavación y exenta de piedras y materia orgánica.

150.360.- Ptas.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614085		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:38:35	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614085			

12.-Ud. de pozo de registro circular de 1,10 m. de diámetro interior de fábrica de ladrillo macizo, enfoscada, solera de hormigón H-150 y tapa de fundición (Altura media de pozo = 3 m.). Terminado.

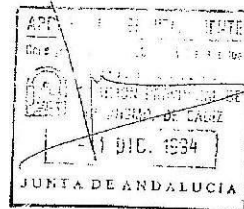
80.000.- Ptas.


13.- Ud. de pozo de registro rectangular de 2,50 x 1,60 metros interior, de hormigón armado tipo H-175; incluso tapa de fundición, terminado para una altura media de 4,00 m.

280.000.- Ptas.

14.-Ud. de imbornal para la evacuación de aguas pluviales de 35 x 70 cms., ejecutado según normas municipales.

14.375 .- Ptas.



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614085		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:38:35	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614085			

2.-MEDICION Y VALORACION.-

CAPITULO I.- TUBERIAS DE GRAVEDAD, POZOS DE REGISTRO E IMBORNALES.-

( Común para la Solución Base y para la Solución Variante)

I.1.-TUBERIAS.-

Concepto	Ptas
I.1.1 288 m.l. de 300 mm. a 4.385 Ptas/m.l.	1.262.880
I.1.2 2.412 m.l. de 400 mm. a 5.916 Ptas/m.l.	14.269.392
I.1.3 2.737 m.l. de 500 mm. a 8.107 Ptas/m.l.	22.188.859
I.1.4 1.677 m.l. de 600 mm. a 9.970 Ptas/m.l.	16.719.690
I.1.5 2.948 m.l. de 800 mm. a 18.595 Ptas/m.l.	54.818.060
I.1.6 2.545 m.l. de 1.000 mm. a 37.086 Ptas/m.l.	94.383.870
I.1.7 2.517 m.l. de 1.200 mm. a 47.904 Ptas/m.l.	120.574.368
I.1.8 1.171 m.l. de 1.500 mm. a 56.70 Ptas/m.l.	66.407.410
<b>TOTAL RED DE GRAVEDAD.....</b>	<b>390.624.529</b>

I.2.-POZOS DE REGISTRO E IMBORNALES.-

Concepto	Ptas
I.2.1 204 pozos circulares a 80.000 ptas/ud.	16.320.000
I.2.2 184 pozos rectangulares a 280.000 Ptas/ud.	51.520.000
I.2.3 655 imbornales a 14.375 ptas/ud.	9.415.625
<b>TOTAL POZOS E IMBORNALES.....</b>	<b>77.255.625</b>

**TOTAL CAPITULO I..... 467.880.154**



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614085		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:38:35	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
192.168.100.226/1240492381614085			

CAPITULO II.- ESTACIONES DE BOMBEO.-

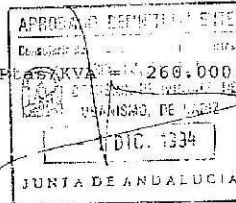
(común para la Solución Base y para la Solución Variante)

II.1 ESTACION DE BOMBEO No 1:

Caudal de pluviales:..... 5.839 l/seg.  
 Altura manométrica de bombeo:..... 15 m.  
 Caudal de residuales:..... 168 l/seg.  
 Altura manométrica de bombeo:..... 15 m.  
 Potencia instalada:..... 1.300 KVA

VALORACION ECONOMICA:

1.300 KVA X 200.000 Ptas/KVA = 260.000.000 Ptas.



II.2 ESTACION DE BOMBEO No 2:


Caudal de pluviales:..... 7.198 l/seg.  
 Altura manométrica de bombeo:..... 10 m.  
 Caudal de residuales:..... 202 l/seg.  
 Altura manométrica de bombeo:..... 10 m.  
 Potencia instalada:..... 1.070 KVA

VALORACION ECONOMICA:

1.070 KVA X 200.000 Ptas/KVA = 214.000.000 Ptas.

=====

TOTAL CAPITULO II..... 474.000.000 Ptas.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614085		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:38:35	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614085			

CAPITULO III.- IMPULSIONES.-

SOLUCION BASE

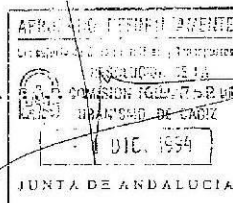
III.1.-IMPULSIONES DESDE LA ESTACION DE BOMBEO No 1.-

III.1.1 Impulsión de Pluviales

- \* Longitud aproximada de la impulsión desde la Estación de Bombeo hasta su vertido al mar:..... 620 metros.
- \* Diámetro de la impulsión:..... 1.600 mm.
- \* Material de la tubería : PRFV con junta de tracción

VALORACION ECONOMICA:

620 M. x 99.600 Ptas./m.l. .... 61.752.000 Ptas.




III.1.1 Impulsión de Residuales:

- \* Longitud aproximada de la impulsión desde la Estación de Bombeo hasta la E.D.A.R.P..... 1.750 metros.
- \* Diámetro de la impulsión:..... 300 mm.
- \* Material de la tubería : PRFV con junta de tracción

VALORACION ECONOMICA:

1.750 M. x 11.420 Ptas./m.l. .... 19.985.000 Ptas.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614082		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:38:35	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614082			

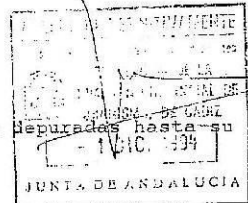
III.2.- IMPULSIONES DESDE LA ESTACION DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES (E.D.A.R.)

III.2.1 Impulsión de Pluviales

- \* Longitud aproximada de la impulsión desde la E.D.A.R. hasta el barranco:..... 80 metros.
- \* Diámetro de la impulsión:..... 2.000 mm.
- \* Material de la tubería : PRFV con junta de tracción

VALORACION ECONOMICA:

80 M. x 150.360 Ptas./m.l. :..... 12.028.800 Ptas.



III.2.1 Impulsión de Residuales ya depurados hasta su vertido al mar:


- \* Longitud aproximada de la impulsión desde la Estación Depuradora (E.D.A.R.) hasta el mar:..... 500 metros.
- \* Diámetro de la impulsión:..... 300 mm.
- \* Material de la tubería : PRFV con junta de tracción

VALORACION ECONOMICA:

500 M. x 11.420 Ptas./m.l. :..... 5.710.000 Ptas.

=====

TOTAL CAPITULO III.SOLUCION BASE:..... 99.475.800 Ptas.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614082		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:38:35	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614082			

CAPITULO III.- IMPULSIONES.-  
 -----  
 SOLUCION VARIANTE  
 -----

III.1.-IMPULSIONES DESDE LA ESTACION DE BOMBEO No 1.-  
 -----

III.1.1 Impulsión de Pluviales

- \* Longitud aproximada de la impulsión desde la Estación de Bombeo hasta su vertido al mar:..... 620 metros.
- \* Diámetro de la impulsión:..... 1.600 mm.
- \* Material de la tubería : PRFV con junta de tracción

VALORACION ECONOMICA:

620 M. x 99.600 Ptas./m. .... 61.752.000 Ptas.




III.1.1 Impulsión de Residuales:

- \* Longitud aproximada de la impulsión desde la Estación de Bombeo hasta la Estación de Bombeo al emisario existente en Rotat:..... 700 m.
- \* Diámetro de la impulsión:..... 300 mm.
- \* Material de la tubería : PRFV con junta de tracción

VALORACION ECONOMICA:

700 M. x 11.420 Ptas./m.l. .... 7.994.000 Ptas.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614082		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:38:35	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614082			

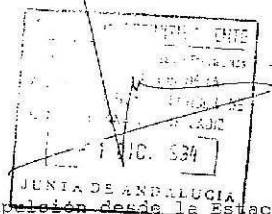
III.2.- IMPULSIONES DESDE LA ESTACION DE BOMBEO No 2.-

III.2.1 Impulsión de Pluviales

- \* Longitud aproximada de la impulsión desde la E.D.A.R. hasta el barranco:..... 80 metros.
- \* Diámetro de la impulsión:..... 2.000 mm.
- \* Material de la tubería : PRFV con junta de tracción

VALORACION ECONOMICA:

80 M. x 150.360 Ptas./m.l. :..... 12.028.800 Ptas.



III.2.1 Impulsión de Residuales


- \* Longitud aproximada de la impulsión desde la Estación de Bombeo no 2 hasta la Estación de Bombeo al emisario submarino existente:..... 2.100 m.
- \* Diámetro de la impulsión:..... 300 mm.
- \* Material de la tubería : PRFV con junta de tracción

VALORACION ECONOMICA:

2.100 M. x 11.420 Ptas./m.l. :..... 23.982.000 Ptas.

=====

TOTAL CAPITULO III.SOLUCION VARIANTE:..... 105.756.756 Ptas.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614082		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:38:35	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614082			



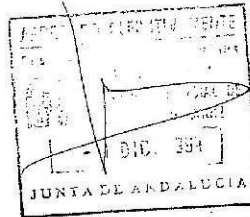
CAPITULO IV.- ESTACION DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES.-  
 -----  
 SOLUCION BASE  
 -----


IV.1.- Estación Depuradora de aguas residuales urbanas, con pretratamiento, tratamiento primario, tratamiento biológico o secundario y tratamiento completo de fangos, para una población equivalente de 50.000 habitantes, dotada de todos los sistemas modernos de telemando y control, así como ozonización y desodorización en todos los elementos que producen malos olores.

VALORACION ECONOMICA:..... 750.000.000.- Ptas.

=====

TOTAL CAPITULO IV ESTACION DEPURADORA:..... 750.000.000.- Ptas.



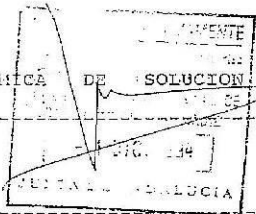
ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614079		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:38:35	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614079			


RESUMEN VALORACION ECONOMICA DE SOLUCION BASE DEL SANEAMIENTO.-

CAPITULO	PTAS
CAPITULO I.--RED DE SANEAMIENTO:.....	467.880.154 Ptas.
CAPITULO II.--ESTACIONES DE BOMBEO:.....	474.000.000 Ptas.
CAPITULO III.--RED DE IMPULSION:.....	99.475.800 Ptas.
CAPITULO IV.--ESTACION DEPURADORA (E.D.A.R.):..	750.000.000 Ptas.
-----	
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL:.....	1.791.355.954 Ptas.

RESUMEN VALORACION ECONOMICA DE SOLUCION VARIANTE DEL SANEAMIENTO.-

CAPITULO	PTAS
CAPITULO I.--RED DE SANEAMIENTO:.....	467.880.154 Ptas.
CAPITULO II.--ESTACIONES DE BOMBEO:.....	474.000.000 Ptas.
CAPITULO III.--RED DE IMPULSION:.....	105.756.800 Ptas.
-----	
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL:.....	1.047.636.954 Ptas.



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614079		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:38:35	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614079			

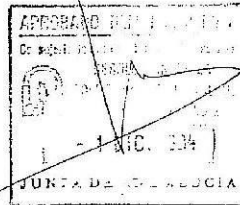
ANEJO N<sup>o</sup> 2


CALCULO DE LA RED

A continuación se exponen las hojas ordenadas acreditativas del calculo de la red efectuado para los distintos tramos de la red proyectada.


En las hojas anexas se aportan para cada tramo considerado los siguientes valores

- Ai : Superficie impermeable de la cuenca en Has.
- Ap : Superficie permeable de la cuenca en Has.
- Tc : Tiempo de concentración expresado en minutos.
- Ce : Coeficiente de escorrentia
- Q : Caudal circulante de pluviales en l/seg.
- Diámetro del colector en mm.
- Velocidad en mts/seg.
- Pendiente del colector
- Longitud del tramo considerado expresado en metros.




ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614079		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:38:35	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614079			

TRAMO	Ai (ha.)	Ap (ha.)	Tc (min.)	Ce	Q pluv. (lt./seg)	Diametro mm.	Velocidad (m/s.)	Pendiente	Longitud (m.)
1-2	0.72	0.48	13.04	0.316	84	φ 400	1.00	0.003	150
2-2	1.31	0.87	14.10	0.326	153	φ 500	1.14	0.003	250
2-3	11.05	7.37	23.87	0.403	1123	φ 1.000	2.10	0.004	340
4-3	4.20	0.80	13.73	0.324	138	φ 500	1.13	0.003	250
3-5	16.00	10.66	24.35	0.438	1531	φ 1.000	1.90	0.004	205
5-6	17.17	11.98	30.21	0.443	1731	φ 1.200	2.34	0.004	158
8-6	0.34	0.22	12.08	0.309	40.5	φ 300	0.93	0.004	170
9-10	3.72	2.48	16.92	0.351	110	φ 800	1.50	0.003	200
10-11	6.40	4.27	19.08	0.368	68.6	φ 800	1.64	0.003	190
1-2'	4.874	3.25	17.92	0.359	52.7	φ 800	1.59	0.003	210
2'-3'	7.85	5.238	20.06	0.375	83.1	φ 1.000	1.76	0.003	200
3'-4'	3.35	2.23	20.97	0.382	98.0	φ 1.000	1.84	0.003	190
5'-6'	1.52	1.00	14.98	0.329	60	φ 400	1.03	0.003	85
6'-7'	14.03	9.69	17.20	0.353	142	φ 800	1.51	0.003	250
7'-12	21.42	14.28	31.61	0.451	0.042	φ 1.200	2.14	0.003	180
12-6	22.70	15.13	32.10	0.454	2.156	φ 1.200	2.15	0.003	180


ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614079		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:38:35	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614079			

TRAMO	Ai (ha.)	Ap (ha.)	Tc (min.)	Ce	Q pluv. (lts/seg.)	Diametro mm.	Velocidad (m/s.)	Pendiente	Longitud (m.)
14-15	1,64	1,09	14,60	0,331	187	ø 500	1,20	0,003	210
15-13	2,87	1,87	16,02	0,343	314	ø 600	1,35	0,003	150
6-13	41	27,33	37,98	0,407	3749	ø 1500	2,49	0,003	100
13-16	42,08	28,05	38,28	0,408	3811	ø 1500	2,50	0,003	170
17-19	3,75	2,50	16,45	0,351	473	ø 800	1,50	0,003	212
19-20	4,60	3,07	17,70	0,357	512	ø 800	1,55	0,003	180
18-20	1,43	0,95	14,29	0,328	164	ø 400	1,17	0,003	280
20-21	6,91	4,61	19,44	0,371	137	ø 800	1,64	0,003	256
35-21	1,11	0,74	13,78	0,323	129	ø 500	1,07	0,003	285
21-22	15,29	10,18	29,03	0,456	1484	ø 1200	2,05	0,003	370
24-22	0,83	0,42	12,86	0,314	74	ø 400	0,95	0,003	154
25-26	0,88	0,20	12,22	0,306	45	ø 400	0,87	0,003	80
26-22	0,81	0,20	13,43	0,319	66	ø 400	1,03	0,003	180
22-23	17,52	11,68	33,73	0,443	1645	ø 1200	2,08	0,003	140
27-29	2,38	1,25	12,21	0,309	45	ø 400	0,84	0,003	90
28-29	0,41	0,27	12,29	0,310	49	ø 400	0,88	0,003	65

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614133		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:40:54	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614133			


TRAMO	Al (ha.)	Ap (ha.)	Tc (min.)	Ce	Q pluv. (lts/seg)	Diametro mm.	Velocidad (m/s.)	Pendiente	Longitud (m.)
29-23	1.74	4.14	44.86	0.333	203	φ 500	1.20	0.003	195
30-23	0.81	0.54	13.23	0.310	93	φ 400	1.00	0.003	105
23-16	21.50	14.33	35.33	0.472	1.098	φ 1.200	1.70	0.007	210
	En el Puerto 16 se ubica un estacion de bombeo que bombea la ciudad								
		Al 5.839	0/s (3.84 + 1.998) / s (ESTACION DE BOMBEO 1)						
36-38	0.765	0.510	13.74	0.317	90	φ 400	1.00	0.003	110
37-38	4.518	1.012	14.42	0.327	174	φ 500	1.18	0.003	160
38-45	4.101	2.734	17.43	0.355	469	φ 800	1.52	0.003	180
39-45	8.772	5.202	15.289	0.337	245	φ 600	1.30	0.003	220
45-47	72.883	5.202	20.788	0.381	849	φ 1.000	1.76	0.003	234
40-44	20.286	1.524	15.146	0.338	257	φ 600	1.31	0.003	220
41-43	1605	0.70	13.678	0.322	422	φ 500	1.10	0.003	110
42-43	0.122	0.648	13.538	0.324	413	φ 500	1.07	0.003	90
43-44	2.022	1.318	16.629	0.348	264	φ 600	1.24	0.003	176

157

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614133		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:40:54	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614133			


TRAMO	Al (ha.)	Ap (ha.)	Tc (min.)	Ce	Q pluv. (lts/seg)	Diametro mm.	Velocidad (m/s.)	Pendiente	Longitud (m.)
44 - 47	4,308	2,872	19,46	0,371	459	ø 800	1,53	0,003	440
46 - 47	4,010	0,674	13,61	0,321	117	ø 400	1,03	0,003	160
47 - 48	15,474	10,316	23,42	0,397	1,585	ø 1.200	2,08	0,003	280
48 - 49	17,742	11,828	25,62	0,444	1,775	ø 1.200	2,12	0,003	270
53 - 54	4,902	4,268	14,95	0,339	216	ø 500	1,18	0,003	215
54 - 33	4,902	4,268	18,21	0,361	216	ø 500	1,18	0,003	125
31 - 32	0,669	0,446	12,94	0,315	79	ø 100	0,98	0,003	115
34 - 32	3,283	2,180	17,089	0,352	301	ø 600	1,30	0,003	224
32 - 33	5,011	3,245	17,013	0,315	531	ø 800	1,57	0,003	160
33 - 55	7,513	5,809	17,86	0,389	780	ø 1.000	1,75	0,003	162
55 - 56	8,800	5,863	23,47	0,376	814	ø 1.000	1,78	0,003	170
56 - 57	9,403	5,322	25,16	0,411	853	ø 1.000	1,83	0,003	125
52 - 57	4,351	4,417	16,17	0,327	155	ø 500	1,16	0,003	202
57 - 58	41,624	7,279	17,40	0,411	1,155	ø 1.000	1,89	0,003	132
51 - 58	2,640	4,160	15,83	0,361	296	ø 600	1,34	0,003	200
58 - 59	44,264	9,509	28,39	0,432	1,393	ø 1.000	1,89	0,003	212

158

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614133		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:40:54	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614133			

TRAMO	Ai (ha.)	Ap (ha.)	Tc (min.)	Ce	Q pluv. (lts./seg)	Diametro mm.	Velocidad (m/s.)	Pendiente	Longitud (m.)
50 - 59	4,772	4,181	44,78	0,332	202	ø 500	1,20	0,003	125
59 - 49	16,91	14,206	30,50	0,445	1,645	ø 1.200	2,08	0,003	260
49 - 60	35,937	23,958	32,79	0,458	3,397	ø 1.500	2,47	0,003	180
60 - 61	37,353	24,902	34,16	0,466	3,448	ø 1.500	2,40	0,003	126
61 - 62	37,353	24,902	35,12	0,471	3,448	ø 1.500	2,40	0,003	154
63 - 62	0,936	0,624	43,17	0,330	109	ø 400	1,03	0,003	138
66 - 67	0,288	0,192	41,93	0,305	35	ø 300	0,80	0,003	118
67 - 68	0,588	0,392	44,55	0,330	67	ø 400	0,94	0,003	96
68 - 69	1,242	0,808	45,55	0,356	132	ø 500	1,12	0,003	180
69 - 62	1,692	1,128	20,38	0,375	178	ø 500	1,18	0,003	140
62 - 64	41,331	23,544	36,29	0,478	3,818	ø 1.500	2,50	0,003	170
64 - 65	41,937	27,958	37,60	0,485	3,844	ø 1.500	2,50	0,003	128
65 - D	41,937	47,958	38,77	0,492	3,844	ø 1.500	2,50	0,003	52
84 - 85	1,003	0,668	44,77	0,321	146	ø 400	1,03	0,003	210
86 - 87	0,834	0,422	42,858	0,314	75	ø 400	0,97	0,003	112
87 - 88	2,134	1,422	44,912	0,333	243	ø 600	1,29	0,003	100


159

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614133		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:40:54	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614133			

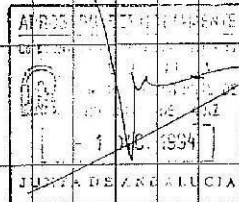


TRAMO	Al (ha.)	Ap (ha.)	Tc (min.)	Ce	Q pluv. (lts/seg)	Diametro mm.	Velocidad (m/s.)	Pendiente	Longitud (m.)
80-85	3,755	2,503	16,312	0,345	117	φ 800	1,50	0,003	85
85-89	6,539	4,360	17,47	0,355	715	φ 800	1,64	0,003	200
89-90	7,379	4,920	19,78	0,373	784	φ 1.000	1,75	0,003	190
92-93	0,808	0,592	13,38	0,319	105	φ 400	1,03	0,003	150
93-94	2,630	1,753	16,13	0,344	293	φ 600	1,34	0,003	218
94-95	5,492	3,661	17,15	0,369	587	φ 800	1,60	0,003	200
95-96	9,014	6,009	21,49	0,336	939	φ 1.000	1,82	0,003	200
96-90	9,568	6,379	23,18	0,400	976	φ 1.000	1,83	0,003	185
90-91	20,09	13,533	15,32	0,412	2.014	φ 1.200	2,15	0,003	155
91-83	21,344	14,729	16,69	0,421	2.115	φ 1.200	2,15	0,003	144
83-76	22,240	14,883	17,96	0,429	2.180	φ 1.200	2,15	0,003	170
76-77	23,819	15,946	19,46	0,439	2.315	φ 1.500	2,28	0,003	115
77-78	27,490	18,277	30,33	0,444	2.638	φ 1.500	2,36	0,003	132
78-D	27,490	18,277	31,33	0,450	2.638	φ 1.500	2,36	0,003	150
97-98	0,585	0,350	12,35	0,313	61	φ 400	0,95	0,003	132
98-99	1,555	1,170	15,17	0,336	198	φ 500	1,20	0,003	200


160

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614130		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:40:54	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614130			

TRAMO	Al (ha.)	Ap (ha.)	Tc (min.)	Ce	Q pluv. (lts/seg)	Diametro mm.	Velocidad (m/s.)	pendiente	Longitud (m.)
99-100	2,889	1,926	18,33	0,362	312	φ 600	1,35	0,003	170
100-101	4,419	2,946	20,71	0,380	164	φ 800	1,53	0,003	160
101-102	5,710	3,807	22,56	0,393	568	φ 800	1,54	0,005	160
102-103	7,079	4,719	24,41	0,406	716	φ 800	1,59	0,005	130
103-D	7,079	4,719	25,93	0,416	716	φ 800	1,64	0,003	35
ESTACION DE BOMBEO 2, Frente a la EDAR = 7.198 l/s									

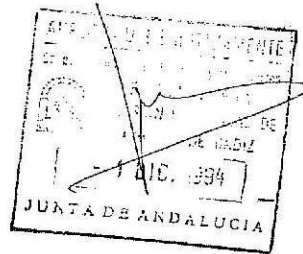


161

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614130		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:40:54	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614130			


ANEXO No 2

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL MEDIO FISICO Y CATALOGO DE ESPACIOS Y BIENES PROTEGIDOS DE LA PROVINCIA DE CADIZ.



162

1

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614130		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:40:54	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614130			

A N E X O N º 2

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL MEDIO FISICO Y CATALOGO DE ESPACIOS Y BIENES PROTEGIDOS DE LA PROVINCIA DE CADIZ.

INDICE

- 1.-ANTECEDENTES.-
- 2.-PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL MEDIO FISICO.-
- 3.-CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.-
- 4.- CORRALES DE CHIPIONA Y LA BALLENA.-
- 5.- DUNAS DE ROTA.-
- 6.-TRATAMIENTO DE ESTAS AREAS POR LA REVISION DEL PLAN.-

1.-ANTECEDENTES.-

Por su interés para la Revisión del Plan General de Rota recogemos en el presente Anexo los aspectos mas importantes del vigente Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Cádiz que afectan al municipio de Rota.


El presente Plan Especial cuenta con aprobación definitiva por Resolución de 7 de julio de 1.986 publicada en el B.O.J.A. no 75 de 1 de Agosto de 1.986.

Este Plan Especial debe de servir como "orientación al planeamiento local futuro" tal como textualmente se responece en el propio Plan.



2.-PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL MEDIO FISICO

Rota se incluye en el Area de Diagnóstico de la Bahía de Cádiz y Marco de Jerez-Sanlúcar para el estudio de la problemática socio-territorial de la Provincia.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614130		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:40:54	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614130			

Respecto a la eficacia del Plan Especial respecto a la presente Revisión del Plan General de Rota, hay que señalar que aquel es vinculante respecto al Plan General, el cual deberá respetar las limitaciones de usos impuestas por el Plan Especial en aplicación del artículo 76.3 del Reglamento de Planeamiento. Por otra parte, es claro que la Normativa de Protección del Plan Especial constituye un elemento primordial a tener en cuenta en la ordenación integral del territorio que el Plan General Municipal supone.


Con relación a los objetivos genéricos de Protección del Plan Especial, a saber:

- \* Protección de Recursos Hidrológicos.
- \* Protección de la Vegetación.
- \* Protección de la Fauna.
- \* Protección del Suelo.
- \* Protección del Paisaje.
- \* Protección de Yacimientos de Interés Científico.
- \* Protección de la Vías Fecuarías.
- \* Protección Atmosférica.
- \* Regulación de Obras de Infraestructuras.
- \* Regulación de Actividades Extractivas.
- \* Actividades relacionadas con la explotación de los recursos vivos.
- \* Regulación de Actividades Industriales.
- \* Actividades Turísticas y Recreativas.

hay que señalar que son comunes con los objetivos de la presente Revisión del Plan General, y en consecuencia han sido abordados la protección de los anteriores recursos naturales para el caso concreto del termino municipal.

La presente Revisión del Plan General de Rota respeta las limitaciones de uso impuestas por el Plan Especial, así como procede a adecuar su normativa y disposiciones a las contenidas en el citado Plan Especial de Protección.

Por otra parte la Revisión del Plan General ha considerado el contenido del ANEXO II. DETERMINACIONES YA INCLUIR EN EL PLANEAMIENTO URBANISTICO de las Normas de Protección del Plan Especial, que recoge la documentación gráfica a incluir en aquel en el sentido de delimitar las zonas sujetas a especial protección en virtud de normas de carácter sectorial.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614127		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:40:54	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614127			

3.-CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.-

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de la provincia constituye un documento complementario del Plan Especial, el cual incluye ordenadamente los principales ecosistemas del territorio agrupados en tres tipologías básicas que se desagregan en varios grupos a los que se aplica un distinto grado de protección (Integral o Compatible) de acuerdo con el esquema siguiente:

I.- PROTECCION INTEGRAL

- \* I.A Parajes Naturales excepcionales.
- \* I.B Zonas Húmedas bien conservadas.

II.- PROTECCION COMPATIBLE

- \* II.A Parajes sobresalientes
- \* II.B Complejos Litorales de Interés Ambiental.
- \* II.C Complejos Serranos de Interés Ambiental.
- \* II.D Espacios Forestales de Interés Recreativo.
- \* II.E Zonas Húmedas transformadas.
- \* II.F Marismas transformadas.
- \* II.G Paisajes Agrícolas singulares.

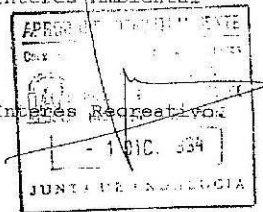
Por lo que respecta al municipio de Rota existen dos elementos incluidos en el Catálogo que afectan a territorio del término municipal, ambos dentro de la Protección Compatible y que siguiendo la nomenclatura del Plan Especial son:


CORRALES DE CHIPIONA Y LA BALLENA - IA-2

- I. Protección Compatible
- II B. Complejos Litorales de Interés Ambiental

DUNAS DE ROTA - FR - 4

- I. Protección Compatible
- II D. Espacios Forestales de Interés Recreativo



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614127		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:40:54	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614127			

4.- CORRALES DE CHIPIONA Y LA BALLENA.-

4.1.-CARACTERISTICAS FISICO-TERRITORIALES.-

MUNICIPIOS AFECTADOS: Rota y Chipiona

SUPERFICIE APROXIMADA: 32 Has.

INFORMACION FISICO-BIOLÓGICA: Franja litoral formada por tramos de acantilados vivos y tramos de playa a los que se encuentran asociados pequeños frentes de dunas. Destacan las plataformas de abrasión de roca ostionera. La vegetación dominante aparece ligada al ambiente y suelo litorales, predominando el barrón y la retama. Entre la fauna es de especial relevancia la presencia del camaleón. En la franja de playa aparecen limícolas y láridos como ostreiros, chorlítejos, correlimos, gaviotas, argenteas, fumareles, etc.

USOS Y APROVECHAMIENTOS: Turístico de carácter local en verano. Ostricultura y marisqueo litoral. Parques de cultivos marinos.

4.2.- JUSTIFICACION DE LA PROTECCION.-

VALORACION CUALITATIVA: Este complejo con su vegetación y fauna asociada, se encuentra en un aceptable estado de conservación que le da un valor paisajístico y ambiental. Ya escaso en el litoral noroccidental gaditano.

PROBLEMATICA: Presión humana.


4.3.- ORDENACION.-

NORMAS DE PROTECCION: Además de las Normas Generales del Título II del Plan Especial, a este espacio le son de ampliación particularmente las relativas a Complejos Litorales de Interés Ambiental (Norma 40).

PROGRAMA DE ACTUACION: No existen actuaciones específicas programadas en este espacio.

AFECCIONES TERRITORIALES: Este espacio está clasificado por los Planes Generales Municipales afectados como Suelo No Urbanizable de Protección Especial. Ley de Costas y su Reglamento.

RECOMENDACIONES DE GESTION: Vigilancia del mantenimiento de las características naturales de la zona.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614127		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:40:54	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614127			

5.- DUNAS DE ROTA.-

5.1.-CARACTERISTICAS FISICO-TERRITORIALES.-

MUNICIPIOS AFECTADOS: Rota.

SUPERFICIE APROXIMADA: 28 Has.

INFORMACION FISICO BIOLÓGICA: Sistema de acantilados y dunas litorales asentado sobre materiales terciarios. La vegetación se compone principalmente de pino pionero y retama. Faunísticamente se trata de una de las zonas más importantes de la provincia en densidad y abundancia del camaleón común. El paisaje está fundamentalmente configurado por un espeso bosque de pinares de baja altura y relieve ondulado que contrasta con la ruptura brusca al llegar a la playa.

USOS Y APROVECHAMIENTOS: Recreativo y Turístico. Recogida de frutos (pinones).

5.2.- JUSTIFICACION DE LA PROTECCION.-

VALORACION CUALITATIVA: Características paisajísticas típicas del litoral gaditano: pinar sobre dunas, franja litoral de playa y acantilados. Interés ambiental y ecológico, destacando la presencia del camaleón, especie protegida y en peligro de extinción.

PROBLEMATICA: Presión humana y urbanística en aumento que perjudican este espacio, provocando un progresivo deterioro de su calidad ambiental.

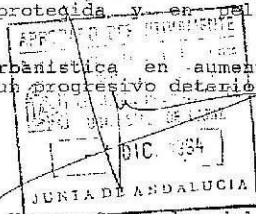
5.3.-ORDENACION.-


NORMAS DE PROTECCION: Además de las Normas Generales del Título II del Plan Especial, a este espacio le son de aplicación particularmente las relativas a Espacios Forestales de Interés Recreativo (Norma 39).

PROGRAMA DE ACTUACION: Proyecto de Adecuaciones recreativas en las Dunas de Rota.

APECCIONES TERRITORIALES: Este espacio está clasificado por el PGOU de Rota como Suelo No Urbanizable de Protección Especial. Ley de Costas y su Reglamento.

RECOMENDACIONES DE GESTION: Control de la presión antrópica. Desarrollo controlado de la actividad turística.



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614127		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:40:54	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614127			



6.-TRATAMIENTO DE ESTAS AREAS POR LA REVISION DEL PLAN.-

La Revisión del Plan General de Rota, considera y respeta las previsiones que el Plan Especial del Medio Físico efectúa, y que atañen directamente al término municipal de Rota.

Concretamente hay que considerar los dos bienes incluidos en el "Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos" que anteriormente hemos recogido.


La Revisión del Plan , actúa a dos niveles de determinaciones técnicas:

1.- Incluye los dos bienes, LOS CORRALES DE ROTA Y CHIPIONA, y LAS DUNAS DE ROTA, en el CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS.

2.- Califica los ámbitos territoriales de los dos bienes protegidos como SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTECIDO , creándose pues esta calificación expresamente para proteger y preservar estos suelos.


Igualmente hay que señalar, por lo que respecta a LOS CORRALES DE ROTA Y CHIPIONA LA-2 , que la franja de terreno que constituye este suelo, en el tramo del término municipal de Rota, abarca suelo incluido en la "Urbanización de la Ballena" , clasificado de Suelo Urbano; suelo incluido el sector de Suelo Urbanizable No Programado de "Aguadulce" y el resto es Suelo No Urbanizable . Por otra parte, los suelos que nos ocupan, están incluidos normalmente en la zona de dominio público marítimo-terrestre que constituye la ribera del mar, según el artículo 3 de la Ley 22/1.988 de 28 de julio de Costas, y por tanto sometido a lo que ordena tal Ley. La Revisión del Plan General desarrolla y considera las previsiones de la Ley de Costas para el caso de Rota; en consecuencia se cumplen satisfactoriamente las necesidades de protección del bien catalogado de los Corrales de Rota y Chipiona.

Por lo que respecta a LAS DUNAS DE ROTA, la Revisión del Plan General clasifica estos terrenos, al igual que en el caso anterior, como incluidos en la zona de dominio público marítimo-terrestre que constituye la ribera del mar según el artículo 3 de la Ley 22/1.988 de 28 de julio de Costas, y por tanto sometido a lo que ordena tal Ley.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614124		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:40:54	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614124			

En resumen la Revisión del Plan General desarrolla y considera las previsiones de la Ley de Costas para el caso de Rota; en consecuencia se cumplen satisfactoriamente las necesidades de protección del bien catalogado de Las Dunas de Rota.



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614124		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:40:54	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614124			


A N E X O    N<sup>o</sup> 3

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION DEL PUERTO DE LA BAHIA DE CADIZ



170

1

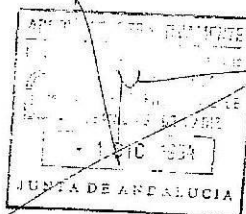
ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614124		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:40:54	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614124			

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION DEL PUERTO DE LA BAHIA DE CADIZ

INDICE

- ANTECEDENTES.-
- OBJETIVOS BASICOS DEL PLAN ESPECIAL.-
- PROPUESTAS DEL PLAN ESPECIAL.-
- TRATAMIENTO DEL AREA POR EL PLAN GENERAL.-

- ANTECEDENTES.-




El organismo autónomo "Junta de Puerto Bahía de Cadiz" ha formulado el denominado PLAN ESPECIAL DE ORDENACION DEL PUERTO DE LA BAHIA DE CADIZ el cual fue aprobado con carácter inicial por el Pleno de dicho organismo en fecha 3 de agosto de 1.990.

El ámbito del Plan Especial lo constituye el denominado Puerto de la Bahía de Cadiz que abarca las instalaciones de los Puertos de Cadiz, de Puerto de Santa María, de la Zona Franca de Cadiz, de Puerto Real y de Rota.

Ordena pues el Puerto de Rota, si bien el mismo carece de instalaciones y, dado su insuficiente calado, sólo se está usando como fondeadero de pequeños barcos pesqueros.

La motivación y justificación del Plan Especial se encuentran en los Convenios suscritos, con fecha 27 de julio de 1988, con los Ayuntamientos afectados para la ordenación del Puerto portuario. Recogemos, por su interés, el suscrito con el Ayuntamiento de Rota:

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614124		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:40:54	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614124			

"Compromisos del Ilmo. Ayuntamiento de Rota:

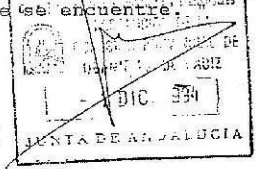
Los compromisos que en virtud del presente Convenio, asume el Ilmo. Ayuntamiento de Rota son los siguientes:

1. Iniciar el procedimiento modificadorio del Plan General de Ordenación Urbana de Rota para recoger las siguientes previsiones:

a). Calificación de los terrenos comprendidos en la zona de servicio portuario, así como de los que se ganarán al mar como consecuencia de la realización de las obras contempladas en el Plan de Inversiones 1.988-1.992 ("Recinto para rellenar en Rota") como Sistema General de Comunicaciones y definición de un esquema indicativo de usos.


b). Remisión de la ordenación detallada de toda la zona de servicio, incluidos los nuevos terrenos ganados al mar, a un Plan Especial, formulado y tramitado con arreglo a la G.M. de 29 de Marzo de 1.979. Dado el grado de elaboración del Plan Especial, la tramitación de este podrá ser simultánea con la modificación al Plan General que, desarrollado el esquema indicativo contenido en éste, viabilice la ejecución de las obras incluidas en el citado Plan de Inversiones.

Estos compromisos se contemplan sin perjuicio de que ambas partes puedan consensuar propuestas distintas a las actualmente recogidas en el Avance del Plan Especial de Ordenación del Puerto Bahía de Cádiz, incorporándose las mismas a la tramitación del citado Plan Especial en la fase en que se encuentre.



2.-OBJETIVOS BASICOS DEL PLAN ESPECIAL.-

La redacción del Plan Especial nace como consecuencia, primeramente, de la necesidad de ordenar la actividad portuaria y de la previsión del espacio para el desarrollo de la misma. En segundo lugar, la regulación de usos y actividades de todas las instalaciones portuarias.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614121		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:40:54	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614121			

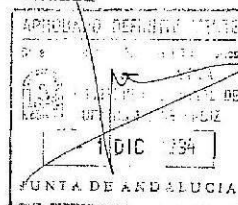
Los objetivos básicos son:

- 1.- Adaptación al modelo territorial de la Bahía de Cádiz, mediante una interadaptación entre la ordenación portuaria y la ordenación de la Bahía de Cádiz en su conjunto.
- 2.- Funcionalidad.
- 3.- Especialización de las instalaciones portuarias
- 4.- Minimización de Impactos ambientales y traumas de implantación.
- 5.- Flexibilidad para adaptarse a los cambios tecnológicos.
- 6.- Enjugar déficits equipacionales.
- 7.- Permeabilidad Puerto-Ciudad
- 8.- Aprovechamiento simbiótico Puerto-Ciudad.
- 9.- Correcta explotación y rentabilización de las inversiones.


3.- PROPUESTAS DEL PLAN ESPECIAL.-

Las propuestas del Plan Especial son de muy distinta índole. En consecuencia se procede a su integración en distintos grupo, los cuales son:

- A) Propuestas de Integración Puerto-Ciudad
- B) Propuestas de Infraestructuras
- C) Propuestas de Planeamiento
- D) Propuestas de Obras Marítimas
- E) Otras Propuestas.



Por lo que respecta al caso de Rota se efectúan las siguientes propuestas:

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614121		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:40:54	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614121			

PROPUESTA DE INTEGRACION PUERTO CIUDAD:A-21.ACONDICIONAMIENTO DE LA LINEA DE CONTACTO ENTRE LA ZONA DE SERVICIO Y CASCO URBANO.-

Actualmente , la Zona de Servicio del Puerto de Rota limita con el casco urbano mediante una via. Esta via, por el gran desnivel topográfico existente, se desarrolla con trazado a media ladera, provocando un gran terraplén hacia la zona de servicio que origina un difícil tratamiento de cornisa. Además, el estado actual de la explanada a pie de terraplén contribuye a que toda la zona se encuentre en un alto grado de degradación funcional y visual en un punto clave para el casco urbano de Rota.

Se propone una actuación de tratamiento de borde integrada en la futura creación del puerto deportivo Mundo Vela 92 y en la reordenación de los terrenos del puerto pesquero de Rota.

PROPUESTAS DE INFRAESTRUCTURAS

B-13. NUEVO ACCESO A LA ZONA DE SERVICIO.-

Se propone un nuevo acceso a la zona de servicio del puerto de Rota que posibilite el desarrollo del nuevo puerto mixto náutico-deportivo Mundo Vela 92 y el puerto pesquero.

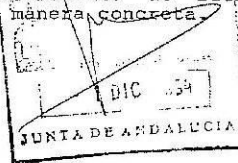
B-14. VIARIO ESTRUCTURANTE Y VIARIO SECUNDARIO.-

Para un mejor funcionamiento y como resultado de las incertidumbres que toda planificación portuaria conlleva, se han establecido dos rangos de tráfico rodado en el interior de las Zonas de Servicio.


El Viario Estructurante, como su propio nombre indica, trata de estructurar e intercomunicar las distintas Áreas de las Zonas de Servicio, vertebrando grandes espacio de la manera más flexible, intentando no hipotecar su desarrollo futuro pero, al mismo tiempo, asegurando el acceso de todos los usuarios a los puntos neurálgicos del funcionamiento del puerto.

El Viario Secundario, es el encargado de comunicar las distintas parcelas con el viario estructurante o con la línea de agua. Este viario debe ser trazado únicamente cuando las parcelas sean conocidas, de ahí que se establezca de forma indicativa y, en su momento, mediante el preceptivo Estudio de Detalle, se llegará a una definición del mismo de manera concreta.

5



174

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614121		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:40:54	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614121			

PROPUESTAS DE OBRA MARITIMA:

D-10 REALIZACION DEL DIQUE DE ABRIGO DE LEVANTE PARA LAS INSTALACIONES NAUTICO-DEPORTIVA MUNDO VELA 92:

Con relación a las distintas actividades previstas para el puerto de Rota dentro de la programación Mundo Vela 92, se prevé la creación de un puerto mixto náutico-deportivo.

Las actuales instalaciones no presentan las condiciones mínimas necesarias para desarrollar las actividades previstas.

Según la demanda de uso y superficie para la sede de Rota, la clase de barco preferente será la "470", y las posibles serán Tornado, T.D.V., Finn y Europa (femenino). El número de participantes se estima en 350 embarcaciones.

El acondicionamiento de la instalación requiere, en primer lugar, la realización de un dique de Levante, recogido por esta propuesta.

D-11 PROLONGACION DEL DIQUE DE PONIENTE:

En la actualidad se dispone de un dique de Poniente que no resuelve los embates en temporales de cierta envergadura.

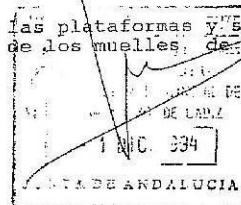
Por una parte, el almacenamiento de arena dentro de la dársena pesquera origina la necesidad de realizar continuos y costosos dragados interiores.

Se propone la prolongación del dique de Poniente, con lo que quedaría dispuesta la futura bocana del puerto.


D-12 RELLENO Y ACONDICIONAMIENTO DE LAS EXPLANADAS DE EMBARCACIONES LIGERAS Y DEPORTIVAS:

Dentro de las necesidades de suelo para absorber la demanda prevista en Mundo Vela 92, con relación a las instalaciones náutico-deportivas, se prevé el relleno y acondicionamiento de las explanadas para embarcaciones ligeras y deportivas, tanto para fondeos como para atraques.

Se propone el relleno de las plataformas y su posterior acondicionamiento y realización de los muelles de atraque y rampas necesarias.



175

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614121		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:40:54	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614121			



D-13 ACONDICIONAMIENTO Y RELLENOS PARCIALES EN LA DARSENA PESQUERA.

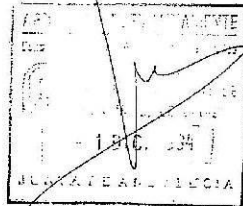
Hasta la actualidad, la reconversión de la flota pesquera en sentido de potenciar la capacidad individual de las unidades e incrementar la comercialización de su producto, no ha sido apenas puesta en practica en Rota. La escasez de calados, las dificultades de fondeo y atraque, la inexistencia de zona e instalaciones de carenado y reparaciones y, sobre todo, la inseguridad de protección frente al oleaje, son elementos limitativos de la actividad.


La ordenación de la actividad pesquera requerirá una mejora de las condiciones de abrigo, atraque y operación. El número de puestos de atraque a flote se incrementará en mas de un 80 % del actual y se organizará una zona de varada en seco de embarcaciones de pequeño porte. La mejora de abrigo, acceso y calados posibilitará la utilización del puerto por pesqueros de mayor porte y productividad. Por los mismos motivos, se eliminarán las peligrosas maniobras derivadas de tener que asegurar las embarcaciones o buscar refugio en la Base Naval de Rota durante los grandes temporales.

En definitiva, se propone el relleno parcial y acondicionamiento general de la dársena pesquera para poder obtener los resultados previstos.

D-14 RELLENO Y ACONDICIONAMIENTO DE LA PENISULA CENTRAL:

Como resumen final de las propuestas previstas para el acondicionamiento del Puerto de Rota, se prevé la realización de una pequeña península central con objetivo de ubicar en ella todos los servicios generales de la instalación portuaria, con accesibilidad visual a todas y cada una de las partes del puerto.

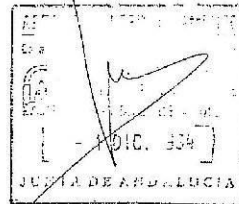


ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614118		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:40:54	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614118			

4.-TRATAMIENTO DEL AREA POR EL PLAN GENERAL.-


Siguiendo lo comprometido por el Ilmo. Ayuntamiento de Rota, y a la vista del Plan Especial de Ordenación del Puerto de la Bahía de Cadiz, actualmente en tramitación, la Revisión del Plan General mantiene y hace suya la propuesta de ordenación integral del Puerto de Rota que prevé el Plan Especial, toda vez que constituía un objetivo claro de la Revisión del Plan la creación de un Puerto Pesquero-Deportivo, para lo que se clasifica los terrenos en cuestión como Sistema General de Infraestructura Portuaria.

La Revisión del Plan General acepta e incluye dentro de ella la propuesta de ordenación que el citado Plan Especial efectúa para el caso de Rota, abarcando todas y cada una de las propuestas descritas en el presente Anexo y que se refieren a propuestas de Integración Puerto-Ciudad, de Infraestructura y de Obra Marítima.



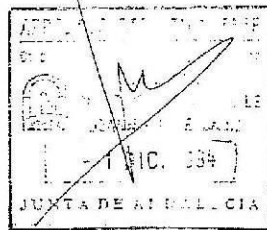
B

177

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614118		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:40:54	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614118			


A N E X O No 4

ESTUDIO DE VIABILIDAD DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE  
NO PROGRAMADO (SUNP-TB) DE TORREBREVA



178

1

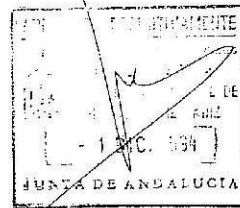
ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614118		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:40:54	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614118			


A N E X O Na 4

ESTUDIO DE VIABILIDAD DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE  
NO PROGRAMADO (SUNP-TB) DE TORREBREVA

INDICE:

- 1.- ANTECEDENTES
- 2.- CONSIDERACIONES
- 3.- JUSTIFICACIONES DOCUMENTALES
- 4.- JUSTIFICACION DEL PROCEDIMIENTO
- 5.- ANEXOS DOCUMENTALES



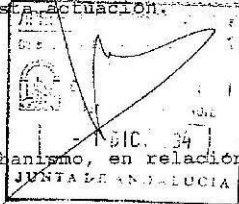
ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614118		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:40:54	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614118			

1.- ANTECEDENTES

Dado el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Cádiz de fecha 25 de septiembre de 1.992, se ha procedido a elaborar para mayor información y cumplimentación del acuerdo citado, las consideraciones y justificaciones referentes al Suelo Urbanizable No Programado Torrebreva (SUNP-TB), así como la fundamentación en el conjunto de estudios preliminares, informes y análisis que justifican plenamente esta actuación.

2.- CONSIDERACIONES

La Comisión Provincial de Urbanismo, en relación con el SUNP-TB informa lo siguiente:




" En el Suelo Urbanizable No Programado ( es la nueva oferta de suelo de Torrebreva apoyado en la carretera de Chipiona, frente a la Ballena), se constituye como una oferta de suelo de Parque Integral Tecnológico, con una edificabilidad repartida por igual a uso residencial e industrial, suelo que se crea a expensas de la supuesta demanda del mismo por parte de la UUII de la Ballena. Estas expectativas solo se apoyan en la suposición de esta demanda, sin más estudio de viabilidad de las mismas por parte del documento de Revisión. No existen otras condiciones para el desarrollo de la zona en la finca de regulación".

Aparece también en el cuadro de parámetros correspondientes al Suelo Urbanizable No Programado de lo siguiente

	2. Mixto	Sup (has.)	Intens.(viv/ha.)	Viviendas
SUNP-TB		323	20	666.000 M2.
TORREBREVA				

Posteriormente en el punto "4.4.5 En cuanto a la Clasificación del Suelo", se dice:

"5. Dada la oferta tan específica (Parque Tecnológico) que supone el SUNP-TB Torrebreva, debía de condicionarse la puesta en desarrollo de estos suelos por la Revisión y regularse las condiciones de los usos industrial tecnológico, en la Normativa (que no se hace) y la compatibilización con el uso residencial. Deben reflejarse al menos, una estructuración de las cesiones y equipamientos con carácter de Sistemas Generales.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614115		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:40:54	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614115			

Por todo ello el Ilmo. Ayuntamiento de Rota, al entender que la UUII de la Ballena, como el sector SUNP-TB Torrebrea van a constituir en conjunto y en un futuro próximo, el baricentro Turístico-Residencial-Industrial Tecnológico de este Término Municipal, tal y como se expresaba en la memoria justificativa del Plan Parcial, Desarrollo del Sector Unico del PAU de la UUII La Ballena, sic, "Es indudable que las posibilidades de implantar con éxito, este, uso específico de turismo de nivel medio-alto con dimensión suficiente para soportar infraestructuras especiales que incrementen su calidad", se van a dar en escasos lugares, ya que hay un conjunto de factores que imposibilitan su ubicación en cualquier área"; y en los objetivos del Plan Parcial se establecía "La acción de focos de actuación turística, como este de la Ballena, que nos ocupa, va a llevar consigo un proceso de gestión previo, simultaneado con una preparación económica de los actores de dicho proceso. Únicamente mediante las inversiones adecuadas en los lugares estratégicos se podrá hacer frente a su demanda selectiva".


Por todo ello, esta Administración local entiende, y para ello se apoya en los análisis de todo tipo y estudios de viabilidad que justifican plenamente la actuación, y que como documentos anexos complementan a la Revisión del Plan General, que solamente podrá ser viable la actuación turístico-residencial emprendida en La Ballena si se completa con una área industrial tecnológica de alta calidad.

Independientemente de dicha justificación, que más adelante ampliamos, hay que puntualizar que esta Administración local, así como las restantes entidades promotoras de esta actuación, entienden, que la figura elegida en la Revisión del PGOU para la misma, es decir, como Suelo Urbanizable No Programado, garantiza a todos, no solamente la perfecta inserción urbanística, sino la necesidad de justificar plenamente la necesidad de esta operación, en su momento, el correspondiente Programa.

Efectivamente, los PAU constituyen instrumentos de planeamiento en un nivel jerárquico subordinado al Plan General, de tal manera que las determinaciones de este documento necesitan del documento que se articula por la vía del PAU. Y ese es precisamente su justificación y su perfecta garantía.

Es decir, tanto la Administración Local, como la Autonómica, expresada a través de la Comisión Provincial de Urbanismo, mediante la calificación de Suelo Urbanizable No Programado, mantienen una presencia pública constante y eficaz a través de los diversos mecanismos de tutela (art.º 227 del Reglamento de Gestión Urbanística).

Es por ello el que en la Revisión del PGOU, se ha calificado a este suelo como "No Programado", después de realizar y solicitar todas aquellas justificaciones, análisis y estudios adjuntos.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614115		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:40:54	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614115			

Además de estas garantías, dentro de las fórmulas mixtas de participación pública y privada en el planeamiento y gestión, ha sido precisamente la Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo -SEPE-, la que ha evaluado dichos informes y ha decidido que las condiciones para una posible ubicación se dan plenamente en este sector SUNP-TB, como una consecuencia directa de la ejecución y puesta en marcha de la UUII La Ballena, y ello se concreta en el interés de la propia Administración para una participación pública, de acuerdo siempre con la Administración Local y aquellos organismos autonómicos directamente implicados en estos desarrollos (EPSA, IFA, etc.).

Efectivamente, si analizamos la descripción justificativa que acompaña a la presentación de este denominado "Parque Integral", podremos entender cuál es la filosofía que soporta esta propuesta.

#### "1. DESCRIPCIÓN


El sector urbanístico que se presenta abarca el área destinada a actividades secundarias y terciarias avanzadas que complementa una actuación de corte turístico clásico.

Sus características corresponden a las que actualmente definen los denominados Parques Tecnológicos, en los cuales, inmersos en un entorno de alta calidad medioambiental, se desarrollan actividades generadoras de productos tecnológicos o de selección industrial de alto valor añadido.

La creación del Parque Integral y de las restantes actuaciones urbanísticas en ejecución, o a desarrollar en los términos de Chipiona y Rota constituyen, en su conjunto, una trama susceptible de otorgar un enfoque territorial que afectan al conjunto de poblaciones del entorno de la Bahía de Cádiz, como Área Homogénea que se extiende hasta la ribera Este del Guadalquivir.

La importante participación pública comprometida pretende dotar al proyecto de eficacia dinamizadora para el desarrollo económico y el progreso social de una zona deprimida y en situación de estancamiento, brindando nuevos espacios para el establecimiento de modernas empresas cuya instalación podrá contribuir a paliar las consecuencias del cese de actividades sectoriales necesitadas de sustitución o reconversión.

El aprovechamiento de las sinergias resultantes de la asociación calidad de vida y entorno como factor determinante para la ubicación de nuevas actividades al nivel tecnológico y competitivo que los tiempos requieren, puede constituir la oportunidad para un salto cualitativo que ahorre estadios intermedios en el desarrollo industrial del Suroeste de España."

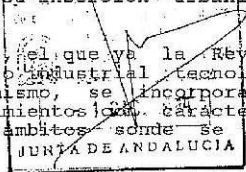
ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614115		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:40:54	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614115			

Por otra parte, es obvio que el desarrollo por parte de la Junta de Andalucía a través de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA) de la actuación de La Ballena, no solamente ha puesto en valor los terrenos colindantes, sino que dentro de una coherencia urbanística se deberán completar los servicios, infraestructuras y equipamientos de una parte, y de otra la oferta de suelo calificado específico para la implantación de un tipo de industria compatible, no contaminante, de alta calidad y fundamentada en centros dedicados a la investigación y desarrollo, con la especialización agrícola de manera prioritaria.

Efectivamente, es obvio que la implantación de la UUII La Ballena, pone en marcha unos mecanismos de oferta de suelo calificado y de alta calidad, base y fundamento de la operación inmobiliaria, generando inmediatamente la inversión de la industria turística de una parte y la promoción residencial de otra, sin embargo, dentro del amplio marco de oferta de suelo con un importante abanico de posibilidades, la creación del Parque Integral de La Ballena mejora sustancialmente las posibilidades reales de esta oferta, creando por primera vez en Andalucía un espectro prácticamente total o integral, como su propio nombre lo define, y logrando de esta manera evitar una oferta incompleta y su problemática de estacionalidad, buscando un mayor carácter residencial con todas las ventajas que ello supone.


Por ello, es por lo que la Revisión del PGOU entiende, que al tratarse de un suelo calificado como SUNP-TB las condiciones para la puesta en desarrollo de estos suelos por la Revisión, se dan suficientemente en el propio marco del ordenamiento jurídico, es decir, la Administración Local en su momento establecerá la colaboración con la Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento Público de Suelo para la promoción y ejecución del correspondiente PAU, pero será de nuevo lógicamente, la Comisión Provincial de Urbanismo, la que deberá aprobar definitivamente el Programa de Actuación Urbanística, y para ello, en procedimiento, deberán estar perfectamente justificadas, tanto su viabilidad, como su inserción urbanística en el término municipal.

Si parece lógico y procedente, que la Revisión del PGOU, regule las condiciones del uso industrial tecnológico en la correspondiente normativa. Asimismo, se incorporará una estructuración de las cesiones y equipamientos con carácter de Sistemas Generales, indicándose los ámbitos donde se puede delimitar.



Todo ello en razón de las justificaciones exigibles a la Revisión del PGOU para al incorporación de este SUNP-TB, y será en el propio PAU donde se resuelvan las múltiples cuestiones que la Ley deja a la determinaciones del mismo, a saber:

- a). Considerar cuando la zona o zonas incluidas llegarán a constituir una unidad urbanística integrada tras su propia ejecución.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614115		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:40:54	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614115			



b). Plantear y resolver los problemas urbanísticos que de deriven de la proyección de la unidad y su funcionamiento orgánico.

c). Resolver en adecuada correspondencia con la estructura del Plan General, la dotación de servicios y equipamientos.

d). Establecer las necesidades o demandas propias de la población o actividades a ubicarse y dotarla de los servicios y equipamientos necesarios para su perfecta integración.

e). Resolver la inserción de las infraestructuras necesarias para la unidad con las generales del municipio.

### 3.- JUSTIFICACIONES DOCUMENTALES

En este marco jurídico, la propia Revisión del PGOU y las justificaciones y análisis aportados, que en profundidad han analizado la posible viabilidad de la actuación y que en síntesis son:


1.- ESTUDIO SOBRE LA VIABILIDAD DE UN PARQUE TECNOLÓGICO ANDALUZ EN EL AREA DE DESARROLLO TURISTICO ROTA-CHIPIONA elaborado en enero de 1.987 por la sociedad inglesa General Technology Systems Limited.

2.- APENDICES DEL INFORME SOBRE EL PARQUE TECNOLÓGICO ANDALUZ, también elaborado por la misma compañía.

Estos estudios realizados en profundidad demostraban que el Parque de La Ballena es viable potencialmente y que beneficiaría al Proyecto Turístico, proporcionando residentes adicionales, visitantes, salarios, oportunidades de trabajo y atracciones para el tiempo libre. También se recomendaba realizar un estudio complementario con unos objetivos de definición más pormenorizados.

Por ello, la propiedad de los terrenos de acuerdo con el Ayuntamiento de Rota, encargó a una de las principales compañías a nivel mundial un ESTUDIO DE VIABILIDAD DEL PARQUE INTEGRAL. Este estudio se realizó en dos fases, por Plant Location International.

FASE I .- FEASIBILITY STUDY OF A TECHNOLOGY PARK, que fue redactado en Abril de 1.989 y que completaba en profundidad un análisis referencial sobre esta actuación.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614112		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:40:54	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614112			

Por la misma empresa se realizó la FASE II.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA DEL PARQUE INTEGRAL LA BALLENA.

Este análisis demostraba definitivamente que la implantación de este Parque era viable y rotundamente beneficiosa para el municipio e incluso la Región. En las conclusiones se demostró que Torrebreva tenía una alta calificación en relación con otros parques existentes.

Todos estos estudios y análisis se realizan a fin de justificar ante la Administración Local y Autonómica la viabilidad final, y por ello, el Ayuntamiento de Rota, tomó la decisión de incorporar en la Revisión del PGOU, al Sector de Torrebreva como SUNP-TB, ya que de una parte se complementaba perfectamente con la UUII La Ballena y de otra las justificaciones aportadas eran suficientes para tal decisión, en el bien entendido de que al tratarse precisamente de Suelo Urbanizable No Programado, sería en su momento la Administración Local, la que en su ejecución fijaría las limitaciones, obligaciones y cargas establecidas en el art.º 18 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 26 de junio de 1.992.

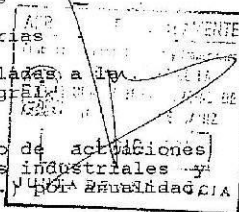
Es por ello por lo que tanto las justificaciones, como las garantías se encuentran suficientes para tan clasificación. Después se explicitarán las motivaciones de otra índole que hacen aconsejable dicha incorporación.


Con todos estos informes, se solicitó un INFORME PRELIMINAR a Harrison Price Company, y que fué redactado por Nicholas S. Winslow (MBA) y por el Dr. Zarem (Frontier Associats), y que resumía todos los análisis anteriores y la nueva situación para la aprobación del Programa y Plan Parcial de la UUII La Ballena.

En cuanto a la dimensión de la actuación propuesta, con una superficie total de 333 has. y un índice de edificabilidad de 0,2 m2.t./m2.s., lo que significa aproximadamente 666.000 m2.t. de edificabilidad total con el siguiente desglose:

70%	466.000 m2.t.	Industrial secundario - Terciario Avanzado
15%	100.000 m2.t.	Equipamientos comunitarios
5%	34.000 m2.t.	Áreas dotacionales sanitarias
10%	66.000 m2.t.	Viviendas (600 ud.) vinculadas a la actuación del Parque Integral

Es decir, si establecemos un calendario de actuaciones de 12 años, tendremos 40.000 m2.t. de actuaciones industriales y 5.500 m2.t. de actuaciones residenciales (50 viv. por hectárea) lo que lleva a su justa medida esta realización.



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614112		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:40:54	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614112			

Según el ANALISIS CUANTITATIVO PREVIO, realizado por la Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo (SEPES), la financiación de las obras de infraestructuras necesarias para la creación del Parque Integral asciende a un importe estimado de 15.000 millones de pesetas (valor actual) que se habrá de invertir a lo largo de un periodo máximo de 8 años, con la intensidad que requiera el nivel de demanda y ocupación del suelo.

En cuanto a las inversiones inducidas en el orden puramente inmobiliario constructivo se eleva a 57.400 millones de pesetas, en el transcurso de los 10 ó 12 años previstos para la ocupación total del Parque Integral.

En cuanto a generación de empleo, el área Norte del Parque Integral proporcionaría ocupación estable a un censo aproximado de 10.000 trabajadores, de los cuales alrededor de 1.500 serían de alta cualificación.

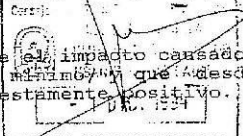
Pero hay que hacer notar que el Ayuntamiento de Rota, a pesar de todo ello, nunca habría aceptado que una calificación de suelo con la garantía jurídica y con la oportunidad social y económica, se hubiera desarrollado, sin al tiempo justificar plenamente su impacto ambiental.


Es por ello que se solicitó a la propiedad del suelo, el oportuno ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PARQUE INTEGRAL LA BALLENA que fué realizado en diciembre de 1.989. Ya se decía en la introducción de dicho estudio, que se consideraba al mismo, como una abierta voluntad de la Empresa para ajustar el proyecto a las necesidades de conservación del medio ambiente regional.

En las conclusiones de dicho trabajo se menciona el que la implantación del Parque Integral será conveniente y viable para la zona si sus objetivos básicos se centran en la reducción de las disparidades espaciales de nivel de vida, y el desarrollo de todo el potencial económico, y el logro de un equilibrio a nivel provincial.

De dicho estudio se deduce que el impacto causado por el Proyecto sobre el medio ambiente es mínimo, que desde el punto de vista socio-económico es manifiestamente positivo.

Es decir, en conclusión, el Ayuntamiento de Rota a través de la Revisión del PGOU, ha puesto todo su empeño en incorporar con absoluta garantía, este sector de Suelo Urbanizable No Programado de Torrebrea.



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614112		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:40:54	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614112			

4.- JUSTIFICACION DEL PROCEDIMIENTO

El término municipal está teniendo un crecimiento económico y demográfico superior a la media de los municipios de la provincia. Ello es debido indudablemente a factores intrínsecos, como ubicación, mejora en las comunicaciones provinciales, creación de nuevas infraestructuras, creación y diversificación de la oferta de suelo y empresarial.

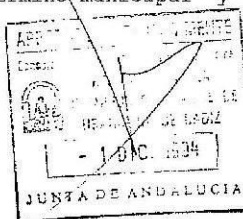
A pesar de ello, el crecimiento se ha demostrado anárquico, y las oportunidades de inversión son menores que las que podrían corresponder, si se generase una base física de suelo calificado y dotado con tecnología actual.


El Ayuntamiento de Rota, tomó en su momento la decisión de transformar radicalmente el término incorporando a la malla socioeconómica preexistente, los "nudos" de alta calificación que establecerán un orden en el crecimiento del mismo. Uno de ellos fue la UUII La Ballena, consiguiendo también la mejora de las comunicaciones de la zona, otro es el desarrollo de este SUNP-TB mediante el correspondiente Programa de Actuación Urbanística.

Sabemos ahora, mejor después de este análisis que en un futuro próximo la demanda de suelo industrial calificado y dotado va a crecer en este término; queremos por tanto que esta posible demanda tenga un soporte de suelo ordenado con infraestructuras de calidad. Es por ello, y por la experiencia que aquí existe por lo que se ha decidido, racional y metodológicamente incorporar el SUNP-TB a la Revisión del PGOU.

Hacemos también notar que la entrada en vigor del Texto Refundido de la Ley del Suelo (R.D. 26 de junio 1992) cierra el círculo de garantías legales, fiscales y de todo tipo para esta decisión.

Es por todo ello, que el Ayuntamiento de Rota, decide incorporar el Sector SUNP-TB Torrebreva en base a la presente justificación, acompañada de los estudios complementarios referenciados, todo ello por entenderse como un área decisiva para el futuro desarrollo de este término municipal y de las gentes que lo habitan




ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614112		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:40:54	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614112			

5.- ANEXOS DOCUMENTALES

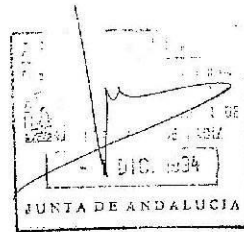
- 1.- ESTUDIO SOBRE LA VIABILIDAD DE UN PARQUE TECNOLÓGICO ANDALUZ EN EL ÁREA DE DESARROLLO TURÍSTICO ROTA-CHIPIONA
- 2.- APÉNDICES DEL INFORME SOBRE EL PARQUE TECNOLÓGICO ANDALUZ
- 3.- ESTUDIO DE VIABILIDAD DEL PARQUE INTEGRAL  
 FASE I .- FEASIBILITY STUDY OF A TECHNOLOGY PARK  
 FASE II.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA DEL PARQUE INTEGRAL LA BALLENA
- 4.- INFORME PRELIMINAR (Harrison Price Company)
- 5.- ANALISIS CUANTITATIVO PREVIO. Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo (SEPES)
- 6.- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PARQUE INTEGRAL LA BALLENA




ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614109		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:40:54	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614109			

6.- ACTUALIZACION.-

A la vista la modificación que se efectua de los parámetros e intenciones proyectuales por parte de la Revisión del Plan General, y teniendo presente los estudios de viabilidad realizados por la Empresa Pública SEPES, se adjunta a continuación una documentación a modo de anexo, cuyo valor es NO NORMATIVO, sino únicamente meramente INFORMATIVO o DEMOSTRATIVO de una posible solución urbanística, a la propuesta que la presente Revisión del Plan General hace suya, y que queda recogida, con VALOR NORMATIVO en la documentación gráfica del Plan, así como en la correspondiente Ficha de Planeamiento..



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614109		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:40:54	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614109			

DATOS A CONCRETAR EN EL P.G.U.O.

SECTOR AR6 SUNP-TB

SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO 1.443.800 M2

(Dado que los límites coinciden con caminos, verificar con la cartografía del Plan General que la superficie indicada coincide)

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD 0,2 m2t/m2

EDIFICABILIDAD TOTAL 288.092 m2

EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL TECNOLOGICO 212.100 m2  
 EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TURISTICO DE APOYO 14.100 m2  
 (MAXIMO DE VIVIENDAS 145)


CESIONES MINIMAS DE SUELO:  
 -ESPACIOS LIBRES Y ZONAS PEATONALES 192.000 m2  
 -EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (PARQUE DEPORTIVO) 66.700 m2

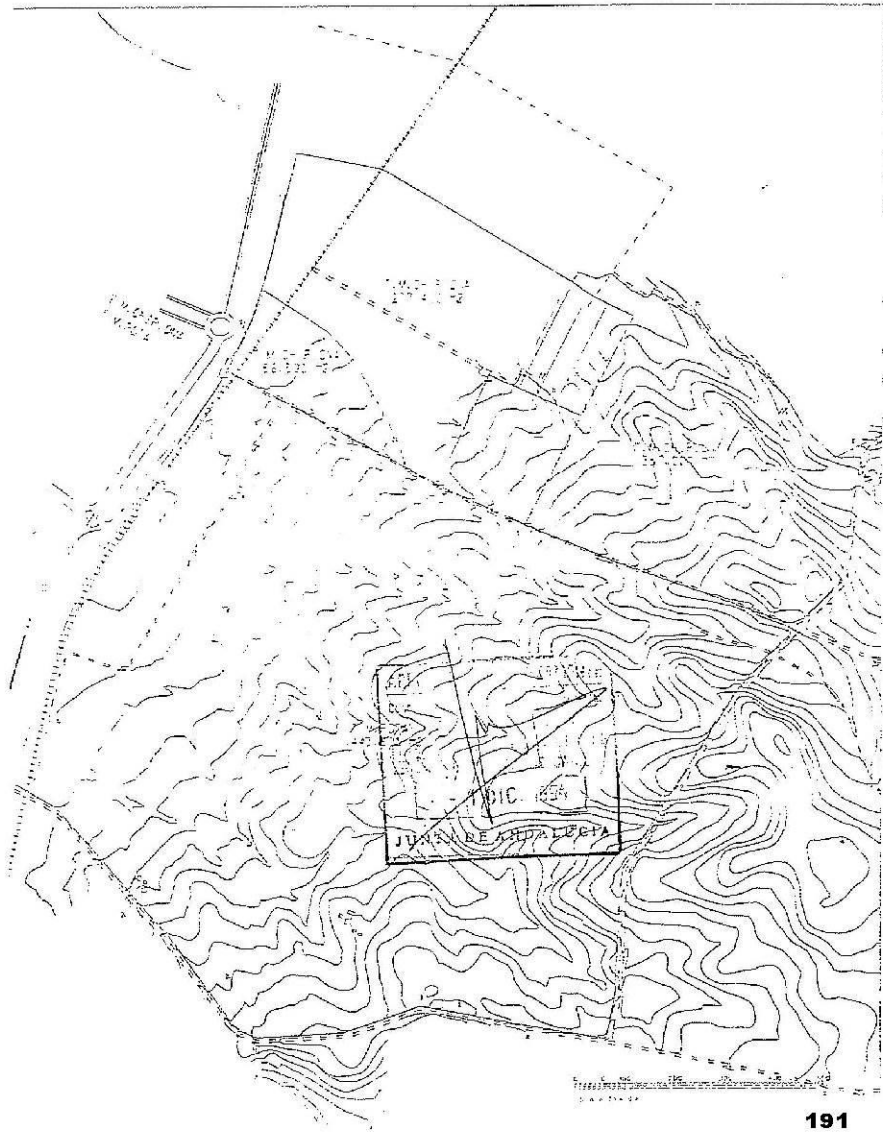
U-O Y TIPOLOGIA CARACTERISTICA:  
 -INDUSTRIAL TECNOLOGICO Y DEPORTIVO PRIVADO (GOLF)

USOS COMPATIBLES:  
 -RESIDENCIAL TURISTICO DE APOYO  
 -HOSTELERIA  
 -OCIO Y RECREATIVO

APROVECHAMIENTO TIPO:  
 A ser posible que coincida con el del Plan General para que no existan excesos o defectos de aprovechamiento.




ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614109		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:40:54	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614109			




Mapa de AYPALUYA.dwg Jan. 17, 2004 14:48:19

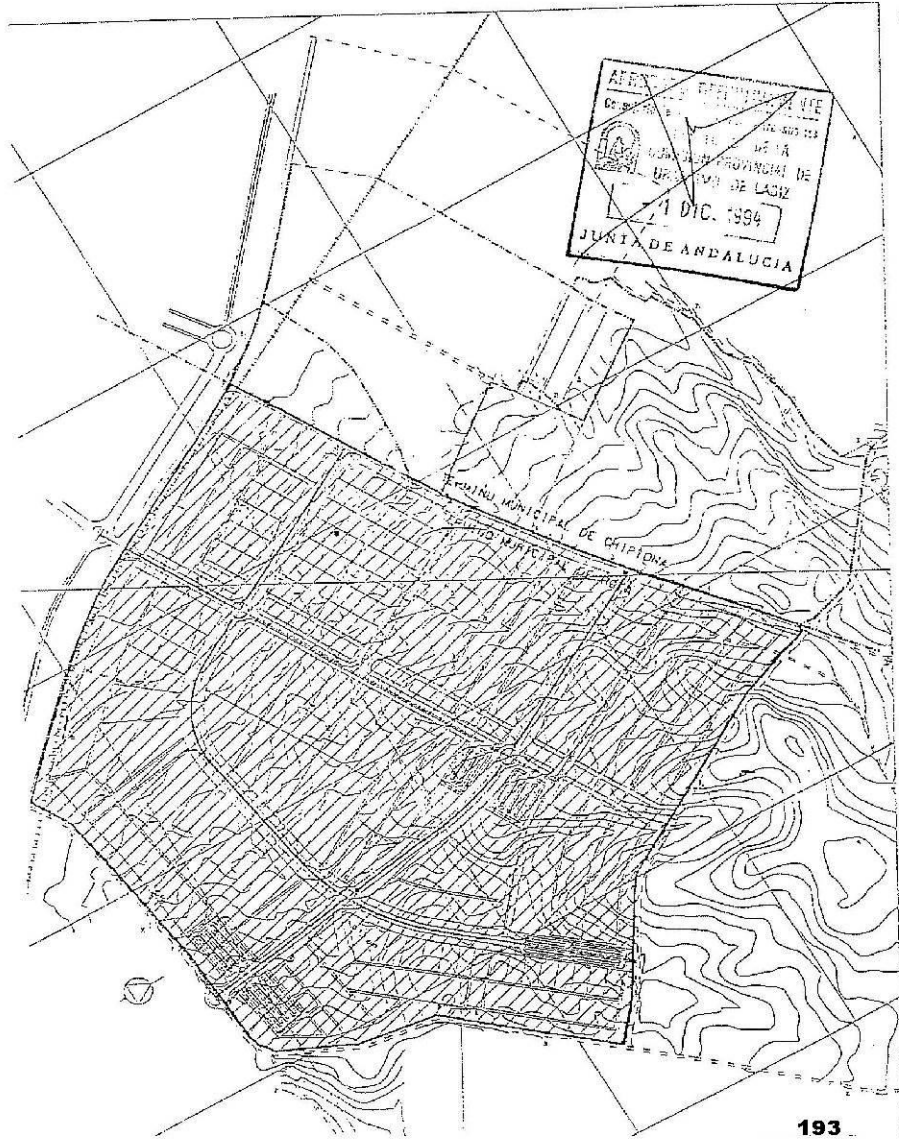
191


ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614109		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:40:54	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614109			






ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614171		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:44:29	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614171			



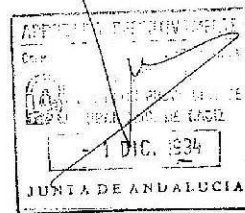
ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614171		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:44:29	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614171			

CONCEPTO	PORCENTAJE SUPERFICIE %	AREA SUPERFICIE PL	EDIF. MENZ	MTZ. EDIF.
-INDUSTRIAL	29,38%	42.1110	0,500	212,070
-TECNOLÓGICO				
-INSTALACIONES DEPORTIVAS	21,52%	68,000	0,000	10,622
-GOLF	4,62%	66,300	0,400	13,340
TOTAL				
-EQUIPAMIENTO				
-COMERCIO	4,48%	64,750	0,550	35,612
-SOCIAL	0,97%	2,800	0,550	1,540
-SERVICIOS	0,97%	2,800	0,200	980
-RESIDENCIAL TURISTICO				
-DEPARTAMENTO	1,98%	56,270	0,250	14,068
-MARIAGE INTERIOR	19,71%	280,380	0,000	0
-ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	14,88%	192,000	0,000	0
TOTAL ACTUACION		1.444.800	0,200	280,072



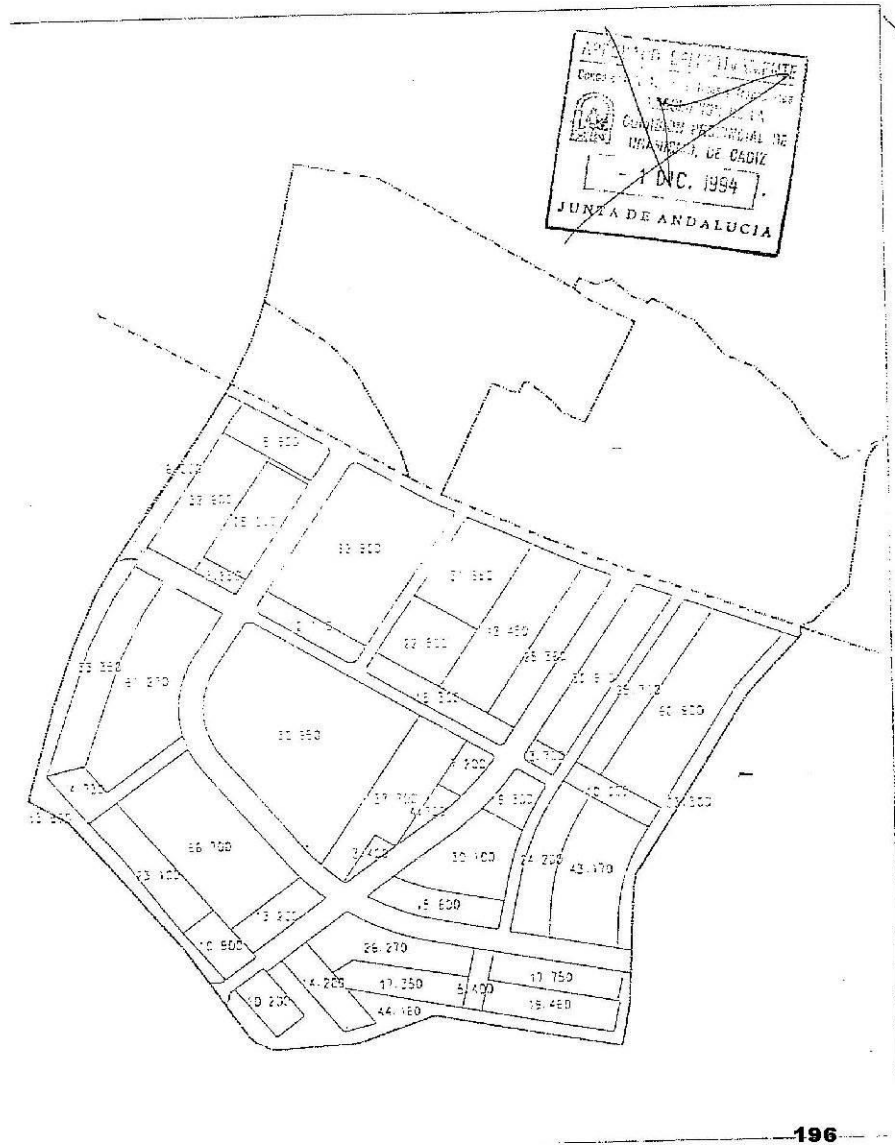
ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614171		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:44:29	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614171			

INDUSTRIAL TECNOLÓGICO	32.900 15.000 150.950 21.270 25.700 24.200 17.750 26.270 30.100	424.140	29,38%
GOLF	43.450 32.600 35.350 22.100 13.200 57.700 60.900 42.170 15.600 19.460 17.350 14.200	354.080	24,52%
PARQUE DEPORTIVO	66.700	66.700	4,62%
RESIDENCIAL TURÍSTICO DE APOYO	30.910 25.750	56.270	3,90%
VIAJES INTERIORES Y APARCAMIENTOS	VIAJES 242.050 APARC. 38.100	380.150	19,41%
E.LIBRES	1.750 16.000 3.850 12.170 15.300 3.700 10.000 23.300 44.180 33.600 4.700 3.400 14.730 5.400	192.080	13,30%
EQUIPAMIENTO	15.900 31.950 21.500	70.350	4,87%
<b>TOTAL ACTUACION</b>		<b>1.443.800</b>	<b>100,00%</b>




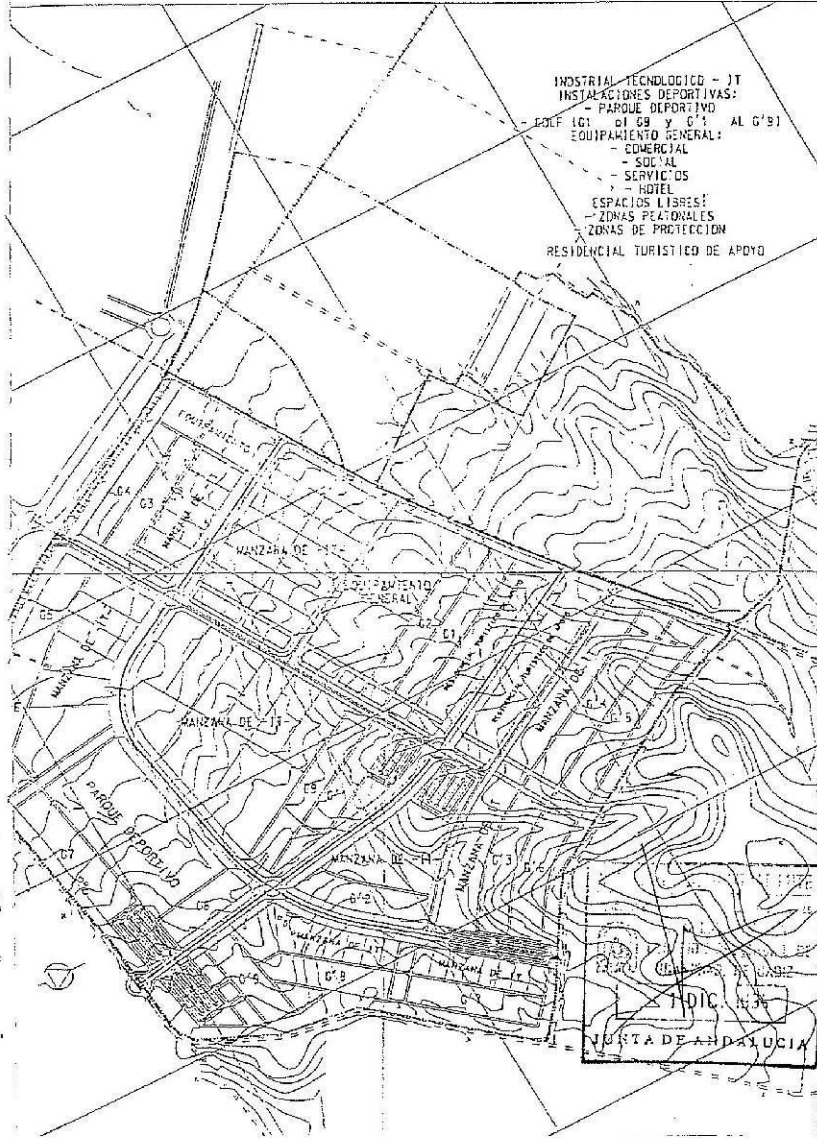
195

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614171		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:44:29	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
192.168.100.226/1240492381614171			




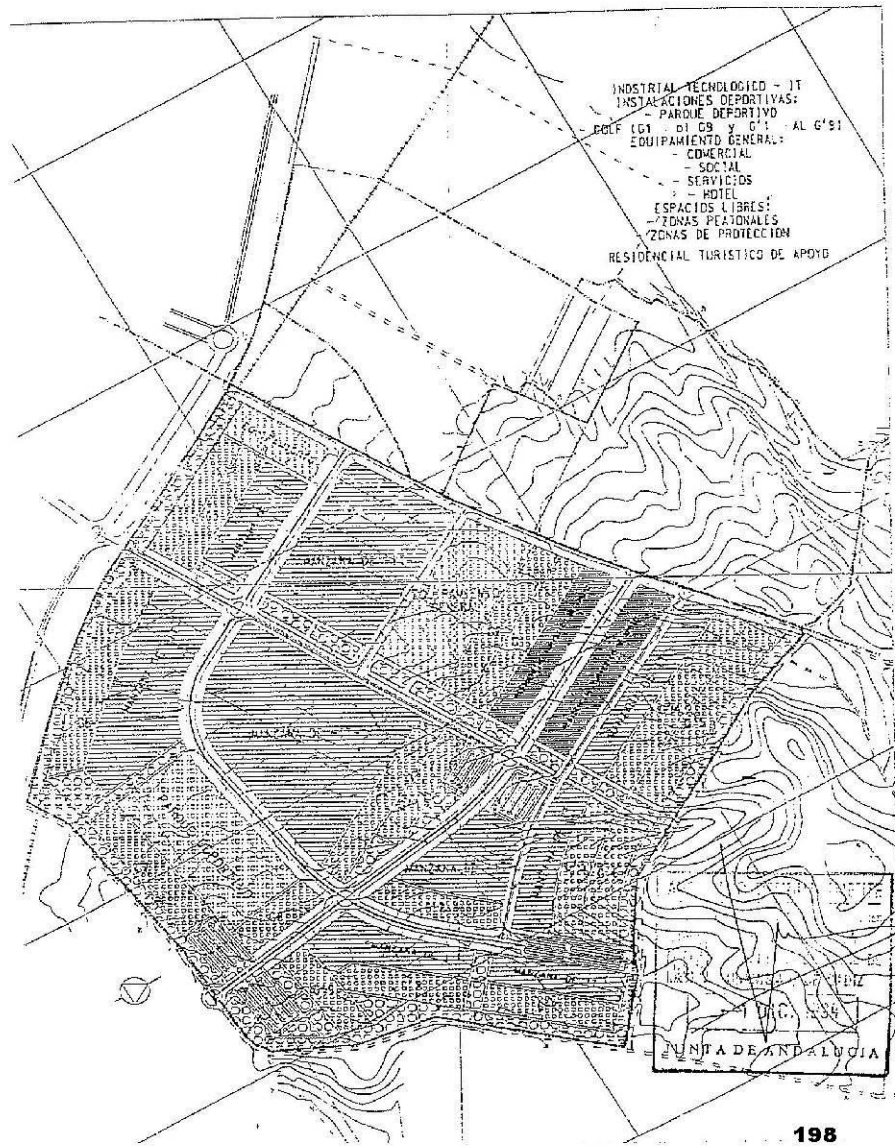
196


ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614168		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:44:29	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614168			

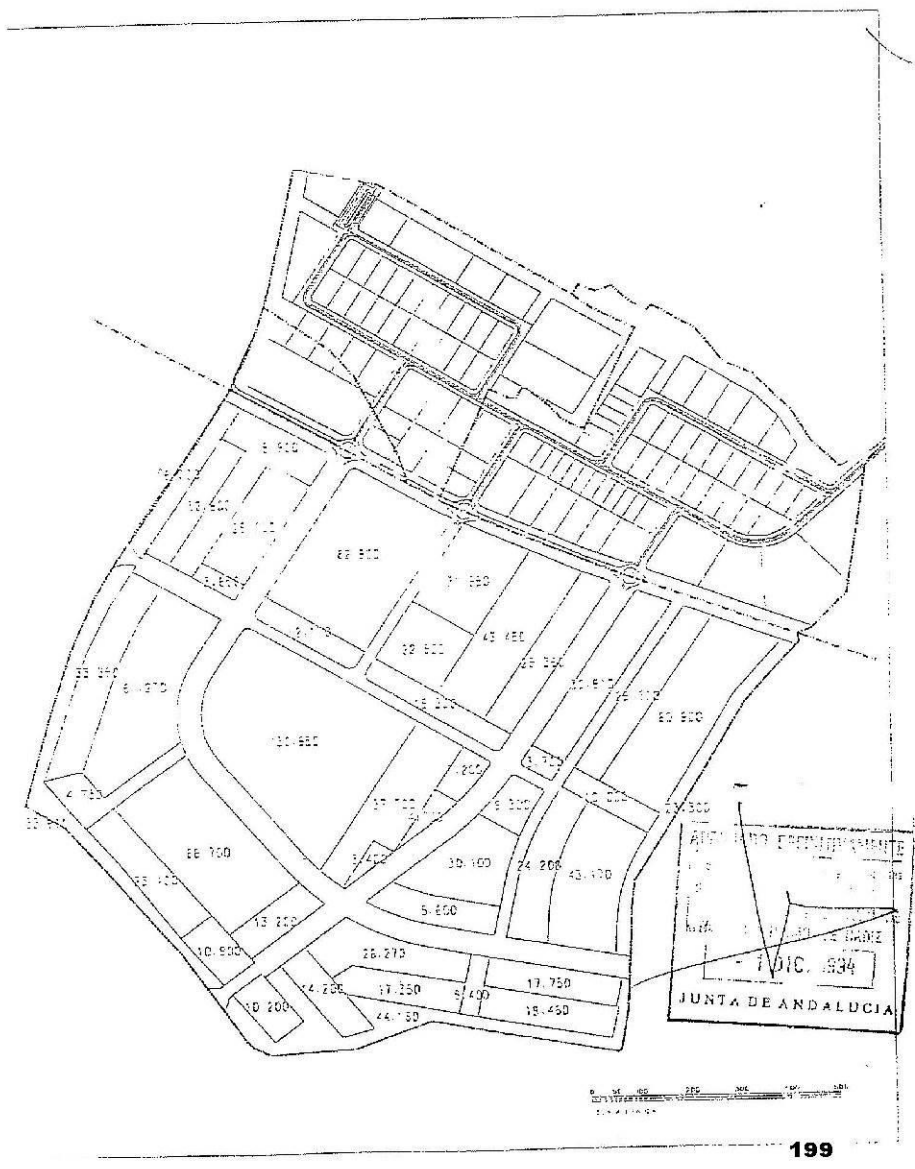



Arg. braca/entrad07n.dgn Jun. 19. 1998 15:26:23

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614168		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:44:29	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614168			



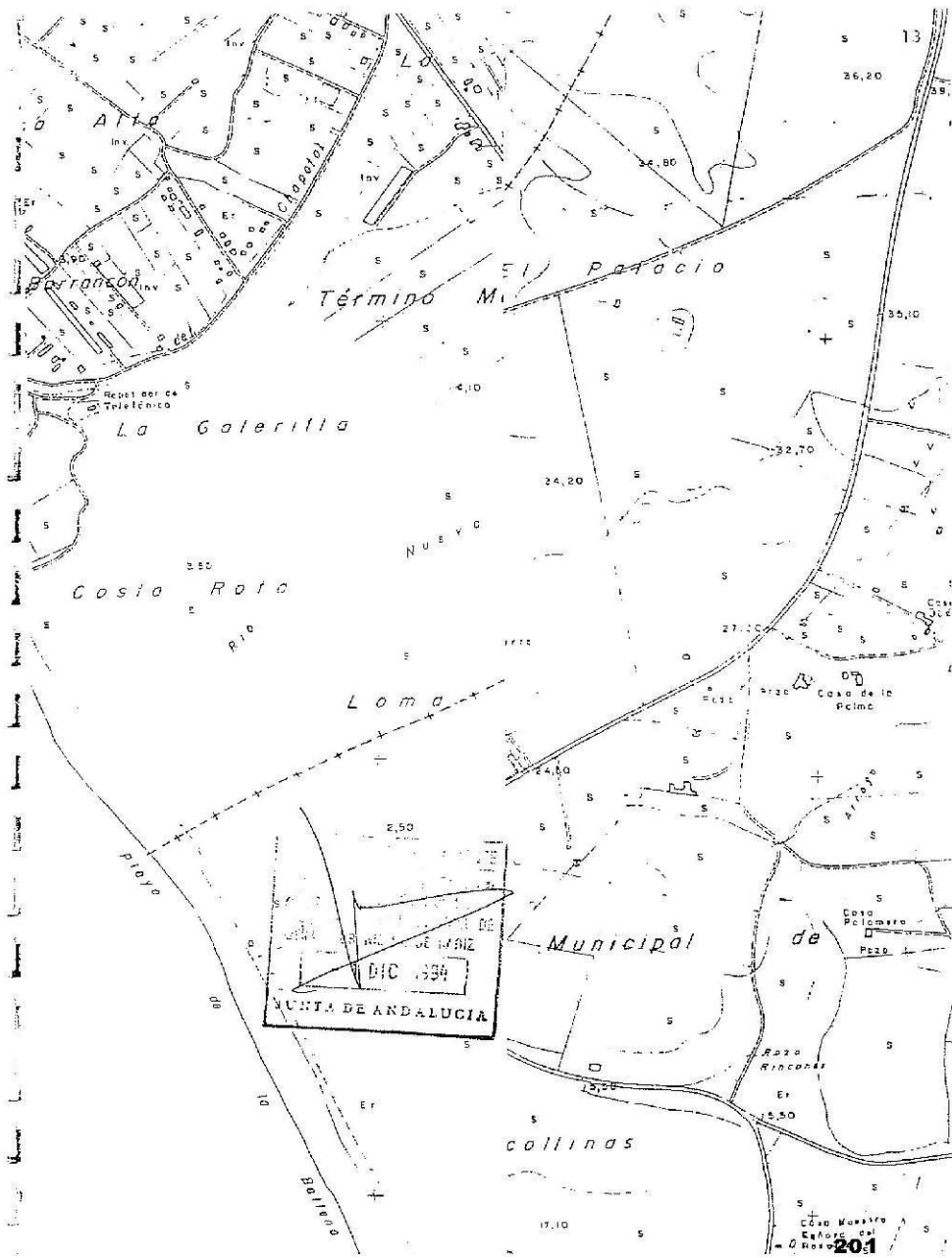
ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614168		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:44:29	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614168			




ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614168		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:44:29	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614168			



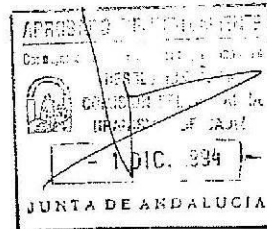




ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614165		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:44:29	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614165			


A N E X O No 5

DOCUMENTACION GRAFICA DE LA REVISION DEL PLAN GENERAL



202

1

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614165		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:44:29	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614165			

A N E X O N º 5

DOCUMENTACION GRAFICA DE LA REVISION DEL PLAN GENERAL

Los planos que se incluyen en la presente Revisión del Plan General se detallan a continuación, en lo que respecta a su numeración, contenido material y alcance

1.- CLASIFICACION DEL SUELO DEL TERMINO MUNICIPAL.-

Escala 1:10.000

Hojas 1A  
1B  
1C  
1D

Contenido:

Suelo No urbanizable

Simple  
Protección Agropecuaria  
Protección Ecológica  
Especialmente Protegido  
Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT)

Suelo Urbanizable:

Industrial Tecnológico (SUNP-TB)  
Industrial (SUNP-R-I)  
Residencial Vacacional (Crecimientos sobre la Avd. de la Diputación y SUNP-AD)

Suelo Urbanizable Transitorio:

Industrial (SUT-PP3)  
Residencial Turístico (SUT-EA)  
Residencial Permanente (SUT-PP1)

Urbano:


Industrial  
Residencial Vacacional  
Residencial Permanente

Limite del Término Municipal

2



203

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614165		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:44:29	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614165			

3.- CALIFICACION DEL SUELO Y USOS.-

Escala 1:2.000

- Hojas: 1. Núcleo Urbano  
 2. Franja Litoral (Hojas A y B)  
 3. Sector Torrebreva (Escala 1:5.000)

Contenido: Se señala la zonificación o calificación del suelo, básicamente referida al suelo Urbano. Igualmente se señala el uso global para las áreas del "Suelo Urbanizable Transitorio" (SUT), así como para aquellos ámbitos para los cuales se declara su ordenación anterior como subsistente ("OS"), a saber las zonas M-2, M-3, M-4 y M-7 en la Avd. de la Diputación, OS-1 (antigua UA-1) y OS-44 (antigua UA-44)

ZONAS EN SUELO URBANO

Edificación Tradicional II	T-2
Edificación Tradicional III	T-3
Edificación Abierta	
Edificación Ciudad Jardín	
Adosada	AD
Aislada	A
Exenta	E
Unidad de Actuación	UA-Nº
Edificación Industrial	
Ordenación Subsistente	

ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

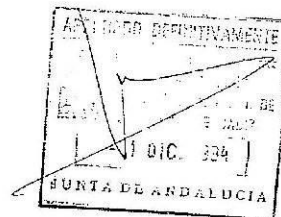
II	Baja + 1
III	Baja + 2
IV	Baja + 3


ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN

- Alineación Exterior  
 Alineación Interior

USOS

Espacios Libres	
Parques Públicos	P
Áreas Públicas	A
Área de Dominio P. Marítimo T.	M
Jardines y Áreas de Juego	J
Equipamiento Comunitario	
Educativo	E
Deportivo	D
S.I.P.S.	S
Uso Privado	*
Comunicaciones ,Infraestructura y Afecciones	
Infraestructura de la Defensa	D
Instalaciones Técnicas	T
Comunicaciones Portuarias	C
Red Viaria (setos, medianas, Protección)	
Servidumbres de Protección Marítimo T. SP-MT	



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614177		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:44:51	PÁGINA	1 / 3
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614177			

4.-CALIFICACION , USOS Y SISTEMAS DEL CENTRO URBANO.- .

Escala : 1:500

Contenido : Serie de planos de contenido técnico similar al anterior, donde se añade el Catálogo de Edificios Protegidos (A-Integral, B-Estructural, C-Elemento de Interés), así como la delimitación del Conjunto Histórico Artístico.

	A.2	A.3	A.4			
B.1	B.2	B.3	B.4	B.5		
C.1	C.2	C.3	C.4	C.5	C.6	C.7
D.1	D.2	D.3	D.4	D.5	D.6	D.7
	E.2	E.3				

5.- GESTION DEL SUELO: AREAS DE REPARTO Y UNIDADES DE EJECUCION.

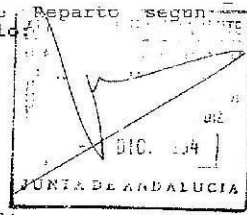
Escala y Planos:

G.1 1: 2.000  
G.2 1: 10.000

Contenido: Se señalan las Areas de Reparto según la Clasificación del Suelo.


URBANO Y URBANIZABLE TRANSITORIO

- AR.1 Tradicional 3 plantas
- AR.2 Tradicional 2 plantas
- AR.3 Abierta
- AR.4 Ciudad Jardin Adosada
- AR.5 Ciudad Jardin Aislada
- AR.6 Ciudad Jardin Exenta
- AR.7 Industrial
- AR.7.1 SUT-PP-3 (Antiguo PP.3)
- AR.8 OS-M (Suelos de la Modificación Puntual)
- AR.8.1 OS-1 (Antigua UA-1)
- AR.8.2 OS-44 (Antigua UA-44)
- AR.9 SUT-B (La Ballena)
- AR.9.1 SUT-PP-1 (Antiguo PP.1)
- AR.10 Unidades de Actuación del Molino
- AR.11 Unidades de Actuación ,Plurifamiliar
- AR.12 Unidades de Actuación , Extensión
- AR.13 Unidades Actuación, Extensión Plurifamiliar
- AR.14 Unidades de Actuación , Ciudad Jardin
- AR.15 Unidades Actuación,Extensión-Ciudad Jardin



URBANIZABLE PROGRAMADO

- AR-1-SUP (Primer Cuatrienio)
- SUP R.2 SUP R.3 SUP R.4 SUP R.5
- AR-2-SUP (Segundo Cuatrienio)
- SUP R.1 SUP R.6 SUP R.7 SUP R.8

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614177		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:44:51	PÁGINA	2 / 3
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614177			

URBANIZABLE NO PROGRAMADO  
 AR-1 SUNP R.1  
 AR-2 SUNP R.2  
 AR-3 SUNP R.3  
 AR-4 SUNP R.4  
 AR-5 SUNP R.I.1  
 AR SUNP AD (Aguadulce)  
 AR SUNP TB (Torrebrevia)

6.- ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO

Escala : 1:10.000.

Hojas : A, B, C, y d

Contenido: Se señalan básicamente los sistemas generales tales como :

Sistemas General de Comunicaciones (red ferroviaria, viaria, accesos a la playa, estacionamientos, estación de autobuses, comunicaciones portuarias y vías pecuarias)

Sistema General de Espacios Libres (Parques y Areas Públicas)

Sistema General de Equipamientos

Sistema General de Infraestructuras (de la Defensa, red de alta tensión, emisarios submarinos, depuración, red hidrológica.

Zonas de Seguridad de la Base Naval

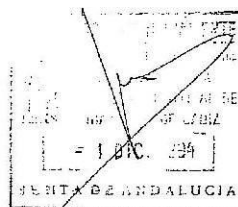
Límite del Término Municipal.


7.- RED DE DISTRIBUCION DE AGUA

8.- RED DE ALCANTARILLADO

9.- RED DE ALIMENTACION ELECTRICA

10.- REDES DE AGUA, ALCANTARILLADO Y ELECTRICIDAD  
 FRANJA LITORAL



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240492381614177		
FECHA Y HORA	24/04/2009 10:44:51	PÁGINA	3 / 3
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240492381614177			