

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

TOMO V

ORDENANZAS



Marzo-2.009

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL
DE ORDENACIÓN URBANÍTICA DE ROTA A LAS
DISPOSICIONES DE LA LEY 7/2002

TOMO V: ORDENANZAS

ORDENANZAS DE LAS ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE NO
PROGRAMADO DEL PG-95:

ÍNDICE:

Plan de Sectorización con Ordenación Detallada del AR1-SUNP-R12
Plan de Sectorización con Ordenación Detallada del AR2-SUNP-R222
Plan de Sectorización con Ordenación Detallada del AR4-SUNP-R449
Plan de Sectorización con Ordenación Detallada del AR5-SUNP-RI179
Plan de Sectorización del AR7-SUNP-TB.....111

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080432		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:10:40	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080432			

AR1-SUNP-R1

Conselleria de Obres Públiques y Infraestructuras
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 JUNTA DE ANDALUCÍA
 11 JUL 2007

DE SECTORIZACIÓN AR1-SUNS-R1
 P.G.O.U. ROTA

DILIGENCIA. Para haber oído a este documento ha sido aprobado:

INICIATIVAMENTE por el ORDEN de 21 JUN 2006 de EL SECRETARIO.	PRELIMINARMENTE por el ORDEN de 21 JUN 2006 de EL SECRETARIO.	DEFINITIVAMENTE por el ORDEN de 21 JUN 2006 de EL SECRETARIO.
---	---	---

Fdo.: Juan Carlos Utrera Camargo

2.1.- AMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN DE SECTORIZACION.-

Art.1. Objeto y contenido.-

1. El presente Plan de Sectorización pormenorizado tiene por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado ordenado del Sector SUNP-R1 previsto al efecto en el Plan General Municipal de Rota, innovando y complementando el mismo.-
2. Su ámbito territorial es el delimitado por el Plan General de Rota y reflejado en plano "Topográfico y Ámbito" de la documentación gráfica del Presente Plan de Sectorización (Plano Núm. 3).-

Art.2. Vigencia.-

El Plan de Sectorización tendrá vigencia indefinida. La alteración de su contenido podrá llevarse a efecto mediante su Revisión o la Modificación de alguno o algunos de sus elementos en los términos y condiciones fijadas por la legislación urbanística vigente, y al tener por objeto también la ordenación de los terrenos, dicha modificación podrá llevarse a cabo mediante la aprobación del Plan Parcial en su caso, de acuerdo con el Art. 13 de la LOUA.-

Art.3. Documentación del Plan de Sectorización; contenido y valor relativo de sus elementos.-

1. Los distintos documentos del Plan de Sectorización integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan, según la realidad social del momento en que se aplique.-
2. En casos de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Plan de Sectorización, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
 - a) La Memoria señala los objetivos generales de la ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan de Sectorización en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones si resultasen insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas.-
 - b) Plano de Zonificación, que expresa los sistemas que conforman la estructura básica y los usos globales del suelo y la edificación permitidos en cada zona. Es un plano de ordenación en el que las determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.-
 - c) Plano de Definición de Sistemas Generales, que expresa la delimitación de las distintas zonas en función de su vinculación a alguno de los usos globales dentro de los Sistemas Generales. Es un plano de ordenación cuyas determinaciones en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.-
 - d) Esquemas de Infraestructuras en los que se define el trazado de las redes básicas de servicios de acometida a la zona, con los que se asegurará su integración en las redes generales de la ciudad.-

VISADO
 27/05/2008
 COLEGIO OFICIAL
 de Arquitectos de Andalucía Occidental

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080432		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:10:40	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080432			



PLAN DE SECTORIZACIÓN AR1-SUNS-R1
P.G.O.U. ROTA

DELEGACIÓN: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado:		
INICIALMENTE PLENO ORD. nº 3 de 21 DIC. 2005 EL SECRETARIO.	PROVISIONALMENTE PLENO ORD. PTO. nº 3 de 21 JUL 2006 EL SECRETARIO.	DEFINITIVAMENTE de EL SECRETARIO.

Fdo. Juan Carlos Utrera Camargo

- e) Plan de Etapas. Fija el orden normal de desarrollo del Plan de Sectorización, tanto en el tiempo como en el espacio. Sus previsiones en lo relativo al desarrollo del Planeamiento vinculan a la Administración y a los propietarios -
- f) Estudio Económico-Financiero, con el contenido de evaluación económica que establece el Art. 74.f) del Reglamento de Planeamiento.-
- g) Las presentes Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación prevista, prevaleciendo sobre todos los documentos del Plan de Sectorización para todo lo que en ellas se regula.-
- h) La identificación completa y precisa y la fundamentación de la viabilidad técnica y económica.-
- i) Para las notificaciones, se incluye los datos relativos a la identidad de los propietarios de los terrenos afectados y domicilios.-

3. Si, no obstante la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el epígrafe anterior, subsistiese imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable a los mayores espacios libres, a la mejora del paisaje y la imagen urbana y al interés más general de la colectividad.-

2.2.- DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN.-

Art. 4. Desarrollo.-

1. El desarrollo del presente Plan de Sectorización pormenorizado se realizará mediante el presente documento de cuyo ámbito será el del Plan General que se reproduce en el Plano "Topográfico y Ámbito". Al ser ordenado, se desarrollaran todas las consideraciones que se establecerían en un Plan Parcial.-
 2. El Plan de Sectorización desarrollará de forma integral el ámbito territorial correspondiente al área delimitada señalándose su ordenación detallada. La ordenación establecida por el presente Plan de Sectorización tiene carácter vinculante.
 3. El Plan de Sectorización Ordenado ajusta en su desarrollo las determinaciones contenidas en la memoria de ordenación.
 4. El Plan de Sectorización ordenado contiene, como mínimo, las determinaciones que se señalan en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Art. 12: "Planes de Sectorización", Art. 13: "Planes Parciales de ordenación", por remisión de los anteriores los Art. 10.A y Art. 10.B. a, b y c, Art. 17: "Ordenación de áreas urbanas y sectores"; y Art. 19: "Contenido documental de los instrumentos de planeamiento"). En estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan para cada una de las zonas que contendrán los documentos previstos en dichos artículos del Reglamento de Planeamiento con las precisiones detalladas en estas Normas.
 5. Los trabajos de desarrollo del Plan de Sectorización ordenado podrán formularse Estudios de Detalle con el contenido y condiciones que se señalan en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Art. 15) y específicamente para:
271205323504
- a) Establecer la Ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.-
 - b) Definir las alineaciones y rasantes de cualquier viario y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.-

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080432		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:10:40	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080432			

CONSEJO REGULADOR DE OBRAS PÙBLICAS Y SERVICIOS URBANÍSTICOS

APROBACIÓN DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN AR1-SUNS-R1

P. G. O. L. ROTA

DILIGENCIA: Para haber escrito este documento ha sido aprobado:

DEFINITIVAMENTE	PROVISIONALMENTE	DEFINITIVAMENTE
por PLENO ORD. PTO. 5	por PLENO ORD. PTO. 7	por
de 21 DIC. 2006	de 21 JUN. 2006	de
EL SECRETARIO	EL SECRETARIO	EL SECRETARIO

11 JUL 2007

JUNTA DE ANDALUCÍA

Fdo.: Juan Carlos Utrera Camargo

En ningún caso, los Estudios de Detalles pueden:

- a) Modificar el uso urbanístico del suelo.-
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.-
- c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público.-
- d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos ó construcciones colindantes.-

Art.5. Gestión.-

1. El Plan de Sectorización Ordenado se gestionará íntegramente en una unidad de ejecución que compone la integridad de su ámbito y se desarrollará de acuerdo con los artículos 105 y 106 de LOUA.-
2. La ejecución se realizará por los propietarios del Sector o agente urbanizador en su caso que permite la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y mediante los instrumentos por ella permitidas, todo ello de acuerdo con el Art. 130.1 apartados C y D, y en su caso en la forma establecida en el Art. 130.4; en estos casos la iniciativa se formalizarán presentando en el Ayuntamiento la siguiente documentación:

A) Los estatutos y las bases de actuación del sistema, que contendrán, además de las determinaciones que se establezcan reglamentariamente, las siguientes:

- a) La previsión de incorporación de los propietarios, hayan suscrito o no la iniciativa, mediante la aportación de sus fincas originarias y con opción entre el abono en metálica de la parte de los costes de urbanización que les sean imputables y la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes.-
- b) La previsión de que los propietarios que no deseen incorporarse a la gestión del sistema puedan solicitar la expropiación de sus terrenos.-
- c) La previsión de que los propietarios que no opten por algunas de las alternativas anteriores quedarán sujetos a reparcelación forzosa.-
- d) Oferta de adquisición a los propietarios que no hayan suscritos la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación.-
- e) Oferta de compensación de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables, que se aplicará igualmente a los propietarios que puedan quedar sujetos a reparcelación forzosa.-
- f) Forma en la que ha de computarse la participación y representación de los miembros integrantes, propietarios o no, en la Junta de Compensación.-
- g) Garantías económicas para el desarrollo de los trabajos, que no podrán ser inferior en cuantía al 7% de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actuación a desarrollar.-



B) Los compromisos específicos sobre plazos de ejecución totales y parciales para el cumplimiento de las diferentes actividades. Estos plazos no serán superiores a los 2712053000000 por el planeamiento ó fijados por el municipio.-

C) La que acredite los compromisos de colaboración que, en su caso, hayan asumido los propietarios de suelo afectados por la actuación.-

D) Justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa, así como, la del agente urbanizador, en su caso.-

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080432		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:10:40	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
192.168.100.226/1240566676080432			



PLAN DE SECTORIZACIÓN AR1-SUNS-R1
P.G.O.U. ROTA

DILIGENCIA: Para haber constatado que este documento ha sido aprobado:		
INICIALMENTE PLENO ORD PTO 5 de 21 DIC. 2005 EL SECRETARIO.	PROVISIONALMENTE PLENO ORD PTO 7 de 2 JUN. 2006 EL SECRETARIO.	DEFINITIVAMENTE por EL SECRETARIO.

Fdo. Juan Carlos Utrera Camargo

3. El Sistema de Actuación será el de Compensación y su procedimiento se hará de acuerdo con el artículo 131 de la LOUA.-

Art. 6. Ejecución.-

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan de Sectorización Pormenorizado se efectuará mediante Proyecto de Urbanización de los previstos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Art. 98).-
2. El Proyecto de Urbanización tendrá el contenido y cumplirá las especificaciones que para los mismos se establezcan en el Plan de Sectorización.-
3. Las garantías prestadas para la urbanización serán el 10 % del coste total de la ejecución de las obras de urbanización del Sector cumpliendo de este modo las determinaciones previstas en el Art. 12.4.e) de la LOUA. Dichas garantías deberán ser presentadas antes de la aprobación provisional del presente documento.-

2.3.- NORMAS BÁSICAS DE USOS.-

2.3.1.-CLASES Y TIPOS DE USOS.-

Art. 7. Uso Global y Pormenorizado.-

1. Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser globales y pormenorizados.-
2. Uso global es aquél que el Plan de Sectorización asigna con carácter dominante o mayoritario a una zona, y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados. La asignación de usos globales admite la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios, bien sea como usos compatibles.-

Uso compatible es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso dominante, sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito delimitado.-

3. Uso pormenorizado es aquel que se asigna a una Zona de Ordenanza. El uso pormenorizado puede ser:

a) **VISADO** Producción económica: productivos y no productivos o consultivos.-
A LOS EFECTOS REGULATORIOS

b) Por su tolerancia o compatibilidad: permitidos (admisibles o limitados) y prohibidos, (incompatibles o ilegales).-
271205323504

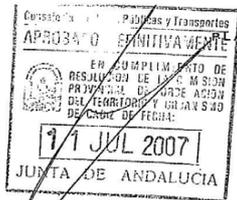
Los usos admisibles son los que el Plan designe como:

COLEGISLACIÓN son los únicos que pueden autorizarse en un espacio, nivel de edificación o zona precisa, debidamente señalada o identificada.-

- **Excluyentes**, aquellos que de existir ya o implantarse "ex novo" en una zona hacen incompatibles con ellos a los demás que se localicen en su entorno.-

5

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080429		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:10:40	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080429			



PLAN DE SECTORIZACIÓN ARI-SUNS-R1
P.G.O.U. ROTA

OBLIGACIÓN: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado:		
INICIALMENTE PLENO ORD. PTO. 5	PROVISIONALMENTE PLENO ORD. PTO. 7	DEFINITIVAMENTE
1 DIC 2006 EL SECRETARIO	21 JUN 2006 EL SECRETARIO	EL SECRETARIO.

Fdo : Juan Carlos Utrera Camargo

- Alternativos, aquellos usos que pueden ser intercambiables en una misma localización o edificio pero con carácter excluyente y sin poder coexistir simultáneamente.-

Los usos limitados son los que el Plan condiciona su admisibilidad a cumplir determinados requisitos y designe como:

- Compatibles, aquellos que bajo determinadas condiciones pueden simultanearse y coexistir.-
- Condicionales, aquellos que por sus características intrínsecas requieren regulaciones específicas del entorno, (peligrosas, aeropuertos, militares, etc.)-.
- Condicionados, aquellos que precisan de ciertas limitaciones para ser admitidos junto a determinados usos compatibles o condicionantes y en determinadas situaciones relativas de localización espacial, incluso temporal o provisional. En esta tipología se incluye el concepto de secundario o auxiliar.

Son usos prohibidos aquellos cuya implantación no está permitida expresamente por el planeamiento, podrán ser:

- Incompatibles, aquellos que bajo determinadas condiciones espaciales, técnicas o temporales no pueden autorizarse o que por sus características intrínsecas o relativas no pueden simultanearse o coexistir.-

- Ilegales, aquellos que son inadmisibles bajo ninguna condición, por ser contrarios a las leyes.-

- c) Por su grado de salubridad; inocuos y perjudiciales o contaminantes (molestos, insalubres o peligrosos).-
- d) Por su temporalidad: permanentes, temporales y provisionales.-
- e) Por la naturaleza de su utilización: públicos (gratuitos o de pago, restringidos o ilimitados) y privados, (individuales y colectivos).-
- f) Por la utilidad del dominio o la posesión: públicos y privados, (individuales o mancomunados).-

Art. 8. Tipos de Usos.-

1. Los usos regulados en el presente Plan de Sectorización Pormenorizado y en los instrumentos que lo desarrollen son los relacionados en los capítulos siguientes.-

VISADO Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en estas Normas se regulará análogamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante y de acuerdo con el Plan General.-

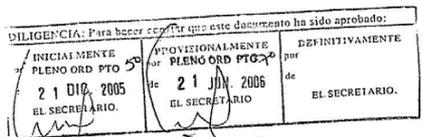
271205323504

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz
P.O. 1061 A 10171-101817

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080429		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:10:40	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080429			



PLAN DE SECTORIZACIÓN ARI-SUNS-R1
P.G.O.U. ROTA



Fdo: Juan Carlos Utrera Camargo

2.3.2.- USO EQUIPAMIENTO.-

Art. 9. Equipamiento.-

1. El uso de equipamiento comprende según el artículo 274 de la Normativa Urbanística del Plan General.-

Comprende los terrenos y edificaciones donde se desarrollan las actividades educativas, deportivas, socio-culturales, asistenciales, sanitarias, etc., todo ello con el objetivo de dar educación, enriquecimiento cultural, salud y bienestar a los ciudadanos. Pueden ser de carácter público o privado.-

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a) EDUCATIVO: Comprende las actividades regladas o no de enseñanza, así como las guarderías y la investigación.-
- b) DEPORTIVO: Comprende las instalaciones destinadas a la enseñanza y práctica de la cultura física y los deportes.-
- c) SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL (S.I.P.S.), que comprende a su vez los siguientes usos:

- Sanitario.-
- Mercados de abastos y centros de comercio básico.-
- Asistencial.-
- Servicios Urbanos: Policía, bomberos, limpieza.-
- Cultural: Bibliotecas, museos, salas de exposición, etc.-
- Religioso.-
- Administrativo Público.-

d) Como uso compatible, podrá disponerse cualquier otro uso de equipamiento comunitario, que a juicio del Ayuntamiento, no interfiera el desarrollo de las actividades propias de del uso característico. Se admitirá el uso residencial como uso compatible con las condiciones señaladas en la Normativa General de usos, y siempre que se acredite suficientemente la vinculación y servicio del uso Residencial al uso de Equipamiento Comunitario, y siempre con la limitación de edificación de una sola vivienda destinada a guardería.-

2.3.3.- RESIDENCIAL.-

VISADO
Art. 10. Residencial.-

Regulado por el artículo 235 de la Normativa Urbanística del Plan General, se entiende por uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente en viviendas o residencias, o temporal en hospedajes, a las personas ya sea de forma individual o colectiva.-

Se incluye en esta actividad global la eventual actividad pormenorizada de usos anejos, secundarios o auxiliares, condicionados y compatibles con ella, establecidas en el Plan General.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080429		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:10:40	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080429			



PLAN DE SECTORIZACIÓN ARI-SUNS-R1
P.G.O.U. ROTA

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado:		
INICIALMENTE por PLENO ORD. PTO. 5 ^o de 21 DIC. 2006 EL SECRETARIO	PROVISIONALMENTE por PLENO ORD. PTO. 7 ^o de 21 JUN. 2008 EL SECRETARIO	DEFINITIVAMENTE por PLENO ORD. PTO. 7 ^o de 21 JUN. 2008 EL SECRETARIO

Fdo: Juan Carlos Utrera Camargo

Art. 11. Uso de Residencial Unifamiliar, Bifamiliar y Plurifamiliar.-

1. Vivienda Unifamiliar: Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de distinto uso y con acceso exclusivo e independiente desde vía pública o espacio libre exterior.-
2. Vivienda Bifamiliar: Es la situada en edificación urbana constituida por dos viviendas agrupadas normalmente en forma vertical, siendo válidas otras soluciones arquitectónicas.-
3. Vivienda Plurifamiliar: Es la situada en edificio constituido por viviendas con acceso y elementos comunes.-

2.3.4.- USO DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS URBANAS.-

Art. 12. Definición y Usos Pormenorizados.-

1. El uso de Comunicaciones e Infraestructuras urbanas comprende los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí misma o por medios de locomoción, al transporte de mercancías, a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, energía, información, etc., y a los usos vinculados a las instalaciones portuarias y de la defensa militar.-
2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - A) VIARIO - se destina a facilitar el movimiento de peatones y de medios de locomoción. Comprende la red viaria propiamente dicha, así como los espacios destinados a setos, medianas y suelo de protección y reserva.-
 - B) INSTALACIONES TECNICAS - integrados por los terrenos afectados y destinados a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras e instalaciones tales como suministro de agua, energía, telefonía, gas, saneamiento, depuración de aguas etc.-
3. Las condiciones que se señalan para las Comunicaciones e Infraestructuras Urbanas serán de aplicación a los terrenos e instalaciones que se representen en la documentación gráfica del Plan General y a los que el planeamiento destine a tales fines.-
4. Los usos vinculados a las comunicaciones e infraestructuras urbanas cumplirán la legislación vigente específica que los regule, y su implantación deberá realizarse con la máxima coordinación con las instituciones gestoras o compañías concesionarias, públicas o privadas de estos usos.-

VISADO

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

5. Por su especial importancia se regula pormenorizadamente en el presente capítulo el

Uso Viario.-

271205323504

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de Cádiz
INSTITUCIÓN AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080429		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:10:40	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080429			



**PLAN DE SECTORIZACIÓN ART-SUNS-R1
P.G.O.U. ROTA**

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

INICIALMENTE PLENO ORD PTO 5 21 DIC 2005 EL SECRETARIO.	PROVISIONALMENTE por PLENO ORD PTO 9 de 21 JUN 2006 EL SECRETARIO.	DEFINITIVAMENTE por de EL SECRETARIO.
--	---	--

Fdo: Juan Carlos Utrera Camargo

2.3.5.- USO ESPACIOS LIBRES.-

Art. 13. Espacios libres. Definición y usos pormenorizados.

1. Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado, jardinería y al desarrollo de juegos infantiles con objeto de garantizar la salubridad, reposo, recreo y esparcimiento de la población.-
2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a) Parques Públicos.-
 - b) Áreas Públicas.-
 - c) Jardines y áreas de juego.-

Estos usos pormenorizados están definidos en el Art. 278 del Plan General.-

2.4.- CONDICIONES DE DESARROLLO DE USOS.-

2.4.1.- CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE LA ZONA DESTINADA A EQUIPAMIENTO.-

Art. 14. Definición.-

Se refiere este apartado a las zonas cuyo uso predominante es uno de los definidos en el artículo 9.-

Art. 15. Desarrollo de las zonas destinadas a equipamiento.-

El Plan de Sectorización dispone (Plano Núm. 9) la posición y superficie de las zonas destinadas a uso docente, deportivo, social-comercial.-

Art. 16. Superficie y edificabilidad de la Zona de suelos de equipamientos.-

Para la Zona de usos de equipamientos se delimita una superficie total neta de suelo de 2000 m², no incluyéndose en esta superficie la correspondiente a viales públicos ni a aparcamientos públicos. La edificabilidad máxima que se marca para esta zona será la establecida en las ordenanzas del PGOU para suelos de equipamiento público.-

Art. 17. Condiciones de ordenación.-

1. El Plan de Sectorización regula en las presentes ordenanzas la zona de dotaciones garantizando la condición aislada de las edificaciones en la parcela, permitiendo excepcionalmente el adosamiento de las mismas a los linderos laterales.-
2. El Plan de Sectorización especifica en las presentes normas urbanísticas (en el apartado de "Ordenanzas Equipamiento") las condiciones de ocupación y demás determinaciones urbanísticas de la zona.-

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080426		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:10:40	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080426			



SECTORIZACIÓN AR1-SUNS-R1
P.G.O.U. ROTA

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado:		
INICIALMENTE por ORD PTO 6º de 1 DIC 2005 EL SECRETARIO	PROFESIONALMENTE por PLENO ORD PTO 7º de 21 JUN 2006 EL SECRETARIO	DEFINITIVAMENTE por de EL SECRETARIO.

2.4.2.- CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE LA ZONA DESTINADA A RESIDENCIAL.-

Fdo.: Juan Carlos Ultrera Camargo

Art. 18. Definición.-

Se refiere este apartado a la zona cuyo uso predominante es el definido en el artículo 11 de las presentes ordenanzas.-

Art. 19. Desarrollo de la Zona de Residencial.-

El Plan de Sectorización establece en el Plano Núm. 9 y en la Memoria la posición y superficie de las zonas pertenecientes al uso de Residencial.-

Art. 20. Superficie y edificabilidad de la Zona de Residencial.-

Para la Zona de Residencial se delimita una superficie total neta de suelo de 48.744,49 m2s -

La edificabilidad máxima que se marca para esta zona es de 72.595,50 m2/m2s sobre la superficie neta global antes expresada.-

La edificabilidad para las viviendas de protección pública es de 25.408,42 m2 edificables equivalentes al 35% del aprovechamiento objetivo del sector, con un suelo neto de 17.531,27 m2s, y un Índice de Edificabilidad de 1,4493 m2/m2s.-

La edificabilidad para las viviendas de libres es de 47.187,08 m2 edificables equivalentes al 65% del aprovechamiento objetivo del sector, con un suelo neto de 31.213,22 m2s, y un Índice de Edificabilidad de 1,5118 m2/m2s.-

Art. 21. Condiciones de Uso.-

El uso y tipología característica determinado es el de Residencial-Permanente Edificación Abierta -

Art. 22. Condiciones de ordenación.-

El Plan de Sectorización tal y como expone el Plan General de Ordenación Urbana de Rota, establece como uso y tipología característica el Residencial-Permanente Edificación Abierta, y establece en la documentación gráfica y en la memoria del presente documento las condiciones de implantación de cada una de las tipologías en las manzanas y parcelas, permitiendo su coexistencia con otros usos y tipologías con garantías de funcionalidad y armonía positiva en aras a ofrecer un producto inmobiliario atractivo en su faceta urbanística.-

De forma general, el número máximo de plantas en la zona no podrá superar el de

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE ANDALUCÍA

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080426		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:10:40	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011



192.168.100.226/1240566676080426



Fuente: Juan Carlos Utrera Camargo

3. El Plan de Sectorización especifica las edificabilidades de cada manzana, de uso residencial, estableciendo las condiciones de ocupación y demás determinaciones urbanísticas en la documentación gráfica (Plano Núm. 10) y en el apartado de "Normas Básicas de Tipologías Residenciales" de las presentes Normas Urbanísticas.-

2.4.3.- CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL SISTEMA DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS URBANAS.-

Art. 23. Definición.-

Se refiere este apartado a la zona cuyo uso predominante es el definido en el artículo 12 de las presentes Normas Urbanísticas.-

Art. 24. Desarrollo del Sistema de Viales de Conexión.-

1. El Plan de Sectorización respeta las características y parámetros básicos de trazado y sección de los Viales de Sistemas Generales.-
2. El Plan de Sectorización completa y pormenoriza, en su caso, el sistema viario con los elementos necesarios para garantizar el acceso a las distintas zonas en condiciones adecuadas, en coherencia con el Sistema de Viales.-

Art. 25. Condiciones de Uso.-

El uso global determinado será el de Viario e Infraestructuras Urbanas Básicas, siendo las condiciones de uso las establecidas en el apartado "Ordenanza Infraestructura Urbana", de las presentes Normas Urbanísticas. En cuanto al uso de Viario se regula por las condiciones establecidas en el Art. 283 de las Normas Urbanísticas del PGOU.-

2.5.- NORMAS FINALES.-

Art. 26. Vigencia.-

El presente Plan de Sectorización Pormenorizado entra en vigor con la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y de las presentes normas, teniendo vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación.-

Art. 27. Efectos.-

El presente Plan de Sectorización Pormenorizado es público, ejecutivo y obligatorio -

Art. 28. Cálculo de Aprovechamiento Medio.-

Para el cálculo del Aprovechamiento Medio del ámbito de actuación SUNP-R1 se considera que el área de reparto y de equidistribución es única y coincidente con el ámbito del Plan de Sectorización Pormenorizado -

La superficie total del ámbito es de 145.191,00 m2s, su Aprovechamiento Urbanístico es de 72.595,50 U.U.A.A., siendo el Aprovechamiento Tipo del área de reparto de 0,50

32

AUMA & Asociados
ARQUITECTURA - URBANISMO - MEDIO AMBIENTE

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080426		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:10:40	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080426			

Comisaría de Obras Públicas y Transportes
APROBADO EFECTIVAMENTE
 EN CUMPLIMIENTO DE
 LOS REQUISITOS DE
 LA LEY DE ORDENACIÓN Y
 URBANISMO DE LA
 JUNTA DE ANDALUCÍA
 DE FECHA:
11 JUL 2007
 JUNTA DE ANDALUCÍA

DE SECTORIZACIÓN AR1-SUNS-R1
P.G.O.U. ROTA

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

INICIALMENTE por PLENO ORD. PTO 3 de 21 DIC 2006 EL SECRETARIO,	PROFESIONALMENTE por PLENO ORD. PTO 7 de 21 JUN 2006 EL SECRETARIO,	DEFINITIVAMENTE por de EL SECRETARIO,
--	--	--

Ido.: Juan Carlos Ultrera Camargo

U.U.A./m2s, datos todos ellos establecidos en la ficha del P.G.O.U. correspondiente al sector SUNP-R1. (Por adecuación a la legislación actual debemos entender Aprovechamiento Medio, do de dice Aprovechamiento Tipo).-

2.6.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION.-

2.6.1.- CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS.-

Artículo 29.- Licencias.-

Estarán sujetos a previa licencia municipal, todos los actos previstos en el artículo 169 de la LOUA.-

El Ayuntamiento fijará los avales que garanticen la reparación de los desperfectos que se pudieran ocasionar en las vías públicas y que sean imputables a los beneficiarios de las parcelas.-

El derecho a edificar un terreno está condicionado a la obtención de la licencia siempre que el Proyecto presentado fuera conforme con la presente ordenación y a su aprovechamiento urbanístico y que hubiere ganado firmeza en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva del correspondiente proyecto de distribución de beneficios y cargas, (Proyecto de Reparcelación) -

Artículo 30.- Construcciones en parcelas.-

Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas una vez recepcionada los viales por el Ayuntamiento.-

El beneficiario será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas.-

2.6.2.- CONDICIONES COMUNES DE EDIFICACIÓN.-

Artículo 31.- Naturaleza y contenido.-

Las normas contenidas en este apartado regulan las condiciones más generales en todas las zonas y subzonas a realizar en el ámbito del Sector SUNP-R1. Su aplicación abarca a todo tipo de obras, tanto de nueva planta como en el futuro de reforma y demolición y tanto obras menores como mayores.-

271205323504
 2. En el proyecto de edificación deben ser cumplidos todos y cada uno de los parámetros límites fijados en estas normas comunes y en las específicas en cada zona. El cumplimiento de cada uno de ellos no justifica la trasgresión de otro u otros, y así mismo, el cumplimiento de los parámetros específicos en la edificación, los que más estrictos resulten para cada caso particular.-

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080426		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:10:40	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080426			



PLAN DE SECTORIZACIÓN ARI-SUNS-R1
P. G. O. U. ROTA

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

INICIALMENTE PLENO ORD PTO 3 21 JUN. 2005 EL SECRETARIO	de	PROVISIONALMENTE PLENO ORD PTO 4 21 JUN. 2005 EL SECRETARIO	por	DEFINITIVAMENTE EL SECRETARIO.
--	----	--	-----	-----------------------------------

Fdo: Juan Carlos Utrera Camargo

3. Los términos y conceptos definidos en los distintos apartados tendrá el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.-

Artículo 32.- Ordenación y tipología edificatoria.-

La ordenación que se establece en este Plan de Sectorización va dirigida a la implantación de una zonificación con grandes parcelas cuyas características básicas son:

- Uso residencial exclusivo de las edificaciones en la manzana R1, R2, R3, R4, y R5, pudiendo coexistir con uso terciario en la forma prevista por las presentes ordenanzas.-
- Marcado carácter aislado de la edificación en la parcela.-
- Tipología de Edificación Abierta como uso y tipología característica.-
- Dominio de la superficie libre de parcela frente a la edificada.-

Art. 33.- Clases de condiciones de la edificación.-

Las condiciones de la edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan y que vienen recogidos en el TITULO VIII del PGOU.-

- Disposiciones generales y definiciones (Capítulo 1).-
- Condiciones de volumen de los edificios (Capítulo 2).-
- Condiciones de calidad e higiene de los edificios (Capítulo 3).-
- Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios. (Capítulo 4).-
- Condiciones de seguridad y accesibilidad de los edificios (Capítulo 5).-
- Supresión de barreras arquitectónicas (Capítulo 6).-
- Condiciones de estética (Capítulo 7).-

Para cada calificación concreta se establece en estas normas unas condiciones particulares relativas a cada uno de estos extremos cuando proceda. Para lo que no aparezca regulado en dichas condiciones particulares se estará a lo contenido en el correspondiente del PGOU.-

VISADO
A LOS EFECTOS LEGALES

271205323504

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz
C/ San Bartolomé, 10
11001 CÁDIZ

34

AUMA & Asociados
ARQUITECTURA - URBANISMO - MEDIO AMBIENTE

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080423		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:10:40	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080423			

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 EN CUMPLIMIENTO DE
 LA LEY 18/2003 DE
 ORDENACIÓN DE OBRAS DE
 RECONSTRUCCIÓN Y URBANIZACIÓN
 DE CÁDIZ DE FECHA
11 JUL 2007
 JUNTA DE ANDALUCÍA

DE SECTORIZACIÓN ARI-SUNS-R1
 P.G.O.U. ROTA

DILIGENCIA: Para haber constatado que este documento ha sido aprobado:

INICIALMENTE por PLENO ORD PTO 5 de 21 JUN 2006 EL SECRETARIO.	PROVISIONALMENTE por PLENO ORD PTO 7 de 21 JUN 2006 EL SECRETARIO.	DEFINITIVAMENTE de EL SECRETARIO.
---	---	---

Fdo: Juan Carlos Ultrera Camargo

2.7.- NORMAS DE URBANIZACIÓN.-

2.7.1.- Disposiciones generales.-

Art. 34.- Aplicación.-

Las normas contenidas en la presente Norma se aplicarán a todo el ámbito del sector denominado SUNP-R1 delimitado en la documentación gráfica del Plan de Sectorización.-

La realización material de las determinaciones contenidas en el Plan de Sectorización referentes al acondicionamiento del sector se instrumentará a través de un único Proyecto de Urbanización General, que deberá cumplir las condiciones específicas que se desarrollan en el Plan General.-

Se seguirán las pautas señaladas en las presentes normas del Plan de Sectorización en su apartado Normas de Urbanización.-

2.7.2.- Proyectos de Urbanización.-

Art. 35.- Definición.-

El Proyecto de Urbanización general es un proyecto de obras que tiene por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo en ejecución de lo determinado por el Plan de Sectorización SUNP-R1.-

Art. 36.- Contenido.-

1. El Proyecto de urbanización estará constituido por los documentos señalados en el artículo 98 y 99 de la LOUA, y 69 del Reglamento de Planeamiento con el detalle y complementos que requiere la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso, incluirán además los documentos siguientes:

- a) Plano a escala mínima 1:1000, en el que se fijen claramente los límites del Plan de Sectorización, las parcelas que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los viales, los parques y jardines de uso público, las plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para dotaciones y servicios públicos y las previstas para edificación pública.-
 - b) Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiese, de acuerdo con los plazos marcados por el Plan de Ordenación.-
- COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CÁDIZ
 Estudio de Seguridad y Salud.-

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080423		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:10:40	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080423			



PLAN DE SECTORIZACIÓN AR1-SUN5-R1
P.G.O.U. ROTA

ILIBER/CIA: Para haber constatado que este documento ha sido aprobado:

INICIALMENTE PLENO ORD. N.º 5 de 21 DIC 2005 EL SECRETARIO.	por	PROVISIONALMENTE PLENO ORD. N.º 3 de 21 JUN 2006 EL SECRETARIO.	por	DEFINITIVAMENTE de EL SECRETARIO.
--	-----	--	-----	---

Firma: Juan Carlos Utrera Camargo

2. Cada una de las clases de obras, constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.-

Art. 37.- Documentación y tipos de obras.-

1. El proyecto de urbanización comprenderá los siguientes documentos:
 - a) Memoria descriptiva de las características de las obras.-
 - b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.-
 - c) Plan de ejecución de las obras detallado que no podrán ser superiores en su conjunto al plan de etapas del Plan de Sectorización.-
 - d) Planos de proyecto y de detalle.-
 - e) Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.-
 - f) Mediciones.-
 - g) Cuadro de precios descompuestos.-
 - h) Presupuestos.-

2. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las siguientes:
 - a) Excavaciones y movimiento de tierras.-
 - b) Pavimentación de viario.-
 - c) Red de riego e hidrantes.-
 - d) Red de evacuación de aguas pluviales y residuales.-
 - e) Red de distribución de agua.-
 - f) Red de distribución de energía eléctrica.-
 - g) Red de distribución de gas, si procede.-
 - h) Canalizaciones de telecomunicaciones.-
 - i) Jardines, Parques y acondicionamientos de espacios libres, riego motorizado en zonas verdes y rotondas.-
 - j) Alumbrado público.-
 - k) Red de semáforos, señalizaciones y marcas, si procede.-
 - l) Soluciones alternativas de recogida domiciliar de basuras.-
 - m) Instalación de contenedores soterrados de basura.-

3. El proyecto de urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad o territorio y acreditar que tiene capacidad suficiente para atenderlos.-

VISADO
A LOS EFECTOS REGULATORIOS

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz
PROFESIONES REGULADAS
C/ALFONSO X EL SABIO, 10
41013 CÁDIZ

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080423		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:10:40	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080423			



Fdo.: Juan Carlos Utrera Camargo

Art. 38.- Fases.-

El proyecto de urbanización podrá establecer la ejecución de las obras en más de una fase, siempre que:

1. Cada una de las fases comprenda áreas funcionalmente viables.-
2. Que resuelva los enlaces de los servicios urbanísticos con los generales del territorio.-

Art. 39.- Limitaciones urbanísticas de los contenidos.-

El proyecto de urbanización no podrá contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.-

El proyecto de urbanización no podrá modificar las previsiones contenidas en el Plan de Sectorización sin perjuicio de que puedan efectuarse las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo o subsuelo o las derivadas del cálculo de las Infraestructuras.-

Art. 40.- Tramitación.-

La tramitación será la establecida en el Art. 140 del RPU para los estudios de detalle, teniendo en cuenta que el periodo de información pública será de 20 días y que el acuerdo de aprobación definitiva no tiene que ser remitido a la Comisión Provincial de Urbanismo.-

2.7.3.- Deber de Conservación de la Urbanización.-

Art. 41.- Deber de Conservación de la Urbanización.-

De acuerdo con lo contenido en el punto tercero del ANEJO I "URBANIZACIONES DE INICIATIVA PARTICULAR" que se adjunta, se establece en el Presente Plan de Sectorización que corresponde a los propietarios de solares comprendidos en la Unidad de Ejecución la conservación de la urbanización ejecutada por el tiempo que determine el Excmo. Ayuntamiento, que se deberán agrupar legalmente en Entidad Urbanística de Conservación en la Asamblea donde se acuerde la liquidación de la Junta de Compensación.-

VISADO

ALICIA GONZALEZ RODRIGUEZ

2.8.- NORMAS BASICAS DE TIPOLOGIAS RESIDENCIALES.-

Art. 42.- Definición y Alcance.-

1. Se denomina tipologías residenciales a los efectos de las presentes Normas a ~~distintas~~ formas de agregación de las unidades de vivienda en conjuntos ~~o en~~ más complejos, así como a las formas de agrupación de estos entre sí.-

2. Las tipologías según se contemplan en las Ordenanzas de Zona podrán ser:

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080423		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:10:40	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080423			



**PLAN DE SECTORIZACIÓN AR1-SUNS-R1
P.G.O.U. ROTA**

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado:		
INICIALMENTE	PROVISIONALMENTE	DEFINITIVAMENTE
por	por	por
de	de	de
EL SECRETARIO	EL SECRETARIO	EL SECRETARIO
	PLENO ORD PTA 21 JUN. 2008	

Fdo.: Juan Carlos Ultera Camarero

- a) **Determinada:** es aquella cuya implantación con carácter principal o mayoritario asigna el Planeamiento a cada zona de Ordenanza.-
- b) **Permitida:** es aquella cuya implantación puede permitirse con la determinada sin perder las características que le son propias en las condiciones establecidas por el presente Capítulo.-

Art. 43.- Clasificación.-

La tipología residencial prevista en el presente Plan de Sectorización es la Edificación Abierta, bien libre para las manzanas R1, R2 y R3, bien de protección pública para las manzanas R4 y R5.-

Art. 44.- Normas de las tipologías de Edificación Abierta.-

A) Ámbito y Aplicación:

- 1. Es el uso y tipología característica, su ámbito de aplicación es la zona señalada en los planos correspondiente de la documentación gráfica como "R1, R2, R3, R4 y R5".-
- 2. Responde a la tipología de edificación aislada en bloque, desde el exento hasta ordenaciones conformando calles.-
- 3. En las parcelas R4 y R5, se establecen viviendas de Protección Pública.-

B) Usos permitidos.-

- 1. **USO GLOBAL:** es el de vivienda.-
- 2. **USOS COMPATIBLES:** son usos compatibles los que se señalan a continuación, en sus grados y situaciones que se indican:
 - a). Residencial excluida VPO, VPP.-
 - b). Terciario:
 - Hospedaje y Residencial Com.-
 - 271205323504 - Oficinas.-
 - Comercial, espectáculos y salas de reuniones: solo permitido en planta baja o en edificio exclusivo.-
 - c). Equipamiento, Espacios Libres e Infraestructuras Urbanas.-



271205323504



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080420		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:10:40	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080420			

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 EN CUMPLIMIENTO DE
 RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN
 TERRITORIAL DE ORDENACIÓN
 DE SÁDIZ DE FECHA:
11 JUL 2007
 JUNTA DE ANDALUCÍA

DE SECTORIZACIÓN AR1-SUNS-R1
 P.G.O.U. ROTA

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

INICIALMENTE por do EL SECRETARIO,	PROVISIONALMENTE por do EL SECRETARIO,	DEFINITIVAMENTE por do EL SECRETARIO,
---	---	--

20 SET 2008
 Fdo.: D. JUAN CARLOS UTRERA CAMARGO

C) Condiciones de parcela.-

1. A efectos de segregación de parcelas y reparcelaciones, se entiende por parcela mínima la que tiene una superficie mínima de tres mil (3.000) metros cuadrados, y un frente mínimo de quince (15) metros.-
2. La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igualo superior a la dimensión mínima establecida para el frente mínimo de parcela.-
3. Cuando en una parcela se proyecte la ejecución de dos o mas bloques, el proyecto deberá efectuar la asignación de superficie de parcela que corresponda a cada bloque en función de las respectivas edificabilidades que consuma.-

D) Posición de la edificación en la parcela.-

1.- POSICION DE LA EDIFICACION:

- A) La posición de la edificación se define por la separación a linderos laterales y testero de la parcela, así como la separación entre planos de fachada de edificios situados en la misma parcela.-
- B) La línea frontal de la edificación coincidirá con la alineación exterior cuando expresamente se indique en la documentación gráfica del Plan. En los demás caso, la edificación podrá retranquearse de la alineación exterior.-

2.- SEPARACION A LINDEROS:

- A) La separación entre las líneas de edificación de la construcción y los linderos de la parcela será igual a la mitad de la altura de coronación de la edificación. Este valor podrá reducirse a un tercio de la Altura (1/3 H), con un mínimo de tres (3) metros, en los casos siguientes:

- Cuando la fachada correspondiente al lindero sea ciego.-
- Cuando abran a ellas huecos de habitaciones no vivideras.-

VISADO

A los efectos de no existir solape entre los edificios considerados según se indica en el punto siguiente.-

298106032000 Cuando la construcción proyectada tenga cuerpos de edificación de diferente altura, cada uno de ellos respetará sus propias condiciones de separación.-

COLEGIO DE INGENIEROS DE ARQUITECTURA DE CÁDIZ
 JOSÉ MARIÁ TEJEDERO GARCÍA
 La edificación podrá adosarse a uno o a los dos linderos laterales de parcela cuando ocurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.-

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080420		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:10:40	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080420			



PLAN DE SECTORIZACIÓN AR1-SUNS-R1
P.G.O.U. ROTA

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado:		
INICIALMENTE por do EL SECRETARIO,	PROVISIONALMENTE por PLENO ORD. P.M.O. do 20 SET. 2006 EL SECRETARIO,	DEFINITIVAMENTE por do EL SECRETARIO,
Fdo: D. JUAN CARLOS UTRERA CAMARGO		

- Que la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que una o las dos construcciones colindantes sean ya medianeras.-

- Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las mismas para adosarse a la medianera, aún no estando edificada alguna de ellas. Se realizará la oportuna inscripción en el Registro de la Propiedad, debiendo de presentarse fotocopia legalizada de la misma entre la documentación necesaria para obtener licencia municipal de obras.-

3.- SEPARACION ENTRE EDIFICIOS:

A) Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física entre sí como es el caso de los bloques en «U», en «L», o de grecas escalonadas, deberán respetar una separación de fachada igual o superior a la altura de coronación del edificio más alto, o bien de la altura de coronación del edificio más bajo si se encuentra situado al sur del otro, con un mínimo de seis (6) metros.-

B) Podrá reducirse el valor de la separación hasta un tercio de la altura (1/3 H) del edificio más alto, con un mínimo de cuatro (4) metros, en los siguientes casos:

- Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.-

- Cuando existiendo huecos en una o ambas fachadas sean de habitaciones no vivideras.-

C) Cuando el solape entre las directrices de ambos bloques tenga en planta una dimensión inferior a ocho (8) metros, podrá reducirse el valor de la separación a tres cuartos de la altura (3/4 H) del edificio más alto, con mínimo de cuatro (4) metros.-

E).- Condiciones Estéticas.-

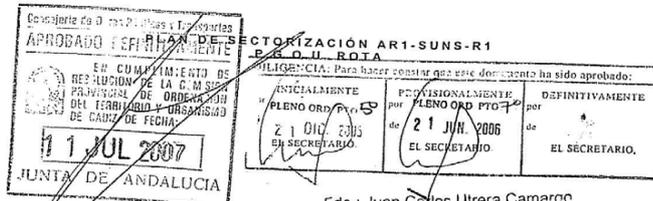
De existir colonias de camaleones en la zona, cuya presencia no ha podido ser ni descartada, ni confirmada (ver "Descripción de los terrenos" en la Memoria) será obligatoria la adecuación de los cerramientos de las parcelas y la distribución de los espacios libres según las normas que al respecto establezca este Ayuntamiento.-

VISADO
F. Aprovechamiento urbanístico.-

A. La edificabilidad máxima de cada parcela se establece en el presente Plan de Sectorización (Plano Núm. 8). En el cómputo de la superficie edificable se incluyen únicamente las plantas sobre rasante.-

B. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los semisótanos cuya cota superior de solería de forjado de techo sobre la rasante de la calle sea superior a uno veinte (1,20) metros, se considerarán plantas sobre rasante, contabilizando como planta edificada a los efectos de número máximo de plantas permitido y edificabilidad máxima permitida.-

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080420		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:10:40	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080420			



- C. El espacio libre de edificación en aplicación del coeficiente de edificabilidad máxima, deberá tener su rasante por debajo de la cota de solería de la planta baja en contacto con él.-
- D. El aprovechamiento del subsuelo se destina a garajes y trasteros y se considera de uso y propiedad privada.-

G) Profundidad del edificio.-

La edificación no podrá rebasar treinta (30) metros de fondo edificado.-

H) Altura de la edificación.-

- A. La altura de la edificación expresada en número máximo de plantas se señala en la documentación gráfica del Plan de Sectorización (Plano nº 10), incluyendo la planta baja. En general el número máximo de plantas es de tres (Baja + 2), pudiendo disponer sobre la última planta un ático retranqueando su plano de fachada una distancia igual o superior a tres (3) metros de la fachada a calle y la mitad de la altura de cornisa de los demás linderos de la edificación.-
- B. La altura de piso estará comprendida entre los valores siguientes:
 - Planta Baja: dos setenta (2,70) y cuatro cuarenta (4,40) metros.-
 - Planta de piso: dos cincuenta (2,50) y tres cincuenta (3,50) metros.-
- C. La solería de planta baja podrá elevarse como máximo uno veinte (1,20) metros sobre la rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela.-
- D. Por encima de la altura máxima permitida se permitirá la construcción de salidas de escalera, depósitos, instalaciones etc. el servicio del edificio y construcción de áticos retranqueados. Su plano de fachada a una distancia igual ó superior a tres metros de la fachada a calle y la mitad de la altura de cornisa de los demás linderos de la edificación. Esta edificabilidad computará a los efectos del límite máximo fijado en las presentes Normas Urbanísticas.-

2.9. ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS.-

Art. 45. Ordenanzas.-

Se regulará de acuerdo con lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Rota, en los artículos 274 a 277 ambos incluidos.-

Esta área integra las parcelas de equipamientos diversos destinados por el plan para satisfacer las demandas culturales, deportivas, administrativas o de índole similar

COLEGIO OFICIAL
de Arquitectos de Cádiz
INSTRUMENTACIÓN Nº 102
P.O. MÁLAGA 102/15-11-1992

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080420		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:10:40	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080420			

11 JUL 2007
30

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado:		
INICIALMENTE por de EL SECRETARIO,	PROVISIONALMENTE por PLENO ORD. de EL SECRETARIO,	DEFINITIVAMENTE por de EL SECRETARIO.
	27 JUN 2008	

2.1- AMBITO VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN DE SECTORIZACION
Art. 1. Objeto y contenido.

1. El presente Plan de Sectorización pormenorizado tiene por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado ordenado del Plan General Municipal de Rota para el Área SUNP R-2, innovando y complementando el mismo.
2. Su ámbito territorial es el delimitado por el Plan General de Rota y reflejado en plano "Topográfico y Ámbito" de la documentación gráfica del Presente Plan de Sectorización (Plano nº 3).

Art. 2. Vigencia.

El Plan de Sectorización tendrá vigencia indefinida. La alteración de su contenido podrá llevarse a efecto mediante su Revisión o la Modificación de alguno o algunos de sus elementos en los términos y condiciones fijadas por la legislación urbanística vigente, y al tener por objeto también la ordenación de los terrenos, dicha modificación podrá llevarse a cabo mediante la aprobación del Plan Parcial en su caso, de acuerdo con el art. 13 de la LOUA.

Art. 3. Documentación del Plan de Sectorización; contenido y valor relativo de sus elementos.

1. Los distintos documentos del Plan de Sectorización integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan, según la realidad social del momento en que se aplique.
2. En casos de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Plan de Sectorización, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

VISADO

20020704931

a) La Memoria señala los objetivos generales de la ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan de Sectorización en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones si resultasen insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas.

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

b) Plano de Zonificación, que expresa los sistemas que conforman la estructura básica y los usos globales del suelo y la edificación permitidos en cada zona. Es un plano de

32

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080417		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:10:40	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080417			

11 JUL 2007
30 ENE 2007

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado:		
INICIALMENTE por de EL SECRETARIO.	PROVISIONALMENTE por PLENO ORD PTO de 27 MAR 2007 EL SECRETARIO.	DEFINITIVAMENTE por de EL SECRETARIO.

Fdo: D. JUAN CARLOS UTRERA CAMARGO

ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

- c) Plano de Definición de Sistemas Generales, que expresa la delimitación de las distintas zonas en función de su vinculación a alguno de los usos globales dentro de los Sistemas Generales. Es un plano de ordenación cuyas determinaciones en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.
- d) Esquemas de Infraestructuras en los que se define el trazado de las redes básicas de servicios de acometida a la zona, con los que se asegurará su integración en las redes generales de la ciudad. Es un plano de ordenación cuyo contenido tiene carácter directivo para el futuro Proyecto de Urbanización, que deberán ajustar y dimensionar las redes de servicios, según sus respectivas competencias.
- e) Plan de Etapas. Fija el orden normal de desarrollo del Plan de Sectorización, tanto en el tiempo como en el espacio. Sus previsiones en lo relativo al desarrollo del Planeamiento vinculan a la Administración y a los propietarios.
- f) Estudio Económico-Financiero, con el contenido de evaluación económica que establece el art. 74.f. del Reglamento de Planeamiento
- g) Las presentes Normas Urbanística constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación prevista, prevaleciendo sobre todos los documentos del Plan de Sectorización para todo lo que en ellas se regula
- h) La identificación completa y precisa y la fundamentación de la viabilidad técnica y económica

VISADO Para las notificaciones establecidas en el art 32 de la LOUA, se incluye los datos relativos a la identidad de los propietarios, exigidos en el citado artículo, de los terrenos afectados y domicilios.

3 Si no obstante la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el epígrafe anterior, subsistiese imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable a los mayores espacios libres, a la mejora del paisaje y la imagen urbana y al interés más general de la colectividad.

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de Cádiz

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080417		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:10:40	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080417			

11 JUN 2007
 30 ENE 2007
 2.2.- DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN.

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

INICIALMENTE por	PROVISIONALMENTE por PLENO ORD. P.T.O.	DEFINITIVAMENTE por
de	de	de
EL SECRETARIO.	27 MAR 2007 EL SECRETARIO.	EL SECRETARIO.

Fdo.: D. JUAN CARLOS UTRERA CAMARGO

Art. 4. Desarrollo.

- El desarrollo del presente Plan de Sectorización pormenorizado se realizará mediante el presente documento de cuyo ámbito será el del Plan General que se reproduce en el Plano "Topográfico y Ámbito". Al ser ordenado, se desarrollaran todas las consideraciones que se establecerían en un Plan Parcial.
- El Plan de Sectorización desarrollará de forma integral el ámbito territorial correspondiente al área delimitada señalándose su ordenación detallada. La ordenación establecida por el presente Plan de Sectorización tiene carácter vinculante.
- El Plan de Sectorización Ordenado ajusta en su desarrollo las determinaciones contenidas en la memoria de ordenación.
- El Plan de Sectorización ordenado contiene, como mínimo, las determinaciones que se señalan en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Art. 12: "Planes de Sectorización", Art. 13: "Planes Parciales de Ordenación", por remisión de los anteriores los art. 10 A y art. 10 B.a, b y c, Art. 17: "Ordenación de áreas urbanas y sectores"; y Art. 19: "Contenido documental de los instrumentos de planeamiento"). En estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan para cada una de las zonas que contendrán los documentos previstos en dichos artículos del Reglamento de Planeamiento con las precisiones detalladas en estas Normas.
- En desarrollo del Plan de Sectorización ordenado podrán formularse Estudios de Detalle con el contenido y condiciones que se señalan en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Art 15) y específicamente para:

VISADO Establecer la Ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

- Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

COLEGIO OFICIAL de Arquitectos de Andalucía, en su caso, los Estudios de Detalles pueden:

- Modificar el uso urbanístico del suelo.
- Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- Suprimir o reducir el suelo dotacional público.

34

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080417		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:10:40	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080417			

11 JUL 2007
30 ENE 2007
JUAN CARLOS UTRERA CAMARGO

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado:		
INICIALMENTE por de EL SECRETARIO	PROVISIONALMENTE POR PLENO ORD. PTO. 3 de 27 MAR 07 EL SECRETARIO,	DEFINITIVAMENTE por de EL SECRETARIO,

Fdo.: D. JUAN CARLOS UTRERA CAMARGO

d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes

Art.5. Gestión.

1. El Plan de Sectorización Ordenado se gestionará íntegramente en una unidad de ejecución que compone la integridad de su ámbito y se desarrollará de acuerdo con los artículos 105 y 106 de LOUA.
2. La ejecución se realizará por los propietarios del Sector o agente urbanizador en su caso que permite la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y mediante los instrumentos por ella permitidos, todo ello de acuerdo con el Art. 130.1 apartados C y D, y en su caso en la forma establecida en el art. 130.4; en estos casos la iniciativa se formalizarán presentando en el Ayuntamiento la siguiente documentación:

A) Los estatutos y las bases de actuación del sistema, que contendrán, además de las determinaciones que se establezcan reglamentariamente, las siguientes;

- a) La previsión de incorporación de los propietarios, hayan suscrito o no la iniciativa, mediante la aportación de sus fincas originarias y con opción entre el abono en metálica de la parte de los costes de urbanización que les sean imputables y la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes.
- b) La previsión de que los propietarios que no deseen incorporarse a la gestión del sistema puedan solicitar la expropiación de sus terrenos
- c) La previsión de que los propietarios que no opten por algunas de las alternativas anteriores quedarán sujetos a reparcelación forzosa.
- d) Oferta de adquisición a los propietarios que no hayan suscritos la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación
- e) Oferta de compensación de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables, que se aplicará igualmente a los propietarios que puedan quedar sujetos a reparcelación forzosa.

f) Forma en la que ha de computarse la participación y representación de los miembros integrantes, propietarios o no, en la Junta de Compensación

- g) Garantías económicas para el desarrollo de los trabajos, que no podrán ser inferior en cuantía al 7 % de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar.

h) El Proyecto de Reparcelación se dará audiencia a la Consejería de Medio Ambiente, a fin de que ésta obtenga los suelos previstos para la vía pecuaria existente, y cuyo trazado se informó favorablemente

ME AY

251

35

25

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080487		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:12:54	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080487			

11 JUL 2007
 30 ENO 2007

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

INICIALMENTE por de EL SECRETARIO.	PROVISIONALMENTE por de EL SECRETARIO.	DEFINITIVAMENTE por de EL SECRETARIO.
---	---	--

Fdo.: D. JUAN CARLOS UTRERA CAMARGO
 D. JUAN CARLOS UTRERA CAMARGO para el cumplimiento de las diferentes actividades. Estos plazos no serán superiores a los previstos por el planeamiento ó fijados por el municipio
 C) La que acredite los compromisos de colaboración que, en su caso, hayan asumido los propietarios de suelo afectados por la actuación.
 D) Justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa, así como, de la del agente urbanizador, en su caso.

3. El Sistema de Actuación será el de Compensación y su procedimiento se hará de acuerdo con el artículo 131 de la LOUA

Art. 6. Ejecución.

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan de Sectorización Pormenorizado se efectuará mediante Proyecto de Urbanización de los previstos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Art. 98)
2. El Proyecto de Urbanización tendrá el contenido y cumplirá las especificaciones que para los mismos se establezcan en el Plan de Sectorización.
3. Las garantías prestadas para la urbanización serán el 10 % del coste total de la ejecución de las obras de urbanización del Sector de acuerdo con el Art. 12.4 e) de la LOUA, debiendo tenerse presentadas antes de la aprobación provisional del presente documento.

2.3.- NORMAS BÁSICAS DE USOS

2.3.1.-CLASES Y TIPOS DE USOS.

Art. 7. Uso Global y Pormenorizado.

VISADO
 Para el grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser globales y pormenorizados.

2.1. **Uso global** es aquél que el Plan de Sectorización asigna con carácter dominante o mayoritario a una zona, y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados. La asignación de usos globales admite la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios, bien sea como usos compatibles.

Uso compatible es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso dominante, sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito delimitado.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080487		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:12:54	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080487			

11 JUL 2007
30 JUN 2007

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

INICIALMENTE por de EL SECRETARIO.	PROVISIONALMENTE por de EL SECRETARIO.	DEFINITIVAMENTE por de EL SECRETARIO.
---	---	--

Fdo.: D. JUAN CARLOS UTRERA CAMARGO

uso pormenorizado es aquel que se asigna a una Zona de Ordenanza. El uso pormenorizado puede ser:

- a) Por su producción económica: productivos y no productivos o consultivos.
- b) Por su tolerancia o compatibilidad: permitidos (admisibles o limitados) y prohibidos, (incompatibles o ilegales).

Los usos admisibles son los que el Plan designe como:

- Exclusivos, son los únicos que pueden autorizarse en un espacio, nivel de edificación o zona precisa, debidamente señalada o identificada.
- Excluyentes, aquellos que de existir ya o implantarse "ex novo" en una zona hacen incompatibles con ellos a los demás que se localicen en su entorno.
- Alternativos, aquellos usos que pueden ser intercambiables en una misma localización o edificio pero con carácter excluyente y sin poder coexistir simultáneamente

Los usos limitados son los que el Plan condiciona su admisibilidad a cumplir determinados requisitos y designe como:

- Compatibles, aquellos que bajo determinadas condiciones pueden simultanearse y coexistir.
- Condicionales, aquellos que por sus características intrínsecas requieren regulaciones específicas del entorno, (peligrosas, aeropuertos, militares, etc).
- Condicionados, aquellos que precisan de ciertas limitaciones para ser admitidos junto a determinados usos compatibles o condicionantes y en determinadas situaciones relativas de localización espacial, incluso temporal o provisional. En esta tipología se incluye el concepto de secundario o auxiliar

Son usos prohibidos aquellos cuya implantación no está permitida expresamente por el planeamiento,

VISADO

- Incompatibles, aquellos que bajo determinadas condiciones espaciales, técnicas o temporales no pueden autorizarse o que por sus características intrínsecas o relativas no pueden simultanearse o coexistir.

• Ilegales, aquellos que son inadmisibles bajo ninguna condición, por ser contrarios a las leyes.

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CÁDIZ

- a) Por su grado de salubridad; inocuos y perjudiciales o contaminantes (molestos, insalubres o peligrosos).

- b) Por su temporalidad: permanentes, temporales y provisionales.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080487		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:12:54	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080487			



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado:		
INICIALMENTE por de EL SECRETARIO.	PROVISIONALMENTE por PLENO ORD. PTO. de EL SECRETARIO.	DEFINITIVAMENTE por de EL SECRETARIO.
Fdo: D JUAN CARLOS UTRERA CAMARGO		

- c) Por la naturaleza de su utilización: públicos (gratuitos o de pago, restringidos o ilimitados) y privados, (individuales y colectivos).
- d) Por la utilidad del dominio o la posesión: públicos y privados, (individuales o mancomunados).

Art. 8. Tipos de Usos.

1. Los usos regulados en el presente Plan de Sectorización Pormenorizado y en los instrumentos que lo desarrollen son los relacionados en los capítulos siguientes.
2. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en estas Normas se regulará análogamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante y de acuerdo con el Plan General.

2.3.2.- USO EQUIPAMIENTO

Art. 9. Equipamiento

1. El uso de equipamiento comprende según el artículo 274 de la Normativa Urbanística del Plan General
Comprende los terrenos y edificaciones donde se desarrollan las actividades educativas, deportivas, socio-culturales, asistenciales, sanitarias, etc., todo ello con el objetivo de dar educación, enriquecimiento cultural, salud y bienestar a los ciudadanos. Pueden ser de carácter público o privado.
2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a) EDUCATIVO: Comprende las actividades regladas o no de enseñanza, así como las guarderías y la investigación.
- b) DEPORTIVO: Comprende las instalaciones destinadas a la enseñanza y práctica de la cultura física y los deportes.
- c) SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL (S.I.P.S.), que comprende a su vez los siguientes usos:
 - Sanitarios
 - Colegios Oficiales
 - Arquitectónicos
 - Mercados de abastos y centros de comercio básico.
 - Asistencial
 - Servicios Urbanos: Policía, bomberos, limpieza.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080487		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:12:54	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080487			



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado:		
INICIALMENTE por do EL SECRETARIO.	PROVISIONALMENTE por do EL SECRETARIO.	DEFINITIVAMENTE por do EL SECRETARIO.
Fdo : D. JUAN CARLOS UTRERA CAMARGO 27 MAR 2007		

- Cultural: Bibliotecas, museos, salas de exposición, etc.
- Religioso.
- Administrativo Público.

d) Como uso compatible, podrá disponerse cualquier otro uso de equipamiento comunitario, que a juicio del Ayuntamiento, no interfiera el desarrollo de las actividades propias de del uso característico. Se admitirá el uso residencial como uso compatible con las condiciones señaladas en la Normativa General de usos, y siempre que se acredite suficientemente la vinculación y servicio del uso Residencial al uso de Equipamiento Comunitario, y siempre con la limitación de edificación de una sola vivienda destinada a guardería.

2.3.3.- RESIDENCIAL

Art. 10. Residencial.

Regulado por el artículo 235 de la Normativa Urbanística del Plan General, se entiende por uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente en viviendas o residencias, o temporal en hospedajes, a las personas ya sea de forma individual o colectiva.

Se incluye en esta actividad global la eventual actividad pormenorizada de usos anejos, secundarios o auxiliares, condicionados y compatibles con ella, establecidas en el Plan General

Art. 11. Uso de Residencial Unifamiliar, Bifamiliar y Plurifamiliar.

1 Vivienda Unifamiliar: Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de distinto uso y con acceso exclusivo e independiente desde vía pública o espacio libre exterior.

2 Vivienda Bifamiliar: Es la situada en edificación urbana constituida por dos viviendas agrupadas horizontalmente en forma vertical, siendo válidas otras soluciones arquitectónicas

3 Vivienda Plurifamiliar. Es la situada en edificio constituido por viviendas con acceso y elementos comunes

2302070493104

2.3.4.- USOS DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS URBANAS

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de Cádiz

Art. 12. Definición y Usos Pormenorizados.

1.- El uso de Comunicaciones e Infraestructuras urbanas comprende los terrenos destinados a las

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080484		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:12:54	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080484			

11 III 2007
 30 de JUNIO de 2007
 JU. DE ALCALDIA

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

INICIALMENTE por de EL SECRETARIO,	PROVISIONALMENTE por PLENO ORD. PTO. 3 de 7 JUNIO EL SECRETARIO.	DEFINITIVAMENTE por de EL SECRETARIO,
---	---	--

Fdo: D. JUAN CARLOS UTRERA CAMARGO

CONDICIONES DE DESARROLLO DE USOS

2.4.7.- CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE LA ZONA DESTINADA A EQUIPAMIENTO.

Art. 14. Definición.

Se refiere este apartado a las zonas cuyo uso predominante es uno de los definidos en el artículo 9

Art. 15. Desarrollo de las zonas destinadas a equipamiento.

El Plan de Sectorización dispone (Plano nº 09, y apartado 1.B.11 de la Memoria) la posición y superficie de las zonas destinadas a uso docente, deportivo, social-comercial.

Art. 16. Superficie y edificabilidad de la Zona de suelos de equipamientos.

Para la Zona de usos de equipamientos se delimita una superficie total neta de suelo de 24.976,20 m²s, no incluyéndose en esta superficie la correspondiente a viales públicos ni a aparcamientos públicos. La edificabilidad máxima que se marca para esta zona será la establecida en las ordenanzas del PGOU para suelos de equipamiento público

Art. 17. Condiciones de ordenación.

1. El Plan de Sectorización regula en las presentes ordenanzas la zona de dotaciones garantizando la **CONDICIÓN** de la edificación en la parcela, permitiendo excepcionalmente el adosamiento de las mismas a los linderos laterales.

2. El Plan de Sectorización especifica en las presentes normas urbanísticas (en el apartado de "Ordenanzas Equipamiento") las condiciones de ocupación y demás determinaciones urbanísticas de la zona.

COLEGIO OFICIAL
 arquitectos de cádiz

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080484		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:12:54	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080484			

11 JUL 2007
 30282

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

INICIALMENTE por de EL SECRETARIO.	PROVISIONALMENTE por PLENO ORD PTO de 27 MAR 2007 EL SECRETARIO,	DEFINITIVAMENTE por de EL SECRETARIO,
---	---	--

Fdo.: D. JUAN CARLOS UTRERA CAMARGO

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE LA ZONA DESTINADA A RESIDENCIAL.

Art. 18. Definición.

Se refiere este apartado a la zona cuyo uso predominante es el definido en el artículo 11 de las presentes ordenanzas.

Art. 19. Desarrollo de la Zona de Residencial.

El Plan de Sectorización establece en el Plano nº 9 y en la Memoria la posición y superficie de las zonas pertenecientes al uso de Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar.

Art. 20. Superficie y edificabilidad de la Zona de Residencial.

Para la Zona de Residencial se delimita una superficie máxima neta de suelo de 97 854,43 m²s.

La edificabilidad máxima que se marca para esta zona es de 0,95396 m²c/m²s sobre la superficie neta global antes expresada.

La edificabilidad para las viviendas de protección pública es de 32.672,37 m²c edificables equivalentes al 35 % del aprovechamiento objetivo del sector (como se explica en el apartado 1.B.4), con un suelo neto de 26 253,54 m²s, y un Índice de Edificabilidad media de 1,2445 m²c/m²s.

Art. 21. Condiciones de Uso.

- 1 El uso global determinado será el de Residencial
- 2 Los usos no menozados serán los que aparecen y se regulan en el artículo 11 de las presentes Normas.

2302070493104

Art. 22. Condiciones de ordenación.

El Plan de Sectorización regula esta zona admitiendo las tipologías posibles de Ciudad Jardín y de Edificación Abierta dentro de la Residencial, y establece en la documentación gráfica y en la memoria del presente documento las condiciones de implantación de cada una de las tipologías en las

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080484		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:12:54	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080484			



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

INICIALMENTE por de EL SECRETARIO.	PROVISIONALMENTE por ORD PTO. de 27 MAY 2007 EL SECRETARIO.	DEFINITIVAMENTE por de EL SECRETARIO.
---	--	--

Fdo.: D. JUAN CARLOS UTRERA CAMARGO

manzanas y parcelas, permitiendo su coexistencia con garantías de funcionalidad y armonía compositiva en aras a ofrecer un producto inmobiliario atractivo en su faceta urbanística.

- De forma general, el número máximo de plantas en la zona no podrá superar el de B+2.
- El Plan de Sectorización especifica las edificabilidades de cada manzana, de uso residencial, estableciendo las condiciones de ocupación y demás determinaciones urbanísticas en la documentación gráfica (Plano nº 10) y en el apartado de "Normas Básicas de Tipologías Residenciales" de las presentes Normas Urbanísticas.

2.4.3.- CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL SISTEMA DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS URBANAS.

Art. 23. Definición.

Se refiere este apartado a la zona cuyo uso predominante es el definido en el artículo 12 de las presentes Normas Urbanísticas.

Art. 24. Desarrollo del Sistema de Viales de Conexión.

- El Plan de Sectorización respeta las características y parámetros básicos de trazado y sección de los Viales de Sistemas Generales.
- El Plan de Sectorización completa y pormenoriza, en su caso, el sistema viario con los elementos necesarios para garantizar el acceso a las distintas zonas en condiciones adecuadas, en coherencia con el Sistema de Viales.

Art. 25. Condiciones de Uso.

VISADO
A LOS EFECTOS DE LA LEY 2/04

El uso global determinado será el de Viario e Infraestructuras Urbanas Básicas, siendo las condiciones de uso las establecidas en el apartado "Ordenanza Infraestructura Urbana", de las presentes Normas Urbanísticas. En cuanto al uso de Viario se regula por las condiciones establecidas en el art. 283 de las

Normas Urbanísticas del PGOU.

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz
AVDA. DE LAS CANTONERAS, 104
29002 CÁDIZ

11-09 055

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080481		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:12:54	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080481			

2.5.- NORMAS FINALES



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado:		
INICIALMENTE por de EL SECRETARIO.	PROVISIONALMENTE por de EL SECRETARIO.	DEFINITIVAMENTE por de EL SECRETARIO.
	ORDEN ORD PTO de 27 MAR 2007	
Fdo : D. JUAN CARLOS UTRERA CAMARGO		

Art. 30. Vigencia.

El presente Plan de Sectorización Pormenorizado entra en vigor con la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y de las presentes normas, teniendo vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación.

Art. 31. Efectos.

El presente Plan de Sectorización Pormenorizado es público, ejecutivo y obligatorio.

Art. 32. Cálculo de Aprovechamiento Medio.

Para el cálculo del Aprovechamiento Medio del ámbito de actuación SUNP R-2 se considera que el área de reparto y de equidistribución es única y coincidente con el ámbito del Plan de Sectorización Pormenorizado.

La superficie total del ámbito es de 233.374 m²s, su Aprovechamiento Urbanístico es de 93.349,60 U.U.A.A., siendo el Aprovechamiento Tipo del área de reparto de 0,40 U.U.A.A./m²s, datos todos ellos establecidos en la ficha del P.G.O.U. correspondiente al sector SUNP R-2 (Por adecuación a la legislación vigente debemos entender Aprovechamiento Medio, donde dice Aprovechamiento Tipo)

2.6.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION.

2.6.1.- CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS.

Artículo 33.- Licencias.

Estarán sujetos a previa licencia municipal, todos los actos previstos en el artículo 169 de la LOUA.
 El ~~autor~~ ^{COLEGIO OFICIAL} ~~de~~ ^{de} ~~la~~ ^{de} ~~autorización~~ ^{de} ~~los~~ ^{de} ~~avales~~ ^{de} ~~que~~ ^{de} ~~garanticen~~ ^{de} ~~la~~ ^{de} ~~reparación~~ ^{de} ~~de~~ ^{de} ~~los~~ ^{de} ~~desperfectos~~ ^{de} ~~que~~ ^{de} ~~se~~ ^{de} ~~pudieran~~ ^{de} ~~ocasionar~~ ^{de} ~~en~~ ^{de} ~~las~~ ^{de} ~~vías~~ ^{de} ~~públicas~~ ^{de} ~~que~~ ^{de} ~~sean~~ ^{de} ~~imputables~~ ^{de} ~~a~~ ^{de} ~~los~~ ^{de} ~~beneficiarios~~ ^{de} ~~de~~ ^{de} ~~las~~ ^{de} ~~parcelas~~ ^{de}.
 El derecho a edificar un terreno está condicionado a la obtención de la licencia siempre que el Proyecto presentado fuera conforme con la presente ordenación y a su aprovechamiento urbanístico y que hubiere

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080481		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:12:54	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080481			



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado:		
INICIALMENTE por	PROVISIONALMENTE por PLENO ORD. PTO.	DEFINITIVAMENTE por
de	de 27 MAR 2007	de
EL SECRETARIO.	EL SECRETARIO.	EL SECRETARIO.

Fdo.: D. JUAN CARLOS UTRERA CAMARGO

ganado firma en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva del correspondiente proyecto de distribución de beneficios y cargas, (Proyecto de Reparcelación)

Artículo 34.- Construcciones en parcelas.

Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas una vez recepcionada los viales por el Ayuntamiento.

El beneficiario será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas.

2.6.2.- CONDICIONES COMUNES DE EDIFICACIÓN.

Art. 35.- Naturaleza y contenido.

1. Las normas contenidas en este apartado regulan las condiciones más generales y comunes a todas las zonas y subzonas a realizar en el ámbito del Sector SUNP R-2. Su aplicación abarca a todo tipo de obras, tanto de nueva planta como en el futuro de reforma y demolición y tanto obras menores como mayores.

2. En el proyecto de edificación deben ser cumplidos todos y cada uno de los parámetros límites fijados en estas normas comunes y en las específicas en cada zona. El cumplimiento de cada uno de ellos no justifica la transgresión de otro u otros, y así condicionarán la edificación, los que más estrictos resulten para cada caso particular.

3. Los términos y conceptos definidos en los distintos apartados tendrá el significado y alcance que se

VISADO
EXHIBIDA EN SUS DEFINICIONES
A LOS EFECTOS DE REGULARIZACIONES

2302070493104

Artículo 36.- Ordenación y tipología edificatoria.

COLEGIO OFICIAL

ordenación que se establece en este Plan de Sectorización va dirigida a la implantación de una zonificación con grandes parcelas cuyas características básicas son:

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080481		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:12:54	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080481			

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado:		
INICIALMENTE por de	PROVISIONALMENTE por de	DEFINITIVAMENTE por de
EL SECRETARIO,	EL SECRETARIO,	EL SECRETARIO,

Fdo: D. JUAN CARLOS UTRERA CAMARGO

- Uso residencial exclusivo de las edificaciones
- Carácter aislado de la edificación en la parcela
- Complejidad tipológica de la zona con un abanico amplio de tipologías unifamiliares y plurifamiliares
- Dominio de la superficie libre de parcela frente a la edificada.

Art. 37.- Clases de condiciones de la edificación.

Las condiciones de la edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan y que vienen recogidos en el TITULO VIII del PGOU.

- Disposiciones generales y definiciones (Capítulo 1)
- Condiciones de volumen de los edificios (Capítulo 2)
- Condiciones de calidad e higiene de los edificios (Capítulo 3)
- Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios (Capítulo 4)
- Condiciones de seguridad y accesibilidad de los edificios (Capítulo 5)
- Supresión de barreras arquitectónicas (Capítulo 6)
- Condiciones de estética (Capítulo 7).

Para cada calificación concreta se establece en estas normas unas condiciones particulares relativas a cada uno de estos extremos cuando proceda. Para lo que no aparezca regulado en dichas condiciones particulares se estará a lo contenido en el Título VIII correspondiente del PGOU.

2.7.- NORMAS DE URBANIZACIÓN.

2.7.1.- Disposiciones generales.

Art. 38.- Aplicación.

2302070493104

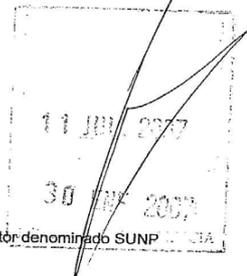
Las normas contenidas en la presente Norma se aplicarán a todo el ámbito del sector denominado SUNP delimitado en la documentación gráfica del Plan de Sectorización.

R-2 delimitado en la documentación gráfica del Plan de Sectorización.

arquitectos de código

La realización material de las determinaciones contenidas en el Plan de Sectorización referentes al acondicionamiento del sector se instrumentará a través de un único Proyecto de Urbanización General, que deberá cumplir las condiciones específicas que se desarrollan en el Plan General.

46



36

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080481		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:12:54	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080481			



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado:		
INICIALMENTE por de EL SECRETARIO,	PROVISIONALMENTE por PLENO ORD. PTO. de 27 MAR 2007 EL SECRETARIO.	DEFINITIVAMENTE por de EL SECRETARIO,
Fdo: D JUAN CARLOS UTRERA CAMARGO		

Se seguirán las pautas señaladas en las presentes normas del Plan de Sectorización en su apartado Normas de Urbanización.

2.7.2.- Proyectos de Urbanización.

Art. 39.- Definición.

El Proyecto de Urbanización general es un proyecto de obras que tiene por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo en ejecución de lo determinado por el Plan de Sectorización SUNP R-2

Art. 40.- Contenido.

1. El Proyecto de urbanización estará constituido por los documentos señalados en el artículo 98 y 99 de la LOUA, y 69 del Reglamento de Planeamiento con el detalle y complementos que requiere la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso, incluirán además los documentos siguientes:

- a) Plano a escala mínima 1:1 000, en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los viales, los parques y jardines de uso público, las plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para dotaciones y servicios públicos y las previstas para edificación privada
- b) Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiese, de acuerdo con los plazos marcados por el Plan de Sectorización.
- c) Estudio de Seguridad y Salud.

2. Cada una de las clases de obras, constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general

2302070493104

Art. 41.- Documentación y tipos de obras.

El proyecto de urbanización comprenderá los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de las características de las obras.
- b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.

47

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080478		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:11:29	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080478			

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado:		
INICIALMENTE por do EL SECRETARIO,	PROVISIONALMENTE por de EL SECRETARIO,	DEFINITIVAMENTE por de EL SECRETARIO,
	PLENO ORD PTO. 27 MAR 2007	

Fdo: D. JUAN CARLOS UTRERA CAMARGO

- c) Plan de ejecución de las obras detallado que no podrán ser superiores en su conjunto al plan de etapas del Plan de Sectorización.
- d) Planos de proyecto y de detalle.
- e) Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
- f) Cuadro de precios descompuestos (en la Memoria como Anexo)
- g) Presupuestos (mediciones, cuadro de precios nº 1, cuadro de precios nº 2, presupuesto y resumen de presupuestos).

2. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las siguientes:

- a) Excavaciones y movimiento de tierras.
- b) Pavimentación de viario
- c) Red de riego e hidrantes.
- d) Red de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de distribución de energía eléctrica
- g) Red de distribución de gas, si procede.
- h) Canalizaciones de telecomunicaciones
- i) Jardines, Parques y acondicionamientos de espacios libres, riego motorizado en zonas verdes y rotondas.
- j) Alumbrado público
- k) Red de semáforos, señalizaciones y marcas, si procede
- l) Soluciones alternativas de recogida domiciliar de basuras
- m) Instalación de contenedores soterrados de basura

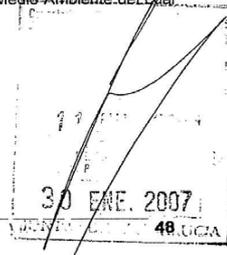
3. El proyecto de urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad o territorio y acreditar que tiene capacidad suficiente para atenderlos

4. El proyecto de urbanización, a los efectos del tratamiento de la vía pecuaria, deberá cumplir con los requisitos del tratamiento de acorde a los criterios de la Consejería de Medio Ambiente. del cual se obtendrá informe favorable.

2302070493104

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de Cádiz

RELAY



38

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080478		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:11:29	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080478			

17 JUL 2007
30 ENE 2007

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

INICIALMENTE por de EL SECRETARIO,	PROVISIONALMENTE por PLENO ORD. PTO de 27 MAR 2007 EL SECRETARIO,	DEFINITIVAMENTE por de EL SECRETARIO,
---	---	--

Fdo.: D. JUAN CARLOS UTRERA CAMARGO

Art. 42.- Fases.

El proyecto de urbanización podrá establecer la ejecución de las obras en más de una fase, siempre que:

1. La programación se ajuste al Plan de Etapas del Plan de Sectorización.
2. Cada una de las fases comprenda áreas funcionalmente viables.
3. Que resuelva los enlaces de los servicios urbanísticos con los generales del territorio.

Art. 43.- Limitaciones urbanísticas de los contenidos.

El proyecto de urbanización no podrá contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.
El proyecto de urbanización no podrá modificar las previsiones contenidas en el Plan de Sectorización sin perjuicio de que puedan efectuarse las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo o subsuelo o las derivadas del cálculo de las Infraestructuras.

Art. 44.- Tramitación.

La tramitación será la establecida en el art. 140 del RPU para los estudios de detalle, teniendo en cuenta que el periodo de información pública será de 20 días y que el acuerdo de aprobación definitiva no tiene que ser remitido a la Comisión Provincial de Urbanismo.

2.7.3.- Deber de Conservación de la Urbanización.

Art. 45.- Deber de Conservación de la Urbanización.

VISADO
De acuerdo con el Convenio que se adjunta como Anejo III, se establece en el Presente Plan de Sectorización que corresponde a los propietarios de solares comprendidos en la Unidad de Ejecución la conservación de la urbanización ejecutada por el tiempo que determine el Excmo. Ayuntamiento, que se deberán agrupar legalmente en Entidad Urbanística de Conservación en la Asamblea donde se acuerde la liquidación de la Junta de Compensación.

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de Cádiz

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080478		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:11:29	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011



192.168.100.226/1240566676080478

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

INICIALMENTE por	PROVISIONALMENTE por	DEFINITIVAMENTE por
de	de	de
EL SECRETARIO.	27 MAR. 2007 EL SECRETARIO.	EL SECRETARIO.

Fdo: D. JUAN CARLOS UTRERA CAMARGO

2.8.- NORMAS BÁSICAS DE TIPOLOGÍAS RESIDENCIALES.

Art. 46.- Definición y Alcance.

a) Se denomina tipologías residenciales a los efectos de las presentes Normas a las distintas formas de agregación de las unidades de vivienda en conjuntos edificatorios más complejos, así como a las formas de agrupación de estos entre sí.

b) Las tipologías según se contemplan en las Ordenanzas de Zona podrán ser:

Determinada: es aquella cuya implantación con carácter principal o mayoritario asigna el Planeamiento a cada zona de Ordenanza

Permitida: es aquella cuya implantación puede permitirse con la determinada sin perder las características que le son propias en las condiciones establecidas por el presente Capítulo.

Art. 47.- Clasificación.

1. Las tipologías residenciales se clasifican según el siguiente cuadro:

MORFOLOGÍA	TIPOLOGÍA
EA: Edificación Abierta:	EA: Edificación aislada exenta.
CJ: Ciudad Jardín:	CJD: Ciudad Jardín Adosada. CJA: Ciudad Jardín Aislada. CJE: Ciudad Jardín Exenta CJG: Ciudad Jardín Agrupada

2.8.1.- Tipología Residencial Edificación Abierta.

Art. 48.- Normas de las tipologías de Edificación Abierta.

A) Ámbito y Aplicación:

1- Su ámbito de aplicación es la zona señalada en los planos correspondiente de la documentación que se especifica como "Edificación Abierta - EA".

2- Responde a la tipología de edificación aislada en bloque, desde el exento hasta ordenaciones conformando calles.

3- En las parcelas P2, P7 y P8, se establecen viviendas de Protección Pública.

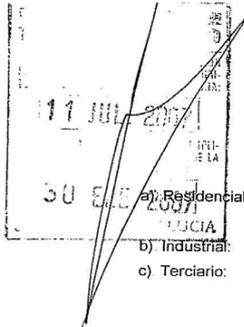
B) Usos permitidos.

1- USO GLOBAL: es el de vivienda

2- USOS COMPATIBLES: son usos compatibles los que se señalan a continuación, en sus grados y situaciones que se indican:



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080478		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:11:29	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080478			



- a) Residencial: - Residencia Comunitaria
 - Hospedaje
- b) Industrial: - Categoría 1, en situaciones A y B
- c) Terciario:
 - Comercio
 - Oficinas
 - Espectáculos y salas de reuniones: solo permitido en planta baja o en edificio exclusivo
- d) Equipamiento, Espacios Libres e Infraestructuras Urbanas.

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

INICIALMENTE por de EL SECRETARIO.	PROVISIONALMENTE por PLENO ORD. FTO. 5, de 27 MAR. 2007 EL SECRETARIO.	DEFINITIVAMENTE por de EL SECRETARIO.
---	---	--

Fdo: D. JUAN CARLOS UTRERA CAMARGO

C) Condiciones de parcela.

- 1.- A efectos de segregación de parcelas y reparcelaciones, se entiende por parcela mínima la que tiene una superficie mínima de tres mil (3000) metros cuadrados, y un frente mínimo de cuarenta (40) metros. Será únicamente a efectos de nuevas segregaciones o agregaciones realizadas a partir de la ordenación establecida en el Plan de Sectorización.
- 2.- La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el frente mínimo de parcela.
- 3.- Cuando en una parcela se proyecte la ejecución de dos o mas bloques, el proyecto deberá efectuar la asignación de superficie de parcela que corresponda a cada bloque en función de las respectivas edificabilidades que consuma.

D) Posición de la edificación en la parcela.

1.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

- A) - La posición de la edificación se define por la separación a linderos laterales y testero de la parcela, así como la separación entre planos de fachada de edificios situados en la misma parcela.
- B) - La línea frontal de la edificación coincidirá con la alineación exterior cuando expresamente se indique en la documentación gráfica del Plan. En los demás casos, la edificación podrá retranquearse de la alineación exterior.

VISADO

2.- SEPARACIÓN A LINDEROS:

- A) - La separación entre las líneas de edificación de la construcción y los linderos de la parcela será igual a la mitad de la altura de coronación de la edificación. Este valor podrá reducirse a un tercio de la altura (1/3 H), con un mínimo de tres (3) metros, en los casos siguientes:
 - Cuando la fachada correspondiente al lindero sea ciego.
 - Cuando abran a ellas huecos de habitaciones no vivideras.
 - Cuando no exista solape entre los edificios considerados según se indica en el punto siguiente.

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de Cádiz

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080459		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:11:29	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080459			



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado:		
INICIALMENTE por de EL SECRETARIO,	PROVISIONALMENTE por PLENO ORD. PTO. de 7 MAR 2007 EL SECRETARIO.	DEFINITIVAMENTE por do EL SECRETARIO,

Fdo.: D. JUAN CARLOS UTRERA CAMARGO

B) Cuando la construcción proyectada tenga cuerpos de edificación de diferente altura, cada uno de ellos respetará sus propias condiciones de separación.

C) La edificación podrá adosarse a uno o a los dos linderos laterales de parcela cuando concurre alguna de las siguientes circunstancias:

- Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.
- Que la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que una o las dos construcciones colindantes sean ya medianeras.
- Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las mismas para adosarse a la medianera, aún no estando edificada alguna de ellas. Se realizará la oportuna inscripción en el Registro de la Propiedad, debiendo de presentarse fotocopia legalizada de la misma entre la documentación necesaria para obtener licencia municipal de obras.

3.- SEPARACION ENTRE EDIFICIOS:

A) - Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física entre sí como es el caso de los bloques en «U», en «L», o de grecas escalonadas, deberán respetar una separación de fachada igual o superior a la altura de coronación del edificio más alto, o bien de la altura de coronación del edificio más bajo si se encuentra situado al sur del otro, con un mínimo de seis (6) metros.

B) - Podrá reducirse el valor de la separación hasta un tercio de la altura (1/3 H) del edificio más alto, con un mínimo de cuatro (4) metros, en los siguientes casos:

- Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos
- Cuando existiendo huecos en una o ambas fachadas sean de habitaciones no vivideras.

C) - Cuando el solape entre las directrices de ambos bloques tenga en planta una dimensión inferior a ocho (8) metros, podrá reducirse el valor de la separación a tres cuartos de la altura (3/4 H) del edificio más alto, con mínimo de cuatro (4) metros.

E).- Condiciones Estéticas.

De existir colores de camaleones en la zona, cuya presencia no ha podido ser ni descartada, ni confirmada... (ver: "Descripción de los terrenos" en la Memoria) será obligatoria la adecuación de los cerramientos de las parcelas y la distribución de los espacios libres según las normas que al respecto establezca este Ayuntamiento.

2302070493104

F).- Aprovechamiento urbanístico.

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de Cádiz

A) La edificabilidad máxima de cada parcela se establece en el presente Plan de Sectorización (Plano nº 9 y tablas de "Ordenación" del apartado 1.B.4 de la Memoria). En el cómputo de la superficie edificable se incluyen únicamente las plantas sobre rasante.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080459		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:11:29	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080459			

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado:		
INICIALMENTE por	PROVISIONALMENTE por	DEFINITIVAMENTE por
de	de	de
EL SECRETARIO,	EL SECRETARIO.	EL SECRETARIO.

Fdo.: D. JUAN CARLOS UTRERA CAMARGO

- B. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela Los semisótanos cuya cota superior de solería de forjado de techo sobre la rasante de la calle sea superior a uno veinte (1,20) metros, se considerarán plantas sobre rasante, contabilizando como planta edificada a los efectos de número máximo de plantas permitido y edificabilidad máxima permitida.
- C. El espacio libre de edificación en aplicación del coeficiente de edificabilidad máxima, deberá tener su rasante por debajo de la cota de solería de la planta baja en contacto con él.
- D. El aprovechamiento del subsuelo se destina a garajes y trasteros y se considera de uso y propiedad privada.

G) Profundidad del edificio.

La edificación no podrá rebasar treinta (30) metros de fondo edificado.

H) Altura de la edificación.

- A. La altura de la edificación expresada en número máximo de plantas se señala en la documentación gráfica del Plan de Sectorización (Plano nº 10), incluyendo la planta baja. En general el número máximo de plantas es de tres (Baja + 2), pudiendo disponer sobre la última planta un ático retranqueado de su plano de fachada una distancia igual o superior a tres (3) metros de la fachada a calle y la mitad de la altura de cornisa de los demás linderos de la edificación, salvo zonas puntuales de edificación abierta muy consolidadas, fuera del conjunto Histórico Artístico y de las nuevas zonas de expansión de la ciudad.
- B. La altura de piso estará comprendida entre los valores siguientes:
- Planta Baja: dos setenta (2,70) y cuatro cuarenta (4,40) metros.
 - Planta de piso: dos cincuenta (2,50) y tres cincuenta (3,50) metros.
- C. La solería de planta baja podrá elevarse como máximo uno veinte (1,20) metros sobre la rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela.
- D. Por encima de la altura máxima permitida se permitirá la construcción de salidas de escalera, depósitos, instalaciones etc el servicio del edificio y construcción de áticos retranqueados. Su plano de fachada a una distancia igual ó superior a tres metros de la fachada a calle y la mitad de la altura de cornisa de los demás linderos de la edificación. Esta edificabilidad computará a los efectos del límite máximo fijado en las presentes Normas Urbanísticas.

VISADO
A LOS EFECTOS DE REGISTRO

2.8.2.- Tipología Residencial Ciudad-Jardín.

2302070493104

Art. 49.- Condiciones generales a todas las tipologías de Ciudad Jardín.

COLEGIO OFICIAL

arquitectos de cádiz

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

INICIALMENTE por	PROVISIONALMENTE por PLENO ORD. P.T.O.	DEFINITIVAMENTE por
de	de 27 MAY 2007	de
EL SECRETARIO,	EL SECRETARIO,	EL SECRETARIO,

Fdo.: D. JUAN CARLOS UTRERA CAMARGO

B. Se subdivide en cuatro grados "Ciudad Jardín Adosada-CJD", "Ciudad Jardín Aislada - CJA", "Ciudad Jardín Exenta-CJE" y "Ciudad Jardín Agrupada-CJG".

C. Su tipología responde a la edificación fundamentalmente unifamiliar dispuesta en forma exenta, aislada, adosada y agrupada, sin perjuicio de que se pueda autorizar la vivienda plurifamiliar de forma controlada

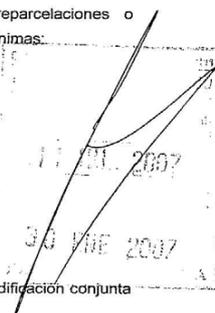
2) Usos permitidos

- a) USO GLOBAL: Es el de vivienda unifamiliar o bifamiliar en las zonas de Ciudad Jardín Adosada - CJD, Ciudad Jardín Aislada - CJA, Ciudad Jardín Exenta - CJE y Ciudad Jardín Agrupada -CJG. Excepcionalmente, para las zonas de Ciudad Jardín Adosada - CJD y Ciudad Jardín Aislada - CJA, se podrá permitir vivienda plurifamiliar (tres ó más viviendas)
- b) USOS COMPATIBLES: son usos compatibles los que se señalan a continuación, en sus grados y situaciones que se indican:
 - 1. Industrial: - Categoría 1, en situaciones A.
 - 2. Terciario: - Comercio solo en situación de planta baja
- Oficinas.
 - 3. Equipamiento, Espacios Libres e Infraestructuras Urbanas

3) Condiciones de parcela.

a) Se considera Parcela Mínima a los efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas las que no cumplan las siguientes dimensiones mínimas:

- 1. Ciudad Jardín Adosada - CJD:
 - Longitud de lindero frontal: Seis (6) metros.
 - Superficie: Ciento veinticinco (125) metros cuadrados
- 2. Ciudad Jardín Aislada - CJA:
 - Longitud de lindero frontal: Diez (10) metros.
 - Superficie: Doscientos (200) metros cuadrados
- 3. Ciudad Jardín Exenta - CJE:
 - Longitud de lindero frontal: Doce (12) metros.
 - Superficie: Quinientos (500) metros cuadrados.
- 4. Ciudad Jardín Agrupada - CJG: Las condiciones para la edificación conjunta o agrupada son las siguientes:
 - Se admite la edificación conjunta o agrupada en las condiciones que establece el artículo 303 del Plan General de ordenación urbana de Rota, de modo que los parámetros de edificabilidad, ocupación y número de viviendas del conjunto no superen los de la suma de las parcelas que se agregan.



VISADO
INSTRUMENTO DE NOTICIA PRELIMINAR

2302070493104

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

R. 11 236

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080459		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:11:29	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080459			

17 JUL 2007
30 JUL 2007

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado:		
INICIALMENTE por de EL SECRETARIO,	PROVISIONALMENTE por FLENO ORD FIC de 27 JUL 2007 EL SECRETARIO.	DEFINITIVAMENTE por de EL SECRETARIO,

Fdo: D. JUAN CARLOS UTRERA CAMARGO

b) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro mayor o igual a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

4) Posición de la edificación en la parcela.

- 1.- La línea frontal de la edificación coincidirá con la alineación exterior cuando así se indique expresamente en la documentación gráfica del Plan. En los demás casos la edificación deberá retranquearse de la alineación exterior una distancia no menor de dos (2) metros.
- 2.- La separación de la línea de edificación a los linderos laterales y testero, será igual o superior a la mitad de la altura de cornisa del plano de fachada correspondiente, con un mínimo de tres (3) metros. Esta limitación no afecta a las ampliaciones en planta primera de viviendas unifamiliares existentes de solo planta baja, en que la separación podrá reducirse a dos (2) metros.
- 3.- En zona de Ciudad Jardín Adosada - CJAD la edificación podrá adosarse a uno o a los dos linderos laterales cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Que se trate de edificaciones en hilera de proyecto unitario
 - b) Que la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que una o las dos construcciones colindantes sean ya medianeras.
 - c) Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las mismas para adosarse a la medianera, aún no estando edificada alguna de ellas, debiendo inscribirse como servidumbre en el Registro de la Propiedad.
- 4.- En zona de Ciudad Jardín Aislada - CJA la edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Que se trate de edificaciones pareadas de proyecto unitario.
 - b) Cuando alguna de las dos construcciones colindantes se ya medianera.
 - c) Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las mismas para adosarse a la medianera, aún no estando edificada alguna de ellas, debiendo inscribirse como servidumbre en el Registro de la Propiedad.
- 5.- En zona de Ciudad Jardín Exenta - CJE la edificación se dispondrá necesariamente separada de los linderos laterales.

VISADO
por las Condiciones Estéticas.

De existir colonias de camaleones en la zona, cuya presencia no ha podido ser ni descartada, ni confirmada (ver "Descripción de los terrenos" en la Memoria) será obligatoria la adecuación de los cerramientos de las parcelas, y la distribución de los espacios libres según las normas que al respecto establece este Ayuntamiento.

6) Aprovechamiento urbanístico.

1.- Ocupación de la parcela: El coeficiente de Ocupación asignado a la zona de «Ciudad Jardín Adosada CJAD» es del setenta por ciento (70%), a la zona «Ciudad Jardín Aislada CJA» del sesenta

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080456		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:11:29	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080456			

DILIGENCIA: Para haber convalidado que este documento ha sido aprobado:

INICIALMENTE por de EL SECRETARIO.	PROVISIONALMENTE por FLENO ORD PTO de 27 MAR 2007 EL SECRETARIO.	DEFINITIVAMENTE por de EL SECRETARIO.
---	---	--

Fdo: D. JUAN CARLOS UTRERA CAMARGO

por ciento (60%) y a la zona «Ciudad Jardín Exenta» del cuarenta por ciento (40%). Esta limitación de ocupación afecta a las plantas sobre rasante como bajo rasante.

2 - El coeficiente de edificabilidad neta máximo por parcela es el siguiente:

CIUDAD JARDÍN ADOSADA - CJD: uno con cuarenta metro cuadrado por metro cuadrado de parcela (1,40 m²c/m²s).

CIUDAD JARDÍN EXENTA - CJE: cero sesenta metro cuadrado por metro cuadrado de parcela (0,60 m²c/m²s).

CIUDAD JARDÍN AISLADA - CJA: uno con veinte metro cuadrado por metro cuadrado de parcela (1,20 m²c/m²s).

En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados en plantas sobre rasante, con independencia de su destino.

El aprovechamiento del subsuelo se destina a garajes y trasteros y se considera de uso y propiedad privada

7) Altura de la edificación.

a). La altura máxima de la edificación en número de plantas sobre rasante se establece para cada una de las zonas, considerándose como planta los semisótanos cuya solería de forjado de techo tenga su cara superior a una altura igual o superior a uno con veinte (1,20) metros sobre la rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela. El número máximo de plantas se fija en dos (baja + 1), pudiéndose disponer una tercera planta en forma de ático retranqueando su plano de fachada una distancia igual o superior a tres metros (3 m) de la fachada a calle, y la mitad de la altura de cornisa de los demás linderos de la edificación.

b).- La altura de piso estará comprendida entre los valores siguientes:

* Planta Baja: dos setenta y cuatro cuarenta metros (2,70-4,40)

* Planta Alta y de Ático: dos noventa y tres cincuenta metros. (2,90 - 3,50)

8) Acceso rodado a viviendas.

En el caso de que existan viviendas de ésta tipología dando frente a sistemas generales (SGG, VN2), estas no podrán acceder desde el mismo individualizadamente.

2.9.3 ORDENANZA EQUIPAMIENTOS.

Artº 50.4 Ordenanzas.
arquitectos de cádiz

Se regulará de acuerdo con lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Rota, en los artículos 274 a 277 ambos incluidos.



56

46

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080456		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:11:29	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080456			

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

INICIALMENTE por de EL SECRETARIO.	PROVISIONALMENTE por PLENO ORD. PTO. de 27 MAR 2007 EL SECRETARIO.	DEFINITIVAMENTE por de EL SECRETARIO.
---	---	--

Pdo: D. JUAN CARLOS UTRERA CAMARGO

Esta área integra las parcelas de equipamientos diversos destinados por el plan para satisfacer las demandas culturales, deportivas, administrativas o de índole similar del sector.

2.10.- ORDENANZA INFRAESTRUCTURAS URBANA.

Art. 51. Ordenanza de Infraestructuras Urbanas.

1. Se respetará las pautas marcadas en la memoria del Plan Sectorización en su apartado Normas de Urbanización.
2. Condiciones estéticas. Para las edificaciones consideradas en este apartado se cuidarán las condiciones estéticas de los mismos, cuidándose su composición y características de sus acabados empleándose materiales de edificación armónicos con los de las edificaciones de su entorno, y con los de la urbanización y ajardinamiento. No se permite el empleo de elementos prefabricados vistos.
3. Ninguno de los elementos de las infraestructuras urbanas, podrán disponerse constituyendo ningún obstáculo en la vía pública, por lo que deberán estar situados en parcelas propias situadas detrás de la línea que separa la vía pública de las parcelas privadas, o enterradas bajo la rasante de la vía pública.

2.11.- ORDENANZA ESPACIOS LIBRES.

Art. 52. Ordenanzas Espacios Libres.

Se regulará de acuerdo con lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Rota, en los artículos 278 a 281 ambos incluidos.



VISADO ORDENANZA APARCAMIENTOS EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS.

Art. 53. Ordenanza de aparcamientos.

230007040310...

- 1 En la tipología Ciudad Jardín, las viviendas que tengan fachada a sistema general no podrán tener acceso rodado desde el mismo. **Se establece en la presente ordenanza el disponer una plaza de aparcamiento en el interior de las parcelas privadas por cada 100 m² edificables, y en todo caso uno por cada vivienda o apartamento, según establece el artículo 243 del Plan General de Ordenación Urbana de Rota.**

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080456		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:11:29	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080456			

- 3 La dotación de aparcamientos de las parcelas de uso no residencial se registrarán según establezca para cada uso las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Rota.

Rota, Febrero 2007

José María Pérez Gutiérrez
Manuel de Caso Sandoval
Arquitectos




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

INICIALMENTE por de EL SECRETARIO.	PROVISIONALMENTE por PLENO ORD. PTO. n° 27 MAR. 2007 EL SECRETARIO.	DEFINITIVAMENTE por de EL SECRETARIO.
---	--	--

Fdo: D. JUAN CARLOS UTRERA CAMARGO

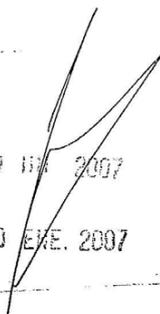
VISADO

2302070493104

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

17 MAR. 2007

30 FEB. 2007



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080456		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:11:29	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080456			



PLANO ORD. PTU
1 B 2007

2.- ORDENANZAS REGULADORAS.

CAPITULO I.

Artículo I.1. NATURALEZA JURIDICA.

El presente Plan de Sectorización al amparo de lo dispuesto en el Art. 12 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía constituye el instrumento de planeamiento para materializar el cambio de categoría del suelo comprendido en su ámbito, de urbanizable no sectorizado a urbanizable ordenado.

El ámbito coincide con el definido por el Plan General de Ordenación Urbana de Rota en el plano de Régimen del Suelo y Gestión escala 1.10.000, y en la ficha de planeamiento correspondiente.

Artículo I.2. OBJETO DE LAS NORMAS.

Las presentes normas urbanísticas servirán para completar las determinaciones, reglamentando las condiciones de uso y de la edificación sean publicas o privadas.

Pretenden estas normas urbanísticas desarrollar las determinaciones del Plan General en el ámbito objeto de este documento.

Las presentes normas determinan el sistema regulador y régimen urbanístico del sector, pormenorizando las condiciones de uso, edificación y urbanización del suelo en desarrollo de las condiciones generales establecidas en los títulos respectivos del P.G.O.U.

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

1707070367904

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz
RESURROCA ALFONSO
JOSÉ GUERVA VARELA
ALFONSO GARCÍA DEL PUERTO
JOSÉ LUIS DOMÍNGUEZ PÉREZ

Consorcio de Obras Pùblicas de Andalucía
TEXTO REFORMADO
PROYECTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
TORIG Y URBANÍSTICA
13 NOV 2007
11 JUL 2007
JUNTA DE ANDALUCÍA

29
EXPEDIENTES 2004/04-13 PLAN SECTORIZACION R-4 ROTA\Memorias\DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO TEXTO REFUNDIDO\TOMO I\DOCUMENTO DE ORDENACION PORMENORIZADA.doc

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240826060400158		
FECHA Y HORA	27/04/2009 12:47:21	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240826060400158			



CAPITULO II GENERALIDADES.-

Artículo II.1.- FUNDAMENTO DE LAS ORDENANZAS.

Las presentes Ordenanzas están redactadas de acuerdo con lo establecido en el Art. 13.3b de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística, así como en las disposiciones generales y particulares del Plan General de Ordenación Urbana de Rota.

Artículo II.2.- AMBITO DE AMPLIACION.

Estas Ordenanzas serán de aplicación en todo el territorio comprendido en el perímetro delimitado en los planos, que corresponde al Sector SUNP R4 del suelo urbanizable no programado establecido por el P.G.O.U., afectando tanto a los terrenos como a las edificaciones.

Artículo II.3.- OBLIGATORIEDAD.

El Plan de Sectorización vincula por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada. El cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública como se regula en el Art. 34 c de la Ley 7/2002.

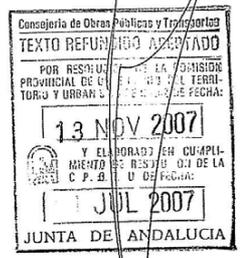
Artículo II.4.- EJECUTORIEDAD.

De acuerdo con lo establecido en el Art. 34 d y e de la Ley 7/2002 y en el P.G.O.U., una vez publicada la aprobación definitiva del Plan de Sectorización, quedan declaradas de utilidad pública las obras en él previstas a los fines de expropiación de los terrenos y edificios que sean destinados por el Plan para el establecimiento de viales y servicios públicos con fines no lucrativos.

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

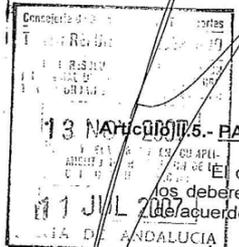
1707070367904

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz
INSTRUMENTO AUTÓNOMO
DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA
DE REGULARIZACIÓN DE PROFESIONES



EXPEDIENTES 2004104-13 PLAN SECTORIZACION R-4 ROTA Memorias DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO. TEXTO REFUNDIDO TOMO II DOCUMENTO DE ORDENACION PORMENORIZADA doc

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240826060400158		
FECHA Y HORA	27/04/2009 12:47:21	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240826060400158			



PLENO ORD. PTO
10 JUL 2007

13.- PATRIMONIALIZACION.

El derecho de aprovechamiento se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión equidistribución y urbanización en los plazos fijados de acuerdo con el Art. 18.2 de la LOUA.

Los propietarios tendrán derecho a la aplicación de sus fincas originarias del noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio del área de reparto como se indica en el Art. 18.2 de la LOUA.

Artículo II.6.- DOCUMENTACION Y GRADO DE VINCULACION.

1.- El presente Plan de Sectorización en lo referente a ordenación pormenorizada, en cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 13 de la Ley 7/2002 y de los Artículos 11 y siguientes de la normativa del P.G.O.U., consta de los siguientes documentos:

- 1.- Memoria. Justificación de la Ordenación y sus determinaciones. Información urbanística y estudios complementarios.
- 2.- Ordenanzas. Constituidas por el presente documento.
- 3.- Estudio Económico-Financiero.
- 4.- Plan de etapas.
- 5.- Planos. De información. De ordenación.

2.- Todos los anteriores documentos serán igualmente vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señalan para cada una de ellos. Las propuestas explícitas contenidas en cualquiera de los documentos de Ordenación que pudiesen aparecer en contradicción con sugerencias o propuestas de los documentos informativos, se considerarán que prevalecen sobre éstas. En todo caso se entenderá, el Plan de Sectorización como un todo coherente, articulado y complementario en cada uno de sus documentos.

3.- El presente Plan de Sectorización desarrolla las determinaciones precisas exigidas con carácter general en el Plan General, contenidas en los documentos enunciados en el punto 1 anterior.

VISADO
A LOS EFECTOS REGISTROS

Las determinaciones del Plan de Sectorización se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente el espíritu y la finalidad del Plan General, al cual desarrollan, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

EXPEDIENTES 2004/04-13 PLAN SECTORIZACION R-4 ROTA Memorias DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO. TEXTO REFUNDIDO TOMO II DOCUMENTO DE ORDENACION PORMENORIZADA.doc

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240826060400158		
FECHA Y HORA	27/04/2009 12:47:21	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240826060400158			



Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala; si fuesen contradicciones entre mediciones sobre planos y sobre la realidad, prevalecerán esta última; si se diesen entre superficies fijas y en porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta, siempre que no se superasen las condiciones establecidas en el planeamiento superior.

Artículo II.7.- TERMINOLOGIA.

A los efectos de estas Ordenanzas, los términos que en ella se expresan, así como los de otros documentos del presente Plan de Sectorización, se entenderán con los significados que a continuación se definen. Para cualquier otro concepto no definido en este artículo se estará a lo establecido en los Arts. concordantes del Plan General.

1.- Parcela. Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada.

Las condiciones urbanísticas para que una parcela pueda edificarse dependerá de la calificación del suelo en que toda o parte de ella se encuentre.

2.- Solar. Se entiende por solar la unidad o parcela susceptible de ser edificada conforme al Plan, una vez desarrollado éste en todas sus determinaciones, es decir, una vez quede ubicado en Suelo Urbano.

3.- Alineaciones. Alineación de eje de vial. Es la línea teórica que define el eje de una vía pública, sea de circulación rodada o peatonal.

Alineación oficial exterior o de calle. Señala el límite entre los espacios públicos y privados.

Alineación oficial interior de parcela. Señala el límite de la propiedad susceptible de edificarse y el espacio no edificable interior de parcela.

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

Las alineaciones oficiales sólo podrán rebasarse con los salientes o vuelos autorizados a calle o a espacio libre interior de parcela.

1707070367904

4.- Rasante oficial. Se define como el perfil longitudinal de vía pública o plaza, que sirve como nivel oficial a efecto de medición de altura.

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz
ASOCIACIÓN PROFESIONAL
DE ARQUITECTOS DE CÁDIZ
AVDA. DE LOS HERMANOS MARTEL
S/Nº 1º A 4º DE ALTURA
11001 CÁDIZ (Cádiz)

REP. AY.

E.A.G.

32

E:\EXPEDIENTES 2004\04-13 PLAN SECTORIZACION R-4 ROTAMemorias\DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO TEXTO REFUNDIDO\TOMO II\DOCUMENTO DE ORDENACION PORMENORIZADA.doc

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240826060400155		
FECHA Y HORA	27/04/2009 12:47:21	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240826060400155			



PLENO ORD. PTO
10 JUL 2007

5.- Parcela edificable. Es la definida por las alineaciones oficiales, que en su día se fijaran.

6.- Retranqueo. Se define como la anchura de la faja o distancia mínima existente entre el punto más desfavorable de la fachada de la edificación y cualquier punto de una alineación oficial o límite de la parcela. Se mide ortogonalmente a los linderos.

7.- Altura. Se establecen dos unidades, altura máxima y número de plantas, que habrán de respetarse ambas a la vez como máximos correlativos.

Altura de la edificación. Es la distancia existente entre la rasante del terreno en contacto con la edificación en el punto medio de cada fachada y el borde superior de la superficie de cubrición en la vertical del punto antes mencionado.

Altura de las plantas. Es la distancia libre entre la cara superior del forjado y la inferior de los elementos estructurales superiores.

8.- Distancia entre edificios. Es la distancia mínima existente entre el punto más desfavorable de la fachada de uno de los edificios y cualquier punto de la fachada de otro.

9.- Superficie edificable total. Se define así el contenido máximo edificable de la propiedad respectiva.

10.- Superficie ocupada. Es la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación incluyendo soportales. En edificios con patio interior privado no cubierto o susceptible de serlo con elementos ligeros (monteras, lonas, ... etc.) no pisables, éste no computará como tal.

11.- Ocupación máxima de parcela. Es la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela, expresada en porcentaje.

12.- Superficie edificada por planta. Es la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta.

VISADO
A LOS EFECTOS REGULATORIOS

13.- Superficie edificada total. Es la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas e instalaciones complementarias por encima de la rasante oficial.

14.- Planta. Es toda superficie forjada practicable y cubierta o susceptible de serlo por estar anexa a una vivienda o espacio habitable (terrazas, etc.)

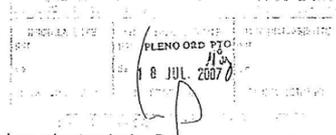
COLEGIO OFICIAL DE
arquitectos de cadiz
INSTRUMENTOS
JURISDICCIONALES
DE LA PROFESION

12/11/07

33

EXPEDIENTES 2004/04-13 PLAN SECTORIZACION R-4 ROTAMemoriasDOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO. TEXTO REFUNDIDO TOMO II DOCUMENTO DE ORDENACION PORMENORIZADA doc

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240826060400155		
FECHA Y HORA	27/04/2009 12:47:21	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240826060400155			



balcones, áticos), sobre rasante. Las plantas bajo rasante cuyo uso sea el de locales destinados a servicios, no se computarán a efectos de edificabilidad.

15.- Superficie libre no edificable. Se define como la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada.

16.- Edificabilidad. Es la medida de la superficie edificable total en cifras relativas a la superficie de una determinada área, zona o parcela. Se expresa en m² edificables por m² de suelo (m²/m²).

17.- Ático. Es la última planta de un edificio cuando su superficie es inferior a la normal de las restantes plantas y sus fachadas se encuentran retranqueadas las dos fachadas opuestas de mayor longitud.

La interpretación de estos términos así como de cualquier otro no recogido en esta relación deberá estar sujeta a la regulación que de ello hace el P.G.O.U.



VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

1707070367904

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz
RESERVA AUTÓNOMA
ALIANZA ARQUITECTOS
SERVICIO DE CALIFICACIÓN

EP AY. ICA.

34
EXPEDIENTES 2004/04-13 PLAN SECTORIZACION R-4 ROTAMemoriasDOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO TEXTO REFUNDIDOTOMO IDOCUMENTO DE ORDENACION FORMENORIZADA.doc

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240826060400155		
FECHA Y HORA	27/04/2009 12:47:21	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240826060400155			

Consejo de Urbanismo
TEXTO REFUNDIDO
 PARA REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO
 PARA LA ZONA DE INTERCOMUNICACION
 TURISMO Y OTRAS...

13 NÚMERO 2007
CAPITULO III REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.-
Artículo III.1.- CALIFICACION DEL SUELO.
 JUNTA DE ANDALUCIA

El suelo comprendido en el ámbito del presente Plan de Sectorización queda calificado en alguno de los siguientes tipos:

A - Dentro de los suelos de dominio privado.

- 1.- Establecimiento Hotelero.
- 2.- Turístico Residencial.

B - Suelos de cesión obligatoria y gratuita para dominio y uso público

- 3.- Espacios Libre.
- 4.- Suelos Dotacionales.
- 5.- Red Viaria.

Artículo III.2.- ESTUDIOS DE DETALLES.

1.- Podrán ser objeto de Estudio de Detalle todos aquellos espacios que acuerde el Excmo. Ayuntamiento de Rota de oficio o instancia de particulares.

2.- Los Estudios de Detalle se ajustarán en sus condiciones generales, requisitos de diseño, gestión, ejecución y documentación, a lo establecido en el art. 15 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo III.3.- PROYECTO DE URBANIZACION.

1.- El Proyecto de Urbanización constituirá el instrumento para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevé en cuanto a obras de urbanización tales como vialidad, abastecimiento de aguas, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

2.- En ningún caso podrán contener determinaciones sobre Ordenación, Régimen de Suelo o de la Edificación.

3.- No podrán modificar las previsiones del Plan que desarrolla, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

VISADO
 A LOS EFECTOS REGULATORIOS

1707070367904

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz
 C/ ALCAZAR, 10 - 11001 CÁDIZ
 T. 956 01 00 00 - F. 956 01 00 00
 www.coad.es

12 44 110

35

E:\EXPEDIENTES 2004\04-13 PLAN SECTORIZACION R-4 ROTA\Memorias\DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO. TEXTO REFUNDIDO\TOMO II\DOCUMENTO DE ORDENACION PORMENORIZADA doc

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240826060400155		
FECHA Y HORA	27/04/2009 12:47:21	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240826060400155			



4.- Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre Ordenación, Régimen de Suelo o de la Edificación, deberá aprobarse previa o simultáneamente la modificación correspondiente del Plan de Sectorización, salvo que dichas alteraciones estuviesen previstas o fuesen competencia de un Estudio de Detalle, en cuyo caso se tramitará éste conjuntamente con el Proyecto de Urbanización.

5.- Deberá redactarse un único Proyecto de Urbanización que afecte a la totalidad del Plan, aunque puedan efectuarse obras por fases.

6.- La documentación/garantías de los proyectos de Urbanización se ajustarán a lo establecido en el Artículo 98 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y CAPITULO 3, Artículo 140 y siguientes de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Artículo III.4.- OBRAS DE EDIFICACION.

1.- Las obras de edificación sólo podrán realizarse en aquellas parcelas donde existan las condiciones objetivas necesarias para ser consideradas como solar, a menos que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación.

2.- Los requisitos para poder edificar se ajustarán totalmente a lo establecido en el art. 158 y siguientes de la Normativa del P.G.O.U.

3.- La documentación, garantías y tramitación de los Proyectos de Edificación se ajustarán a lo establecido en los artículos 22 y siguientes de la Normativa del P.G.O.U.

Artículo III.5.- CONSERVACIÓN Y DESARROLLO.

VISADO
A LOS EFECTOS REGULATORIOS

1707070367904

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de Cádiz
APLICACIONES: ACTORES
PRESIDENTE: D. GUILLERMO MARTÍN
VICEDIRECTOR: D. JUAN ANTONIO GÓMEZ GONZÁLEZ
SECRETARÍA: D. JOSÉ LUIS ROVIERA SANCHEZ

1.- De acuerdo con el espíritu de esta Normativa de conjugar la conservación del Patrimonio Histórico con el desarrollo actual de la ciudad, en el caso de hallazgos de restos Arqueológicos inmuebles merecedores de ser protegidos, cuya conservación entre en colisión con algún proyecto de edificación ya iniciado, la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía en Cádiz y el Ayuntamiento, estudiarán si la conservación deberá ser in situ o si cabe la posibilidad de desmontar los restos en

EXPEDIENTES 2004/04-13 PLAN SECTORIZACION R-4 ROTA\Memorias\DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO. TEXTO REFUNDIDO\TOMO I\DOCUMENTO DE ORDENACION PORMENORIZADA.doc

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240826060400152		
FECHA Y HORA	27/04/2009 12:47:21	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240826060400152			



PLENO ORD. PTO
18 JUN 2007

cuestión y trasladarlos a otro lugar para su conservación y disfrute cultural público.

2.- Serán criterios fundamentales para la toma de una decisión al respecto la significación histórica de los restos en sí mismo y la importancia de su localización para la comprensión y testimonio de la distribución espacial de culturas precedentes.

3.- Dependiendo de la importancia de los restos hallados, y cuando se decida su conservación in situ, la Delegación de la Consejería de Cultura y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía en Cádiz, determinará si la misma puede llevarse a cabo integrando los restos en el sótano y/o plantas del edificio en proyecto, o si por el contrario la conservación debe ser libre e incompatible con una nueva edificación.

Artículo III.6.- PARCELACIONES.

- Disposiciones de carácter general.

Se entiende por parcelación la subdivisión simultanea o sucesiva de terrenos en dos o mas lotes, o la agrupación de parcelas previstas en la Ordenación del Plan.

La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con el acuerdo de aprobación del Proyecto de Compensación que a de redactarse al efecto.

- Agrupamiento de parcelas.

Se permiten agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

- Segregación mínima.

Se podrá dividir las parcelas resultantes del Proyecto de Compensación o de alguna agrupación previa o simultanea para formar otras de menor tamaño siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Las parcelas resultantes serán iguales o superiores a la parcela mínima definida en las ordenanzas particulares de la zona donde este ubicada.
- b) Cada una de las nuevas parcelas cumplirá con los parámetros reguladores de la ordenación contenidos en este Plan de Sectorización, ajustados a la nueva realidad superficial del suelo neto.

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

1707070367904

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz
REGISTRO A. 2008
AVILA OLIVERA MARTIN
C/ SAN FRANCISCO 111 11001 CADIZ
TEL: 952 22 22 22 FAX: 952 22 22 22

10 47 SAC

37

EXPEDIENTES 2004/04-13 PLAN SECTORIZACION R-4 ROTA\Memorias\DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO TEXTO REFUNDIDO\TOMO I\DOCUMENTO DE ORDENACION PORMENORIZADA.doc

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240826060400152		
FECHA Y HORA	27/04/2009 12:47:21	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240826060400152			



Artículo III.7. SISTEMA DE ACTUACION.

El sistema de Actuación propuesto por el P.G.O.U. para la ejecución del SUNP R4 es el de Compensación.

Será necesaria la constitución de una Junta de Compensación, por existir mas de un propietario en el Polígono, como ya se ha indicado en la memoria Justificativa.

Artículo III.8.- CESIONES DE SUELO Y APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO.

Los propietarios de suelo en el ámbito del Sector objeto de este documento cederán al Ayuntamiento en razón al carácter de administración actuante, lo siguiente:

1º. Los espacios públicos definidos en este Plan de Sectorización que son las zonas verdes, la red viaria y los suelos dotacionales.

2º. Los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento por exceder del contenido urbanístico lucrativo, o bien actuando al amparo del Art. 64 de la Ley 7/2002 satisfacer al Ayuntamiento la compensación monetaria pertinente.

En el caso que nos ocupa.

El aprovechamiento medio es:

$$264\ 668,57 \times 0,24 = 63.520,46 \text{ U.A.}$$

El aprovechamiento subjetivo o susceptible de apropiación privada es:

$$0,9 \times 63.520,46 \text{ U.A.} = 57.168,41 \text{ U.A.}$$

El aprovechamiento total es:

$$39\ 700,35 \times 0,8 + 22\ 232,20 \times 1,00 + 9.528,08 \times 0,7 = 60.662,14 \text{ U.A.}$$

Los excesos de aprovechamiento son :

$$60.662,14 \text{ U.A.} - 57.168,41 \text{ U.A.} = 3.493,73 \text{ U.A.}$$

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

1707070367904

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz
ARQUITECTOS AUTÓNOMOS
DE LA PENÍNSULA DE IBÉRICA
JOSÉ LUÍS DE VECIA SÁNCHEZ

07 47

540

38

E:\EXPEDIENTES 2004\04-13 PLAN SECTORIZACION R-4 ROTAMemorias\DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO. TEXTO REFUNDIDO\TOMO II\DOCUMENTO DE ORDENACION PORMENORIZADA doc

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240826060400152		
FECHA Y HORA	27/04/2009 12:47:21	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240826060400152			



CAPITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DE LA EDIFICACION.

Artículo IV.1.- TERMINOLOGIA.

1.-**USO GLOBAL O CARACTERISTICO.**- Es aquel que el P.G.O.U. asigna con carácter dominante o mayoritario para el sector. El P.G.O.U. define como tal el RESIDENCIAL VACACIONAL.

2.-**USO COMPLEMENTARIO.**- Es aquel que por exigencia del P.G.O.U. ó de la legislación urbanística es preciso implantarlos, como demanda y en proporción del uso dominante. En este sector son usos complementarios los usos dotacionales los espacios libres o zonas verdes, los espacios viarios y las infraestructuras.

3.- **USO COMPATIBLE.**- Es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso dominante.

4.-**USO PORMENORIZADO.**- Es aquel que el P.G.O.U o los instrumentos de planeamientos que lo desarrollan asignan a un área.

5.-**CUADRO DE USOS.**- Los usos regulados en el presente Plan de Sectorización son los relacionados en siguiente cuadro.

Usos Globales	Usos Pormenorizados
Residencial Vacacional	Uso Hotelero Uso Residencial
Usos complementarios	Usos pormenorizados
Dotacional	Educativo Asistencial Deportivo
Espacios Libres	Jardines Parques
Comunicación e infraestructura	Viario Infraestructuras urbanas

6.-CONDICIONES DE LOS USOS.-

1.- Las condiciones de los usos que se establecen en este capitulo será de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.

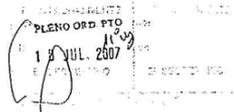
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

1707070367904

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz
PROFESIONES REGULADAS
APARTAMENTO DE REGISTRO
SEDE DE CÁDIZ SÚO. 1

EXPEDIENTES 2004104-13 PLAN SECTORIZACION R-4 ROTA Memorias DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO. TEXTO REFUNDIDO DOCUMENTO DE ORDENACION PORMENORIZADA.doc

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240826060400152		
FECHA Y HORA	27/04/2009 12:47:21	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240826060400152			



2.- Además de las condiciones generales que se señalan para cada uno, deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuantas se deriven de la regularización que corresponda a la zona en que se encuentre

3.- En todo caso deberán cumplir la normativa estatal, autonómica y municipal que les fuera de aplicación

Artículo IV.2.- USO HOTELERO.

Es aquel que tiene como destino la implantación de Establecimiento Hotelero al amparo de lo dispuesto en el DTO. 47/2004 de 10 de Febrero de Establecimientos Hoteleros. Se excluyen expresamente las implantaciones sujetas al art. 38 de la Ley 12/1999 de 15 de Diciembre del TURISMO.

Artículo IV.3.- USO RESIDENCIAL.

Es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a viviendas.

El uso residencial a que se refieren estas ordenanzas es el de viviendas, constituido por viviendas con acceso y elementos comunes ó viviendas unifamiliares independientes con accesos a parcelas comunes.

Se distinguen zonas para viviendas de renta libre y viviendas protegidas.

Para todo aquello relativo a normas generales sobre Uso Residencial regirá el Capítulo 2 del Título IX de LA NORMATIVA-ORDENANZAS DEL PLAN GENERAL.

Artículo IV.4.- USO DOTACIONAL.

1.- Es uso dotacional el que sirva para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su ocupación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructuras.

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones.

a) **Educativo:** que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc..) y la investigación.

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

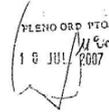
1707070367904

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz
PROFESORES: ANTONIO
BY 03 00200 MARTIN
JUAN ANTONIO SUAREZ RODRIGUEZ
JOSE GUIS DOVICO ORDO

FEY AY EAG

EXPEDIENTES 2004104-13 PLAN SECTORIZACION R-4 ROTA Memorias DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO TEXTO REFUNDIDO TOMO I DOCUMENTO DE ORDENACION PORMENORIZADA doc

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080453		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:11:29	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080453			



b) Servicios de Interés Público y Social.

- Cultural: Que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposiciones, jardines botánicos...) y la enseñanza.
- Ocio: que comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural tales como teatro, cinematógrafo, circo, zoológicos, espectáculos deportivos, etc...

Artículo IV.5.- USO DE ESPACIOS LIBRES.

1.- El uso de espacios libres comprende la reserva de terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; su finalidad es acondicionar, mejorar y proteger los lugares del término municipal con determinadas condiciones naturales específicas. En razón de su destino, se caracterizan por ser espacios naturales abiertos con escasa edificación vinculada a la naturaleza de uso.

Comprende las siguientes clases:

- a) Jardines. Comprende áreas de plantación y ajardinamiento cuyo fin es cualificar determinadas vías procurando un acentuamiento de los factores ambientales de calidad.
- b) Parques. Son los espacios ajardinados o forestados destinados básicamente aunque no exclusivamente al ocio y reposo de la población, incidiendo de manera importante en la estructura, forma, calidad y salubridad de la zona y contando con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.

Artículo IV.6.- USO DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURA.

Definición y usos pormenorizados



1707070367904



1.- El uso de comunicaciones e infraestructuras urbanas básicas comprende los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí misma o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía, etc.

2.- Este uso comprende los siguientes usos pormenorizados:

41
E:\EXPEDIENTES 2004\04-13 PLAN SECTORIZACION R-4 ROTAWMemorias\DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO. TEXTO REFUNDIDO\TOMO II\DOCUMENTO DE ORDENACION PORMENORIZADA doc

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080453		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:11:29	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080453			

PLENO ORD. P. O. 1154
8 JUL 2007

Consejería de Obras Públicas y Transportes
TEXTOS REFUNDIDOS
 PARA RESOLVER
 PROCEDIMIENTO DE ORDENACIÓN
 TORO Y URBANIZACIÓN
 13 NOV 2007
 Y CUMPLIMIENTO DE LA LEY 17/2003
 G. P. O. U.
 11 JUL 2007
 JUNTA DE ANDALUCÍA

- a) **Viarío:** es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones de manera exclusiva (aceras o calles peatonales) o de vehículos automóviles (en sus diversas funciones de vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc...); pero también comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red.
- b) **Zona de protección del viario:** Comprende las áreas destinadas a facilitar el diseño de las vías principales (Sistemas Generales) que conforman el sector, y sus nudos y cruces estructurantes; serán tratados como zonas ajardinadas.
- c) **Instalaciones Técnicas:** Integradas por los terrenos afectados y definidos a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras e instalaciones tales como suministro de agua, energía, telefonía, gas, saneamiento, depuración de aguas, etc.

3.- **Condiciones Estéticas:** De las edificaciones y construcciones consideradas en este apartado se cuidarán sus condiciones estéticas, de modo que su composición, las características de sus acabados, y los materiales empleados en su construcción se adapten a los de las edificaciones, urbanización y ajardinamiento de su entorno, y con los de la urbanización y ajardinamiento. Ninguno de los elementos de las infraestructuras urbanas, podrán disponerse constituyendo ningún tipo de obstáculo en la vía pública por lo que deberán estar situados detrás de la línea que separa la vía pública de las parcelas privadas, o enterrados bajo la rasante de la vía pública. Cuando se disponen en parcela específica para este uso, podrán alinearse a fachada.

Para todo ello relativo a norma generales de este uso que no aparezca regulado en las condiciones particulares de zona se seguirá el capítulo 7 del título IX de la Normativa-Ordenanza del P.G.O.U.

VISADO
A LOS EFECTOS REGULATORIOS

1707070367904

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de Cádiz
PROFESORES AUTORES:
 JUAN ANTONIO GARCÍA GONZÁLEZ
 JOSÉ LUIS DOMÍNGUEZ BOLA

REF. AY

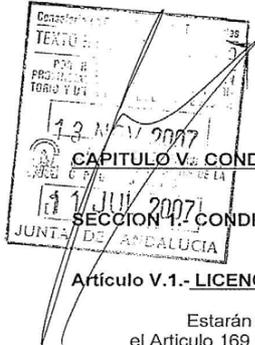
SAG

42

E:\EXPEDIENTES 2004\104-13 PLAN SECTORIZACION R-4 ROTA\Memorias\DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO. TEXTO REFUNDIDO\TOMO II\DOCUMENTO DE ORDENACION POR MENORIZADA.doc

63

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080453		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:11:29	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080453			



PLENO ORD. DE
10 JU. 2007

CAPITULO V.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION.-
SECCION 1.- CONDICIONES ADMINISTRATIVAS DE LAS OBRAS.
Artículo V.1.- LICENCIAS.

Estarán sujeto a previa licencia municipal, todos los actos previstos en el Artículo 169 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El Ayuntamiento fijara los avales que garanticen la reparación de los desperfectos que se pudieran ocasionar en las vías publicas y que sean imputables a los adjudicatarios de las parcelas

El derecho a edificar un terreno esta condicionado a la obtención de la licencia siempre que el Proyecto presentado fuera conforme con la presente ordenación y a su aprovechamiento urbanístico.

Artículo V.2.- CONSTRUCCIONES EN PARCELAS.

Se prohíbe emplear las vías publicas como deposito de materiales o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas una vez recepcionadas los viales por el Ayuntamiento.

El adjudicatario será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía publica como consecuencia de las obras citadas.

SECCION 2.- CONDICIONES COMUNES DE LA EDIFICACION.

Artículo V.3.- NATURALEZA Y CONTENIDO.

1.-Las normas contenidas en este Capitulo regulan las condiciones mas generales y comunes a todas las zonas y subzonas a realizar en ámbito del Sector SUNP-R4. Su aplicación abarca a todo tipo de obras, tanto de nueva planta como como en el futuro de reforma y demolición y tanto obras menores como mayores.

2.- En el Proyecto de edificación deben ser cumplidas todo y cada uno de los parámetros limites fijados en estas normas comunes y en las especificas en cada zona. El cumplimiento de cada uno de ellos no justifica la transgresión de otro u otros, y así condicionaran la edificación, los que **arquitectos de obras** estrictos resulten para cada caso particular.

VISADO
 A LOS EFECTOS REGISTROS
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE OBRAS
 1707070367904
 43

EXPEDIENTES 2004/04-13 PLAN SECTORIZACION R-4 ROTAMemoriasDOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO. TEXTO REFUNDIDOTOMO IIDOCUMENTO DE ORDENACION PORMENORIZADA.doc

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080453		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:11:29	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080453			

Concejalía de Obras Públicas y Transportes

TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO

POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE FECHA:

13 NOV 2007

11 JUN 2007

JUNTA DE ANDALUCÍA

PLENO ORD PTO: 10 JUL 2007

3.- los términos y conceptos definidos en los distintos capítulos de este título tendrá el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

4.- ORDENACIÓN Y TIPOLOGIA EDIFICATORIA.

La ordenación que se establece en este Plan de Sectorización va dirigida a la implantación de una zonificación de condominios con grandes parcelas cuyas características básicas son:

- Uso residencial exclusivo de las edificaciones.
- Carácter aislado de la edificación en parcela.
- Complejidad topológica de la zona con un abanico amplio de tipologías unifamiliares y plurifamiliares.
- Dominio de la superficie libre de parcela frente a la edificada.

Por otro lado la edificabilidad compatible dirigida al uso de hospedaje se concreta en otras áreas colindante con la zona servidumbre marítimo terrestre y aislada de la zona residencial.

Artículo V.5.- CLASES DE CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

Las condiciones de la edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan y que vienen recogidos en el título VIII del P.G.O.U

- a) Disposiciones generales y definiciones. (Capítulo 1)
- b) Condiciones de volumen de los edificios (Capítulo 2)
- c) Condiciones de calidad e higiene de los edificios (Capítulo 3)
- d) Condiciones de las dotaciones y servicio de los edificios (Capítulo 4)
- e) Condiciones de seguridad y accesibilidad de los edificios (Capítulo 5)
- f) Supresión de barreras arquitectónicas (Capítulo 6)
- g) Condiciones de estética (Capítulo 7)

Para cada calificación concreta se establece en estas normas unas condiciones particulares relativas a cada uno de estos extremos cuando proceda. Para lo que no aparezca regulado en dichas condiciones particulares se estará a lo contenido en el Título VIII correspondiente del P.G.O.U

1707070367904

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz
JUAN ANTONIO GÓMEZ CORDERO
ARQUITECTO

EXPEDIENTES 2004104-13 PLAN SECTORIZACION R-4 ROTA\Memorias\DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO. TEXTO REFUNDIDO\TOMO I\DOCUMENTO DE ORDENACION PORMENORIZADA.doc

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080450		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:11:29	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080450			



PLENO ORD FTO
18 JUL 2007

Artículo V.6. DISPOSICIONES GENERALES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Las normas contenidas en el presente se aplicaran a todo el ámbito del sector denominado SUNP-R4 delimitado en la documentación grafica del Plan de Sectorización.

La realización material de las determinaciones contenidas en el Plan de Sectorización referentes al acondicionamiento del sector se instrumentaran a través de un único proyecto de Urbanización General, que deberá cumplir las condiciones específicas que se desarrollan en este Título.

Artículo V.7.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

El Proyecto de Urbanización general es un proyecto de obras que tiene por objeto a definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo en ejecución de lo determinado por el Plan de Sectorización R4.

1. El Proyecto de urbanización estará constituido por los documentos señalados en el Artículo 98 de la Ley 7/2002, con el detalle y complementos que requiere la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso, incluirán además los documentos siguientes:

- a) Plano a escala mínima 1.1.1000, en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los viales, los parques y jardines de uso publico, las plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan , hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para dotaciones y servicios públicos y las previstas para edificación privada.
- b) Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiese, de acuerdo con los plazos marcados por el presente Plan de Sectorización con ordenación pormenorizado.

2. Cada una de estas clases de obras, constituirá un capitulo independiente con toda la documentación específica correspondiente sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obra y en presupuesto general.

VISADO
A LOS EFECTOS REGULATORIOS

1707070367904

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÁDIZ

EXPEDIENTES 2004/04-13 PLAN SECTORIZACION R-4 ROTAMemoriasDOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO. TEXTO REFUNDIDOYTOMO IINDOCUMENTO DE ORDENACION PORMENORIZADA.doc

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080450		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:11:29	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080450			

PLENO ORD. ETO
1 de JUL 2007

Consejería de Obras Públicas y Transportes
TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO
 POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN
 PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRI-
 TORIO Y URBANISMO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA
 DE FECHA:
13 NOV 2007
 Y CUMPLIENDO EN SU
 MUESTRO EL ANEXO I DE LA
 C.P. O. T. U. DE F.O. O. U.
11 JUL 2007
 JUNTA DE ANDALUCÍA

3. El proyecto de urbanización comprenderá los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de las características de las obras.
- b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- c) Plan de ejecución de las obras detallado que no podrán ser superiores en su conjunto a la prevista en el presente documento.
- d) Planos de proyecto y de detalles.
- e) Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativa de las obras y servicios.
- f) Mediciones.
- g) Cuadro de precios descompuestos.
- h) Presupuestos.

4. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las siguientes:

- a) Excavaciones y movimiento de tierras.
- b) Pavimentación de viario.
- c) Red de riegos e hidrantes.
- d) Red de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de distribución de energía eléctrica.
- g) Red de distribución de gas, si procede.
- h) Canalizaciones de telecomunicaciones.
- i) Jardines, parques y acondicionamiento de espacios libres
- j) Alumbrado público.
- k) Red de semáforos, señalizaciones y marcas, si procede.
- l) Soluciones alternativas a la recogida domiciliar de basura.

5. El proyecto de urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad o territorio y acreditar que tiene capacidad suficiente para atenderlos.

VISADO
A LOS EFECTOS REGULATORIOS

El proyecto de urbanización podrá establecer la ejecución de las obras en mas de una fase, siempre que:

1707070367904

- 1. La programación se ajuste al Plan de Etapas del Plan de Sectorización.
- 2. Cada una de las fases comprenda áreas funcionalmente viables.

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz
INSCRITOS: 402125
JUAN DIEGO MARTÍN
SAN ANTONIO DE CÁDIZ SEPTIEMBRE
DE 1998

12 AY

EAG

46

E:\EXPEDIENTES 2004\04-13 PLAN SECTORIZACION R-4 ROTA\Memorias\DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO. TEXTO REFUNDIDO\TOMO I\DOCUMENTO DE ORDENACION FORMENORIZADA.doc

67

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080450		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:11:29	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080450			



PLENO ORD PYO
16 JUL 2007

3. Que resuelva los enlaces de los servicios urbanísticos con los generales del territorio.

El proyecto de urbanización no podrá contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

El proyecto este documento de urbanización no podrá modificar las previsiones contenidas en este documento sin perjuicio de que puedan efectuarse las adaptaciones de detalles exigidas por las características del suelo o subsuelo o las derivadas del cálculo de las Infraestructuras.



VISADO
ASOCIADOS REGISTRADOS

1707070367904

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz
PROFESION AUTÓNOMA
INDEPENDIENTE
EJERCICIO LIBRE
SIN SUJECCIÓN A UN PATRÓN

REG. 47

47
E:\EXPEDIENTES 2004\04-13 PLAN SECTORIZACION R-4 ROTAMemorias\DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO. TEXTO REFUNDIDO\TOMO I\DOCUMENTO DE ORDENACION PORMENORIZADA doc

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080450		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:11:29	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080450			

Consignada de Obras Públicas y Transportes
TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO
 POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN
 PROVISIONAL DE ORDENACIÓN DE LA
 TÍTULO Y PLAN DE SECTORIZACIÓN
 DE LA CIUDAD DE CÁDIZ
 DE FECHA: 13 ABR 2007
 Y ELACIÓNDONACIÓN DE LA
 C.P. G. E. H. DE FECHA:
 11 JUN 2007
 JUNTA DE ANDALUCÍA

PLENO ORDENADO
 10 JUN 2007

CAPÍTULO VI. ORDENANZAS PARTICULARES.

VI.1. HOTELERO.

Afecta esta calificación a las zonas H1 y H2 definidas en el plano de zonificación del presente Plan de Sectorización.

Condiciones de Parcelación.

Las zonas definidas por este plan podrá dividirse en parcelas, siempre y cuando, la superficie de dichas parcelas sea en cualquier caso superior a 13.000 m² y frente a vía publica igual o superior a 20 metros.

Condiciones de Posición de la edificación en la parcela.

La separación tanto a linderos públicos como privados será igual o superior a media vez la altura de la edificación medida en el plano de fachada con un mínimo de 4 metros excepto en el lindero de acceso principal que la distancia será superior a 12 metros.

Condiciones de Ocupación, Altura y Edificabilidad.

Se fija la edificabilidad en 22.247,44 m²T y 17.452,91 m²T para las áreas H1 y H2.

La altura máxima de la edificación se fija en B+II ó 10 metros de altura.

La ocupación se fija en el cuarenta y cinco por ciento de la superficie de la parcela (45%)

Sobre la altura máxima, sólo podrán sobresalir los casetones de salida a cubierta.

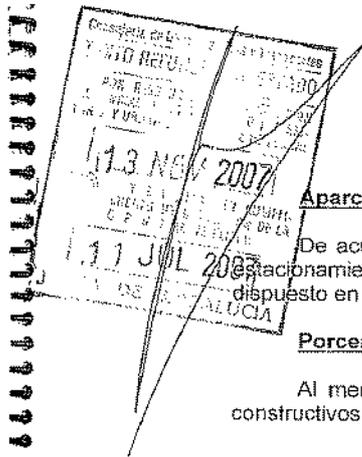
Condiciones particulares de uso.

VISADO El uso determinado de las zonas H1 y H2 objeto de este artículo es el establecimiento hotelero.

Se registrá por la reglamentación específica que constituye el Decreto 170707036/47/2004 de 10 de Febrero de Establecimientos Hoteleros.

COLEGIO OFICIAL
 de Arquitectos de Cádiz
 ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE ARQUITECTOS DE CÁDIZ
 AVDA. DE LA CONSTITUCIÓN, 10
 11013 CÁDIZ (Cádiz)

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080447		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:11:29	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080447			



Aparcamientos.

De acuerdo con la reglamentación turística, se preverá espacio para estacionamiento de vehículos en superficie con independencia de los dispuesto en sótano.

Porcentaje de espacio ajardinado.

Al menos el 20% de la parcela deberá quedar libre de elementos constructivos o pavimentos que impidan su ajardinamiento.

Artículo VI.2.- RESIDENCIAL.

Afecta esta calificación a las zonas para vivienda de renta libre RL1, RL2, RL3 Y RL4 y para viviendas con protección oficial RP1, RP2, RP3 y RP4 del plano de zonificación de este Plan de Sectorización. Esta zona esta constituida por áreas que pudieran dividirse en parcelas aunque el presente Plan de Sectorización pretende parcelas de gran superficie capaces de soportar condominios conjunto de viviendas con las características de potenciar la presencia del espacio libre comunitario y parcialmente privativo.

Condiciones de Parcelación.

La parcela resultante cumplirá en cualquier caso la condición de que la superficie mínima sea de 2500 m² y el frente mínimo a vía pública de 20 metros.

El número máximo de viviendas se fija en razón a la edificabilidad asignada a cada parcela y a la superficie construida media por vivienda, observándose que en caso de que cada zona de origen a mas de una parcela, en todas será idéntica la proporción de m² de suelo por vivienda.

En el caso de que los titulares de derecho de una de las manzanas acuerdan mayoritariamente optar por viviendas unifamiliares el proyecto resolverá la parcelación con condiciones mínimas de superficie de 280 m² y dimensiones mínimas de parcelas de acuerdo a lo que dispuesto por el P.G.O.U, Art. 300. Se requiere Estudio de Detalle que garantice el cumplimiento de este Plan, resolviendo el estacionamiento de vehículos en el interior de la misma.

VISADO
A LOS EFECTOS REGULATORIOS

1707070367904

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz
AVDA. DE LAS CORTES, 105
11013 Cádiz

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080447		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:11:29	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080447			

PLENARIO VTO
16 JUL 2007

Condiciones de posición de la edificación en las parcelas.

La separación a linderos públicos ó privados será igual o superior a media vez la altura de la edificación medida en el plano de fachada con un mínimo de 3 metros.

No obstante tendrá carácter vinculante lo dispuesto en el ARTÍCULO 301 del P.G.O.U en el caso de optarse por proyecto no unitario por manzana y tipologías ciudad adosada, jardín aislada o ciudad jardín-exenta.

Condiciones de ocupación, altura y edificabilidad.

Se fija la edificabilidad en:

RL1	RL2	RL3	RL4
6857,26m ²	7253,60 m ²	7139,33 m ²	6506,24 m ²
RP1	RP2	RP3	RP4
2938,83 m ²	3108,68 m ²	3059,71 m ²	2788,39 m ²

La altura máxima de la edificación se fija en B+1 y ático o diez metros de altura, debiendo la planta superior a la primera o ático presentar un retranqueo respecto de las líneas de fachadas de la planta inmediatamente inferior de tres (3) metros.

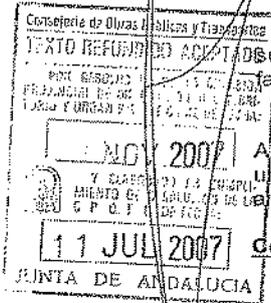
La ocupación máxima por manzana se fija en el cuarenta por ciento (40%).

En el caso de que los titulares de derecho de una manzana optarán mayoritariamente por parcelas independientes para edificación pareadas, adosadas o exentas, el Estudio de Detalle garantiza el cumplimiento del marco dispositivo para cada manzana en este documento.

Condiciones derivadas de lo establecido en el Art. 54.2b de la LOUA.

El proyecto de parcelación con la participación de interesados y administraciones definirá las parcelas que servirán de soporte al 25% de las viviendas protegidas que se destinarán a programas familiares que no sobrepasen en sus ingresos anuales 2,5 veces el IPREM.

Estas deben tener una superficie de 2.973,90 m² de suelo con una edificabilidad asignada de 2.382,02 m²



VISADO
A LOS EFECTOS REGULATORIOS

1707070367904

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz
ASOCIACIÓN PROFESIONAL
DE ARQUITECTOS DE CÁDIZ

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080447		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:11:29	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080447			



RECIBO
E JUN 2007

CAPITULO VII. SISTEMA DE EJECUCION.

Artículo VII.1.- JUSTIFICACION DEL SISTEMA DE ACTUACION.

De conformidad con lo propuesta en el P.G.M.U., la ejecución de este Plan de Sectorización se realizará por el sistema de compensación.

Artículo VII.2.- ALCANCE DEL SISTEMA EN CUANTO A OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Continuando con las previsiones de la Ley de Ordenación Urbanística, Art. 54., los propietarios aportarán los terrenos de cesión obligatoria y realizarán a su costa la urbanización, en los términos y condiciones previstos en las presentes ordenanzas.

Artículo VII.3.- CONSTITUCION DE LA JUNTA Y APROBACION DE LOS ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACION.

Para llevar a cabo la gestión y ejecución de la actividad urbanizadora, con distribución justa de beneficios y cargas entre los propietarios, se constituirán en Junta de Compensación, conforme previene el Artículo 129 de la LOUA.

Esta Junta se denominará "JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUNP R4.

Los Estatutos y las Bases de la Junta de Compensación habrán de someterse a la aprobación legal. Si transcurridos dos meses desde la publicación en el Boletín Oficial de la aprobación definitiva, del Plan, no se hubiesen presentado ante los servicios técnicos del Excmo Ayuntamiento, las Bases de Actuación y los Estatutos este procederá con arreglo a lo dispuesto en el Art 89 de la Ley 7/2002 de ordenación urbanística de Andalucía.

Los Estatutos y Bases de Actuación serán de aplicación a cuantas escrituras de transmisión o venta se otorguen de las fincas incluidas en el sector, a efectos de su aceptación por los nuevos adquirentes, que se subrogarán en los derechos y obligaciones del enajenante.

VISADO

Artículo VII.4.- LA JUNTA DE COMPENSACIÓN. OBJETO Y FINES: AREA DE ACTUACION.

1707070367904 La Entidad Urbanística que ha de constituirse, tendrán por objeto la actuación dentro de los límites del área delimitada, que corresponde a la Unidad de ejecución R4 del Suelo Urbanizable no Programado del Plan General de Ordenación Urbana de Rota.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ROTA

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080517		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:13:33	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080517			

PLENO ORDENTO
10 JUN 2007

Con tal finalidad practicará las operaciones necesarias para distribuir entre sus asociados los beneficios y cargas del planeamiento, configurar las nuevas parcelas, adjudicarlas y urbanizar las fases establecidas.

Será igualmente primordial el encargo de la redacción del proyecto de Reparcelación y el de Urbanización, así como desarrollar cuantas actividades sean precisas a todos los efectos con sujeción a lo previsto en la Ley de Ordenación Urbanística

Artículo VII.5.- CONSERVACION DE LA URBANIZACION.

La Junta de Compensación una vez cumpla su cometido, con la ejecución de los respectivos proyectos de Reparcelación y Urbanización, en sustitución de aquella deberá quedar transformada en Entidad Urbanística de Conservación.

Artículo VII.6.- OBJETO, FINES Y ASOCIADOS DE LA ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACION.

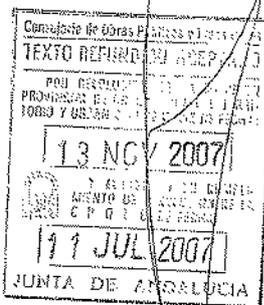
1.-Como su nombre indica, la expresada entidad, cuando se constituya por transformación de la de compensación, tendrá por objeto la conservación y mantenimiento de la Urbanización de la unidad ejecución, ya ejecutada por aquella, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación y por el tiempo que determine el Excmo. Ayuntamiento.

2.-Forman parte de la Entidad los propietarios de fincas situadas en el ámbito del presente Plan de Sectorización, descrito en los planos respectivos.

VISADO
SUS EFECTOS REGISTRARIOS

1707070367904

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz
C/ ALCAZAR DE SAN PEDRO, 11
11001 C/ ALCAZAR DE SAN PEDRO, 11
11001 C/ ALCAZAR DE SAN PEDRO, 11



ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080517		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:13:33	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080517			



CAPITULO VIII. CONDICIONANTES AMBIENTALES.

Artículo VIII.1.- Se intentará conservar en lo posible el arbolado existente.

Artículo VIII.2.- Se tomarán medidas de protección en la ejecución de las obras, tendentes a:

- Proteger frente a golpes y aplastamiento con barreras físicas.
- Se podarán los ejemplares para evitar roturas de ramas.

Artículo VIII.3.- Al terminar las obras se deberán realizar las siguientes actuaciones.

- Descompactar el terreno utilizado por la maquinaria y de acopio de materiales.
- Reutilización de la tierra vegetal.
- Atender especialmente a la presencia de plagas, y aplicar el tratamiento pertinente.

Artículo VIII.4.- Criterios para la implantación de nueva zona verde.

El Proyecto de Urbanización y los de edificación orientarán las zonas verdes hacia una jardinería de tipo mediterráneo que tenga en cuenta la peculiaridad del clima local atendiendo a:

- Selección de especies potenciando las mediterráneas con bajo consumo de agua.
- Uso limitado de pavimentos duros, potenciando el terreno natural
- Uso de coberturas inertes como alternativa al césped
- Elegir especies por su capacidad de proporcionar sombra y proteger de los vientos
- Cuidar la proximidad de especies en función de las demandas de agua.
- Utilización de sistemas de riego eficientes.

Artículo VIII.5.- Especies Recomendadas.



Arboles: Pinus pinea (Pino piñorero), Pinus halepensis (Pino carrasco), Cedrus atlantica (Cedro del Atlas), Araucaria heterophylla (Araucaria), Olea europaea (Acebuché), Ceratonia siliqua (Algarrobo), Tamarix gallica (Taray), Tamarix africana (Taray), Prunus dulcis (Almendro), Celtis australis (Almez), Citrus aurantium amara (Naranja amarga), Eleagnus angustifolia (Arbol del paraíso), Cercis siliquastrum (Arbol del Amor), Schinus molle (Pimiento)

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA
 INSTITUTO TECNOLÓGICO DE ESPAÑA
 INSTITUTO TECNOLÓGICO DE ESPAÑA
 INSTITUTO TECNOLÓGICO DE ESPAÑA

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080517		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:13:33	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011



192.168.100.226/1240566676080517



falso). Melia azedarach (Melia), Morus alba (Morera), Ginkgo biloba (Girgo),
 Jacaranda mimosifolia (Jacaranda).
 Arbustos y Matorrales: Retama monosperma (Retama), Pistacia lentiscus
 (Lentisco), Rosmarinus officinalis (Romero) Nerium oleander (Adelfa),
 Lavandula sp (Lavanda), Tetractinix articulata (Araar), Myrtus communis
 (Mirto) Punica granatum (Granado), Spartium junceum (Retama amarilla),
 Junus pissardi (Ciruelo japonés).
 Palmeras: Chamaerops humilis (Palmito), Phoenix dactylifera (Palmera
 datilera), Phoenix canariensis (Palmera canaria), Washingtonia robusta
 (Pitchardia tronco delgado), Washingtonia filifera (Pitchardia tronco grueso),
 Scaevola draco (Drago de Canarias).

Artículo VIII.6.- Recomendaciones para la conservación del Camaleón.

El comienzo de las obras y con suficiente antelación se notificará al órgano competente en la conservación de la naturaleza de la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente en Cádiz y a la Concejalía pertinente del Ayuntamiento.
 Bajo supervisión de técnicos de Administración se debe prosperar intensamente la zona con objeto de localizador y capturar el máximo número de ejemplares.
 Se potenciará la retama y taraje en el talud.

Artículo VIII.7.- Cumplimiento Ley 22/88 de Costas, de 28 de julio.

En estos suelos es de aplicación la Ley 22/88 de Costas. Por ello la edificabilidad máxima permitida por este Plan de Sectorización (0,27 m²/m²s) es inferior a la edificabilidad media del conjunto de los suelos urbanizables programados (0,44 m²/m²s). Por este mismo motivo la ejecución de este Plan supondrá la demolición de las edificaciones existentes en la zona de servidumbre cuyo uso no esté admitido por la Ley 22/88.

Por su especial afección a esta área se reproducen aquí los artículos 24 a 30 de la Ley 22/88, de Costas:

Artículo 24.
 1. En los terrenos comprendidos en esta zona se podrán realizar sin necesidad de autorización cultivos y plantaciones, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 27.
 2. En los primeros 20 metros de esta zona se podrán depositar temporalmente objetos o materiales anejados por el mar y realizar operaciones de salvamento marítimo; no podrán llevarse a cabo cerramientos, salvo en las condiciones que se determinen reglamentariamente.
 Los daños que se ocasionen por las ocupaciones a que se refiere el párrafo anterior serán objeto de indemnización según lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo 25.
 1. En la zona de servidumbre de protección estarán prohibidas:
 a) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.
 b) La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a la que se determine reglamentariamente, así como de sus áreas de servicio.
 c) Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de árboles.
 d) El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.
 e) El vertido de residuos sólidos, escombros y agua residual sin depuración.
 f) La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.
 2. A carácter ordinario, sólo se permitirán en esta zona, las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no pueden tener otra ubicación o prestar servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descriptas.
 3. En todo caso, la ejecución de terraplenes, desmontes o tala de árboles deberán cumplir las condiciones que se determinen reglamentariamente para garantizar la protección del dominio público.
 4. Los proyectos de obras, instalaciones o actividades que se refieran a las letras b) y c) del apartado 1 de este artículo deberán ser autorizadas excepcionalmente y por razones de utilidad pública debidamente acreditadas, el Consejo de Ministros podrá autorizar las actividades e instalaciones a que se refieren las letras b) y c) del apartado 1 de este artículo.

VISADO
 EL DIRECTOR GENERAL DE REGISTRO Y NOTARÍA
 1707070362
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CÁDIZ
 EL PRESIDENTE DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CÁDIZ

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080514		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:13:33	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080514			

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

EXPEDIENTES 2004104-13 PLAN SECTORIZACION R-4 ROTA MEMBRIAS DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO TEXTO REFUNDIDO TOMO II DOCUMENTO DE ORDENACION PORMENORIZADA doc

13 NOV 2009

17 JUL 2007

PLENO ORD. FCO
10 JUN 2007

En la misma forma podrán ser autorizadas las edificaciones a que se refiere la letra a) y las instalaciones industriales en las que no concurren los requisitos del apartado 2, que sean de excepcional importancia y que, por razones económicas justificadas, sea conveniente su ubicación en el litoral, siempre que, en ambos casos, se localicen en zonas de servidumbre correspondientes a tramos de costa que no constituyan playa, ni zonas húmedas u otros ámbitos de especial protección. Las actuaciones que se autoricen conforme a lo previsto en este apartado deberán acomodarse al planeamiento urbanístico que se apruebe por las Administraciones competentes.

Los usos permitidos en la zona de servidumbre de protección estarán sujetos a autorización de la Administración del Estado, que se otorgará con sujeción a lo dispuesto en la presente Ley, y en las normas que se dicten, en su caso, de conformidad con lo previsto en el artículo 22, pudiéndose establecer las condiciones que se estimen necesarias para la protección del dominio público. Según STC 149/1991, de 4 de julio, la potestad atribuida a la Administración del Estado debe entenderse hecha a la de las Comunidades Autónomas.

2 Si la actividad solicitada estuviese vinculada directamente a la utilización del dominio público marítimo-terrestre será necesario, en su caso, disponer previamente del correspondiente título administrativo otorgado conforme a esta Ley.

Artículo 27.

1 La servidumbre de tránsito recaerá sobre una franja de 6 metros, medidos tierra adentro a partir del límite inferior de la ribera del mar. Esta zona deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios especialmente protegidos.

2 En lugares de tránsito difícil o peligroso dicha anchura podrá ampliarse en lo que resulte necesario, hasta un máximo de 20 metros.

3 Esta zona podrá ser ocupada excepcionalmente por obras a realizar en el dominio público marítimo-terrestre. En tal caso se sustituirá la zona de servidumbre por otra nueva en condiciones análogas, en la forma en que se señale por la Administración del Estado. También podrá ser ocupada para la ejecución de paseos marítimos.

Artículo 28.

1 La servidumbre de acceso público y gratuito al mar recaerá, en la forma que se determine en los números siguientes, sobre los terrenos colindantes o contiguos al dominio público marítimo-terrestre, en la longitud y anchura que demanden la naturaleza y finalidad del acceso.

2 Para asegurar el uso público del dominio público marítimo-terrestre, los planes y normas de ordenación territorial y urbanística del litoral establecerán, salvo en espacios calificados como de especial protección, la previsión de suficientes accesos al mar y aparcamientos, fuera del dominio público marítimo-terrestre. A estos efectos, en las zonas urbanas y urbanizables, los de tráfico rodado deberán estar separados entre sí, como máximo, 500 metros, y los peatonales, 200 metros. Todos los accesos deberán estar señalizados y abiertos al uso público a su terminación.

3 Se declaran de utilidad pública a efectos de la expropiación o de la imposición de la servidumbre de paso por la Administración del Estado, los terrenos necesarios para la realización o modificación de otros accesos públicos al mar y aparcamientos, no incluidos en el apartado anterior.

4 No se permitirán en ningún caso obras o instalaciones que interrumpan el acceso al mar sin que se proponga por los interesados una solución alternativa que garantice su efectividad en condiciones análogas a las anteriores, a juicio de la Administración del Estado.

Artículo 29.

1 En los tramos finales de los cauces deberá mantenerse la aportación de áridos a sus desembocaduras. Para autorizar su extracción, hasta la distancia que en cada caso se determine, se necesitará el informe favorable de la Administración del Estado, en cuanto a su incidencia en el dominio público marítimo-terrestre.

2 Los yacimientos de áridos, emplazados en la zona de influencia, quedarán sujetos al derecho de tanteo y retracto en las operaciones de venta, cesión o cualquier otra forma de transmisión, a favor de la Administración del Estado, para su aportación a las playas. Con esta misma finalidad, dichos yacimientos se declaran de utilidad pública a los efectos de su expropiación, total o parcial en su caso, por el departamento ministerial competente y de la ocupación temporal de los terrenos necesarios.

Artículo 30.

1 La ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la zona del mar, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:

a) En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la toma de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo.

2 Para el otorgamiento de las licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo-terrestre se requerirá la previa obtención de la autorización de vertido correspondiente.

VISADO

A LOS EFECTOS DE LOS SIGUIENTES CRITERIOS:

1707070367904

COLEGIO OFICIAL DE arquitectos de Cádiz

PROFESOR: JUAN CARLOS CAMARGO UTRERA

10 JUN 2009

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080514		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:13:33	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080514			

PLAN DE SECTORIZACION AR5-SUNP-R11
P.G.O.U. DE ROTA

PLANO DE ORDENACION
2 / 1311 / 2007
26.03.08

2.1.- ÁMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN DE SECTORIZACION -

Art.1. Objeto y contenido.-

1. El presente Plan de Sectorización pormenorizado tiene por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado ordenado del Sector SUNP-R11 previsto al efecto en el Plan General Municipal de Rota, innovando y complementando el mismo.-
2. Su ámbito territorial es el delimitado por el Plan General de Rota y reflejado en plano "Topográfico y Ámbito" de la documentación gráfica del Presente Plan de Sectorización (Plano Núm. 3).-

Art.2. Vigencia.-

El Plan de Sectorización tendrá vigencia indefinida. La alteración de su contenido podrá llevarse a efecto mediante su innovación de alguno o algunos de sus elementos en los términos y condiciones fijadas por la legislación urbanística vigente, y al tener por objeto también la ordenación de los terrenos, dicha modificación podrá llevarse a cabo mediante la aprobación del Plan Parcial en su caso, de acuerdo con el Art. 13 de la LOUA.-

Art.3. Documentación del Plan de Sectorización; contenido y valor relativo de sus elementos.-

1. Los distintos documentos del Plan de Sectorización integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan, según la realidad social del momento en que se aplique.-
2. En casos de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Plan de Sectorización, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
 - a) La Memoria señala los objetivos generales de la ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan de Sectorización en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones si resultasen insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas.-
 - b) Plano de Zonificación, que expresa los sistemas que conforman la estructura básica y los usos globales del suelo y la edificación permitidos en cada zona. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos -
 - c) Plano de Definición de Sistemas Generales, que expresa la delimitación de las distintas zonas en función de su vinculación a alguno de los usos globales dentro de los Sistemas Generales. Es un plano de ordenación cuyas determinaciones en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos
 - d) Esquemas de Infraestructuras en los que se define el trazado de las redes básicas de servicios de acometida a la zona, con los que se asegurará su integración en las redes generales de la ciudad.-

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080514		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:13:33	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080514			

PLAN DE SECTORIZACIÓN AR5-SUNP-R11
P.G.O.U. DE ROTA



26.03.08

- e) Plan de Etapas. Fija el orden normal de desarrollo del Plan de Sectorización, tanto en el tiempo como en el espacio. Sus previsiones en lo relativo al desarrollo del Planeamiento vinculan a la Administración y a los propietarios.
- f) Estudio Económico-Financiero, con el contenido de evaluación económica que establece el Art. 74.f) del Reglamento de Planeamiento.
- g) Las presentes Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación prevista, prevaleciendo sobre todos los documentos del Plan de Sectorización para todo lo que en ellas se regula.
- h) La identificación completa y precisa y la fundamentación de la viabilidad técnica y económica.
- i) Para las notificaciones, se incluye los datos relativos a la identidad de los propietarios de los terrenos afectados y domicilios, según los requisitos exigidos en el artículo 32 de la LOUA.

3 Si, no obstante la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el epígrafe anterior, subsistiese imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable a los mayores espacios libres, a la mejora del paisaje y la imagen urbana y al interés más general de la colectividad.

2.2.- DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN.-

Art. 4. Desarrollo.-

1. El desarrollo del presente Plan de Sectorización pormenorizado se realizará mediante el presente documento de cuyo ámbito será el del Plan General que se reproduce en el Plano "Topográfico y Ámbito". Al ser ordenado, se desarrollarán todas las consideraciones que se establecerían en un Plan Parcial.
2. El Plan de Sectorización desarrollará de forma integral el ámbito territorial correspondiente al área delimitada señalándose su ordenación detallada. La ordenación establecida por el presente Plan de Sectorización tiene carácter vinculante.
3. El Plan de Sectorización Ordenado ajusta en su desarrollo las determinaciones contenidas en la memoria de ordenación.
4. El Plan de Sectorización ordenado contiene, como mínimo, las determinaciones que se señalan en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Art. 12. "Planes de Sectorización", Art. 13. "Planes Parciales de ordenación", por remisión de los anteriores los Art. 10 A y Art. 10.B a, b y c, Art. 17. "Ordenación de áreas urbanas y sectores"; y Art. 19. "Contenido documental de los instrumentos de planeamiento"). En estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan para cada una de las zonas que contendrán los documentos previstos en dichos artículos del Reglamento de Planeamiento con las precisiones detalladas en estas Normas.
5. En desarrollo del Plan de Sectorización ordenado podrán formularse Estudios de Detalle con el contenido y condiciones que se señalan en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Art. 15) y específicamente para:
 - a) Establecer la Ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
 - b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

8027

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080514		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:13:33	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080514			

PLENO ORD PTO
10º DE
21/05/2007
26.03.08

En ningún caso, los Estudios de Detalles pueden.

- a) Modificar el uso urbanístico del suelo -
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.-
- c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público.-
- d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos ó construcciones colindantes -

Art.5. Gestión.-

1 El presente Plan de Sectorización Ordenado se gestionará íntegramente en una unidad de ejecución que compone la integridad de su ámbito y se desarrollará de acuerdo con el artículo 106 de LOUA.-

2 La ejecución se realizará por los propietarios del Sector o agente urbanizador en su caso que permite la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y mediante los instrumentos por ella permitidos, todo ello de acuerdo con el Art. 130 1 apartados C y D, y en su caso en la forma establecida en el Art. 130 4; en estos casos la iniciativa se formalizarán presentando en el Ayuntamiento la siguiente documentación:

A) Los estatutos y las bases de actuación del sistema, que contendrán, además de las determinaciones que se establezcan reglamentariamente, las siguientes;

- a) La previsión de incorporación de los propietarios, hayan suscrito o no la iniciativa, mediante la aportación de sus fincas originarias y con opción entre el abono en metálico de la parte de los costes de urbanización que les sean imputables y la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes.-
- b) La previsión de que los propietarios que no deseen incorporarse a la gestión del sistema puedan solicitar la expropiación de sus terrenos.-
- c) La previsión de que los propietarios que no opten por algunas de las alternativas anteriores quedarán sujetos a reparcelación forzosa.-
- d) Oferta de adquisición a los propietarios que no hayan suscritos la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación.-
- e) Oferta de compensación de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables, que se aplicará igualmente a los propietarios que puedan quedar sujetos a reparcelación forzosa.-
- f) Forma en la que ha de computarse la participación y representación de los miembros integrantes, propietarios o no, en la Junta de Compensación.-
- g) Garantías económicas para el desarrollo de los trabajos, que no podrán ser inferior en cuantía al 7% de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar -

B) Los compromisos específicos sobre plazos de ejecución totales y parciales para el cumplimiento de las diferentes actividades. Estos plazos no serán superiores a los previstos por el planeamiento ó fijados por el municipio -

C) La que acredite los compromisos de colaboración que, en su caso, hayan asumido los propietarios de suelo afectados por la actuación.-

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080511		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:13:33	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080511			

PLAN DE SECTORIZACIÓN AR5-SUNP-R11
P.G.O.U. DE ROTA

PLENO ORD. PTO
10^{ta} URG
21 DIC 2009
2603 CS

D) Justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa, así como, la del agente urbanizador, en su caso -

3. El Sistema de Actuación será el de Compensación y su procedimiento se hará de acuerdo con el artículo 131 de la LOUA -

Art. 6. Ejecución.-

1 La ejecución material de las determinaciones del Plan de Sectorización Pormenorizado se efectuará mediante Proyecto de Urbanización de los previstos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Art. 98).-

2 El Proyecto de Urbanización tendrá el contenido y cumplirá las especificaciones que para los mismos se establezcan en el Plan de Sectorización y en la legislación vigente -

3 Las garantías prestadas para la urbanización serán el 10 % del coste total de la ejecución de las obras de urbanización del Sector de acuerdo con el Art. 12.4.e) de la LOUA, debiendo tenerse presentadas antes de la aprobación provisional del presente documento.-

2.3.- NORMAS BÁSICAS DE USOS.-

2.3.1.-CLASES Y TIPOS DE USOS.-

Art. 7. Uso Global y Pormenorizado.-

1 Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser globales y pormenorizados.-

2 Uso global es aquél que el Plan de Sectorización asigna con carácter dominante o mayoritario a una zona, y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados. La asignación de usos globales admite la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios, bien sea como usos compatibles -

Uso compatible es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso dominante, sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito delimitado -

3 Uso pormenorizado es aquel que se asigna a una Zona de Ordenanza. El uso pormenorizado puede ser:

- a) Por su producción económica: productivos y no productivos o consultivos -
- b) Por su tolerancia o compatibilidad: permitidos (admisibles o limitados) y prohibidos, (incompatibles o ilegales) -

Los usos admisibles son los que el Plan designe como.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080511		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:13:33	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080511			

PLAN DE SECTORIZACION AR5-SUNP-RI1
P.G.O.U. DE ROTA

PLANO ORD. PTO.
ACT. URB.
21 MAR. 2007
26.03.08

- Exclusivos, son los únicos que pueden autorizarse en un espacio, nivel de edificación o zona precisa, debidamente señalada o identificada.-
- Excluyentes, aquellos que de existir ya o implantarse "ex novo" en una zona hacen incompatibles con ellos a los demás que se localicen en su entorno.-
- Alternativos, aquellos usos que pueden ser intercambiables en una misma localización o edificio pero con carácter excluyente y sin poder coexistir simultáneamente.-

Los usos limitados son los que el Plan condiciona su admisibilidad a cumplir determinados requisitos y designe como:

- Compatibles, aquellos que bajo determinadas condiciones pueden simultanearse y coexistir.-
- Condicionales, aquellos que por sus características intrínsecas requieren regulaciones específicas del entorno, (peligrosas, aeropuertos, militares, etc).-
- Condicionados, aquellos que precisan de ciertas limitaciones para ser admitidos junto a determinados usos compatibles o condicionantes y en determinadas situaciones relativas de localización espacial, incluso temporal o provisional. En esta tipología se incluye el concepto de secundario o auxiliar.

Son usos prohibidos aquellos cuya implantación no está permitida expresamente por el planeamiento, podrán ser:

- Incompatibles, aquellos que bajo determinadas condiciones espaciales, técnicas o temporales no pueden autorizarse o que por sus características intrínsecas o relativas no pueden simultanearse o coexistir.-
- Ilegales, aquellos que son inadmisibles bajo ninguna condición, por ser contrarios a las leyes.-
- c) Por su grado de salubridad, inocuos y perjudiciales o contaminantes (molestos, insalubres o peligrosos).-
- d) Por su temporalidad. permanentes, temporales y provisionales.-
- e) Por la naturaleza de su utilización, públicos (gratuitos o de pago, restringidos o ilimitados) y privados, (individuales y colectivos).-
- f) Por la utilidad del dominio o la posesión: públicos y privados, (individuales o mancomunados) -

Art. 8. Tipos de Usos.-

1. Los usos regulados en el presente Plan de Sectorización Pormenorizado y en los instrumentos que lo desarrollen son los relacionados en los capítulos siguientes -
2. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en estas Normas se regulará análogamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante y de acuerdo con el Plan General.-

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080511		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:13:33	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080511			

PLENO ORD. PTO
1571 ORD
21 MAR 2008

26.03.08

2.3.2.- USO EQUIPAMIENTO.-

Art. 9. Equipamiento.-

1. El uso de equipamiento corresponde a aquellos usos definidos en el artículo 274 de la Normativa Urbanística del Plan General.-

Comprende los terrenos y edificaciones donde se desarrollan las actividades educativas, deportivas, socio-culturales, asistenciales, sanitarias, etc., todo ello con el objetivo de dar educación, enriquecimiento cultural, salud y bienestar a los ciudadanos. Pueden ser de carácter público o privado, a los que corresponde respectivamente, aprovechamientos no lucrativos y aprovechamientos lucrativos -

2 Comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a) EDUCATIVO. Comprende las actividades regladas o no de enseñanza, así como las guarderías y la investigación.-
- b) DEPORTIVO: Comprende las instalaciones destinadas a la enseñanza y práctica de la cultura física y los deportes.-
- c) SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO y SOCIAL (S.I.P.S.), que comprende a su vez los siguientes usos:
 - Sanitario.-
 - Mercados de abastos y centros de comercio básico.-
 - Asistencial -
 - Servicios Urbanos: Policía, bomberos, limpieza -
 - Cultural: Bibliotecas, museos, salas de exposición, etc.-
 - Religioso -
 - Administrativo Público.-

d) Para usos de carácter público podrá disponerse como uso compatible cualquier otro uso de equipamiento comunitario, que a juicio del Ayuntamiento, no interfiera el desarrollo de las actividades propias del uso característico. Se admitirá el uso residencial como uso compatible con las condiciones señaladas en la Normativa General de usos, y siempre que se acredite suficientemente la vinculación y servicio del uso Residencial al uso de Equipamiento Comunitario. Los suelos de equipamientos de carácter público podrán ser compatibilizados con suelos de equipamientos de carácter privado siempre y cuando a los aprovechamientos no lucrativos de los primeros se les asignen igual aprovechamiento lucrativo -

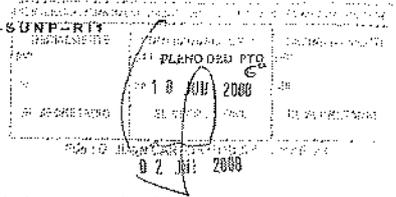
2.3.3.- RESIDENCIAL.-

Art. 10. Residencial.-

Regulado por el artículo 235 de la Normativa Urbanística del Plan General, se entiende por uso residencial el que sirva para proporcionar alojamiento permanente en viviendas o residencias, o temporal en hospedajes, a las personas ya sea de forma individual o colectiva -

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080511		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:13:33	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080511			

PLAN DE SECTORIZACION AR6-SUNPRT
P.G.O.U. DE ROTA



Se incluye en esta actividad global la eventual actividad pormenorizada de usos anejos, secundarios o auxiliares, condicionados y compatibles con ella, establecidas en el Plan General y, concretamente, los usos comerciales compatibles en planta baja de la edificación.

Art. 11. Uso de Residencial Unifamiliar, Bifamiliar y Plurifamiliar.-

- 1.- Vivienda Unifamiliar: Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de distinto uso y con acceso exclusivo e independiente desde vía pública o espacio libre exterior.-
- 2.- Vivienda Bifamiliar: Es la situada en edificación urbana constituida por dos viviendas agrupadas normalmente en forma vertical, siendo válidas otras soluciones arquitectónicas.-
- 3.- Vivienda Plurifamiliar: Es la situada en edificio constituido por viviendas con acceso y elementos comunes.-
- 4.- En el ámbito de actuación de este Plan de Sectorización, únicamente se admite, dentro del uso residencial, la tipología Residencial Plurifamiliar Abierta, emplazada en las manzanas denominadas MR1 -- MR2 de la ordenación propuesta.-

2.3.4.- USO INDUSTRIAL.-

Art. 12. Industrial.-

- 1.- Se entiende por uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de obtención elaboración y transformación de productos, comprendiendo también las operaciones que se realizan en locales destinados al depósito, conservación, guarda, almacenaje y distribución de productos a fabricantes, instaladores o mayoristas, pero sin venta directa al público. Se incluyen también las actividades artesanales y los oficios artísticos así como las actividades de reparación de productos ya sean de consumo industrial o doméstico, comprendiendo los relacionados con el automóvil.
- 2.- Únicamente se admiten en este sector las actividades industriales enmarcadas en la Categoría I y Categoría II dentro de las situaciones B, C y D --siguiendo la nomenclatura referida en el vigente PGOU de Rota-, debido a la proximidad y predominio de las áreas residenciales en el entorno directo. Se restringen, por tanto, las actividades industriales que por sus características se consideran incompatibles con el uso residencial y en concreto la recogida en la Categoría III --siguiendo la nomenclatura referida en el vigente PGOU de Rota-. A título indicativo pueden indicarse las siguientes actividades: elaboración de alimentos; confección, elaboración o reparación de textil o calzado; fabricación de muebles o asimilados; medios gráficos; talleres de cerámica, vidrio o derivados; talleres de ferretería, fontanería, electricidad, oficios artísticos, automóviles y asimilados; sector electrodoméstico y asimilados; conservación, guarda y distribución de productos, etc.-
- 3.- El desarrollo del presente uso se regula en los artículos 25 y siguientes de las condiciones particulares, y en todo lo que éstas no prevean, según lo dispuesto en el vigente P.G.O.U. de Rota.-

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080508		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:13:33	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
192.168.100.226/1240566676080508			

PLANO ORD. PRO.
10/1/08
21 DIC 2007
26.03.08

4 - Con el fin de permitir un marco flexible y sostenible que se adapte a la demanda, se admite el uso terciario comercial como compatible dentro de las manzanas denominadas ID1 a ID6 como actividad independiente, según las determinaciones recogidas en el artículo 13.2 de las presentes normas y comercial como uso global en la manzana ID7 -

2.3.5.- USO TERCIARIO.-

Art. 13. Uso Terciario.-

1.- Es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares -

2.- Se admite su establecimiento como uso compatible dentro de las manzanas ID1 a ID7, como se establece en el artículo 12 de las presentes normas, y como uso global o dominante en la parcela ID7 siéndole de aplicación en ambos casos el mismo coeficiente de uso previsto para el uso industrial -esto es 0,4-. El documento de equidistribución correspondiente fijará en su caso los coeficientes de ponderación necesarios.-

3.- Para todo aquello relativo a normas generales de este uso que no aparezca regulado en las condiciones particulares de zona se seguirá el capítulo 4 del título IX del PGOU.-

2.3.6.- USO DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS URBANAS.-

Art. 14. Definición y Usos Pormenorizados.-

1 El uso de Comunicaciones e Infraestructuras urbanas comprende los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por si misma o por medios de locomoción, al transporte de mercancías, a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, energía, información, etc., y a los usos vinculados a las instalaciones portuarias y de la defensa militar -

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

A) VIARIO - se destina a facilitar el movimiento de peatones y de medios de locomoción. Comprende la red viaria propiamente dicha, así como los espacios destinados a setos, medianas y suelo de protección y reserva.-

B) INSTALACIONES TÉCNICAS - integrados por los terrenos afectados y destinados a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras e instalaciones tales como suministro de agua, energía, telefonía, gas, saneamiento, depuración de aguas etc -

3 Las condiciones que se señalan para las Comunicaciones e Infraestructuras Urbanas serán de aplicación a los terrenos e instalaciones que se representan en la documentación gráfica del Plan General y a los que el planeamiento destine a tales fines -

4 Los usos vinculados a las comunicaciones e infraestructuras urbanas cumplirán la

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080508		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:13:33	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080508			

PLENO ORD. PTO
10º I UG
21 DE JUNIO
2009
26.03.08

legislación vigente específica que los regule, y su implantación deberá realizarse con la máxima coordinación con las instituciones gestoras o compañías concesionarias, públicas o privadas, de estos usos.-

5 Por su especial importancia se regula pormenorizadamente en el presente capítulo el Uso Viario.-

2.3.7.- USO ESPACIOS LIBRES.-

Art. 15. Espacios libres. Definición y usos pormenorizados.-

1. Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado, jardinería y al desarrollo de juegos infantiles con objeto de garantizar la salubridad, reposo, recreo y esparcimiento de la población -
2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a) Parques Públicos.-
 - b) Áreas Públicas -
 - c) Jardines y áreas de juego -

Estos usos pormenorizados están definidos en el Art. 278 del Plan General.-

2.4.- CONDICIONES DE DESARROLLO DE USOS.-

2.4.1.- CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE LA ZONA DESTINADA A EQUIPAMIENTO.-

Art. 16. Definición.-

Se refiere este apartado a las zonas cuyo uso predominante es uno de los definidos en el artículo 9 -.

Art. 17. Desarrollo de las zonas destinadas a equipamiento.-

El Plan de Sectorización dispone (Plano Núm. 8) la posición y superficie de las zonas destinadas a uso docente, deportivo, social-comercial -.

Art. 18. Superficie y edificabilidad de la Zona de usos de equipamientos.-

Para la Zona de usos de equipamientos se delimita una superficie total neta de suelo de 7 005,78 m²s en Equipamientos Locales y 6 709,36 en Equipamientos SS GG., no incluyéndose en esta superficie la correspondiente a viales públicos ni a aparcamientos públicos. La edificabilidad máxima que se marca para esta zona será de 1,7 m²/m²s para usos locales y de 0,5 m²/m²s para usos generales.-

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080508		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:13:33	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080508			

PLANO ORD. PTO
1081 URB
2007
21 MAR
26.03.08

Art. 19. Condiciones de ordenación.-

1. El Plan de Sectorización regula en las presentes ordenanzas la zona de dotaciones garantizando la condición aislada de las edificaciones en la parcela, permitiendo excepcionalmente el adosamiento de las mismas a los linderos laterales -
2. El Plan de Sectorización especifica en las presentes normas urbanísticas (en el apartado de "Ordenanzas Equipamiento") las condiciones de ocupación y demás determinaciones urbanísticas de la zona -

2.4.2.- CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE LA ZONA DESTINADA A RESIDENCIAL.-

Art. 20. Definición.-

Se refiere este apartado a la zona cuyo uso predominante es el definido en el artículo 11 de las presentes ordenanzas.-

Art. 21. Desarrollo de la Zona de Residencial.-

El Plan de Sectorización establece en el Plano Núm. 8 y en la Memoria la posición y superficie de las zonas pertenecientes al uso de Residencial.-

Art. 22. Superficie y edificabilidad de la Zona de Residencial.-

Para la Zona de Residencial se delimita una superficie total neta de suelo de 13.834,98 m2s.-

La edificabilidad máxima que se marca para esta zona es de 22.462,08 m2i sobre la superficie neta global antes expresada -

La edificabilidad para las viviendas de protección pública es de 6.038,42 m2i edificables equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial del sector, con un suelo neto de 3.419,21 m2s -

La edificabilidad para las viviendas libres es de 14.089,66 m2i edificables equivalentes al 65% de la edificabilidad residencial del sector, con un suelo neto de 10.415,77 m2s -

Para esta zona se asigna una edificabilidad terciaria/comercial desarrollada en planta baja de edificios de viviendas de 800 m2 para viviendas protegidas y 1.534 m2 para viviendas libres. Este total de 2.334,00 m2 se habrá de detraer de los 50.320,20 m2 de la edificabilidad industrial -

Art. 23. Condiciones de Uso.-

El uso y tipología característica determinado es el de Residencial-Permanente Edificación Abierta -

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080508		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:13:33	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080508			

PLANO Nº 10
21/05/2008
26.03.08

Art. 24. Condiciones de ordenación.-

1. El Plan de Sectorización tal y como expone el Plan General de Ordenación Urbana de Rota, recoge como uso y tipología característica el Residencial-Permanente Edificación Abierta, y establece en la documentación gráfica y en la memoria del presente documento las condiciones de implantación de cada una de las tipologías en las manzanas y parcelas, permitiendo su coexistencia con otros usos y tipologías con garantías de funcionalidad y armonía compositiva en aras a ofrecer un producto inmobiliario atractivo en su faceta urbanística .
2. De forma general, el número máximo de plantas en la zona no podrá superar el de B+2 -
3. El Plan de Sectorización especifica las edificabilidades de cada manzana, de uso residencial, estableciendo las condiciones de ocupación y demás determinaciones urbanísticas en la documentación gráfica (Plano Núm. 10) y en el apartado de "Normas Básicas de Tipologías Residenciales" de las presentes Normas Urbanísticas.- Para aquello que no quede recogido en estas normas se estará a lo dispuesto en el título IX del P.G.O.U.

2.4.3.- CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE LA ZONA DESTINADA A USO INDUSTRIAL.-

Art. 25. Definición.-

Se refiere este apartado a la zona cuyo uso predominante es el definido en el artículo 12 y 13 de las presentes ordenanzas .

Art. 26. Desarrollo de la Zona de Industrial.-

La documentación gráfica del presente Plan de Sectorización recoge las condiciones de desarrollo del uso industrial, indicando las manzanas previstas para ello así como condiciones relativas a la disposición de la edificación en las mismas .

Cada una de las manzanas ID1 – ID2 –ID3 será desarrollada mediante proyectos técnicos de edificación unitarios teniendo cada conjunto un tratamiento de diseño global. La ejecución material podrá fasearse según determinaciones a fijar en dicho proyecto de conjunto

La manzana ID6 será desarrollada preferentemente por proyecto unitario que integre la compatibilidad determinada por uso industrial con el terciario.

Las manzanas ID4 – ID5 por su condición de industria escaparate que definen la imagen formal del polígono al exterior deberán cuidar la estética de sus construcciones e instalaciones garantizando la integración en el entorno en que se sitúan

La manzana ID7 con su uso determinado terciario comercial, conforma un hito visual en el extremo del Sector, en la confluencia de dos viales primarios, por lo que también contribuye a formalizar la imagen del Sector, por lo que cuidará especialmente su cualificación arquitectónica

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080505		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:13:33	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080505			

PLENARIO PTO
10º URG
2007
26.03.08

Art. 27. Superficie y edificabilidad de la Zona de Industrial.-

Para la Zona Industrial se delimita una superficie total neta de suelo de 59.629,48 m2s -

La edificabilidad máxima que se marca para esta zona es de 47.986,20 m2t sobre la superficie neta global antes expresada, lo que supone un coeficiente de edificabilidad medio de 0,8048 m2t/m2s -

Art. 28. Condiciones de ordenación.-

1. El uso característico que se establece es el Industrial en la categoría II, y en las situaciones B, C y D -siguiendo la nomenclatura referida en el vigente PGOU de Rota -
2. Los usos compatibles permitidos son el comercial y oficinas en las condiciones establecidas en los artículos 12 y 13 de las presentes normas, el uso aparcamiento-garajes y el de equipamiento, espacios libres e infraestructuras -
3. De forma general, el número máximo de plantas en la zona no podrá superar el de planta baja(PB)+ II.- excepto en zonas singulares cualificadas por este Plan de Sectorización.
- 4.- El Plan de Sectorización especifica las edificabilidades de cada manzana, de uso industrial-comercial, estableciendo las condiciones de ocupación y demás determinaciones urbanísticas en la documentación gráfica (Plano Núm 10) y en el apartado de "Normas Básicas de la Tipología Industrial" de las presentes Normas Urbanísticas -
5. El espacio libre común inferior que resulte de aplicar las determinaciones correspondientes a la ocupación máxima tendrá carácter privado y uso y disfrute comunitario entre los propietarios del total de la manzana -

2.4.4. CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL SISTEMA DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS URBANAS.-

Art. 29. Definición.-

Se refiere este apartado a la zona cuyo uso predominante es el definido en el artículo 12 de las presentes Normas Urbanísticas.-

Art. 30. Desarrollo del Sistema de Viales de Conexión.-

1. El Plan de Sectorización respeta las características y parámetros básicos de trazado y sección de los Viales de Sistemas Generales -
2. El Plan de Sectorización completa y pormenoriza, en su caso, el sistema viario con los elementos necesarios para garantizar el acceso a las distintas zonas en condiciones adecuadas, en coherencia con el Sistema de Viales -

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080505		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:13:33	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080505			

PLENO ORD. PTO
ASÍ OVA
21/05/2009
26.03.08

Art. 31. Condiciones de Uso.-

El uso global será el de Viario e Infraestructuras Urbanas Básicas, siendo las condiciones de uso las establecidas en el apartado "Ordenanza Infraestructura Urbana", de las presentes Normas Urbanísticas. En cuanto al uso de Viario se regula por las condiciones establecidas en el Art. 283 de las Normas Urbanísticas del PGOU -

2.5.- NORMAS FINALES.-

Art. 32. Vigencia.-

El presente Plan de Sectorización Pormenorizado entra en vigor con la publicación del acuerdo de su Aprobación Definitiva, teniendo vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación -

Art. 33. Efectos.-

El presente Plan de Sectorización Pormenorizado es público, ejecutivo y obligatorio -

Art. 34. Cálculo de Aprovechamiento Medio.-

Para el cálculo del Aprovechamiento Medio del ámbito de actuación SUNP-RI1 se considera que el área de reparto y de equidistribución es único y coincidente con el ámbito del Plan de Sectorización Pormenorizado.-

La superficie total del ámbito es 167 734,00 m2s, su Aprovechamiento Urbanístico es 40 256,16 U.U.A.A., siendo el Aprovechamiento Tipo del área de reparto 0,24 U.U.A.A./m2s, datos todos ellos establecidos en la ficha del P.G.O.U. correspondiente al sector SUNP-RI1 (Por adecuación a la legislación actual debemos entender Aprovechamiento Medio, donde dice Aprovechamiento Tipo) -

2.6. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION.-

2.6.1.- CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS.-

Artículo 35.- Licencias.-

Estarán sujetos a previa licencia municipal, todos los actos previstos en el artículo 169 de la LOUA -

El Ayuntamiento fijará los avales que garanticen la reparación de los desperfectos que se pudieran ocasionar en las vías públicas y que sean imputables a los beneficiarios de las parcelas -

El derecho a edificar un terreno está condicionado a la obtención de la licencia siempre que el Proyecto presentado fuera conforme con la presente ordenación y a su aprovechamiento urbanístico y que hubiere ganado firmeza en vía administrativa el acuerdo de aprobación

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080505		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:13:33	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080505			

RECIBO EXP. TITULO
21 DIC 2009
26.03.08

definitiva del correspondiente proyecto de distribución de beneficios y cargas, (Proyecto de Reparcelación), así como de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización -

Artículo 36.- Construcciones en parcelas.-

Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas una vez recepcionados los viales por el Ayuntamiento.-

El beneficiario será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas -

2.6.2.- CONDICIONES COMUNES DE EDIFICACIÓN.-

Artículo 37.- Naturaleza y contenido.-

1 Las normas contenidas en este apartado regulan las condiciones más generales y comunes a todas las zonas y subzonas a realizar en el ámbito del Sector SUNP-R11. Su aplicación abarca a todo tipo de obras, tanto de nueva planta como en el futuro de reforma y demolición y tanto obras menores como mayores.-

2 En el proyecto de edificación deben ser cumplidos todos y cada uno de los parámetros límites fijados en estas normas comunes y en las específicas en cada zona. El cumplimiento de cada uno de ellos no justifica la trasgresión de otro u otros, y así condicionarán la edificación, los que más estrictos resulten para cada caso particular.-

3 Los términos y conceptos definidos en los distintos apartados tendrá el significado y alcance que se expresa en sus definiciones -

Artículo 38.- Ordenación y tipología edificatoria.-

La ordenación que se establece en este Plan de Sectorización va dirigida a la implantación de una zonificación con grandes parcelas cuyas características básicas son.

- Uso residencial de las edificaciones en las manzanas R1- R2.
- Uso industrial compatible con terciario en las edificaciones de las manzanas ID1 a ID6, y uso global comercial en manzana ID7

Art. 39.- Clases de condiciones de la edificación.-

Las condiciones de la edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan y que vienen recogidos en el TITULO VIII del PGOU.-

- Disposiciones generales y definiciones (Capítulo 1) -
- Condiciones de volumen de los edificios (Capítulo 2).-
- Condiciones de calidad e higiene de las edificaciones (Capítulo 3) -
- Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios (Capítulo 4) -

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080505		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:13:33	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080505			



- .. Condiciones de seguridad y accesibilidad de los edificios (Capítulo 5).-
- .. Supresión de barreras arquitectónicas (Capítulo 6).-
- .. Condiciones generales de estética (Capítulo 7).-

Para cada calificación concreta se establecen en estas normas condiciones particulares relativas a cada uno de estos extremos cuando proceda. Para lo que no aparezca regulado en dichas condiciones particulares se estará a lo contenido en el Título VIII correspondiente del PGOU.-

2.7.- NORMAS DE URBANIZACION.-

2.7.1.- Disposiciones generales.-

Art. 40.- Aplicación.-

Las normas contenidas en la presente Norma se aplicarán a todo el ámbito del sector denominado SUNP-RI1 delimitado en la documentación gráfica del Plan de Sectorización -

La realización material de las determinaciones contenidas en el Plan de Sectorización referentes al acondicionamiento del sector se instrumentará a través de un único Proyecto de Urbanización General, que deberá cumplir las condiciones específicas que se desarrollan en el Plan General.-

Se seguirán las pautas señaladas en las presentes normas del Plan de Sectorización en su apartado Normas de Urbanización -

2.7.2.- Proyectos de Urbanización.-

Art. 41.- Definición.-

El Proyecto de Urbanización general es un proyecto de obras que tiene por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo en ejecución de lo determinado por el Plan de Sectorización SUNP-RI1 -

Art. 42.- Contenido.-

1. El Proyecto de urbanización estará constituido por los documentos señalados en el artículo 98 y 99 de la LOUA, y 69 del Reglamento de Planeamiento con el detalle y complementos que requiere la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso, incluirán además los documentos siguientes.

- a) Plano a escala mínima 1:1000, en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los viales, los parques y jardines de uso público, las plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan, hayan de derribarse, talararse o trasladarse, las parcelas para dotaciones y servicios públicos y las previstas para edificación privada -

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080502		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:13:33	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080502			

PLAN DE SECTORIZACIÓN AR5-SUNP-R11
P.G.O.U. DE ROTA

PLENO ORD. PRO
07/058
21 DIC. 2007
26.03.08

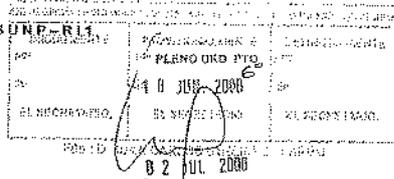
- b) Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiese, de acuerdo con los plazos marcados por el Plan de Sectorización pormenorizado -
 - c) Estudio de Seguridad y Salud -
2. Cada una de las clases de obras, constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general -

Art. 43.- Documentación y tipos de obras.-

1. El proyecto de urbanización comprenderá los siguientes documentos:
- a) Memoria descriptiva de las características de las obras -
 - b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano -
 - c) Plan de ejecución de las obras detallado que no podrán ser superiores en su conjunto al plan de etapas del Plan de Sectorización.-
 - d) Planos de proyecto y de detalle -
 - e) Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios -
 - f) Mediciones -
 - g) Cuadro de precios descompuestos -
 - h) Presupuestos -
2. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las siguientes:
- a) Excavaciones y movimiento de tierras -
 - b) Pavimentación de viario.-
 - c) Red de riego e hidrantes -
 - d) Red de evacuación de aguas pluviales y residuales -
 - e) Red de distribución de agua -
 - f) Red de distribución de energía eléctrica -
 - g) Red de distribución de gas, si procede -
 - h) Canalizaciones de telecomunicaciones -
 - i) Jardines, Parques y acondicionamientos de espacios libres, riego motorizado en zonas verdes y rotondas.-
 - j) Alumbrado público -
 - k) Red de semáforos, señalizaciones y marcas, si procede.-
 - l) Soluciones alternativas de recogida domiciliar de basuras -
 - m) Instalación de contenedores soterrados de basura.-
3. El proyecto de urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad o territorio y acreditar que tiene capacidad suficiente para atenderlos, resolviendo las acometidas de los servicios a todas las parcelas lucrativas y no lucrativas así como a las rotondas diseñadas dentro del viario

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080502		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:13:33	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080502			

PLAN DE SECTORIZACION AR6-8
P.G.O.U. DE ROTA



Determinará la posición exacta de las parcelas para infraestructuras (IF) previstas por este plan para la ubicación de centros de transformación eléctrica, siempre que éstas queden dentro de la misma manzana.

4. Para garantizar los servicios públicos de la propuesta que representa el Plan de Sectorización, el Proyecto de Urbanización que desarrolle el Sector tendrá que:

- Proyectar y realizar los sistemas de infraestructura eléctrica generales correspondientes.
- Ampliar la potencia de transformación AT/MT, infraestructura de red de media tensión de 15 KV Subestación ARVINA Unidades de ejecución e infraestructura de media y baja tensión inferior de la actuación.
- Prever la modificación de las instalaciones eléctricas de media y baja tensión.
- Prolongar el ramal B del Proyecto de encauzamiento del Arroyo Alcantara.

Art. 44.- Fases.-

El proyecto de urbanización podrá establecer la ejecución de las obras en más de una fase, siempre que:

1. Cada una de las fases comprenda áreas funcionalmente viables.
2. Que resuelva los enlaces de los servicios urbanísticos con los generales del territorio.

Art. 45.- Limitaciones urbanísticas de los contenidos.-

El proyecto de urbanización no podrá contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.-

El proyecto de urbanización no podrá modificar las previsiones contenidas en el Plan de Sectorización sin perjuicio de que puedan efectuarse las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo o subsuelo o las derivadas del cálculo de las infraestructuras.-

Art. 46.- Tramitación.-

La tramitación se realizará conforme a la legislación urbanística vigente.-

2.7.3.- Deber de Conservación de la Urbanización.-

Art. 47.- Deber de Conservación de la Urbanización.-

Hasta que se proceda a la recepción definitiva de las obras de urbanización por el Excmo. Ayuntamiento de Rota, la conservación de las mismas corresponderá a la Junta de Compensación debidamente constituida como entidad urbanística colaboradora.-

2.8.- NORMAS BASICAS DEL USO RESIDENCIAL.-

Art. 48.- Definición y Alcance.-

Se denomina tipologías residenciales a los efectos de las presentes Normas a las distintas formas de agregación de las unidades de vivienda en conjuntos edificatorios más complejos, así como a las formas de agrupación de estos entre sí.

Art. 49.- Clasificación.-

La tipología residencial prevista en el presente Plan de Sectorización es la Edificación Abierta, tanto para las manzanas de viviendas libres como para la manzana de vivienda protegidas.-

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080502		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:13:33	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080502			

PLENO ORD. PTO
109 D.G.
21 DIC 2007
26.03 CB

Art. 50.- Normas de las tipologías de Edificación Abierta.-

A) Ámbito y Aplicación:

1. Es el uso y tipología característica, su ámbito de aplicación es la zona señalada en los planos correspondientes de la documentación gráfica como MR1 – MR2
2. Responde a la tipología de edificación aislada en bloque, desde el exento hasta ordenaciones conformando calles.-

B) Usos permitidos.-

1. USO GLOBAL: es el de vivienda.
2. USOS COMPATIBLES, son usos compatibles los que se señalan a continuación, en sus grados y situaciones que se indican:
 - a). Terciario: - Comercio - en situación de planta baja o en edificio exclusivo
- Oficinas.- despachos profesionales domésticos

C) Usos incompatibles.-

Usos incompatibles: industrial en cualquiera de sus categorías y situaciones

D) Condiciones de parcela.-

1. A efectos de segregación de parcelas, se entiende por parcela mínima la que tiene una superficie mínima de quinientos (500) metros cuadrados, y un frente mínimo de quince (15) metros. Para parcelaciones posteriores al proyecto de reparcelación será preceptivo la redacción de Estudio de Detalle que desarrolle la actuación.-
2. La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el frente mínimo de parcela.-
3. Cuando en una parcela se proyecte la ejecución de dos o más bloques, el proyecto deberá efectuar la asignación de superficie de parcela que corresponda a cada bloque en función de las respectivas edificabilidades que consume -
4. En caso de segregación de la parcela R1 y R2 la edificabilidad de cada parcela segregada será directamente proporcional a la superficie neta de cada parcela -

E) Posición de la edificación en la parcela.-

1.- POSICION DE LA EDIFICACION:

- A) La posición de la edificación se define por la situación libre de las fachadas que dan a viario y a espacio libre público y por la separación a linderos laterales correspondientes a parcelas colindantes, productos de las segregaciones operadas en el proyecto de reparcelación -

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080502		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:13:33	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080502			

PLANO ORDEN PRO
1031 0143
21 1515
2007

26.03.08

B) La posición de la edificación será establecida en los correspondientes proyectos de edificación cumpliendo lo establecido en el plano de Alineaciones y Rasantes de la documentación gráfica y en las normas del presente Plan de Sectorización.

2.- SEPARACION A LINDEROS:

A) La separación entre las líneas de edificación de la construcción y los linderos de la parcela será igual a la mitad de la altura de coronación de la edificación. Este valor podrá reducirse a un tercio de la Altura (1/3 H), con un mínimo de tres (3) metros, en los casos siguientes.

- Cuando la fachada correspondiente al lindero sea ciego.-
- Cuando abran a ellas huecos de habitaciones no vivideras.-
- Cuando no exista solape entre los edificios considerados según se indica en el punto siguiente.-

B) Cuando la construcción proyectada tenga cuerpos de edificación de diferente altura, cada uno de ellos respetará sus propias condiciones de separación.-

C) La edificación podrá adosarse a uno o a los dos linderos laterales de parcela cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:

- Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.-
- Que la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que una o las dos construcciones colindantes sean ya medianeras.-
- Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las mismas para adosarse a la medianera, aún no estando edificada alguna de ellas. Se realizará la oportuna inscripción en el Registro de la Propiedad, debiendo de presentarse fotocopia legalizada de la misma entre la documentación necesaria para obtener licencia municipal de obras.-

3.- SEPARACION ENTRE EDIFICIOS:

A) Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física entre sí como es el caso de los bloques en «U», en «L», o de grecas escalonadas, deberán respetar una separación de fachada igual o superior a la altura de coronación del edificio más alto, o bien de la altura de coronación del edificio más bajo si se encuentra situado al sur del otro, con un mínimo de seis (6) metros.

B) Cuando la edificación proyectada tenga cuerpos de edificación de diferente altura, cada uno de ellos respetará sus propias condiciones de separación.

C) Podrá reducirse el valor de la separación hasta un tercio de la altura (1/3 H) del edificio más alto, con un mínimo de cuatro (4) metros, en los siguientes casos.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080499		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:13:33	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080499			

PLENO ORD. PTO
1071 URG
21 DIC. 2007
26 03 08

- Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos -
 - Cuando existiendo huecos en una o ambas fachadas sean de habitaciones no vivideras -
- D) Cuando el solape entre las directrices de ambos bloques tenga en planta una dimensión inferior a ocho (8) metros, podrá reducirse el valor de la separación a tres cuartos de la altura (3/4 H) del edificio más alto, con mínimo de cuatro (4) metros.-

F).- Condiciones Medio-ambientales.-

De existir colonias de camaleones en la zona, cuya presencia no ha podido ser ni descartada, ni confirmada (ver "Descripción de los terrenos" en la Memoria) será obligatoria la adecuación de los cerramientos de las parcelas y la distribución de los espacios libres según las normas que al respecto establezca este Ayuntamiento -

G).- Aprovechamiento urbanístico.-

- A. La edificabilidad máxima de cada parcela se establece en el presente Plan de Sectorización (Plano Núm 8). En el cómputo de la superficie edificable se incluyen únicamente las plantas sobre rasante.-
- B. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los semisótanos cuya cota superior de solería de forjado de techo sobre la rasante de la calle sea superior a uno veinte (1,20) metros, se considerarán plantas sobre rasante, contabilizando como planta edificada a los efectos de número máximo de plantas permitido y edificabilidad máxima permitida.-
- C. El espacio libre de edificación en aplicación del coeficiente de edificabilidad máxima, deberá tener su rasante por debajo de la cota de solería de la planta baja en contacto con él.-
- D. El aprovechamiento del subsuelo se destina a garajes y trasteros y se considera de uso y propiedad privada.-

H) Profundidad del edificio.-

No se establece fondo máximo edificado, quedando éste limitado por las condiciones de ocupación -

I) Altura de la edificación.-

- A. La altura de la edificación expresada en número máximo de plantas se señala en la documentación gráfica del Plan de Sectorización (Plano nº 10), incluyendo la planta baja. En general el número máximo de plantas es de tres (Baja + 2), pudiendo disponer sobre la última planta un ático, retranqueando su plano de fachada una distancia igual o superior a tres (3) metros de la fachada a calle -
- B. La altura de piso estará comprendida entre los valores siguientes.
Planta Baja: dos setenta (2,70) y cuatro cuarenta (4,40) metros -
Planta de piso: dos cincuenta (2,50) y tres cincuenta (3,50) metros -
- C. La solería de planta baja podrá elevarse como máximo uno veinte (1,20) metros sobre la rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela.-

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080499		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:13:33	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080499			

PLENO ORD PTO
101 UTR
21 UIC 2007
26.03.08

D. Por encima de la altura máxima permitida se permitirá la construcción de salidas de escalera, depósitos, instalaciones para el servicio del edificio y construcción de áticos retranqueados. Esta edificabilidad computará a los efectos del límite máximo fijado en las presentes Normas Urbanísticas -

2.9.- NORMAS BASICAS DEL USO INDUSTRIAL.-

2.9.1.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA ID1, ID2, ID3 "INDUSTRIAL NIDO".

Art. 51.- Delimitación y caracterización.

Comprende esta zona la identificada dentro del plano de ordenación del Plan de Sectorización con las denominaciones ID 1, ID 2, ID 3. El tipo de ordenación de la edificación es la de edificación alineada a vial, con edificios adosados formando fila con otras edificaciones, manteniendo constante la línea de fachada a calle.

Art. 52.- Condiciones particulares de parcelación.

Las parcelas mínimas edificables corresponden a las tres manzanas definidas en el plano de ordenación, que habrán de ser desarrolladas preferentemente en proyecto unitario, y en cualquier caso sobre manzana completa.

La longitud mínima de fachada para cada unidad independiente será de 7 metros, su superficie mínima de 150 m², y el fondo máximo 30 m.

Podrán agregarse y segregarse cuantas parcelas se estimen convenientes siempre que todas las parcelas resultantes cumplan las dos condiciones expuestas anteriormente.

Art. 53.- Condiciones particulares de ocupación.

La ocupación máxima por parcela se fija en el 80%. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición resultase una ocupación menor, será éste el valor que sea de aplicación.

En el caso de edificación conjunta sobre manzana completa sometida a régimen de propiedad horizontal, la superficie libre total de la manzana será al menos del 20% pudiendo quedar concentrada o subdividida en la zona central al interior de la edificación de la manzana.

La ocupación máxima bajo rasante se fija en el 100% de la superficie de parcela.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080499		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:13:33	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080499			

RENOVADO PTO
21 DE JUNIO 2007
26.03.08

Art. 54.- Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

En todas las parcelas la línea de edificación coincidirá con la alineación exterior, excepto en parcelas de esquinas con uso terciario compatible, en el que la edificación podrá retraerse libremente, con un máximo de 4 metros sobre la alineación exterior, quedando la superficie libre de parcela coincidente con la rasante del acerado.

La posición de la línea interior de la edificación quedará libre y siempre cumplimentando las condiciones de ocupación.

Art. 55.- Condiciones particulares de edificabilidad.

La edificabilidad máxima permitida para cada una de las manzanas definidas es de.

ID1 y ID2 1,1 m²/m²
ID3 1,0 m²/m²

La edificabilidad bajo rasante no computa siendo el aprovechamiento del subsuelo de titularidad privada.

Art. 56.- Condiciones particulares de volumen y forma de la edificación.

Altura: La altura de cornisa, será de (planta baja + 1) y 7 metros como máximo excepto en parcelas de esquina con uso terciario compatible que tendrá una altura de (planta baja + 1) y 11 metros como máximo

Se permite una entreplanta, cuya superficie construida no exceda del 50% del local a que esté adscrita y no rebase la superficie edificable. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta será en todo caso superior a 250 centímetros.

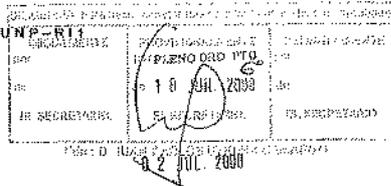
Art. 57.- Condiciones particulares de estética.

Los cuerpos y elementos salientes se limitan a un máximo de 1 metro sobre la vertical trazada en la alineación exterior de la manzana

El tratamiento del volumen edificatorio de cada manzana deberá ser uniforme e integrar en el conjunto los elementos singulares: accesos comunes a espacios libres, acceso a estacionamiento subterráneos, superficies para identificaciones corporativas, directorios. ...

Las vallas de espacios libres que no den a viales o espacios exteriores podrán ser de elementos opacos hasta tres metros de altura

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080499		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:13:33	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080499			



Art. 58.- Condiciones particulares de uso.

A) El uso global de la subzona será el industrial en categorías I y II y con las únicas limitaciones que se deriven de la legislación que le afecte y de las condiciones generales de calidad e higiene de dotaciones y servicios, de seguridad y ambientales establecidas en estas Normas o en cualquier otra disposición municipal autonómica o estatal.

B) Además se permiten los siguientes usos compatibles:

- comercio en todas sus categorías, excepto grandes superficies comerciales
- oficinas
- aparcamiento en situación de planta baja o planta bajo rasante
- infraestructuras urbanas básicas

C) Las operaciones de carga y descarga deberán quedar resueltas en el interior de parcela o edificación.

Art. 59.- Dotación de aparcamiento.

Se establece un mínimo de 1 plaza por cada 100 m² construido a resolver dentro de la parcela.

2.9.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA SUBZONA ID4 – ID5 "INDUSTRIA MEDIANA AISLADA".

Art. 60.- Delimitación y caracterización.

Comprende esta zona la que se identifica dentro del plano de zonificación del Plan de Sectorización con la denominada ID4 – ID5. El tipo de ordenación de la edificación es el de edificación retanqueada aislada en parcela independiente.

Art. 61.- Condiciones particulares de parcelación.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- superficie mínima 400 m²s
- longitud mínima de fachada 20 m

Podrá agregarse y segregarse cuantas parcelas se estimen convenientes, siempre que todas las parcelas resultantes cumplan las dos condiciones expuestas anteriormente.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080496		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:13:33	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080496			



Art. 62.- Condiciones de posición de la edificación en la parcela

Retranqueo a lindero frontal (viario): La línea de edificación exterior a linderos viarios podrá situarse libremente dentro de la parcela.

Retranqueo a resto de linderos (no viarios). La separación entre las líneas de edificación de la construcción y los linderos de la parcela será igual a la mitad de la altura de cornisa de la edificación.

La edificación podrá adosarse a linderos laterales de parcela cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias.

- que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario
- cuando exista acuerdo entre los propietarios de las mismas para adosarse a medianera, aún no estando edificadas alguna de ellas, y siempre con el compromiso de que la construcción posterior evite medianerías y en todo caso con tratamiento de fachada.

Art. 63.- Condiciones particulares de ocupación.

La ocupación máxima permitida se fija en el 75%. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición resultase una ocupación menor, será este el valor de aplicación.

La ocupación máxima bajo rasante se fija en el 100% de la parcela

Art. 64.- Condiciones particulares de edificabilidad.

La edificabilidad bajo rasante no computa, así como las entreplantas técnicas en las condiciones del artículo 66

La edificabilidad máxima permitida para las subzonas ID4 y ID5 será de 0,7 m²/m².

El aprovechamiento del subsuelo será de titularidad privada

En el caso de segregación de parcelas a través de proyecto de reparcelación correspondiente a posteriores proyectos de parcelación, el índice de edificabilidad correspondiente a cada parcela segregada podrá aumentar o disminuir en un 20% siempre y cuando la edificabilidad total de la parcela que se segrega permanezca invariable

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080496		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:13:33	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080496			



Art. 65.- Condiciones particulares de volumen y forma de la edificación.

Altura: Altura de cornisa será de (Planta Baja + 1) y 10 metros como altura máxima. Excepcionalmente y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la actividad, se permite una altura de hasta 15 metros en el 10% de la planta ocupada por la edificación.

Se permite una entreplanta cuya superficie libre no excede del 40% de la superficie útil del local a que esté adscrita y no rebase la superficie edificable. La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será en todo caso superior a 280 centímetros. Se permiten entreplantas técnicas dentro de la altura máxima establecida.

Art. 66.- Condiciones particulares de estética.

La situación de esta subzona dentro del sector con fachada al viario exterior de Avda de la Libertad, le confiere un carácter de industrias escaparate. Ello obliga que las edificaciones en esta situación preferente, deban cuidarse especialmente en cuanto al tratamiento arquitectónico se refiere, salvaguardando la estética urbana con diseños y composiciones que aun respondiendo funcionalmente el uso, permitan modelos edificatorios de alta cualificación en cuanto a su calidad y valor arquitectónico.

Las vallas de parcelas serán de elementos hasta 50 cms de altura, que podrán superarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo de dos metros. Las valles de espacios libres que no den a viales o espacios exteriores podrán ser de elementos opacos hasta dos cincuenta metros de altura.

De no vallarse la parcela, el acerado resultante sobre superficie libre de parcela, deberá quedar a la altura del acera público.

La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración en el entorno en el que se sitúan y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse con aspecto y calidad de fachadas

Art. 67.- Condiciones particulares de uso.

A) El uso global de la subzona será el industrial en categoría I y II y con las únicas limitaciones que se deriven de la legislación que le afecte y de las condiciones generales de calidad e higiene de dotaciones y servicios, de seguridad y ambientales establecidas en estas Normas o en cualquier otra disposición municipal autonómica o estatal.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080496		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:13:33	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080496			

PLANO ORD. PTO
10^a UCA
21 MAR 2009
26.03.08

B) Además se permiten los siguientes usos compatibles y/o alternativos:

- comercio, en todas sus categorías, excepto grandes superficies comerciales
- oficinas, como uso complementario del uso determinado, quedando prohibido como uso exclusivo. El límite máximo para este uso será el del 30% de la edificabilidad de la parcela
- aparcamiento: en situación de bajo rasante o sobre rasante

C) Las operaciones de carga y descarga deberán quedar resueltas en el interior de la parcela o edificación

Art. 68.- Dotación de aparcamiento.

Se establece un mínimo de 1 plaza por cada 100 m² construido a resolver dentro de la parcela.

2.9.3.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA SUBZONA ID6 "INDUSTRIA MEDIANA ADOSADA".

Art. 69.- Delimitación y caracterización.

Comprende esta zona la que se identifica dentro del plano de Sectorización con la denominación ID 6. El tipo de ordenación de la edificación es el de edificación adosada retranqueada alineada a vial preferentemente desarrollado en proyecto unitario

Art. 70.- Condiciones particulares de parcelación.

Se permite segregaciones con parcela mínima de 2.000 m² y fachada de 50 m susceptibles de ser subdivididas en régimen de división horizontal. Para otras soluciones será preceptivo la redacción de Estudio de Detalle

Podrá agregarse o segregarse cuantas parcelas se estimen convenientes siempre que todas las parcelas resultantes cumplan las dos condiciones expuestas anteriormente

Art. 71.- Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

Retranqueo a lindero frontal (vialos). Para proyecto unitario la línea de edificación exterior podrá situarse libremente dentro de la parcela. Para parcelaciones, la línea de edificación vendrá definida por el estudio de detalle a redactar

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080496		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:13:33	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080496			

PLANO DEL OTRO
AR5 URS
21 Dic. 2007

Retranqueo a linderos laterales (no viarios). Para proyecto unitario: de existir medianeras vistas éstas deberán tener tratamiento de tachadas. Para parcelaciones, la línea de edificación vendrá definida por el estudio de detalle a redactar.

Art. 72.- Condiciones particulares de ocupación.

La ocupación máxima permitida sobre rasante y bajo rasante es del 100% de la parcela. Si de la conjunción de posición y edificabilidad resultase una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

Art. 73.- Condiciones particulares de edificabilidad.

La edificabilidad máxima permitida para la subzona ID 6 es de 0,9223 m²/m².

La edificabilidad bajo rasante no computa, así como las entreplantas técnicas en las condiciones recogidas en el artículo 74.

El aprovechamiento del subsuelo será de titularidad privada.

Art. 74.- Condiciones particulares de volumen y forma de la edificación.

Altura: la altura máxima permitida será de (PB + II) y 11 m como altura máxima. Excepcionalmente y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la actividad, se permitirá una altura de hasta 15 metros en el 10% de la planta ocupada por la edificación. Igualmente y sólo en el caso de edificio terciario para oficinas la altura máxima será de PB + II + ático retranqueado 3 metros de líneas de fachadas.

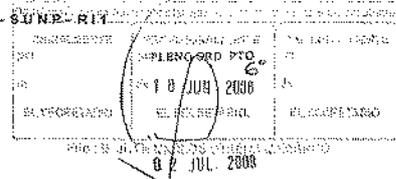
Se permite una entreplanta cuya superficie libre no exceda del 40% de la superficie útil del local a que esté adscrita y no rebase la superficie edificable. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta será en todo caso superior a 280 centímetros.

Se permiten entreplantas técnicas dentro de la altura máxima establecida.

Art. 75.- Condiciones particulares de estética.

La situación de esta subzona dentro del sector con fachada al viario exterior de Avda de la Libertad, le confiere un carácter de industrias escaparate. Ello obliga que las edificaciones en esta situación preferente, deban cuidarse especialmente en cuanto al tratamiento arquitectónico se refiere, salvaguardando la estética urbana con diseños y composiciones que aún respondiendo funcionalmente al uso, permitan modelos edificatorios de alta cualificación en cuanto a su calidad y valor arquitectónico. Dada pues esta condición de industria

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080493		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:13:33	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080493			



escaparate, el tratamiento de la superficie libre de parcela colindante con viario público, deberá quedar integrada con el acerado público no presentando en las zonas pavimentadas cotas a distinto nivel.

La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración en el entorno en el que se sitúan y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse con aspecto y calidad de fachadas.

Art. 76.- Condiciones particulares de uso.

A) El uso global de la subzona será el industrial en categoría I y II y con las únicas limitaciones que se deriven de la legislación que le afecte y de las condiciones generales de calidad e higiene de dotaciones y servicios, de seguridad y ambientales establecidas en estas Normas o en cualquier otra disposición municipal autonómica o estatal.

B) Además se permiten los siguientes usos compatibles:

- comercio, en todas sus categorías, excepto grandes superficies comerciales
- oficinas: como uso exclusivo y/o complementario de actividades industriales. El límite máximo para este uso será el de 50% de la edificabilidad de la manzana
- aparcamiento: en situación de bajo rasante

C) Las operaciones de carga y descarga deberán quedar resueltas en el interior de la parcela o edificación.

Art 77.- Dotación de aparcamientos.

Se establece un mínimo de 1 plaza por cada 100 m² construido a resolver dentro de la parcela.

2.9.4.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA SUBZONA ID7 "SUPERFICIE COMERCIAL".

Art. 78.- Delimitación y caracterización.

Comprende esta zona la que se identifica dentro del plano de zonificación del Plan de Sectorización con la denominación ID7. El tipo de ordenación de la edificación es el de la edificación retranqueada en uno o varios conjuntos edificatorios que agrupan usos terciarios, industriales o equipamientos.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080493		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:13:33	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080493			

PLENO ORD PTO
16/1/08
29/05/2007
26 03 08

Art. 79.- Condiciones particulares de parcelación.

Las condiciones de parcelación quedan libres en función del proyecto específico, estableciéndose en todo caso para segregaciones una parcela mínima de 750 m² con fachada mínima de 25 m.

Art. 80.- Condiciones particulares de ocupación.

La ocupación máxima de la edificación sobre la parcela se fija en el 70%. Si de la conjunción de posición y edificabilidad resultase una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación. La ocupación máxima bajo rasante se fija en el 100% de la superficie de parcela.

Art. 81.- Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela.

La edificación podrá colocarse libremente en la parcela.

La separación entre distintos volúmenes de edificación dentro de la parcela o parcelas deberá guardar una distancia mínima igual o menor a la altura de la cornisa del volumen más alto.

Art. 82.- Condiciones particulares de edificabilidad.

La edificabilidad máxima permitida para esta subzona ID7 es de 0,55 m²/m² sobre la totalidad de la manzana A efectos urbanísticos los soportales computarán en cuanto a ocupación y no en cuanto a edificabilidad.

Las entreplantas técnicas en las condiciones del artículo 83 no computarán, así como lo edificado bajo rasante entendiéndose como tal aquel volumen que tiene su cara superior a una altura menor o igual a 150 cms sobre la rasante de la calle.

El aprovechamiento del subsuelo se considera de titularidad privada.

En el caso de segregaciones de parcelas a través del proyecto de reparcelación correspondiente o posteriores proyectos de parcelación, el índice de edificabilidad correspondiente a cada parcela segregada podrá aumentar o disminuir en un 20% siempre y cuando la edificabilidad total de la parcela segregada permanezca invariable

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080493		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:13:33	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080493			

PLANO ORD. UTO
ICP1 UG
21 MAR 2007
26.03.08

Art. 83.- Condiciones particulares de volumen y forma de la edificación.

Altura. La altura máxima permitida será de PB + 11 con un máximo de 15 metros. Excepcionalmente y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares del uso, se permitirá una altura hasta 25 m en el 5% de la planta ocupada por el edificio.

Se permite entreplanta cuya superficie útil no exceda del 25% del local al que esté adscrito, y siempre que no rebase la superficie edificable. La altura libre por encima y debajo de la entreplanta será en todo caso superior o igual a 280 cms.

Art. 84.- Condiciones particulares de estética.

La especial ubicación en el polígono de la subzona ID7, en la confluencia de la Avenida de la Libertad con la Avenida de la Matea, y varios primarios de acceso a la ciudad, le confiere un carácter de escaparate conformando la fachada más significativa del conjunto edificatorio en su relación con el exterior. Por ello las edificaciones de dicha subzona deberán cuidarse especialmente en cuanto a tratamiento arquitectónico se refiere, salvaguardando la estética urbana mediante diseños y composiciones que permitan modelos edificatorios atractivos de alta calidad y valor arquitectónico.

Será por tanto imprescindible que el proyecto arquitectónico venga acompañado por un proyecto de jardinería y espacios exteriores.

Art. 85.- Condiciones particulares de uso.

A) El uso global de la subzona es el comercial.

B) Además se permiten los siguientes usos compatibles:

- espectáculos y salas de reunión
- industria y almacenamiento
- talleres artesanales y pequeñas industrias
- talleres de mantenimiento del automóvil
- dotacional y servicios públicos
- oficinas
- deportivo
- hospedaje
- infraestructuras urbanas básicas

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080493		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:13:33	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080493			

PLENO ORD PTO
10ª Uig
21 MAR 2007
26.03.08

C) En situación bajo rasante se permiten usos vinculados al mantenimiento del automóvil en general y/o actividades e instalaciones relacionadas con usos ubicados en plantas sobre rasante y sólo en zonas de conexión entre estas plantas y con un máximo edificable del 10% de la superficie máxima de ocupación permitida

Art. 86.- Dotación de aparcamientos.

Se establece un mínimo de 1 plaza por cada 100 m² construidos a resolver dentro de la parcela.

2.9.5- CONDICIONES PARTICULARES COMUNES A LAS TIPOLOGÍAS INDUSTRIALES

Art. 87. La dotación de aparcamiento exigida dentro de la superficie de parcela a cada una de las distintas tipologías industriales, podrá ser resuelto de forma comunitaria en una o varias parcelas con el acuerdo protocolizado entre propietarios cumpliendo, en cualquier caso, la dotación mínima.

2.10. EQUIPAMIENTOS.-

Art. 88. Ordenanzas.-

Se regulará de acuerdo con lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Rota, en los artículos 274 a 277 ambos incluidos.

Esta área integra las parcelas de equipamientos diversos destinados por el plan para satisfacer las demandas culturales, deportivas, administrativas o de índole similar del sector -

A fin de facilitar iniciativa de las distintas administraciones sobre la implantación de estos equipamientos se permite, con carácter genérico y previa justificación técnica, la compatibilidad o uso alternativo entre los distintos usos pormenorizados comprendidos dentro del uso global de equipamiento

El carácter del equipamiento de uso público o privado conlleva la consideración de su aprovechamiento como no lucrativo o como lucrativo, con el correspondiente cómputo del aprovechamiento dentro del aprovechamiento máximo lucrativo del sector en este último caso -

2.11. ORDENANZA INFRAESTRUCTURAS URBANAS.-

Art. 89. Ordenanza de Infraestructuras Urbanas.-

1 Se respetará las pautas marcadas en la memoria del Plan Sectorización en su apartado Normas de Urbanización.

2 Condiciones estéticas. Para las edificaciones consideradas en este apartado se cuidarán las condiciones estéticas de los mismos, cuidándose su composición y características

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080544		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:14:06	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080544			

PLENO ORD PTO
1079 URG
21 JUN 2007
26.03.08

de sus acabados empleándose materiales de edificación armónicos con los de las edificaciones de su entorno, y con los de la urbanización y ajardinamiento. No se permite el empleo de elementos prefabricados vistos -

3 Ninguno de los elementos de las infraestructuras urbanas, podrán disponerse constituyendo ningún obstáculo en la vía pública, por lo que deberán estar situados en parcelas propias situadas detrás de la línea que separa la vía pública de las parcelas privadas, o enterradas bajo la rasante de la vía pública.-

4 Las parcelas de infraestructuras y parcelas públicas podrán desplazar su situación respetando su extensión superficial por razones técnicas justificadas, debiendo quedar recogida tal circunstancia en el proyecto de urbanización, debiendo en cualquier caso respetar lo establecido en el artículo 53 del Reglamento de Planeamiento.

2.12.- ORDENANZA ESPACIOS LIBRES.-

Art. 90. Ordenanzas Espacios Libres.-

Se regulará de acuerdo con lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Rota, en los artículos 278 a 281 ambos incluidos.-

2.13.- ORDENANZA APARCAMIENTOS EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS.-

Art. 91. Ordenanza de aparcamientos.-

1. Se establece en la presente ordenanza el disponer una plaza de aparcamiento en el interior de las parcelas privativas por cada 100 m², y en todo caso uno por cada vivienda o apartamento, según establece el artículo 243 del Plan General de Ordenación Urbana de Rota.-

2. La dotación de aparcamientos de las parcelas de uso no residencial se regirán según establezca para cada uso las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Rota, haciéndose contar que no se podrá acceder -vados- a las parcelas desde los Sistemas Generales Varios.-

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080544		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:14:06	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080544			

RESOLUCIÓN: Para hacer cumplir con esta Norma
 INDICALMENTE PROVISIONALMENTE
 por el PLENO del VTO
 de 7 ABRIL 2007
 EL SECRETARIO
 Fdo. JUAN CARLOS UTRERA CAM
 19-MAY-2008

Contenido de Orden Urbanístico de Sectorización
 APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR RESOLUCIÓN DE 14 DE
 FEBRERO DE 2008
 DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN Y
 URBANISMO DE ANDALUCÍA
 04 FEB 2008
 JUNTA DE ANDALUCÍA

NORMAS URBANÍSTICAS

INDICE :

- Título Preliminar: **Ámbito, vigencia y contenido del Plan de Sectorización.**
- Título Primero: **Desarrollo, gestión y ejecución del Plan de Sectorización.**
- Título Segundo: **Régimen urbanístico del suelo.**
- Título Tercero: **Conservación de la urbanización del Área.**
- Título Cuarto: **Normas básicas de usos.**
- Título Quinto: **Condiciones de los sistemas de la estructura básica.**
- Título Sexto: **Condiciones de las zonas.**
- Título Séptimo: **Normas de Protección Ambiental**

TEXTO REFUNDIDO Marzo 2008

**PLAN DE SECTORIZACIÓN:
 SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO AR7-SUNP-TB**

25

111

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080544		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:14:06	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080544			

TITULO PRELIMINAR: AMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN.

Art.1 Objeto y contenido.

1. El presente Plan de Sectorización tiene por objeto el desarrollo del Plan General Municipal de Rota para el Área AR7-SUNP-TB.
2. Su ámbito territorial es el delimitado en plano ORD-1.

Art.2 Vigencia.

El Plan de Sectorización tendrá vigencia indefinida. La alteración de su contenido podrá llevarse a efecto mediante su Revisión o la Modificación de alguno o algunos de sus elementos en los términos y condiciones fijadas por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

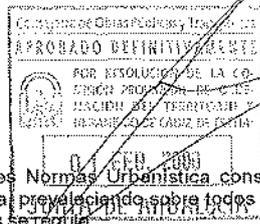
Art.3 Documentación del Plan de Sectorización; contenido y valor relativo de sus elementos.

1. Los distintos documentos del Plan de Sectorización integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan, atendida la realidad social del momento en que se aplique.
2. En casos de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Plan de Sectorización, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
 - a. La Memoria señala los objetivos generales de la ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan de Sectorización en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultasen insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas.
 - b. Plano de Estructura Urbana Básica a escala 1:3.000, ORD-2, que expresa los sistemas que conforman la estructura básica y los usos globales del suelo y la edificación permitidos en cada zona. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.
 - c. Plano de Sectores de Planeamiento Parcial a escala 1:3.000, ORD-3, que expresa la delimitación de los Sectores para el desarrollo pormenorizado de la ordenación. Es un plano de ordenación cuyas determinaciones en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.
 - d. Esquemas de Infraestructuras en los que se definen las conexiones de las distintas infraestructuras y el trazado de las redes básicas de servicios. Es un plano de ordenación cuyo contenido tiene carácter directivo para el Planeamiento Parcial y los Proyectos de Urbanización, que deberán ajustar y dimensionar las redes de servicios, según sus respectivas competencias.
 - e. Programa de Actuación, con el contenido previsto en el artículo 18.3.b de la LOUA, fija el orden normal de desarrollo del Plan de Sectorización, tanto en el tiempo como en el espacio. Sus previsiones en lo relativo al desarrollo del Planeamiento Parcial vincula a los promotores del Plan de Sectorización.
 - f. Estudio Económico-Financiero, con el contenido de evaluación económica de las actuaciones.

112

Término Municipal de Rota, Cádiz

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080544		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:14:06	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
			
192.168.100.226/1240566676080544			



g. Las presentes Normas Urbanística constituyen el cuerpo normativo que prevalece sobre toda ordenación prevista, prevaleciendo sobre todos los documentos del Plan de Sectorización para todo lo que en ellas se regula.

3. Si, no obstante la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el epígrafe anterior, subsistiese imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejora del paisaje y la imagen urbana y al interés más general de la colectividad.

TITULO PRIMERO: DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN.

Art.4 Desarrollo

1. El desarrollo del presente Plan de Sectorización se realizará mediante la formulación de dos Planes Parcial de Ordenación, cuyo ámbito será el determinado en el Plano ORD-3
2. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral el ámbito territorial correspondiente al sector delimitado por el Plan de Sectorización, señalando su ordenación detallada. Deberán atenderse a lo establecido por el presente Plan de Sectorización de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y Proyectos de Urbanización que procedan.
3. Los Planes Parciales se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones contenidas en las fichas correspondientes. La ordenación establecida en el Plano de Estructura Urbana Básica tiene carácter vinculante, sin perjuicio del necesario desarrollo pormenorizado de la Ordenación.
4. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en la LOUA (artículo 13), en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan para cada uno de los sectores que contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones detalladas en estas Normas.
5. En desarrollo de los Planes Parciales podrán formularse Estudios de Detalle con el contenido y condiciones que se señalan en la LOUA (artículo 15) y específicamente para:
 - a. Establecer en desarrollo del Planeamiento Parcial la ordenación de volúmenes y el trazado local del viario secundario.
 - b. Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas a la letra anterior, en caso de que estuviesen establecidas.

Art.5 Gestión

1. El Plan de Sectorización se gestionará íntegramente mediante Actuaciones Sistemáticas por él delimitadas o en los Planes Parciales que lo desarrollen.
2. Los Planes Parciales podrán delimitar una o varias Unidades de Ejecución, hasta el ámbito total de cada Sector.
3. La Administración Urbanística Actuante de las Unidades de Ejecución por las que se materialice el presente Plan de Sectorización será el Ayuntamiento de Rota.
4. El Sistema de Actuación para las distintas Unidades de Ejecución será el de Compensación.

TEXTO REFUNDIDO Marzo 2008

PLAN DE SECTORIZACIÓN:
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO AR7-SUNP-3, E

26

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080541		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:14:06	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080541			

Art.6 Ejecución.

1. La ejecución material de las determinaciones de los Planes Parciales se efectuará mediante Proyectos de Urbanización de los previstos en la LOUA (artículo 9B).
2. Los Proyectos de Urbanización tendrán el contenido y cumplirán las especificaciones que para los mismos se establezcan en los respectivos Planes Parciales.

TITULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Art.7 Régimen Urbanístico de la propiedad.

1. Las facultades y derechos de los propietarios en el Área se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el ordenamiento urbanístico.
2. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico reconocido por el Planeamiento queda condicionado con todas sus consecuencias al efectivo cumplimiento dentro de los plazos establecidos de las obligaciones y cargas impuestas por el presente Plan de Sectorización y por los Planes Parciales que lo desarrollen.

Art.8 Obligaciones y cargas de los propietarios.

Los propietarios de terrenos situados dentro del presente Plan de Sectorización están obligados a

A. Previamente a la aprobación del Planeamiento Parcial a promover su transformación en las condiciones y requisitos previstos en el Plan de Sectorización.

B. Posteriormente a la aprobación del Planeamiento Parcial:

- a. Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles por la legislación vigente y el planeamiento aprobado.
- b. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
- c. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
- d. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Rota los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del Sector o ámbito de actuación, como los sistemas generales incluidos en el mismo.
- e. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Rota los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente al mismo, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.
- f. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.
- g. Costear y ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye también la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080541		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:14:06	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080541			

COMUNICACIÓN: Para tener constancia que este documento ha sido aprobado

INICIALMENTE por	PROVISIONALMENTE por	DEFINITIVAMENTE por
	EL SECREARIO,	EL SECREARIO,

17 ABR 2007

19 MAYO 2008

JUAN CARLOS UTRERA CAMARGO

Art.9 Actuaciones en el Área previas a su desarrollo.

1. No se podrá edificar en el Área hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:
 - a. Aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.
 - b. Constitución de la Junta de Compensación.
 - c. Ejecución de las obras de urbanización o su afianzamiento.
 - d. Aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

2. En tanto no se cumplan los anteriores requisitos no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones en el Área que no sean las correspondientes a la Infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente y cuando no haya de dificultar la ejecución del Planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere la LOUA (artículo 34) con las garantías que el mismo prevé en orden a su demolición.

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS Y TITULARES

APROBADO DEFINITIVAMENTE

PAR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN DE PROPIETARIOS Y TITULARES

EL SECREARIO

TITULO TERCERO: CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL ÁREA

Art.10 Entidad Urbanística de Conservación.

1. Para el mantenimiento, administración y conservación de las obras de urbanización que se ejecuten por las Juntas de Compensación, se constituirá una Entidad Urbanística de Conservación de las contempladas en el artículo 153 de la LOUA, cuyo ámbito de actuación será la totalidad del ámbito del presente Plan de Sectorización, con independencia de la progresiva adhesión a la misma de los distintos Sectores o Unidades de Ejecución.
2. La Entidad Urbanística de Conservación se constituirá a instancias de la primera Junta de Compensación, con carácter previo a la concesión de la primera licencia de edificación de las parcelas lucrativas.
3. El Ayuntamiento de Rota podrá hacerse cargo de la conservación de la urbanización, a instancias de la Entidad Urbanística de Conservación, una vez ejecutada toda la urbanización y otorgadas licencias de primera ocupación del setenta (70%) por ciento de las edificaciones previstas.

Art.11 Participación y cuotas

1. Serán partícipes de la Entidad Urbanística de Conservación los propietarios de las parcelas lucrativas definidas en los Planes Parciales y de las públicas identificadas en los Proyectos de Reparcelación que sean susceptibles de explotación económica mediante concesión conforme al régimen de usos admitido en los Planes Parciales.
2. De las parcelas sobre las que se realice un proceso de división horizontal, serán partícipes de la Entidad Urbanística de Conservación la Comunidad de Propietarios que se forme para cada una de ellas.
3. Hasta tanto no se produzcan las adjudicaciones de las parcelas resultantes, las participaciones correspondientes a las mismas, serán asumidas a todos los efectos por las Juntas de Compensación.
4. Las cuotas de participación en la Entidad Urbanística de Conservación, serán las resultantes de los

TEXTO REFUNDIDO Marzo 2008.

PLAN DE SECTORIZACIÓN:
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO AR7-SUNP-TB

27

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080541		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:14:06	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080541			

Esta página se modifica con respecto al documento aprobado provisionalmente con fecha 17 de abril de 2007 por pleno ordinario al punto 7, en el sentido de que se elimina el art. 18 (Definición del Uso Residencial) contenido en el anterior documento.

Proyectos de Reparcelación que se formulen en ejecución del presente Plan de Sectorización, que podrán o no ser coincidentes con las cuotas de adjudicación.

Art. 12 Comienzo de la responsabilidad de la Entidad de Conservación.

La Entidad de Conservación se hará responsable del mantenimiento y conservación de las obras de urbanización de las distintas fases total o parcialmente, una vez que sean recibidas por las Juntas de Compensación.

La recepción de las obras de urbanización se realizará de manera conjunta por las Juntas de Compensación y el Ayuntamiento, una vez quede acreditada su conformidad con el Proyecto de Urbanización aprobado. Si el Ayuntamiento no recibiese las obras en la fecha que se hubiere fijado a tal fin, la recepción municipal se entenderá producida automáticamente y de manera conjunta con la que efectúen las Juntas de Compensación, por el transcurso de tres meses a contar desde la fecha fijada para la recepción.

Art. 13 Concesión de los suelos dotacionales.

La Administración Local para garantizar el mejor mantenimiento y nivel de servicio a los usuarios de los equipamientos deportivos y de interés público y social, podrá conceder su construcción, gestión o administración a la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución a la que pertenezcan, a alguno de sus miembros o a la Entidad Urbanística de Conservación, que a su vez podrán transmitirlos en las condiciones que se fijen en el Acuerdo de Concesión, todo ello de acuerdo con las condiciones establecidas en la legislación de aplicación vigente.

TÍTULO CUARTO: NORMAS BÁSICAS DE USOS.

Capítulo 1º. CLASES Y TIPOS DE USOS.

Art. 14 Uso Global y Pormenorizado.

1. Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser globales y pormenorizados.

2. Uso global es aquél que el Plan de Sectorización asigna con carácter dominante o mayoritario a una zona, y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el Plan Parcial. La asignación de usos globales admite la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios, bien sea como usos compatibles.

Son usos complementarios aquellos que, por exigencia de la legislación urbanística o del propio Plan de Sectorización, su implantación es obligatoria en cualquier caso como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con éste.

Son usos compatibles aquellos cuya implantación puede coexistir con el uso dominante, sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito delimitado.

3. Uso pormenorizado es aquel que el Plan Parcial asigna a una Zona de Ordenanza.

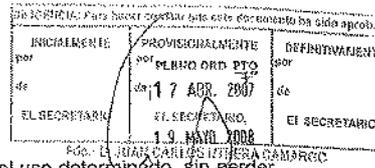
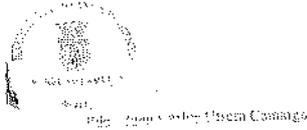
El uso pormenorizado puede ser:

a. Determinado: es aquel cuya implantación con carácter principal o mayoritario asigna el planeamiento a cada Zona de Ordenanza.

Término Municipal de Rota, Cádiz

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080541		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:14:06	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080541			

Estado
orden
18
de



que

b. Permitido: es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso determinado, sin perder ninguna de las características que le son propias en las condiciones establecidas por el planeamiento.

4. Los usos pomenorizados pueden ser exclusivos o no exclusivos en función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación en que se desarrollen.

de
de

a. Uso exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de Zona.

de
de
a tal
que
ada

b. Uso no exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que desarrolla ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita.

Art. 15 Uso Prohibido.

los
no
uno
las
res

1. Uso prohibido es aquel cuya implantación está excluida por el Plan de Sectorización por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en una Zona.

2. Son usos prohibidos:

- a. Los usos que no sean el determinado o los permitidos en la Zona de que se trate.
- b. Los usos permitidos cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el presente Plan de Sectorización o los Planes Parciales que lo desarrollen.
- c. Los así conceptuados en las disposiciones vigentes.

Art. 16 Uso Público y Uso Privado.

ser

Usos públicos son todos aquellos que desarrolle la Administración en régimen de derecho administrativo, directa o indirectamente.

Usos privados son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la administración, en régimen de derecho privado ya se presten a título lucrativo o gratuito.

una
ción
isos

Art. 17 Tipos de Usos

n de
y en
este

1. Los usos regulados en el presente Plan de Sectorización y en los instrumentos que lo desarrollen son los relacionados en el cuadro adjunto.

2. Cualquier otro uso pomenorizado no incluido en el Cuadro de Tipos de Usos se regulará analógicamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.



a el

TEXTO REFUNDIDO Marzo 2008

PLAN DE SECTORIZACIÓN:
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO ART-4 UNº-7B

28

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080538		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:14:06	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080538			



Capítulo 2º. USO INDUSTRIAL TECNOLÓGICO

Art. 18 Definición y Usos Pormenorizados.

Uso industrial tecnológico es el que comprende actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, cálculo y proceso de datos y, en general, actividades de investigación, desarrollo, innovación y producción relacionada con los fines anteriores.

Con carácter abierto y no limitativo se consideran incluidas las siguientes actividades:

- a. Fabricación de productos informáticos, electrónicos y de telecomunicaciones.
- b. Reproducción de soportes de grabación.
- c. Desarrollos informáticos.
- d. Radiodifusión y telecomunicaciones.
- e. Desarrollo de la transmisión por cable.
- f. Actividades del sector de Internet, multimedia, editorial y audiovisual.
- g. Actividades relacionadas con las bases de datos.
- h. Prestación de servicios de aplicación de nuevas tecnologías.
- i. Suministro de bienes y servicios digitalizados.
- j. Mantenimiento y reparación de equipos informáticos.
- k. Otros servicios de telecomunicaciones: actividades relacionadas con la telefonía móvil, las comunicaciones por satélite y sus aplicaciones a otros sectores como el transporte o la distribución.
- l. Servicios para la creación y mejora del funcionamiento de las empresas.
- m. Centros de investigación.
- n. Centros de información, documentación y asesoría.
- o. Editoriales y empresas de creación audiovisual.
- p. Actividades artísticas o de gestión cultural.
- q. Las actividades relacionadas con las ciencias de la salud y las actividades relacionadas con la industria medioambiental, siempre que quede garantizada la ausencia de riesgos.
- r. Las empresas auxiliares o subsidiarias, productivas o de servicios, necesarias para la implantación de cualquiera de las actividades anteriores.
- s. Los centros de gestión y prestación de servicios para cualquiera de las actividades anteriores.
- t. Las instituciones públicas o privadas que agrupen o tutelen los intereses de las actividades anteriores.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080538		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:14:06	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080538			

ATENCIÓN: Para haber zonales que este documento ha sido aprobado.

INICIALMENTE por	PROFESIONALMENTE por	DEFINITIVAMENTE por
	PLENO C.R.V. No. 7 ABR. 2007	
EL SECRETARIO,	EL SECRETARIO,	EL SECRETARIO,

Fdo.: D. JUAN CARLOS UTRERA CAMARGO
19 MAYO 2008

Capítulo 3º. USO CENTROS TERCIARIOS Y SERVICIOS.

Art. 19 Definición y Usos Pormenorizados.

Las
tas
de

1. El uso Centro Terciario es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, etc.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a. Hospedaje: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.
- b. Espectáculos y salas de reunión: es aquel destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

c. Comercio: es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas, o a prestar servicios a los particulares.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías y subcategorías:

A. Comercio Minorista.

c1. Comercio base: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los no alimentarios.

c2. Agrupación comercial: cuando en su mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales, con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

c3. Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en el no alimentario. Se prohíbe la implantación de Grandes Superficies Comerciales, excepto en las zonas expresamente autorizadas.

B. Comercio Mayorista.

d. Oficinas: es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo, técnico, financiero, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

las
ción.

con

ra la

ores.

ades

Capítulo 4º. USO EQUIPAMIENTOS PRIVADOS.

Art. 20 Definición y Usos Pormenorizados.

1. Es uso de equipamientos privados el que sirve para proveer a los ciudadanos de servicios no comerciales que hagan posible la educación, el enriquecimiento cultural, la salud, el ocio y el bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en comunidad, en régimen de derecho privado, con

TEXTO REFUNDIDO Marzo 2008

PLAN DE SECTORIZACIÓN:
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO ART 5 Jº P-TB

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080538		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:14:06	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080538			

independencia de la concertación que puedan establecer con los Organismos Públicos.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a. Docente, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías y las enseñanzas no regladas (centro de idiomas, academias, etc.).
- b. Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.
- c. Servicios de interés socio-asistencial, que comprende, a su vez entre otros, los siguientes usos:
 - c1. Sanitario.
 - c2. Asistencial.
 - c3. Cultural.
 - c4. Religioso.

Capítulo 5º. USO DOTACIONAL Y SERVICIOS PÚBLICOS.

Art. 21 Definición y Usos Pormenorizados.

1. Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible la educación, el enriquecimiento cultural, la salud, el ocio y el bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en comunidad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento, prestados por la Administración en cualquiera de las formas legalmente admitidas.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a. Docente, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías y las enseñanzas no regladas (centro de idiomas, academias, etc.).
- b. Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.
- c. Servicios de interés público y social, que comprende, a su vez entre otros, los siguientes usos:
 - c1. Sanitario.
 - c2. Asistencial.
 - c3. Cultural.
 - c4. Administrativo público.
 - c5. Religioso.



Capítulo 6º. USO ESPACIOS LIBRES.

Art. 22 Definición.

El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo, paseo y

Término Municipal de Rota, Cádiz

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080538		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:14:06	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080538			

- a. De viario.
- b. De dotaciones y servicios públicos.
- c. De espacios libres.



Capítulo 2º. CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL SISTEMA DE VIALES PRINCIPALES.

Art.26 Definición.

1. Se denomina Sistema Viario Estructurante al conjunto de tramos de la red viaria propuesta para el Área ordenada por el Plan de Sectorización, que garantizan las relaciones de aquella con los elementos que conforman la estructura general del territorio (carretera Rota-Chipiona y carretera de Munive), la accesibilidad a las distintas zonas de ordenación fijadas y de estas entre sí.
2. Se distinguen tres categorías:
 - a. Sistema General Viario compuesto por las intersecciones y tramos necesarios para garantizar la accesibilidad al área ordenada.
 - b. Sistema Viario Estructurante de localización obligada.
 - c. Sistema Viario Estructurante de localización directiva.

Art.27 Desarrollo del Sistema de Viales Principales.

1. Los Planes Parciales que se formulen en desarrollo del presente Plan de Sectorización deberán:
 - a. Respetar las soluciones previstas para el Sistema General Viario en el plano ORD-2, dimensionándolo en función de las condiciones que establezca la Administración competente de las carreteras sobre las que se sitúan.
 - b. Respetar las características y parámetros básicos de trazado y sección del Sistema Viario Estructurante de localización obligada señalado en el plano ORD-2.
 - c. Justificar las soluciones adoptadas para el Sistema Viario Estructurante de localización directiva, en coherencia con la Estructura Básica del presente Plan de Sectorización y con el resto de determinaciones de los Planes Parciales.
2. Los Planes Parciales completarán y pormenorizarán el sistema viario con los elementos necesarios para garantizar el acceso a las distintas parcelas en condiciones adecuadas, en coherencia con el Sistema de Viales Principales definido.

Art.28 Condiciones de Uso.

El uso global determinado será el de Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.

Capítulo 3º. CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL SISTEMA DE DOTACIONES Y SERVICIOS PÚBLICOS.

Art.29 Definición.

1. Se denomina Sistema de Dotaciones y Servicios Públicos al conjunto de espacios destinados a proveer a los usuarios de los equipamientos y servicios necesarios para la vida en comunidad.

Término Municipal de Rota, Cádiz

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080535		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:14:06	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080535			

AUTORIZACION PARA LA EJECUCION DEL PRESENTE PLAN DE SECTORIZACION		
INICIALMENTE	PROVISIONALMENTE	DEFINITIVAMENTE
por	por	por
de	de	de
EL SECRETARIO,	EL SECRETARIO,	EL SECRETARIO,
Fdo. D. JUAN CARLOS UTRERA CAMARGO		

2. Se distinguen dos categorías:

- Sistema General de Dotaciones y Servicios Públicos.
- Sistema Local de Dotaciones y Servicios Públicos de localización obligada.

Art.30 Desarrollo del Sistema de Dotaciones y Servicios Públicos.

- Los Planes Parciales que se formulen en desarrollo del presente Plan de Sectorización deberán
 - Respetar la posición y características del Sistema General de Dotaciones y Servicios Públicos señalado en el plano ORD-2.
 - Respetar la posición y características del Sistema Local de Dotaciones y Servicios Públicos de localización obligada señalado en el plano ORD-2.
- Los Planes Parciales que desarrollen el presente Plan de Sectorización completarán y pormenorizarán el Sistema de Dotaciones y Servicios Públicos con las superficies necesarias, en coherencia con los espacios definidos.

Art.31 Superficies mínimas.

Las superficies mínimas del Sistema de Dotaciones y Servicios Públicos serán las siguientes:

- Sistema General de Dotaciones y Servicios Públicos: 58.000 M2.
- Sistema Local de Dotaciones y Servicios Públicos:
 - Para el Sector 1: 24.000 M2.
 - Para el Sector 2: 31.500 M2.

Art.32 Condiciones de Ordenación y Usos.

- El número máximo de plantas de las edificaciones no podrá superar el B+1. Los Planes Parciales podrán establecer alturas máximas menores cuando lo considere necesario para garantizar los objetivos de ordenación propuestos.
- El uso global determinado será el Dotacional y Servicios Públicos.
- El Plan Parcial podrá establecer además como uso pormenorizado el de Infraestructuras Urbanas Básicas.
- Son usos prohibidos los siguientes: matadero, abastos, entradores, cementerio y tanatorio.

Capítulo 4º. CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Art.33 Definición.

1. Se denomina Sistema de Espacios Libres Públicos al conjunto de espacios de dominio y uso público, básicamente libres de edificación, que junto con el Sistema de Viales Principales y el de Dotaciones y Servicios Públicos conforman la estructura urbanística básica diseñada por el presente Plan de Sectorización.

TEXTO REFUNDIDO Marzo 2008

PLAN DE SECTORIZACIÓN
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO AIR7-SUNP-TB

31

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080535		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:14:06	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080535			



2. Se distinguen tres categorías:

- a. Sistema General de Espacios Libres Públicos.
- b. Sistema Local de Espacios Libres de localización obligada.
- c. Sistema Local de Espacios Libres de localización directiva.

Art.34 Desarrollo del Sistema de Espacios Libres Públicos.

1. Los Planes Parciales que se formulen en desarrollo del presente Plan de Sectorización deberán:

- a. Respetar la posición y características del Sistema General de Espacios Libres señalado en el plano ORD-2.
- b. Respetar la posición y características del Sistema Local de Espacios Libres de localización obligada señalado en el plano ORD-2.
- c. Justificar las soluciones adoptadas para el Sistema Local de Espacios Libres de localización directiva señalado en el plano ORD-2.

2. Los Planes Parciales que desarrollen al presente Plan de Sectorización completarán y pormenorizarán el Sistema de Espacios Libres Públicos con las superficies necesarias, en coherencia con los espacios definidos.

Art.35 Superficies mínimas.

Las superficies mínimas del Sistema de Espacios Libres Públicos serán las siguientes:

- a. Sistema General de Espacios Libres Públicos: 5.000 M2.
- b. Sistema Local de Espacios Libres Públicos:
Para el Sector 1: 90.000 M2.
Para el Sector 2: 117.500M2.

Art.36 Condiciones de Uso.

- 1. El uso global determinado será el de Espacios Libres.
- 2. Los Planes Parciales podrán establecer compatibilidades limitadas sobre estos espacios para la localización de dotaciones y servicios públicos.

TÍTULO SEXTO: CONDICIONES DE LAS ZONAS.

Capítulo 1º. DISPOSICIONES PRELIMINARES.

Art.37 Condiciones de Zona.

Las condiciones de Zona son aquellas que, junto con las generales que se establecen en el Título Cuarto y las condiciones de los Sistemas que se establecen en el Título Quinto, forman las bases para el desarrollo de la ordenación por el planeamiento parcial.

Término Municipal de Rota, Cádiz

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080535		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:14:06	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080535			

INDICACIÓN: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado.

INICIALMENTE por	PROVISIONALMENTE por PLENO ORD. 2007	DEFINITIVAMENTE por
de EL SECRETARIO,	del 7 ABR. 2007	de EL SECRETARIO,

Fdo.: D. JUAN CARLOS UTRERA CAMARGO
1/3 MARZO 2008

Art.38 Zonas:

El presente Plan de Sectorización, en función de los objetivos que persigue, distingue las siguientes zonas:

- a. Zona Tecnológica Básica.
- b. Zona Tecnológica Compatible.
- c. Zona Tecnológica Productiva.
- d. Zona Comercial.

Art.39 Compatibilidades generales de los usos

1. Los Planes Parciales que desarrollen el presente Plan de Sectorización podrán calificar como usos pormenorizados dentro de cualquiera de las Zonas, los siguientes:

- a. Cualquiera de los incluidos en el uso global Dotacional y Servicios Públicos.
- b. Espacios Libres públicos o privados.
- c. Cualquiera de los incluidos en el uso global Transportes e Infraestructuras Urbanas Básicas.

2. Los Planes Parciales deberán garantizar la existencia de aparcamientos privativos suficientes en el interior de las parcelas, con carácter complementario a los públicos que prevean.

Capítulo 2º. CONDICIONES DE LA ZONA TECNOLÓGICA BÁSICA.

Las características básicas de esta Zona serán: respecto a los usos, la concentración mayoritaria de las actividades de carácter tecnológico y de servicios directos de apoyo a los mismos; respecto a la ocupación una muy baja ocupación del suelo por la edificación; y respecto a la edificación, la posición de esta aislada en parcela.

Art.40 Delimitación:

Estas condiciones se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano ORD-2 con las letras TB.

Art.41 Condiciones de Edificabilidad:

La edificabilidad de la zona no podrá superar:

- En el Sector 1: 20.230 M2t.
- En el Sector 2: 85.030 M2t.

Art.42 Condiciones de Ordenación:

1. Los Planes Parciales regularán esta zona garantizando la condición aislada de las edificaciones en las parcelas, permitiendo excepcionalmente el adosamiento de las mismas a los linderos laterales.

2. El número máximo de plantas en la zona no podrá superar el B+1 y la altura 12 metros. El Plan Parcial

TEXTO REFUNDIDO Marzo 2008

PLAN DE SECTORIZACIÓN:
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO ART-5UNF-7B

32

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080532		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:14:06	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080532			

Esta página se modifica con respecto al documento aprobado provisionalmente por plenario ordinario el punto 7º con fecha 17 de abril de 2009, en el sentido de que se incluye en el artículo 47 un nuevo apartado, concretamente el 3º.

[Handwritten signature]

podrá establecer alturas máximas menores cuando lo considere necesario para garantizar los objetivos de ordenación propuestos.

Art.43 Condiciones de Uso.

1. El uso pormenorizado determinado es el Industrial-Tecnológico.
2. Son usos permitidos los siguientes:
 - Oficinas y Administrativo Privado, hasta el 20% de la edificabilidad total de la Zona en el Sector de que se trate.
 - Equipamientos Privados, hasta el 20% de la edificabilidad total de la Zona en el Sector de que se trate.

Capítulo 3º. CONDICIONES DE LA ZONA TECNOLÓGICA PRODUCTIVA.

Las características básicas de esta Zona serán: respecto a los usos, la concentración mayoritaria de las actividades de carácter productivo; respecto a la ocupación una muy baja ocupación del suelo por la edificación; y respecto a la edificación, la posición de esta aislada en parcela.

Art.44 Delimitación.

Estas condiciones se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano ORD-2 con las letras TP.

Art.45 Condiciones de Edificabilidad.

La edificabilidad de la zona se localiza en exclusiva en el Sector 2 y no podrá superar los 71.250 M2t.

Art.46 Condiciones de Ordenación.

1. Los Planes Parciales regularán esta zona garantizando la condición aislada de las edificaciones en las parcelas.
2. El número máximo de plantas en la zona no podrá superar el B+1 y la altura 12 metros. El Plan Parcial podrá establecer alturas máximas menores cuando lo considere necesario para garantizar los objetivos de ordenación propuestos.

Art.47 Condiciones de Uso.

1. El uso pormenorizado determinado es el Industrial Compatible según la definición del uso del vigente Plan General de Rota.
2. Son usos permitidos los siguientes:
 - Tecnológico, sin limitaciones.
 - Oficinas y Administrativo Privado, hasta el 30% de la edificabilidad total de la Zona.
3. Será de aplicación el RD 2267/2004 de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, para los establecimientos incluidos en el artículo 2 del indicado Real Decreto.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080532		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:14:06	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080532			



SECRETARÍA
 Para: Juan Carlos Utrera Camargo

SELECCIÓN DEL REGÍSTRAR QUE SE DEBERÁ HABER APROBADO:		
INICIALMENTE	PROVISIONALMENTE	DEFINITIVAMENTE
por	PLANO ORD-2	por
de	7 ABR. 2007	de
EL SECRETARIO,	EL SECRETARIO,	EL SECRETARIO,

os **Capítulo 4º. CONDICIONES DE LA ZONA TECNOLÓGICA COMPATIBLE** (Fic.: D. JUAN CARLOS UTRERA CAMARGO 19 MARZO 2008)

Las características básicas de esta Zona serán: respecto a los usos en la zona deben localizarse los servicios directos e indirectos de apoyo a la totalidad del Área; respecto a la ocupación una muy baja ocupación del suelo por la edificación; y respecto a la edificación, la posición de esta aislada en parcela.

el **Art.48 Delimitación.**

de Estas condiciones se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano ORD-2 con las letras TC.

las **Art.49 Condiciones de Edificabilidad**

la La edificabilidad de la zona se localiza en exclusiva en el Sector 1 y no podrá superar los 52.250 M2t.

on **Art.50 Condiciones de Ordenación**

1. Los Planes Parciales regularán esta zona garantizando la condición aislada de las edificaciones en las parcelas.

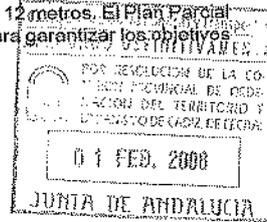
2. El número máximo de plantas en la zona no podrá superar el B+1 y la altura 12 metros. El Plan Parcial podrá establecer alturas máximas menores cuando lo considere necesario para garantizar los objetivos de ordenación propuestos.

las **Art.51 Condiciones de Uso.**

1. El uso pormenorizado determinado es el Industrial-Tecnológico.

2. Son usos permitidos los siguientes:

- Centros Terciarios y Servicios, excluido el uso Comercio, hasta el 35% de la Zona.
- Equipamientos Privados, hasta el 15% de la edificabilidad total de la Zona.



cial **Capítulo 5º. CONDICIONES DE LA ZONA COMERCIAL.**

vos En cualquiera de sus categorías; respecto a la ocupación, se prevé de carácter medio, para liberar suelo para el resto de las zonas; y respecto a la edificación, la posición de esta aislada en parcela.

nte **Art.52 Delimitación.**

Estas condiciones se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano ORD-2 con las letras CO.

o de **Art.53 Condiciones de Edificabilidad.**

in el La edificabilidad de la zona se localiza en exclusiva en el Sector 1 y no podrá superar los 60.000 M2t.

TEXTO REFUNDIDO Marzo 2008

PLAN DE SECTORIZACIÓN:
 SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO AR7-SUV-TB

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080532		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:14:06	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080532			



Art.54 Condiciones de Ordenación.

1. Los Planes Parciales regularán esta zona garantizando la condición aislada de las edificaciones en las parcelas.
2. El número máximo de plantas en la zona no podrá superar el B+1 y la altura 14 metros. El Plan Parcial podrá establecer alturas máximas menores cuando lo considere necesario para garantizar los objetivos de ordenación propuestos.

Art.55 Condiciones de Uso.

1. El uso pormenorizado determinado es el de Centros Terciarios, autorizándose expresamente la implantación de Grandes Superficies Comerciales.
2. Son usos permitidos los siguientes:
 - Equipamientos Privados, hasta el 25% de la edificabilidad total de la Zona

TÍTULO SÉPTIMO: NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Art.56 Carácter y Aplicación.

1. Las Normas contenidas en el presente Título recogen las medidas y recomendaciones ambientales contenidas en la Declaración de Impacto Ambiental y en el Estudio de Impacto Ambiental del presente Plan de Sectorización.
2. El contenido del presente Título será de aplicación a la totalidad del ámbito del Plan de Sectorización en la materia o en el área espacial a que hagan referencia, así como los Planes Parciales que lo desarrollen y a los Proyectos de Urbanización que se redacten para su ejecución.

Art.57 Condicionado de la Declaración de Impacto Ambiental de Aplicación para el Desarrollo y la Ejecución del Plan de Sectorización.

1. Deberá realizarse, con carácter previo a la ejecución de obras que impliquen movimientos de tierra, una prospección arqueológica superficial de la parcela afectada, debido a la presencia de importantes restos arqueológicos en zonas adyacentes.
2. La zona de actuación linda al sur, a lo largo de 400 m con la Vía Pecuaría «Colada de Escambrón», deslindada con 30 m de ancho. En este tramo la carretera de Munive (CA-P-604) discurre dentro de la vía pecuaría. Cualquier actuación que afecte a los terrenos de dicha vía pecuaría (accesos, infraestructuras, etc), deberá contar con autorización de esta Delegación.
3. Deberá respetarse el trazado de la antigua línea de ferrocarril El Puerto de Santa María - Sanlúcar de Barrameda, que discurre de norte a sur por la zona de actuación y que pasará a formar parte de la Vía Verde de la Bahía de Cádiz, actualmente en recuperación de su trazado mediante la iniciativa de distintos organismos como el Ministerio de Medio Ambiente y la Fundación de Ferrocarriles Españoles, cuyo principal objetivo es la reutilización del patrimonio ferroviario en desuso para reforzar el equipamiento colectivo de tipo recreativo, de ocio y medioambiental.
4. Los Planes Parciales mantendrán libre de edificaciones el trazado de dicha vía y garantizarán la libre circulación a lo largo de todo su recorrido por el polígono industrial. Además se dispondrán pantallas

Término Municipal de Rota, Cádiz

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080532		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:14:06	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080532			

OPINIÓN: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado.

DEFINITIVAMENTE	PROVISIONALMENTE	DEFERIVAMENTE
por	por	por
de	de	de
EL SECRETARIO.	EL SECRETARIO.	EL SECRETARIO.

7 ABR 2007

19 MAYO 2008

Fdo. D. JUAN CARLOS UTRERA CAMARGO

vegetales, de vegetación autóctona, que aislen visualmente la futura vía de la actividad desarrollada en el interior del sector y se establecerán las medidas necesarias para asegurar que se respeten los objetivos de calidad acústica establecidos en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

5. El origen del material de préstamo para rellenos deberá ser de explotaciones debidamente autorizadas por el Organismo competente. Los materiales de relleno a utilizar en las obras que se ejecuten como consecuencia del desarrollo del planeamiento u otras obras de mejora de infraestructuras internas, deberán proceder de explotaciones legalizadas. Este aspecto deberá ser justificado y garantizado por las empresas constructoras.

6. Los Proyectos de Urbanización preverán la retirada de la capa superior de suelo fértil, su conservación en montones de altura menor a 2 metros y su reutilización posterior en las actuaciones de regeneración, revegetación e ajardinamiento de los espacios verdes que estén previstos desarrollar.

7. El diseño de las zonas verdes y las especies que los forman ha de favorecer el ahorro del agua, estableciendo mecanismos de ahorro en los sistemas de riego. Los proyectos de ejecución de zonas verdes deberán recoger medidas de protección y potenciación de la vegetación y fauna autóctonas, mediante la utilización de especies típicas de la zona, sin que se produzca en ningún caso la introducción de especies alóctonas. Asimismo, deberán recoger medidas sobre posibles riesgos derivados del desarrollo de las actividades recreativas (incendios principalmente), siempre acorde con la legislación ambiental aplicable.

8. El término municipal de Rota, se encuentra incluido en el área de influencia del camaleón (Chamaeleo Chamaeleon), especie catalogada como de interés especial en la ley 8/2003, de la Flora y la Fauna Silvestres de Andalucía, por lo que las especies vegetales y su distribución en los espacios libres, de cara a compatibilizar los usos urbanos y la conservación del camaleón común, serán las dispuestas en el «Plan de Manejo y Conservación del Camaleón Común en Andalucía», incluido en el Anexo 5 del estudio de impacto ambiental.

9. Los Planes Parciales asegurarán la conexión mediante pasillos de vegetación de las distintas zonas verdes entre si y con el exterior de la zona de actuación, asegurando así la conservación de un hábitat óptimo para el camaleón.

10. En relación con la recogida de residuos sólidos urbanos, los Planes Parciales y los Proyectos de Urbanización deberán contemplar la recogida selectiva de los mismos, estableciendo puntos para la instalación de contenedores destinados a la misma.

11. La red de saneamiento de la instalación, deberá contemplar la separación de la recogida de aguas pluviales de las residuales y se conectará a la red de alcantarillado municipal, previo a cual habrá de solicitar la correspondiente autorización de conexión de los vertidos al titular responsable de esta red de saneamiento. Dicho vertido cumplirá con los límites, especificaciones y requerimientos establecidos por las ordenanzas municipales de vertido a la red de alcantarillado.

12. Deberá garantizarse en todo momento la suficiente capacidad de tratamiento de la EDAR prevista ampliar, no concediendo licencia de ocupación sin que previamente se garantice esta circunstancia.

13. En cuanto a las aguas pluviales, debido a estar previsto el vertido de las escorrentías superficiales a los arroyos y canales existentes en Costa Ballena (Chipiona), habrán de tomarse las medidas necesarias para evitar que las aguas procedentes de la propia actividad industrial-tecnológica, lleguen sin depuración a través del arroyo La Ballena o por escorrentía superficial, a costa. Asimismo, deberá tramitarse la correspondiente Autorización de Vertidos.

14. Antes de la puesta en funcionamiento de la urbanización asociada, se deberá comprobar y garantizar la terminación de las obras de canalización, su conexión con la red municipal y el buen estado de los

TEXTO REFUNDIDO Marzo 2008.

PLAN DE SECTORIZACIÓN:
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO AR7-SI-M-TB

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080529		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:14:06	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080529			

sistemas de abastecimiento y saneamiento, para evitar, en todo momento, la extracción de aguas subterráneas y la contaminación de las mismas.

Art.58 Medidas Correctoras y Protectoras del Estudio de Impacto Ambiental de Aplicación para el Desarrollo y la Ejecución del Plan de Sectorización.

A. De aplicación a los Proyectos de Urbanización.

1. Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse al Proyecto de Urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garanticen su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el Proyecto, o bien en un nuevo Proyecto de mejoras. Las medidas que no puedan presupuestarse se exigirá que se incluyan en los pliegos de condiciones técnicas y en su caso, económico-administrativas, de obras y servicios.
2. El viario principal y secundario deberá contener alcorques de 1.00mx1.00m separados cada 10m como máximo, destinados a la plantación de especies arbóreas autóctonas, adaptadas al tipo de suelo y condiciones climáticas.
3. En el caso de aparición de restos arqueológicos durante la fase de urbanización se pondrá en conocimiento del organismo competente en la materia (Delegación Provincial de la Consejería de Cultura) a los efectos oportunos.

B. De protección de la atmósfera

4. Se han de humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables durante las obras de urbanización, edificación o cualquier otra actuación que pudiera afectar a la calidad atmosférica.
5. Los camiones que transporten materiales volátiles (escombros, tierras, cementos, etc.) deberán ir obligatoriamente cubiertos con lonas en los trayectos fuera del área de trabajo.
6. Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y en los Reglamentos que la desarrollan, especialmente el Reglamento de Calidad del Aire.
7. Se deberá ajustar los límites de emisión y recepción sonora a los que marca el Anexo III del Reglamento de la Calidad del Aire, aprobado por Decreto 74/1996, de 20 de febrero.
8. Los aceites usados de la maquinaria deben gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos (Orden de 28 de febrero de 1989 – B.O.E. de 8 de marzo 1989).

C. De protección del suelo y la geomorfología.

9. La entidad promotora deberá garantizar, durante las obras, la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de maquinarias y motores.
10. El suelo de buena calidad que sea extraído en las obras de ejecución de la actuación prevista será reutilizado para zonas verdes y jardines. En caso de ser necesario el almacenamiento provisional de capas superiores de suelo extraído, se realizará preferiblemente en montones o caballones de altura inferior a 2 m.
11. La alteración en el área de actuación debe ser mínimo, afectando lo menos posible a la geomorfología actual.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080529		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:14:06	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080529			

PROYECTO PARA QUE ESTE DOCUMENTO SEA APROBADO.

DEFINITIVAMENTE	PROVISIONALMENTE	DEFINITIVAMENTE
de	PLENO ORD. 120	de
	del 7 ABR. 2007	
EL SECRETARIO.	EL SECRETARIO.	EL SECRETARIO.

Fdo. D. JUAN CARLOS UTRERA CAMARGO
19 MAYO 2008

D. Del diseño de las zonas verdes y la jardinería.

12. En los alcorques previstos en proyecto de urbanización se plantarán árboles de sombra que alcancen al menos los 7m de altura.

13. En la franja de zona verde colindante a la A-491, se ubicarán especies arbóreas autóctonas de espeso follaje y alturas de al menos 7m en su etapa madura con el objeto de minimizar el impacto paisajístico e integrar la actuación en este espacio.

14. Previamente a la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización se deberá revisar:

- Volumen aéreo disponible.
- Calidad del suelo.
- Interés paisajístico, histórico o cultural del entorno.
- Longevidad de la especie.
- Necesidades de mantenimiento.
- Tamaño del alcorque.
- Pluviometría y/o riego.
- Susceptibilidad a los factores climáticos del área.
- Susceptibilidad a los factores ambientales del área (contaminación por vehículos u otros).
- Agresividad con el medio.
- Capacidad para generar alergias.

Comisión de Obras Públicas y Urbanizaciones
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y URBANIZACIONES DEL 01 FEBRERO DE 2008
JUNTA DE ANDALUCÍA

15. Las especies vegetales y su distribución en los espacios libres, se diseñarán a fin de compatibilizar los usos urbanos y la conservación del camaleón común, según las recomendaciones del «Plan de Manejo y Conservación del Camaleón Común en Andalucía», incluido en el Anexo 5 del estudio de impacto ambiental.

E. De protección de los recursos hidrológicos

16. El Proyecto de Urbanización que desarrolle la nueva zona de Suelo Urbanizable deberá realizar estudios de las modificaciones de flujo y escorrentía superficial que se van a causar, como modo de garantizar la correcta evacuación de las aguas pluviales a través de sistemas de desagüe con secciones suficientes disminuyendo así el riesgo de encharcamiento.

17. Los proyectos de edificación deberán contemplar el nivel piezométrico recogidos en los Estudio Geotécnico con el fin de establecer el modo de cimentación de las naves y equipamientos proyectados.

18. Se deberá obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para efectuar en la banda de 100m. de anchura paralelas al cauce del arroyo Ballena, las siguiente actuaciones (art. 6 al 9 y 78 al 82 del Reglamento):

- Obras que alteren sustancialmente el relieve natural.
- Construcciones de todo tipo.
- Extracciones de áridos.
- Acampadas colectivas que necesiten autorización del Organismos competentes en materia de campamentos turísticos.

TEXTO REFUNDIDO Marzo 2008.

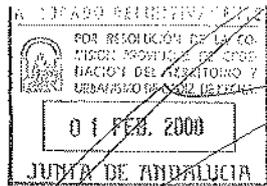
PLAN DE SECTORIZACIÓN:
SUELO URBANIZABLE - NO PROGRAMADO ART.5 UNP-TB

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080529		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:14:06	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080529			

- Otro uso o actividad que suponga un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.
 - 19. Cualquier obra de canalización y regulación de cursos de agua, estará sometida al régimen de Informe Ambiental, según el Reglamento 153/96, de 30 de abril, de Informe Ambiental.
 - 20. No se podrá edificar hasta que los terrenos cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento, no admitiéndose con carácter general, el uso de pozos negros, fosas sépticas o el vertido directo.
 - 21. La red de drenaje de aguas pluviales y de saneamiento se dimensionará teniendo en cuenta los caudales máximos a evacuar, de manera que se evite la sobresaturación de la red bajo condiciones climáticas extremas y/o bajo modificaciones producidas en la escorrentía natural. Los colectores seguirán preferentemente el trazado viario y de espacios públicos no edificables adaptándose a la pendiente natural del terreno.
 - 22. Toda captación independiente de la red municipal de abastecimiento habrá de ser solicitada al organismo de cuenca.
 - 23. Durante la fase constructiva se tendrá especial cuidado en garantizar la no afección a la calidad de las aguas superficiales y subterráneas, evitando vertidos incontrolados o accidentales, por lo que el mantenimiento y el entretenimiento de maquinaria habrá de realizarse en parque habilitado a tal efecto, y en caso de vertido accidental de sustancias contaminantes, se procederá a su rápida limpieza, mediante la retirada del terreno afectado y su traslado a vertedero autorizado.
 - 24. Los movimientos de tierra deberán realizarse adoptando las medidas necesarias para impedir afección a la calidad de las aguas, y el acopio de materiales sobrantes se realizará en lugares previamente acondicionados y con los medios adecuados para evitar el incremento de partículas sólidas en suspensión y de sólidos disueltos en aguas. Así mismo, deberá evitarse el vertido de productos químicos auxiliares procedentes de obras de fábrica, cuyos residuos habrán de ser adecuadamente recogidos, almacenados y tratados por gestor autorizado.
 - 25. Las redes de abastecimiento y saneamiento habrán de conectarse con las municipales existentes, no permitiéndose a las actividades a instalar el vertido directo de aguas residuales de proceso. Las actividades a instalar en la fase de explotación que superen los parámetros de vertido admisibles habrán de someter sus efluentes a depuración previa en la propia industria de manera que queden garantizados unos niveles similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración generales.
- F. De la garantía de abastecimiento de agua.**
- 26. No se otorgarán licencias para la construcción de ningún edificio mientras no quede garantizado el caudal de agua necesario y la presión idónea (entorno a 2kg) para el desarrollo de su actividad, mediante el sistema de suministro municipal, y acreditada la garantía sanitaria de las aguas destinadas a consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de marzo, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con Destino al Consumo Humano.
- G. De las condiciones de vertido de aguas de residuales.**
- 27. Los vertidos de aguas residuales que se realicen a la red general estarán sujetos a las determinaciones fijadas por la compañía suministradora del servicio. Será necesario el pretratamiento/depuración, en su caso, conforme a las características del vertido y especificaciones del procedimiento de prevención al que hayan sido sometidos.
- H. De las condiciones de los residuos y vertidos**
- 28. El proyecto de urbanización de la nueva zona de uso industrial tecnológico, incluirá las medidas necesarias para garantizar el control sobre los desechos y residuos sólidos que se generen durante la

f
E
C
f
E
C
E
L
E
Z
T
S
C
E
C
C
E
E
F
I
A
L
C
C
E
E
I
C
C
F
E
J
C
E
C
E
E
E

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080529		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:14:06	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080529			



de fase de construcción, mediante acciones que permitan una correcta gestión de los mismos. Para ello, la entidad promotora del proyecto tendrá obligatoriamente que poner a disposición los residuos en las condiciones higiénicas más idóneas, de modo de evitar los malos olores y derrames, y de forma que se faciliten las operaciones de recogida y transporte. En el estudio económico y financiero de los Planes Parciales habrá de aparecer el gasto estimado correspondiente a la gestión de los residuos urbanos. En cualquier caso, podrá llegarse a un acuerdo entre las partes implicadas y la Corporación municipal para la correcta gestión de los citados residuos.

de La retirada de los materiales de desecho será especialmente escrupulosa en los bordes de la actuación, atendiendo con especial interés al límite con el suelo no urbanizable.

de 29. Los materiales de préstamo (tierras, áridos, prefabricados, hormigones y aglomerados asfálticos) habrán de proceder de explotaciones y actividades legalmente establecidos.

de 30. La ordenación de los Planes Parciales deberá recoger al menos una zona común en cada Sector destinada a la localización de contenedores y cubas para la deposición de residuos procedentes de la actividad industrial-tecnológica.

de 31. Cualquier residuo tóxico o peligroso que pueda generarse en el desarrollo de la actuación deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente (Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos; R.D. 833/88, de 20 de julio, que ejecuta la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos; R.D. 292/1997, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986; D.283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía y Orden de 28 de febrero de 1989, por la que se regula la gestión de los aceites usados).

de 32. En cumplimiento de la disposición adicional segunda del Decreto 99/204, de 9 de marzo, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, se garantizará por el Ayuntamiento, mediante su inclusión en el planeamiento de desarrollo consecuente, la provisión de la infraestructura mínima de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo.

I. De protección de la Fauna.

de 33. En la fase de urbanización y construcción se efectuará una prospección previa al inicio de las obras para detectar especies nidificantes que pudieran verse afectadas por las mismas. En caso de ser detectada alguna especie protegida con pollos o huevos se retrasará el inicio de las obras hasta que los pollos volanderos abandonen el nido. En cualquier caso siempre se comprobará la ausencia de individuos en nidos.

J. De protección del paisaje

de 34. Se deberá incluir en las Ordenanzas del Planeamiento Parcial las condiciones de edificación y estética acorde con el paisaje rural existente. Se utilizarán los materiales y colores propios de la zona con el fin de armonizar el nuevo área industrial. De este modo se evitarán los rótulos en los exteriores de las edificaciones, los paneles luminosos en fachada y en traseras.

de 35. Se debe prestar especial atención al tratamiento de las traseras de las naves, que serán tratadas como fachadas si éstas se localizan colindante a la carretera o a la vía pecuaria o suelo rústico.

de 36. Las plantaciones de especies arbóreas en los espacios libres son medidas también de protección paisajística, en la que se emplearán además vegetación autóctona.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080526		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:14:06	PÁGINA	1 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080526			

Esta página se modifica con respecto al anterior documento aprobado provisionalmente por pleno ordinario al punto 7º de fecha 17 de abril de 2009, en el sentido de que se ciñe al Título Octavo: normas para la aplicación de los índices sectoriales.

K. De los Bienes protegidos.

- 37. La vía pecuaria no servirá de acceso al área de actuación ni en la fase de construcción ni en la fase de funcionamiento, previo permiso del órgano competente.
- 38. En caso de no resolver expediente, se debe retranquear la línea de urbanización respetando la anchura legal de 10 m.
- 39. Previo al inicio de las obras se debe informar a la Delegación Provincial de Cultura mediante informe realizado por un arqueólogo, sobre la existencia de restos arqueológico superficiales.
- 40. Dado que el término municipal de Rota aún no ha sido totalmente prospectado con metodología arqueológica, no se conoce con precisión los yacimientos arqueológicos que, con toda probabilidad se encuentran en sus límites. Por tanto, cualquier pronunciamiento sobre actuaciones que conlleven cambios de uso del suelo y/o movimientos de tierra, debe pasar por la realización de un informe diagnóstico sobre las posibles afecciones arqueológicas que pudieran derivarse.
- 41. Dicho informe, cuya finalidad será la constatación, a partir del análisis visual del territorio, de la existencia o no de restos arqueológicos, deberá ser encargado por la empresa promotora a un/a profesional competente. En caso de que las obras pudieran afectar algún yacimiento arqueológico, se realizará también una primera valoración de los indicios hallados, indicando su distribución en el área donde se pretende ejecutar la construcción.
- 42. Se establecerá un procedimiento cautelar para el caso de aparición de restos arqueológicos durante las fases de urbanización y edificación. A este respecto, se recuerda la obligación de comunicar la aparición de restos arqueológicos a la Consejería de Cultura, establecida en el art. 50 de la Ley 1/91 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

L. De diseño de las Infraestructuras

- 43. Se recomienda la instalación de lámparas de vapor de sodio de baja presión para el alumbrado público, ya que carecen de residuos peligrosos, consumen menos electricidad y emiten menos contaminación lumínica.

M. De protección frente a los ruidos

- 44. Las condiciones acústicas exigibles a los diversos elementos constructivos que componen la edificación, serán las determinadas por el Código Técnico de la Edificación.
- 45. Habrá de acreditarse que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúan en espacios habilitados al efecto (zonas de carga/descarga) para evitar interferencias con la circulación en vía pública, estableciéndose las limitaciones de horario pertinentes.

N. Medidas generales de protección

- 46. Las actividades que se instalen en el sector estarán sometidas, en su caso, a procedimiento de la Ley 7/94 de Protección Ambiental.
- 47. Las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse al Proyecto de Urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Las medidas presupuestarias deben incluirse como unidades de obra, con su partida presupuestaria en el Proyecto de urbanización, o bien en un nuevo proyecto de mejoras. Las medidas que no puedan presupuestarse se deben incluir en los Pliegos de Condiciones Técnicas, y en su caso, económico administrativas, de obras y servicios.

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080526		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:14:06	PÁGINA	2 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080526			

de
Ley
Folios



Junta de Andalucía
Juan Carlos Utrera Camargo

DIRECCIÓN: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado.		
DEFINITIVAMENTE	PROVISIONALMENTE	DEFINITIVAMENTE
por	por	por
de	de	de
EL SECRETARIO.	EL SECRETARIO	EL SECRETARIO.

Fdo. D. JUAN CARLOS UTRERA CAMARGO

10 MAYO 2008

Art.59 Programa de Vigilancia Ambiental.

1 El control y seguimiento de las medidas contempladas y recogidas en los documentos de planeamiento y EsIA quedan sujetas a los actos de disciplina urbanística y a la vigilancia por técnicos municipales del cumplimiento de las mismas, así como de las ordenanzas municipales en relación con las diferentes actividades a desarrollar en el ámbito de la actuación, sin perjuicio de las competencias en la vigilancia ambiental y urbanística de las Delegaciones Provinciales de Medio Ambiente, Obras Públicas y Urbanismo y otros organismos y administraciones públicas.

2. Cualquier modificación del Plan de Sectorización, que implique la alteración de alguna de las condiciones expresadas en esta Declaración de Impacto Ambiental, se pondrá inmediatamente en conocimiento de la Delegación Provincial de Medio Ambiente en Cádiz, a los efectos oportunos.

TITULO OCTAVO. NORMAS PARA LA APLICACION DE LOS INFORMES SECTORIALES

Art.60 Carácter y Aplicación.

1. Las Normas contenidas en el presente Título recogen el condicionado establecido por los informes sectoriales emitidos durante la tramitación del presente Plan de Sectorización.

2. El contenido del presente Título será de aplicación a la totalidad del ámbito del Plan de Sectorización en la materia o en el área espacial a que hagan referencia, así como los Planes Parciales que lo desarrollen y a los Proyectos de Urbanización que se redacten para su ejecución.

Art.61 Condicionado de los Informes.

1. Las intersecciones previstas con la Red de Carreteras de Andalucía deberán contar con la autorización previa de la Administración Autonómica antes de su ejecución.

2. Previamente a la aprobación de los Proyectos de Urbanización deberá redactarse un Estudio de Inundabilidad del Sector aprobado por la Agencia Andaluza del Agua.

3. El Plan Parcial del Sector 1 deberá contar con un análisis de la necesidad de implantación de un centro comercial de acuerdo al Plan Andaluz de Orientación Comercial, igualmente deberá establecer la localización expresa del mismo e informe previo de la Dirección General de Comercio. Además se deberá reflejar en las Ordenanzas la prohibición de modificar la localización y las características de tamaño establecidas espresamente y autorizadas, y contar con licencia comercial de acuerdo al Título IV de la Ley 1/1996 del Comercio Interior de Andalucía.

4. Las propuestas de Infraestructuras y Servicios de los correspondientes Planes Parciales recogerán los requerimientos de las Empresas suministradoras de los Sectores y en particular:

- a) Dotar y diseñar los sistemas de recogida más adecuados de residuos sólidos urbanos, que deberá ser aprobado por AREMSA.
- b) Concretar en los correspondientes Proyectos de Urbanización el diseño y detalles constructivos de la nueva red de gas, que deberá ser aprobado por ENDESA Gas Meridional.
- c) Redactar el proyecto técnico de la electrificación de la actuación autorizado por ENDESA.



TEXTO REFUNDIDO Marzo 2008

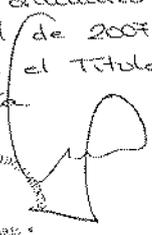
PLAN DE SECTORIZACIÓN:
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO ART-SUNP-TB

37

135

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080526		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:14:06	PÁGINA	3 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080526			

Esta página se modifica con respecto al anterior documento aprobado provisionalmente por pleno ordinario al punto 7, con fecha 17 de abril de 2007, en el sentido de que se incluye en el Título Octavo, que anteriormente no aparecía.



SECRETARÍA
 R.O.
 Juan Carlos Utrera Camargo

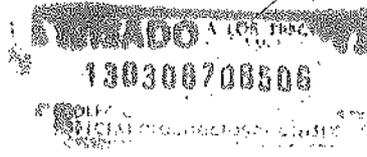
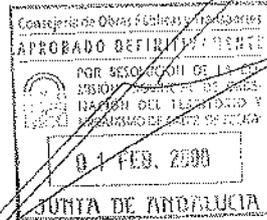
ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080526		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:14:06	PÁGINA	4 / 4
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080526			

OBLIGACION: Para poder aprobar este documento ha sido aprobado		
INICIALMENTE	PROVISIONALMENTE	DEFINITIVAMENTE
por	por PLENO CIBS S.T.O.	por
de	del 7 ABR. 2007	de
EL SECRETARIO.	EL SECRETARIO	EL SECRETARIO.
Edo. D. JUAN CARLOS UTRERA CAMARGO		

d) Redactar el proyecto técnico de la Red Pública de Comunicaciones Electrónicas de acuerdo a las especificaciones propuestas por Telefónica de España S.A.U. incluidas en el Convenio redactado para la Dotación de Infraestructuras.

[Handwritten signature]

Carlos López Canto
Arquitecto 2.195 del COAS.



TEXTO REFUNDIDO Marzo 2008

PLAN DE SECTORIZACION:
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO AR7-S P.F-TB

38

ID. FIRMA	192.168.100.226 / 1240566676080523		
FECHA Y HORA	24/04/2009 12:14:06	PÁGINA	1 / 1
FIRMADO POR		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
31205997B UTRERA CAMARGO JUAN CARLOS		13/05/2008	13/05/2011
 192.168.100.226/1240566676080523			