

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Avance del Plan de Sectorización del Sector AR6-SUNS-AD (Aguadulce) está compuesto de 24 páginas en formato A3 (incluidas la portada y la contraportada).

SECRETARIO GENERAL ACCTAL

AVANCE PLAN DE SECTORIZACIÓN

SECTOR AR6-SUNS-ADA

MAYO 2019

INICIATIVA | AYUNTAMIENTO DE ROTA
ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS "CONSTANCIA-AGUADULCE"

EQUIPO REDACTOR | GRUPO AUMA ARQUITECTURA
ARQUITECTO: JOSÉ MARÍA PÉREZ GUTIÉRREZ



Ayuntamiento
de Rota

INTRODUCCIÓN

El interés y necesidad de actuar sobre el ámbito de Aguadulce es un hecho reconocido y apoyado desde hace mucho tiempo, tanto por las administraciones y organismos de rango local, como por las provinciales y autonómicas. Prueba de ello fue la aprobación de la Modificación Puntual del PGOU que transformó el ámbito original del Sector ARG-SUNP-AD, previsto en el PGOU vigente, en el actual ARG-SUNS-ADA (Aguadulce Ampliado).

Impulsado y financiado por la AA. PP. "La Constancia Aguadulce" y con un gran apoyo e implicación del Ayuntamiento de Rota en el seguimiento de la tramitación, GRUPO AUMA bajo la dirección del arquitecto José María Pérez Gutiérrez, fue el encargado de redactar el documento de justificación y oportunidad de la modificación, basándonos en un estudio exhaustivo de la viabilidad tanto urbanística como económica.

Por tanto, gran parte de la información contenida en el presente documento, así como el conocimiento profundo de la realidad del Sector proviene del complejo proceso que culminó con la Aprobación Definitiva del Documento de Cumplimiento de la Innovación - Modificación del PGOU de Rota para la ampliación del Sector ARG-SUNP-AD, según Resolución de 20 de abril de 2009 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía, dictaminándose la publicación de sus Normas Urbanísticas con fecha de 14 de julio de 2009.

Dicha aprobación coincidió con el inicio de la profunda crisis económica, que provocó un escenario poco favorable para llevar a buen término un desarrollo de tal envergadura y por tanto la paralización del desarrollo.

Actualmente, existe un entorno muy favorable para impulsar de nuevo el desarrollo:

- La firme voluntad de la AA. PP "La Constancia-Aguadulce" de impulsar la iniciativa.
- El apoyo y contribución activa del Ayuntamiento de Rota para apoyar la tramitación.
- Una situación económica favorable, con una notable reactivación de la actividad inmobiliaria que puede atraer el interés de la inversión privada en un enclave tan privilegiado.
- La inexistencia de suelo disponible en Costa Ballena tras su completa consolidación.
- Un marco normativo supramunicipal favorable con importantes innovaciones legislativas y normativas encaminadas a poner en valor ámbitos degradados con gran potencial económico, turístico, ecológico o cultural. Ejemplo de ello son las sucesivas modificaciones de la LOUA encaminadas a la regularización de viviendas (AFD) y la incorporación de asentamientos al proceso urbanístico. En este mismo año, desde la Consejería de Fomento de la Junta de Andalucía, se ha transmitido la voluntad de poner en marcha los mecanismos necesarios que agilicen y simplifiquen el farragoso y complejo proceso urbanístico, que difícilmente ha sido culminar en un horizonte inferior a los cuatro o cinco años.
- El aumento de la sensibilidad y atención a los problemas ambientales, tanto de la población en general, como de los agentes y administraciones públicas o empresas privadas. Todo ello enfocado a poner en valor los recursos naturales, las áreas de oportunidad y transformar las ciudades en espacios inteligentes y sostenibles para una forma de vida más saludable.

El presente documento de Avance del Plan de Sectorización es una síntesis de los aspectos más importantes que se extraen del análisis, diagnóstico y conclusiones. Además de ello, se propone un adelanto de la ordenación, que a criterio de este equipo redactor, resuelve de forma conveniente muchos de los objetivos deseables, poniendo especial atención a facilitar la viabilidad económica y la gestión.

Su aprobación y puesta a disposición de todas las partes interesadas implica únicamente la aceptación de la oportunidad de continuar con el desarrollo, siendo cometido del correspondiente Plan de Sectorización la definición y justificación rigurosa del cumplimiento y alcance de los objetivos marcados por la legislación aplicable de rango municipal y supramunicipal.

Se propone aplicar el concepto de urbanismo inteligente, más conocido como Smart City, como nueva forma de crear ciudades más racionales y sostenibles.



ÍNDICE

1. MARCO LEGAL Y URBANÍSTICO
2. SITUACIÓN
3. ANÁLISIS PREVIO
4. DIAGNÓSTICO
5. RECUPERACIÓN Y RESTAURACIÓN AMBIENTAL DE LA LÍNEA DE COSTA DE AGUADULCE
6. UPE. USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PARCELACIÓN EXISTENTE
7. UP. USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PROTECCIÓN PÚBLICA
8. UNP. USO RESIDENCIAL. UNIFAMILIAR NUEVA PARCELACIÓN
9. P. USO RESIDENCIAL. PLURIFAMILIAR-EDIFICACIÓN ABIERTA
10. TUR_USO TURÍSTICO
11. E_EQUIPAMIENTO PÚBLICO
12. V_ZONAS VERDES
13. SISTEMA VIARIO
14. VIABILIDAD ECONÓMICA DEL DESARROLLO
15. SMART CITY
16. SMART CITY APLICADO A AGUADULCE

1 MARCO LEGAL Y URBANÍSTICO

SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTO.

- Superficie total del ámbito: 65.525521 has (10.5765 has. En Z.P.M.T.).
- Coeficiente de edificabilidad: 0,30 m²t/m²s.
- Edificabilidad total: 196.576,56 m²t.
- Uso-tipología caract.: Resid.-vacac. Ciudad Jardín.
- Edificabilidad residencial-vacacional (máx.): 176.918,91 m²t.
- Edific. turística obligatoria: 19.657,65 m²t.
- Usos compatibles: Máximo 50% de la edificabilidad total, es decir un máximo de 98.288,28 m²t, de los que el 10% de la edificabilidad total (19.657,65 m²t) se deberá destinar obligatoriamente a uso turístico.
- Número máximo de viviendas equivalentes: 1.965 viviendas.
- Número máximo de plazas hoteleras: Según calificación y normativa vigente sobre Establecimientos Hoteleros.
- Altura máxima en plantas: B+1/B+2.

GESTIÓN URBANÍSTICA.

- Figura de Planeamiento: Plan de Sectorización.
- Iniciativa: Privada.
- Sistema de actuación: Privada-compensación.

CESIONES MÍNIMAS DE SUELO.

- Sistemas generales adscritos al Área de Reparto:
- Sistema general de comunicaciones: Según plano que se adjunta.
- Sistema general de espacios libres: 27.800,00 m²s.
- Sist. general de equipos comunitarios: 6.552,55 m²s.
- Sistemas locales: A fijar por el Plan de Sectorización. Módulos mínimos según Reglamento de Planeamiento L.S.
- Área de Reparto: ARG-SUNS.
- Coeficiente de ponderación uso característico:
Resid.-vacac.: 1,00.
- Coeficiente de ponderación usos compatibles:
Residencial, excluida VPD. PP: 1,00.
Terciarios, excluidos hospedaje: 1,25.
Hospedaje, y residencial comunitaria: 0,80.
Equipos de titularidad privada: 0,60.
Industrial compatible: 0,40.
- Coef. ponderación del sector: ADA. Resid.-vacacional: 1,00.
- Aprovechamiento urbanístico lucrativo: 196.576,56 UUAA.
- Aprovechamiento tipo Área de Reparto: 0,30 UUAA/m².
- Aprov. urbanístico susceptible de apropiación: 176.918,91 UUAA.
- Exceso/defecto de aprovechamiento: 0,00 UUAA.

Con todo esto, el competente para llevar a cabo la aprobación definitiva de esta Modificación corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo, conforme dicta el artículo 36.2.c)1.º de la LOUA.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

- Reordenación de suelos de segunda residencia en la zona de Agua Dulce, uniendo el ámbito previsto con el Complejo Turístico y de Ocio limítrofe de Costa Ballena.
- Recalificación de parcelaciones ilegales altamente consolidadas.
- Consideración de las medidas de protección y calidad ambiental para el planeamiento de desarrollo y proyectos urbanísticos, en la medida prevista al efecto por los informes emitidos por la Delegación Provincial de Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente, además de las determinaciones y medidas correctoras: «Prescripciones de corrección y desarrollo ambiental del Planeamiento», «Conclusiones y medidas correctoras del estudio acústico», y «Resumen y conclusiones del estudio de inundabilidad marítima, fluvial y de erosión costera».
- Aplicación de la legislación de costas en general y en particular de todo lo dispuesto al efecto en los informes emitidos por el Área de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Costas.
- Las actuaciones propuestas en general, deberán respetar la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía, así como toda la legislación competente al respecto, y en particular, los condicionantes dispuestos al efecto por el informe emitido por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.
- Consideración de los condicionantes a aplicar en el ámbito del ARG-SUNP-AD, según informes emitidos al efecto por la Agencia Andaluza del Agua de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.
- Se propone como criterio de ordenación que un mínimo del 10% de la edificabilidad se destine a usos pormenorizados que se engloben dentro del uso turístico. La edificabilidad restante se destinará a residencial y/o usos compatibles.
- El desarrollo del área de Agua Dulce deberá ser mediante un único Plan de Sectorización, que podrá ser pormenorizado o bien completado mediante un único Plan Parcial.
- El Plan de Sectorización resolverá el saneamiento separativo de pluviales y fecales, y el abastecimiento de agua.
- Los deberes y derechos de los propietarios se regirán por la LOUA. Se deberá ceder a la Administración actuante el 10% del aprovechamiento objetivo del Sector.
- Un mínimo del 30% de la edificabilidad de uso residencial irá destinada a viviendas incluidas en algún régimen de protección pública.
- Se señalan como viarios vinculantes los representados en la documentación gráfica que compone la presente Modificación, si bien, el Plan de Sectorización podrá ajustar su trazado y dimensiones para adecuarse óptimamente a la realidad física.
- Sobre el Dominio Público Hidráulico y sus Zonas de Servidumbre de Policía:
Zonas de Servidumbre: Banda de 5 metros de anchura paralelas a los cauces.
Prohibición de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas.
Zonas de Policía: Bandas de 100 metros de anchura paralelas a los cauces. Necesidad de obtener autorización previa del Organismo de Cuenca para efectuar las siguientes actuaciones:
 - Obras que alteren sustancialmente el relieve natural.
 - Otro uso o actividad que suponga un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.
 - Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.
 - Acampadas colectivas que necesiten la autorización de Organismos competentes en materia de campamentos turísticos.
 - Extracción de áridos.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL PLANEAMIENTO.

El ámbito urbanístico corresponde al delimitado por el Sector ARG-SUNS-ADA (Aguadulce Ampliado).

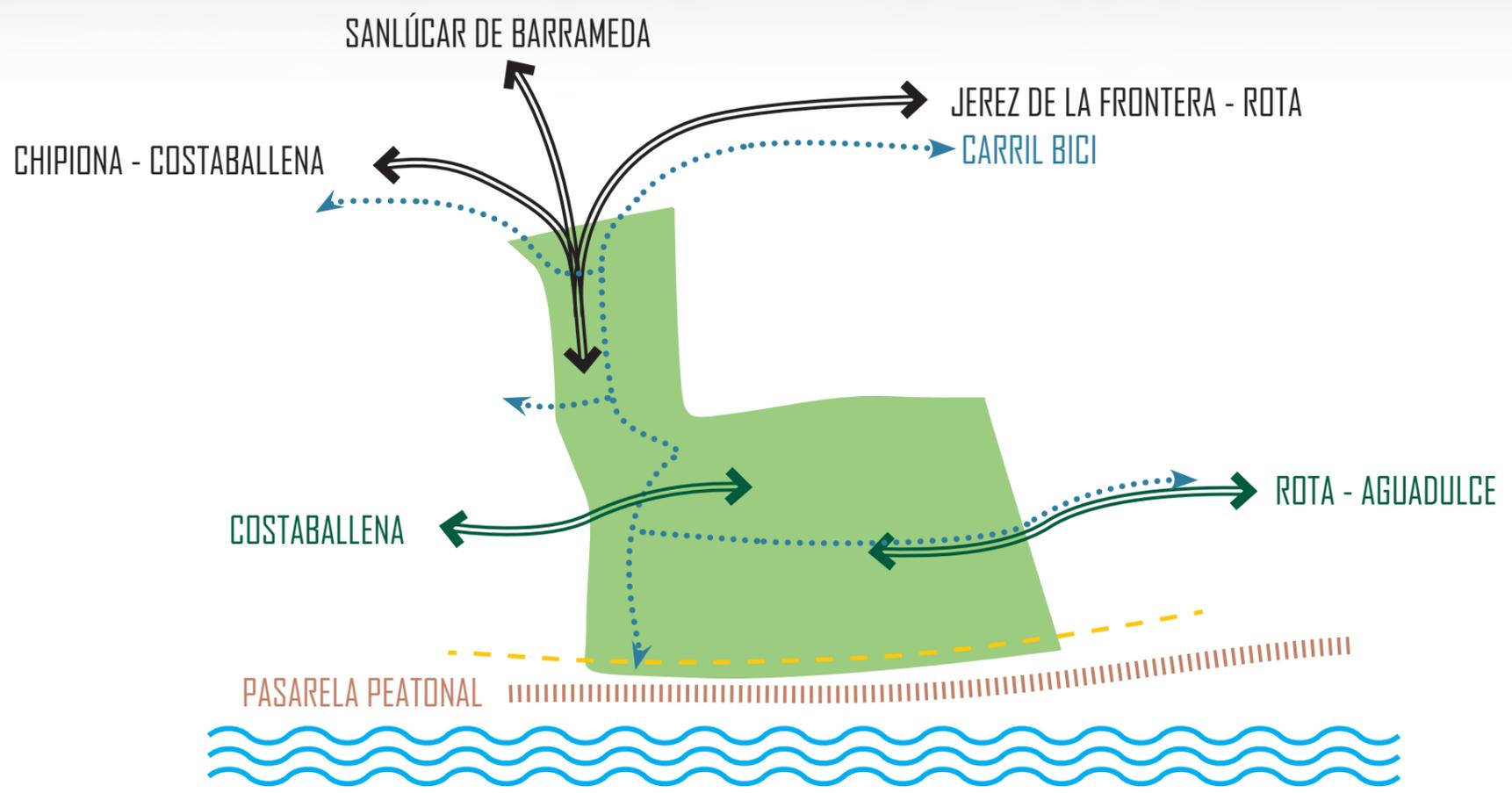
Se encuentra situado junto al Complejo Turístico de Costa Ballena, con el que comparte todo su lindero sureste que discurre desde la rotonda de las vías inter-urbanas A-491/A-2077 hasta el mar y que coincide con el trazado de la Colada de Cobalengo.

Además de este importante condicionante, los factores más importantes son su frente directo a la playa de algo más de un kilómetro y una elevada presencia de viviendas irregulares, la gran mayoría existentes mucho antes de la creación de Costa Ballena.

NORMAS Y ESTRATEGIAS PRINCIPALES DE REFERENCIA.

- Ley de Ordenación Territorial de Andalucía (LOTA). Ley 1/1994.
- Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA). Ley 7/2002.
- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).
- Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Noroeste de Cádiz (POTCNC).
- Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Rota (PGMOU).
- Ley de Costas de Andalucía 22/1988.
- Ley de Aguas 29/1985, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001.
- Reglamento del Dominio Público Hidráulico del Real Decreto 849/1986.
- Plan de Calidad Turística de Andalucía 2014-2020 (o PCTAI420)
- Plan de Choque contra la Estacionalidad Turística del Litoral Andaluz 16-18, al auspicio del cual la Federación Andaluza de Municipios y Provincias (FAMP)
- Estrategias de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado (EDUSI) Rota 2020
- Programa de Sistema Integral de Calidad Turística en Destino (SICTED)

2_SITUACION



3 ANÁLISIS PREVIO



INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

Aprovechamiento de instalaciones existente



POTENCIAL TURÍSTICO Y ECONÓMICO:

Dar continuidad al ya totalmente ejecutado y consolidado Complejo de Costa Ballena



POTENCIAL MEDIO-AMBIENTAL:

Regeneración de un enclave de gran valor natural y paisajístico, actualmente degradado



SITUACIÓN:

Frente al mar de más de 1 km



CARRIL BICI:

Continuidad a la red de carril bici ya implantada en las cercanías al sector.

POTENCIALIDADES:

- POTENCIAR LA ACTIVIDAD TURÍSTICA FIJANDO UN 10% DEL APROVECHAMIENTO OBJETIVO PARA USO TURÍSTICO-HOTELERO.
- ORDENAR EL ENTORNO FRENTE AL ACCESO SUR DE COSTA BALLENA
- ACTUALIZAR LA DELIMITACIÓN DEL FRENTE MARÍTIMO DEL SECTOR.
- OFERTA DE SUELO, COSTA BALLENA ESTA COMPLETAMENTE EJECUTADA, DANDO CONTINUIDAD A ROTA.
- INCLUIR UN 30% DESTINADO A VPO CUMPLIENDO ASÍ LOS NUEVOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA LOUA.

PROBLEMAS DETECTADOS:

- CONEXIÓN CON EL ÁMBITO DE COSTA BALLENA.
- REGULAR EL FRENTE MARÍTIMO.
- APLICAR LA LEY DE COSTAS.
- ERRADICAR LA PROLIFERACIÓN DE PARCELACIONES Y CONSTRUCCIONES ILEGALES.
- RECUPERAR EL CORDÓN DUNAR
- FACILITAR EL ACCESO A LA PLAYA
- SUPRIMIR LOS VERTEDEROS DE BASURA.

4 DIAGNÓSTICO



RED VIARIA DEFICIENTE



VERTEDEROS INCONTROLADOS. DETERIORO DEL ECOSISTEMA.



RETIRADA DE RESIDUOS SÓLIDOS INADECUADA.



DETERIORO DEL FRENTE MARÍTIMO. ZONA DE COSTA REGRESIVA.



ACCESOS DETERIORADOS E INADECUADOS.



SOBRECARGA DE LA RED ELÉCTRICA EXISTENTE.



POZOS NEGROS. CONTAMINACIÓN DE ACUÍFEROS.



DEGRADACIÓN DEL CORDÓN DUNAR



DESAPROVECHAMIENTO DE LA PLAYA



PROBLEMAS DETECTADOS

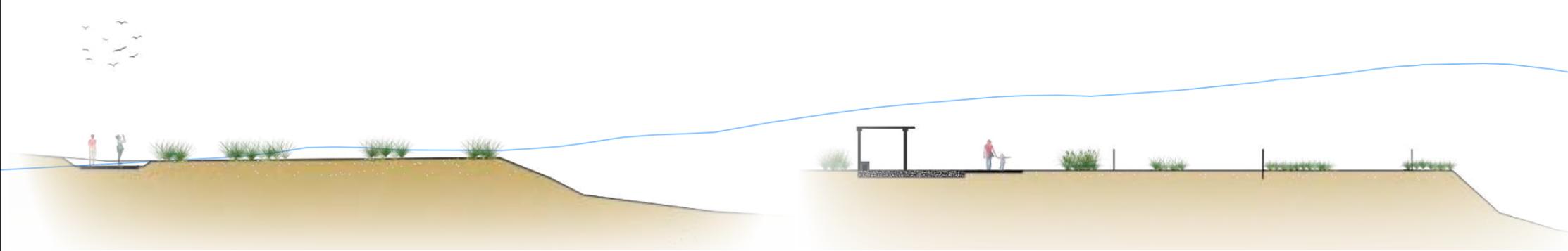
- CONEXIONES ELÉCTRICAS ILEGALES
- CONTAMINACIÓN FREÁTICA POR POZOS NEGROS
- ACCESOS A PLAYA INADECUADOS
- PUNTOS DE VERTIDO DE ESCOMBROS
- VIALES EN MAL ESTADO
- FALTA DE RED DE ALCANTARILLADO QUE PROVOCA INUNDACIONES CON LAS LLUVIAS
- CORDÓN DUNAR INVADIDO POR CONSTRUCCIONES ILEGALES
- HÁBITAT DEL CAMALEÓN NO PROTEGIDO
- INADECUADA CONEXIÓN A LA RED VIARIA DEL MUNICIPIO
- FALTA DE APROVECHAMIENTO DE LA PLAYA
- DESPROTECCIÓN DEL FRENTE MARÍTIMO. ZONA DE COSTA REGRESIVA.
- FALTA DE SERVICIOS EN LA PLAYA SIN OPCIÓN A BANDERA AZUL:
 - ASEOS
 - PUNTOS DE AGUA
 - SANIDAD
 - SEGURIDAD
 - RECOGIDA DE BASURAS
 - APARCAMIENTO
 - TRANSPORTE URBANO
 - RESTAURACIÓN
- ALUMBRADO INSUFICIENTE
- INADECUADA RETIRADA DE BASURAS, PROVOCANDO MALOS OLORES EN VERANO.
- MASIFICACIÓN DE PERSONAS EN ÉPOCA ESTIVAL
- LOS ESCASOS SERVICIOS EXISTENTES SE DEBEN AL ESFUERZO DE LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS "CONSTANCIA-AGUADULCE"

5 RECUPERACIÓN Y RESTAURACIÓN AMBIENTAL DE LA LÍNEA DE COSTA DE AGUADULCE



-  SENDA DE SUELO SELECCIONADO S2, h= 0,2 m CONFINADO POR BORDILLO TIPO A2
-  SUELO SELECCIONADO S2, h= 0,20 m CONFINADO POR BORDILLO TIPO A2
-  PASARELA SOBRE PILOTES DE MADERA DE PINO TRATADA EN AUTOCLAVE
-  RAMPA DE MADERA DE PINO TRATADA EN AUTOCLAVE SUSPENDIDA POR PILOTES
-  CIERRE DE MADERA DE PINO TRATADA EN AUTOCLAVE h= 0,30 m
-  PÉRGOLA DE MADERA DE PINOS TRATADA EN AUTOCLAVE
-  PLANTACIÓN Y RESTAURACIÓN DUNAR
-  LÍNEA DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

SECCIONES TRANSVERSALES

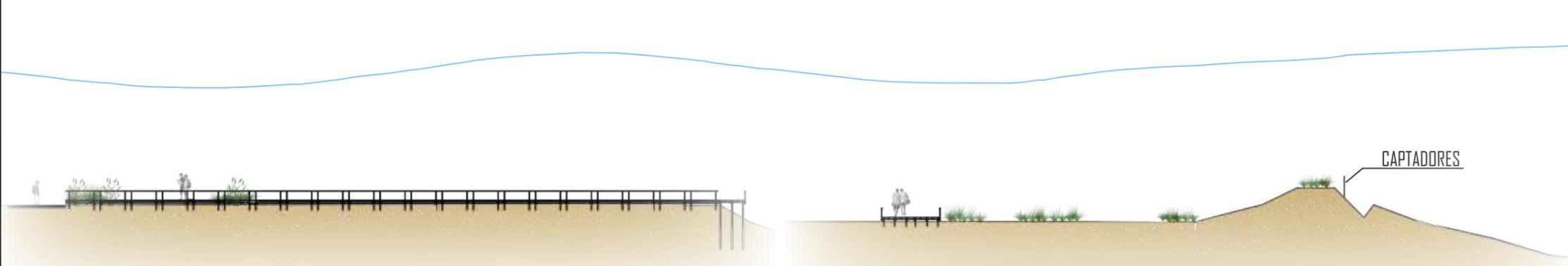


RECUPERACIÓN Y RESTAURACIÓN AMBIENTAL DE LA LÍNEA DE COSTA DE AGUADULCE

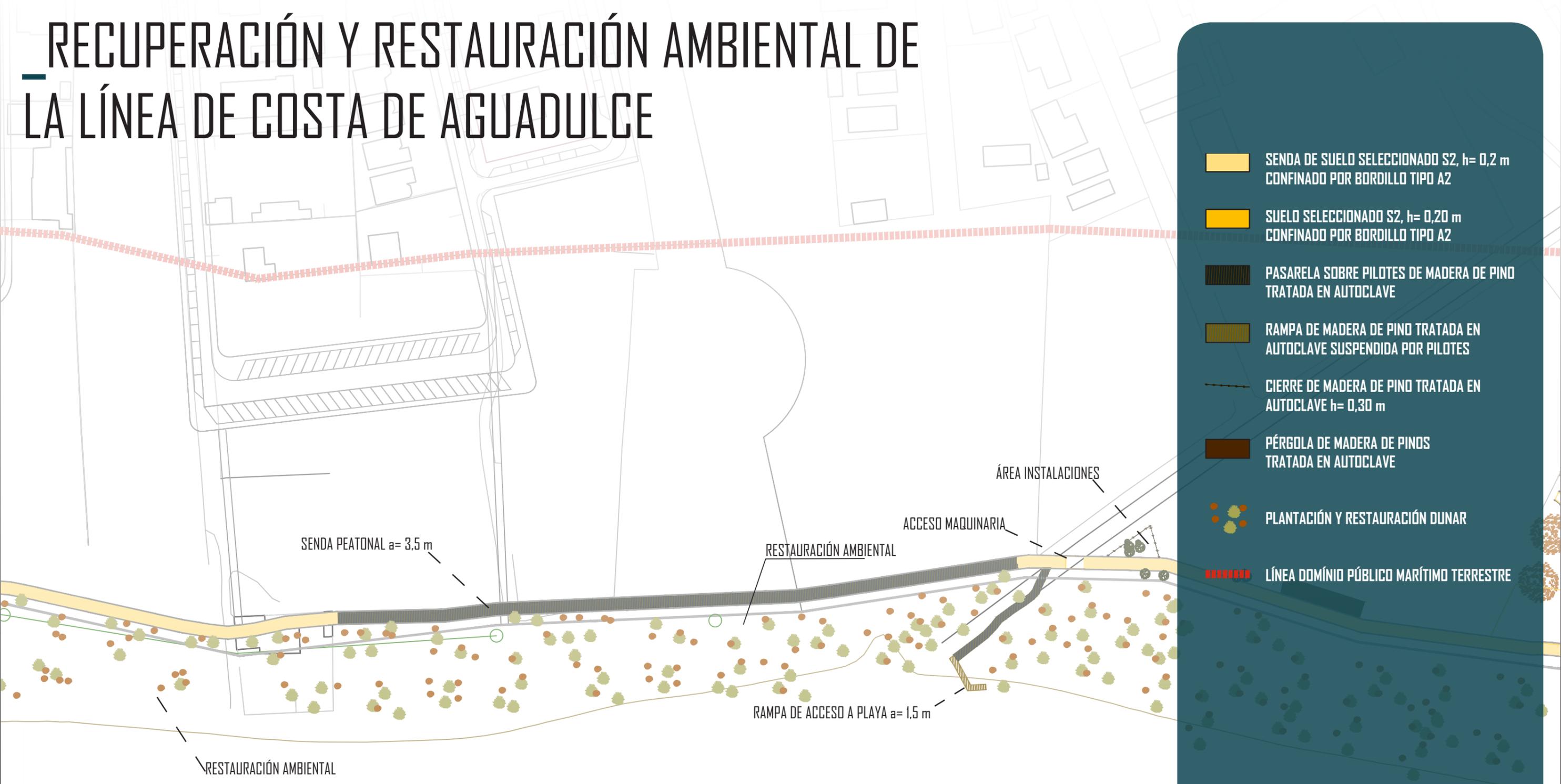


-  SENDA DE SUELO SELECCIONADO S2, $h=0,2\text{ m}$ CONFINADO POR BORDILLO TIPO A2
-  SUELO SELECCIONADO S2, $h=0,20\text{ m}$ CONFINADO POR BORDILLO TIPO A2
-  PASARELA SOBRE PILOTOS DE MADERA DE PINO TRATADA EN AUTOCLAVE
-  RAMPA DE MADERA DE PINO TRATADA EN AUTOCLAVE SUSPENDIDA POR PILOTOS
-  CIERRE DE MADERA DE PINO TRATADA EN AUTOCLAVE $h=0,30\text{ m}$
-  PÉRGOLA DE MADERA DE PINOS TRATADA EN AUTOCLAVE
-  PLANTACIÓN Y RESTAURACIÓN DUNAR
-  LÍNEA DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

SECCIONES TRANSVERSALES

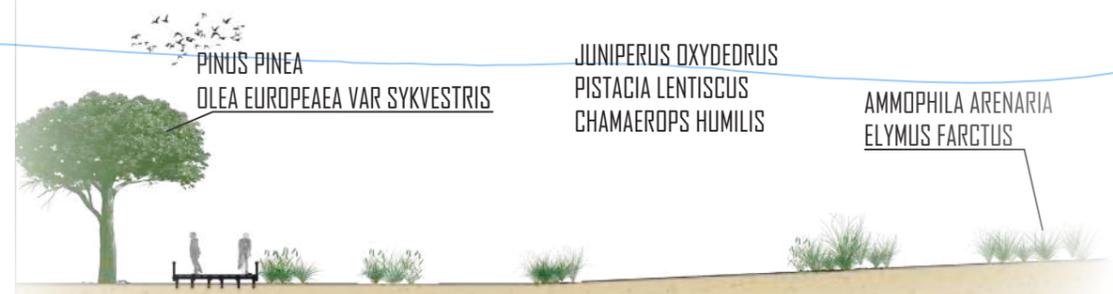


RECUPERACIÓN Y RESTAURACIÓN AMBIENTAL DE LA LÍNEA DE COSTA DE AGUADULCE



-  SENDA DE SUELO SELECCIONADO S2, h= 0,2 m CONFINADO POR BORDILLO TIPO A2
-  SUELO SELECCIONADO S2, h= 0,20 m CONFINADO POR BORDILLO TIPO A2
-  PASARELA SOBRE PILOTES DE MADERA DE PINO TRATADA EN AUTOCLAVE
-  RAMPA DE MADERA DE PINO TRATADA EN AUTOCLAVE SUSPENDIDA POR PILOTES
-  CIERRE DE MADERA DE PINO TRATADA EN AUTOCLAVE h= 0,30 m
-  PÉRGOLA DE MADERA DE PINOS TRATADA EN AUTOCLAVE
-  PLANTACIÓN Y RESTAURACIÓN DUNAR
-  LÍNEA DOMÍNIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

SECCIONES TRANSVERSALES



6.UPE_USO RESIDENCIAL.UNIFAMILIAR PARCELACIÓN EXISTENTE



CORRESPONDE A MANZANAS QUE INCLUYEN UN ALTO GRADO DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIONES EXISTENTES. ESTAS ACTUACIONES SE REALIZARON SIN NINGÚN TIPO DE PLANIFICACIÓN O AUTORIZACIÓN Y CARECEN DE SERVICIOS URBANOS BÁSICOS EN SU MAYORÍA.

LA ORDENACIÓN DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN MANTENDRÁ EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE LA TRAMA VIARIA EXISTENTE, AUMENTANDO EN LA GRAN MAYORÍA DE LOS CASOS SU ANCHURA, DE TAL FORMA QUE PERMITAN EL ACERADO SUFICIENTE Y LA DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS PÚBLICOS.

ESTAS ZONAS CONCENTRAN LOS MAYORES PROBLEMAS MEDIOAMBIENTALES ASOCIADOS A LA PRODUCCIÓN DE RESIDUOS, VERTIDOS DE AGUAS NEGRAS, ETC, POR LO QUE SERÁ PRIORITARIA LA INTERVENCIÓN Y REGULARIZACIÓN.

ESPECIALMENTE EN EL PERIODO ESTIVAL, SE ALCANZA UN NIVEL DE OCUPACIÓN MUY IMPORTANTE DE PERSONAS QUE DEMANDAN TODO TIPO DE SERVICIOS. LA CARENCIA DE LOS MÁS BÁSICO, SUPONE ADEMÁS DE LAS INCOMODIDADES, UN ALTO RIESGO AMBIENTAL Y DE SEGURIDAD.

EL PS ESTABLECERÁ LAS ORDENANZAS NECESARIAS PARA LA REGULARIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS COMPATIBLES CON LA ORDENACIÓN, ESTABLECIENDO PLAZOS PARA REALIZAR ACTUACIONES DE ORNATO Y ESTÉTICA TANTO EN CERRAMIENTOS DE PARCELAS COMO EN LAS CONSTRUCCIONES.

POR ELLO, SE RECOMIENDA AUTORIZAR Y APLICAR EN EL MENOR PLAZO DE TIEMPO POSIBLE INCLUSO DURANTE EL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO, CUANTAS MEDIDAS CONTRIBUYAN A PALIAR ESTOS PROBLEMAS, CUMPLIENDO CON LA NORMATIVA TÉCNICA APLICABLE Y SEAN APTAS PARA SU INCORPORACIÓN A LAS OBRAS DEFINITIVAS DE URBANIZACIÓN.

PARA ELLO, EL EQUIPO REDACTOR ELABORARÁ UN PLAN DE EMERGENCIA RECOGIENDO DICHAS MEDIDAS Y QUE VIARIOS, PARCELAS O CONSTRUCCIONES SON APTAS PARA SU APLICACIÓN



ESTRATEGIAS:

- PROMOVER FUENTES DE ENERGÍA RENOVABLE
- DISMINUCIÓN DE EMISIONES DE CO₂
- INSTALACIONES ENERGÉTICAS EFICIENTES
- ADECUACIÓN A LAS CONDICIONES DEL ENTORNO
- SISTEMAS QUE PERMITAN EL AHORRO DE ENERGÍA
- CONSUMO EFICIENTE DEL AGUA
- FOMENTAR EL RECICLAJE
- REDUCCIÓN DE GASES NOCIVOS

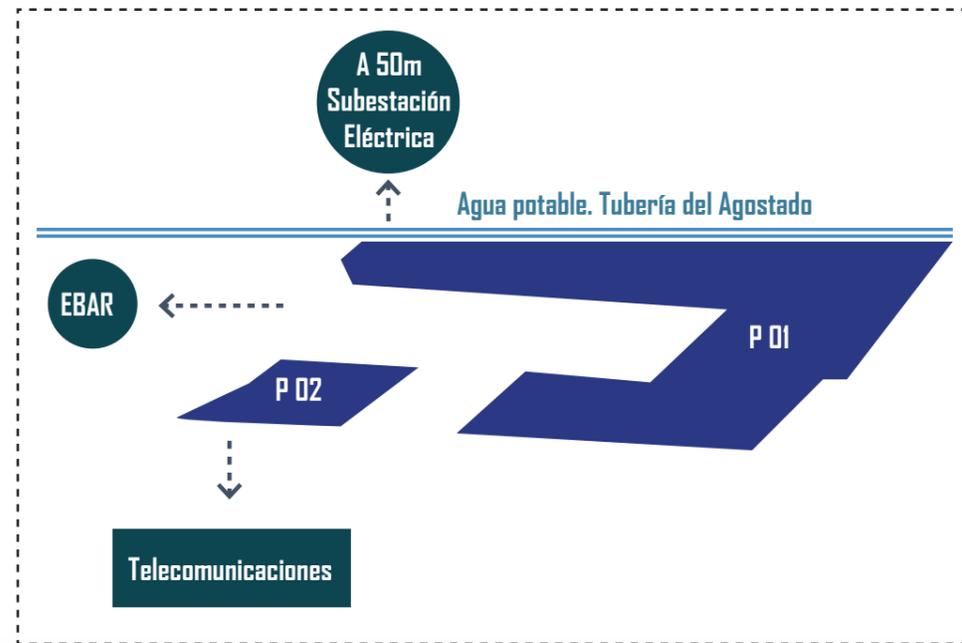
7.VPP_USO RESIDENCIAL.VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Edificación abierta
S: 5.000m²
E: 6.800 m²techo
76 viviendas

P 02

Edificación abierta
S: 38.000m²
E: 52.000 m²techo
580 viviendas

P 01



Esquema de infraestructuras cercanas existentes

VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

- LA VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA CONTARÁ CON AL MENOS UN 30% DE LA EDIFICABILIDAD TOTAL DEL SECTOR.
- A SU VEZ, LA CREACIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA SERÁ UN FACTOR DECISIVO PARA LUCHAR CONTRA LA ESTACIONALIDAD DE LA ZONA, DE FORMA QUE EL SECTOR ESTÉ HABITADO A LO LARGO DE TODO EL AÑO Y NO SOLO EN PERIODO ESTIVAL.

- LA SITUACIÓN DE LA PARCELA ES IDÓNEA PARA TRABAJADORES DE LOS ALREDEDORES.
- LA POSICIÓN DENTRO DE LA ORDENACIÓN PERSIGUE LOS SIGUIENTES OBJETIVOS:

- FÁCIL ACCESO. NODO DE CONEXIÓN VIÁRIA CHIPIONA - SANLUCAR, EL PUERTO DE SANTA MARÍA-ROTA-COSTABALLENA-AGUADULCE. ESTA SITUACIÓN ES INTERESANTE PARA TRABAJADORES.
- PUESTA EN CARGA CON REDUCIDOS COSTES DE URBANIZACIÓN
- ACCESO DIRECTO A EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y EDUCATIVO.
- AMPLIAS ZONAS DE APARCAMIENTO QUE REDUCEN LOS RECORRIDOS.
- USOS COMERCIALES DE PROXIMIDAD EN PLANTA BAJA



ESTRATEGIAS:

- PROMOVER FUENTES DE ENERGÍA RENOVABLE
- DISMINUCIÓN DE EMISIONES DE CO₂
- INSTALACIONES ENERGÉTICAS EFICIENTES
- ADECUACIÓN A LAS CONDICIONES DEL ENTORNO
- SELECCIÓN DE MATERIALES Y MÉTODOS CONSTRUCTIVOS SOSTENIBLES
- GESTIÓN EFICIENTE DEL AGUA
- FOMENTAR EL RECICLAJE
- REDUCCIÓN DE GASES NOCIVOS

8.UNP_USO RESIDENCIAL.UNIFAMILIAR NUEVA PARCELACIÓN

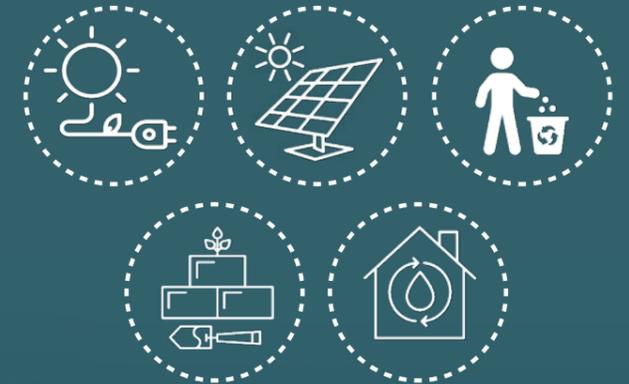


UNIFAMILIAR NUEVA PARCELACIÓN:

CORRESPONDE A MANZANAS DE NUEVA CREACIÓN LIBRES DE EDIFICACIONES PREEXISTENTES. SE SITUAN EN LA BANDA MÁS PROXIMA AL MAR, DONDE SOLO SE PERMITIRÁN DOS PLANTAS DE ALTURA.

CON EL OBJETO DE ATRAER POBLACIÓN ESTABLE SE PLANTEARÁ UNA TIPOLOGÍA DE BAJA DENSIDAD Y PARCELAS GENEROSAS QUE CUBRA LA DEMANDA HISTÓRICA DE VIVIENDAS TIPO CHALET.

SE EVITARÁN LOS CERRAMIENTOS OPACOS DE PARCELAS Y SE REGULARÁ LA INCLUSIÓN DE ARBOLADO EN LA SUPERFICIE NO OCUPADA POR LAS EDIFICACIONES.



ESTRATEGIAS:

- PROMOVER FUENTES DE ENERGÍA RENOVABLE
- DISMINUCIÓN DE EMISIONES DE CO₂
- INSTALACIONES ENERGÉTICAS EFICIENTES
- ADECUACIÓN A LAS CONDICIONES DEL ENTORNO
- SELECCIÓN DE MATERIALES Y MÉTODOS CONSTRUCTIVOS SOSTENIBLES
- DECONSTRUCCIÓN Y VALORIZACIÓN DE RESIDUOS
- SISTEMAS QUE PERMITAN EL AHORRO DE ENERGÍA
- GESTIÓN EFICIENTE DEL AGUA
- FOMENTAR EL RECICLAJE
- REDUCCIÓN DE GASES NOCIVOS