

## 2.10. ORDENANZA INFRAESTRUCTURAS URBANA

Artículo 46. 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

Artículo 47. 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.

## 2.12. ORDENANZA APARCAMIENTOS EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS

Artículo 48. Ordenanza de aparcamientos.

1. En la tipología Ciudad Jardín, las viviendas que tengan fachada a sistema general no podrán tener acceso rodado desde el mismo.

2. Se establece en la presente ordenanza el disponer una plaza de aparcamiento en el interior de las parcelas privativas por cada 100 m<sup>2</sup>t, y en todo caso uno por cada vivienda o apartamento, según establece el artículo 243 del Plan General de Ordenación Urbana de Rota.

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.

Cádiz, 22 de agosto de 2008.- El Delegado, Gabriel Almagro Montes de Oca.

*ANUNCIO de 26 de agosto de 2008, de la Delegación Provincial de Cádiz, por el que se hace pública la Resolución de 13 de noviembre de 2007, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la que se aprueba expediente correspondiente al Documento de Cumplimiento y Texto Refundido del Plan de Sectorización del SUNP-R4 de Rota, junto con el contenido de su articulado.*

Para general conocimiento, una vez se ha procedido al depósito y publicación en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados de la aprobación del expediente correspondiente al Texto Refundido y Documento de Cumplimiento del Plan General de Ordenación Urbanística de Bornos y en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace publico que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, constituida legalmente en sesión ordinaria de fecha 11 de julio de 2007, ha acordado lo siguiente:

Vistos el expediente administrativo y la documentación técnica correspondiente al Documento de Cumplimiento y Texto Refundido del Plan de Sectorización del SUNP-R4 de Rota, tramitado por el Ayuntamiento de dicho término muni-

pal, y aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el día 18 de julio de 2007; visto el informe emitido por el Servicio Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes con fecha 9 de octubre de 2007, y, en virtud de la competencia atribuida por el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA 154, de 31 de diciembre), en relación con el artículo 13.2.b) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre (BOJA 10, de 15 de enero), que Regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo y modifica el Decreto 202/2004, por el que establece la estructura orgánica de la Consejería, la Comisión, por unanimidad,

## A C U E R D A

Primero. Aprobar el expediente correspondiente al Documento de Cumplimiento y Texto Refundido del Plan de Sectorización del SUNP-R4 de Rota, tramitado por el Ayuntamiento del citado término municipal, y aprobado en sesión plenaria celebrada el día 18 de julio de 2007, por cuanto queda constatado el cumplimiento con la documentación presentada de las subsanaciones y/o modificaciones requeridas por esta Comisión Provincial en resolución de fecha 11 de julio de 2007, mediante la que se acordó, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, aprobar definitivamente de manera parcial el expediente correspondiente al Plan de Sectorización del SUNP-R4 de Rota; si bien, con carácter previo al diligenciado del Documento de Cumplimiento y Texto Refundido por el Secretario de esta Comisión, el Ayuntamiento de Rota deberá incorporar al mismo las siguientes correcciones:

- Deberá reflejarse la necesidad de informar el Proyecto de Urbanización correspondiente al Plan de Sectorización por la Agencia Andaluza del Agua, y la necesidad de destinar la cesión obligatoria, a programas de vivienda de integración social y a los previstos para familias con ingresos hasta 2,5 veces el IPREM.

Segundo. El presente acuerdo se notificará al Ayuntamiento Rota y a cuantos interesados consten en el expediente administrativo, publicándose en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, junto con el contenido del articulado del instrumento de planeamiento aprobado, previo depósito de dicho instrumento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, todo ello de conformidad con lo previsto en los artículos 40 y 41 de la citada Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Contra la presente Resolución que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

## NORMAS URBANÍSTICAS

## 2. ORDENANZAS REGULADORAS

## CAPÍTULO I

Artículo I.1. Naturaleza jurídica.

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 ma-

terializar 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 públicas 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 PGOU.

## CAPÍTULO 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. Ámbito de ampliación.

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 PGOU, 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 PGOU, 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.

Artículo II.5. Patrimonialización.

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. Documentación y grado de vinculación.

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 PGOU, 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.

4. 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.

5. 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. Terminología.

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 encontrase.

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.

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

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.

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 fa-

chada 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.

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, 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 m<sup>2</sup> edificables por m<sup>2</sup> de suelo (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

17. Atico. 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 PGOU.

### CAPÍTULO III

#### RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

##### Artículo III.1. Calificación del suelo.

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 urbanización.

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.

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 Capítulo 3, artículo 140 y siguientes de las Normas Urbanísticas del PGOU.

##### Artículo III.4. Obras de edificación.

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 PGOU.

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 PGOU.

##### Artículo III.5. Conservación y desarrollo.

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 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 simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más 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 simultánea 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.

## Artículo III.7. Sistema de actuación.

El sistema de Actuación propuesto por el PGOU para la ejecución del SUNP R4 es el de Compensación.

Será necesaria la constitución de una Junta de Compensación, por existir más 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:

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

2.º 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:

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

## CAPÍTULO IV

## CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DE LA EDIFICACIÓN

## Artículo IV.1. Terminología.

1. Uso global o característico. Es aquel que el PGOU asigna con carácter dominante o mayoritario para el sector. El PGOU define como tal el Residencial vacacional.

2. Uso complementario. Es aquel que por exigencia del PGOU o 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 PGOU 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 Asistencia Deportivo I
Espacios Libres	Jardines Parques
Comunicación e infraestructura	Viaro Infraestructuras urbanas

## 6. Condiciones de los usos.

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

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 o 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.

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.

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:

a) Viario: 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 normas 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 PGOU.

## CAPÍTULO V

### CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

#### Sección 1. Condiciones Administrativas de las Obras

Artículo V.1. Licencias.

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

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 adjudicatarios 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.

Artículo V.2. 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 recepcionadas los viales por el Ayuntamiento.

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

#### Sección 2. Condiciones Comunes de la Edificación

Artículo V.3. Naturaleza y contenido.

1. Las normas contenidas en este Capítulo regulan las condiciones más 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 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 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 condicionaran la edificación, los que más estrictos resulten para cada caso particular.

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

Artículo V.4. Ordenación y topología 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 edificación.

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

- 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 PGOU.

Artículo V.6. Disposiciones generales de las obras de urbanización.

Las normas contenidas en el presente se aplicarán a todo el ámbito del sector denominado SUNP-R4 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 instrumentarán 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 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 presente Plan de Sectorización con ordenación pormenorizado.

2. Cada una de estas 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 obra y en presupuesto general.

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.

El proyecto de urbanización podrá establecer la ejecución de las obras en mas 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.

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 calculo de las Infraestructuras.

## CAPÍTULO VI

### ORDENANZAS PARTICULARES

Artículo VI.1. Hotelero.

Afecta esta calificación a la zonas H1 y H2 definidas en el plan 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 m<sup>2</sup> y frente a vía pública 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 m<sup>2</sup>T y 17.452,91 m<sup>2</sup>T para las áreas H1 y H2.

La altura máxima de la edificación se fija en B+II o 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.

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

Se regirá por la reglamentación específica que constituye el Decreto 47/2004 de 10 de febrero de Establecimientos Hoteleros.

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 2.500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> y dimensiones mínimas de parcelas de acuerdo a lo que dispuesto por el PGOU, 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.

Condiciones de posición de la edificación en las parcelas.

La separación a linderos públicos o 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 PGOU en el caso de optarse por proyecto no unitario por manzana y tipologías ciudad jardín adosada, jardín aislada o ciudad jardín-exenta.

Condiciones de ocupación, altura y edificabilidad.

Se fija la edificabilidad en:

RL1	RL2	RL3	RL4
6857,28 m <sup>2</sup>	7253,60 m <sup>2</sup>	7139,33 m <sup>2</sup>	6506,24 m <sup>2</sup>
RP1	RP2	RP3	RP4
2938,83 m <sup>2</sup>	3108,68 m <sup>2</sup>	3059,71 m <sup>2</sup>	2788,39 m <sup>2</sup>

La altura máxima de la edificación se fija en B+I y ático o diez metros de altura, debiendo la planta superior a la pri-

mera 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 m<sup>2</sup> de suelo con una edificabilidad asignada de 2.382,02 m<sup>2</sup>

Condiciones de programación.

Las viviendas se ejecutarán entre el mes dos y el mes treinta y seis desde la expresada solicitud de licencias.

A fin de garantizar la debida simultaneidad en la ejecución entre viviendas de protección oficial y libres, se aplicará el siguiente procedimiento.

1. Podrá autorizarse la construcción hasta del 30% de las viviendas de renta libre.

2. Para autorizar mayor número de viviendas de renta libre será necesario que al menos se hayan autorizado el 30% de las viviendas de protección oficial.

3. Una vez autorizadas el 30% o más de las viviendas de protección oficial se podrá autorizar la construcción de hasta el 60% de las viviendas de renta libre.

4. La autorización para construir las restantes viviendas de renta-libre se condicionará a la petición de licencia de el 60% o más de las viviendas protegidas.

Condiciones particulares de uso.

El uso determinado de las zonas TR1 a TR4 objeto de este artículo es el turístico residencial, no estimándose compatible con ningún otro uso.

Aparcamientos.

Se preverá espacio para estacionamiento de al menos 1 vehículo por vivienda dentro de los límites de la propiedad.

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.3. Cesiones. Espacios libres.

Afecta esta calificación a los suelos cuyo uso pormenorizado es el de espacios para el esparcimiento de la población, libres de edificación, formalizando paseos y jardines.

Se permiten las edificaciones de apoyo a las áreas estanciales de la zona destinada a pequeños kioscos de bebidas, prensa, turísticos, de información o similares.

La edificabilidad máxima para dicha zona se fija en 200 m<sup>2</sup>t, con una altura de 1 planta y 4 metros.

Su implantación no dificultara los recorridos interiores del parque. Caso de que se prevean veladores o zonas de mesas, no se podrán ocupar mas de 200 m<sup>2</sup>.

La zona deberá tener como componente básico el arbolado y vegetación (al menos 50%) dedicándose el resto a áreas de paseo, estanciales, juegos de niño o deportes no reglados. En su caso las estaciones de bombeo o transformadores deberán ocultarse por la vegetación integrándose en el parque.

Artículo VI.4. Cesiones. Equipamiento.

Afecta esta calificación a los suelos cuyo uso pormenorizado es el de servicios de interés, público y social. No se permitirán acciones que pongan en dificultad la eficacia del

servicio público, con independencia de que este sea facilitado mediante gestión privada.

Ocupación máxima 40%

Edificabilidad 0.7

Altura Baja + 1.

Separación a linderos 4 metros en todos sus lados.

El tipo de ordenación será de edificación abierta a espacio libre para el uso exclusivo de dotaciones de servicio público.

Parcela mínima 8.000 m<sup>2</sup>.

Artículo VI.5. Espacios viarios.

Afecta a las zonas definidas en el Plan de Sectorización para usos, relativos al movimiento de las personas, sus vehículos o el estacionamiento de estos.

## CAPÍTULO VII

### SISTEMA DE EJECUCIÓN

Artículo VII.1. Justificación del sistema de actuación.

De conformidad con lo propuesta en el PGMU, 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. Constitución de la Junta y Aprobación de los Estatutos y Bases de Actuación.

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.

Artículo VII.4. La Junta de Compensación. Objeto y fines: Área de actuación.

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.

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. Conservación de la urbanización.

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 urbanística de conservación.

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.

## CAPÍTULO 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 jardinera 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.

Árboles: Pinus pinea (Pino piñonero), Pinus halepensis (Pino carrasco) Cedrus atlántica (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 falso), Melia azedarach (Melia), Morus alba (Morera), Ginkgo biloba (Gingo), Jacaranda mimosifolia (Jacaranda).

Arbustos y matorrales: Retama monospema (Retama), Pistacia lentiscus (Lentisco), Rosmarinus officinalis (Romero) Nerium oleander (Adelfa), Lavandula sp (Lavanda), Tetraclinis articulata (Araar), Myrtus communis (Mirto) Punica granatum (Granado), Spartium junceum (Retama amarilla), Prunus 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), Dracaena 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 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s) es inferior a la edificabilidad media del conjunto de los suelos urbanizables programados (0,44 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s). 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 arrojados 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 prohibidos:

- 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 áridos.
- d) El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.
- e) El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.
- f) La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.

2. Con carácter ordinario, sólo se permitirán en esta zona, las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas.

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.

3. 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 d) del apartado 1 de este artículo. 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.

Artículo 26.

1. 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 interior 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 determina 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 los instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera 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 formación 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.

Cádiz, 26 de agosto de 2008.- El Delegado, Gabriel Almagro Montes de Oca.

*ANUNCIO de 29 de agosto de 2008, de la Delegación Provincial de Cádiz, por el que se hace pública la Resolución de 1 de febrero de 2008, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la que se aprueba definitivamente el expediente correspondiente al Plan de Sectorización del AR-7 SUNP-TB de Rota, junto con el contenido de su articulado.*

Para general conocimiento, una vez se ha procedido al depósito y publicación en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados de la aprobación del expediente correspondiente al Texto Refundido y Documento de Cumplimiento del Plan General de Ordenación Urbanística de Bornos y en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 41 de la

Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, constituida legalmente en sesión ordinaria de fecha 11 de julio de 2007, ha acordado lo siguiente:

Visto el expediente administrativo y la documentación técnica correspondiente al Plan de Sectorización del AR-7 SUNP-TB de Rota, tramitado por el Ayuntamiento de dicho término municipal, y aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el día 17 de abril de 2007; visto el informe emitido por el Servicio Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes con fecha 28 de enero de 2007, y, en virtud de la competencia atribuida por el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA núm. 154, de 31 de diciembre), en relación con el artículo 13.2.b) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre (BOJA núm. 10, de 15 de enero), que Regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo y modifica el Decreto 202/2004, por el que establece la estructura orgánica de la Consejería, la Comisión, por unanimidad,

#### A C U E R D A

Primero. Aprobar definitivamente el expediente correspondiente Plan de Sectorización del AR-7 SUNP-TB de Rota, tramitado por el Ayuntamiento del citado término municipal, y aprobado en sesión plenaria celebrada el día 17 de abril de 2007, a reserva de la subsanación de deficiencias que se relacionan en el Dispositivo Segundo de la presente Resolución, quedando su registro y publicación supeditado al cumplimiento de la misma, todo ello de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Segundo. Previamente al diligenciado del documento por el Secretario de esta Comisión, El Ayuntamiento de Rota deberá subsanar las consideraciones que se reflejan en el informe del Servicio de Urbanismo de fecha 28 de enero de 2007, y que se recogen a continuación:

Respecto de las incidencias detectadas en las ordenanzas. Se deberá:

- Eliminar el Uso Residencial del Título IV de las normas urbanísticas.

- Introducir la referencia al R.D. 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales para la Zona Tecnológica Productiva, para el caso en que se localicen en dicha área los establecimientos incluidos en el artículo 2, Ámbito de aplicación.

Respecto de los informes sectoriales.

Se deberá establecer los condicionantes recogidos en los diferentes informes sectoriales, emitidos durante la tramitación del documento, para los Planes Parciales de desarrollo:

- Los derivados del informe del servicio de carreteras de fecha 25 de septiembre de 2007, en el sentido de resolver las conexiones con las carreteras de la Junta y solicitar autorización previa.

- Necesidad de contar con Estudio de inundabilidad del sector e informe previo favorable de la Agencia Andaluza del Agua.

- En cuanto a la implantación de un gran establecimiento comercial, el Plan Parcial deberá contar con un análisis de la necesidad de implantación de un centro comercial de acuerdo al Plan Andaluz de Orientación Comercial, localización expresa del mismo e informe previo de la Dirección General de Comer-