

lación: Dirección General del Instituto de Cartografía de Andalucía.

i) Nivel exigible respecto a las medidas de seguridad: Básico.

ORDEN de 4 de marzo de 2008, por la que se dispone la publicación de la Resolución de 20 de diciembre de 2007, por la que se aprueba la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Rota (Cádiz), relativa a la Parcela de Equipamiento Escolar de la Comunidad Salesiana.

Para general conocimiento y tras la inscripción y depósito del Instrumento urbanístico de referencia en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Rota y en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía se Acuerda la publicación de la Resolución y de la normativa urbanística correspondiente al citado Instrumento urbanístico según los contenidos de los Anexos 1 y 2, respectivamente.

Sevilla, 4 de marzo de 2008

LUIS MANUEL GARCÍA GARRIDO
Consejero de Obras Públicas y Transportes

ANEXO 1

RESOLUCIÓN

RESOLUCIÓN DE 20 DE DICIEMBRE DE 2007, DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES POR LA QUE SE APRUEBA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ROTA (CÁDIZ), RELATIVA A LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO ESCOLAR DE LA COMUNIDAD SALESIANA

El Ayuntamiento de Rota (Cádiz) ha formulado la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Rota (Cádiz), relativa a la parcela de equipamiento escolar de la Comunidad Salesiana.

Este expediente se tramita como Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Rota, conforme a lo dispuesto en los artículos 36 y 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La citada Modificación fue aprobada inicialmente mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 14 de julio de 2005 y provisionalmente mediante acuerdo de Pleno de 21 de diciembre de 2005 con posterior subsanación del documento técnico mediante acuerdo de 13 de septiembre de 2006.

El artículo 4.3.g del Decreto 220/2006, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con el artículo 31 y 36.2.c.2.ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, atribuye al titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes la competencia para aprobar las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico que, siendo competencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, todo ello previo informe del titular de la Dirección General de Urbanismo y dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

La Ley 4/2005, de 8 de abril, del Consejo Consultivo de Andalucía, determina en su artículo 17.10.e la consulta preceptiva a este órgano en este tipo de modificaciones del planeamiento urbanístico.

En desarrollo de los anteriores preceptos la Directora General de Urbanismo ha emitido informe favorable sobre la presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística Rota, con fecha de 5 de noviembre de 2007. El Consejo Consultivo de Andalucía emitió dictamen favorable el 11 de diciembre de 2007.

Vistos los referidos informes, las disposiciones legales de aplicación y de acuerdo con las competencias que tengo atribuidas por el art. 4.3.g del Decreto 220/2006,

RESUELVO

Primero. Aprobar definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Rota (Cádiz), relativa a la parcela de equipamiento escolar de la Comunidad Salesiana.

Segundo. Este Acuerdo se notificará al Ayuntamiento de Rota y se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, según lo previsto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, previo depósito en los registros administrativos de instrumentos de planeamiento del citado Ayuntamiento y de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, respectivamente.

Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la notificación o, en su caso, publicación de esta Resolución, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

La Consejera de Obras Públicas y Transportes.
Fdo.: Concepción Gutiérrez del Castillo.

ANEXO 2

NORMATIVA URBANÍSTICA

El contenido de la Modificación se centra en el cambio de uso educativo por uso residencial, uso de áreas libres y dotación de aparcamientos públicos y privados en parte de los terrenos antes referenciados.

La parcela actual desarrolla una superficie de 11.880 m² con instalaciones diversas, resultado de las distintas intervenciones que este Colegio ha sufrido desde su fundación a principios de los años 30. Las instalaciones primitivas integradas en la tipología tradicional de la zona con una gran área libre trasera, se fueron ampliando con instalaciones que ocupaban el perímetro de la referida área libre trasera, se fueron ampliando con instalaciones que ocupaban el perímetro de la referida área libre, dejando la zona central para zona de juegos y deporte, sobre las que actualmente se desarrolla un campo polideportivo (balonmano-fútbol-baloncesto-voleibol) una pista de fútbol sala una pista de baloncesto, zonas libres y campo de fútbol con forma irregular.

Sobre este campo de fútbol con una superficie de 4.715,51 se pretende actuar, quedando la parcela desglosada en:

Uso Educativo:	7.164, 49 m ² s	Equipamiento Privado
Áreas de Espacios Libres:	1.527,27 m ² s	Áreas Libres Públicas
Residencial 1	1.272,47 m ² s	
Residencial 2	1.915,77 m ² s	Residencial Privado
	3.188,24 m ² s	
Total	11.880,00 m ² s	

A continuación se indican las alteraciones propuestas:

1. En relación con los aspectos de la gestión urbanística.

Por su condición de suelo urbano directo, y el alcance de la modificación, el propietario de la parcela objeto de esta modificación se compromete a suscribir un convenio urbanístico con el Excmo. Ayuntamiento de Rota donde se regule la cesión de aproximadamente 200 plazas de aparcamiento en planta sótano a favor del Ayuntamiento, así como la reinversión de parte de las plusvalías obtenidas de la presente modificación, además de alturas y alineaciones a fin de definir el área libre pública resultante, que será objeto de desarrollo posterior en el proyecto de urbanización complementario a incluir en el proyecto de edificación correspondiente.

Igualmente el propietario se compromete a firmar el convenio citado antes de la aprobación definitiva del correspondiente proyecto de urbanización.

2. En relación con los objetos y criterios de ordenación.

A) Objetivos de ordenación.

Optimización de superficie de recreo y esparcimiento ociosa del actual uso educativo (resultado residual de la consolidación residencial del área circundante), por una zona de área libre (equipamiento necesario en una zona consolidada de la ciudad carente de esta, y anexa a una pequeña zona libre existente de reducidas dimensiones y sin urbanizar, situada sobre la calle Padre Capote), dotación de aparcamiento público y privado bajo rasante (inexistente en una zona residencial tradicional, muy densa y de edificaciones antiguas) y parcelas residenciales que viabilizan la operación así como posibilitan a la propiedad (Comunidad Salesiana) la actuación de reforma y adaptación a las nuevas necesidades docentes de las instalaciones actualmente en uso.

La carencia de esta dotación de aparcamiento llevará a la firma de un convenio urbanístico entre Comunidad Salesiana y Excmo. Ayuntamiento a fin de utilizar la superficie ociosa sobre la que opera esta Modificación, como aparcamiento en superficie.

Igualmente el propietario se compromete a firmar el convenio citado antes de la aprobación definitiva del correspondiente proyecto de urbanización.

B) Desarrollo de la actuación.

La actuación se desarrollará mediante Convenio entre Excmo. Ayuntamiento de Rota y Comunidad Salesiana que contendrá para la aprobación por el Excmo. Ayuntamiento de la condiciones de materialización (plazos, compromisos, garantías...) de las compensaciones a recibir por el Ayuntamiento de parte de la Comunidad Salesiana o terceros que se subroguen en esta obligación por las plusvalías generadas por la innovación y que se concretan en la cesión gratuita y libre de todo gasto de aproximadamente 200 plazas de aparcamientos en situación bajo rasante de los terrenos públicos y/o privados resultantes de esta ordenación.

C) Determinaciones gráficas de ordenación.

Se modifica la hoja 3-27 del PGOU en donde se introduce la nueva ordenación que se formula como consecuencia de los objetivos pretendidos.

3. En relación con las determinaciones del PGOU: Superficies, aprovechamientos y usos.

A) Edificabilidades por usos:

La edificabilidad asignada a cada uso queda:

Uso educativo: 2,5 m²t/m²s.
 Uso residencial: 2,5 m²t/m²s.
 Uso de espacios libres: 0 m²t/m²s.

B) Aprovechamientos, usos cesiones y densidades.

En todo lo referente a la aplicación normativa a los distintos usos resultantes se estará a lo normado por el PGOU para ellos y concretamente.

Uso equipamiento:	Título IX. Capítulo 5.	Uso, Equipamiento
Uso residencial:	Título IX. Capítulo 2.	Uso residencial
	Título X. Capítulo 2.	Zona de edificación Tradicional
Áreas Libres:	Título IX. Capítulo 6.	Uso Espacios Libres

En cumplimiento del artículo 10 B a) de la LOUA, se reserva un porcentaje del 30% del aprovechamiento objetivo del ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Para ello y dado que el PGOU de Rota no establece ponderación para las viviendas de protección oficial, el 30% antes aludido lo referiremos al concepto de edificabilidad, en donde comprobamos que

Residencial 1	1.272,47 m ² s x 2,5 m ² t/ m ² s = 3.181,17 m ² t
Residencial 2	1.915,77 m ² s x 2,5 m ² t/ m ² s = 4.789,42 m ² t
	7.970,59 m ² t

Mínimo VPO 30% s/7.970,59 m²t = 2.391,17 m²t.

Por tanto el diferencial de 3.181,17 m²t - 2.391,17 m²t = 790,00 m²t de la manzana 1 podrá tener uso compatible terciario.

Así pues las determinaciones a aplicar quedan:

Residencial (VPO)	1 Superficie	1.272,47m ²
	Índice Edificabilidad	2,5 m ² t/m ² s
	Edificabilidad	3.181,17 m ² t
	Vdas equivalentes	32 viviendas
	Uso determinado	Residencial
	Uso compatible	Terciario en planta baja
Residencial 2 (Libre)	Superficie	1.915,77 m ²
	Índice edificab	2,5 m ² t
	Edificabilidad	4.789,42 m ² t
	Vdas equivalentes	48 viviendas
	Uso determinado	Residencial
	Uso compatible	Terciario planta baja

La densidad equivalente de 80 de viviendas exige la dotación de 5 m²/Vda. de espacios libres correspondiente, y que queda cumplimentado con exceso por los 1.527,27 m²s de espacios libres que se ordenan superior a 5 m²/Vda. x 80 Vdas. = 400 m².

La compatibilidad de uso terciario en planta baja posibilita la utilización del trasvase de número de viviendas de una parcela a otra sin alterar las edificabilidades respectivas.