



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ROTA

SR. ALCALDE-PRESIDENTE

Plaza de España, N.º 1

**11520 – ROTA**

Fecha: 5 de agosto de 2019

Su referencia: Gestiona: 25596/2017

Expte. 111/18 OPG

Nuestra referencia: SV. URBANISMO/MTOA/GSE/emg  
2019/028

Asunto: Remitiendo Informe DT PEPRICH Rota

En contestación a su escrito de 2 de julio de 2019 (con entrada en esta Delegación Territorial el 4 de julio), referente al *Plan Especial de Protección y Mejora del Conjunto Histórico de Rota*, aprobado inicialmente por Decreto de Alcaldía el 24 de mayo de 2019, le remito Informe solicitado, en materia urbanística, a esta Delegación Territorial.

SECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Fdo.: Francisco Javier Bravo Rosano



**INFORME DE DELEGADA TERRITORIAL EN RELACIÓN CON EL DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y MEJORA DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ROTA.**

Expte.028/2019 TIP/2019/000574

El 4 de julio de 2019 se recibe en el Registro General de esta Delegación Territorial oficio del Ayuntamiento de Rota, mediante el que se remite el documento del Plan Especial de Protección y Mejora del Conjunto Histórico de Rota (en adelante PEPMCH).

De acuerdo con el artículo 31.2.C de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo la evacuación de informe previo preceptivo a los planes especiales cuando la aprobación definitiva sea de competencia municipal. Este informe se solicitará durante el trámite de información pública, tras la aprobación inicial, y se emitirá en el plazo de un mes desde la aportación del expediente completo.

**1. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO**

El municipio de Rota cuenta, como instrumento de planeamiento vigente, con un Plan General Municipal aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo y Ordenación del Territorio en fecha 1 de diciembre de 1994. El Plan General está adaptado parcialmente a las disposiciones de la LOUA por acuerdo de Pleno de fecha 18 de marzo de 2009.

El Plan General, en el artículo 2.2 del Catálogo que incluye, establece que se procederá a la redacción del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Rota.

**2. EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO Y TRAMITACIÓN**

El expediente administrativo remitido consta de los siguientes documentos:

- Decreto de Alcaldía por el que se aprueba inicialmente el PEPMCH con fecha 24 de mayo de 2019.
- Publicación del Decreto en el B.O.P N.º 122 de 28 de junio de 2019.

**3. DOCUMENTO TÉCNICO**

El PEPMCH, promovido por el Excmo. Ayuntamiento de Rota, ha sido redactado por Territorio y Ciudad S.L.P. y consta de los siguientes documentos:

<b>Código:</b>	BY574869APWZ1U98mVE6Tgrld0oqMg	<b>Fecha</b>	02/08/2019
<b>Firmado Por</b>	MERCEDES COLOMBO ROQUETTE	<b>Página</b>	1/6
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>		



1. PREFACIO, MEMORIA DE INFORMACIÓN Y MEMORIA DE ORDENACIÓN
    - RESUMEN EJECUTIVO
    - INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
  2. PLANOS DE INFORMACIÓN
  3. PLANOS DE ORDENACIÓN
  4. NORMAS Y ORDENANZAS
  5. CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS
  6. PLAN DE DESCONTAMINACIÓN VISUAL O PERCEPTIVA
- El artículo 19.1 de la LOUA establece que los instrumentos de planeamiento deberán formalizarse como mínimo en los siguientes documentos: Memoria, Normas Urbanísticas y Planos.
  - El artículo 19.3 de la LOUA establece que los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación.
  - En el artículo 19, en su apartado 1.a.3ª, de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, LOUA, se prevé que los instrumentos de desarrollo deben contener: un Estudio Económico Financiero y un Informe de Sostenibilidad Económica.

**4. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DEL PLAN ESPECIAL**

El Plan Especial de Protección y Mejora del Conjunto Histórico de Rota tiene por objeto regular en el mismo toda la actividad urbanística que se desarrolle, ya sea de iniciativa pública o privada, de manera que se garantice la preservación, mejora e incremento de los valores de la ciudad histórica, así como promover una mejora general del área, compatibilizando la preservación de los valores del tejido urbano existente con un desarrollo sostenible del mismo.

En relación al ámbito del Plan Especial, éste reconoce como su espacio principal de actuación el perímetro de protección correspondiente a la delimitación del Conjunto Histórico realizada por el Decreto 229/2003, de 22 de julio, por el que se declara Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico, el sector delimitado de la población de Rota. No obstante, se considera necesario que el ámbito del Plan desborde el perímetro de la Declaración del Bien de Interés Cultural, para incluir, los paseos marítimos de La Costilla y del Rompidillo (Avenida San Juan de Puerto Rico desde Glorieta José María Pemán hasta la calle Isaac Peral).

El Plan Especial se enfrenta a un doble desafío:

- Por una parte, preservar el tejido urbano.
- Por otra parte, incrementar la vitalidad del patrimonio cultural de la ciudad.

<b>Código:</b>	BY574869APWZ1U98mVE6TgrLdOogMg	<b>Fecha</b>	02/08/2019
<b>Firmado Por</b>	MERCEDES COLOMBO ROQUETTE	<b>Página</b>	2/6
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>		



Y se basa en las siguientes bases conceptuales:

- a) Gestión del patrimonio, fomento del desarrollo y visión estratégica del Conjunto Histórico
- b) Un Plan de ordenación, calificación y estructuración
- c) Un Plan capaz de articular la memoria y el propósito de ciudad
- d) Un Plan considerado para la gestión
- e) Colaboración para la eficacia del Plan
- f) Un Plan que cumpla con la normativa estatal y autonómica que resulte aplicable
- g) Un Plan que garantiza la prevalencia de los instrumentos de aplicación de la legislación del patrimonio histórico.

**5. CONSIDERACIONES**

**5.1 Al documento técnico:**

El Plan Especial se estructura en seis documentos diferenciados, que acotan y definen la protección y ordenación del conjunto y los distintos aspectos que regulan las intervenciones sobre su ámbito, por lo que se considera formalmente completo.

En los documentos II y III se recogen los planos de información y de ordenación, plasmándose, en estos últimos, las determinaciones en cuanto a usos, alineaciones, alturas, áreas de intervención, régimen de protección y ordenación del tráfico.

**5.2. A los contenidos del Plan Especial:**

El objetivo que fundamenta la elaboración del Plan Especial de Protección y Mejora del Conjunto Histórico de Rota, es la conservación y revitalización del centro urbano declarado Bien de Interés Cultural. En este sentido, los contenidos de protección deberán ser informados con carácter favorable por la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico; siendo determinante en este expediente las consideraciones que en dicho informe se recojan en lo relativo al catálogo de protección, intervenciones en la trama edificatoria, asignación de usos y establecimiento de alineaciones y volúmenes.

En general se considera que el documento recoge adecuadamente los contenidos de protección del Conjunto Histórico y propone una ordenación congruente con tal fin. No obstante a continuación se analizarán algunas intervenciones a tener en cuenta en algunos aspectos concretos contenidos en el Plan.

**5.2.1. Respecto al modelo de movilidad y accesibilidad:**

La propuesta consiste en la consideración de una serie de ejes viarios como ejes de articulación canalizadores del tráfico rodado general, que funcionen a modo de bucles de entrada y salida al ámbito del Conjunto Histórico, que conecten con los principales aparcamientos públicos de rotación (del entorno y de

<b>Código:</b>	BY574869APWZ1U98mVE6TgrLd0ogMg	<b>Fecha</b>	02/08/2019
<b>Firmado Por</b>	MERCEDES COLOMBO ROQUETTE	<b>Página</b>	3/6
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>		



sus proximidades) y permitan el acceso a pie por cualquier ciudadano o visitante. Estos viarios serán el límite máximo de aproximación al Conjunto Histórico para vehículos privados no residentes. El resto de calles serán de preferencia para peatones, bicicletas y medios no motorizados y tendrán algún tipo de control de acceso a vehículos residentes, transporte público y carga y descarga.

Para aquellos viarios en los que se propone el acceso exclusivo para peatones y modos no motorizados de movilidad, se plantea su transformación -en los que aun no se haya producido- en plataforma única, en las que no se mantenga el desnivel entre lo que fuera la calzada rodada y la acera para peatones; y su diseño a escala del peatón introduciendo mobiliario urbano que implemente la estancialidad y la relación generando espacios mas próximos, seguros, agradables y en definitiva, mas humanos.

**5.2.2. Respeto a los usos:**

El modelo por el que se apuesta es de la potenciación de la complejidad y diversidad urbana, haciendo compatible la residencia con la actividad económica terciaria (comercio, hostelería, turismo, servicios, ocio).

En cuanto al uso residencial se pretende controlar su densidad, para evitar un incremento excesivo que origine una tensión superior a la que la infraestructura disponible pueda soportar, provocado por una creciente proliferación de la microvivienda, normalmente vinculada a la segunda residencia, como forma de promoción inmobiliaria ligada al fenómeno de la "gentrificación turística".

**5.2.3. Respeto a las áreas de intervención:**

El Plan General propuso tres unidades de ejecución en el ámbito del Plan Especial, dos de las cuales, la UE-15 y la UE-21, ya se encuentran ejecutadas, y la UE-22 no se ha desarrollado. A esta última se renuncia definitivamente, en base a, principalmente, las mejoras ya producidas sobre la accesibilidad a la playa y de la catalogación que se propone para la edificación que ocupa la parcela, conocida popularmente como la "Casita de Chocolate".

El Plan Especial establece una serie de intervenciones, para ello incluye varias parcelas en *Actuaciones Específicas*. Son *Actuaciones Específicas* aquellos ámbitos delimitados para la realización de un conjunto de actuaciones coordinadas tendentes a mejorar sus condiciones de ordenación para promover una mejora general del ámbito del Plan Especial. Las parcelas incluidas en Actuaciones Específicas pueden encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias: *Actuaciones Aisladas de Dotación* y *Actuación Singular de Rehabilitación*.

**Actuaciones Aisladas de Dotación:**

El objetivo es la obtención de suelos con destino a dotaciones publicas. Se definen seis actuaciones:

- AAD-01. Mirador de Via Marciala
- AAD-02. Solución habitacional para jóvenes en calle Ntra. Sra. del Rosario
- AAD-03. Centro de interpretación la Mar de Rota
- AAD-04. Plaza Mina
- AAD-05. Charco n.º 5 (antigua Fundación)
- AAD-06. Ignacio Merello n.º 5

<b>Código:</b>	BY574869APWZ1U98mVE6Tgrld0ogMg	<b>Fecha</b>	02/08/2019
<b>Firmado Por</b>	MERCEDES COLOMBO ROQUETTE		
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	4/6



Como espacio público de nueva creación solo se propone una actuación sobre una pequeña parte del espacio libre privado de "Vía Marciala" para, de un lado, aumentar la latitud del acceso al Paseo Marítimo que desde el conjunto Plaza Bartolomé Pérez, Plaza Padre Eugenio y calle Fermín Salvochea, supone la calle Maestro Calafate. Y de otro lado, recuperar parte del frente oceánico elevado sobre el Paseo Marítimo de la Playa de la Costilla para la ciudadanía.

**Actuación Singular de Rehabilitación:**

Actuaciones singulares de rehabilitación (ASR). Se concentran en intervenciones de recuperación residencial en las "casas que trascalan", identificadas por el Plan Especial, y que constituyen un tipo singular de la configuración espacial y la organización social de las viviendas tradicionales roteñas, y por tanto, todas ellas incluidas en el Catálogo de Bienes Protegidos. Son las siguientes:

- ASR- 01 Alcalde García Sánchez, 11
- ASR- 02 Alcalde García Sánchez, 18
- ASR- 03 Alcalde García Sánchez, 19
- ASR- 04 Alcalde García Sánchez, 20
- ASR- 05 Alcalde García Sánchez, 23
- ASR- 06 Alcalde García Sánchez, 25
- ASR- 07 Alcalde García Sánchez, 27
- ASR- 08 Alcalde García Sánchez, 29
- ASR- 09 Álvaro Méndez, 14
- ASR- 10 Castelar, 10
- ASR- 11 Castelar, 5
- ASR- 12 Castelar, 7 y 9
- ASR- 13 Charco, 10
- ASR- 14 Charco, 18 - 20
- ASR- 15 Higuera, 30
- ASR-16 Mina, 23 y 25
- ASR-17 Mina, 28-30
- ASR-18 Mina, 29
- ASR-19 Mina, 32
- ASR-20 Mina, 34
- ASR-21 Nuestra Señora del Rosario, 17
- ASR-22 Nuestra Señora del Rosario, 33
- ASR-23 Plaza San Roque, 1
- ASR-24 Prim, 12
- ASR-25 Prim, 14
- ASR-26 Prim, 16
- ASR-27 Prim, 20
- ASR-28 Prim, 22
- ASR-29 Prim, 24
- ASR-30 Prim, 8 / Mina 11, 13 y 21
- ASR-31 Veracruz, 34

<b>Código:</b>	BY574869APWZ1U98mVE6TgrLd0cgMg	<b>Fecha</b>	02/08/2019
<b>Firmado Por</b>	MERCEDES COLOMBO ROQUETTE	<b>Página</b>	5/6
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>		



**6. CONCLUSIONES**

A la vista de la documentación remitida y de acuerdo con las consideraciones vertidas en el apartado anterior del presente informe, el Plan Especial de Protección y Mejora del Conjunto Histórico, tramitado por el Ayuntamiento de Rota, se informa favorablemente en cuanto a la normativa urbanística se refiere; sin perjuicio de que dado que el contenido de este Plan incide primordialmente en materia de protección del Patrimonio Histórico, será determinante en el expediente el correspondiente informe que se emita en esta materia por la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico.

LA DELEGADA TERRITORIAL

Mercedes Colombo Roquette

<b>Código:</b>	BY574869APwZ1U98mVE6Tgrld0ogMg	<b>Fecha</b>	02/08/2019
<b>Firmado Por</b>	MERCEDES COLOMBO ROQUETTE	<b>Página</b>	6/6
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>		

