

de plantar árboles o arbustos a una distancia inferior a dos metros a contar del eje de la tubería.

2. Prohibición de realizar cualquier tipo de obras, construcción, edificación o efectuar acto alguno que pudiera dañar o perturbar el buen funcionamiento de las instalaciones, a una distancia inferior a diez metros del eje del trazado, a uno y otro lado del mismo. Esta distancia podrá reducirse siempre que se solicite expresamente y se cumplan las condiciones que, en cada caso, fije el Órgano competente de la Administración.

3. Libre acceso del personal y equipos necesarios para poder vigilar, mantener, reparar o renovar las instalaciones con pago, en su caso, de los daños que se ocasionen.

4. Posibilidad de instalar los hitos de señalización o delimitación y los tubos de ventilación, así como de realizar las obras superficiales o subterráneas que sean necesarias para la ejecución o funcionamiento de las instalaciones.

B) Ocupación temporal de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de la franja que se refleja, para cada finca, en los planos parcelarios de expropiación. En esta zona se hará desaparecer, temporalmente, todo obstáculo y se realizarán las obras necesarias para el tendido e instalación de la canalización y elementos anexos, ejecutando los trabajos y operaciones precisas a dichos fines.

Tres. Para el paso de los cables de conexión y elementos dispersores de protección catódica:

A) Imposición de servidumbre permanente de paso en una franja de terreno de un metro de ancho, por donde discurrirán enterrados los cables de conexión que se requieran. Para los lechos dispersores de protección catódica, la franja de terreno donde se establece la imposición de servidumbre permanente de paso tendrá como anchura, la correspondiente a la de la instalación, más una franja perimetral de un metro. Estas franjas estarán sujetas a las siguientes limitaciones:

- Prohibición de efectuar trabajos de arada o similares a una profundidad superior a cincuenta centímetros, de plantar árboles o arbustos a una distancia inferior a un metro y medio, contados a partir del eje del cable o cables o del límite de la instalación enterrada de los lechos dispersores, pudiendo ejercer el derecho a talar o arrancar los árboles o arbustos que hubiera a una distancia inferior a la indicada.

- Libre acceso del personal y elementos necesarios para poder vigilar, mantener, reparar o renovar las instalaciones con pago, en su caso, de los daños que se ocasionen.

B) Ocupación temporal, como necesidad derivada de la ejecución de las obras, de la zona que se refleja, para cada finca, en los planos parcelarios de expropiación, y en la que se hará desaparecer todo obstáculo, así como realizar las obras necesarias para el tendido y montaje de las instalaciones y elementos anexos, ejecutando las obras y operaciones precisas a dichos fines.

Cuatro. Para las líneas eléctricas:

a) Imposición de servidumbre permanente de paso en una franja de terreno de un metro de ancho a cada lado del eje de la línea y a lo largo de todo su trazado, lo que implicará el libre acceso de personal y elementos necesarios para poder vigilar, mantener, reparar o renovar las instalaciones con pago, en su caso, de los daños que se ocasionen.

b) Imposición de una servidumbre permanente de vuelo en una franja vertical de quince metros centrada en el eje de la línea. Esta servidumbre estará sujeta a las siguientes limitaciones:

- Prohibición de levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo y efectuar acto alguno que pueda dañar el buen funcionamiento de la línea, a una distancia inferior a siete metros y medio del eje de la línea de postes del tendido.

- Prohibición de plantar árboles con altura máxima superior a cuatro metros, a una distancia inferior a tres metros del eje de la línea de postes del tendido.

- Libre acceso del personal y elementos necesarios para poder vigilar, mantener, reparar o renovar las instalaciones con pago, en su caso, de los daños que se ocasionen.

c) Ocupación temporal de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de la franja que se refleja, para cada finca, en los planos parcelarios de expropiación y en la que se hará desaparecer todo obstáculo, así como realizar las obras necesarias para el tendido y montaje de las instalaciones y elementos anexos, ejecutando los trabajos y operaciones precisas a dichos fines.

En el dibujo tipo D-O-001, que se adjunta, se muestra una ilustración de las servidumbres de paso descritas anteriormente.

9. Estudio económico-financiero del gasoducto.

Este estudio determina la tasa interna de rentabilidad del proyecto del Gasoducto «Desdoblamiento del Ramal al Campo de Gibraltar, Fase II», así como la variación de la tasa interna de rentabilidad con la inversión.

El Gasoducto mencionado anteriormente tiene un diámetro de 16" y una longitud total de 14.457 m, discurriendo todo su recorrido por la provincia de Cádiz.

Se ha supuesto que las ventas se realizarán a partir del año 2006, fecha en que se prevé la finalización de la inversión en el Gasoducto.

Para la realización del estudio se han tenido en cuenta las inversiones que se realizarán, así como las ventas previstas por Enagás en la zona de influencia del Gasoducto.

Una vez realizado el estudio, los resultados obtenidos son los siguientes:

| | |
|--|-------------------|
| • Inversión: | 2.842.744,17 € |
| Desglosados de la siguiente manera: | |
| - Ingeniería: | 25.096,52 € |
| - Terrenos: | 153.351,41 € |
| - Materiales: | 1.188.828,10 € |
| - Construcción y Montaje: | 1.344.078,01 € |
| - Seguridad y Salud: | 58.435,13 € |
| - Dirección y Supervisión de Obras: | 72.955,00 € |
| • TIR: | 5,1 % |
| • VAN (4%): | 600.802 € |
| • Período de retorno: | 20 años |
| • TIR si la inversión aumenta en un 10%: | 4,2 % |
| • Costes de explotación: | |
| En 2006: | 0,618 €/ml |
| En 2025: | 0,618 €/ml x 1,60 |
| • Período de vida del proyecto: | 30 años |

Notas: Los datos indicados han sido calculados para un período de 20 años.

ANUNCIO de 19 de julio de 2007, de la Delegación Provincial de Cádiz, por el que se hace pública la Resolución de 11 de julio de 2007, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la que se aprueba de manera parcial el expediente correspondiente al Texto Refundido y Documento de Cumplimiento del Plan General de Ordenación Urbanística de Prado del Rey.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 11 de julio de 2007 adoptó, entre otros, el siguiente Acuerdo:

Punto núm. 3. Visto el expediente administrativo y documentación técnica correspondientes al Texto Refundido y Documento de Cumplimiento del Plan General de Ordenación Urbanística de Prado del Rey, tramitado por el Ayuntamiento del

citado término municipal, y aprobado en sesión plenaria celebrada el día 26 de mayo de 2007, y visto el informe favorable emitido por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes de 6 de julio de 2007; la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, al efecto de constatar el cumplimiento, con la documentación presentada, de las subsanaciones y/o modificaciones requeridas por dicha Comisión en sesión de fecha 31 de julio de 2006; 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.a) 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, por unanimidad, Acuerda:

Primero. Aprobar de manera parcial el expediente correspondiente al Texto Refundido y Documento de Cumplimiento del Plan General de Ordenación Urbanística de Prado del Rey, tramitado por el Ayuntamiento del citado término municipal, y aprobado en sesión plenaria celebrada el día 26 de mayo de 2007, a reserva de la subsanación de deficiencias que se relacionan en el Dispositivo Segundo la presente Resolución, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Segundo. El Ayuntamiento de Prado del Rey deberá subsanar las consideraciones que a continuación se indican:

- Respecto a los contenidos de la ordenación estructural.

Si bien se incorporan las series de planos de B.01 a B.04 de ordenación estructural y de B.05 a B.11 de ordenación pormenorizada, éstos no recogen de manera adecuada los contenidos correspondientes, existiendo una deficiencia clara tanto en la definición de los sistemas generales como en la de los sistemas locales. En este sentido, la serie de planos de ordenación estructural deberá completarse con todos los espacios libres (entre 5 y 10 m²/habitante), infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal de acuerdo con el artículo 10.a.A.c) de la LOUA y la serie de planos de ordenación pormenorizada deberán completarse con aquellos espacios públicos y dotaciones comunitarias que complementen a la ordenación estructural de acuerdo con el artículo 10.2 de la LOUA, los cuales deberá tener una completa leyenda con clara traducción gráfica.

- En el plano B.01 «Ordenación Estructural. Término Municipal» se señalan dos zonas clasificadas como suelo no urbanizable de interés paisajístico, dentro de la categoría de especial protección otorgada por el PGOU, y de los Hábitats naturales de interés comunitario, si bien deberán completarse con el resto de las zonas por la Resolución de la Comisión.

En el artículo 138 de las Normas Urbanísticas del Plan General señala que «los usos permitidos en los hábitats Naturales identificados serán aquellos que a juicio de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente estén encaminados hacia la regeneración ambiental del área y/o fomenten la interconexión de las masas forestales existentes, así como los permitidos en los Capítulos I y II del Título IV. Se prohíben expresamente las actividades extractivas e industriales».

En este sentido deberá completarse el articulado concretando la regulación de estos suelos con la definición de usos permitidos, así como haciendo referencias a textos concretos.

- En cuanto al sector PP 5 «Los Castillejos».

En relación al dimensionamiento de las unidades residenciales se ha reducido el número de viviendas de 821 a 400, sin embargo la ubicación del conjunto edificatorio no se ha aproximado a los suelos urbanos ya existentes.

Se ha reducido el número de viviendas, limitado la altura a B+1 y se propone como tipología la unifamiliar pareada y en hilera, y también la tipología de plurifamiliar en manzana cerrada. Esta última, característica de los crecimientos urbanos de ensanche, no parece adecuada para su implantación de manera aislada en este entorno con marcado carácter rural.

En la propuesta del Documento de Cumplimiento se altera la ubicación del conjunto edificatorio residencial desplazándolo hacia el oeste y situando en la zona anexa a la carretera los equipamientos docente y SIPS. Se ha realizado un desplazamiento parcial hacia el oeste pero no se potencia la conexión con la zona urbana de Cuatro Vientos. Para conseguir fomentar dicha conexión entre los núcleos de Cuatro Vientos y Los Castillejos resulta necesario ubicar los usos terciarios y/o dotacionales del PP5 más al norte del sector, de manera que se consiga establecer la continuidad demandada por la resolución de fecha 31 de julio de 2006 entre los núcleos correlativos de Cuatro Vientos y Los Castillejos.

Por otro lado la ubicación de la dotación escolar y SIPS junto a la carretera CA-5231 (en la zona sur del sector) puede provocar el mismo o mayor impacto paisajístico que la anterior ocupación residencial; se entendería más coherente con la resolución potenciar la conexión con los suelos urbanos de Cuatro Vientos situando el Terciario compatible y las dotaciones en una área más próxima a dicho núcleo urbano.

Asimismo, con la nueva propuesta se intenta liberar mayor superficie de la parte alta del cerro estableciendo allí el Sistema Local de Espacios Libres y un «Espacio Libre Privado». Para conseguir realmente este objetivo dicho espacio privado debe sumarse al sistema local de espacios libres, máxime cuando existe un déficit para esta dotación (no se llega al 10% de la superficie del sector exigido por el art. 17 de la LOUA).

Si bien se ha incorporado al Documento de Cumplimiento un Estudio de Integración Paisajística que concluye proponiendo una serie de medidas correctoras, dichas medidas no se han incluido como parte de la ficha urbanística correspondiente al PP 5. Por otro lado tampoco se entra a detallar los condicionantes que deberá cumplir el Plan Parcial para la distribución de los volúmenes en el territorio de manera que se minimice la afección sobre el paisaje rural preexistente y su adecuada inserción en el territorio.

En el Anexo E4 se recogen las características del campo de golf, pero no se incluye informe que avale la homologación del mismo por el organismo competente.

En el apartado 4.4. de la Memoria del Documento de Cumplimiento del Plan General, «Cumplimiento de la resolución de la COPT y urbanismo de 31 de julio de 2006», en relación al PP5 «Los Castillejos» se relacionan las modificaciones incorporadas en el Documento de Cumplimiento:

a) Se ha reducido la edificabilidad de 0,075 m²/m² con 5,85 viv/ha.

b) Se ha reducido el número máximo de viviendas a 467.

c) Se ha desplazado el área designada al uso residencial de manera que se liberan los terrenos del flanco burdel Cabezo de La Armada.

d) Se establecen tres tipologías de baja densidad: unifamiliar aislada, unifamiliar en hilera y plurifamiliar en manzana cerrada, todas ellas con PB+1.

e) Se completa el diseño de campo de golf hasta alcanzar los estándares de primer nivel en cuanto a la homologación de su calidad técnica.

f) Se amplía la dotación hotelera hasta un rango de 80/100 plazas.

(El apartado b) debería decir 400 viviendas de acuerdo con la ficha del PP 5).

A la vista de estas modificaciones se entiende que se ha dado respuesta a los requerimientos de la CPOTU en los siguientes aspectos:

- Se ha reducido el número de viviendas pasando de las 821 propuestas en la aprobación provisional, a 400. (Aunque en la memoria aparece la cifra de 467, en la ficha urbanística este parámetro se fija en 400.)

- Se ha desplazado el conjunto edificatorio procurando, según se recoge en el Estudio de Integración paisajística, su traslado hacia el área menos sensible del Cabezo de la Armada. Aunque no se consigue una continuidad con los suelos urbanos de Cuatro Vientos. La discontinuidad entre el sector del PP 5 y dichos suelos se manifiesta en la propuesta del Documento de Cumplimiento, en contraposición con la propuesta de la Aprobación Provisional que incluía una banda edificada para equipamientos en posición longitudinal con la carretera.

- La integración paisajística se justifica con las medidas recogidas en el apartado 4 «Criterios y Medidas de Integración» de dicho estudio. En el mismo se alude a la zona ocupada como «paisaje genérico sin especificidad alguna» y se defiende la actuación indicando que se ha desplazado el conjunto edificatorio para liberar el flanco sur del Cabezo de la Armada.

- Se incorporan medidas correctoras para el paisaje en el Estudio de Integración Paisajística. No obstante dichas medidas no se trasladan como condicionantes a cumplir por el PP 5 (apartado 3.3.3. del tomo «Memoria y Ordenanzas» del Plan General).

- Se reduce la edificabilidad a 0,075 m²/m² y la densidad a 5,85 viv/ha.

No obstante, la liberación de la parte superior del Cerro de la Armada no se completa ya que aparece una amplia zona como «libre privada». Esta debe sumarse al SEL para conseguir realmente una mejora desde el punto de vista paisajístico. Por otro lado, el sector no cumple con el porcentaje mínimo del 10% de la superficie destinado a espacios libres estipulado en el artículo 17 de la LOUA, faltando 5.120 m² para esta dotación.

Todas las medidas correctoras del Estudio de Integración Paisajística deberían aparecer como de obligado cumplimiento para el Plan Parcial de desarrollo en la ficha urbanística del sector «Los Castillejos». Tampoco se ha profundizado en la distribución de volúmenes y tipologías en el territorio, tal como exigía la resolución de la CPOTU.

En la nueva propuesta el conjunto edificatorio del PP 5 no se desplaza hacia el núcleo de Cuatro Vientos para conseguir continuidad con los suelos urbanos preexistentes y la franja longitudinal destinada a equipamientos en la Aprobación Definitiva desaparece, por lo que si bien el crecimiento de Los Castillejos se encuentra ligado a la estructura general del municipio por su situación junto a la carretera CA 5231, sigue manteniendo carácter de actuación aislada con respecto al núcleo urbano preexistente.

Al eliminar el PP 6 (a requerimiento de la CPOTU) se rompe la posible continuidad entre el sector del PP 5 y el resto de los suelos urbanos del municipio. No obstante podría mantenerse la implantación de algún uso en esta margen de la carretera que pudiera dar servicio al sector «Los Castillejos» y favorecer así su conexión con los suelos urbanos de Cuatro Vientos.

- Respecto al PE 3 «El Cruce».

Al tratarse de la regularización de un asentamiento ya existente, no se entiende justificado el aumento de 124 nuevas viviendas en el sector.

- Respecto a los Sistemas Generales.

En el plano B02 se distinguen cuáles son Sistemas Locales. Sin embargo no se ha incluido la relación de los Sistemas Generales.

- Respecto a la normativa del suelo no urbanizable.

No se ha incluido en la normativa la regulación de los usos compatibles con la clasificación de suelo no urbanizable especialmente protegido por el planeamiento. En el plano B02 se recoge la zonificación de dichos tipos de suelo, pero su regulación concreta en cuanto a usos permitidos y usos prohibidos no aparece en las Normas Urbanísticas del Plan General. Deberá completarse en este sentido el articulado de las Normativas del Documento de Cumplimiento.

En el Documento de Cumplimiento sigue dándose una escasa regulación. Deberá completarse el articulado en el sentido de regular positivamente las condiciones del suelo no urbanizable.

Deberá profundizarse en la regulación de los usos fuera de ordenación.

- Respecto a la inundabilidad.

En el tomo 2 «Anexos» del Documento de Cumplimiento se incluye Estudio de Inundabilidad donde se recoge que presentan riesgo de inundabilidad en toda o parte de su longitud los arroyos del Castillejo, La Teja, El Salado y Tres Picos. Por ello se considera necesario las actuaciones de encauzamiento de los mismos en las zonas afectadas por asentamientos urbanísticos. Los plazos para ello deberán ser indicados por el planeamiento.

Por lo tanto en las fichas urbanísticas de los sectores afectados por los cauces deberá incluirse expresamente la referencia al Estudio de Inundabilidad del Plan General y el condicionante de llevar a cabo, previamente a la urbanización del sector, las medidas de actuación necesarias señaladas en dicho Estudio.

- Respecto a los informes sectoriales.

Con fecha 18 de diciembre de 2006 la Delegación Provincial de Medio Ambiente emite informe favorable al Texto Refundido del Plan General de Prado del Rey siempre y cuando se cumpla el condicionado de la Declaración de Impacto Ambiental para el sector El Cruce, y en concreto:

«El Plan Parcial o proyecto de Urbanización que desarrolle el Sector deberá ser informado por la Dirección del Parque Natural de Los Alcornocales.»

Dicha medida debe añadirse como condicionado en el artículo 3.3.3 de las Ordenanzas del Plan General, en el apartado del PP 8.

En general, en el artículo 3.3.3 deberá hacerse mención expresa a la solicitud de la autorización correspondiente en la zona de policía y Dominio Público Hidráulico, en cumplimiento de la legislación sectorial de Aguas.

En cuanto a las zonas inundables, como ya se ha dicho anteriormente, deberá incluirse expresamente en este artículo la obligatoriedad del cumplimiento de las medidas correctoras derivadas de dicho Estudio.

Debe hacerse mención expresa en las Ordenanzas de Plan General a la legislación sectorial de Telecomunicaciones.

Tercero. El Ayuntamiento de Prado del Rey, una vez subsanadas las deficiencias anteriormente relacionadas, deberá presentar Documento de Cumplimiento, que tras los trámites legales oportunos, inclusive información pública en el caso de introducir modificaciones sustanciales, lo elevará de nuevo a esta Comisión, al efecto de su constatación, todo ello conforme al artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Cuarto. El presente Acuerdo se notificará al Ayuntamiento de Prado del Rey, así como a cuantos interesados consten en el expediente administrativo, publicándose en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía según lo previsto en el art. 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, 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.

Cádiz, 19 de julio de 2007.- El Delegado, Pablo Lorenzo Rubio.

ANUNCIO de 19 de julio de 2007, de la Delegación Provincial de Cádiz, por el que se hace pública la Resolución de 11 de julio de 2007, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la que se aprueba definitivamente de manera parcial el expediente correspondiente al Plan de Sectorización del Sector SUNP-R4 de Rota.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 11 de julio de 2007, adoptó, entre otros, el siguiente Acuerdo:

Punto núm. 10. Vistos el expediente administrativo y documentación técnica correspondientes al Plan de Sectorización del Sector SUNP-R4 de Rota, tramitado por el Ayuntamiento del citado término municipal, y aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 19 de abril de 2006; visto el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes con fecha 6 de julio 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, acuerda:

Primero. Aprobar definitivamente de manera parcial el expediente correspondiente al Plan de Sectorización del Sector SUNP-R4, de Rota tramitado por el Ayuntamiento del citado término municipal, y aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el día 19 de abril de 2006, a reserva de la subsanación de deficiencias que se relacionan en el Dispositivo Segundo de esta resolución, todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Segundo. El Ayuntamiento de Rota deberá subsanar las consideraciones que a continuación se indican:

- Respecto a la reserva de un 30% para viviendas de protección oficial.

De acuerdo con el Decreto 81/2007, de 20 de marzo, por el que se modifica el Decreto 149/2003, de 10 de junio, de este porcentaje, un 25 % de las viviendas que se construyan debe destinarse a programas familiares que no sobrepasen en sus

ingresos anuales 2,5 veces el IPREM. Es decir, 2.382,02 m² deben destinarse a este fin.

Por otro lado, conforme a lo establecido en el art. 54.2.b) de la LOUA, los propietarios tienen derecho al 90% del aprovechamiento medio, debiendo ceder el 10% restante al Ayuntamiento. Según este mismo Decreto, el 10% de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a la cesión obligatoria deben destinarse a programas de vivienda de integración social y a los previstos para familias con ingresos hasta 2,5 veces el IPREM.

Además, según lo estipulado por el artículo 18.3.c) de la LPOUA: «En las áreas o sectores que contengan reservas de terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su defecto, el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada especificará los plazos para el inicio y terminación de estas viviendas, plazos que deberán contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda, que lo ha de emitir en un mes, transcurrido el cual se entenderá aprobado el plazo que contenga el instrumento de planeamiento».

Asimismo, deberá garantizarse por el promotor la simultaneidad en la construcción de las viviendas protegidas y las libres. Medidas que deben fijarse en el Plan de Sectorización.

- Respecto a los parámetros de la edificación.

En cuanto a tipología edificatoria, el sector se divide en dos ámbitos diferenciados:

La zona Hotelera se incluye como edificación abierta y altura de Baja+2+Ático y la zona residencial turística como Residencial agrupada, con Baja+1+Ático.

Si se considera la Zona Hotelera como Edificación Abierta, a efectos de altura de la edificación, el artículo 297.3, apartado A), de las Normas Urbanísticas de Rota establece que «en general el número máximo de plantas es de tres (Baja+2), salvo zonas puntuales de edificación Abierta muy consolidadas, fuera del Conjunto Histórico Artístico y de las nuevas zonas de expansión de la ciudad» y en el apartado D) que «por encima de la altura máxima permitida sólo se permitirá la construcción de salidas de escalera, depósitos, instalaciones al servicio del edificio».

En consecuencia, no se permite la inclusión de un ático retranqueado.

- Respecto a los usos.

Para las dos parcelas H1 y H2 de uso Turístico Hotelero debe fijarse desde el Plan de Sectorización que los establecimientos hoteleros que se implanten en las mismas estarán clasificados de acuerdo a los grupos establecidos por el artículo 20 del Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros.

- Respecto a los informes sectoriales.

Con fecha 20 de marzo de 2007, la Agencia Andaluza del Agua ha informado favorablemente el Plan de Sectorización del Sector SUNP R4, aunque en sus observaciones establece que el proyecto de urbanización, cuando se redacte, deberá ser informado por dicho Organismo.

Tercero. El Ayuntamiento de Rota, una vez subsanadas las deficiencias anteriormente relacionadas, deberá presentar Documento de Cumplimiento y Texto Refundido, que tras los trámites legales oportunos, inclusive información pública en el caso de introducir modificaciones sustanciales, lo elevará de nuevo a esta Comisión, al efecto de su constatación, todo ello conforme al artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Cuarto. El presente acuerdo se notificará al Ayuntamiento de Rota, así como a cuantos interesados consten en el expediente