

AYUNTAMIENTO DE ROTA

Número 5.- Sesión extraordinaria celebrada por el Ilustrísimo Ayuntamiento Pleno, en primera convocatoria el día dieciocho de abril de MIL novecientos noventa y cinco.

SEÑORES ASISTENTES

Presidente

D. Felipe Benitez Ruiz-Mateos

Tenientes de Alcalde

D. Juan Reales Román

D. Antonio Peña Izquierdo

D. Juan Ant^o Díaz Romero

D. Lorenzo Sánchez Alonso

D. José Ant^o Muñoz Márquez

D. Juan Bernal Baeza

D^a Manuela Forja Ramírez

Concejales

D. Antonio J. Vázquez Cuaresma

D. Miguel Rodríguez Fuentes

D. Francisco Laynez Martín

D. Fernando Tejedor Martín

D. Antonio R. Lozano de León Naranjo

D. Rosa M⁵ Gatón Ramos

D. Francisco Segarra Rebollo

D^a Carmen Beltran Chaves

D. Domingo Sánchez Rizo

D. José Manrique de Lara Fuentes

D^a Rosa M^a Bustamante Díaz

D. José M. Alonso Márquez

Interventor Acctal.

D. Miguel Fuentes Rodríguez

Secretario General

D. Juan Carlos Utrera Camargo

En la Villa de Rota, siendo las nueve horas y treinta y dos minutos del día dieciocho de abril de mil novecientos noventa y cinco, en el Salón de Sesiones de esta Casa Consistorial (antigua Capilla del Castillo de Luna), se reúne el Pleno de este Ilustrísimo Ayuntamiento, a fin de celebrar en primera citación, sesión extraordinaria convocada de forma reglamentaria.

Preside el Sr. Alcalde-Presidente D. Felipe Benitez Ruiz-Mateos, y asisten los señores que anteriormente se han relacionado, incorporándose desde el punto 1º, siendo las diecinueve horas y treinta y ocho minutos, el Concejales D. Fernando Tejedor Martín y justificando su ausencia el Concejales D. Justo de la Rosa Jiménez.

por el Sr. Alcalde se declara abierta la sesión, dándose cuenta de haber recibido comunicación de la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo en materias urbanísticas, recogidas en el Decreto 77/94.

Preguntándose por la Concejal del Grupo Socialista, Sra. Beltran (chaves, si se han concedido delegación de todas las competencias, se aclara por el Sr. secretario que la delegación o se otorga plenamente o no se concede que por parte de la Consejería se comprueba que los Ayuntamientos solicitantes reúnen las condiciones técnicas, materiales y personales pertinentes para poder tramitar los expedientes que conlleva el planeamiento, y tras su comprobación se aprueba o no la delegación. Asimismo, se informa que lo que procede seguidamente es la aceptación de la delegación de competencias por parte del Ilustrísimo Ayuntamiento Pleno y su remisión a la Consejería y a continuación publicación de la resolución de la delegación de competencias en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, que se hará probablemente junto con la de los demás municipios de la Comunidad Autónoma.

A continuación, por el Sr. Alcalde se dan a conocer los asuntos que figuraban en el Orden del Día, previamente distribuido:

(Se incorpora a la Sesión el Concejal D. Fernando Tejedor Martín)

PUNTO 1º.- APROBACIÓN INICIAL DE LA REVISIÓN PARCIAL DE LA UNIDAD URBANÍSTICA INTEGRADA LA BALLENA.

Se tiene conocimiento de propuesta que formula el Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, D. Juan Reales Román, que literalmente dice:

"1.- Que la Empresa Pública del Suelo de Andalucía en fecha 3 de Febrero de 1995, presentó la revisión del Plan Parcial de la UUI La Ballena, dando cumplimiento al mandato que desde el documento de Revisión del PGOU se efectuaba de adaptarse al Plan Parcial de La Ballena, a los criterios, objetivos y parámetros establecidos en el mismo.

2º.- Que el referido documento ha sido informado por el Arquitecto Asesor de la Ballena, en el que concluye que se considera, salvo superior criterio del órgano de gobierno, que puede procederse a la aprobación inicial y provisional de la Revisión del Plan Parcial de La Ballena, si bien queda condicionada la aprobación provisional a la no presentación de alegaciones, debiendo quedar recogidas o, en su caso, justificadas en un documento Refundido, aquellos aspectos contenidos en el presente informe, previa a la tramitación de la aprobación definitiva.

el documento de Revisión del PGOU obliga al área de La Ballena a la Revisión o Adaptación de su planeamiento -en el plazo máximo de un año-, a los objetivos y determinaciones marcadas por la Revisión del PGOU.

La situación administrativa de este último documento, según se ha referido anteriormente, hace oportuna la tramitación del documento de Revisión del Plan Parcial de la Unidad Urbanística Integrada de la Ballena de acuerdo con lo contenido en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Rota.

2.- CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN.

El documento que se presenta adapta y modifica el planeamiento vigente, incorporando nuevos criterios que respetan las principales decisiones que configuran el modelo urbano adoptado, las cuales se encuentran materializadas en gran parte de la urbanización ya ejecutada, y que básicamente se concreta en:

- Redefinición de los modelos de ocupación y de las tipologías edificatorias que derivan en la diversidad y control de la imagen final, posibilitando la incorporación de la primera residencia y potenciando la segunda residencia, optando por un modelo más residencial vacacional que turístico-hotelero, a través de un ajuste cuantitativo de las reservas hoteleras que obliga a un re-estudio de los parámetros económicos resultantes de la operación y, por consiguiente, de una adaptación de los aprovechamientos de acuerdo con lo determinado en la Revisión del PGOU.

- Redefinición del sistema viario y relocalización de los usos públicos en lugares de mayor centralidad.

- Definición temática de la operación con el resultado de singularizar el mundo oceánico.

Todo ello, conlleva una reconsideración del planeamiento vigente que técnicamente se traduce:

- En cuanto a parámetros de aprovechamiento:

- a) incremento del aprovechamiento lucrativo al 0,22 m²s/m²t por debajo del 0,23 m²t/m²s fijado como máximo por la Revisión del PGOU.

- b) permisividad en el incremento de los suelos dotaciones y, por tanto, de sus aprovechamientos con la ubicación en zonas libres de un reducido porcentaje.

- c) disminución del aprovechamiento hotelero y del aprovechamiento comercial con fijación de standars más acorde a la actuación que se desarrolla.

- En cuanto a criterios de ordenación.

- a) reajustes en las parcelas residenciales del campo de golf.

- b) introducción de elementos que ayuden a la definición temática de la operación: Plaza del Mar - Lago - Canal Norte Sur.

AYUNTAMIENTO DE ROTA

-/NP-/

- c) incorporación de una amplia zona residencial de ciudad-jardín.
- d) reasignación de las parcelas hoteleras y comerciales.
- e) retoques en la configuración de las parcelas residenciales.
- f) situación de las grandes áreas comerciales en el extremo oeste de la actuación.
- g) se excluye de la actuación de la zona Norte comprendida entre CA y la antigua carretera, de una extensión aproximada de 10.000 m² que queda como suelo urbanizable programado a desarrollar en un segundo sector.

La documentación que se aporta se ajusta al contenido necesario para la definición de las modificaciones introducidas, sejanando como válida toda aquella documentación referente a información del área de actuación y contenida en el planeamiento vigente, si bien para la aprobación definitiva deberá redactarse un Texto Refundido en donde queden recogidas toda la documentación escrita y gráfica de acuerdo con lo contenido en la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2.- CONSIDERACIONES.

1. Parece adecuada la presentación del documento referido al área total de la unidad urbanística comprendiendo los terrenos de ambos términos municipales en pro de una mejor comprensión del movimiento o movimientos a implantar. No obstante, la tramitación ineficiente del plan parcial del sector de Rota y del plan parcial del sector de Chipiona coligan a justificar dentro del ámbito de cada municipio, el cumplimiento de los estándares marcados por la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
2. El aumento operado en el uso residencial sobre el uso terciario hace aconsejable -en cuanto a reservas de suelo para dotaciones se refiere-, la aplicación de la situación 2^a, según lo contenido en el punto 3 del Art^o 2 del Anexo al Reglamento de Planeamiento en vez de la situación primera utilizada por el planeamiento vigente, ante la posible demanda de una mayor reserva de suelo para aquellas dotaciones estrechamente vinculadas al uso residencial, con la consiguiente relocalización de dichos terrenos en situaciones más próximas a los suelos residenciales.
3. El planeamiento vigente fija los coeficientes de ponderación a aplicar para criterios de adjudicación y valoración de parcelas resultantes. El documento tramitado introduce ajustes en función de las tipologías adoptadas y de su situación dentro del conjunto, habiéndose detectado un error en el parámetro relacionado con el uso hotelero que habrá de ser 1,0 en vez de 1 (pag. 209 y 210).
4. El aprovechamiento lucrativo a ceber al Ayuntamiento por los propietarios de los terrenos situados dentro del sector en base a los distintos parámetros utilizados por el planeamiento vigente y el revisado, ha de quedar explícitamente recogido:

17,5% del aprovechamiento lucrativo total correspondiente al índice de 0,18 m²t/m²s que opera sobre el planeamiento vigente.

15% del aprovechamiento lucrativo total correspondiente al índice incrementado (0,22 - 0,18) m²t/m²s que opera sobre el planeamiento vigente.

5. Deberá quedar determinado y cuantificado usos y superficies concretas de las distintas dotaciones de equipamientos públicos y espacios libres de acuerdo con el porcentaje estimado de uso residencial con el uso terciario.

6. Habrán de reconsiderarse ciertos aspectos normativos que la experiencia los presenta como origen de conflictividad en la aplicación del planeamiento y en el control de la imagen formal del conjunto, y que a continuación brevemente se enuncian:

- concepción tradicional del ático como cuerpo retranqueado.
- no cómputo del aprovechamiento derivado de pórticos y soportales.
- no participación en la Entidad de Conservación de los suelos dotacionales explotados en sistemas de concesión y con resultados lucrativos.
- situación de cota de referencia por debajo de la rasante en tipologías de alineación a vial.
- limitación de la ocupación bajo rasante a la efectiva real sobre rasante.
- porcentaje permitido de altura de techos por debajo de la mínima establecida.
- clasificación de la necesidad de instalación de ascensor.
- limitación de alturas en edificaciones dotacionales.
- índice de ocupación de edificación dotacional en zonas verdes y plaza central.
- limitación de número de plazas hoteleras en relación a superficie de parcela.
- simplificación y unificación de ordenanzas de zonas y tipologías.

4.- CONCLUSIÓN

En base a lo anteriormente expuesto, se considera salvo superior criterio del órgano de gobierno, que puede procederse a la aprobación inicial y provisional de la Revisión del Plan Parcial de la Ballena, si bien queda condicionada la aprobación provisional a la no presentación de alegaciones, debiendo quedar recogidas o, en su caso, justificadas en un documento Refundido aquellos aspectos contenidos en el presente informe, previa a la tramitación de la aprobación definitiva."

Igualmente, es conocido informe que emite la Técnico de la Sección de Urbanismo, con el visto bueno del Sr. Secretario General, conforme al art. 3.b del R.D. 1174/87 por el que se aprueba el Reglamento de Funcionarios de Administración Local con Habilitación de Carácter Nacional, cuyo tenor literal a continuación se transcribe:

-/NP-/

En relación con el documento presentado por la Empresa Pública del Suelo de Andalucía, referente a la Revisión del Plan Parcial de la U.U.I. La Ballena, se emite informe en el siguiente sentido:

1ª.- Legislación aplicable:

- Ley 7/bb, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen local.
- «. -Decreto Legislativo 7cl/dt», de 10 de abril, por el que se aprobó el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local.
- R. Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Decreto 777/1994, de 10 de abril, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, determinándose los órganos a los que se atribuye.

2ª.- Antecedentes:

La revisión del PGOU aprobada de forma definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en fecha 1 de diciembre de 1994 -pendiente para la entrada en vigor de la redacción del Texto Refundido que obliga la referida resolución y publicación de las Normas Urbanísticas- clasifica como suelo en régimen transitorio la UUI La Ballena, estableciendo para el desarrollo del Plan la adaptación del Plan Parcial, del Proyecto de Urbanización, Estudio de Detalle y Plan Especial de Reforma Interior y fijando en los plazos establecidos en la fecha para ejercer los deberes y derechos urbanísticos que en el de UN AÑO, contado a partir de la aprobación definitiva de la revisión del PGOU se debe presentar la adaptación del Plan Parcial de La Ballena a los criterios objetivos y parámetros fijados en el P6CU.

Con el documento presentado de revisión del P.P. de la UUI La Ballena, la empresa Pública del Suelo de Andalucía da cumplimiento al mandato dado por la revisión del PGOU, teniendo las modificaciones introducidas carácter general y determinadas en el propio documento en las siguientes:

"Modificación de la ordenación:

- a).- Definición de nuevas zonas en razón de los usos y tipologías empleados,
- b).- Reorganización del viario, jerarquizando los distintos elementos e incorporando áreas para otros modos de movilidad.
- c).- Incorporar las zonas verdes al interior de las zonas urbanizadas aumentando la calidad urbana del conjunto.
- d).- Incorporar los equipamientos de acuerdo con las necesidades constatadas en las zonas turísticas.
- e).- Emplazamiento de los equipamientos favoreciendo la cualificación zonal y funcionamiento equilibrado del conjunto.
- f).- Ajuste de la edificabilidad a las condiciones previstas en el planeamiento general y los criterios de reordenación empleados,
- g).- Previsión de las infraestructuras e instalaciones de la nueva ordenación.

-/NP-/

Modificación de las ordenanzas:

- a).- Definición del Régimen Urbanístico del Suelo, vigencia, ejecución y conservación de la obra de urbanización,
- b).- Definiciones generales de uso y edificación.
- c).- Normas de edificación con referencia a las condiciones técnicas de las obras de urbanización y edificación. Indicación de las normas particulares de zona de acuerdo con la nueva ordenación.

Modificación de Plan de Etapas:

- a).- Ajuste de los plazos temporales de acuerdo con la obra de urbanización en ejecución.
- b).- Definición de las etapas de ejecución ajustada a la nueva ordenación y obra de urbanización a desarrollar.

Por lo tanto, y en conclusión con el documento presentado se modifica el Plan Parcial de La Ballena aprobado definitivamente el 10 de mayo de 1984 por mandato expreso de la revisión del P.T.U.G., aprobada definitivamente el 10 de diciembre de 1984.

J⁸.- Procedimiento:

El informe del Arquitecto concluye que salvo superior criterio del órgano de gobierno se puede proceder a la aprobación inicial y provisional, si bien, quede condicionada la aprobación provisional a la no presentación de alegaciones y a que quede recogida o, en su caso, justificadas en un documento refundido aquellos aspectos contenidos en el informe, previo a la tramitación de la aprobación definitiva.

Según se establece en el art^o 126.3 del TRLS la alteración del contenido de los instrumentos de planeamiento urbanístico podrá llevarse a cabo mediante la Revisión de la misma o la modificación de alguno o algunos de los elementos que lo constituyen, constando en el documento de revisión que ha sido la adopción de nuevos criterios de ordenación lo que obliga a la modificación de las determinaciones previstas en el Plan Parcial, y de acuerdo con el art^o 126.1 del TRLS la modificación se sujeta a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación, remitiéndose por tanto al art^o 11b del mismo cuerpo normativo que es el que regula la tramitación de los Planes Parciales.

En base a dichos preceptos las fases para la aprobación del documento presentado son las siguientes:

- Aprobación inicial.
- Información pública durante el plazo mínimo de un mes mediante anuncios a insertar en el SUP de Cádiz (art^o 31 del Decreto 77/1984, de 4 de abril), en uno de los Diarios de mayor circulación de la provincia y Tablón de Anuncios del Ayuntamiento.
- Aprobación provisional (el plazo no puede exceder de un año desde la aprobación inicial).
- Aprobación definitiva.
- Publicación anuncio en el BUP.

La entrada en vigor de la revisión del P60U aprobado definitivamente está supeditado a la redacción de un Texto Refundido y a la publicación de las Normas Urbanísticas por el Ayuntamiento en el Boletín Oficial de la Provincia, tal como dispone los arts. 124.3 TRLS, 70.2 de LBRL, modificado por Ley 39/1994, de 30 de diciembre, y 33.2 del Decreto 77/1994, de 5 de abril de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, por lo que la aprobación definitiva del documento que se tramite debe quedar condicionado a la Redacción del Texto Refundido y a la publicación de las normas urbanísticas y posterior entrada en vigor de la Revisión del P60U.

En cuanto al órgano competente:

A.- Para la aprobación inicial y provisional es el limo. Ayuntamiento Pleno (artº del TRLS, en relación con el artº 22.2a c de la LBRL).

B.- Para la aprobación definitiva el órgano competente es la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, al ser el órgano autonómico competente (artº 118.3b del TRLS y artº 12 apartado 13 del Decreto 77/1994, de 5 de abril).

En lo referente al quorum, es necesario el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación por imperativo del artº 47.3 i) que obliga a la adopción de acuerdo con el referido quorum en materia de aprobación de planes e instrumentos de ordenación urbanística.

Finalmente se informa que al ser un asunto en que es necesario una mayoría especial es preceptivo el informe previo del Sr. Secretario de conformidad con el artº 54.1ª.b) del Texto Refundido de las Disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local."

La citada propuesta fue dictaminada favorablemente por la Comisión Informativa de Urbanismo, Planificación y Estudio de Proyectos, en la sesión celebrada el pasado día diez de abril de 1995, con el voto favorable del Sr. Presidente de la Comisión, D. Felipe Benítez Ruiz-Mateos y de los representantes de los grupos políticos Partido Popular, D. Francisco Laynez Martín, Roteños Unidos, D. Juan Reales Román y del Grupo Mixto, D. José Manuel Alonso Márquez, y la abstención del representante del Grupo Político Alternativa Socialista Debate 2.000, D. Domingo Sánchez Rizo.

Por el Sr. Alcalde se aclara que como ya se dijo en la Comisión Informativa lo que se somete en este punto al Pleno es la aprobación inicial y provisional de la revisión del Plan Parcial de la Unidad de Actuación integrada La Ballena, a petición de la Junta de Compensación de La Ballena, que por supuesto la aprobación provisional está supeditada a que no haya ninguna reclamación a la aprobación inicial, caso que hubiese alguna la aprobación provisional quedaría parada.

Concedida la palabra por el Sr. Alcalde al Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, D. Juan Reales Román, se manifiesta que el documento que se trae a aprobación, es a petición de la Junta de compensación del Polígono La Ballena, que como todos saben lo que se refiere al Plan Parcial de La Ballena se encuentra dentro de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana recientemente aprobado, donde aparece una ficha con unos números, superficie, aprovechamiento, que es de ordenado cumplimiento, contando la Junta de Compensación con el plazo de un año desde que se aprueba el Plan para adaptar el planeamiento. Entonces la Junta de Compensación presenta una revisión de su planeamiento adecuándolo a la ficha que tiene el PGOU, especificándose en este documento con más detalle tipo de planeamiento, de urbanización, viario, cesiones dotacionales, aprovechamiento lucrativo, etc. En definitiva hay una serie de condicionamientos para ajustarse a la ficha que en este documento no se recogen. Asimismo, en el informe del Técnico Asesor del Ayuntamiento en materia de La Ballena, se recoge la existencia de unos defectos que tendrán que ser corregidos, entonces lo que se pretende es aprobarlo inicial y provisionalmente y si se presentan alegaciones dentro del periodo de exposición pública se pararía el proceso, y caso que no se presenten habrá que requerir a la Junta de Compensación se presente un Texto Refundido donde aparezcan subsanadas todas las deficiencias señaladas por el Técnico en su informe, lo cual sería preceptivo para que el Ayuntamiento y la CPU lo aprueben de forma definitiva.

El Concejal D. Domingo Sánchez manifiesta que es un poco arriesgado aprobarlo provisionalmente también, por si acaso no se recogen en el texto refundido las condiciones señaladas por el técnico en su informe, por lo que a su juicio entiende que es conveniente se haga por separado, aunque lleve algo más de tiempo.

Por parte del Sr. Alcalde se contesta que es el Ayuntamiento quien ha de aprobarlo definitivamente y si no se introducen las sugerencias efectuadas por el técnico competente no se aprobará, sí es cierto que se ha perdido mucho tiempo y ahora han entrado las prisas por parte de la Junta de la Compensación, porque parece ser que hay personas interesadas en invertir en La Ballena y la Junta también tiene interés en que allí se vaya edificando, y hasta que no esté aprobado no se va a poder poner a la venta. Asimismo, manifiesta que en este caso no se está tratando con un particular sino con una empresa pública dependiente de la propia Junta de Andalucía, además no se trata de la aprobación definitiva sino de la inicial y provisional, como ha dicho el Teniente de Alcalde Delegado de urbanismo, y caso que hubiese algún problema en la inicial se parará la provisional.

Finalizadas las intervenciones, por el Sr. Secretario se solicita la palabra para hacer las siguientes aclaraciones:

1^º.- Inaica Que lo que hoy se déoste y acuerda es la aprooacjón inicial que devengará en aprobación provisional si en el transcurso ue los 3o días de exposición al púdico no hay alegaciones.

2^º.- Asimismo, se informa por el Sr. Secretario que, como ya ha dicho el Sr. Alcalde, es muy conveniente que las determinaciones que deoe contener este documento del Pian Parcial, que no nan sido recogidas por los redactores del Plan, y antes de su remisión e la Comisión Provincial ce Urbanismo de Cádiz,- por parte de los servicios técnicos municipales se comprueoe que esas de-terminaciones son las que prevee el Reglamento tte Planeamiento y el Texto Re-fundido de la Ley del Suelo que ha de contener el Plan Parcial, además de las que debe recoger un Plan Parcial de iniciativa particular.

3^º.- Se hace la observación que la aprobación definitiva del Plan Par-cial estará condicionada a la puolicación del Texto Refundido oel Plan General.

42.- Por último, a su juicio estima que la aprobación definitiva de este Plan Parcial no es de competencia de este Ayuntamiento, dado que el proce-dimiento se ha iniciado antes de la entrada en vigor del Decreto de delegación de competencias por parte de la uunta de Andalucía y por tanto la competencia seguirá siendo de la Comisión Provincial de Urbanismo, de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley del Suelo, ya que la delegación de competencias nc ha sido aceptada por el Pleno Municipal. No obstante es una cuestión a estudiar con más detenimiento.

No existiendo más intervenciones sobre el punto, se somete a vota-ción, acordando el Ilustrísimo Ayuntamiento Pleno, por unanimidad de los veinte señores presentes, que constituyen la mayoría absoluta del número legal oe miembros ce la Corporación (nueve del Grupo Popular, dos de Roteños Unidos, cinco dei Grupo Socialista, dos de Alternativa Socialista DeDate 2.üüü y dos de los Concejales delGrupo Mixto, D^á Rosa M^a Sustamante y Ü. uosé Manuel Alonso) lo siguiente:

1^º.- Aprobar micialmente la revisión del Plan Parcial de la Unidad Urbanística Integrada La ballena, presentada por la Empresa Pública del Suelo de Andalucía, de conformidad al informe del Arquitecto Asesor de la Ballena, anteriormente transcrito, y condicionado a dar cumplimiento ai mismo en todo su contenido.

2^e.- La apertura del trámite oe información púolica, durante el plazo de un mes, mediante anuncios que se insertarán en el BÚP, en el Diario de Cádiz y en el Tablón de Anuncio del Ayuntamiento, quedando el expediente a disposi-ción de quien desee examinarlo, pudienco presentarse las alegaciones que esti-men oportunas.

3^º.- Caso de que no se presente alegación alguna, se considerará apro-ada la revisión del Plan Parcial de la UUI La Ballena, automáticamente de for-ma provisional, siempre que por la fPSA se presente el Texto Refundido donde se

recojan, o en su caso, justifiquen todos aquellos aspectos contenidos en el informe del Arquitecto Asesor Ge la Ballena anteriormente transcrito, previo informe de los Técnicos Municipales de Urbanismo, en el que se haga constar que las determinaciones previstas por el Reglamento de Planeamiento y el T.R. de la ley del Suelo han sido recogidas.

4³.- Facultar al Sr. Alcalde-Presidente y/o Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo para dictar cuantas disposiciones sean necesarias en ejecución del presente acuerdo.

PUNTO 2«.- APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA A.R.12 - U.E. 11-E PRESENTADA POR PROMOCIONES CASTELLANO, S.A.

Es conocida propuesta del Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, Sr. Juan Reales Román, cuyo literalidad es la siguiente:

1^ª.- Que el limo. Ayuntamiento Pleno, en fecha 9 de marzo de 1976, aprobó inicialmente el Estudio de Detalle de la Unidad A.R. 12 U.E. 11-E, sito en la Avda. Mancomunidad del dajo Guadalquivir y presentada por Promociones Castellano, S.A.

2^ª.- Que cumplimentado el trámite de información pública mediante anuncios insertados en el tí.ü.P. de fecha 22 de marzo de 1976, Diario de Cádiz de 17 de marzo de dicho año y en el Tablón de Anuncio municipal, y notificado a la mercantil promotora, no se ha presentado alegación alguna.

3^ª.- Que procede por tanto su aprobación definitiva, quedando condicionada a la entrada en vigor de la revisión del PbOU.

4^ª.- Que se une a este expediente informe del Sr. Secretario.

Por todo ello, propone a la Corporación:

1^ª.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Unidad A.R.12 U.E. 11-E, promovido a instancias de Promociones Castellano, S.A., y proceder de conformidad con el informe del Arquitecto Municipal en cuanto a la transmisión del exceso de aprovechamiento urbanístico, recogido en el acuerdo de aprobación inicial.

2^ª.- Publicar el anterior acuerdo en el G.O.P. de Cádiz y notificación a la mercantil promotora.

3^ª.- Comunicar la adopción de dicho acuerdo a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y urbanismo.

4^a.- Facultar al Teniente de Alcalde que propone, para dictar las disposiciones necesarias en ejecución de este acuerdo."

Igualmente, es conocido informe que emite la Técnico de la Sección de Urbanismo, con el visto bueno del Sr. Secretario General, conforme al artº 3.b del R.D. 1174/87 por el que se aprueba el Reglamento de Funcionarios de Administración Local con Habilitación de Carácter Nacional, que a continuación se transcribe:

"En relación con el Estudio de Detalle de la unidad A.R. 12 - U.E. 11-h; se emite informe en el siguiente sentido:

1.- Antecedentes:

El limo. Ayuntamiento Pleno, en fecha 9 de marzo de 1995, aprobó inicialmente el Estudio de Detalle de la referida Unidad, habiendo sido el mismo sometido a información pública mediante anuncios insertados en el 80P de fecha 22 de marzo de 1995, Diario de Cádiz de fecha 17 de marzo de dicho año, y en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento. Asimismo, fue notificado dicho acuerdo a la Mercantil promotora.

Durante dicho trámite de información pública no se ha presentado alegación alguna.

2.- En segundo lugar reitera en todo su contenido mi informe de fecha 19 de febrero de 1995."

La Comisión Informativa de Urbanismo, Planificación y Estudio de Proyectos, en sesión celebrada el pasado día diez de abril, dictaminó favorablemente, por unanimidad de todos los presentes, el expediente instruido para la aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la A.R.12 - U.E. 11-E, presentada por Promociones Castellano, S.A.

Iniciado el turno de intervenciones, hace uso de la palabra la Concejal del Grupo Municipal Socialista, Dª Mª Carmen Beltran, manifestando que si no estuviera condicionada a que se hiciera la publicación del Texto Refundido de la Revisión del PGOU, entonces no habría ningún problema, porque prácticamente el Estudio de Detalle se ajusta perfectamente a la ficha técnica de la revisión del Plan, pero dado que lo que se somete es la aprobación definitiva, su Grupo entiende que, como faltarán días o un mes como máximo para que se produzca esa publicación para la entrada en vigor de la Revisión del Plan, se podría dar una contradicción entre lo que se va a publicar del Texto Refundido y lo que se aprueba hoy, por lo que para evitar tales contradicciones su grupo se va a abstener.

Por el Concejal Delegado de Urbanismo, se informa que a su juicio no ha lugar a contradicciones, pues el Texto Refundido que se va a publicar en el Boletín Oficial es el aprobado por la CPU.

Finalizadas las intervenciones, se pasa a la votación, acordando la Corporación, por mayoría, al obtener trece votos a favor (nueve del Grupo Popular, dos de Rctenos Unidos y dos de los Concejales del Grupo Mixto, D^a Rosa M^a tíustamente úiaz y ú. úcsé Manuel Alonso Márquez) y siete abstenciones (cinco del Grupo Socialista y dos Ge Alternativa Socialista Debate 2.úúú). lo siguiente:

1^e.- Aprobar definitivamente el estudio de detalle de la Unidad A.R.12 - ú.E. 11-t, promovido a instancias de Promociones Castellano, S.A., debiendo procederse tíe conformidad con lo previsto en el informe del Arquitecto Municipal, en cuanto a la transmisión del exceso de aprovechamiento urbanístico.

2^o.- Sea publicado el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz, así como se notifique a la mercantil promotora.

3^o.- Comunicar a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo la adopción del presente acuerdo.

4^a.- Facultar al Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo para dictar cuantas disposiciones sean necesarias en ejecución de este acuerdo.

PUNTO 3».- APROBACIÓN DE LA REVISIÓN DEL CONVENIO SECTOR MOLINO.

Es conocida propuesta del Teniente de Alcalde D. Juan Reales Román, que dice así:

"Juan Reales Román, Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, al Ilustrísimo Ayuntamiento Pleno eleva el Convenio Sector Molino revisado como consecuencia de la resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 1 de diciembre de 1994, que acordó aprobar de forma definitiva la revisión del PGÜ, a excepción de las modificaciones y SUD-sanación de deficiencias que se relacionan en su dispositivo tercero y que en referencia al ámbito del Sector Molino, establece que los suelos sitos en la u.t. 1-C, la servidumbre de protección recaerá sobre una zona de 100 metros, medida tierra adentro desde la rivera del mar y, en consecuencia, los usos residenciales propuestos devienen incompatible con los autorizables en esta zona."

Asimismo, se tiene conocimiento de informe que emite el Arquitecto Municipal, cuyo tenor literal es el siguiente:

"Se somete a informe de este Técnico la Revisión del Convenio Urbanístico del Sector Molino, por lo que se emite el siguiente informe:

El objeto de la revisión del convenio aprobado en su día es su obligatoria adaptación a las condiciones urbanísticas impuestas por la Comisión Provincial de Urbanismo, al documento de revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Rota, y más concretamente, a la servidumbre de protección de costas en una banda de 100 metros., impuesta por la Ley de Costas a las Unidades de Ejecución números 1C y 2B.

El presente documento readapta, dentro de su ámbito, los aprovechamientos lucrativos y no lucrativos totales, eliminando el uso residencial en la zona de servidumbre indicada por lo que se INFORMA FAVORABLEMENTE.

Nota: Dado que el documento tiene el carácter de reparcelación voluntaria e incluye como anexo un Estudio de Detalle, una vez que queden liberados los terrenos hoy ocupados por la nave de los Hermanos Cutiella, de acuerdo con el Plan de Etapas previsto, deberá tramitarse el Estudio de Detalle, y elevar la reparcelación dentro de su ámbito a escritura pública, y someterse ambos documentos a la preceptiva información pública."

Igualmente, se conoce el informe que emite el Técnico de la Sección de Urbanismo, que dice así:

"Remitido por el Sr. Secretario General documento de Revisión del Convenio Sector Molino, de fecha marzo de 1987, para que proceda a emitir informe sobre su cumplimiento a lo solicitado en los siguientes términos:

1.².- Antecedentes:

A).- El Ilmo. Ayuntamiento de Rota, en fecha 15 de octubre de 1990, aprobó en su integridad Convenio voluntario de cooperación y actuación en materia urbanística suscrito de una parte por el Ilmo. Ayuntamiento de Rota y por otra parte por la Cid. Mercantil Promociones Roterías, S.A., D. Antonio y D. Ricaroo Cutiella Merino y D. Antonio Ferris Ruiz, en fecha 27.11.89, asimismo se facultó ampliamente al Sr. Alcalde Presidente para la firma de cuantos convenios urbanísticos fueran precisos a fin de su incorporación a la revisión del PGOU que se tramitaba.

6).- Como consta en la exposición de motivos de la revisión del convenio sometido a informe, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su resolución de fecha 1.12.84, por la que se aprobó de forma definitiva la revisión del PGOU acordó en el punto 3.3:

"En cuanto a la calificación del suelo.-

- Independientemente de su consideración como urbano, los suelos pertenecientes a las U.E.-1C y U.E.-2ti, estaban recogidos por el Plan del 80 como Suelos Urbanizables No Programadas (SUNP-s). por lo que a la entrada en vigor de la Ley 22/1987, de 28 de julio, de Costas, y en virtud de la Disposición Transitoria 3^a la "servidumbre y protección" recaerá sobre una zona de 100 metros medida tierra adentro desde la riera del mar; en consecuencia los usos "residenciales" propuestos devienen incompatibles con los autorizables en esta zona, a tenor de la Resolución de 26 de enero de 1987, de la Dirección General de Puertos y Costas."

Por lo que afectando lo estipulado en el convenio era obligatorio y necesario proceder a la Revisión.

2º.- En segundo lugar estimo que la revisión del Convenio debe ser remitida a los redactores de la revisión del PGOU para que informe si se han introducido en el Texto Refundido del documento de revisión del PGOU que se está redactando, aunque me consta que en el Anexo II, que contiene las nuevas fichas de las unidades de ejecución afectadas por la revisión han sido facilitadas por los mismos.

3º.- Como ya se ha manifestado la revisión del Convenio es consecuencia del acuerdo de la CPOTyU de fecha 1 de diciembre de 1994, que ha obligado a todos los intervinientes a acordar y revisar el convenio suscrito al establecer en la unidad de ejecución 1.C, que la servidumbre de protección recaerá sobre una zona de 100 metros medida tierra adentro desde la ribera del mar.

Por lo tanto, los antecedentes son los mismos que el del Convenio originario, a excepción de su adaptación a los nuevos proyectos existentes o ejecutados como son el Paseo Marítimo el Rompidillo o la parcelación del P.P.3 y al momento de tramitación de la revisión del PGOU.

En cuanto a la ordenación general del sector objeto del Convenio nos remitimos al documento de revisión del convenio, entendiendo que mi informe debe basarse fundamentalmente en las obligaciones que contrae el Ayuntamiento respecto de sus bienes y la posibilidad de la formalización posterior en ejecución del mismo, por lo que le informo lo siguiente:

A).- Aporta el Ayuntamiento de Rota parcela sita en el Puntal de Levante de 9.324 m² que forma parte, tal como se recoge en el convenio, de finca de 15.694 m² por lo que se debe autorizar al Sr. Alcalde y/o Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, como viene siendo habitual, para efectuar la correspondiente segregación, previa depuración de la situación física, ya que la depuración jurídica entiendo que se puede hacer en el momento de la escritura de reparcelación voluntaria que como instrumento de gestión obliga el propio convenio.

(Se adjunta copia de la escritura de Propiedad)

3).- En la estipulación Segunda apartado A) del Convenio el Ayuntamiento de Rota se obliga a adjudicar a O. Ricardo y D. Antonio Cutíllia Merino tres parcelas del Polígono Industrial PP3, y que si bien las mismas no se incluyen en el suelo objeto de la actuación -como es obvio, al no ordenarse dichas parcelas a través del convenio-, si deben considerarse como aportaciones municipales en el documento reparcelatorio para instrumentalizar la adjudicación a los Hermanos Cutilla Merino, si bien ello conlleva como se sabe a tener que esperar a que finalice la gestión del P.P.3 (expropiación y parcelación de conformidad a lo ejecutado).

4-.- Finalmente se informa que al recogerse en la *revisión del PGOU*, la ordenación que consta en la revisión del Convenio -pendiente de que lo ratifique el equipo revisor- al entrar en vigor tras la redacción del Texto Refundido y publicación de las normas urbanísticas se puede proceder a su ejecución inmediata mediante la presentación de los documentos de conformidad al Plan de Etapas.

(Consta en el Plan de Etapas que la aprobación definitiva por la CPOTYU el Texto Refundido de la Revisión del PGOU sería en marzo de 1995 no habiéndose producido aún)."

La Comisión Informativa de Urbanismo, Planificación y Estudio de Proyectos, en sesión de diez de abril pasado, previa declaración de urgencia acordada unanimidad de todos los asistentes, dictaminó favorablemente la revisión del Convenio urbanístico del Molino, con el voto a favor del Sr. Presidente, D. Felipe Benítez Ruiz-Mateos, del representante del Grupo Popular, U. -Francisco Laynez Martín y del representante del grupo político Roteños Unidos, o. Juan Reales Román, y la abstención del representante del Grupo Mixto, D. José Manuel Alonso Márquez y del representante del Grupo Político Alternativa Socialista Debate 2.000, D. Domingo Sánchez Rizo.

Por el Sr. Alcalde se explica que ello es consecuencia de que la Revisión del PGOU modificara un poco lo que es el sector del Molino, entonces ha tenido que hacerse una revisión del Convenio que en su día se suscribió con diferentes empresas promotoras que tenían terrenos en aquel sector, por ello lo que viene hoy a aprobación es esta revisión, ya que algunas de las partes que estaban determinadas como urbanas dentro del proyecto de la revisión del Plan por parte de CPU se han dejado fuera y quedan por tanto como zonas inedificables.

Por la Concejala representante del Grupo Socialista, D. Carmen Beltran, se hace uso de la palabra para explicar el sentido de su voto, poniendo de manifiesto que el 19 de octubre de 1990, cuando se trajo a Pleno este Convenio su Grupo dijo lo que prácticamente ha pasado, que se tenía que aplicar la Ley de Costas de 1988, ya que no se recogía, y esas fueron las cuestiones por las que se opusieron al mismo. Por todo ello, y en coherencia con la postura adoptada por su Grupo en el año 1990, van a seguir manteniéndose en contra.

No existiendo más intervenciones sobre el punto, se somete a votación, acordando el Ilustrísimo Ayuntamiento Pleno, por mayoría, al obtener trece votos a favor (nueve del Grupo Popular, dos de Roteños Unidos y dos de los Concejales del Grupo Mixto, D.ª Rosa M.ª Bustamante Oíaz y D. José Manuel Alonso Márquez) y siete votos en contra (cinco del Grupo Socialista y dos de Debate 2.000 Alternativa Socialista) aprobar el Documento de Revisión del Convenio

Sector Molino, suscrito el 27 de marzo de 1995 entre el ilmo. Ayuntamiento de Rota y la Cía. Mercanti. Promociones Rutenas, S.A., D. Antonio y D. Ricardo cutilla Merino y D. Antonio Ferris Ruiz.

y no habiendo más asuntos de que tratar, se levantó la sesión, siendo las nueve horas y cincuenta y cuatro minutos, redactándose la presente acta, de todo lo cual, yo, como Secretario General certifico.

ROTA, a 26 de mayo de 1.995
EL SECRETARIO GENERAL,

Vº. bº
el. ALCALDE,