

Número 1.- Sesión Ordinaria celebrada por el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno de Rota, en primera convocatoria el día diecinueve de enero del año dos mil cinco.

SEÑORES ASISTENTES

Presidente

D. Lorenzo Sánchez Alonso

Tenientes de Alcalde

D. Antonio Peña Izquierdo

D. Jesús M^a Corrales Hernández

D. Juan Antonio Liaño Pazos

D. Antonio Alcedo González

D^a Eva M^a Corrales Caballero

D^a Manuela Forja Ramírez

D^a M^a Auxiliadora Delgado Campos

Concejales

D^a M^a Carmen Laynez Bernal

D^a Montemayor Laynez de los Santos

D. José María Fernández Pupo

D. Manuel Bravo Acuña

D^a Regla Delgado Laynez

D. Andrés Varela Rodríguez

D^a Virginia M^a Curtido Fernández

D. Francisco Segarra Rebollo

D^a M^a Leonor Varela Rodríguez

Interventor Acctal.

D. Miguel Fuentes Rodríguez

Secretario General

D. Juan Carlos Utrera Camargo

En la Villa de Rota, siendo las ocho horas y treinta y un minutos del día diecinueve de enero del año dos mil cinco, en el Salón Capitular de esta Casa Consistorial, sito en c/ Cuna, se reúne el Pleno de este Excelentísimo Ayuntamiento, a fin de celebrar en primera citación Sesión Ordinaria, previamente convocada de forma reglamentaria.

Preside el Sr. Alcalde-Presidente, D. Lorenzo Sánchez Alonso, y asisten los señores que anteriormente se han relacionado, justificándose la ausencia de los Concejales D. Felipe Márquez Mateo, D^a Rosa M^a Gatón Ramos y D^a Laura Almisas Ramos.

Abierta la Sesión, fueron dados a conocer los asuntos que figuraban en el Orden del Día, previamente distribuido.

PUNTO 1º.- APROBACIÓN DE ACTAS DE LAS SESIONES CELEBRADAS LOS DÍAS SEIS Y VEINTE DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL CUATRO.

Conocidas las actas de las sesiones celebradas por el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno los días 6 y 20 de octubre del 2004 números 20 y 21, respectivamente, se acuerda aprobarlas, por unanimidad Se los diecisiete Concejales presentes, y que las mismas se transcriban en el Libro de Actas correspondiente.

PUNTO 2º.- COMUNICADOS OFICIALES

No se da a conocer ningún comunicado oficial.

PUNTO 3º.- DAR CUENTA DE LOS DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ALCALDÍA DICTADOS DESDE EL ULTIMO PLENO ORDINARIO.

Por el Sr. Secretario General se da cuenta al Excmo. Ayuntamiento Pleno de los Decretos y Resoluciones dictados por la Alcaldía-Presidencia, durante el periodo comprendido del 16 de noviembre al 15 de diciembre de 2004, numerados del 9.055 al 9.820, ambos inclusive, respectivamente.

PUNTO 4º.- RATIFICACIÓN DEL ACUERDO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, PARA CORROBORAR LA SOLICITUD DE GESTIONAR UN PROGRAMA PÚBLICO DE TELEVISIÓN LOCAL EN TECNOLOGÍA DIGITAL.

Por el Sr. Secretario General se da lectura a Dictamen de la Comisión Informativa General y Permanente, en la sesión celebrada el día 14 de enero de 2005, al punto 1º, por el que se dictaminó favorablemente, con el voto a favor del Presidente y de los representantes del Grupo Popular y del Grupo Roteños Unidos y la abstención de los

representantes del Grupo Socialista, el acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de fecha 4 de enero de 2005, al punto 12º.4, para corroborar la solicitud de gestionar un Programa Público de Televisión en Tecnología Digital.

Asimismo, se conoce el texto íntegro del acuerdo de la Junta de Gobierno Local, que a continuación se transcribe:

"Por la Teniente de Alcalde Delegada de Participación Ciudadana, Relaciones Institucionales y Comunicación D^a Delgado Campos, se presenta directa y personalmente a la Junta de Gobierno Local la propuesta que a continuación se transcribe:

"Que la Dirección General de Comunicación Social, Consejería de la Presidencia, Junta de Andalucía, ha comunicado a este Ayuntamiento, mediante escrito que adjunto, que el Real Decreto 2268/2004, de 3 de diciembre ha modificado el anterior Decreto 439/2004, de 12 de marzo, que aprobaba el Plan Técnico Nacional de la Televisión Digital Local, por lo que la Junta de Andalucía promulgará nuevas normas para regular este servicio dentro de la Comunidad Autónoma, y que afectará también a la modificación de algunas demarcaciones.

Por todo ello, da constancia de nuestra anterior solicitud pero nos insta a "remitir nuevo acuerdo de Pleno en el que se corrobore la solicitud y reafirma la voluntad de gestionar un programa público de televisión local en tecnología digital, en las condiciones que establece el Plan Técnico Nacional una vez que ha sido modificado". Este acuerdo deberá remitirse al organismo correspondiente de la Junta de Andalucía, antes del 7 de marzo de 2005."

Igualmente, se conoce el texto del escrito al que se hace referencia en la propuesta, del siguiente tenor literal:

"El Real Decreto 2169/1998, de 9 de octubre, por el que se aprueba el Plan Técnico Nacional de la Televisión Digital Terrenal, reconoce en su disposición adicional primera la competencias de las comunidades Autónomas para la regulación, de la prestación del servicio público de televisión con tecnología digital terrestre.

Este servicio tiene su regulación básica para el ámbito local en la Ley 41/1995, de 22 de diciembre, de Televisión Local por Ondas Terrestre, posteriormente modificada por las Leyes 53/2002, de 30 de diciembre, y 62/2003, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

Dicha Ley establece para los Ayuntamientos las siguientes cuestiones principales:

- a) Los municipios incluidos dentro de una demarcación, tendrán que acordar conjuntamente la gestión por sí de un único programa de televisión local con tecnología digital, dentro del canal múltiple correspondiente a esa demarcación.
- b) La decisión de acordar la gestión directa de dicho programa de televisión digital deberá haber sido adoptada por cada uno de los plenos de las Corporaciones Locales.
- c) El programa reservado para la gestión directa municipal será atribuido conjuntamente a los municipios incluidos en un mismo ámbito de cobertura, que así lo hubieran solicitado mediante acuerdos plenarios.

d) La gestión del servicio se realizará mediante alguna de las formas previstas en el artículo 85.3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Las demarcaciones a las que se hace referencia se encuentran planificadas en el Real Decreto 439/2004, de 12 de marzo, por el que se aprueba el Plan Técnico Nacional de la Televisión Digital Local y en el Real Decreto 2268/2004, de 3 de diciembre por el que se modifica el anterior.

Por su parte, la Junta de Andalucía promulgará las normas necesarias para regular este servicio dentro de la Comunidad Autónoma, en la que se definirán entre otros aspectos, aquellos relativos a la gestión del múltiple, el procedimiento de concesión y la organización básica y figura jurídica del ente público conjunto que tendría que constituirse previo a la concesión.

Tal como consta en esta Dirección General, esa Corporación Municipal ya efectuó la correspondiente solicitud, según lo especificado en el Real Decreto 439/2004, de 12 de marzo, por el que se aprueba el Plan Técnico Nacional de la Televisión Digital Local. Pero dado que con fecha 4 de diciembre se ha publicado en el BOE el Real Decreto 2268/2004, de 3 de diciembre, por el que se modifica el anterior, en el cual se amplían los plazos para la remisión de solicitudes y para la convocatoria de concursos para las Comunidades Autónomas, y además se modifican algunas demarcaciones, deberán remitir nuevo acuerdo de Pleno en el que se corrobore la solicitud y reafirma la voluntad de gestionar un programa público de televisión local en tecnología digital, en las condiciones que establece el Plan Técnico Nacional una vez que ha sido modificado. Este acuerdo deberá dirigirse a este centro directivo en un plazo que finaliza el 7 de marzo de 2005, certificado por el Secretario del Ayuntamiento correspondiente.

Se adjunta anexo a este escrito en el que se amplía la información relacionada con la Televisión Digital Terrestre en el ámbito local, así como la demarcación en la que ha quedado incluida su municipio."

Del mismo modo, se conoce el anexo de los principales aspectos de la televisión digital terrestre local, relativos al marco normativo, procedimiento, su demarcación y aspectos tecnológicos, siendo el teléfono de información el 955001000.

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad, acuerda aprobar la propuesta anterior y, en consecuencia:

lº.- Corroborar la solicitud y reafirmar la voluntad de gestionar un programa público de televisión local en tecnología digital, en las condiciones que establece el Plan Técnico Nacional, una vez que se haya modificado.

2º.- Elevar este acuerdo al Excmo. Ayuntamiento Pleno para su ratificación."

Interviene en primer lugar la Teniente de Alcalde Dª Auxiliadora Delgado, informando que se trata simplemente de ratificar otro punto que se elevó con anterioridad a Pleno, el pasado mes de julio, en relación al Plan de televisión local por ondas terrestres para televisiones digitales, que en su momento, la Ley la puso en marcha el Gobierno Central y por un Real Decreto de 9 de octubre, se aprueba ese Plan Técnico Nacional de Televisión Digital, sin embargo se le reconocen las competencias a las Comunidades Autónomas, haciéndose por parte de la Junta de Andalucía una pequeña modificación, en cuanto a las Demarcaciones territoriales, pidiéndose a los Ayuntamientos que en su momento lo solicitaron, vuelvan a ratificar ese acuerdo, ya que en algunas Demarcaciones se han cambiado los municipios de Demarcación, y que en el caso de Rota, al ser un municipio inferior a 25.000 habitantes, porque se establecen entre 25.000 y 100.000 habitantes, en cuanto a la frecuencia, estando Rota adscrita a la Demarcación, conjuntamente con Chipiona, Jerez, Sanlúcar y Trebujena, por lo que las condiciones son las mismas que las del acuerdo que se adoptó en verano, también por Pleno, por parte de la Junta se dice que es conveniente nuevamente ratificar el acuerdo por el órgano competente, que es el Pleno.

Finalmente, por parte de la Teniente de Alcalde se solicita el apoyo del Pleno y de todos los Grupos para iniciar los tramites para que se tenga en cuenta Rota, en un futuro que aún está por determinar, y se designen las televisiones locales por onda terrestre, a fin de que Rota tenga la oportunidad de participar, dentro de ese ámbito de demarcación, con otros municipios.

Toma la palabra D. Manuel Bravo, manifestando que ya ellos anunciaron en el Pleno anterior donde se debatió el presente punto, que tendrían que volver a elevarlo nuevamente, puesto que la propuesta que se presentó era una propuesta del Ayuntamiento de Sanlúcar Indica que su Grupo ha estudiado la propuesta y se han informado adecuadamente del asunto, indicando que a pesar de que el asunto se inicio hace mas de dos años, en cuyo momento a su Grupo se les tachó de que no habían hecho ningún estudio económico, ahora tampoco existe ningún estudio económico, estando hablando por tanto de lo mismo. No obstante, señala que su Grupo, analizada la información y la propuesta que se presenta, sabiendo que entrará dentro del área que conforma las localidades de Sanlúcar, Trebujena, Chipiona y Jerez, junto con Rota, que es un área donde Rota está perfectamente ubicada, apoyará la propuesta que se eleva a Pleno.

De nuevo interviene Dª Auxiliadora Delgado, diciendo que es cierto que por su parte no han hecho un estudio económico, puesto que lo que están ahora es solicitando la posibilidad de entrar dentro de ese Plan, no sabiendo si en un futuro se concederá o no, pretendiendo con el presente acuerdo empezar a andar y abrir camino, y cuando llegue el momento analizar el estudio económico y demás que competirá a la Corporación que se encuentre al frente, aprovechando no obstante para agradecer el apoyo del grupo socialista a la propuesta.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, por unanimidad de los diecisiete Concejales presentes (seis del Grupo Popular, cinco del Grupo Roteños Unidos y seis del Grupo Socialista), acuerda ratificar el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, de fecha 4 de enero de 2005, al punto 12º. 4, y en consecuencia corroborar la solicitud

municipal y reafirmar la voluntad de gestionar un programa público de televisión local en tecnología digital, en las condiciones que establece el Plan Técnico Nacional, una vez que ha sido modificado.

PUNTO 5º.- PROPUESTA DEL TENIENTE DE ALCALDE DELEGADO DE URBANISMO, PARA LA APROBACIÓN DE PLIEGO DE CONDICIONES QUE HABRÁ DE REGIR LA ENAJENACIÓN DEL SOLAR DE PROPIEDAD MUNICIPAL, SITO EN C/ BATALLA DE LEPANTO, NUMS. 1 Y 2.

Por el Sr. Secretario General se da lectura a Dictamen de la Comisión Informativa General y Permanente, en la sesión celebrada el día 14 de enero de 2005, al punto 6º, por el que se dictaminó favorablemente, con el voto a favor del Presidente y de los representantes del Grupo Popular y del Grupo Roteños Unidos y la abstención de los representantes del Grupo Socialista, la propuesta del Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, para la aprobación de Pliego de Condiciones que habrá de regir la enajenación del solar de propiedad municipal, sito en c/Batalla de Lepanto, núms. 1 y 2.

Asimismo, se conoce el texto del Pliego de Condiciones, que a continuación se transcribe literalmente:

"PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE REGIRÁ EL CONCURSO PARA LA ENAJENACIÓN DEL SOLAR DE PROPIEDAD MUNICIPAL C/ BATALLA LEPANTO N° 1 Y 2.

PRIMERA.- OBJETO DEL CONCURSO.-

Es objeto del presente concurso, la enajenación del solar de propiedad municipal, Constituye el objeto del concurso la enajenación de un solar de propiedad municipal, inscrito en el Patrimonio Municipal del Suelo, cuyos datos específicos se detallan a continuación:

Solar C/ Batalla de Lepanto, nº 1 y 2

Descripción Urbana: Solar urbano en forma trapezoidal con una superficie de 1.856,14 m² de superficie, que linda al Norte con calle Navalcán, al Sur con Calle Cáceres, al Este con Calle Batalla de Lepanto y al Oeste con calle Medina de Rioseco.

Titulo: Escritura de permuta con EPSA, otorgada ante el notario de Rota D. José Rodríguez Moreno el 18 de abril de 1.996, y escritura de agrupación y segregaciones ante el mismo notario el día 2 de julio de 1996.

Inscripción: Tomo: 1.405, Libro: 543, Folio: 27, Finca: 25.712, inscripción 1ª.

Cargas: No constan.

Inscripción en el Inventario Municipal de Bienes: 1.1.00362 (PONER FECHA)

Situación y condiciones urbanísticas de la parcela: Las previstas en la modificación del P.G.O.U. por la que se fija el número de viviendas de protección pública en el solar situado en la calle Batalla de Lepanto 1 y 2, aprobado definitivamente en la sesión plenaria celebrada el 15 de diciembre de 2004. (PONER FECHA PUBLICACION EN EL BOP).

SEGUNDA.- TIPO DE LICITACIÓN.-

El precio de licitación se establece en **CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS CON SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS (492.685,75 €)**, IVA incluido.

TERCERA.- CONDICIONES DE LA ENAJENACIÓN.-

1. El solar objeto de enajenación se transmitirá libre de cargas y arrendatarios, al corriente en el pago de impuestos, gastos y contribuciones, siendo de cuenta del adjudicatario los gastos e impuestos con que resulten gravados desde el momento del otorgamiento de la escritura pública.

La venta se realiza en concepto de "cuerpo cierto", de conformidad con el contenido del artículo 1.471 del Código Civil, por lo que no cabrá reclamación alguna en razón de diferencias de superficie en más o en menos, ni como consecuencia de las condiciones geológicas, topográficas o análogas que encarezcan la construcción.

2. El solar será destinado por el adquirente/ adjudicatario, a la promoción en una superficie de referencia de 1.856'14 m², de un número máximo de viviendas de 44 viviendas de protección pública para jóvenes en régimen especial de venta. El solar se transmite para la promoción directa por parte del adjudicatario sin que éste pueda transmitir a su vez el solar a otros promotores, de viviendas de protección oficial en régimen especial para jóvenes con las siguientes características:

2.1 El adjudicatario queda obligado a promover sobre la finca que se adquiere, previa la redacción del/os correspondiente/s proyecto/s técnico/s y obtención de licencia/s municipal/es de obras, la construcción de viviendas de Protección Oficial, en Régimen Especial para jóvenes, con, en su caso, garajes y trasteros, con sometimiento expreso a las disposiciones legales que rigen este tipo de promociones; y la posibilidad de construcción de locales comerciales.

2.2. El adjudicatario queda obligado a la ejecución de las obras de 480 m² de superficie anexa a la edificación, las cuales también deberán quedar definidas en el Proyecto técnico que se redacte y que deberán ser objeto de aprobación por parte de este Ayuntamiento.

3. El precio será el de licitación, y se hará efectivo en el acto de otorgamiento de la escritura pública de adjudicación, acreditando el abono mediante la correspondiente Carta de Pago.

4. El adjudicatario quedará obligado a satisfacer los gastos de escritura de adjudicación del solar y demás gastos que origine la licitación, así como el importe de la

inserción de los anuncios correspondientes en los Boletines Oficiales. Serán de cuenta del Excmo. Ayuntamiento de Rota, el impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Asimismo, también correrá con los gastos de la escritura de segregación de la parcela de zona verde que está obligado el contratista a ceder al Ayuntamiento totalmente urbanizada, trámite preceptivo para poder adquirir la licencia de primera ocupación.

El adjudicatario deberá solicitar la correspondiente licencia de obras, debiendo correr con los gastos de la misma.

5. En ningún caso podrán admitirse ofertas que no acepten los licitadores expresamente los siguientes compromisos:

5.1 Solicitar la calificación provisional de viviendas protegidas y la licencia municipal de obras en un plazo inferior a cuatro (4) meses, y concluir las obras en el plazo de dieciocho (18) meses, desde la fecha de otorgamiento de la escritura pública de adjudicación.

5.2 El adjudicatario del concurso deberá realizar el procedimiento de selección de adquirentes de viviendas conforme a la normativa vigente y a los criterios que le establezca el Excmo. Ayuntamiento de Rota.

6. El adjudicatario no podrá transmitir sin edificar el solar a terceras personas, ni físicas ni jurídicas, sin consentimiento del Excmo. Ayuntamiento de Rota, lo que se garantizará en la escritura pública de compraventa mediante condición resolutoria que se pospondrá a la hipoteca o hipotecas que el adjudicatario pueda constituir para la financiación de las viviendas y anejos a construir.

7. El incumplimiento de las obligaciones asumidas por el adjudicatario dará lugar a unas indemnizaciones equivalentes al beneficio reportado por el incumplimiento, además de las previstas en la legislación vigente.

CUARTA.- CAPACIDAD PARA CONTRATAR.-

Están capacitados para contratar las personas, físicas o jurídicas, que tengan plena capacidad de obrar y no estén afectadas por ninguna de las circunstancias que enumera el artículo 20 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, como prohibitivas para contratar.

Cuando en representación de una sociedad concorra algún miembro de la misma, deberá justificar documentalmente que está facultado para ello. Los poderes y documentos acreditativos de la personalidad se acompañarán a las proposiciones debidamente

QUINTA.- GARANTÍAS.-

La garantía provisional para concurrir a la licitación será de **OCHO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS DE EUROS (8.494'58 €)** correspondiente al 2 % del precio de licitación y deberá ser constituida en la Caja del Excmo. Ayuntamiento de Rota, en metálico o en cualquiera de las modalidades previstas en el artículo 36 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. (R.D. Leg. 2/2000), y una garantía definitiva por importe del 4% de la adjudicación, que deberá ser presentada en el plazo de 15 días desde la notificación de la adjudicación del contrato.

La garantía definitiva se devolverá en un año, a contar desde el otorgamiento de la Declaración Definitiva y, en su caso, se aplicarán para reintegrarse a la Administración de la penalización impuesta por demora en la ejecución de la promoción/ construcción, o se perderán a favor de la Administración en el supuesto de no solicitud de la calificación definitiva en plazo establecido, denegación de la misma o incumplimiento del plazo establecido en el presente pliego de ejecución/ conclusión de la promoción.

SEXTA.- PROPOSICIONES. FORMALIDADES Y DOCUMENTACIÓN.--

Las proposiciones se presentarán en dos sobres cerrados, denominados A y B, haciendo constar en cada uno de ellos el nombre del licitador.

Cada licitador únicamente podrá presentar una sola proposición.

a) **Sobre A** denominado proposición económica, se ajustará al modelo contenido en la Base final y deberá tener la siguiente inscripción **"PROPOSICIÓN ECONÓMICA PARA ENAJENACIÓN DEL SOLAR PERTENECIENTE AL PATRIMONIO PÚBLICO MUNICIPAL DEL SUELO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ROTA, SITUADO EN LA CALLE BATALLA DE LEPANTO, 1 Y 2- PROVINCIA DE CÁDIZ"**, y contendrá la oferta económica que se formule de acuerdo con el modelo que obra como Anexo I.

b) **Sobre B**, denominado de documentos, expresará la inscripción de **"DOCUMENTOS GENERALES PARA ENAJENACIÓN DEL SOLAR PERTENECIENTE AL PATRIMONIO PÚBLICO MUNICIPAL DEL SUELO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ROTA, SITUADO EN LA CALLE BATALLA DE LEPANTO, 1 Y 2- PROVINCIA DE CÁDIZ"** y contendrá la siguiente documentación:

Las plicas deberán contener los documentos siguientes:

* Declaración en la que el licitador afirme, bajo su responsabilidad, no hallarse comprendido en ninguna de las prohibiciones para contratar enumeradas en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

* Fotocopia del Documento Nacional de Identidad del licitador, y documentación acreditativa de la constitución y personalidad jurídica de la entidad oferente en su caso.

* Poder del representante de la entidad bastantado por el Sr. Secretario del Excmo. Ayuntamiento.

* Declaración expresa de que la empresa se halla al corriente de sus obligaciones tributarias.

* Resguardo acreditativo de haber constituido la garantía provisional.

* Memoria en la que se detallen las características esenciales de las viviendas, anejos, incluyendo referencias de materiales, calidades y distribución. Dicha memoria, deberá tener en cuenta los siguientes parámetros urbanísticos:

- Superficie Solar: 1.856'14 m².
- Superficie del Solar para Construir: 1.376'14 m²s.
- Superficie Espacios Libres Públicos: 480,00 m²s.
- Uso: Residencial - Viviendas de Protección Pública.
- Tipología: Edificación Abierta con Patio de Manzana.
- Superficie Máxima Edificable: 4.896'50 m²c.
- Número Máximo de Viviendas: 44.
- Línea Exterior de la Edificación: Coincidirá con la alineación exterior, no se admiten retranqueos respecto a la alineación exterior fija.
- Línea Interior de la Edificación: No sobrepasará la alineación interior (máx. 12 m) , no se admiten retranqueos respecto a los linderos laterales del solar.
- La ocupación máxima del solar será la comprendida entre las alineaciones exterior e interior. El patio de manzana quedará a nivel del acerado y se comunicará con éste al menos en dos puntos por manzana de la planta baja con una anchura mínima de 3 metros sin mediar elemento alguno de cierre. Poseerá árboles y especies vegetales en proporción adecuada para crear un espacio estancial. Si se actúa en superficie inferior al solar, cada actuación contendrá una conexión al menos entre el acerado y el patio de manzana.
- La altura de la edificación será de 4 plantas en toda zona que dé fachada al exterior, con un máximo de 13 metros. Por encima de la cuarta planta sólo se permite el castillete de la escalera que, en todo caso, quedará retranqueado de la fachada exterior 2 metros como mínimo. La altura máxima de pisos será en planta baja de 4 metros y en las demás de 3 metros.

* Cuantos documentos estimen precisos en orden a acreditar la solvencia económica y financiera, los conocimientos y experiencia en V.P.O. de Régimen Especial, desde el 1 de enero de 2.000, debiendo acreditarse mediante fotocopia de las calificaciones provisionales o definitivas de Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial (en el caso de que los conocimientos y/o experiencias pertenezcan a una gestora inmobiliaria, u otros se presentarán los documentos acreditativos de la vinculación) y demás condiciones del presente pliego.

SÉPTIMO.- PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES.-

Las proposiciones, junto con los documentos correspondientes, se presentarán en el Registro del Ayuntamiento de Rota, provincia de Cádiz cualquier día hábil desde las 9 a las

14 horas, y los sábados de 9 a 13 horas, durante VEINTISÉIS DÍAS NATURALES a contar desde el día siguiente a la publicación del anuncio de esta licitación en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz.

A los efectos del presente concurso, se consideran los sábados como días hábiles.

La presentación presume la aceptación incondicionada por el empresario del contenido de la totalidad del Pliego y de sus anexos con todas sus cláusulas, sin salvedad alguna.

OCTAVA.- ABERTURA DE PLICAS, MESA DE CONTRATACIÓN Y PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.

La Mesa de Contratación estará constituida conforme a lo dispuesto por el artículo 81 Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

El Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Rota o Concejal en quien delegue, ostentará la condición de Presidente de la Mesa de Contratación. Serán Vocales de la misma, el Sr. Primer Teniente de Alcalde Delegado del Área de Urbanismo, un representante de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía designado por ésta, el Arquitecto Municipal, la Técnico del Departamento de Contratación y el Sr. Interventor. Formará parte igualmente de la Mesa de Contratación, como Secretario de la misma, el Sr. Secretario del Ayuntamiento, al objeto de dar fe pública de los actos que se celebren., actuando como Secretario de la Mesa un funcionario del Departamento de Contratación.

El acto de apertura de plicas tendrá lugar a las 12 horas del quinto día siguiente hábil a aquél en que finalice el plazo de presentación de las proposiciones, y si éste coincidiera en sábado se trasladará al siguiente día hábil.

La Mesa de Contratación procederá a la calificación de la documentación general presentada por los licitadores en el sobre B. Si la Mesa de Contratación observara defectos formales en la documentación presentada, podrá conceder, si lo estima conveniente, un plazo no superior a tres días para que el licitador los subsane. Si la documentación contuviese defectos sustanciales o deficiencias materiales no subsanables, se rechazará la proposición.

La Mesa de Contratación dará cuenta del resultado de la calificación de la documentación general presentada por los licitadores en los sobres B, indicando los licitadores excluidos y las causas de su exclusión, invitando a los asistentes a formular observaciones que se recogerán en el Acta de la sesión.

A continuación, el Secretario de la Mesa, procederá a la apertura de los sobres A y dará lectura de las proposiciones formuladas por los licitadores.

La Mesa de Contratación, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 82 del TRLCAP elevará al órgano de contratación la propuesta de adjudicación del contrato a la oferta que resulte más positivamente valorada en función de los criterios que se recogen en este Pliego.

La propuesta de adjudicación no crea derecho alguno en favor del empresario propuesto, mientras no exista acuerdo del órgano de contratación.

El órgano de contratación adjudicará el contrato en el plazo máximo de tres meses a contar desde la apertura de las proposiciones. Los empresarios no podrán retirar su

proposición y solicitar la devolución de la garantía prestada, hasta el momento de la firma del contrato, excepto el adjudicatario, al que se le devolverá en el acto de otorgar la escritura pública de adjudicación y transmisión de la parcela.

La escritura de adjudicación y entrega de la parcela se otorgará ante Notario de Rota, indistintamente, en el plazo de tres (3) meses a contar desde la notificación de la adjudicación definitiva. Todos los gastos que se originen por tal motivo, incluidos impuestos, tasas y arbitrios, excepto el de plusvalía, serán satisfechos por la entidad adjudicataria.

NOVENA.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

La adjudicación del solar y sus correspondientes derechos edificatorios objeto de licitación se efectuará a aquel concurrente cuya oferta resulte más positivamente valorada en función de los siguientes criterios concurrentes.

1. Mejor definición de los inmuebles. Se valorará la mayor concreción de: diseño del edificio y, en su caso, calles, Acerados, aparcamientos; distribución y ubicación de las viviendas y sus anejos, haciendo especial mención a la zona verde; calidades de los materiales a utilizar en la construcción, tipo de equipamiento urbano... Se valorará hasta **15 puntos**.

2. Menor plazo de ejecución de las viviendas, con respecto al plazo máximo establecido en el presente Pliego, donde el incumplimiento por el adjudicatario de esta oferta conllevará, en concepto de cláusula penal, una indemnización a favor del municipio de sesenta mil euros (60.000€) por cada mes de retraso sobre el plazo ofrecido. Se valorará hasta **25 puntos**.

3. Menor precio de venta de las viviendas y, en su caso, anejos que promueva la adjudicataria. No se admitirán aquellas ofertas cuyos precios de venta supongan temeridad o riesgos en la ejecución de la promoción, entendiéndose que ello se produce cuando la baja sobrepase el 5% del módulo legalmente aplicable. Se valorará hasta **35 puntos**.

4. Mejor oferta económica, valorándose hasta 25 puntos.

En caso de propuestas que hayan obtenido una valoración idéntica se adjudicará a la oferta económica más ventajosa.

La adjudicación será notificada a los licitadores para que cumplan con las obligaciones dispuestas en este Pliego.

DÉCIMA.- ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.-

10.1.- La Administración tendrá alternativamente la facultad de adjudicar el contrato a la proposición más ventajosa o declarar desierto el concurso, motivando en todo caso su resolución con referencia a los criterios de adjudicación.

10.2.- El licitador que vaya a resultar adjudicatario deberá acreditar hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y de Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, conforme a lo establecido en el artículo 13 del RGLCAP, a cuyos efectos se le concederá un plazo máximo de cinco días hábiles.

UNDÉCIMA. - FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN ESCRITURA PÚBLICA.

11.1.- Como requisito previo a la formalización del contrato administrativo, el adjudicatario deberá entregar en el plazo de 15 días naturales, resguardo acreditativo de la garantía definitiva, en cualquiera de las modalidades admitidas, justificante del abono del anuncio de licitación y de cuantos otros se realicen con motivo de la misma y en su caso, escritura pública de la Agrupación temporal de empresas, cuando se ha concurrido como tal a la licitación.

11.2.- El contrato de compraventa se formalizará con el correspondiente Ayuntamiento, en escritura pública, la cual incorporará el presente pliego, dentro de los treinta días siguientes al de la firma del contrato administrativo, y previo abono en cuenta corriente bancaria municipal del precio de la adjudicación/ compraventa previsto en la Base 2ª, más IVA, y siendo los honorarios/ aranceles de notaría y registros y todos los gastos y tributos derivados de la transmisión por cuenta y a cargo del adjudicatario/ comprador, quien deberá acreditar el abono de dichos gastos con la correspondiente Carta de Pago. El adjudicatario/ comprador deberá proceder a la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad inmediatamente de otorgada la expresada escritura pública de compraventa.

DUODÉCIMA.- DEBES DEL ADJUDICATARIO.

El licitador que resulte adjudicatario del concurso estará obligado:

- 1) A abonar los gastos de licitación que se originen, entre ellos, queda obligado al pago de los anuncios de la licitación en los Boletines Oficiales, así como en la prensa, por un importe máximo de 2.000 Euros, así como de cuantas tasas resulten de aplicación según las disposiciones vigentes. Así como a todos los establecidos y previstos en el presente pliego.
- 2) El adjudicatario deberá presentar en el plazo máximo de dos meses, a contar desde la fecha de recepción del acuerdo de adjudicación del contrato, el Proyecto Básico de ejecución a ejecutar, en base a la Memoria Técnica presentada con la documentación de la presente licitación.
- 3) Notificar al Excmo. Ayuntamiento de Rota, en el plazo máximo de quince (15) días a contar de la fecha de notificación de la adjudicación, su disposición a otorgar la escritura pública de adjudicación, indicando la fecha de dicho otorgamiento, que estará dentro del plazo previsto para ello.
- 4) Comparecer en el lugar, día y hora que se le señale para formalizar la adjudicación, así como para elevar a escritura pública la misma.
- 5) Abonar el precio de adjudicación previstos en la Base Segunda así como los impuestos y gastos de formalización en escritura pública.

6) El adjudicatario queda obligado a la ejecución de las obras de urbanización complementarias, así como a la ejecución de zona verde de 480m² de superficie anexa a la edificación, las cuales también deberán quedar definidas en el proyecto técnico que se redacte y que deberán ser objeto de aprobación por parte de este Ayuntamiento. Igualmente, queda obligado a realizar la segregación de dicha parcela una vez esté completamente urbanizada, cediendo al Ayuntamiento la zona verde antes indicada.

7) A construir las viviendas protegidas sobre las parcelas objeto de venta de acuerdo con la oferta propuesta y que motivó su adjudicación, no pudiendo alterar o incumplir el régimen de vivienda ofertado.

8) Además, las plazas de garajes y demás construcciones complementarias, salvo locales comerciales, quedarán vinculados a las viviendas por el precio ofrecido para estos elementos en su oferta económica, que nunca podrá ser superior al establecido por la vigente legislación de Viviendas de Protección Oficial en régimen especial.

9) A realizar el procedimiento de selección de adquirentes de viviendas, conforme a la normativa vigente y a los criterios que establezca el Excmo. Ayuntamiento de Rota.

10) La no transmisión a un tercero de las fincas, o el edificio, objeto de este concurso antes de la terminación de la edificación, sin previa y expresa autorización del Excmo. Ayuntamiento de Rota.

11) Pactar expresamente con los adjudicatarios de las viviendas protegidas los derechos de tanteo y retracto sobre las viviendas, conforme queda recogido y desarrollado en el artículo 96 del Decreto 149/2003, de 10 de junio por el que se aprueba el Plan Andaluz de la Vivienda y Suelo 2003-2007.

12) Asumir cualquier incremento que se produjere en el presupuesto de las obras respecto del presupuesto ofertado y aceptado por la Administración, bien a causa de errores u obras no contempladas en el anteproyecto o en el proyecto de ejecución, bien por circunstancias sobrevenidas durante la ejecución de las obras y, en general, por cualquier hecho que requiera la modificación del proyecto o documento de que se trate.

13) Hacer constar el destino de viviendas de protección pública, en todas las escrituras de enajenación de las viviendas que construya sobre el solar enajenado.

14) Renunciar expresamente al derecho de descalificar total o parcialmente la promoción, salvo resolución expresa y motivada al respecto de la Administración.

15) Los demás compromisos contenidos en su propuesta.

DÉCIMO TERCERA.- OTRAS OBLIGACIONES Y GASTOS EXIGIBLES AL ADJUDICATARIO

1. Obligaciones laborales y sociales

El adjudicatario estará obligado al cumplimiento de la normativa vigente en materia laboral, de Seguridad Social y de Seguridad y Salud en el trabajo, respecto a la ejecución de las obras de la promoción, sin que, en caso de incumplimiento, se derive responsabilidad para el Excmo. Ayuntamiento de Rota.

2. Cumplimiento de plazos y penalidades por mora

En el caso de que el adjudicatario incumpliera los plazos establecidos por causa imputable a él mismo, el Excmo. Ayuntamiento de Rota podrá aplicar las sanciones previstas en los artículos 95 y 96 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. El importe de estas penalidades y su pago no excluye la indemnización de daños y perjuicios que puedan ser exigibles.

3. Alta de las instalaciones

Si la naturaleza de las obras así lo precisase, el promotor vendrá obligado a sufragar y a realizar cuantas gestiones fueren precisas (incluido pago de tasas, arbitrios, etc.) al objeto de obtener el alta y permiso de funcionamiento de las instalaciones que conforman las obras a ejecutar.

4. Pólizas de seguros

El adjudicatario estará obligado a suscribir a su costa:

- a) Póliza de Seguro de Todo Riesgo Construcción, incluidos los riesgos de incendio, por un importe de cobertura mínimo igual al valor total de la promoción que figure en la Declaración Provisional y Declaración Definitiva. En el caso de que la construcción se lleve a cabo por un tercero, la mencionada póliza deberá ser suscrita por éste.
- b) Póliza de Garantía Decenal para cubrir los daños a la obra durante un periodo de 10 años desde la fecha de la recepción de la obra.

Las coberturas de esta póliza serán las siguientes:

- Los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación, soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio.

La suma asegurada será el valor de la construcción a la fecha de la Declaración Definitiva.

Las dos pólizas de seguros serán presentadas por el adjudicatario en el Excmo. Ayuntamiento de Rota, la primera se presentará en el momento de solicitar la Declaración Provisional a la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, y la segunda, en el momento de solicitar la Declaración Definitiva, a la mencionada Dirección General.

5. Proyecto de Seguridad y Salud.

El adjudicatario llevará a cabo y a su costa, el Proyecto de Seguridad y Salud.

6. Realización de un Estudio Geotécnico.

El adjudicatario deberá realizar con carácter previo, un Estudio Geotécnico, que servirá de base al Proyecto.

7 . Control de Calidades.

Para proceder a la emisión de la certificación de obras, será preceptiva la realización de un control de calidades por parte de una empresa homologada e independiente, a designar por el Ayuntamiento, que deberá emitir un certificado favorable al respecto.

DÉCIMO CUARTA.- DERECHOS DEL ADJUDICATARIO

El licitador que resulte adjudicatario del concurso tendrá derecho a que le sea otorgada la escritura pública la adjudicación a su favor para proceder a la inscripción en el Registro de la Propiedad que le corresponda.

DÉCIMO QUINTA.- DEBERES DEL AYUNTAMIENTO

Otorgar la correspondiente escritura pública de adjudicación a favor del adjudicatario, dentro del plazo previsto, el día que indique el adjudicatario y con ella efectuar la entrega material del solar objeto de la adjudicación.

DÉCIMO SEXTA.- CONDICIONES RESOLUTORIAS DE LA COMPRAVENTA Y PERDIDA DE LAS GARANTÍAS DEFINITIVA.

Son causas de resolución del contrato, las establecidas en el artículo 111 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, con los efectos previstos en los artículos 113 y 151 del mismo texto legal.

Operará como condición resolutoria expresa la no solicitud por el promotor/ adjudicatario de la Declaración Definitiva en el plazo reglamentario establecido en el presente pliego, la denegación de ésta, o la demora en el plazo de ejecución/ conclusión de la promoción. Siendo dicha resolución oponible *erga omnes* por su inscripción en el Registro de la Propiedad, artículos 9.2ª de la Ley Hipotecaria y 51.6ª del Reglamento Hipotecario, e implicará, asimismo, la pérdida de la garantía definitiva.

La resolución de la venta tendrá lugar de pleno derecho y automáticamente por la notificación fehaciente del acuerdo del órgano de contratación en el domicilio social del adjudicatario.

Resuelto el contrato, el suelo se rescatará en el importe en que fue adjudicado, deduciendo el importe de las cargas y gravámenes que se hubieran podido constituir, con

la minoración del importe resultante en un 25%, en concepto de indemnización por los daños causados.

Resuelta la venta, el Excmo. Ayuntamiento de Rota procederá a la valoración de la construcción realizada a precio de coste según informe técnico, detrayendo de dicha valoración todas las cantidades que se hubieran derivado del régimen de protección, además de las cargas constituidas, en su caso, sobre la edificación.

El Excmo. Ayuntamiento de Rota como propietario del solar, una vez resuelto el contrato, hará suya la obra, y éste adjudicará la misma a un nuevo promotor, por los medios establecidos en la legislación de contratos, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 19 del Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Decreto Legislativo 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda.

El citado Ayuntamiento abonará el importe de la obra construida, tan pronto le sea pagado el importe de la construcción por un tercero que resulte adjudicatario, en sustitución del anterior promotor.

En todo caso, el dominio del solar enajenado, revertirá automáticamente y con carácter retroactivo al patrimonio del Excmo. Ayuntamiento de Rota, el cual podrá inscribirlo a su nombre en el Registro de la Propiedad, con sólo acreditar el cumplimiento de la condición resolutoria por cualquiera de los medios de prueba admitidos en Derecho.

El adjudicatario no podrá transmitir la propiedad del solar a un tercero, sin la previa aprobación o autorización del mencionado Ayuntamiento, que sólo la podrá otorgar en las condiciones y requisitos establecidos en la Legislación aplicable y en todo caso, la persona adquirente se subrogará en cuantos derechos y obligaciones correspondían al adjudicatario de la finca y deberá cumplir todas las condiciones del presente Pliego.

DÉCIMO SÉPTIMA.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

1. Inspección de las obras.

El Excmo. Ayuntamiento de Rota podrá designar a un facultativo a los efectos de realizar el posible seguimiento de su ejecución y la comprobación de la concordancia de lo ejecutado con lo ofertado y aceptado por la Administración.

El adjudicatario y, en su caso, el constructor de las obras, así como los facultativos que lleven la Dirección de Obra, facilitarán en todo momento el desempeño de las tareas encomendadas al Inspector de las obras.

2. Señalización de las obras.

El adjudicatario estará obligado a instalar, a su costa, el/los cartel/carteles anunciadores de la promoción ajustados al formato establecido por el Excmo. Ayuntamiento de Rota. También estará obligado el promotor a instalar, a su costa, la señalización precisa indicativa del acceso a la obra, circulación y demás especificadas en la normativa vigente.

3. Recepción de las obras.

La recepción de las obras por el promotor se llevará a cabo tal como se establece en la Ley de Ordenación de la Edificación. Previamente a esta recepción se practicará el despeje final de las zonas afectadas por las obras y no ocupadas por ellas de modo que queden restituidas a su situación inicial y exista una limpieza general en toda la construcción.

DÉCIMO OCTAVA. - CONDICIONES DE DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA DEFINITIVA.

La devolución de la garantía definitiva, tendrá lugar una vez se hayan obtenido:

- Certificado de final de obra.
- Declaración Definitiva.

DÉCIMO NOVENA .- RÉGIMEN JURÍDICO

En lo no previsto expresamente en el presente pliego, se estará a lo dispuesto en los siguientes textos legales.

- Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.
- Real Decreto 1098/2001, de 12 de Octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas
- Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de Entidades Locales.
- Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local y el R.D. Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigente en materia de Régimen Local.
- Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, según la redacción dada a su articulado por la Ley 4/1999.
- Real Decreto 1/2002 de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-
- Decreto 149/2003, de 10 de junio, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007.
- Orden de 8 de agosto de 2003, por la que se desarrollan determinadas actuaciones del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007
- Real Decreto 1721/2004, de 23 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005
- Decreto 463/2004, de 27 de julio, por el que se modifica el Decreto 149/2003, de 10 de junio.
- Disposiciones administrativas y civiles, de carácter supletorio.

VIGÉSIMA..- CONCURSO DECLARADO DESIERTO

En el supuesto de que el concurso se declare desierto, el Excmo. Ayuntamiento de Rota, podrá enajenar directamente el solar por el mencionado precio mediante el procedimiento negociado sin publicidad, de conformidad con lo dispuesto en el Real

Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

VIGÉSIMO PRIMERA.- DELEGACIÓN

El adjudicatario deberá tener una oficina de información. Promoción y Venta en el Municipio de Rota.

VIGÉSIMO SEGUNDA.- MÓDULOS

El módulo a aplicar es el vigente en la fecha de la presente licitación, siendo éste el módulo nº 2, y se aplicará durante toda la ejecución del contrato y de la adjudicación de las viviendas de protección oficial para jóvenes por los interesados.

VIGÉSIMO TERCERA.- JURISDICCIÓN

Las cuestiones litigiosas surgidas en cuanto a la adjudicación, efectos y resolución del contrato, se resolverá por la vía administrativa o contencioso-administrativa, siendo competentes los Tribunales de la Jurisdicción de Rota.

En cuanto a la interpretación y modificación del Pliego y demás documentos que integran el expediente será competente el órgano de contratación."

Toma la palabra el Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, Sr. Peña, informando que la propuesta presentada trata de la intención del Equipo de Gobierno de aprobar un Pliego de Condiciones para la enajenación de un solar, situado en la c/ Batalla de Lepanto, justo al lado de la Guardería, en frente del Instituto Castillo de Luna, habiéndose llevado a cabo una modificación puntual del Plan para conseguir que en el citado solar se construyan un máximo de 44 viviendas de protección oficial, pero en régimen especial. Indica que el Equipo de Gobierno entiende que se trata de un sector que tiene una vocación claramente social, puesto que todo lo que se ha construido allí son viviendas de protección oficial, así como las 90 viviendas que se acaban de construir en régimen especial, faltando quizás, lo que podría ser la guinda, que es lo que se alcanzará con el Pliego de Condiciones que pretenden aprobar, puesto que faltaba el hecho de que existiera un número de viviendas que pudiesen estar destinadas solo y exclusivamente a jóvenes, ya que existe una demanda importante de viviendas para jóvenes en Rota, a cuya demanda no se podía dar respuesta, puesto que las viviendas que se habían construido, hasta la fecha, eran viviendas cuyos precios se escapaban de la posibilidad de esos jóvenes, de 30 y 40 millones de ptas., por lo que entendían que había que dar algún tipo de respuesta a ese núcleo de población de Rota, que necesita otro tipo de viviendas, en unas condiciones más óptimas, en el sentido económico.

Continúa explicando el Sr. Peña que se van a construir un máximo de 44 viviendas, con sus plazas de garaje y sus trasteros, terminándose de urbanizar todo aquel sector, al que le faltaba un trozo en zona verde, aproximadamente, una parcela de unos 500 metros cuadrados, que se va a urbanizar como zona verde, aunque lo más importante que recoge el presente punto y que en su opinión es lo que habría que destacar, es el hecho de que por fin, dentro de unos 18 meses o 2 años como máximo, un total de 44 familias roteñas, jóvenes, podrán gozar de la posibilidad de poder obtener una vivienda en unas condiciones muy especiales, a un precio máximo de unos nueve millones de ptas., completándose un poco, de momento, esa necesidad que existe en Rota de un tipo de vivienda, a un precio más asequible, con las 458 viviendas que se empiezan a construir en

el R-I y las 44 viviendas que se pueden construir en ese solar, puesto que se habla del orden de 500 viviendas, que puedan ponerse en carga a lo largo de la presente legislatura.

A continuación, interviene el Portavoz del Grupo Municipal Socialista, Sr. Bravo, queriendo hacer hincapié en que se trata del solar del antiguo bloque blanco, que habría que reconocer que se trataba de un bloque totalmente antihigiénico, de un bloque conflictivo y con muchísimos problemas. Asimismo recuerda que en la anterior legislatura se concedieron pequeñas cantidades para limpiar de basura aquella zona, porque resultaba ser un foco de infección y de otras muchas cosas, insistiendo en destacar que el derribar aquel bloque fue un logro de la anterior legislatura, el cual suponía un recuerdo extremadamente feo de aquella zona y que además dificultaba el que las personas que vivían por aquel entorno tuviesen algún problema.

Vuelve a reiterar el Sr. Bravo que se ha de destacar que en la anterior legislatura desapareciera ese bloque blanco, puesto que parece que al día de hoy ya se ha olvidado la existencia de aquel bloque que estuvo allí muchísimos años, queriendo recordar también que hubo una propuesta por parte de la anterior legislatura, para que en aquella parcela, una vez que se derribó el bloque blanco, se hiciera una modificación del Plan General, que fue elevada a una reunión del Patronato Municipal de la Vivienda, donde se rechazó porque se quería modificar para construir lo que luego se ha producido en la presente legislatura, a raíz de una propuesta del Sr. Peña, que fue apoyada su grupo, como no podía ser de otra forma, en la que se modificaba el Plan para construir 44 viviendas.

Entiende asimismo que es importante destacar todas esas cosas, porque aunque para la oposición de la anterior legislatura la gestión hecha por el Equipo de gobierno fuera de una forma o de otra, entiende que el hecho en sí de que se derribara el bloque blanco en aquella legislatura, supuso, por lo menos para el Grupo Socialista, un logro muy importante.

Señala también que esa modificación del Plan tardó casi año y medio en traerse a Pleno, y que fue apoyada por el Grupo Socialista, presentándose ahora el Pliego de Condiciones, dándoles la impresión de ir muy deprisa, incluso se incluyó en la Comisión Informativa por parte del Sr. Alcalde como un asunto de urgencias, explicando un poco, pero sin ofrecer ningún tipo de documentación, cuando la obligación del Equipo de Gobierno es facilitar los documentos que se llevan a Pleno, y evidentemente también la oposición tiene una obligación, que es la de reclamar la documentación, la cual fue reclamada en el día de ayer, procediéndose por parte de la Secretaría Municipal, inmediatamente a enviarlo por correo electrónico el citado Pliego de Condiciones, que es lo que su Grupo ha estado analizando. A partir de ahí, entiende que la labor de su Grupo debe de ser una labor constructiva, queriendo por ello proponer algunas modificaciones al

citado Pliego de Condiciones; modificaciones que les gustaría fueran tenidas en cuenta, puesto que su Grupo también quiere apoyar la propuesta del Delegado de Urbanismo, dado que está totalmente sensibilizado en que en aquella zona se construyan viviendas en régimen especial para jóvenes, que era también la propuesta de la anterior legislatura.

Quiere destacar, en primer lugar, el Sr. Bravo que el precio de la parcela sale por 492.000 Euros, incluido IVA, aproximadamente setenta millones y medio de pesetas, sin IVA; valoración que entiende que estará avalada por los informes de los técnicos para la construcción de ese tipo de viviendas. No obstante, en cuanto a las condiciones en las que se va a enajenar la parcela, a su Grupo les gustaría que, en lugar de indicar un número máximo de 44 viviendas, también se indicara un número mínimo de viviendas, porque poner un número máximo de 44 viviendas, significa que puede construir 20 viviendas y después construir locales comerciales, permitiendo entonces construir viviendas, garajes, trasteros y además construir locales comerciales, añadiendo que tanto las viviendas, como los garajes, como los trasteros, están tipificados con el módulo de eso, pero con respecto a los locales comerciales se puede vender al precio que quiera el promotor, que es donde, en su opinión, podría estar el negocio del promotor, construir cuantas menos viviendas mejor y construir cuantos más metros cuadrados de locales comerciales mejor, cuestión por la que entiende que habría de indicarse en el Pliego de Condiciones un número mínimo de viviendas, y que si se pueden construir hasta 44 viviendas, establecer que el mínimo debía de ser unas 40 viviendas, de tal forma que el promotor distribuya la superficie a construir de la forma que le plazca, pero teniendo en cuenta ese número de viviendas, manifestando su deseo que fuera tenida en cuenta esa propuesta.

Por otro lado, refiere el Sr. Bravo que también se habla de que el adjudicatario deberá de realizar el procedimiento de adjudicación, opinando personalmente que ese sistema no lo ve mal, creyendo que es también acertado, aunque luego se recoge que será conforme a las normas vigentes y a los criterios que establezca el Excmo. Ayuntamiento de Rota, preguntando si se saben cuales son esos criterios, ya que cree conveniente que se conozcan antes de sacar el Pliego de Condiciones los criterios que va a utilizar el Ayuntamiento en la adjudicación de estas viviendas.

Continúa diciendo que dado que no se va a presentar ningún proyecto básico, puesto que lo que se pide en el Pliego de Condiciones es una memoria, le gustaría que ese tema fuera tenido en cuenta específicamente a la hora de adjudicar, porque a su parecer es lo fundamental en la adjudicación, aclarando que no se trata de algo a cambiar en el Pliego de Condiciones sino más bien de un tema a tratar por la Mesa de Contratación en el futuro.

En cuanto a los criterios de adjudicación, y volviendo a lo anteriormente comentado, respecto del número de viviendas, manifiesta el Portavoz del Grupo Socialista que podría ser también interesante que, dentro de los criterios de adjudicación, se pusiera una puntuación en orden al número de viviendas, es decir, cuanto menos viviendas, menos puntos, cuantas más viviendas, más puntos; con lo cual recogerían lo que verdaderamente interesa, que se construyan cuanto mayor número de viviendas mejor, pudiendo ser un criterio más a la hora de adjudicar la parcela, y aquél que vaya a construir 40 viviendas obtendrá 0 puntos, frente al que vaya a construir 44, que tendrá x puntos, al igual que se otorgan 15 puntos por la definición de los inmuebles, 25 puntos por el menor plazo, 35 puntos por el menor precio, o 25 puntos por la mejor oferta económica, pudiéndose igualmente puntuar en función al número de viviendas que se incluyan en el proyecto.

Respecto al Técnico del Ayuntamiento que vigilará el proyecto de obras, tal y como se vayan ejecutando, recogido en la cláusula decimoséptima, que dice "El Excmo. Ayuntamiento de Rota podrá designar a un facultativo a los efectos de realizar el posible seguimiento de su ejecución", entiende el Sr. Bravo que se debería de modificar y poner en su lugar que "El Excmo. Ayuntamiento de Rota designará...", en vez de "podrá designar", de tal forma que haya un técnico efectivamente del Ayuntamiento de Rota que lleve el control de la ejecución de esas obras.

En otro orden de cosas, hace alusión el Sr. Bravo a una cuestión puesta sobre la Mesa por parte del Sr. Secretario en la Comisión Informativa, cuando se habló del control de calidad, concretamente que se hiciera por parte de una empresa independiente y además designada por el Ayuntamiento, opinando que se trata de una cláusula muy acertada, que evitará lo que sucedido en otras promociones realizadas por el Ayuntamiento.

En resumen, indica el Sr. Bravo que esos son los cambios que su Grupo pretende realizar en cuanto al Pliego de Condiciones, que entiende pueden realizar sin ningún tipo de problema y que, en cambio, ayudará en la medida de lo posible a que el Pliego de Condiciones esté más perfeccionado.

De nuevo, hace uso de la palabra el Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, aclarando que todos recibieron el Pliego de Cláusulas Administrativas a la vez, porque en la Comisión Informativa se aclaró que se estaban modificando algunas cosas del Pliego, donde se indicó al Sr. Secretario que en cuanto estuviese terminado el Pliego, se pusiese a disposición de cualquier portavoz o miembro de la Corporación, recibéndose por todos a la misma vez, no habiendo sido su intención, en lo más mínimo, evitar que el Grupo Socialista no pudiesen tener la documentación en su momento, sino que fue cuestión simplemente de tiempo, ya que llevaban mucho tiempo trabajando con el citado pliego de condiciones y en la posibilidad de poder empezar a construir esas viviendas, siendo esa la premura que tenía el Equipo de Gobierno en la Comisión Informativa.

Respecto al hecho de reconocer que en la pasada legislatura se tuvo la suerte de poder derribar el bloque blanco, para él no tiene ningún problema, porque efectivamente tuvieron la suerte de poder derribarlo, aunque también habría que reconocer que el bloque blanco no se empezó a intentar desalojar en la pasada legislatura, sino mucho antes, porque la idea de todos los Equipos de Gobierno que han ido pasando por el Ayuntamiento ha sido precisamente quitar aquel bloque.

Contesta asimismo a la alusión hecha por el Sr. Bravo respecto a su visita al citado Bloque en la pasada legislatura, que él también, por su afinidad a ese sector tan

deteriorado de la población, no solo ha tenido que ir dos o tres veces, sino que han sido muchas las veces que ha tenido que personarse allí por su profesión, y en especial por un determinado colectivo de personas que Vivian en aquel bloque blanco, por lo que conocía perfectamente cual era la idiosincrasia de ese bloque y la situación en la que estaban viviendo aquellos vecinos, señalando además que el mismo interés que pudiera tener el Grupo Socialista lo tenían todos, volviendo a insistir que no tiene ningún problema por reconocer que tuvieron la suerte de poder derribar ese bloque en la pasada legislatura, pero añadiendo que en anteriores legislaturas ya estuvieron también desalojando aquel bloque e incentivando a las personas para que se fueran de aquel bloque, porque no reunía las mínimas condiciones.

Respecto a las modificaciones que por parte del Grupo Socialista se pretende realizar en el Pliego de Condiciones, indica el Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo que por su parte no tiene ningún problema, estando totalmente de acuerdo. Aclara que el hecho de que se pusiera un máximo de 44 viviendas se debe precisamente a su intención de que fueran 44 viviendas las que se construyan allí. Al mismo tiempo informa que los módulos tienen unas medidas exactas, que no pueden modificarse, motivo por el cual no existía seguridad de que la parcela diese opción a meter lo que se exigió por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo, que era contar con una parcela, de 480 metros, totalmente urbanizada y ajardinada que antes no aparecía en aquella zona y que reducía extensiblemente la parcela de los 1800 metros, a prácticamente 1.400 metros. Informa que, por otro lado, se exigía también por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo, un patio central en el bloque, el cual limitaba mucho la línea de fachada, no existiendo por tanto seguridad que pudiesen salir las 44 viviendas que se pretendían construir allí, siendo ese el motivo por el que se estableció hasta un máximo de 44, que era lo que él pretendía personalmente, no teniendo ningún problema en establecer un mínimo de 40 viviendas, porque menos de 40 seguro que no van a salir, existiendo no obstante una duda en la parte de abajo, que es por lo que se ha puesto lo de los locales comerciales, en caso de que permitieran construir una zona de locales en la zona baja, independientemente del número de viviendas que se vayan a construir, volviendo a reiterar que no existe ningún problema porque se incluya dentro del Pliego de Condiciones, si así lo estima el Pleno, establecer un máximo de 44 y un mínimo de 40 viviendas. Por otro lado, indica que los criterios están claros, puesto que se trata de una vivienda que se van a construir de VPO, pero en régimen especial, el cual ha de calificar a quien van destinadas esas viviendas, que queda claro que van a ir destinadas solo y exclusivamente para familias jóvenes y para jóvenes que estén en vías de poderse casar o que estén casados con una carga familiar y que no tengan opción a poder acceder a otro tipo de vivienda, dándosele la oportunidad de tener una vivienda digna, a unos precios realmente asequibles, con las subvenciones que conlleva desde la Junta de Andalucía, el Ministerio de la Vivienda o el mismo Ayuntamiento, que ya ha creado una línea de subvenciones para ese tipo de vivienda y para ese colectivo en concreto.

Respecto al proyecto básico, existía, no un proyecto básico, existía un mono, en el que mas o menos definía como iban a ser las viviendas, que tipo de viviendas se podían construir allí, pero como es tan estricto lo que es el módulo de las de régimen especial, por eso es lo que no se ha obligado a traer ya ese proyecto básico y poderlo ver todo el mundo. Porque prácticamente es adaptarse a lo que ya tienen calificado la Junta, y mas o menos, con la diferencia que pueda haber ya, digamos de estética, por parte del Arquitecto, que vaya a elaborar ese proyecto. En cuanto que tengamos el proyecto básico, no tenemos ningún tipo de problema por enseñárselo y comentarlo con ustedes.

Hay otra serie de modificaciones, que me comentaba, que he ido apuntando, que era en el tema de lo de las calidades que se definieran las calidades, o que se puntuaran las calidades, están puntuadas, en la página 7 del pliego,

concretamente en el punto 1, dentro del apartado noveno, en los criterios de adjudicación, pues precisamente se habla de la mejor definición de los inmuebles, donde se mete precisamente, las calidades de los materiales, el tipo de construcción, el tipo de equipamiento urbano, y se puntúa, por lo tanto, está recogido, vamos, está recogido perfectamente.

Y el otro punto, lo del Excmo. Ayuntamiento de Rota, podrá designar, yo no tengo ningún tipo de problema de que designe, puesto que realmente, el Ayuntamiento tiene la intención de poner no un director de obra, pero si una persona que esté inspeccionando la obra, y que por lo menos, nos evite situaciones, como las que hemos tenido, pues no se, en la calle Padre Capote, o la del Matadero, o cualquier otra de las promociones que ya el Ayuntamiento ha construido.

Por lo tanto, por mi parte, personalmente, no tengo ningún problema porque todas las modificaciones que usted ha comentado, pues que se incluyan dentro del pliego.

Agradecerle por su puesto que voten a favor del punto, porque creo que es un tema sumamente importante y que le va a dar respuesta, sobre todo, que es lo que creo que habría que destacar hoy aquí, le da respuesta a un número de ciudadanos de Rota, que no han tenido hasta ahora la posibilidad de poder gozar de un tipo de vivienda como las que vamos a poner en carga.

D. Manuel Bravo interviene diciendo que lo único que ha quedado pendiente de todo lo solicitado por su parte, es que el número de viviendas se utilice también como criterio de adjudicación, si fuera posible, correspondiéndole a 40 viviendas, 0 puntos, y así sucesivamente, ya que podría ser también importante, puesto que entiende que lo que se ha de valorar es que se construya cuanto mayor número de viviendas, mejor, siendo ese un criterio que en la adjudicación debería de tenerse en cuenta, preguntando si existe algún inconveniente en que también se modifique la cláusula novena del Pliego de Condiciones.

Por otro lado, indica que también le gustaría, o por lo menos que constara en acta, que cuando se constituya la Mesa de Contratación, si no pudiera formar parte de la misma un miembro de su Grupo Municipal, que por lo menos asistiera como invitado, ya que tienen interés en formar parte de esa Mesa de Adjudicación y que participe un Concejal del Grupo Municipal Socialista, ya que si es así no tendrán ningún problema en apoyar la propuesta.

El Sr. Alcalde manifiesta que el Sr. Bravo sabe que el Equipo de Gobierno, porque voten favorablemente hacen lo que haga falta, habiendo accedido a todas sus

pretensiones, incluso les encantaría no ya porque el lo haya así solicitado, sino que les encantaría que estuviera en la Mesa de Contratación, en la calidad de lo que permita la Ley, de invitado o de miembro, ya que les parece muy interesante el posicionamiento de su Grupo y que sea un posicionamiento constructivo, al opinar que llevan un año y medio pasándolo muy mal y ello les va a permitir avanzar mucho más rápido, aunque afortunadamente, como ha dicho el Sr. Bravo, parece que el Equipo de Gobierno va muy deprisa, contestando que tienen que recuperar mucho tiempo, porque el tema de la vivienda en Rota, es un tema que ha estado parado, por lo que hay que recuperar el tiempo, porque la gente no puede esperar al ritmo que la Corporación quiera, es decir lo que quiere el grupo socialista, lo que quiere el grupo popular y lo que quiere Roteños Unidos, puesto que la gente quieren las viviendas ya, que es el motivo de ir tan deprisa, estando abiertos a cualquier tipo de sugerencias, aceptando todas las condiciones, porque les parece que son razonables.

Continúa el Sr. Alcalde diciendo que, de todas maneras, muchas veces no es un problema de mayor cantidad de viviendas, sino que lo que se construya realmente tenga las características de calidad dirigidas a personas que quieren vivir dignamente, puesto que personalmente no le gustaría que aquello se convirtiera en un mazacote, por sacar el máximo de edificabilidad, y donde después la convivencia sea difícil, que es un problema que tiene la edificabilidad de carácter social, opinando que quizás sería mejor bajar un poquito más la densidad, pero que todo el mundo tuviera más posibilidad, no obstante indica que, como criterio, el Equipo de Gobierno lo acepta sin ningún tipo de problema.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, por unanimidad de los diecisiete Concejales presentes (seis del Grupo Popular, cinco del Grupo Roteños Unidos y seis del Grupo Socialista), acuerda aprobar el Pliego de Condiciones que habrá de regir la enajenación del solar de propiedad municipal, sito en c/Batalla de Lepanto, núms. 1 y 2, anteriormente transcrito, con las enmiendas o alegaciones presentadas por el Portavoz del Grupo Municipal Socialista, las cuales a continuación se detallan:

- En la cláusula Tercera, primer párrafo del punto 2, incluir el mínimo de viviendas a construir, quedando por tanto con el siguiente texto *"El solar será destinado por el adquirente/ adjudicatario, a la promoción en una superficie de referencia de 1.856'14 m², de un número mínimo de 40 viviendas y uno máximo de 44 viviendas de Protección Pública para Jóvenes en régimen especial de venta. El solar se transmite para la promoción directa por parte del adjudicatario sin que éste pueda transmitir a su vez el solar a otros promotores, de viviendas de Protección Pública en régimen especial para Jóvenes con las siguientes características:"*

- En la cláusula Tercera, punto 5.2, queda redactado del siguiente modo:

"5.2 El adjudicatario del concurso deberá realizar el procedimiento de selección de adquirentes de viviendas conforme a la normativa vigente y a los criterios que le establezca el Excmo. Ayuntamiento de Rota, que serán los establecidos en la Vigente Ley de Viviendas de Protección Oficial en régimen especial para Jóvenes."

- En la cláusula Sexta, incluir, entre los documentos que han de contener las plicas, el siguiente:

"Si el licitador no es quien realice la construcción, deberá acreditar únicamente la pertinente autorización para promover este tipo de viviendas, pero posteriormente, la empresa constructora deberá acreditar su clasificación empresarial a

este Ayuntamiento. Asimismo, deberá facilitar los Estatutos de Constitución de la empresa y la solvencia Técnica y financiera de la misma."

- En la cláusula Octava, en el párrafo segundo, incluir como Vocal de la Mesa de Contratación "un representante del PSOE".

- En la cláusula Novena, añadir un punto 5, cuyo contenido será el siguiente:

1. "5. **Mayor número de viviendas: hasta 20 prontos:**

- > 41 viviendas: 5 puntos.
- > 42 viviendas: 10 puntos.
- > 43 viviendas: 15 puntos.
- > 44 viviendas: 20 puntos."

- En la cláusula Décimo Séptima, en el punto 1. Inspección de Obras, donde dice "El Excmo. Ayuntamiento de Rota podrá designar a un facultativo....", queda redactado del siguiente modo "El Excmo. Ayuntamiento de Rota designará a un facultativo....".

- Añadir una cláusula más, la Vigésimo Cuarta, cuyo contenido será el siguiente:

"Las relaciones contractuales derivadas del futuro contrato, se establecerán directamente con el adjudicatario, debiéndose cumplir la estipulaciones del mismo en todos sus extremos, no cabiendo la subcontratación, cesión, ni subrogación den las mismas."

PUNTO 6º.- PROPUESTA DE LA CONCEJAL DELEGADA DE EDUCACIÓN, PARA PRORROGAR LOS MANDATOS DE LOS REPRESENTANTES MUNICIPALES EN LOS CONSEJOS ESCOLARES.

Por el Sr. Secretario General se da lectura a Dictamen de la Comisión Informativa General y Permanente, en la sesión celebrada el día 14 de enero de 2005, al punto 5º, por el que se dictaminó favorablemente, por unanimidad de todos los asistentes, la propuesta de la Concejala Delegada de Educación, para prorrogar los mandatos de los representantes municipales en los Consejos Escolares.

Se tiene conocimiento de la propuesta formulada por la Concejal Delegada de Educación, D^a M^a del Carmen Laynez Bernal, que dice así:

""Las Ordenes de la Consejería de Educación y Ciencia de 15 de octubre de 1998 (BOJA del 29) y de 21 de octubre de 29002 (BOJA del 31) han regulado los procesos electorales para la renovación y constitución de los Consejos Escolares en los Centros Docentes públicos y privados concertados.

La Resolución de la Consejería de Educación de 1 de diciembre de 2004 (BOJA del 7), establece que la celebración de las elecciones tendrá lugar durante los siguientes días:

- 25 de enero de 2005 para el sector del alumnado.
- 26 de enero de 2005 para el sector de padres y madres.
- 27 de enero de 2005 para el sector del profesorado, del personal de administración y servicios.

La constitución del nuevo Consejo Escolar deberá realizarse antes del 4 de febrero de 2005.

En lo que respecta a los representantes del Ayuntamiento en los expresados Consejos Escolares, al formar parte de los mismos, la Concejal que suscribe propone que se prorroguen los mandatos de los actuales Concejales que ya están representados, hasta el final de la presente legislatura, cuya distribución se contempla en el documento que se acompaña."

Asimismo, se conoce la relación de los representantes municipales en los distintos Consejos Sectoriales, aprobados en sesión plenaria de 16 de julio de 2003, que a continuación se transcribe:

- C.P. "LUIS PONCE DE LEÓN"
Titular: D^a Montemayor Laynez de los Santos
Suplente: D. Antonio Alcedo González
- C.P. "PEDRO ANTONIO DE ALARCON"
Titular: D^a Regla Delgado Laynez
Suplente: D^a Rosa M^a Gatón Ramos
- C.P. "MAESTRO EDUARDO LOBILLO"
Titular: D. Antonio Alcedo González
Suplente: D^a Montemayor Laynez de los Santos
- C.P. "AZORIN"
Titular: D^a Manuela Forja Ramírez
Suplente: D. Juan Antonio Liaño Pazos
- C.P. "SAN JOSÉ DE CALASANZ"
Titular: D^a Laura Almisas Ramos (J.G.L. 21.09.04)
Suplente: D. Andrés Várela Rodríguez
- I.E.S. "ASTAROTH"
Titular: D^a Eva M^a Corrales Caballero
Suplente: D. Juan Antonio Liaño Pazos

- I.E.S. "ARROYO HONDO"
Titular: D^a Virginia Curtido Fernández
Suplente: D^a Encarnación Niño Rico

- I.E.S. "CASTILLO DE LUNA"
Titular: D. Juan Antonio Liaño Pazos
Suplente: D^a Eva M^a Corrales Caballero

- Centro de Adultos "BAIFORA"
Titular: D^a Rosa M^a Gatón Ramos
Suplente: D. Francisco Segarra Rebollo

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, por unanimidad de los diecisiete Concejales presentes (seis del Grupo Popular, cinco del Grupo Roteños Unidos y seis del Grupo Socialista), acuerda prorrogar los mandatos de los actuales Concejales representados en los distintos Consejos Escolares, anteriormente relacionados, hasta el final de la presente legislatura.

PUNTO 7º.- PROPUESTA DEL TENIENTE DE ALCALDE DELEGADO DE URBANISMO, PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL CONVENIO URBANÍSTICO DEL SUNP-R2.

Por el Sr. Secretario General se da lectura a Dictamen de la Comisión Informativa General y Permanente, en la sesión celebrada el día 14 de enero de 2005, al punto 2º, por el que se dictaminó favorablemente, con el voto a favor del Presidente y de los representantes del Grupo Popular y del Grupo Roteños Unidos y la abstención de los representantes del Grupo Socialista, la propuesta del Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, para la aprobación definitiva del Convenio Urbanístico del SUNP-R2.

Se conoce la propuesta presentada por el Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, D. Antonio Peña Izquierdo, que dice así:

"1.- La Junta de Gobierno Local en fecha de veinte de mayo de dos mil tres, al punto 5º, aprobó inicialmente el Convenio Urbanístico a firmar entre el Excmo. Ayuntamiento de Rota y, Rochdale, S.L. y Promociones Castellano, S.A., para el desarrollo urbanístico del SUNP-R2.

II.- Visto el informe técnico obrante en el expediente del Letrado de Urbanismo de la Oficina de Planeamiento y Gestión Urbanística de fecha de 22 de diciembre de 2004, es por lo que al Excmo. -Ayuntamiento Pleno **PROPONGO:**

PRIMERO: Aprobar definitivamente el convenio urbanístico del sector SUNP-R2 a firmar entre el Excmo. Ayuntamiento de Rota y, Rochdale, S.L. y Promociones Castellano, S.A., aprobado inicialmente por Junta de Gobierno Local en fecha de veinte de mayo de dos mil tres, al punto 5º.

SEGUNDO: Depositar en el Registro correspondiente del Ayuntamiento el Convenio Urbanístico, una vez firmado.

TERCERO: Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial y en el Tablón de anuncios con expresión, al menos, de haberse procedido a su depósito en el Registro correspondiente, e identificación de sus otorgantes, objeto, situación y emplazamiento de los terrenos afectados, una vez haya sido depositado en el Registro correspondiente.

CUARTO: Facultar tanto al Sr. Alcalde - Presidente como al Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, para dictar cuantos actos sean necesarios para el impulso y ejecución del presente acuerdo."

Consta igualmente en el expediente el informe emitido por el Técnico de la Oficina de Planeamiento y Gestión Urbanística, D. Antonio Manuel Márquez Barba, en fecha 3 de enero de 2005, que a continuación se transcribe:

"I.- Por parte del Sr. Delegado de Urbanismo se propuso a la Junta Local de Gobierno la suscripción de un convenio urbanístico con el objetivo de establecer términos de colaboración para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística con los promotores del sector de suelo urbanizable no sectorizado SUNP-R2. La Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, LOUA) regula específicamente estos instrumentos urbanísticos y los clasifica en convenios de planeamiento y de gestión, definiendo ambos como un acuerdo de voluntades, bien entre Administraciones o bien entre Administración y particulares, con la finalidad de llevar a cabo la formación, la innovación o la determinación de las condiciones y los términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico. Nos encontramos así, ante un auténtico contrato de naturaleza administrativa. El objeto del presente informe, es determinar el procedimiento para la tramitación de la aprobación definitiva del Convenio Urbanístico aprobado inicialmente por Junta de Gobierno Local de fecha de veinte de mayo de dos mil tres, al punto 5º.

2.- Dentro de los Convenios urbanísticos, se contienen los Convenios de planeamiento (a los que se refiere este informe) . Estos Convenios se suscriben con la finalidad de modificar el planeamiento vigente, bien para reclasificar, bien para recalificar los terrenos del pacto, y con la correspondiente contraprestación a la que se obliga el particular. El objeto de los Convenios urbanísticos de planeamiento contenido en la LOUA, se regula en su artículo 30.2. el cual establece que *"la administración de la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos, actuando en el ámbito de sus respectivas competencias y de forma conjunta o separada, podrán también suscribir con cualesquiera personas, públicas o privadas, sean o no propietarias de suelo, convenios urbanísticos relativos a la formación o innovación de un instrumento de planeamiento. Los convenios a que se refiere el párrafo anterior tendrán, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo y les serán de aplicación las siguientes reglas: 2 º Sólo tendrán el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la*

base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concretas soluciones de ordenación, y en ningún caso vincularán a las Administraciones públicas en el ejercicio de sus potestades. 2ª La cesión de aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración urbanística, bien en suelo o cantidad sustitutoria en metálico, según las condiciones que se establezcan en el convenio, se integrará en el patrimonio público de suelo correspondiente. En los casos en los que la cesión del aprovechamiento urbanístico se realice mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, el convenio incluirá la valoración de estos aprovechamientos realizada por los servicios de la Administración. 3ª El acuerdo de aprobación del convenio, que al menos identificará a los otorgantes y señalará su ámbito, objeto y plazo de vigencia, será publicado tras su firma por la Administración urbanística competente en los términos previstos en el artículo 41.3 de esta Ley. Dicho acuerdo, junto con el convenio, se incluirá en un registro público de carácter administrativo". El art. 41.3 establece: "El acuerdo de aprobación de los convenios urbanísticos se publicará en el Boletín Oficial que corresponda con expresión, al menos, de haberse procedido a su depósito en el registro correspondiente, e identificación de sus otorgantes, objeto, situación y emplazamiento de los terrenos afectados".

Igualmente el art. 39.2 de la LOUA, establece que "*deberá publicarse en el Boletín Oficial que corresponda, y en su caso en el tablón de anuncios del municipio o municipios afectados, el anuncio de la información pública de los convenios urbanísticos antes de su aprobación*".

Por tanto, en virtud de lo visto anteriormente y con respecto a la tramitación de los convenios urbanísticos de planeamiento hay que decir lo siguiente:

Atendiendo al periodo de información pública establecido en el art. 39.2, antes de su firma, parece lógico que la propuesta de convenio se deberá proceder a aprobar por Junta de Gobierno Local (en virtud de lo establecido en el art. 21.1.J. de la Ley 57/2003, de medidas para la modernización del gobierno local, que modifica la Ley de Bases de Régimen Local; esta competencia está delegada por Decreto de Alcaldía del mes de junio de 2003 en la Junta de Gobierno Local) , para luego ser sometida a información pública por el plazo de un mes (ya que se trata de un instrumento de planeamiento) tanto en el Boletín Oficial de la Provincia, cómo en el Tablón de anuncios del municipio.

En este sentido, se ha procedido a publicar en el Boletín Oficial de la Provincia número 268 de 18 de noviembre de 2004 el anuncio de información pública con los requisitos previstos legalmente del citado convenio e igualmente en el Tablón de Anuncios de este Ayuntamiento entre los días 7 y 30 de julio de 2003. Transcurrido el periodo de información pública no se han recibido ningún tipo de alegaciones, según se refleja del comunicado de servicio interno de la Oficina Técnica de fecha de 21 de

diciembre de 2004 firmada por D^ª. M^ª. Teresa Villanueva Ruiz-Mateos, del negociado de estadística de fecha de 17 de diciembre firmada por D^ª. Bella Aguilera Aguilera y de la Asesoría Jurídica de fecha de 15 de diciembre de 2004 firmada por D^ª. Pilar Leira Franco. Por tanto, según lo previsto legalmente se deberá proceder a su aprobación definitiva por parte del Pleno del Excmo. Ayuntamiento. En este sentido y una vez firmado el convenio, el acuerdo de aprobación de los convenios urbanísticos se publicará en el Boletín Oficial de la provincia y en el Tablón de anuncios del municipio, con expresión, al menos, de haberse procedido a su depósito en el registro correspondiente, e identificación de sus otorgantes, objeto, situación y emplazamiento de los terrenos afectados.

Por todo lo visto anteriormente, con respecto a la tramitación del expediente, y una vez dado el visto bueno, por parte del Sr. Secretario General de este Ayuntamiento, a todos los puntos establecidos en el presente informe, es por lo que **PROCEDE:**

PRIMERO: Aprobar definitivamente el convenio urbanístico presentada por el Sr. Delegado de Urbanismo a firmar entre el Excmo. Ayuntamiento de Rota y los promotores del sector del SUNP-R2, Promociones Castellano, S.A. y Rochdale, S.L., con el objetivo de establecer términos de colaboración para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística en el sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado SUNP-R2.

SEGUNDO: Depositar en el Registro correspondiente del Ayuntamiento el Convenio Urbanístico, una vez firmado.

TERCERO: Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial y en el Tablón de anuncios con expresión, al menos, de haberse procedido a su depósito en el Registro correspondiente, e identificación de sus otorgantes, objeto, situación y emplazamiento de los terrenos afectados.

CUARTO: Facultar tanto al Sr. Alcalde-Presidente como al Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, para dictar cuantos actos sean necesarios para el impulso y ejecución del presente acuerdo."

Abre el turno de intervenciones D. Antonio Peña, en su calidad de Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, informando que uno de los puntos que se presenta a Pleno es la propuesta para aprobar definitivamente un convenio urbanístico que estaba pendiente de aprobación, así como la propuesta para el establecimiento del sistema de compensación y para actuar en el sector como agente urbanizador, por parte de dos empresas roteñas, Rochdale y Promociones Castellano, y por último la propuesta para aprobar inicialmente el plan de sectorización.

Indica que en su opinión se trata de tres puntos muy importantes y que van a permitir el desarrollo de un sector tan importante en Rota, como es el SUNP R2, un sector que está muy cercano a la población, justamente entre el R-2 y el R-1, pegado a la parte que continúa al sector que se está desarrollando detrás del Champion. Asimismo, manifiesta que se trata de un sector que tiene una vocación importante, en cuestión de viviendas de OVP, que va a permitir que se desarrolle en esa zona una cantidad de viviendas, del orden de 900 o 950 viviendas, de las cuales el 35% van a ser viviendas de protección oficial, saliendo concretamente unas 372 viviendas, suponiendo un avance más o una forma de actuar más por parte del Equipo de Gobierno, en la línea en que están trabajando desde que comenzaron la presente legislatura, ante el compromiso adquirido con el pueblo de Rota y con los ciudadanos de Rota, que era el poner en carga suelo para poder construir viviendas de protección oficial.

Prosigue diciendo que se ha tenido una experiencia, hace un mes aproximadamente, de esas largas colas de gente esperando el poder acceder a una vivienda de protección oficial en el R-I, suponiendo el día de hoy una realidad el poder decir que a lo largo de la actual legislatura, van a poder contar los ciudadanos de Rota con 458 viviendas en el R-I, con 44 viviendas en el solar del antiguo bloque blanco y con la posibilidad de poder construir del orden de 370 o 380 viviendas en el SUNP R2, que supone una forma de trabajar distinta a la de la legislatura anterior en que se pusieron en carga bastantes viviendas de renta libre, ya que desgraciadamente no se puso ninguna vivienda de protección oficial, sin embargo, a lo largo de la presente legislatura, el trabajo y el esfuerzo ha ido dirigido a desarrollar sectores muy cercanos al núcleo de población, concretamente el R-I y ahora el SUNP R2, habiéndose comenzado hace pocos días con el SUP R-2 y estando previsto en breve comenzar el SUP-R4, estando de alguna forma trabajando con más fuerza y con más ahínco para poder tener en carga suelo para la construcción de viviendas de protección oficial.

Asimismo, indica el Sr. Peña que en el Pleno anterior el Sr. Alcalde comentó que lo que habría que hacer comprender a los ciudadanos, es que a lo largo de una legislatura, a la hora de trabajar en el tema de urbanismo, lo difícil es poner suelo en carga que precisamente vaya destinado a ese tipo de viviendas, puesto que el criterio de la legislatura anterior, fue de poner en carga sectores como el R-5, el R-6 o el R-3, que eran más lejanos a la población y donde no cabía ese tipo de viviendas de protección oficial y en cambio el desarrollo que el actual Equipo de Gobierno está llevando a cabo lo están acercando a la población, precisamente para desarrollar ese tipo de viviendas, por lo que, con un poco de suerte, a lo largo de la legislatura, se podrá contar con suelo para construir del orden de 800 viviendas de protección oficial y posiblemente puedan disfrutar los ciudadanos de un número de viviendas del orden de 500 o 600 viviendas de protección oficial, que en su opinión es lo más importante que tendría que destacar de los tres puntos que se someten a aprobación, no teniendo ningún problema en hacer alguna otra aclaración técnica que le soliciten, volviendo a resaltar que lo más importante es que se abre la posibilidad de tener ya suelo disponible para construir 372 viviendas de protección oficial más, además de las que ya se están construyendo en el R-I o las que se van a construir en el bloque blanco.

D. Manuel Bravo señala que el convenio que se presenta a aprobación definitiva, es un convenio que ya quedó firmado en la anterior legislatura, siendo cierto que se puso en carga muchísimo suelo durante la misma, después de una parálisis que tuvo el Plan General en la anterior, que es algo que se ha de recordar, gestionándose todos los polígonos, el R-I, R-2, R-3. Indica que es verdad que las primeras viviendas que se construyeron fueron suelo para viviendas de renta libre, pero también es cierto que el convenio que se aprobó en Junta de Gobierno el 20 de mayo del 2003, se firmó el 12 de junio del 2003, por lo tanto entiende que podría haberse aprobado definitivamente antes,

haciendo alusión a las palabras de Sr. Alcalde de que hay que darse prisa y realizar todos los trámites para que se puedan poner a disposición de los ciudadanos de Rota las viviendas de protección oficial, puesto que el Convenio ya recogía serie de plazos que se tenían que cumplir para presentar el agente urbanizador o para aprobar el Plan de Sectorización.

Continúa diciendo que una de las cuestiones importantes del presente convenio es el compromiso de que se construya el 35% de viviendas de protección oficial, debiendo recordar que el mismo fue firmado por la anterior legislatura, por parte del Sr. Alcalde, D. Domingo Sánchez Rizo, en su momento, el 12 de junio del 2003, y que la LOUA obliga a que el número de viviendas sea del 30%, consiguiendo que en lugar del 30 fuera el 35, con lo que se mejoró en la medida de lo posible el que se construyera un número mayor de viviendas de protección oficial, por tanto se puede aprobar definitivamente en el Pleno de hoy, a fin que las empresas puedan poner en marcha todos los procedimientos para iniciar la construcción de las citadas viviendas.

Informa el Sr. Bravo que se trata de un polígono muy importante, dentro de todos los polígonos que hay en Rota y que se ha puesto en carga, fruto también de las gestiones que se hicieron en la anterior legislatura, porque el convenio fue firmado por el Equipo de Gobierno anterior, aprobándose ahora definitivamente, sin que se haya alterado en nada, en el cual consiguieron un 5% más en viviendas de protección oficial, que es importante, en base a lo cual su Grupo, como no puede ser de otra forma, votará a favor de las tres propuestas, por entender que se trata de un núcleo muy importante de viviendas de protección oficial, que también se pondrá a disposición de los ciudadanos de Rota, culminándose la gestión que iniciara, como uno de los últimos acuerdos adoptados por la legislatura anterior.

Hace uso de la palabra D. Antonio Peña, agradeciendo al Grupo Municipal Socialista el que vayan a votar a favor de los tres puntos, queriendo poner de manifiesto a la alusión hecha por el Sr. Bravo de que después de un año y medio se haya presentado a aprobación el presente Convenio, cuando tendrían que haberle dado las gracias por traerlo, puesto que están aprobando un Convenio que firmara el anterior Equipo de Gobierno el 12 de junio del 2003, sin pasar por Pleno y sin pasar por ningún sitio, cuando saben que los convenios urbanísticos han de elevarse a Pleno para su aprobación, aprobándose primeramente en la Comisión de Gobierno y llevándose después a la ratificación del Pleno, teniendo un mes de exposición pública, y caso que no existiese ningún tipo de recurso y ningún tipo de alegaciones, se ratifica de nuevo, pudiéndose firmar posteriormente, no siendo lógico que se firme un Convenio sin pasar por Pleno y sin pasar por nada. Añade el Sr. Peña que él no estaba de acuerdo con el presente convenio, sin embargo no les parecía serio que algo que ya el anterior Equipo de Gobierno había firmado y ratificado con unas empresas, se rompiera por parte del actual Equipo convenio, sin embargo han tenido sus discusiones, porque él personalmente opinaba que el convenio había que mejorarlo, al no ver lógico que se fijara ya la venta de los aprovechamientos urbanísticos en el mismo, como no veía lógico que se pusiera en manos de dos empresas el sector de la manera que se estaba poniendo, y tan solo exigiéndole un aumento de edificación de viviendas de VPO, de un 5%, en un polígono tan importante como es el SUNP R.2 y que está tan cercano a la población, puesto que, en su opinión, él le hubiese exigido más al convenio, volviendo a insistir que no le parecía serio ni lógico, y por coherencia nada más, que es la manera de actuar del Partido Popular desde que están la Corporación, tanto ahora en Gobierno, antes en la oposición y anteriormente en el Gobierno, el que mantuvieran la línea que habían llevado a cabo en la legislatura anterior, aunque hubiese sido un Equipo de Gobierno distinto al suyo y romper un convenio que

firmara el anterior Gobierno Municipal, por el simple hecho de no ser los actuales los que lo habían firmado.

Aparte de ello, por parte del Sr. Peña se vuelve a agradecer el que apoyen las tres propuestas, entendiendo que han de felicitarse porque ese sector empiece ya a funcionar, porque ha habido que hacer muchísimas modificaciones, concretamente el proyecto de sectorización no se parece en nada a lo que en un principio se tenía previsto, habiéndose permitido el atrevimiento de presentar una copia del proyecto de sectorización, por si acaso no lo habían visto, donde se podrá comprobar que no tiene nada que ver el proyecto de sectorización, con el que había anteriormente, ya que se ha incluido dentro del proyecto de sectorización una zona verde que no estaba, se ha abierto el carril o la zona verde que va a conducir desde el centro de Rota hasta Punta Candor y se han ampliado las zonas de equipamiento, siendo por tanto un sector que ha cambiado totalmente, con respecto a lo que existía anteriormente, volviendo a señalar que por su parte no le parecía serio que el actual Equipo de Gobierno rompieran el Convenio simplemente por el hecho de no haberlo firmado ellos, puesto que había una Corporación que se había comprometido con la firma del Convenio y lo lógico, lo serio y lo honrado es que cualquier Corporación posterior mantenga los acuerdos que se hayan realizado por Corporaciones anteriores, y se trataba concretamente de un Convenio firmado por el Grupo Socialista el 12 de junio del 2003, días antes de las elecciones municipales, sin pasar por Pleno y sin tener ningún tipo de connotaciones legales, habiéndolo respetado el actual Equipo, elevándolo a Pleno cuando han creído que tenían que hacerlo y cuando se han modificado todas las cosas que a su parecer había que modificar en el proyecto de sectorización de ese sector, opinando que ahora se presenta realmente bien, como debía de traerse.

Por otro lado, informa el Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo que después de aprobar el convenio, habría que haber esperado un mes o más del período de alegaciones, para traer lo que es la propuesta del agente urbanizador de esas dos empresas, las cuales con posterioridad tendrían un período de tiempo para poder presentar el proyecto sectorización, pero sin embargo en el Pleno de hoy, para adelantar y porque se está trabajando en ello, presentan los tres puntos en el mismo orden del día, aunque como es lógico, en orden cronológico.

Vuelve a dar las gracias a los miembros del Grupo Socialista por su apoyo, ya que se trata de un paso importante el que se da en Rota, para que por fin los ciudadanos de Rota puedan contar con suelo para construir viviendas de protección oficial, que es la obligación de todos los presentes, porque la obligación de los promotores es ganar dinero y vender viviendas de renta libre, y la de los gobernantes es velar por los intereses de los ciudadanos de Rota y vender suelo o poner suelo a disposición de esos promotores para que los ciudadanos puedan tener viviendas más dignas y a unos precios mucho más lógicos.

Por último interviene el Sr. Alcalde, para comentar, independientemente de lo dicho por D. Antonio Peña, algunos aspectos que a su parecer son importantes conocer, ya que existe un apartado que deben de conocer los ciudadanos, concretamente que una vez que tomaron posesión, en una reunión previa mantenida por su parte con D. Felipe Márquez, le preguntó hasta qué punto los compromisos adoptados tenían que salir adelante, respondiéndole que lo que estaba firmado por su parte, lo aceptaban y lo que estaba hablado, era un tema ya del nuevo Equipo de Gobierno, opinando que cuando se tienen compromisos pactados o hablados, muchas veces son más que los documentalmente firmado, o por lo menos a él personalmente le obliga más, puesto que se considera una persona de palabra y le cuesta trabajo muchas veces que algo con lo que se ha comprometido, aunque se no se haya firmado, salga adelante, aclarando que no obstante en el presente caso el convenio ya está firmado, queriendo señalar que si en vez de firmarlo el anterior Equipo lo hubiera firmado el actual daría miedo, comparándolo como la inauguración del Parque San Fernando, que se hizo dos días antes de las elecciones, puesto que se trata de un convenio firmado en el último minuto y en el último segundo.

Hace alusión el Sr. Alcalde asimismo a la referencia hecha por D. Antonio Peña a la falta de acuerdo sobre el convenio, puesto que no estaban contentos ninguno de los dos con el mismo, sin embargo tienen otra forma de entender las cosas y otra forma de proceder, al mismo tiempo que entendían que la defensa de los intereses municipales, no pasaba por el presente Convenio, sin embargo estaba firmado por una Corporación y no podían entrar en un contencioso, como les ha pasado en otros muchos casos, dándoles una coartada a una serie de empresas para poder ir contra el Ayuntamiento y hacerle pagar, muchas veces, que injustamente se han tomado de una manera alegre.

No obstante, todo ello, por parte del Sr. Alcalde se contesta al Sr. Bravo, ante el planteamiento hecho sobre la diferencia existente entre el Convenio que se firma con el R-1 y con el SUNP R-2, diciendo que la diferencia es importantísima, puesto que en el precio del suelo de la vivienda de VPO, que al final son precios tasados, el Equipo de Gobierno actual ha sacado un 20 o un 30% más; en los compromisos de lo que es el pago de los equipamientos deportivos del polígono han sacado 80 millones de pesetas; en los compromisos de los agentes urbanizadores el Equipo de Gobierno anterior no tuvo en cuenta que no solamente eran los dos agentes urbanizadores, sino que allí dentro había un grupo de personas, que era la Cooperativa de Funcionarios y demás, que llevaban intentando sacar ese polígono adelante un montón de tiempo, sin embargo se le dan las competencias al Agente urbanizador sin tener en cuenta eso, generando con ello, aunque unos sean los impulsores, pero los otros no pueden pagar un 10% del gasto de gestión, que se ha negociado independientemente ahora para mejorar esas condiciones; los problemas de saneamiento, la falta de previsión en los temas de saneamiento que ha habido, porque se han hecho muchísimas viviendas, preguntándose dónde se han conectado las aguas fecales, puesto que las viviendas están hechas, pero el problema de saneamiento no se han resuelto, teniendo que estar resolviéndose ahora, día a día, echando muchísimo dinero, volviendo otra vez a abrir las avenidas, para que después digan que están cortando mucho las calles, cuando ellos ahora están cortando las calles porque el Grupo Socialista no tuvo el coraje para destapararlo en aquel momento, estando haciéndolo ahora para garantizar el tema.

En resumen, manifiesta el Sr. Alcalde que existe una diferencia abismal, no obstante, se sorprende, y partiendo siempre del buen talante del agradecimiento por el voto favorable al presente tema, que en la Comisión Informativa se hubieran abstenido, cuestión que le cuesta mucho trabajo de comprender en muchas ocasiones, ni como estrategia política, no comprendiendo como el Grupo Socialista se abstuvo en aquel momento, cuando se trataba de un convenio que fue firmado por ellos e impulsado por

ellos, y que ha sido aceptado y respetado por el actual Equipo de Gobierno, ante cuya situación él comentó al Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo que lo racional sería votar ahora ellos en contra, mandar el asunto a hacer puñetas y empezar de nuevo, o es que aquí estaban para tontear y para hacer de niños, cuando se trataba de un compromiso muy fuerte el que el Grupo Socialista, dos o tres días antes de las elecciones, adquirió y así lo tenía que haber mantenido, con todas las consecuencias, sin embargo los que han votado desde el principio si a todo ello, a un compromiso adquirido por el anterior Equipo de Gobierno, son los actuales gobernantes, opinando que el asunto debe de servir de reflexión muchas veces para otro montón de cosas que ellos están haciendo, asumiendo y llevando adelante, no porque quieren, sino por tratarse de compromisos adquiridos por la Corporación anterior, por el Equipo de Gobierno anterior y ellos están respetando.

Finalmente, agradece de nuevo el voto, opinando que va mas en la coherencia del posicionamiento del primer momento lo que les tiene que mover.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, por unanimidad de los diecisiete Concejales presentes (seis del Grupo Popular, cinco del Grupo Roteños Unidos y seis del Grupo Socialista), acuerda estimar la propuesta anterior y, por tanto:

PRIMERO: Aprobar definitivamente el convenio urbanístico del sector SUNP-R2 a firmar entre el Excmo. Ayuntamiento de Rota y, Rochdale, S.L. y Promociones Castellano, S.A., aprobado inicialmente por Junta de Gobierno Local en fecha de veinte de mayo de dos mil tres, al punto 5º.

SEGUNDO: Depositar en el Registro correspondiente del Ayuntamiento el Convenio urbanístico, una vez firmado.

TERCERO: Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial y en el Tablón de anuncios con expresión, al menos, de haberse procedido a su depósito en el Registro correspondiente, e identificación de sus otorgantes, objeto, situación y emplazamiento de los terrenos afectados, una vez haya sido depositado en el Registro correspondiente.

CUARTO: Facultar tanto al Sr. Alcalde-Presidente como al Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, para dictar cuantos actos sean necesarios para el impulso y ejecución del presente acuerdo.

PUNTO 8°.- PROPUESTA DEL SR. ALCALDE-PRESIDENTE, PARA APROBAR EL ESTABLECIMIENTO DE SISTEMA DE COMPENSACIÓN PRESENTADO POR LAS MERCANTILES ROCHDALE, S.L. Y PROMOCIONES CASTELLANO, S.A., PARA ACTUAR EN EL SECTOR COMO AGENTE URBANIZADOR.

Por el Sr. Secretario General se da lectura a Dictamen de la Comisión Informativa General y Permanente, en la sesión celebrada el día 14 de enero de 2005, al punto 3º, por el que se dictaminó favorablemente, con el voto a favor del Presidente y de los representantes del Grupo Popular y del Grupo Roteños Unidos y la abstención de los representantes del Grupo Socialista, la propuesta del Sr. Alcalde-Presidente, para aprobar el establecimiento de sistema de compensación presentado por las mercantiles Rochdale, S.L. y Promociones Castellano, S.A. para actuar en el sector como Agente Urbanizador. Se conoce la propuesta presentada por el Sr. Alcalde-Presidente, que literalmente dice:

“I.- El día 5 de noviembre de 2004 por Registro de entrada número 20.429 se presenta escrito firmado por D. Sebastián y D. Fernando Romero González (actuando en representación de la entidad mercantil ROCHDALE, S.L. y por D. Felipe Castellano Merino (actuando en representación de la entidad mercantil PROMOCIONES CASTELLANO, S.A., en el que presentan la documentación necesaria para solicitar ser Agente Urbanizador del Sector del SUNP-R2 y solicitan que sea admitida la iniciativa que presentan para ser declarados por el Ayuntamiento como Agente Urbanizador del Sector.

II.- Es de gran interés para nuestra población el impulsar el desarrollo urbanístico del sector de suelo urbanizable no sectorizado R2, por lo que la propuesta de actuación como Agente Urbanizador de las mercantiles citadas anteriormente es impulsadota de este desarrollo deseado, lo que conlleva cuantiosos beneficios colaterales para el municipio como: creación de puestos de trabajo, generación de nuevos paquetes de suelo público municipales para dotar al sector de equipamientos, zonas verdes, viviendas de protección pública... Por todo ello, se estima conveniente aceptar la propuesta presentada por las citadas mercantiles y proceder a la tramitación administrativa correspondiente.

Vistos los informes emitidos por los Servicios Técnicos Municipales, es por lo que al Excmo. Ayuntamiento Pleno **PROPONGO** la adopción de los siguientes acuerdos:

Primero.- Aprobar previamente el establecimiento del sistema de compensación presentado por las mercantiles Rochdale, S.L. y Promociones Castellano, S.A., para actuar en el sector como Agente Urbanizador.

Segundo.- Someter a información pública, en la forma prevista en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo común, la citada aprobación previa para la presentación de alegaciones. Se deberá hacer constar en el anuncio que cualquier interesado en asumir la gestión como agente urbanizador podrá anunciar su intención de formular alternativa en el plazo de un mes desde el día que efectúe el citado anuncio, debiendo prestar caución en la misma cuantía que para los iniciadores del establecimiento, es decir, garantías económicas para el desarrollo de los trabajos, que no podrán ser inferior en cuantía al siete por ciento de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar.

Tercero.- Citar personalmente a los propietarios afectados que no hayan suscrito la iniciativa, quienes podrán comparecer a los solos efectos de adherirse a la misma.

Cuarto.- Facultar tanto al Sr. Alcalde-Presidente como al Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, para dictar cuantos actos sean necesarios para el impulso y ejecución del presente acuerdo.

Es cuanto al respecto tengo el deber de proponer, no obstante el Excmo. Ayuntamiento-Pleno con su superior criterio resolverá."

Consta asimismo en el expediente el informe emitido por el Letrado Asesor de la Oficina de Planeamiento y Gestión Urbanística, D. José Antonio Cutilla Gutiérrez, en fecha 22 de diciembre de 2004, que a continuación se transcribe:

"El día 5 de noviembre de 2004 por Registro de entrada número 20.429 se presenta escrito firmado por D. Sebastián y D. Fernando Romero González (actuando en representación de la entidad mercantil ROCHDALE, S.L. y por D. Felipe Castellano Merino (actuando en representación de la entidad mercantil PROMOCIONES CASTELLANO, S.A., en el que presentan la documentación necesaria para solicitar ser Agente Urbanizador del Sector del SUNP-R2 y solicitan que sea admitida la iniciativa que presentan para ser declarados por el Ayuntamiento como Agente Urbanizador del Sector. El Excmo. Ayuntamiento de Rota requiere a las citadas mercantiles para que subsanen determinado contenido de la documentación presentada para que se pueda proceder a la tramitación de la iniciativa presentada. El día 16 de diciembre presentan por escrito la documentación subsanada a requerimiento del Excmo. Ayuntamiento de Rota. En este sentido se emite el siguiente

INFORME JURÍDICO

1. Respecto de la legitimación para solicitar la iniciativa del sistema hay que decir lo siguiente: El art. 130. l.d. de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, LOUA) establece que: La iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación corresponderá a: d) *"Cualquier persona física o jurídica, pública o privada, propietaria o no de suelo que, interesada en asumir la actuación urbanizadora como agente urbanizador, inste el establecimiento del sistema ante el municipio, mientras no se haya establecido el mismo en virtud de alguna de las iniciativas de las letras anteriores"*. A la fecha de emisión del presente informe en el citado sector no ha sido establecido el sistema por ninguna de las iniciativas previstas en los apartados anteriores del artículo, por lo que procede que sea solicitado el establecimiento del sistema vía apartado d, ya que son propietarios de terrenos pero no representan más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución. Además, en este caso, las entidades mercantiles solicitantes son propietarias según manifiestan en el escrito de solicitud presentado. Asimismo se aporta en la documentación copia de las escrituras de compras de los terrenos de los que manifiestan ser propietarios.

Exponen igualmente las citadas mercantiles en el escrito, que la Cooperativa de viviendas Funrota, propietaria de terrenos incluidos en el sector apoya la iniciativa presentada sin que aparezca la ratificación de tal actuación en el escrito de presentación, por lo que debería ser ratificado el escrito de presentación por la persona apoderada para ello. No obstante, al poder solicitarse la actuación como agente urbanizador por un no propietario, esta ratificación, no es impedimento para que se continúe con el procedimiento.

2. Respetto de la documentación presentada hay que decir lo siguiente: El art. 130.2 de la LOUA establece que en los supuestos previstos para la actuación como agente urbanizador, las iniciativas se formalizarán presentando en el Ayuntamiento la siguiente documentación:

A) Los Estatutos y las Bases de actuación del sistema, que contendrán, además de las determinaciones que se establezcan reglamentariamente, las siguientes:

A.a) La previsión de incorporación de los propietarios, hayan suscrito o no la iniciativa, mediante la aportación de sus fincas originarias y con opción entre el abono en metálico de la parte de los costes de urbanización que les sean imputables y la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes. Ello queda establecido en el artículo 6.2.b. de los Estatutos presentados.

A.b) La previsión de que los propietarios que no deseen incorporarse a la gestión del sistema puedan solicitar la expropiación de sus terrenos. Ello queda establecido en el artículo 6.2.a de los Estatutos presentados.

A.c) La previsión de que los propietarios que no opten por alguna de las alternativas anteriores quedarán sujetos a reparcelación forzosa. Ello queda establecido en el artículo 6.3. de los Estatutos presentados.

A.d) Oferta de adquisición a los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación. Según lo dispuesto en el art. 130.4: En el supuesto contemplado en la letra d) del apartado 1, los contenidos de la iniciativa relativos a los costes de urbanización y la documentación señalada en el apartado 2.A), letras d) ye), y B) de este artículo, se presentarán en plica cerrada, con objeto de salvaguardar la concurrencia en igualdad de condiciones con eventuales alternativas. En este sentido, la citada oferta ha sido presentada en plica cerrada para salvaguardar la concurrencia en igualdad de condiciones con eventuales alternativas.

A.e) Oferta de compensación de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables, que se aplicará igualmente a los propietarios que puedan quedar sujetos a reparcelación forzosa. Según lo dispuesto en el art. 130.4: En el supuesto contemplado en la letra d) del apartado 1, los contenidos de la iniciativa relativos a los costes de urbanización y la documentación señalada en el apartado 2.A), letras d) ye), y B) de este artículo, se presentarán en plica cerrada, con objeto de salvaguardar la concurrencia en igualdad de condiciones con eventuales alternativas. En este sentido, la citada oferta ha sido presentada en plica cerrada para salvaguardar la concurrencia en igualdad de condiciones con eventuales alternativas.

A.f) Forma en la que ha de computarse la participación y representación de los miembros integrantes, propietarios o no, en la Junta de Compensación.

La misma viene establecida en el art. 12.3 de los Estatutos de la Junta de Compensación presentados.

A.g) *Garantías económicas para el desarrollo de los trabajos, que no podrán ser inferior en cuantía al siete por ciento de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar* , En este sentido hay que hacer constar que ha sido presentado por parte de las mercantiles aspirantes a ser agente urbanizador del sector, por fecha de entrada en este Ayuntamiento de 22 de septiembre un plan de sectorización pormenorizado para que se proceda a su tramitación. En el citado plan de sectorización se comprometen a prestar antes de la aprobación provisional del plan de sectorización y ante el Ayuntamiento las garantías económicas para la urbanización, que serán como mínimo del diez por ciento del coste total de la ejecución de las obras de urbanización del sector. Por lo que este asesor urbanístico entiende que las citadas garantías podrían sustituir a las establecidas a las previstas a la actuación como agente urbanizador, debiendo devolverse la citada garantía una vez hayan sido decepcionadas las obras de urbanización por parte del Excmo. Ayuntamiento de Rota. Igualmente y en cumplimiento de todos los compromisos adquiridos en el Convenio suscrito por las entidades mercantiles PROMOCIONES Castellano, S.A. y Rochdale, S.L. con el Excmo. Ayuntamiento de Rota, de fecha de 12 de junio de 2003, han quedado garantizados mediante dos avales bancarios, por importe de 25.000 Euros cada uno de ellos, sumando la cantidad total de 50.000 Euros, depositados por dichas entidades avalistas solidarias en la Tesorería del Excmo. Ayuntamiento de Rota el día 11 de junio de 2003. Dichas garantías se constituyen hasta la recepción por el Excmo. Ayuntamiento de Rota de las obras de urbanización del sector.

- B) Los compromisos específicos sobre plazos de ejecución totales y parciales para el cumplimiento de las diferentes actividades. Estos plazos no serán superiores a los previstos por el planeamiento o fijados por el municipio. Según lo dispuesto en el art. 130.4: *En el supuesto contemplado en la letra d) del apartado 1, los contenidos de la iniciativa relativos a los costes de urbanización y la documentación señalada en el apartado 2.A), letras d) y e) , y B) de este artículo, se presentarán en plica cerrada, con objeto de salvaguardar la concurrencia en igualdad de condiciones con eventuales alternativas.* En este sentido, los citados compromisos han sido presentados en plica cerrada para salvaguardar la concurrencia en igualdad de condiciones con eventuales alternativas.
- C) *La que acredite los compromisos de colaboración que, en su caso, hayan asumido los propietarios de suelo afectados por la actuación.* En este sentido, se presentan junto con los Estatutos y Bases de Actuación unos compromisos de colaboración asumidos por los propietarios de suelo afectados por la actuación en el SUNP-R2 que son los previstos en el Convenio Urbanístico firmado entre los promotores y el Excmo. Ayto de fecha de 12 de junio de 2003.

D) *Justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa, así como la del agente urbanizador, en su caso.* Ella debe entenderse en los términos previstos por la legislación general de contratos. En este sentido, el art. 16.1.a. del Real Decreto Legislativo 2/2 000, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, establece que *"la justificación de la solvencia económica y financiera del empresario podrá acreditarse por uno o varios de los medios siguientes: Informe de instituciones financieras"*. Se aporta al expediente dos informes de dos entidades financieras donde se manifiesta por parte de éstas la suficiente solvencia para afrontar la actuación urbanística en el sector de las dos entidades mercantiles que aspiran a ser agente urbanizador.

Respecto a la justificación de la solvencia técnica, el art. 19 del citado cuerpo legal, establece que *"podrá acreditarse mediante uno o varios de los siguientes medios: b)Relación de los principales trabajos realizados en los últimos tres años incluyendo importe, fechas y beneficiarios público o privado de los mismos"*. En este sentido, se aporta al expediente históricos de la ejecución de trabajos realizados por las citadas mercantiles.

130.3. LOUA: *A la documentación señalada en el apartado anterior, podrá añadirse para su tramitación simultánea la ordenación detallada suficiente para ejecutar la urbanización y, en su caso, el proyecto de urbanización.* En este sentido hay que hacer constar que ha sido presentado por parte de las mercantiles aspirantes a ser agente urbanizador del sector, por fecha de entrada en este Ayuntamiento de 22 de septiembre un plan de sectorización pormenorizado para que se proceda a su tramitación. El citado plan de sectorización deberá ser aprobado inicialmente antes de proceder a tramitar la aprobación previa del establecimiento del sistema que se informa en el presente informe.

3. Respecto a la tramitación municipal de la iniciativa, hay que decir lo siguiente: En virtud de lo establecido en el art. 131 de la LOUA, presentada la propuesta, el Alcalde, previos los informes técnicos, en el plazo de un mes elevará al Pleno para adoptar, en este caso, la siguiente decisión :

"Aprobación previa de la misma con apertura inmediata de información pública por el plazo que proceda para la presentación de alegaciones, con citación personal de los propietarios afectados que no la hayan suscrito, quienes podrán comparecer a los solos efectos de adherirse a la misma, cuando la iniciativa presentada no cuente con la adhesión de propietarios que representen más del cincuenta por ciento de los terrenos afectados. Durante la información pública cualquier interesado en asumir la gestión como agente urbanizador podrá anunciar su intención de formular alternativa en el período que se establezca al efecto, prestando caución en la cuantía que se determine reglamentariamente. La no presentación en el plazo que se fije de la alternativa anunciada determinará la pérdida de la caución a favor del municipio".

Por todo lo visto anteriormente es por lo que procede la aprobación previa del establecimiento del sistema de compensación presentado por las mercantiles Rochdale, S.L. y Promociones Castellano, S.A. para actuar en el sector como Agente Urbanizador, así como someter a información pública en la forma prevista en el art. 86 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, para la presentación de alegaciones por el plazo de un mes. Igualmente, se deberá proceder a citar personalmente a los propietarios afectados a los solos efectos de su adhesión a la iniciativa en el plazo de un mes. En la citada información pública se procederá a la apertura de concurso, debiendo hacerse constar que cualquier interesado en asumir la gestión como agente urbanizador podrá anunciar su intención de formular alternativa en el plazo máximo de un mes desde el día que efectúe el citado anuncio debiendo para ello prestar caución en la misma cuantía que para los iniciadores del establecimiento, es decir, garantías económicas para el desarrollo de los trabajos, que

no podrán ser inferior en cuantía al siete por ciento de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar.

Igualmente, se deberá notificar a los sujetos interesados que no procederá la aprobación de ningún acto que agote la vía administrativa y suponga ejecución de planeamiento, en virtud de lo dispuesto en el art. 96 de la LOUA, el cual establece lo siguiente: *"El desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico idóneo conforme a esta Ley para establecer la ordenación pormenorizada en la clase de suelo de que se trate: en el suelo urbanizable no sectorizado sólo podrá actuarse mediante la aprobación del Plan de Sectorización y, cuando éste no contenga la ordenación pormenorizada, de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación para su ejecución"*.

Una vez transcurrido el plazo de un mes tras la finalización de la información pública prevista en el párrafo anterior y previos los informes sobre las alegaciones y demás circunstancias producidas, el municipio deberá adoptar una serie de acuerdos los cuales serán objeto de un nuevo informe una vez haya transcurrido el citado plazo de información pública."

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, por unanimidad de los diecisiete Concejales presentes (seis del Grupo Popular, cinco del Grupo Roteños Unidos y seis del Grupo Socialista), acuerda estimar la propuesta anterior y, por tanto:

Primero.- Aprobar previamente el establecimiento del sistema de compensación presentado por las mercantiles Rochdale, S.L. y Promociones Castellano, S.A., para actuar en el sector como Agente Urbanizador.

Segundo.- Someter a información pública, en la forma prevista en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo común, la citada aprobación previa para la presentación de alegaciones. Se deberá hacer constar en el anuncio que cualquier interesado en asumir la gestión como agente urbanizador podrá anunciar su intención de formular alternativa en el plazo de un mes desde el día que efectúe el citado anuncio, debiendo prestar caución en la misma cuantía que para los iniciadores del establecimiento, es decir, garantías económicas para el desarrollo de los trabajos, que no podrán ser inferior en cuantía al siete por ciento de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar.

Tercero.- Citar personalmente a los propietarios afectados que no hayan suscrito la iniciativa, quienes podrán comparecer a los solos efectos de adherirse a la misma.

Cuarto.- Facultar tanto al Sr. Alcalde-Presidente como al Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, para dictar cuantos actos sean necesarios para el impulso y ejecución del presente acuerdo.

PUNTO 9º.- PROPUESTA DEL TENIENTE DE ALCALDE DELEGADO DE URBANISMO, PARA LA APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SUNP-R2.

Por el Sr. Secretario General se da lectura a Dictamen de la Comisión Informativa General y Permanente, en la sesión celebrada el día 14 de enero de 2005, al punto 4º, por el que se dictaminó favorablemente, con el voto a favor del Presidente y de los representantes del Grupo Popular y del Grupo Roteños Unidos y la abstención de los representantes del Grupo Socialista, la propuesta del Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, para la aprobación inicial del Plan de Sectorización del SUNP-R2.

Se conoce la propuesta presentada por el Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, D. Antonio Peña Izquierdo, que dice así:

I.- El día 12 de junio de 2003 se firmó un convenio entre el Excmo. Ayuntamiento de Rota y las empresas Promociones Castellano, S.A. y Rochdale, S.L., relativo al desarrollo urbanístico del sector de suelo urbanizable no sectorizado S.U.N.S.-R2, delimitado por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Rota. En el citado convenio las mercantiles citadas se comprometían a la presentación de un Plan de Sectorización que desarrolle urbanísticamente de forma pormenorizada el S.U.N.S.-R2.

II.- En este sentido, ha sido presentado escrito por las empresas citadas anteriormente de fecha 14 de diciembre 2004, las cuales acreditan ser propietarias de terrenos en el sector en el que adjuntan un proyecto de Plan de Sectorización pormenorizado del sector de Suelo Urbanizable no sectorizado R2 y solicitan su tramitación.

III.- Que para nuestro término municipal es de gran interés continuar con el desarrollo urbanístico de los sectores de suelo urbanizable no sectorizado previstos en el plan general por el crecimiento socio-económico que ello puede suponer para la población.

IV.- Asimismo, vistos los informes emitidos por los técnicos de este Excmo. Ayuntamiento, al Pleno del Excmo. Ayuntamiento, **PROPONGO:**

Primero.- Aprobar inicialmente el Plan de Sectorización presentado a iniciativa particular por las mercantiles Promociones Castellano, S.A. y Rochdale, S.L. que habrá de ordenar pormenorizadamente el sector de suelo urbanizable no Sectorizado SUNP R2 delimitado por el Plan General Municipal de Ordenación de Rota.

Segundo.- Someter a información pública tanto el Plan de Sectorización como el expediente tramitado por periodo de un mes, mediante la correspondiente publicación de anuncios en el B.O.P., diario de difusión provincial y Tablón de Edictos de la Casa Consistorial, así como con citación personal de los titulares de bienes y derechos afectados en la que se les comunicará el periodo de apertura y duración de la información pública. En tales anuncios y citaciones deberá dejarse constancia de que durante el referido periodo los interesados podrán consultar el instrumento de planeamiento aprobado

inicialmente y el expediente en la Oficina de Gestión y Planeamiento Urbanístico, localizada en la Plaza de España nº 4 de esta Villa y formular las alegaciones que estimen oportunas.

Tercero.- Requerir de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados (art. 32.1.2º. LOUA), los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento.

Cuarto.- Suspender el otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición para todo el sector, en virtud de lo establecido en el art. 27.2 de la LOUA.

Quinto.- Notificar a los interesados del que no procederá la aprobación provisional del Plan de Sectorización, hasta que no sean presentadas en este Ayuntamiento, las garantías del exacto cumplimiento de la urbanización establecidas legalmente en el art. 12.4.e. de la LOUA.

Sexto.- Facultar tanto al Sr. Alcalde como al Sr. Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para la ejecución del presente acuerdo."

Consta igualmente en el expediente el informe emitido por el Técnico de la Oficina de Planeamiento y Gestión Urbanística, Letrado Asesor de la Oficina de Planeamiento y Gestión Urbanística, D. José Antonio Cutilla Gutiérrez, en fecha 20 de diciembre de 2004, ratificado en su integridad por el Sr. Secretario General, de acuerdo con el artº 3 b) del R.D. 1174/1987, de 18 de septiembre, que a continuación se transcribe:

"Para la tramitación del Plan de sectorización que ordena urbanísticamente y de forma pormenorizada u ordenada el Sector del P.G.O.U de Rota, SUNS-R2, por parte del Letrado de la Oficina de Planeamiento y Gestión Urbanística, y sobre las consideraciones jurídicas del propio Plan de Sectorización, se emite el siguiente

INFORME

1.- El día 12 de junio de 2003 se firmó un convenio entre el Excmo. Ayuntamiento de Rota y las empresas Promociones Castellano, S.A. y Rochdale, S.L., relativo al desarrollo urbanístico del sector de suelo urbanizable no sectorizado S.U.N.S.-R2, delimitado por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Rota. En el citado convenio las mercantiles citadas se comprometían a la presentación de un Plan de Sectorización que desarrolle urbanísticamente de forma pormenorizada el S.U.N.S.-R2, plan de sectorización que se

informa en el presente documento. El día 14 de enero de 2004 se presenta escrito por parte de las mercantiles citadas anteriormente, en el que adjuntan el Plan de Sectorización pormenorizado y solicitan la tramitación del mismo. Por tanto, se trata de un instrumento de planeamiento general con determinaciones de ordenación pormenorizada, según lo preceptuado en el art. 12.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, (en adelante, LOUA) , que establece: "*Los planes de sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, innovando los Planes Generales de Ordenación Urbanística y complementando la ordenación establecida por éstos*".

2.- En cuanto a la legitimación por parte de los solicitantes para la presentación del Plan de Sectorización de iniciativa privada, hay que estar a lo establecido en el apartado anterior respecto del convenio urbanístico de desarrollo del S.U.N.S.-R2.

Además, el art. 50 de la LOUA, relativo a los derechos de los propietarios de suelo urbanizable no sectorizado, establece entre otros "*el de la iniciativa para promover su transformación, mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado. El ejercicio de este derecho requiere la innovación del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística mediante la aprobación del Plan de Sectorización*". En este sentido, hay que hacer constar que existe en el expediente escrituras públicas donde constan como propietarios las mercantiles firmantes del convenio y que, por tanto, puede ejercer el derecho previsto anteriormente en el art. 50 de la LOUA. Igualmente, y en el expediente donde ambas mercantiles solicitan ser Agentes Urbanizadores del sector, exponen que son propietarios de determinados terrenos dentro del sector aportando copia de las escrituras públicas de compraventa de los citados terrenos. Por tanto, reúnen los requisitos de iniciación del procedimiento a instancia de persona interesada del art. 32 LOUA.

Igualmente, hay que decir que la ficha de planeamiento del PGOU donde se establecen los parámetros urbanísticos del sector del S.U.N.S.-R2, establece que la iniciativa del planeamiento es privada.

3.- En cuanto a la tramitación del procedimiento es la establecida en el art. 32 de la LOUA. En este sentido se establece que "*el procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento se ajustará a las siguientes reglas: b) En los restantes instrumentos de planeamiento (donde se incluyen los Planes de Sectorización); La iniciación corresponde de oficio por la Administración competente para su tramitación, mediante aprobación inicial adoptada a iniciativa o requerimiento de cualquier otra Administración o entidad pública; o bien a instancia de persona interesada acompañada del correspondiente proyecto del instrumento de planeamiento, completo en su contenido sustantivo y documental. Como ha ocurrido en el presente expediente. En el supuesto de solicitud a iniciativa particular, la Administración competente para la tramitación, salvo que decida no admitirla mediante resolución motivada, podrá requerir al solicitante, dentro del mes siguiente a la recepción de aquella y en todo caso antes de la aprobación inicial, para que subsane y, en su caso, mejore la documentación. Este requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para notificar la resolución*".

2ª. "*La aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública (según lo establecido en el art. 39.1.a. de la LOUA: "Deberán ser objeto de publicación en el Boletín Oficial que corresponda, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del municipio o municipios afectados: a) El anuncio de la información pública que debe celebrarse en los procedimientos sustanciados para la aprobación de instrumentos de planeamiento y de sus innovaciones") por plazo no inferior a un mes, así como, en su caso, a audiencia de los municipios afectados, y el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados,*

previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica". En este caso los informes habrán de ser requeridos los informes de los siguientes órganos sectoriales afectados: Confederación Hidrográfica y Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

"Cuando se trate de Plan de Sectorización o cuando su objeto incida en competencias de Administraciones supramunicipales, se practicará, también de forma simultánea, comunicación a los restantes órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos con relevancia o incidencia territorial para que, si lo estiman pertinente, puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses".

"Deberá llamarse al trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito de Planes Parciales de Ordenación. El llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del período de información pública al domicilio que figure en aquellos". En este sentido, el plan de sectorización en el apartado referido a la estructura de la propiedad establece la relación de propietarios, que el propio instrumento de planeamiento manifiesta que son los referidos en el art. 32 de la LOUA. Igualmente, el artículo 3.2.i. de las Normas Urbanísticas, establece que para las notificaciones establecidas en el art. 32 de la LOUA, se incluye los datos relativos a la identidad de los propietarios, exigidos en el citado artículo, de los terrenos afectados y domicilios. Por tanto, en el periodo de información pública del Plan de Sectorización se deberá llamar al trámite a los propietarios establecidos que figuren en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del periodo de información pública al domicilio que figure en aquellos, que según lo establecido en el propio Plan de Sectorización son los incluidos en la Estructura de la Propiedad del mismo.

3ª. "La Administración responsable de la tramitación deberá resolver, a la vista del resultado de los trámites previstos en la letra anterior, sobre la aprobación provisional o, cuando sea competente para ella, definitiva, con las modificaciones que procedieren y, tratándose de la aprobación definitiva y en los casos que se prevén en esta ley, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo".

Por tanto, como se ha dicho, la Administración responsable de la tramitación deberá resolver, a la vista del resultado de los trámites previstos en la letra anterior, sobre la aprobación provisional, ya que no es competente la administración municipal para la aprobación definitiva del Plan de Sectorización.

4.- La Ley 6/98, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones somete a los propietarios de suelo urbanizable a un nuevo estatuto jurídico de la propiedad inmobiliaria, estableciendo el art. 18.3 de tal norma el deber de los propietarios del suelo así clasificado

de costear las infraestructuras de conexión con los Sistemas Generales exteriores a la actuación y la ampliación y refuerzo de estos.

5.- El art. 12.4 de la LOUA, en su apartado e) , establece que el Plan de Sectorización tendrá el siguiente contenido sustantivo: Los compromisos y garantías prestados para la urbanización, que serán como mínimo del diez por ciento del coste total de la ejecución de las obras de urbanización del sector. En este sentido, el apartado I.A.2.e) de la Memoria del Plan de Sectorización presentado establece que los compromisos y las garantías para la urbanización, que serán de un mínimo del 10 % del coste total de la ejecución de las obras de urbanización del sector, *"las cuales se presentarán previamente a la aprobación provisional del presente documento"*. Por tanto, se deberá notificar a los propietarios interesados del sector, que no se podrá proceder a la aprobación provisional del Plan de Sectorización hasta que no se preste la garantía a que se refiere el citado artículo de la LOUA.

6.- El art. 12.2 de la LOUA establece que deberá justificarse expresamente en los planes de sectorización que se presenten una nueva apreciación de los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio plazo, teniendo en cuenta la evolución desde la aprobación del correspondiente P.G.O.U., el modelo de desarrollo urbano por éste adoptado, el grado de ejecución de los sectores delimitados por él y los criterios que el mismo establezca al efecto. Ello se justifica en el apartado I.A.I. de la memoria, teniendo en cuenta que además de los ocho sectores que el vigente Plan General clasifica como suelo urbanizable sectorizado, están presentados todos los instrumentos que lo desarrollan de iniciativa particular, estando todos aprobados definitivamente salvo el sector R7 y R8.

Hay que hacer constar, que a juicio del técnico informante, se justifica suficientemente en el Plan de Sectorización el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable ordenado, mediante la innovación del P.G.O.U. establecida por el citado Plan. No obstante, la competencia para la aprobación definitiva del presente instrumento de planeamiento es de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, siendo ella la que debe apreciar esta justificación a efectos de proceder a aprobar o a desestimar el presente instrumento de planeamiento.

7. - Respecto al contenido sustantivo que deben tener los Planes de Sectorización establecidos en el art. 12.4 de la LOUA se cumplen en el Proyecto presentado, si bien respecto de las garantías que deben prestar se estará a lo dispuesto en el apartado cinco del presente informe. Respecto a las certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto de la suficiencia de las infraestructuras, me remito al informe técnico del Sr. Arquitecto de la Oficina de Planeamiento, emitido el 17 de diciembre de 2004.

8.- En cuanto al órgano competente para la aprobación inicial del Plan de Sectorización, el art. 22.2. c. de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases de Régimen Local, establece en su redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local, que *"corresponden, en todo caso, al pleno las siguientes atribuciones: La aprobación inicial del planeamiento general"*. En este sentido, el art. 7.1.a). de la LOUA, establece como Planeamiento General a los Planes de Sectorización. Por tanto, corresponde al Excmo. Ayuntamiento Pleno la aprobación inicial del Plan de Sectorización. En este sentido, el art. 47.2.11). de la Ley citada anteriormente establece que los acuerdos que corresponda adoptar a la corporación en la tramitación de los instrumentos de planeamiento general previstos en la legislación urbanística requerirán el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de las corporaciones. Por tanto, deberá ser adoptado el presente acuerdo por la mayoría absoluta del número legal de miembros que integren el Pleno.

9.- Respecto a las determinaciones y contenido urbanístico del Plan de Sectorización presentado, me remito al informe obrante en el expediente emitido por el Sr. Arquitecto de la Oficina de Planeamiento y Gestión Urbanística, de fecha de 17 de diciembre de 2004, en el que se informa favorablemente la aprobación inicial del Plan de Sectorización.

Por todo ello, es por lo que en los términos establecidos en el presente informe, PROCEDE:

Primero.- Aprobar inicialmente el Plan de Sectorización presentado a iniciativa particular por las mercantiles Promociones Castellano, S.A. y Rochdale, S.L. que habrá de ordenar pormenorizadamente el sector de suelo urbanizable no Sectorizado SUNP R2 delimitado por el Plan General Municipal de Ordenación de Rota.

Segundo.- Someter a información pública tanto el Plan Parcial como el expediente tramitado por periodo de un mes, mediante la correspondiente publicación de anuncios en el B.O.P., diario de difusión provincial y Tablón de Edictos de la Casa Consistorial, así como con citación personal de los titulares de bienes y derechos afectados en la que se les comunicará el periodo de apertura y duración de la información pública. En tales anuncios y citaciones deberá dejarse constancia de que durante el referido periodo los interesados podrán consultar el instrumento de planeamiento aprobado inicialmente y el expediente en la Oficina de Gestión y Planeamiento Urbanístico, localizada en la Plaza de España nº 4 de esta Villa y formular las alegaciones que estimen oportunas.

Tercero.- Requerir de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados (art. 32.1.2º. LOUA) , los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento.

Cuarto.- Suspender el otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición para todo el sector, en virtud de lo establecido en el art. 27.2 de la LOUA.

Quinto.- Notificar a los interesados del que no procederá la aprobación provisional del Plan de Sectorización, hasta que no sean presentadas en este Ayuntamiento, las garantías del exacto cumplimiento de la urbanización establecidas legalmente en el art. 12.4.e. de la LOUA.

Sexto.- Facultar tanto al Sr. Alcalde como al Sr. Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para la ejecución del presente acuerdo.7'

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, por unanimidad de los diecisiete Concejales presentes (seis del Grupo Popular, cinco del Grupo Roteños Unidos y seis del Grupo Socialista) , acuerda estimar la propuesta anterior y, por tanto:

PRIMERO.- Aprobar inicialmente el Plan de Sectorización presentado a iniciativa particular por las mercantiles Promociones Castellano, S.A. y Rochdale, S.L. que habrá de ordenar pormenorizadamente el sector de suelo urbanizable no Sectorizado SUNP R2 delimitado por el Plan General Municipal de Ordenación de Rota.

SEGUNDO.- Someter a información pública tanto el Plan de Sectorización como el expediente tramitado por periodo de un mes, mediante la correspondiente publicación de anuncios en el B.O.P., diario de difusión provincial y Tablón de Edictos de la Casa Consistorial, así como con citación personal de los titulares de bienes y derechos afectados en la que se les comunicará el periodo de apertura y duración de la información pública. En tales anuncios y citaciones deberá dejarse constancia de que durante el referido periodo los interesados podrán consultar el instrumento de planeamiento aprobado inicialmente y el expediente en la Oficina de Gestión y Planeamiento Urbanístico, localizada en la Plaza de España nº 4 de esta Villa y formular las alegaciones que estimen oportunas.

TERCERO.- Requerir de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados (art. 32.1.2º. LOUA), los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento.

CUARTO.- Suspender el otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición para todo el sector, en virtud de lo establecido en el art. 27.2 de la LOUA.

QUINTO.- Notificar a los interesados del que no procederá la aprobación provisional del Plan de Sectorización, hasta que no sean presentadas en este Ayuntamiento, las garantías del exacto cumplimiento de la urbanización establecidas legalmente en el art. 12.4.e. de la LOUA.

SEXTO.- Facultar tanto al Sr. Alcalde como al Sr. Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para la ejecución del presente acuerdo.

PUNTO 10º.- URGENCIAS.

No se somete a deliberación de los señores asistentes ningún asunto en el punto de Urgencias.

PUNTO 11°.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

Primeramente toma la palabra D. Manuel Bravo para hacer un ruego al Sr. Alcalde, concretamente que en la Junta de Gobierno Local del día 4 de enero, y a propuesta de la Sra. Delegada de Servicios Sociales, se acordó donar a la Cruz Roja una cantidad de 3.000 euros, por el tema del tsunami y del maremoto, opinando su Grupo que esa cantidad no es lo suficientemente acorde con lo que este Ayuntamiento tiene, por lo que les gustaría que, como mínimo, se duplicara esa ayuda con otros 3.000 Euros, y que la misma fuera destinada a UNICEF, puesto que se han quedado muchísimos niños huérfanos como consecuencia de todo ello y sería importante que el Ayuntamiento de Rota, que tiene tantas posibilidades económicas ahora y tiene tanto dinero en las cuentas corrientes, que dotara como mínimo, con otros 3.000 euros, y que se destinaran, si fuera posible, a UNICEF.

El Sr. Alcalde manifiesta que no existe ningún problema en ese sentido, aunque si le gustaría definir, quizás por un principio de prudencia, que fueron un poco reservados a la hora de conceder la ayuda, porque ahora la Delegada de Servicios Sociales está con el reparto, a través de la Comisión de Solidaridad, para el tema del 0,7, y como fieles cumplidores respetuosos del presupuesto intentan no pasarse, sin embargo no existe ningún inconveniente por parte del Equipo de Gobierno en ampliar esa cantidad, los 3.000 euros más. En cuanto a la Organización, indica que los anteriores 3.000 euros se concedieron a la Cruz Roja, preguntando si existe inconveniente en darlos a UNICEF tal y como se ha planteado.

Interviene D. Antonio Alcedo, manifestando que inconveniente a priori no, aunque le gustaría que dejaran al Equipo de Gobierno un poco en la libertad de ver cuales son las organizaciones que están interviniendo con más eficacia en la zona, puesto que UNICEF, en los actuales momentos, no es precisamente la organización que está actuando en ese lugar.

El Sr. Alcalde indica que se vea esa cuestión, aunque lo importante es que se acuerde, si así les parece, el aumentar la cantidad de 3.000 a 6.000 Euros, para ayudas a los países de Asia, a través de cualquier organización que realmente de las garantías de que llega a su destino.

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

Vº.Bº.
EL ALCALDE,

EL SECRETARIO GENERAL,