Número 11.- Sesión Ordinaria celebrada por el Ilustrísimo Ayuntamiento Pleno de Rota, en primera convocatoria el día nueve de mayo del año dos mil tres.

SEÑORES ASISTENTES

Presidente
D. Domingo Sánchez Rizo

Tenientes de Alcalde
D. Felipe Márquez Mateo
D. Manuel Bravo Acuña
D. Enrique Almisas Albendiz
Dª Encarnación Niño Rico

Concejales
D. Miguel Rodríguez Macías
Dª Rosa Mª Gatón Ramos
D. Antonio Curtido Descalzo
D. Francisco Segarra Rebollo
D. Antonio Peña Izquierdo
Dª Manuela Forja Ramírez
D. Juan Reales Román
Dª Eva Corrales Caballero
D. Juan Antonio Liaño Pazos
D. Francisco Corbeto Carrasco
D. Santiago Grande Beltrán
D. Lorenzo Sánchez Alonso
D. Jesús María Corrales Hernández
D. Justo de la Rosa Jiménez

Interventor Acctal.
D. Miguel Fuentes Rodríguez

Secretario General
D. Juan Carlos Utrera Camargo

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

Preside el Sr. Alcalde, D. Domingo Sánchez Rizo, y asisten los señores que anteriormente se han relacionado, incorporándose a la sesión, a partir del punto 4º, el Concejal D. Juan Antonio Liaño Pazos.

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 DIAS 13 Y 14 DE FEBRERO, 13 DE MARZO Y 28 DE ABRIL DE 2003.

Conocidas las actas de las sesiones celebradas los días 13 y 14 de febrero, 13 de marzo y 28 de abril del año dos mil tres y números 4, 5, 7 y 10 respectivamente, el Ilustrísimo Ayuntamiento Pleno, por unanimidad de los dieciocho Concejales presentes, acuerda aprobar las citadas actas y que las mismas se transcribas 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 ALCALDIA DICTADOS DESDE EL ULTIMO PLENO ORDINARIO.

Por el Sr. Secretario Accidental se da cuenta al Ilustrísimo Ayuntamiento Pleno de los Decretos y Resoluciones dictados por la Alcaldía-Presidencia, durante el periodo comprendido del 17 de marzo al 15 de abril de 2003, numerados del 1.816 al 2.493, ambos inclusive, respectivamente.

(Se incorpora a la sesión el Concejal D. Juan Antonio Liaño Pazos)

PUNTO 4º.- PROPUESTA DEL SR. ALCALDE-PRESIDENTE, PARA LA APROBACIÓN INICIAL DE LOS ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN DEL SECTOR SUP-R1.

Por el Sr. Secretario General se da lectura a Dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, Planificación y Estudio de Proyectos, en la sesión celebrada el pasado día 6 de mayo, al punto 1º, en la que se dictaminó favorablemente, con el voto a favor del Presidente y del representante del Grupo Socialista, y la abstención de los representantes del Grupo Popular y del Grupo de Roteños Unidos, la propuesta formulada por el Sr. Alcalde-Presidente, para la aprobación inicial de los Estatutos y Bases de Actuación del Sector SUP-R1.

Se tiene conocimiento del texto de la propuesta que formula el Sr. Alcalde-Presidente, que dice así:

"**I.-** Con fecha de 14 de marzo de 2003, Don Felipe Castellano Merino, actuando en nombre y representación de la mercantil Promociones Castellano, S.A., Don Justo de la Rosa Jiménez, actuando en nombre y representación de la Cooperativa de Viviendas Horizonte, D. Antonio Marcos Rodríguez, actuando en nombre y representación mercantil Newimar, S.A., Don Antonio Arce Gómez, actuando en nombre y representación de Promociones Roteñas, S.A. y D. Máximo Espadas Valdelomar, en nombre y representación de Saheca, S.A., presentan conjuntamente un escrito por Registro para proceder a la tramitación del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación del SUP-R1. La superficie de los solicitantes dentro del sector del SUP-R1, supera el 50% de la misma.

II.- Actualmente, el Plan Parcial se encuentra en tramitación, aprobado inicialmente por la Comisión Municipal de Gobierno de este Ilmo. Ayuntamiento, en fecha de 18 de marzo del 2003 al punto 25.1º de urgencias y pendiente de la aprobación definitiva del mismo.

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

Primero.- Aprobar la iniciativa del establecimiento del sistema de compensación.

Segundo.- Aprobar inicialmente los Estatutos y Bases de Actuación presentados del Sector SUP – R1.

Tercero.- Publicar en el BOP el acuerdo de aprobación inicial donde se incluirá íntegramente el contenido del acuerdo y de los proyectos, y notificar individualizadamente a todos los propietarios afectados. La información pública será por un plazo de veinte días, para que los propietarios afectados y no afectados (en el caso de la publicación en el B.O.P.), puedan formular las alegaciones que en su derecho convengan. Esta notificación deberá contener, junto al texto íntegro del acuerdo y de los proyectos, la indicación del Boletín Oficial en que se haya insertado este acuerdo, además, se deberá notificar la posibilidad de solicitar la expropiación de los terrenos o a participar en la gestión urbanística incorporándose a la junta; todo ello con advertencia de que de no pronunciarse sobre las opciones referidas, serán sometidos al régimen de

reparcelación forzosa con aportación. Todo ello, en virtud de lo establecido en el art. 129 de la LOUA.

Cuarto.- Notificar a los propietarios afectados, que no se podrá proceder a la aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases presentado, hasta que no se publique en el Boletín Oficial correspondiente el anuncio del acuerdo de la aprobación definitiva del Plan Parcial que ordena el SUP-R1, así como hasta que no se presenten las garantías económicas establecidas en el art. 130.2.A).g). de la LOUA.

Quinto.- 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."

Igualmente, consta en el expediente informe emitido por el Letrado de la Oficina de Gestión y Planeamiento Urbanístico, que dice:

"I.- Con fecha de 14 de marzo de 2003, Don Felipe Castellano Merino, actuando en nombre y representación de la mercantil Promociones Castellano, S.A., Don Justo de la Rosa Jiménez, actuando en nombre y representación de la Cooperativa de Viviendas Horizonte, D. Antonio Marcos Rodríguez, actuando en nombre y representación mercantil Newimar, S.A., Don Antonio Arce Gómez, actuando en nombre y representación de Promociones Roteñas, S.A., D. Máximo Espadas Valdelomar, en nombre y representación de Saheca, S.A., y D. Salvador Andrades Bertholet, en nombre y representación de Playas del Atlántico 92, S.A., presentan conjuntamente un escrito por Registro para proceder a la tramitación del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación del SUP-R1. La superficie de los solicitantes dentro del sector del SUP-R1, supera el 50% de la misma.

II.- A la fecha de la emisión del presente informe el referido Plan Parcial se encuentra en tramitación, aprobado inicialmente por la Comisión Municipal de Gobierno de este Ilmo. Ayuntamiento, en fecha de 18 de marzo del 2003 al punto 25.1° de urgencias y pendiente de la aprobación definitiva del mismo.

III.- La aprobación inicial de las Bases de Actuación y Estatutos del S.U.P.-R1, en tanto que acto de ejecución del planeamiento, exige, según impone el art. 96 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en

adelante, LOUA), la previa aprobación del instrumento de planeamiento más detallado exigible en la clase de suelo de que se trate, instrumento este, que en el supuesto que nos ocupa es el anteriormente aludido Plan Parcial del sector SUP R1, por el que además con su aprobación definitiva se determina la Unidad de Ejecución del mismo. El inicio de la ejecución del planeamiento tiene lugar cuando se actúa por compensación, con la aprobación inicial de los Estatutos y Bases de Actuación. De ello se desprende la necesidad de que para la aprobación definitiva de las Bases de Actuación y Estatutos, es necesaria la aprobación definitiva del Plan Parcial. Por tanto, la aprobación no procederá la aprobación definitiva de las Bases de Actuación y Estatutos de la futura Junta de Compensación del SUP-R1, hasta que no se publique en el Boletín Oficial correspondiente la aprobación definitiva del Plan Parcial del SUP-R1. Este hecho deberá ser notificado a los propietarios afectados, ya que según lo establecido en el art. 62 de la Ley 30/92 sobre Régimen jurídico de las administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común, "los actos de las administraciones públicas son nulos de pleno derecho cuando sean actos expresos o presuntos contrarios al ordenamiento jurídico por los que se adquieren facultades o derechos cuando carezcan de los requisitos esenciales para su adquisición". No obstante, se permite la tramitación simultánea de ambos instrumentos urbanísticos, en virtud de lo establecido en el art. 130.3 de la LOUA.

Lo mismo ocurre con las 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, según lo establecido en el art. 130.2.A.g. Tales garantías económicas no inferiores al siete por ciento, ya deberán ser completadas en un seis por ciento, antes de la aprobación definitiva del Plan Parcial del SUP-R1, en virtud de lo establecido en el art. 46.c del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Por tanto, la garantía que deberán presentar los propietarios promotores antes de la aprobación definitiva del presente proyecto será la relativa al uno por ciento, para llegar así al porcentaje establecido en el art. 130.2.A.g. de la LOUA. Por tanto, para que se produzca la aprobación definitiva de las Bases y Estatutos de la futura Junta de Compensación del SUP-R4, debe estar presentadas ante el Ilmo. Ayuntamiento las citadas garantías económicas. Este hecho deberá ser notificado a los propietarios afectados, ya que según lo establecido en el art. 62 de la Ley 30/92 sobre Régimen jurídico de las administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común, "los actos de las administraciones públicas son nulos de pleno derecho cuando sean actos expresos o presuntos contrarios al ordenamiento jurídico por los que se adquieren facultades o derechos cuando carezcan de los requisitos esenciales para su adquisición".

IV. El Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación deberá estar presentado por más del 60 % del suelo de la futura Unidad de Ejecución (una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial, es cuando será determinada la Unidad de Ejecución), según determina el art. 158 del R.G.U.. En este sentido, se adjuntan en el expediente títulos de propiedad demostrativos del porcentaje legalmente establecido de la propiedad de los solicitantes. No obstante, según lo establecido en el art. 130 de la LOUA, relativo a la iniciativa para el establecimiento del sistema, los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de la superficie e la unidad de ejecución, podrán presentar ante el Ayuntamiento los estatutos y las bases de actuación del sistema. Por tanto, el porcentaje legalmente establecido para proceder a la aprobación inicial de los

Estatutos y Bases de Actuación es del 50 % de los propietarios de la Unidad de Ejecución, a lo cual se da cumplimiento. En este mismo sentido, se presentan los requisitos exigidos en el art. 130.2.B.C.D., referidos a los compromisos específicos sobre plazos de ejecución totales y parciales para el cumplimiento de las diferentes actividades, a los compromisos de colaboración que asumieron los propietarios de suelo afectados por la actuación y se justifica la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa.

V. En cuanto al contenido de los Estatutos y Bases de Actuación presentados, cumplen con lo establecido en el art. 130.2.A. de la LOUA, y con lo establecido en los artículos 166 y siguientes del R.G.U., se envía por parte de este Ilmo. Ayuntamiento oficio, con fecha de salida de este Ayuntamiento de 24 de abril del presente, requiriendo a los distintos propietarios para que subsanen determinadas deficiencias documental y de contenido de la documentación presentada. En este sentido, se presenta escrito por parte de D. Máximo Espadas García-Valdelomar y ratificado por diversos propietarios del sector, en el que se presenta la documentación subsanada necesario para dar inicio al establecimiento del sistema, y a la aprobación inicial del Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos.

VI. En cuanto al procedimiento para el establecimiento del sistema, según establece el art. 131 de la LOUA, "*en el plazo de un mes desde la presentación de la iniciativa, el Alcalde, previo los informes técnicos precisos, someterá al Pleno propuesta de adopción de cualquiera de los siguientes acuerdos: b) Aprobación de la misma, inicio del establecimiento del sistema y, en su caso, aprobación inicial de los estatutos y las bases de actuación, cuando en la iniciativa presentada estén incorporados más del cincuenta por ciento de los terrenos afectados*". Por tanto, lo que procede es una propuesta del Alcalde al pleno en la que adopte el acuerdo de aprobar la iniciativa del establecimiento del sistema. Además, se deberá proceder a la aprobación inicial de los Estatutos y Bases de Actuación presentados ya que cumplen con los requisitos legalmente exigidos.

En cuanto a la tramitación del Proyecto de los Estatutos y Bases de Actuación, el art. 161 del Real Decreto 3288/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (en adelante, R.G.U.), establece que el acuerdo de aprobación inicial, con los proyectos de estatutos y de bases de actuación, se publicará en el B.O.P. y se notificará además individualizadamente a todos los propietarios afectados por el sistema de actuación, en cuya notificación se hará mención del Boletín Oficial en el que se inscribe el aludido

acuerdo. Serán propietarios afectados tanto los de suelo comprendido en el polígono o unidad de actuación como los de suelo destinado a sistemas generales que hayan de hacer efectivo su derecho en dicha unidad de ejecución. Por tanto, el acuerdo y el texto de los Estatutos y Bases habrán de publicarse en el BOP, debiéndose notificar individualizadamente a los propietarios afectados sobre el acuerdo adoptado con inclusión de la fecha en la que fueron publicados los Estatutos y Bases de Actuación en el BOP.

VII. La competencia para la aprobación inicial corresponde al Pleno previa propuesta del Alcalde, según lo establecido en el art. 131 de la LOUA.

En virtud de lo expuesto **PROCEDE**:

Primero.- Aprobar la iniciativa del establecimiento del sistema de compensación.

Segundo.- Aprobar inicialmente los Estatutos y Bases de Actuación presentados del Sector SUP – R1.

Tercero.- Publicar en el BOP el acuerdo de aprobación inicial donde se incluirá íntegramente el contenido del acuerdo y de los proyectos, y notificar individualizadamente a todos los propietarios afectados. La información pública será por un plazo de veinte días, para que los propietarios afectados y no afectados (en el caso de la publicación en el B.O.P.), puedan formular las alegaciones que en su derecho convengan. Esta notificación deberá contener, junto al texto íntegro del acuerdo y de los proyectos, la indicación del Boletín Oficial en que se haya insertado este acuerdo, además, se deberá notificar la posibilidad de solicitar la expropiación de los terrenos o a participar en la gestión urbanística incorporándose a la junta; todo ello con advertencia de que de no pronunciarse sobre las opciones referidas, serán sometidos al régimen de reparcelación forzosa con aportación. Todo ello, en virtud de lo establecido en el art. 129 de la LOUA.

Cuarto.- Notificar a los propietarios afectados, que no se podrá proceder a la aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases presentado, hasta que no se publique en el Boletín Oficial correspondiente el anuncio del acuerdo de la aprobación definitiva del Plan Parcial que ordena el SUP-R1, así como hasta que no se presenten las garantías económicas establecidas en el art. 130.2.A).g). de la LOUA.

Quinto.- 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."

D. Antonio Peña, Portavoz del Grupo Popular, manifiesta la existencia de un error a la hora de transcribir el informe del técnico, en el punto 1º, en las páginas 1 de 4, donde aparecen una serie de nombres, sin embargo en la propuesta hecha por el Sr. Alcalde no aparece D. Salvador Andrades Bertholet, en nombre y representación de Playas del Atlántico 92, S.A.

El Sr. Almisas confirma que D. Salvador Andrades, actúa en representación de Playas del Atlántico, S.A., pero por alguna cuestión no se ha transcrito en la propuesta.

Hace alusión asimismo el Sr. Peña al error detectado en el informe, en la página número 2, que aparece la futura Junta de Compensación del SUP-R4, cuando se está hablando del SUP R-1.

El Ilustrísimo Ayuntamiento Pleno, por mayoría absoluta, al obtener quince votos a favor (ocho del Grupo Socialista y siete del Grupo Popular) y cuatro abstenciones (dos del Grupo Roteños Unidos y dos por ausencia del Concejal del Grupo Socialista, D. Felipe Márquez Mateo y del Concejal del Grupo Izquierda Unida-Los Verdes, D. Justo de la Rosa Jiménez), acuerda:

PRIMERO**.-** Sean subsanados los errores materiales detectados en el informe del Letrado de la Oficina de Gestión y Planeamiento Urbanístico, en el párrafo segundo del apartado III, ya que donde dice R-4, debe decir R-1, y en la propuesta del Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, debiendo incluirse en el apartado I lo siguiente "... y D. Salvador Andrades Bertholet, en nombre y representación de Playas del Atlántico 92, S.A...."

SEGUNDO.- Aprobar la iniciativa del establecimiento del sistema de compensación.

TERCERO**.-** Aprobar inicialmente los Estatutos y Bases de Actuación presentados del Sector SUP – R1.

CUARTO**.-** Publicar en el BOP el acuerdo de aprobación inicial donde se incluirá íntegramente el contenido del acuerdo y de los proyectos, y notificar individualizadamente a todos los propietarios afectados. La información pública será por un plazo de veinte días, para que los propietarios afectados y no afectados (en el caso de la publicación en el B.O.P.), puedan formular las alegaciones que en su derecho convengan. Esta notificación deberá contener, junto al texto íntegro del acuerdo y de los proyectos, la indicación del Boletín Oficial en que se haya insertado este acuerdo, además, se deberá notificar la posibilidad de solicitar la expropiación de los terrenos o a participar en la gestión urbanística incorporándose a la junta; todo ello con advertencia de que de no pronunciarse sobre las opciones referidas, serán sometidos al régimen de

reparcelación forzosa con aportación. Todo ello, en virtud de lo establecido en el art. 129 de la LOUA.

QUINTO.- Notificar a los propietarios afectados, que no se podrá proceder a la aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases presentado, hasta que no se publique en el Boletín Oficial correspondiente el anuncio del acuerdo de la aprobación definitiva del Plan Parcial que ordena el SUP-R1, así como hasta que no se presenten las garantías económicas establecidas en el art. 130.2.A).g). de la LOUA.

SEXTO.- 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 5º.- PROPUESTA DEL TENIENTE DE ALCALDE DELEGADO DE URBANISMO, PARA AUTORIZAR Y CONCEDER LICENCIA PARA LA CONSTRUCCION DE CASA DEL CAMPO, SEGÚN PROYECTO, A SOLICITUD DE D. ALFONSO LORENZO IGLESIAS.

Por el Sr. Secretario General se da lectura a Dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, Planificación y Estudio de Proyectos, en la sesión celebrada el pasado día 6 de mayo, al punto 2º, en la que se dictaminó favorablemente, con el voto a favor del Presidente y de los representantes del Grupo Socialista y del Grupo Roteños Unidos y la abstención del representante del Grupo Popular, la propuesta formulada por el Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, para autorizar y conceder licencia para la construcción de casa de campo, según proyecto, a solicitud de D. Alfonso Lorenzo Iglesias.

Se conoce propuesta que formula el Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, D. Enrique Almisas Albendiz, del siguiente tenor literal:

"Primero.- Que por acuerdo de Comisión de Gobierno de fecha 25-09-2002 punto 3º.3, se adoptó el siguiente acuerdo:

1º.- Que D. Alfonso Lorenzo Iglesias ha solicitado licencia para proyecto básico y de ejecución de una casa de campo de nueva planta en el Pago Helices, parcela nº 63 del polígono 5, y ha solicitado la autorización correspondiente de conformidad con el art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2º.- Que de conformidad con el referido art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística, procede someter el expediente a información pública durante 15 días, al menos.

Por lo que se acuerda:

I.- Incoación del expediente para la autorización de la vivienda que consta en el proyecto, informándose favorablemente.

II.- Someter el expediente a información pública mediante la inserción de anuncios en el BOP y tablón de anuncios municipales y una vez concluida se remita junto a los informes obrantes en el expediente a la

Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes para que emita informe de conformidad al art. 25 del Decreto 77/1994 de 5 de abril por lo que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

III.- Se faculta al Delegado de Urbanismo, para dictar cuantas disposiciones sean necesarias en ejecución de este acuerdo.

Segundo.- Sometido el expediente a información pública mediante anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz de fecha 19 de octubre de 2002 y tablón de anuncios municipal, no se ha presentado alegación alguna.

Tercero.- Que en fecha 12 de marzo de 2003, recibido el 15 de abril de 2003 la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transporte ha emitido informe favorable.

Por todo ello se propone se acuerde:

1º.- Autorizar la construcción de la casa de campo de conformidad al proyecto presentado, concediendo licencia para la construcción.

2º.- Facultar al Sr. Alcalde y/o Teniente de Alcalde que propone para dictar las disposiciones necesarias en ejecución del acuerdo."

El Ilustrísimo Ayuntamiento Pleno, por mayoría absoluta, al obtener dieciséis votos a favor (nueve del Grupo Socialista y siete del Grupo Popular) y tres abstenciones (dos del Grupo Roteños Unidos y uno del Grupo Izquierda), acuerda:

PRIMERO:- Autorizar la construcción de casa de campo, de conformidad al proyecto presentado por el interesado D. Alfonso Lorenzo Iglesias, concediendo licencia para la construcción.

SEGUNDO:- Facultar al Sr. Alcalde y/o Teniente de Alcalde que propone para dictar las disposiciones necesarias en ejecución del acuerdo.

PUNTO 6º.- PROPUESTA DEL TENIENTE DE ALCALDE DELEGADO DE URBANISMO PARA LA APROBACIÓN DE CONVENIO RELATIVO AL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL AR6-SUNP-AD AGUADULCE.

Por el Sr. Secretario General se da lectura a Dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, Planificación y Estudio de Proyectos, en la sesión celebrada el pasado día 6 de mayo, al punto 3º de urgencias, en la que se dictaminó favorablemente, con el voto a favor del Presidente y del representante del Grupo Socialista y la abstención de los representantes del Grupo Popular y del Grupo Roteños Unidos, la propuesta formulada por el Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, para la aprobación del Convenio relativo al desarrollo urbanístico del AR6-SUNP-AD Aguadulce.

Es conocida la propuesta formulada por el Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, D. Enrique Almisas Albendiz, que dice:
"I.- Que la Revisión del Plan General Municipal de Rota, aprobada definitivamente por la Comisión provincial de Urbanismo en fecha de 1 de diciembre de 1.994, actualmente vigente, establece en la zona conocida como Aguadulce unas condiciones de desarrollo urbanístico, entre las que caben destacar entre otras:

1. Denominación del ámbito: AR6-SUNP-AD.
2. Iniciativa de planeamiento: Privada.
3. Sistema de actuación: A fijar en las bases del PAU.
4. Prognosis: Privada, Compensación.

II.- Que desde los años 80, se vienen manteniendo distintas reuniones entre los propietarios del sector determinado en el P.G.O.U. como AR6-SUNP-AD y el Ilmo. Ayuntamiento en aras de conseguir el desarrollo urbanístico del ámbito, desarrollo que hasta la fecha de hoy no se ha producido, habiéndose incrementado, sin embargo, paulatinamente la construcción de viviendas irregulares.

III.- Que en el año 1.998 la A.A.V.V. "La Constancia", presentó por Registro del Ilmo. Ayuntamiento para proceder a su tramitación un Programa de Actuación Urbanística, junto con su Plan Parcial los cuales no han contado con la aprobación definitiva de los organismos públicos competentes correspondientes. En concreto, el Plan Parcial presentado tras su aprobación inicial por Decreto de Alcaldía, fue objeto de múltiples alegaciones tanto de particulares como de las propias administraciones concurrentes implicadas, lo que hizo que el expediente quedase estancado.

IV.- En los últimos años, y tras innumerables reuniones con la A.A.V.V. "La Constancia", con las administraciones implicadas y con los técnicos redactores de los instrumentos de planeamiento citados anteriormente, hemos llegado todos a la conclusión de que lo que procede para el desarrollo más óptimo del citado sector, es que sea la propia iniciativa municipal la que tome retome el impulso del desarrollo urbanístico en ese sector. Más aún, para el óptimo desarrollo de este suelo urbanizable no sectorizado, se hace necesaria la ampliación del ámbito de actuación del sector, al objeto de posibilitar las cesiones legalmente establecidas.

V.- A los fines expuestos, y para tratar de conseguir el normal desarrollo urbanístico del sector citado en el expositivo anterior, se ha consensuado entre este Ilmo. Ayuntamiento y la A.A.V.V. "La Constancia" que se proceda a realizar

una Innovación-modificación del ámbito citado (AR6-SUNP-AD) del P.G.O.U. de Rota, en lo que se refiere a los siguientes términos:

- Establecimiento del sistema de actuación o cambio en la Prognosis establecida; Actualmente se indica como prognosis el sistema de compensación en la ficha correspondiente del P.G.O.U.; el objetivo es el de establecer como sistema de ejecución del planeamiento el de **"cooperación"**, por el cual será el Ayuntamiento (Oficina de Planeamiento y Gestión Urbanística) el que lleve la iniciativa en el Planeamiento y en la Gestión Urbanística, con el fin de que la Administración acometa la urbanización a costa de los propietarios.

- **Ampliación de la superficie actual del ámbito** del AR6-SUNP-AD, con el correspondiente cambio de los parámetros urbanísticos que ello supone en la ficha urbanística del sector, ello para conseguir los siguientes objetivos: Actualizar la zona de intervención delimitada originalmente en la Revisión del P.G.O.U. del año 1.994, conectar la urbanización con el presente de Costa Ballena (actualmente separados por un Arroyo) para conseguir que la zona litoral tenga continuidad, así como facilitar la cesión de terrenos dotacionales legalmente exigidos.

- Establecer en la modificación la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los propietarios afectados de todos **los costes de urbanización correspondiente a la urbanización de los sistemas generales** adscritos e incluidos en Sector, así como las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas.

- Respecto al deber de **conservación** de las obras de urbanización, se deberá establecer en el instrumento de planeamiento general correspondiente (Plan de Sectorización), que corresponde a los propietarios de solares comprendidos en cada unidad de ejecución que se delimite, agrupados legalmente en entidad urbanística de conservación, con independencia de que las obras sean o no de primera ejecución. Este deber, tendrá una duración en el tiempo de veinte años desde la constitución de la Entidad Urbanística de Conservación.

IV.- La Ley de Bases del Régimen Local en su artículo 21.1.j, establece que corresponde al Alcalde las aprobaciones de los instrumentos de gestión

urbanística. Esta competencia fue delegada por el Alcalde a la Comisión de Gobierno mediante Decreto de fecha de nueve de julio de mil novecientos noventa y nueve. No obstante, por parte del equipo de gobierno y en aras a la mayor transparencia y claridad en la gestión de este asunto, se propone al Pleno de la Corporación se apruebe el Convenio de Gestión que ya conoce la Comisión de Gobierno.

El art. 36 de la Ley 7/2002, sobre Ordenación Urbanística de Andalucía, (en adelante, LOUA), establece que cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos. Estableciéndose en el art. 31 del mismo cuerpo legal, que la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo. Siendo el pleno del Ilmo. Ayuntamiento de Rota el órgano competente para la aprobación inicial y provisional de la modificación planteada, en virtud del art. 22.2.c de la Ley de Bases del Régimen Local y art. 32 de la LOUA.

V.- En base a todo lo anteriormente expuesto, se ha redactado el siguiente Convenio:

CONVENIO RELATIVO AL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL A.R.6-S.U.N.P.-AD. AGUADULCE.

En la Villa de Rota, a ..... de ..... de 2.002.

R E U N I D O S

De una parte, **D. DOMINGO SÁNCHEZ RIZO**, Alcalde-Presidente del Ilmo. Ayuntamiento de Rota, cuyas circunstancias personales no se reseñan por actuar en el ejercicio de su cargo, asistido del Sr. Secretario General Accidental de la Corporación, **D. JUAN CARLOS UTRERA CAMARGO** al solo efecto de dar fe pública del presente Acto y asesoramiento legal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 162.b) del Real Decreto 781/1.986, y el artículo 2 y 3 del Real Decreto 1174/1987, sobre Funcionarios de Administración Local con Habilitación de Carácter Nacional.

De otra parte, D. ……, mayor de edad, casado, con domicilio en Rota, ... y provisto de D.N.I nº .....

I N T E R V I E N E N

D. DOMINGO SÁNCHEZ RIZO en nombre y representación del Ilmo. Ayuntamiento de Rota.

D. ***************, en nombre y representación de la Asociación de Vecinos "La Constancia", lo que en el momento de la firma del presente Convenio se deberá acreditar por cualquier medio válido en derecho que deje constancia fidedigna.

Ambas partes se reconocen la capacidad legal necesaria para el otorgamiento de este Convenio, por lo que libremente

E X P O N E N

I.- Que la Revisión del Plan General Municipal de Rota, aprobada definitivamente por la Comisión provincial de Urbanismo en fecha de 1 de diciembre de 1.994, actualmente vigente, establece en la zona conocida como Aguadulce unas condiciones de desarrollo urbanístico, entre las que caben destacar entre otras:

1. Denominación del ámbito: AR6-SUNP-AD.
2. Iniciativa de planeamiento: Privada.
3. Sistema de actuación: A fijar en las bases del PAU.
4. Prognosis: Privada, Compensación.

II.- Que desde los años 80, se vienen manteniendo distintas reuniones entre los propietarios del sector determinado en el P.G.O.U. como AR6-SUNP-AD y el Ilmo. Ayuntamiento en aras de conseguir el desarrollo urbanístico del ámbito, desarrollo que hasta la fecha de hoy no se ha producido, habiéndose incrementado, sin embargo, paulatinamente la construcción de viviendas irregulares.

III.- A los fines expuestos, y para tratar de conseguir el normal desarrollo urbanístico del sector citado en el expositivo anterior, se ha consensuado entre este Ilmo. Ayuntamiento y la mayoría de los propietarios afectados en el sector (A.A.V.V. "La Constancia") que se proceda a realizar una Innovación-modificación del ámbito citado (AR6-SUNP-AD) del P.G.O.U. de Rota, en lo que se refiere a los siguientes términos:

- Establecimiento del sistema de actuación o cambio en la Prognosis establecida; Actualmente se indica como prognosis el sistema de compensación en la ficha correspondiente del P.G.O.U.; el objetivo es el de establecer como sistema de ejecución del planeamiento el de **"cooperación"**, por el cual será el Ayuntamiento (Oficina de Planeamiento y Gestión Urbanística)

el que lleve la iniciativa en el Planeamiento y en la Gestión Urbanística, con el fin de que la Administración acometa la urbanización a costa de los propietarios.

- **Ampliación de la superficie actual del ámbito** del AR6-SUNP-AD, con el correspondiente cambio de los parámetros urbanísticos que ello supone en la ficha urbanística del sector, ello para conseguir los siguientes objetivos: Actualizar la zona de intervención delimitada originalmente en la Revisión del P.G.O.U. del año 1.994, conectar la urbanización con el presente de Costa Ballena (actualmente separados por un Arroyo) para conseguir que la zona litoral tenga continuidad, así como facilitar la cesión de terrenos dotacionales legalmente exigidos.

- Establecer en la modificación la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los propietarios afectados de todos **los costes de urbanización correspondiente a la urbanización de los sistemas generales** adscritos e incluidos en Sector, así como las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas.

- Respecto al deber de **conservación** de las obras de urbanización, se deberá establecer en el instrumento de planeamiento general correspondiente (Plan de Sectorización), que corresponde a los propietarios de solares comprendidos en cada unidad de ejecución que se delimite, agrupados legalmente en entidad urbanística de conservación, con independencia de que las obras sean o no de primera ejecución. Este deber, tendrá una duración en el tiempo de veinte años desde la constitución de la Entidad Urbanística de Conservación.

IV.- La Ley de Bases del Régimen Local en su artículo 21.1.j, establece que corresponde al Alcalde las aprobaciones de los instrumentos de gestión urbanística. Esta competencia fue delegada por el Alcalde a la Comisión de Gobierno mediante Decreto de fecha de nueve de julio de mil novecientos noventa y nueve.

El art. 36 de la Ley 7/2002, sobre Ordenación Urbanística de Andalucía, (en adelante, LOUA), establece que cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos. Estableciéndose en el art. 31 del mismo cuerpo legal, que la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo. Siendo el pleno del Ilmo. Ayuntamiento de Rota el órgano competente para la aprobación inicial y provisional de la modificación planteada, en virtud del art. 22.2.c de la Ley de Bases del Régimen Local y art. 32 de la LOUA.

V.- Se han mantenido distintas reuniones entre representantes de este Ilmo. Ayuntamiento y propietarios de suelo afectados por la futura actuación (A.A.V.V. La Constancia), habiendo resultado de las mismas que tanto el Ilmo.

Ayuntamiento de Rota como los propietarios de suelo intervinieres están interesados en el desarrollo urbanístico integral de la superficie de suelo objeto del presente convenio, de modo que ésta quede plenamente integrada en el litoral noroeste de Rota, conectada a los sistemas generales exteriores a la actuación y quedando así satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de la actuación; coinciden por ello ambas partes en entender la necesidad de establecer un marco de actuación que haciendo compatibles los intereses generales de la población y los particulares, venga a concretar las obligaciones que a cada una de las partes incumbe en el desarrollo del sector. Es por ello que libre y voluntariamente las partes suscriben el presente **CONVENIO URBANÍSTICO**, con arreglo a las siguientes

E S T I P U L A C I O N E S

PRIMERA.- OBLIGACIONES DE LA A.A.V.V. LA CONSTANCIA.

1. Financiar la Innovación-modificación del Plan General Municipal de Ordenación en los términos establecidos en el Expositivo II del presente Convenio, así como los trabajos previos necesarios para su redacción tales como: toma de datos, recopilación de información actualizada, análisis del Plan de Sectorización y estudio de alegaciones, estudios previos de la ordenación, reuniones con las consejerías y Ministerios correspondientes.
2. Financiar y aportar al Ilmo. Ayuntamiento de Rota, de modo previo a la aprobación inicial de la Innovación-modificación indicada en la estipulación anterior, el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, ello con vistas a proceder a la tramitación del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental de modo simultáneo al procedimiento de modificación del Plan General.
3. Los costes reflejados en el punto primero anterior suponen una cantidad total de 30.000 Euros, los cuales deberán ser abonados por la A.A.V.V. "La Constancia" de manera previa a la suscripción del presente Convenio.

SEGUNDA.- OBLIGACIONES DEL ILMO. AYUNTAMIENTO DE ROTA.

1. Redactar y tramitar toda la documentación necesaria para proceder a la tramitación de la Innovación-modificación en los términos previstos en el Expositivo II del presente Convenio.

TERCERA.- INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA.

Una vez aprobada definitivamente la modificación prevista en el Expositivo II, la iniciativa del planeamiento y la dirección de la gestión urbanística serán por parte del Ayuntamiento de Rota, según lo establecido en la legislación urbanística vigente.

Antes de procederse por parte de este Ilmo. Ayuntamiento tanto la iniciativa como a la gestión del planeamiento del sector, los propietarios afectados se comprometen a la firma de un nuevo convenio donde se establecerán las cantidades que los propietarios deberán abonar previamente, como gastos y costes de urbanización. Este previo pago se corresponde con el 100 % del coste de todos los gastos de urbanización establecidos en la legislación urbanística vigente (art. 113 de la LOUA), requisito indispensable previo para iniciar el procedimiento, lo cual se acepta en este acto por los propietarios firmantes.

CUARTA.- El presente convenio urbanístico, habrá de recogerse en la Memoria de la Innovación-Modificación que se redacte, como parte integrante de la misma.

Por razón del carácter *propter rem* de la obligación de que tratamos, la misma es inherente a la titularidad de las distintas fincas, debiéndose hacer constar en los títulos de enajenación de estas tal circunstancia.

QUINTA.- CONDICIÓN RESOLUTORIA.

En el caso de que la modificación del P.G.O.U. planteada en el presente convenio, no fuese aprobada por alguno de los órganos competentes para ello señalados en el Expositivo IV, el presente documento carecerá de toda eficacia, quedando la cantidad pagada por la A.A.V.V. LA CONSTANCIA señalada en la estipulación primera anterior, en beneficio del Ilmo. Ayuntamiento de Rota, en concepto de compensación de los gastos originados para la elaboración de los instrumentos urbanísticos necesarios para llevar a la práctica el presente Convenio.

Y para que así conste y en prueba de conformidad con el contenido del presente convenio, se extiende por triplicado ejemplar, en el lugar y fecha al comienzo indicados, firmando su aceptación las partes intervinieres, de todo lo cual como Secretario doy fe.

SR. ALCALDE-PRESIDENTE **SR. SECRETARIO GRAL.**
D. Domingo Sánchez Rizo. **D. Juan Carlos Utrera Camargo.**

A.A.V.V. "LA CONSTANCIA".
D. **************.**

Es por todo ello por lo que al Ilmo. Ayuntamiento Pleno **PROPONGO:**

Primero.- Aprobar el Convenio transcrito anteriormente.

Segundo.- Tramitar el convenio aprobado en el punto anterior, conforme a lo establecido en el art. 30 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Tercero.- Facultar al Sr. Alcalde-Presidente para la firma del presente Convenio.

Cuarto.- La ratificación del presente Convenio Urbanístico por parte de la Comisión de Gobierno Municipal como órgano competente para la aprobación de instrumentos de gestión.

Quinto.- Facultar al Teniente de Alcalde-Delegado de Urbanismo, para dictar cuantos actos sean necesarios para el impulso y ejecución del presente acuerdo."

Asimismo, es conocido informe que emite el Letrado Asesor de la Oficina de Planeamiento y Gestión Urbanística, que dice:

"Se emite informe urbanístico sobre el Convenio de desarrollo urbanístico del AR6-SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO-AD a suscribir entre el Ilmo. Ayuntamiento de Rota y la Asociación de Vecinos la Constancia. En este sentido hay que hacer constar lo siguiente:

1. Que, en virtud de lo establecido en el art. 5 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, sobre Ordenación Urbanística de Andalucía, (en adelante, LOUA), **"Las Administraciones con competencia urbanística tienen el deber de facilitar y promover la iniciativa privada, en el ámbito de sus respectivas competencias y en las formas y con el alcance previstos en esta Ley. A estos efectos podrán suscribir convenios urbanísticos con particulares con la finalidad de establecer los términos de colaboración para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística"**.

2.- En este sentido, el art. 30.2 y 30.3 de la LOUA, establecen los siguiente: "2. 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:

1) 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.
2) La cesión del 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.
3) 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.

3. La tramitación, celebración y cumplimiento de los convenios regulados en este artículo se regirán por los principios de transparencia y publicidad".

Por tanto, se trata de un convenio de los que la LOUA denomina "Convenios Urbanísticos de Planeamiento" por el que se vinculan 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, según lo establecido en la propia Ley. En este sentido los Representantes Municipales que suscriben el convenio han optado por tratar de solucionar un histórico problema de ordenación urbanística de la ciudad en la zona conocida como Aguadulce. La LOUA da cobertura para ello en el citado art. 30.

En cuanto a la tramitación administrativa del convenio, seguirá el procedimiento establecido en el art. 30.2.3ª de la LOUA, es decir, el acuerdo de aprobación del convenio, 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 art. 41.3 de la LOUA. Además, dicho acuerdo, junto con el convenio, se incluirá en un registro público de carácter administrativo.

Por todo lo cual, en opinión del Letrado que informa, PROCEDE la suscripción del convenio que se propone en los términos previstos en el presente informe."

PRIMERO.- Aprobar el Convenio transcrito anteriormente, relativo al desarrollo urbanístico del AR6-SUNP-AD Aguadulce, a suscribir con la AA.VV "La Constancia".

SEGUNDO.- Tramitar el Convenio aprobado en el punto anterior, conforme a lo establecido en el art. 30 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

TERCERO.- Facultar al Sr. Alcalde-Presidente para la firma del presente Convenio.

CUARTO.- La ratificación del presente Convenio Urbanístico por parte de la Comisión de Gobierno Municipal como órgano competente para la aprobación de instrumentos de gestión.

QUINTO.- Facultar al Teniente de Alcalde-Delegado de Urbanismo, para dictar cuantos actos sean necesarios para el impulso y ejecución del presente acuerdo."

De igual modo, consta en el expediente informe del Arquitecto de la Oficina de Gestión y Planeamiento Urbanístico, del siguiente tenor literal:

"Con motivo del acuerdo de elaboración de un CONVENIO URBANÍSTICO entre el Ilmo. Ayuntamiento de Rota, representado por su Alcalde-Presidente, y la Asociación de Vecinos "La Constancia" actuando como representación de los propietarios de suelo en el sector de Suelo Urbanizable No Programado SUNP-AD, se redacta el presente informe por parte de la Oficina de Gestión y Planeamiento Urbanístico del Ilmo. Ayuntamiento de Rota.

INFORME.

1.- CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL SECTOR SUNP-AD.

La revisión del Plan General de Rota, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 1 de Diciembre de 1.994, actualmente vigente, establece en el sector SUNP-AD las siguientes condiciones urbanísticas, para iniciativa de **Planeamiento Privada** y sistema de actuación a fijar por las bases del PAU, con **prognosis por Compensación**:

Condiciones Urbanísticas:

Superficie. 25,89 Has.
Coef. Edif. 0,20 m2t/m2s
Edificabilidad. 51.774,60 m2t

Ed. Residencial51.774,60 m2t
Usos compatibles 50%
Nº. Máx. Viv 518 viv.
Altura máx. B +1
Uso/Tipología RV/CJ
Sist.Generales SGL = 10.354,92 m2
SGE = 2.588,73 m2
Sist. Locales Reglamento de Planeamiento.

2.- DESARROLLO DEL SECTOR SUN-AD.

Desde los años 80 se vienen manteniendo diferentes reuniones entre los propietarios del sector y el Ilmo. Ayuntamiento de Rota para conseguir el desarrollo urbanístico del ámbito, incluso contando con la presentación por parte de la iniciativa privada (Asociación de propietarios La Constancia) de documento relativo a Plan Parcial (con Aprobación Inicial de fecha 19/11/98 y Junta de Compensación pendiente de constituirse), cuyo desarrollo no se ha producido hasta la fecha, incluso se ha venido incrementado la construcción de viviendas irregulares.

En los últimos tiempos se ha puesto de manifiesto por parte de los propietarios la necesidad de colaboración con el Ilmo. Ayuntamiento de Rota, y es por ello por lo que se ha consensuado entre ambos que se proceda a realizar una innovación-modificación del citado sector en cuanto al **sistema de actuación** (pasaría a Cooperación) y al **ámbito de actuación**.

3.- CAMBIO DE SISTEMA DE ACTUACIÓN.

A partir de la solicitud de colaboración por parte de la Asociación de Vecinos "La Constancia" al Ayuntamiento, se plantea la modificación del sistema de actuación de compensación a cooperación, por el cual será el propio Ayuntamiento (Oficina de Gestión y Planeamiento Urbanístico) el que lleve la iniciativa del Planeamiento y de la Gestión Urbanística, con el fin de que la Administración acometa la urbanización a costa de los propietarios.

Será de aplicación el artículo 109 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía:

Artículo 109. *Sustitución del sistema de actuación por compensación.*

1. La sustitución del sistema de actuación por compensación por cualquiera de los sistemas de actuación pública se acordará, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, en caso de incumplimiento de los deberes legales y de las obligaciones inherentes al mismo, previo procedimiento dirigido a la declaración de dicho incumplimiento y en el que habrá de oírse a todos los propietarios afectados.

2. El procedimiento podrá terminarse mediante convenio, en el que podrá preverse, en las condiciones que al efecto se precisen, la continuación en el proceso urbanizador y edificatorio por parte de los propietarios que así lo deseen, no obstante la declaración del incumplimiento y la sustitución del

sistema de actuación. También podrán celebrarse convenios preparatorios de la terminación, incluso convencional, del procedimiento.

3. La elección del sistema de actuación que deba sustituir al de compensación se efectuará con arreglo a los siguientes criterios:

a) Cuando la sustitución derive de procedimiento de declaración de incumplimiento iniciado a instancia de parte interesada en asumir la gestión de la actuación urbanizadora, procederá el establecimiento del sistema de expropiación mediante gestión indirecta.
b) Cuando la sustitución derive de procedimiento de declaración de incumplimiento iniciado de oficio, será preferente el sistema de expropiación mediante gestión indirecta, salvo que medie acuerdo entre los propietarios y el municipio para la determinación del sistema de cooperación y quede garantizada la viabilidad de la ejecución.
c) Cualquiera que sea la forma de iniciación del procedimiento de declaración de incumplimiento, será preferente el sistema de expropiación mediante gestión directa cuando exista urgente necesidad pública declarada por el municipio de incorporar los terrenos al patrimonio público de suelo o de destinarlos a la construcción de viviendas en régimen de protección pública u otros usos de interés social.

4.- AMBITO DE ACTUACIÓN.

Aumento del ámbito de actuación desde la confluencia con Peginas hasta límite de Costa Ballena, debido a:

- Consideración actualizada del área debido al aumento de edificaciones ilegales en los últimos cuatro años, desde la presentación del Plan Parcial (1.998), quedando menos suelo libre para incluir las dotaciones que establece el anexo al reglamento de planeamiento (RP).

- Realidad de Costa Ballena y posibilidades de conectar con su entorno.

- Impedir la aparición de nuevos núcleos de construcciones en bolsas residuales de suelo anexo sin control urbanístico.

- Consideración de la zona delimitada como de Potencial Crecimiento Turístico y Límite de Unidades de Potencial Crecimiento Turístico por parte del Plan de Ordenación del territorio de la Costa Noroeste de Cádiz (POT).

- La existencia de suelos de protección ecológica en confluencia con Peginas; el crecimiento de la franja litoral es obligado hacia el interior, al quedar limitado lateralmente.

- Liberar gradualmente de edificaciones actualmente existentes en la franja de 100 metros paralela a la costa, además del Sistema General de Espacios Libres, por lo que se necesita compensar su superficie en el interior.

5.- TIPO DE MODIFICACIÓN:

5.1.- Modificación puntual del Plan General.

1.- Es necesaria por la Clasificación de Suelo, del actualmente No Urbanizable Simple a Suelo Urbanizable.

2.- Se clasificaría todo el terreno afectado como Suelo Urbanizable No Programado, para no afectar las áreas de reparto del suelo urbanizable programado, y adscribir los sistemas generales necesarios, existentes o de nueva creación, así como su obtención.

5.2.- Consideraciones en la modificación puntual del Plan General en las determinaciones en suelo urbanizable no programado.

Art. 34. Reglamento de Planeamiento.

En suelo urbanizable no programado, el Plan General, además de las determinaciones de carácter general, contendrá las siguientes:

a) Delimitación de esta categoría de suelo, expresando el carácter excluyente, alternativo o compatible de los usos asignados en cada área.

b) Señalamiento de los usos que sean compatibles dentro de cada área con la estructura general de la ordenación urbanística y con el modelo territorial propuesto por el propio Plan, o que sean incompatibles con los usos asignados al suelo urbano, urbanizable programado o no urbanizable.

c) Establecimiento de las características técnicas que han de reunir las actuaciones de esta categoría de suelo, comprendiendo:

d) Definición, a efectos de lo dispuesto en el art. 85 de la Ley del suelo, del concepto de núcleo de población, con base en las características propias del Municipio, estableciendo las condiciones objetivas que den lugar a su formación.

5.3.- Consideraciones del Planeamiento Supramunicipal:

"Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Cádiz", de la Consejería de Política Territorial de la Dirección General de Urbanismo de la Junta de Andalucía, con Aprobación Definitiva por orden 7/7/86 del Consejero de Obras Públicas y Transportes, en lo relativo a:

LA-2.- Corrales de Chipiona y La Ballena.
FR-4.- Dunas de Rota.

"Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Noroeste de Cádiz".

Documento de Información Pública, con Alegaciones presentadas.
La zona de Aguadulce, englobando Barriada y Aldea, queda enmarcada expresamente como de Potencial Crecimiento Turístico, hasta conectar con Costa Ballena, mientras que la de Punta Peginas queda dentro del límite de Unidades de Potencial Crecimiento Turístico

"Ley de Costas".

Delimitación de Dominio Público Marítimo Terrestre actualizada.
Es necesario conocer lo que ocurre con las edificaciones existentes dentro del DPMT, y las posibilidades de proceder a su demolición.
En la zona de Servidumbre, será necesario conocer las competencias para el reestablecimiento de las legalizaciones, así como los criterios de actuación.

Normativa de "Medio Ambiente".

Será necesario Estudio de Impacto Medio Ambiental.

5.4.- Costes de la elaboración del documento.

La elaboración del documento de innovación-modificación planteado, así como los trabajos previos necesarios para su elaboración, tales como toma de datos completa "in situ", recopilación de la información actualizada /planimetría digitalizada, vuelo ...), así como el obligado análisis de los documentos anteriormente relacionados, y la seguridad de mantener diferentes reuniones con los organismos públicos anteriormente expuestos, se cuantifica en la cifra de 30.000 euros (Treinta mil euros)."

Interviene en primer lugar el Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, D. Enrique Almisas, informando que de lo que trata el presente punto es de la aprobación de un Convenio por el cual el Ayuntamiento tomará la iniciativa en el punto y final de lo que es actualmente Aguadulce, que lleva más de 20 años en una situación insoportable de indisciplina urbanística generalizada, sin que la Administración nunca haya tomado las riendas y el toro por los cuernos. Por otro lado señala que es cierto que ya por parte de los propios infractores y de los propios vecinos de la zona, que suponen un número muy importante, se ha puesto de manifiesto la reclamación de una serie de servicios básicos y una necesidad real de que ese suelo que está clasificado como urbanizable no programado, de alguna forma se desarrolle, se programe y que se constituye como una barriada aislada del municipio de Rota.

En ese sentido, recuerda que en el año 98, se hizo una presentación de un programa de actuación urbanística y un plan parcial por parte de los propietarios, los cuales fueron aprobados por Decreto de la Alcaldía, y una vez que se iniciara, en el año 99, el período de alegaciones e informes correspondientes por parte de las demás Administraciones, resultó que se presentaron bastantes alegaciones con fundamento, y respecto a los informes de las Administraciones, bien de la propia Demarcación de Costas, de la Delegación de Medio Ambiente y los propios internos del Ayuntamiento, en los mismos se hicieron ver que ese Plan Parcial presentado no tenía solución, por lo que en la presente legislatura, y como consecuencia de aquel expediente que se estaba tramitando del Plan Parcial aprobado en la legislatura anterior, se llegó a la conclusión, entre los técnicos de la Oficina de Planeamiento y con posterioridad en diversas reuniones con el resto de técnicos municipales, incluso en reuniones mantenidas con los propietarios, de que el Ayuntamiento tenía que abordar una serie de cambios en el citado Plan y ese suelo urbanizable no programado, que eran unos cambios necesitados y requeridos por ambas partes, entendiéndose por tanto que había de cambiarse el sistema de compensación a cooperación, que el Ayuntamiento dirigiera el desarrollo urbanístico de aquella zona y además provocar una modificación del Plan General, que fundamentalmente tocaría los ámbitos de la superficie, puesto que se veía necesario ampliar la superficie, por una serie de consideraciones, fundamentalmente, porque el propio desorden de cómo se ha estado construyendo allí, iba a implicar el que se exigieran zonas donde las dotaciones de cesión obligatoria existan y estén libres de cualquier tipo de cargas.

Continúa explicando el Sr. Almisas que como consecuencia de ello, había que conseguir un suelo mayor y por otra parte, y por las reuniones mantenidas y la propia Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, aprobada el día 31 de diciembre del 2002, quedaba claro que en los 100 metros de servidumbre no podía existir edificaciones residenciales, lo que implicaría que gradualmente, en su momento, tuvieran que ir desapareciendo las edificaciones existentes en esa zona de servidumbre, para ponerse otro tipo de uso, en cuyo sentido, el propio Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Noroeste, establecía aquella zona, desde el límite con Peginas, como una zona de potencial crecimiento turístico, habiéndose mantenido contactos con la propia Delegación Provincial de Obras Públicas y Urbanismo, la cual ha aconsejado que, en el caso de que el Ayuntamiento inicie y dirija e proceso, sería bueno ampliar el ámbito respecto de la zona del camping de Aguadulce y lo que se

conoce como la barriada de Aguadulce, la zona de Arroyo Santamaría, para que sea un continuo desde el arroyo que separa Costa Ballena con Peginas.

Prosigue informando que, en ese sentido, la modificación más los estudios, la actualización y un poco el control municipal que se ha de establecer allí, implicarán una serie de gastos, no solo porque lo dice la Ley, sino porque es necesario, ya que los vecinos de Aguadulce, en su aportación al proceso, tendrán que firmar varios convenios de desarrollo una vez que la modificación esté en marcha, pero en principio la idea es que todo el coste del desarrollo urbanístico tendrá que ser por parte de todos los propietarios, aclarando que con el Convenio, exclusivamente, lo que se consigue es que los vecinos se comprometan a abonar al Ayuntamiento una cantidad de 30.000 Euros, con los cuales el Ayuntamiento, no solamente redactará el documento de modificación del Plan General, y que se hará a iniciativa municipal, costeado por ellos mismos, sino que se aprovechará para hacer una recuperación de datos, de estudios previos urbanísticos, de cara a todo el proceso que llegará más adelante, que conllevará una especie de punto y final de una etapa, con la esperanza que sea también punto de inicio de otra etapa de desarrollo final y de solución urbanística.

Asimismo, expone D. Enrique Almisas que el Convenio está redactado por los técnicos municipales, existiendo informes de los propios técnicos que, de alguna forma, apoyan y dan un poco de viabilidad a lo que es el convenio, tratándose por tanto de un Convenio que, en teoría y formalmente, podría haberse aprobado por la Comisión de Gobierno, sin embargo como en el mismo una de las cosas que se ha de llevar a cabo es una modificación del Plan General y la aprobación inicial de esa aprobación si tendría que ir a Pleno, en su opinión sería un contrasentido que un determinado Equipo de Gobierno aprobara un convenio e hiciera una serie de gastos para luego, un órgano superior, que es el que tiene competencias para aprobar la modificación, determinara quizás no aprobarla, que es el motivo por el que, desde el principio, el planteamiento del Equipo Municipal ha sido que el tema fuera comentado y consensuado por todos los grupos de la Corporación y porque será un tema que no se va a solucionar de un día para otro, sino que tendrán que pasar muchos años y si lo que se pretende es que no se constituya en una cuestión partidista, sino de un problema urbanístico que tiene el Ayuntamiento de Rota y que con esa responsabilidad sea abordado, puesto que no se debe de esperar mucho más tiempo en darle solución.

Interviene a continuación D. Justo de la Rosa, aclarando que en ningún momento han comunicado a Izquierda Unida el cambio de día y hora de la sesión plenaria, recordando además lo que recoge el Reglamento sobre los plenos ordinarios, que se celebrarán los segundos jueves de cada mes, lo que debe de ser tenido en cuenta cuando se haga un cambio por una petición de algún grupo o por necesidad de que sea un acuerdo unánime y comunicarlo así a todos los grupos.

Por otro lado, expone que su Grupo va a votar afirmativamente la propuesta del Delegado de Urbanismo, porque han llegado a un compromiso con el Sr. Presidente de la Asociación La Constancia, sin embargo pone de manifiesto no estar de acuerdo en nada con la forma en cómo se ha llevado a cabo todo el procedimiento, puesto que no es una cuestión de Pleno la aprobación de un convenio, que tiene como trasfondo 4 o 5 millones de pesetas, sino una cuestión del Sr. Alcalde a través de la firma de un Decreto o a través de un acuerdo de la Comisión de Gobierno.

Hace hincapié asimismo en la preocupación que siente por cómo se ha llegado a tal situación, teniendo conocimiento incluso que algún miembro de la Asociación se ha salido de tono, creando un tipo de reyerta o de agresiones a los Concejales que una vez finalizado el Pleno se marcharon, siendo una actitud que no procede, ni se ajusta a al Ayuntamiento, sobre todo que se permitan, se alimenten y se convoque de alguna manera a una Asociación, como si los demás fueran los responsables de que la situación urbanística no saliese adelante, cuando ya es el Alcalde o la Comisión de Gobierno quienes tienen las competencias para aprobar ese tipo de convenios, volviendo a reiterar que no se puede permitir traer a toda una Asociación, que lleva muchísimos años trabajando para sacar la situación adelante, poniendo entre la espada y la pared a aquellos que no han participado en nada en todo el procedimiento, manifestando que lamenta la actitud de quien provocó todo ello y el comportamiento de algunos miembros de la Asociación la Constancia con respecto a algunos de los miembros de la Corporación, concretamente hacia su persona.

A continuación, toma la palabra el Portavoz de Roteños Unidos, Sr. Sánchez Alonso, informando que su Grupo votará en contra de la propuesta, por no estar de acuerdo en nada ni con el procedimiento que se ha seguido, ni como se pretenden hacer las cosas, puesto que la competencia para la firma del Convenio es del Sr. Alcalde o de la Comisión de Gobierno, así como para la iniciación de la modificación del Plan.

Manifiesta también preocuparle que después de haber intervenido el Sr. Almisas, argumentando que dependerá mucho de la composición del Gobierno futuro, el que se traiga a Pleno, cuando no tiene validez alguna el traerlo a Pleno, lo que saben todos.

Expone el Sr. Sánchez Alonso estar de acuerdo en que es necesario la modificación del Plan, en que es necesario ampliar el ámbito para dar una solución al tema de Aguadulce, no estando de acuerdo sin embargo con el cambio de sistema a cooperación, aunque sí con que el Ayuntamiento intervenga para resolver el problema, aunque para hacer todo ello es necesario

tener dinero, aunque lo que puede hacer ahora el Equipo de Gobierno sea, lo mismo que hicieran en la legislatura pasada, iniciar una modificación y se quede parada, lo que le provoca una gran preocupación, sobre todo porque no se le está dando, con el acuerdo que se pretende adoptar, ningún tipo de solución, tratándose simplemente de tomar un acuerdo por tomarlo, cuando se sabe que en el seno de la Corporación no hay consenso sobre el tema, no queriendo mantener una posición de hipocresía, por lo que votarán en contra, estando abiertos a darle una solución al asunto, peor no de la forma en que lo han hecho, elevando a Pleno la adopción de un acuerdo que no es competencia del mismo, sino que al ser competencia del Sr. Alcalde se podía haber tomado hace uno o dos años, tales como la modificación del Plan, la ampliación del ámbito y haberse iniciado, sin embargo aún está pendiente de todo ello.

D. Antonio Peña informa que su Grupo también va a votar en contra, tal y como expresara en la Comisión Informativa de Régimen Interior, donde manifestaron su desacuerdo en que se llevara en el punto de urgencias, votando también en contra de la urgencia, independientemente que a la hora de votar el punto, se abstuvieran, por entender que estaban invitados a algo que no procedía, puesto que no era competencia ni de la Comisión Informativa ni del Pleno.

Continúa diciendo que por un lado entiende que la firma del convenio, o simplemente la modificación, es competencia de la Comisión de Gobierno y se podía haber hecho en esa Comisión de Gobierno, habiéndose dispuesto de cuatro años para ello, tiempo suficiente para poderlo hacerlo, sin embargo no se ha hecho, mostrando su acuerdo en que se debe de ampliar la superficie, puesto que con el ámbito de actuación para esa zona es demasiado corto, sin que exista posibilidad de poder llevar a cabo esa planificación solo y exclusivamente en ese sector, sino que habría de ampliarse la superficie, mostrando también su conformidad en que el Ayuntamiento ha de intervenir y colaborar para llevar a cabo el asunto, puesto que si no coopera, difícilmente se podrá solucionar el problema de Aguadulce.

Por otro lado, hace alusión el Sr. Peña que hasta que la aparición de la nueva Ley de la Junta de Andalucía, la LOUA, se lleva a efecto, se podía entender que hubiese una intención de modificar el sistema de compensación al sistema de cooperación, porque se estaba hablando de la Ley del Suelo del Texto Refundido del 92, que recogía tres formas de actuación, de compensación, de cooperación o de expropiación, planteándose la dificultad

de llevar a cabo lo pretendido en Aguadulce con aquella Ley, sin embargo, con la modificación de la LOUA, que permite una expropiación con el pago en especie, con la intervención de agentes urbanísticos externos, que deberían de ser los que tendrían que entrar como figura de planeamiento para poder modificar ese sector y poder actuar, no entendiendo el interés de que sea el Ayuntamiento el que tenga que intervenir como ese agente urbanizador externo y el interés de que sea el Ayuntamiento quien asuma una responsabilidad que a su parecer no le corresponde, porque serían los mismos propietarios los que tendrían que llevar a cabo esa sectorización y planeamiento de esa zona, insistiendo en no comprender los motivos por los que darle un trabajo al Ayuntamiento, que en un futuro se podría volver en su contra, puesto que actualmente quizás haya muchas posibilidades de hacerlo, puesto que los propietarios parece que están dispuestos a pagar lo que realmente cueste aquella urbanización, sectorización y la solución del planeamiento de aquel sector, sin embargo, en el caso hipotético de que haya propietarios que más tarde se nieguen o simplemente no les interese, habrá que tenerse en cuenta que la expropiación de ser solicitada por la misma Junta de Compensación, que sería la que tendría que pagar, a tenerla que realizar el propio Ayuntamiento con cargo al propio Ayuntamiento, siendo en su opinión totalmente ilógico darle una carga, un trabajo y una responsabilidad que no le corresponde al Ayuntamiento.

Por último, manifiesta la disconformidad de su Grupo con ese cambio de compensación a cooperación, entendiendo que el Ayuntamiento tiene que actuar interviniendo y cooperando con esa Asociación, pero nunca cambiando el sistema, puesto que ahora la misma ley, la LOUA, permite actuar sin tener por qué entrar el Ayuntamiento en ese tema.

Toma la palabra D. Enrique Almisas para aclarar al concejal de Izquierda Unida que en los hechos que ocurrieron en el pasado Pleno nadie de la Corporación incitó ni llamó a ninguno de los señores que estuvieron presentes, lamentando también los hechos que ocurrieron al final, queriendo que quede claro que acudieron por iniciativa propia y por una desinformación y un mal entendido, como se reconoció posteriormente, insistiendo que ni él ni ningún miembro de los 21 Concejales que forman la Corporación les llamaron, porque no se iba a hablar ni a tocar el asunto.

En cuanto a las posturas de los grupos de Roteños Unidos y del Partido Popular, son las mismas, coincidiendo con los años en los cuáles se ha abandonado Aguadulce y esa responsabilidad a la iniciativa privada que tanto han provocado, que es lo que ha hecho que sea la situación que se tiene actualmente, siendo cierto sin embargo que ha habido pactos de gobierno, Partido Popular y Roteños Unidos en las épocas en las que se podía haber solucionado, pero no se hizo, manteniendo la postura de dejarlo igual, demostrado que no se trata de una invención ni del Ayuntamiento de Rota ni al contrario, ya que la invención del Ayuntamiento de Rota sería el que no entraran en cooperación en el sistema, poniendo de ejemplo que en los 770 municipios andaluces que tienen urbanizaciones ilegales en el interior y en la costa, el procedimiento que se ha estado utilizando, basándose en la Ley del Suelo del 92 y en la nueva ley, es cambiar el sistema de cooperación, sin embargo en Rota parece que existe un miedo extraordinario en cambiar un sistema de actuación,

confundiéndose también los términos de que el Ayuntamiento, por el hecho de que coja la dirección del proceso, tendrá que endeudarse, cuando es algo que se tiene que hacer, no siendo un desconocimiento total, porque ya el Ayuntamiento ha cambiado a nivel de gestión, en Comisión de Gobierno, de una unidad de actuación, por la propia inactividad de esa Unidad de Ejecución, cambiando el Ayuntamiento, a propuesta suya, el sistema de compensación a cooperación, en colaboración con los propietarios, estando ahora en el presente caso en ese trámite, no debiendo de tenerse miedo, porque cuando los ciudadanos les ponen a gobernar es para tomar decisiones.

Asimismo, quiere explicar el Sr. Almisas los motivos por los que el Equipo de Gobierno entiende que es un tema de competencia de Pleno, no porque la tenga orgánicamente, sino por necesidad, porque según ya ha comentado la modificación del Plan General, en lo cual está equivocado el Sr. Sánchez Alonso, y la aprobación inicial pertenecen al Pleno, y las aprobaciones iniciales de los planes parciales y de otros instrumentos y desarrollos de orden menor corresponden a la Comisión de Gobierno.

Asimismo, manifiesta que lo que no se puede hacer es meter a 300 propietarios de Aguadulce en un callejón sin salida, para que encomienden un convenio con el Equipo de Gobierno de turno y cuando luego se eleve a aprobación a Pleno la modificación necesaria, fuera votado en contra, achacando que les habían tomado el pelo, habiéndose intentado hacer todo lo contrario, dar la posibilidad, aunque posiblemente no hayan acertado en la forma, pero si en el fondo, insistiendo en que han dado la posibilidad de que, en un asunto en el que han participado históricamente muchos Equipos de Gobiernos de diferentes partidos, durante más de veinte años, participen todos del comienzo de la solución que es sin lugar a dudas el que plantean, no obstante, entiende que si los dos grupos de la oposición se empeñan en que sea una decisión unilateral de un determinado Equipo de Gobierno, habrán de planteárselo, lo que demostrará que la solución la habrá tomado un grupo determinado, dando la oportunidad, cuando se trata de un problema de Rota y de todos los grupos políticos, siendo ahora el momento para ello, sabiendo todos que por su parte lo ha intentado de llevar por urgencias en varias ocasiones, pero siempre ha existido un motivo para rechazarlo, no comprendiendo los motivos por los que los demás Grupos tienen tantísimo miedo a una cuestión que no es nada con lo que sigue, con las diferentes urbanizaciones ilegales existentes en el resto del término municipal y una urbanización de vecinos de la Costa Noroeste que también está intentando solucionar un problema, que se ha provocado por dos culpables, los propios interesados, delincuentes urbanísticos

que lo han llevado a cabo, y por la Administración, que ha sido una irresponsable total, limitándose a poner multitas y cobrar la contribución, habiendo llegado ya el momento de adoptar una postura seria, sin embargo la postura de la oposición de abstenerse en la Comisión Informativa y de votar en contra en el Pleno, es el reflejo fiel y claro de la postura que han mantenido en los años de Gobierno anteriores, en los que ha gobernado el Partido Popular y Roteños Unidos, limitándose a poner multas, sin haber tenido la responsabilidad y las agallas necesarias para tomar decisiones de restauración de la legalidad, cuando por el tiempo transcurrido ya muchas de las obras están legalizadas formalmente y costará mucho trabajo de dar otra solución. Por otro lado, manifiesta que el actual Equipo de Gobierno no ha dado una sola licencia de agua ni de luz, estando a unos niveles ya insoportables, aludiendo que la irresponsabilidad más absoluta es no abordar si el sistema de compensación no ha funcionado, porque cuando funciona es muy difícil las decisiones que se han de tomar, ya que cuando un suelo no tiene prácticamente edificación el sistema de compensación está funcionando en Rota perfectamente, poniendo de ejemplo que actualmente los 8 planes parciales del total del suelo programado están presentados, esperando que los 8 estén aprobado inicialmente en la presente legislatura, sin embargo en el caso de Aguadulce es muy difícil poner de acuerdo a los propietarios, porque habrá gente que tenga que tirar sus viviendas y trasladarse 100 metros más para adentro, que es el motivo por el que están pidiendo y rogando que el Ayuntamiento actúe, lo cual va a hacer el actual Equipo de Gobierno, habiendo dado la posibilidad de se haga entre todos. Finalmente, agradece el voto favorable de Izquierda Unida, entendiendo que se trata de un compromiso de ser consciente con las necesidades de los ciudadanos y a partir de ahí, que cada cual aguante su vela.

El Portavoz de Roteños Unidos, Sr. Sánchez Alonso manifiesta estar totalmente de acuerdo con muchas de las cosas dichas, sobre todo en que los Equipos de Gobierno, empezando por el Partido Socialista en su momento, permitieron esa situación, habiendo mantenido una connivencia con delincuentes urbanísticos, como los ha llamado el Sr. Almisas, aunque personalmente no lo vea así. Asimismo, expone que, en su opinión, con la modificación planteada, el Ayuntamiento al meterse allí estaría haciendo, no para los que están, porque los que están resolverán un problema, porque tienen agotado el suelo, pretendiendo darles una solución, mediante la ampliación del ámbito, sin embargo desde un punto de vista de la cooperación municipal, al entrar allí el Ayuntamiento de Rota a poner de acuerdo a los propietarios, al no ser capaces ellos de ponerse de acuerdo con el sistema de compensación, ampliándose el ámbito, metiendo también en el saco a quienes no han incumplido la legalidad urbanística, cuando durante los tres años de legislatura se ha promovido la mayor especulación de suelo en el pueblo nunca habida.

Continuando con su exposición, pregunta el Sr. Sánchez Alonso si el Equipo de Gobierno cree que aprobando el presente Convenio por parte del Partido Socialista en el último Pleno de la legislatura se piensa que el problema está resuelto, y si creen que sin financiación, después de haber vivido la experiencia del Plan General, y sin tener un presupuesto de financiación para el desarrollo de mas de 550.000 metros cuadrados, estará resuelto el problema con la firma de un convenio con la Asociación de Vecinos la Constancia, ya que en su opinión esa sería una solución para ellos, para que se queden tranquilos, sin embargo

sucederá como con la que se adoptó cuatro años atrás, con la modificación del Plan que se hizo por Decreto, ya que todos saben que esa no es la solución.

Reitera el Portavoz de Roteños Unidos que van a seguir manteniendo su coherencia, porque en el tema de Aguadulce hace falta la intervención municipal, pero con dinero, ya que aprobar una modificación del Plan, entrar por cooperación, sin saber quien expropia, quien paga, quien demuele y los echa para detrás, es una postura muy valiente del Sr. Almisas si piensa que lo va a hacer el Ayuntamiento, pero valiente de boquilla, por tanto, entiende que las cosas han de ponerse en su sitio, porque con lo que pretenden hacer es se estaría parcheando, ante un grupo de personas que están interesadas y preocupadas, que quieren darle una solución a aquello, que llevan muchos años que no se ha actuado contra ellos, que les falta saneamiento, que les falta agua, sin embargo, en opinión del Sr. Sánchez Alonso la solución no es la que se propone, sabiéndolo todos, aunque el Sr. Almisas con su benevolencia crea que la solución es la aprobación de un convenio y empezar a iniciar una modificación del plan, volviendo a insistir que está de acuerdo con la modificación y la ampliación del ámbito, pero no en entrar por cooperación, porque para ello hace falta dinero.

En contestación a la alusión hecha por el Delegado de Urbanismo sobre el miedo, responde el Sr. Peña que habrían demostrado tener miedo si se hubieran abstenido, quedándose así tranquilos y en bien con los interesados, aclarando que él no ha tenido miedo jamás, ni lo va a tener, puesto que cuando ejerció el cargo de Delegado de Urbanismo, intentó darle solución, sin conseguirlo, pero trabajando en el tema, porque es algo que procede de muchos años atrás, de los tiempos socialistas, tiempos Partido Popular y Roteños Unidos, tiempos del Partido Popular y tiempo actual del partido socialista, quiénes han tenido la posibilidad de poderlo solucionar y hacer el mismo planteamiento que ahora hacen o que han tomado en Comisión de Gobierno con otro sector, cambiado el sistema de un sector determinado, porque esa ha sido su responsabilidad, preguntándole los motivos por los que no ha actuado igual en el presente caso, lo que viene a demostrar quién es el que tiene miedo, cuando ha tenido la posibilidad de hacerlo a través de Comisión de Gobierno, elevándolo en cambio a Pleno pretendiendo que todos voten a favor para disipar el tema, o que voten en contra, quedándose tranquilo también porque si no sale es por los demás.

Vuelve a repetir el Sr. Peña que él no tiene miedo a nada, no importándole decir a los ciudadanos lo que tenga que decirles, porque no siempre se actúa bien para todo el mundo, al igual que en las votaciones, que aunque uno vote lo que quiere, al final sale lo que vote la mayoría, teniendo los demás que asumirlo, aceptando la mayoría.

Insiste asimismo en estar de acuerdo en que se amplíe el sector, que es muy pequeño y no se podría solucionar, informando que hace unos años el sistema de cooperación era la única posibilidad que existía, que es el motivo por el que lo han hecho así otras localidades como Chiclana o el Puerto de Santa María, al entender que no procedía hacerlo por el sistema de compensación, sin embargo actualmente y con la LOAU no tiene sentido, porque el Ayuntamiento estaría asumiendo algo que en esa Ley se recoge perfectamente, que es la intervención por parte de agentes urbanísticos externos, pretendiendo el Delegado de Urbanismo que esa figura de agente urbanístico externo la asuma el Ayuntamiento en el presente caso, lo cual, a su juicio, no tiene sentido, al asignarse una carga al Ayuntamiento que no tiene ninguna lógica, no sirviéndole la justificación de que los propietarios de la zona no se ponen de acuerdo, porque cuando algunos no quieran moverse de su sitio o les interese la expropiación, habrá que preguntarse quién paga y si se hace cargo el Ayuntamiento, si tendrá capacidad económica para ello. Refiere asimismo que con el sistema de compensación, la única diferencia es que la compensación son los mismos propietarios los que solicitan la expropiación a la Junta de Compensación, siendo al final el Ayuntamiento quien expropiaría, pero con dinero de ellos, existiendo por tanto una diferencia abismal, que son figuras creadas en la LOUA, debiendo el Ayuntamiento únicamente colaborar y velar porque todo salga rápido, en cuyo caso no plantearan problema alguno, pero oponiéndose a que en el último Pleno de la legislatura eleven a aprobación algo que no tiene mucha lógica y ningún sentido y porque no obedece a los intereses de este pueblo.

El Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo refiere que se ha coincidido por todos en la necesidad de ampliación del ámbito, así como que con la citada ampliación se va, de alguna forma, a perjudicar a los que no han cometido ilegalidad alguna, aclarando que cuando un suelo no programado se programa, se pueden definir sectores distintos, como puede ser el que actualmente se conoce por Aguadulce, donde los costes pueden separarse completamente, sin tener que cargar a priori costes de un sector con otro sector, cuando a su parecer el asunto que preocupa a Roteños Unidos no tiene por qué ser así, ni pagar justos por pecadores, sino que en el transcurso existen procedimientos que la propia Ley regula para que el sistema total sea equidistributivo, ya que los costes los ha de soportar el que ha provocado la situación.

Continúa expresando el Sr. Peña que ya el tema del dinero se planteó, puesto que en el Convenio que se aprobó, en la estipulación 3ª, segundo párrafo, dice literalmente "antes de procederse por parte de este Ilmo. Ayuntamiento tanto a la iniciativa como a la gestión del planeamiento del sector, los propietarios afectados se comprometen a la firma de un nuevo convenio donde se establecerán las cantidades que los propietarios deberán de abonar previamente como gastos y costes de urbanización, éste previo pago se

corresponde con el 100% del coste de todos los gastos", aclarando que cuando se habla de gastos implica también posibles expropiaciones. Por todo ello, vuelve a señalar que se trata del punto de inicio de un camino largo en el que habrá que hacerse convenios, modificaciones, etc., en cuyo proceso el Ayuntamiento no va a poner dinero, más allá que el que le pueda corresponder por un servicio público, en determinadas cuestiones puntuales.

Respecto al agente urbanizador, refiere que es una figura urbanística que aparece en la nueva Ley, que todavía no ha empezado a funcionar, aunque ya en una Comisión de Gobierno se llevó un Convenio en el que se hablaba de un agente urbanizador, pudiendo garantizar por su experiencia que los agentes urbanizadores meterán en suelo, casi con ningún problema, en los que ellos puedan cobrar en especie, en terreno para poder construir, no siendo Aguadulce un caramelo para un agente urbanizador.

Toma la palabra el Sr. Alcalde para aclarar algunas de las cosas que se han expuesto, sobre todo por tratarse de un tema de tiene una trascendencia importante, en la que todos tienen dudas sobre que sea la mejor solución, aunque cree que no se puede negar al Delegado de Urbanismo que es valiente de boquilla, porque ha tenido una actitud valiente durante toda la legislatura en los temas de urbanismo, no habiéndose creado especulación de suelo en Rota, sino que ha intentado sacar un Plan General que estaba aprobado desde el año 94, poniendo en carga un millón de metros cuadrados de suelo, importantes para la ciudad, para la promoción, para el empleo, etc, etc.

Plantea de nuevo el Sr. Alcalde que en el asunto que les ocupa también tienen sus dudas, habiéndolas debatido a lo largo de mucho tiempo, sin embargo entiende que el Sr. Almisas ha hecho un trabajo que se debe de reconocer, habida cuenta que no formará parte de la próxima Corporación, siendo por tanto justo reconocerle la labor que ha hecho como ideólogo en el campo de urbanismo del Equipo que ha gobernado, trabajando como socialista y a veces con ilusiones de las que faltan muchas veces a los políticos, no pudiéndose estar en el continuo estar que permanece la oposición, como el perro del hortelano, haciéndose alusión a que ahora no le corresponde al Pleno, sino al Alcalde o la Comisión de Gobierno, sin embargo cuando se ha hecho así se ha dicho que correspondía al Pleno. Insiste el Sr. Alcalde en que el asunto se ha explicado en las sucesivas comisiones informativas convocadas en las que se encontraban presentes todos los miembros, siendo la enésima vez que se intenta

de elevar a Pleno. porque se trata de un problema difícil, planteándose el inicio de la solución de un problema, que posiblemente deba de resolver la próxima Corporación, aclarando que no se está hipotecando el futuro con la aprobación.

En cuanto a los delincuentes urbanísticos, infractores natos, manifiesta el Sr. Alcalde que es cierto que existe gente que han permanecido en la legalidad, que tienen su tierra y que van a entrar en ese sistema de cambio de compensación a cooperación, con el esfuerzo o la tutela de una Administración Pública, revalorizándose también su suelo y entrando en carga, pretendiéndose finalmente por el Delegado de Urbanismo y por el Equipo de Gobierno ir un poco en la línea que presentara Izquierda Unida de que se hiciera un diagnóstico de toda la zona litoral, esa franja litoral desde la Ballena a Rota, que sea de una buena calidad, quedando claro que los señores de la Constancia son infractores o fueron infractores en su momento, pero al haber demostrado voluntad de querer arreglarlo, el Ayuntamiento tiene la obligación, como Administración, querer solucionarlo, por lo que tendrán que pagar los propietarios, recogiéndose además en el Convenio, que serán a su cargo todos los gastos que conlleve, de urbanización, etc, etc, etc, entrando el Ayuntamiento como instrumento y como representante de los intereses generales, siendo de la opinión que no es justo negarle la razón al Delegado de Urbanismo y sobre todo estar continuamente en esa situación cuando se intentan abordar los problemas, aunque no se corresponda con un problema de voto, porque la mayoría no vota aquí ni están censados aquí, al tratarse de segundas residencias, pero que al tratarse de una zona de Rota el Ayuntamiento está en la obligación de ordenarla bien de cara al futuro y por estar al lado de Costa Ballena, dándosele a todo el mundo el mismo tratamiento que se dio a las Lomas del Infante

Contesta también respecto a las apreciaciones hechas tanto al Delegado de Urbanismo como al Equipo de Gobierno de especuladores, de que nadie ha especulado ni ganado más, no siendo justas esas palabras. Refiere también que en su momento planteó al Delegado de Urbanismo si tenía la voluntad firme de elevar el asunto al último Pleno, quien asintió habida cuenta que no se trataba de una generación espontánea ni se le había ocurrido de repente por el hecho de abandonar su cargo de Delegado de Urbanismo, sino que había puesto las bases para que se encontrara la solución, que aunque será duro y difícil, es un compromiso que han de asumir entre todos, porque de lo contrario estarían en la misma situación que Corporaciones anteriores, queriendo romper una lanza en favor del Delegado de Urbanismo, por el trabajo serio, concienzudo e importante para el futuro de la zona y de otras muchas que ha realizado, sin que se pueda decir que se han dedicado a especular, ni a enriquecer a nadie, ni a tratar a los ciudadanos de una manera distinta, porque han tratado a todos por igual, no mereciendo la pena, en su opinión, que se despida al Delegado de Urbanismo con el trato que se le está dando.

Finalmente agradece a Izquierda Unida que apueste por esa apuesta que hiciera de ordenación del litoral y de los espacios protegidos, lo cual es una realidad, aunque una realidad muy tozuda que lleva 40 años sin querer arreglarla, lo que provocará a partir de la fecha a tener que pelear con los infractores, con los ilegales, con los que acometieron las casas, y estudiar las posibles soluciones entre todo el mundo.

El Ilustrísimo Ayuntamiento Pleno, por mayoría simple, al obtener diez votos a favor (nueve del Grupo Socialista y uno del Grupo Izquierda Unida-Los Verdes) y nueve votos en contra (siete del Grupo Popular y dos del Grupo Roteños Unidos, acuerda:

PRIMERO**.-** Aprobar el Convenio a suscribir con la AA.VV. "La Constancia", para el desarrollo urbanístico del AR6-SUNP-AD Aguadulce, transcrito anteriormente.
SEGUNDO**.-** Tramitar el convenio aprobado en el punto anterior, conforme a lo establecido en el art. 30 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.
TERCERO**.-** Facultar al Sr. Alcalde-Presidente para la firma del presente Convenio.
CUARTO**.** La ratificación del presente Convenio Urbanístico por parte de la Comisión de Gobierno Municipal como órgano competente para la aprobación de instrumentos de gestión.
QUINTO**.-** Facultar al Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, para dictar cuantos actos sean necesarios para el impulso y ejecución del presente acuerdo.

PUNTO 7º.- URGENCIAS.

No se somete a consideración ningún asunto en el punto de Urgencias.

PUNTO 8º.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

No se formula ningún ruego ni pregunta por parte de los señores Concejales.

Toma la palabra el Sr. Alcalde-Presidente para despedir a todos los miembros de la Corporación y darle las gracias a todos desde su punto de vista personal, de trabajo, de equipo, de grupo municipal y de partido, entendiendo que el trabajo que cada uno ha desarrollado lo ha hecho con su

mejor voluntad, por defender los intereses generales de Rota y de los ciudadanos, deseando asimismo que todo el mundo tenga la suerte que se merezca.

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

Vº.Bº. EL SECRETARIO GENERAL,
EL ALCALDE,