



AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA
Secretaria General
LHP/ccr

En el Salón de sesiones del Ayuntamiento de Chipiona (Cádiz), en la Plaza Juan Carlos I, siendo nueve horas y cuarenta minutos del día **VEINTIDOS DE MARZO** del año dos mil dieciséis, se reunieron, en primera convocatoria, los señores ediles relacionados a continuación, miembros de la Corporación Municipal, en número suficiente para la válida celebración de este **PLENO**, según disponen los arts. 46 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, el art. 90 del R.D. 2568/86, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales y el art. 49 del Reglamento Orgánico Municipal.

ASISTENTES A LA REUNIÓN:

Alcalde Presidente: D. Antonio Peña Izquierdo.

CONCEJALES:

D^a. Isabel Jurado Castro
D. Manuel Rodríguez Gómez.
D^a. Davinia Valdés del Moral.
D. Rafael Naval Jurado.
D. Francisco Javier Díaz Jurado.
D^a. Estefanía Jurado Caballero.
D^a. María Dolores Naval Zarazaga.
D. Rafael Martínez Sánchez
D. Marco Antonio García Martín.
D^a. Isabel María Fernández Orihuela.
D. José Luis Mellado Romero.
D. Sebastián Guzmán Martín.
D. Antonio Pérez Bohórquez. (Se incorpora siendo las 10.15 h. y vota)

Secretaria General: D^a. Leonor Hidalgo Patino

Interventor Mpal. Acctal.: D^a. Manuel Bernal Román

Carácter de la reunión: EXTRAORDINARIA

Seguidamente, y antes de pasar a tratar los asuntos enumerados en el orden del día el Pleno de la Corporación guardó un minuto de silencio a favor de las víctimas de la violencia de género y en contra de los tres atentados de Bruselas, dos explosiones en el aeropuerto y uno en el metro.

PUNTO UNICO.- PROPUESTA DEL CONCEJAL DELEGADO DEL ÁREA DE URBANISMO RELATIVA A LA APROBACIÓN INICIAL DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE CHIPIONA, REFERIDA AL SUELO NO URBANIZABLE Y AL SUELO URBANIZABLE. (OU)

El Pleno, por unanimidad de los asistentes (14 de 17: 7 P.P., 3 PSOE y 4 IU), acordó aprobar la siguiente Propuesta del Concejal Delegado del Área de Urbanismo:

“El Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Noroeste de Cádiz, aprobado por Decreto 95/2011, de 19 de abril, publicado en el BOJA nº 97 de 19 de mayo de 2011 y el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía, que se aprobó por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía el 26 de mayo de 2015 y se publicó en el BOJA nº 139 de 20 de julio de 2015, inciden sustancialmente en nuestro Plan General que debe adaptarse a ello.

Asimismo, el Plan de Protección del Corredor Litoral establecía la obligatoriedad del municipio de Chipiona de adaptarse al POTA y, en especial, a la regla 45.

Esta Concejalía Delegada, junto con la Alcaldía Presidencia han encargado a la Oficina de Urbanismo la redacción de la Revisión del PGOU de Chipiona, abarcando esta modificación a todo el suelo urbanizable y no urbanizable, para que con independencia de adaptar el PGOU a las determinaciones de los Planes de ámbito supramunicipal, se adapte al vigente a las nuevas necesidades del municipio.

Asimismo, se encarga al Departamento de Medio Ambiente la redacción del Estudio de Impacto Ambiental.

La documentación obrante en la Revisión consta de:

- Memoria Informativa y Memoria de Ordenación en la que se describe y se justifican los contenidos de la revisión y su adaptación a los Planes Supramunicipales.
- Normas Urbanísticas de los Títulos del PGOU que se revisan, Título VIII y Título IX.
- Planos que definen sobre base cartográfica idónea, a escala 1:10.000, en los que se especifican la información urbanística y territorial y las determinaciones de ordenación que contiene la revisión.
- Estudio Económico-Financiero.
- Resumen Ejecutivo.

En base a lo anterior, solicito al Pleno del Ayuntamiento que adopte el siguiente ACUERDO:

PRIMERO.- Aprobar inicialmente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Chipiona en lo referente al Suelo Urbanizable y al Suelo No Urbanizable.

SEGUNDO.- Aprobar el Estudio de Impacto Ambiental, relativo a la revisión del suelo urbanizable y no urbanizable del PGOU de Chipiona.

TERCERO.- Someter el expediente y, por consiguiente, los documentos del Plan General y el Estudio de Impacto Ambiental, a plazo de consultas e información pública por plazo de cuarenta y cinco días, mediante anuncio en el tablón de anuncio (físico y/o electrónico en la sede electrónica), en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz, y en uno de los diarios de mayor difusión provincial. Durante dicho período quedará el expediente de manifiesto en las Oficinas de Urbanismo, en horario de atención al público, de lunes a viernes, de 10:30 horas a 13:00 horas. En dicho plazo, igualmente los interesados podrán formular las alegaciones que tengan por conveniente para la defensa de sus derechos e intereses. Dicha información pública lo será también a efectos de la Evaluación Ambiental del Estudio de Impacto Ambiental, en los términos previstos en el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (LA LEY 19745/2013) y 40.2.b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.

CUARTO.- Suspender el otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente. La duración de la suspensión comprende el plazo de dos años.

Las áreas afectadas por la suspensión son las siguientes: Zonas de Interés Territorial y Zonas de Protección del Corredor del Litoral.

QUINTO.- Solicitar Informe de Incidencia Territorial de conformidad con lo previsto de la Orden de 3 de abril de 2007, por la que se regula la emisión de informe de incidencia territorial sobre los Planes Generales de ordenación urbanística y su tramitación antes la Comisión Territorial de de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 36/2014, 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (BOJA 20 febrero).

SEXTO.- Requerir los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del Plan General y en los plazos que establezca la legislación sectorial correspondiente.

SÉPTIMO.- Se practicará, de forma simultánea, comunicación a los órganos y Entidades administrativas gestores de intereses públicos con relevancia o incidencia territorial, para que, si lo estiman pertinente, puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses.

Igual trámite se practicará con los Ayuntamientos de los Municipios colindantes de Rota y Sanlúcar de Barrameda.

OCTAVO.- Sometido el estudio de impacto ambiental a información pública, se requerirá informe a la Consejería competente en materia de medio ambiente para que emita Informe Previo de Valoración Ambiental con las determinaciones ambientales que deberá recoger la propuesta del Plan que se someta a aprobación provisional.

Debate:

Sr. Alcalde: Por cuestión de orden, decir que la exposición de pública de este documento, marca la ley por un plazo de 30 días, hemos recogido que se pueda mantener por un plazo de 45 días, porque creemos que hay que darle más participación y más posibilidades a cualquier ciudadanos de Chipiona para que pueda hacer algún tipo de alegaciones.

D. Rafael Naval: Muchas gracias. Buenos días y bienvenidos. Resumir un documento de estas características, un documento a revisión de Plan General de Ordenación Urbana de Chipiona de estas características es complicado, voy a intentar ser lo más claro posible y lo más resumido posible. Un documento que, como bien ha indicado el Alcalde, se le dan 15 días más desde su publicación, para poder informarse, preguntar, alegar en su caso, desde su aprobación inicial desde el día de hoy o desde su publicación. Hoy traemos un documento de revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Chipiona muy completo, porque por una parte estamos dando cumplimiento a Decretos y Planes de rango superior de la Junta de Andalucía y por otra parte para corregir lo que el propio Plan obvió en el 2005, tal y como se recoge en la Memoria de Ordenación. La realidad social existente que se encaminó más al turismo que a dar soluciones a una clara realidad social de nuestra localidad. Se trata de un documento muy trabajado por parte de la Delegación de Urbanismo, aprovechando que la Secretaria de este Pleno, es la Jefa de Urbanismo, que ha sido la que se ha implicado tantísimo en esta revisión de Plan General, me gustaría agradecerle a ella y a todo su equipo la labor en la realización de este documento tan completo. ¿Qué hacemos? Con este documento de revisión de suelo no urbanizable y urbanizable y adaptación al POT (Plan de Ordenación del Territorio), el Plan de Explotación del Litoral del Corredor de Andalucía, nos dice en el art. 3 de la ley 5/2012, que nos obliga a adaptar el Plan de Ordenación Urbana de Chipiona a estas normas de rango superior. Primero, ¿qué comenzamos a haciendo dentro de la memoria? El POTA, Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía), a) identificamos los ámbitos que contengan edificaciones llevadas a cabo irregularmente en suelo no urbanizable, para su imposible incorporación al proceso urbanístico. Es decir, localizamos asentamientos urbanísticos en base a una serie de parámetros e identificamos 4 asentamientos; asentamientos, tenemos que aclarar que son lugares donde se ha construido de manera masificada y que están concentradas en un enclave muy identificado; por tanto hemos identificado 4 asentamientos que cumplen con esos parámetros que nos marca el POTA, que son la Hijuela de Ana Flores, la Mosca, la Grajuela o Montijo y Camarón, hablamos que entre estas 4 asentamientos hay 446 viviendas construidas actualmente de forma irregular en estos ámbitos. b) en cumplimiento de la norma 45, en cuanto a delimitación de suelo urbanizable sectorizado, para absorber el crecimiento poblacional y a la vista de la realidad vivida durante estos años, se propone pasar de suelo urbanizable sectorizado a suelo urbanizable no sectorizado el sector 2 Meca Baja y el sector 11 Valdeconejos. Así mismo dentro de la ficha urbanística del sector 1 Tres Piedras se rebajan 200

viviendas apostando más por las plazas hoteleras. Con esto, tanto con el asentamiento urbanístico, como delimitando el suelo sectorizado dentro de nuestra localidad, el Plan General de Ordenación Urbana de Chipiona queda adaptado al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía o POTA. Segundo, el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Noroeste de Cádiz, del POTA se extracta una parte, que va dirigida a la Costa Noroeste de Cádiz y a nosotros ¿qué nos dice?, que tenemos que hacer referencia para compatibilizar la agricultura con el desarrollo turístico, estableciendo normas para edificaciones con destino a alojamientos o restauración, se instalen en estos suelos no urbanizables. Aquí se establecen en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Noroeste de Cádiz, nos hace establecer zonas de interés territorial que nos obliga a delimitar dos zonas muy concretas, desde el límite del sector 11, Valdeconejos hasta prácticamente el Muelle de Chipiona y la zona de la Mosca, la Ctra. de Rota a la izquierda, justo a continuación de asentamiento con el mismo nombre. Finalidad de este Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Noroeste de Cádiz, evitar el crecimiento urbanístico y promover usos didácticos, naturalísticos, agrarios y actividades de esparcimiento público. Por tanto, con esto, dentro del documento, el Plan General de Ordenación Urbanística de Chipiona queda adaptado al Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Noroeste de Cádiz. Tercero, Plan Especial de Protección del Corredor del Litoral de Andalucía, como todos los Planes Especiales, se tienen que adaptar, son vinculantes para, a parte de estos Planes territoriales, son vinculantes y nos obliga a incluirlo dentro del Plan General de Ordenación Urbanística de Chipiona. Como debía es vinculante para el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Noroeste de Cádiz y para el planeamiento urbanístico. Y este Plan del Corredor del Litoral nos obliga a clasificar tanto el suelo urbanizable como el no urbanizable para su protección ante nuevos usos residenciales, con el fin de preservar en estos suelos su patrimonio natural y generar un nuevo modelo territorial urbanístico turístico en el Plan de Chipiona. Se establecen dentro de estos límites de protección dos zonas, 200 metros desde la zona del dominio público marítimo terrestre, en la que prácticamente no se permiten edificaciones. De los 200 a los 500 metros se regulan tipos de edificación, desinados a hostelería y restauración. Estas zonas clasificadas dentro del Plan Especial del Corredor del Litoral y que nos obliga a incluirlas dentro de nuestro Plan General, se clasifican como suelos no urbanizables de especial protección, EP2, primero, La Grajuela, franja de 500 metros del dominio público marítimo terrestre, que va al límite de Valdeconejos, hasta el límite del suelo urbano de Chipiona. Dos, Camarón, sector 3, suelo urbanizable sectorizado, desaparece en su totalidad como tal, excepto la delimitación de su asentamiento urbanístico, quitando el resto, que aún se contempla en nuestro Plan General de Ordenación Urbanística con suelo urbanizado sectorizado clasificado como suelo de especial protección, tal y como nos obliga el Plan Especial del Territorio del Litoral de Andalucía. La Laguna Camino Veredas, se señala en esta zona un triángulo que pasa de suelo no urbanizable a suelo de Especial Protección. Con lo anterior, delimitando la zona y sabiendo que del límite de 200 a 500 metros del límite del dominio público marítimo terrestre, hasta los 200 metros no se permite y lo otro queda protegido, nuestro Plan General en cumplimiento de la normativa o del Plan Especial del Corredor Litoral de Andalucía queda adaptado nuestro Plan General a todas las normas de rango superior que nos obliga la Junta de Andalucía. Hasta aquí, como decía al principio cumplimos la normativa, ahora y como he dicho al principio vamos a corregir la realidad física, la realidad social que obvió en 2005 el Plan General de Ordenación Urbana de Chipiona, ¿qué hacemos en suelo no

urbanizable? A) suprimimos de nuestro Plan General la categoría de suelo seco, que pasa a ser regadío intensivo adaptándolo así a la realidad agrícola existente, apostando y apoyando al agricultor con un mayor desarrollo de las unidades productivas agrícolas en fincas de una aranzada, posibilitando la construcción de naves agrícolas. B) se solicita el mantenimiento de las viviendas habituales para familias con escasos recursos económicos. C) mantenimiento de las industrias existentes en el medio rural, que no pueden ser demolidas, optando por su regulación y medidas de corrección de impacto ambiental. D) fomentando el turismo en suelo no urbanizable de construcción de alojamientos hoteleros y establecimientos de restauración. Esto en suelo no urbanizable. Hablamos ahora de suelo urbanizable, se incluyen como suelo urbanizable sectorizado ordenado los cuatro asentamientos, Camarón, con uso característico turístico y los otros tres residenciales. Se pasa de suelo urbanizable sectorizado a suelo urbanizable no sectorizado al sector 2 La Mosca y sector 11 Valdeconejos, visto el problema de desarrollo urbanístico que han tenido durante este tiempo, unas bases que en la propia memoria de ordenación quedan bastante claro el porqué. Se modifican cuatrienios de ejecución de diversos sectores para adaptarlos a la realidad, incentivando el sector 1 Tres Piedras, que conlleva la construcción de 1800 plazas hoteleras y que además se modifica de compensación a cooperación, para así desde la Administración fomentar su desarrollo. Allí hay más de 1000 propietarios que es prácticamente imposible que se pongan de acuerdo para un desarrollo urbanístico en un enclave tan bueno como es la zona de las Tres Piedras. Se propone clasificar el sector 3 actual como suelo no urbanizable de especial protección por planeamiento exceptuando el asentamiento de Camarón. Industrial es necesario para los sectores 5 y 6 que se fija en la línea de edificación de naves actualmente construidas y para ello se propone que la servidumbre de carreteras se fije en 20, 30 metros según el sector, al objeto de salvar las naves existentes, destinadas a uso agrícola o industrial y funcionando a pleno rendimiento. Además de todo lo anterior, este documento se dispone las normas para suelo no urbanizable, en el que se definen y regulan usos, categorías, unidades mínimas de cultivo y actuación, instalaciones, edificaciones y actuaciones realizables en suelo no urbanizable. Las normas particulares del suelo urbanizable en sus distintas categorías de urbanizable a ordenado sectorizado y no sectorizado y por último las condiciones para el desarrollo de las urbanizaciones de iniciativas privadas en suelo urbanizable. Como dije al principio, entiendo un gran trabajo para el que pido su aprobación.

D. José Luís Mellado: Buenos días a todos y a todas. En primer lugar y por una cuestión de orden, decir que en el punto único del orden del día aparece propuesta del Concejal Delegado del Área de Urbanismo relativa a la aprobación de la revisión parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Chipiona, referida al suelo no urbanizable, creo que falta "y al suelo urbanizable", que quede, porque es un punto de gran entidad y no debería haber ningún tipo de problema. El urbanismo es una disciplina económica, social y humana, su objetivo es crear ciudad, que no es otra cosa que el espacio donde nos relacionamos los ciudadanos. La ciudad que es el resultado del proceso urbanizador, es el centro de gravedad o el baricentro del resultado de tres fuerzas centrífugas o al menos de tres fuerzas, la primera es la fuerza de la propiedad privada, que viene regulada en nuestra Constitución en el art. 33, la segunda fuerza es la fuerza de la racionalidad y sostenibilidad ambiental que viene regulado en el art. 45 de nuestra Constitución y una fuerza nada desdeñable es la fuerza de Derecho Humano básico, como es el derecho a una vivienda, que viene regulado en nuestra

Constitución en el art. 47. Como digo, es el resultado del proceso urbanizador el que hace que nos encontremos una ciudad de una forma u otra, el Plan General de Ordenación Urbana tiene la obligación de establecer las restricciones a las fuerzas que sean preponderantes sobre otra fuerza, a la vez que sean capaz de potenciar las fuerzas que no están presente y por tanto, conseguir restringir lo que es excesivo y estimular las fuerzas escasas, que es lo que provocará el equilibrio y la armonía y la estabilidad. La revisión parcial del Plan General de Ordenación Urbanística actúa sobre dos tipos de suelo, como ya ha dicho el Delegado, que es el suelo no urbanizable y el urbanizable, está basada en varias obligaciones derivada de la Junta de Andalucía que es el Plan del Corredor del Litoral y el Plan de Ordenación del Territorio de Costa Noroeste y también modificaciones, cuyo origen está basada en la eliminación de algunos agravios comparativos a los vecinos de Chipiona. El Ayuntamiento se ha visto obligado a la adaptación del PGOU, con los planes siguientes, el Plan General de Ordenación del Territorio, que exige la escenificación de suelo de interés territorial y la definición de uso y prohibiciones. Así como el Plan del Corredor del Litoral de la Junta de Andalucía que define una banda de 500 metros de dominio público marítimo terrestre, con dos grados de protección, los primeros 200 metros desde el dominio público marítimo terrestre y la franja comprendida entre los 200 metros y los 500 metros desde esa línea. Todos ellos en suelo no urbanizable, salvo la desclasificación de suelo urbanizable que concretamente del sector 3, pasando a suelo no urbanizable de especial protección. Por otro lado, desde el Consejo Local Agrario se ha planteado la posibilidad de eliminación de suelo rústico de secano, suelo no urbanizable de secano y ha planteado el paso de regadío que se encuentra más próximo a este suelo, que es el regadío intensivo. Así mismo, se plantea la necesidad de facilitar la regulación de viviendas en suelo no urbanizable, independientemente de la situación jurídica de la misma y se ha plasmado valorando la colisión existente entre los derechos que antes he referido, el derecho a la vivienda y el derecho al medio ambiente sostenible. Esta colisión se ha concluido, se ha resuelto predominando el derecho regulador, por el art. 45 de nuestra Constitución, que hace que este artículo debe excederse frente al derecho a la vivienda. Y por ello, las condiciones incluidas en el art. 236 c de esta revisión, garantiza el mantenimiento de unas cuotas suficientes de la protección ambiental en el uso del suelo no urbanizable y se condiciona a situaciones de uso compatible o situaciones familiares que imposibilitan otra solución habitacional posible. Este articulado es el que más ha pesado para determinar nuestra posición, garantizar el techo minimizando los impactos ambientales, como ya he establecido nuestro voto va a ser favorable, va a ser un sí, pero un sí crítico. Un sí crítico pues aunque coincidimos con la solución aportada en el art. 236 c, existen otras soluciones recogidas en el texto que no satisfacen plenamente a este grupo municipal y esto ocurre por dos motivos. Primero, por falta de tiempo para la redacción y el estudio, no tanto en la parte de suelo no urbanizable del que sí disponemos o hemos dispuesto de tiempo, pero en la parte de suelo urbanizable sólo hemos dispuesto de tres días para el estudio del documento y hemos visto que hay algunos datos o páginas que no coinciden con el sector 3, en la ficha no coincide el sistema de actuación del sector con el que aparece en el resumen, por ejemplo. Lo que vemos es que, a pesar de que el documento tiene mucho peso, no ha habido suficiente tiempo ni para la redacción de la parte de suelo urbanizable ni para el estudio. Este es uno de los motivos por el que no estamos del todo de acuerdo, porque aunque este gobierno parece sensible con las necesidades habitacionales en suelo no urbanizable, sin embargo, no lo parece tanto cuando hablamos de articular medidas que generen viviendas de protección pública en los

diferentes sectores con mayor disponibilidad de suelo para ello y lo más pronto posible. Y como digo, nuestro voto va a ser favorable, va a ser un sí, pero un sí crítico. Desde este Grupo Municipal, desde Izquierda Unida como movimiento político social se van a formular sugerencias y mejoras e incluso alegaciones al texto en los 45 días en los que se dispone la exposición pública y desde este Grupo Municipal consideramos necesario, voy a hacer algunas cuestiones que creo que deberían incluirse en esta sugerencia y mejoras en este texto es, adecuar el Plan de Sistemas Generales de Espacios Libres a las modificaciones de la zona de protección del litoral del PT2 y considerando el propio Plan General de Ordenación del Territorio del Costa Noroeste, en el art. 32 del Plan viene establecida la necesidad de implantar el Plan Comarcal de los Arriates y hay que normalizar y adecuar esta nueva situación en la que se encuentra esa zona y habrá que adecuar el Plan que ya está redactado. En el art. 245 b), en la página 75, 74 y hasta la 76 reducir las necesidades de actuación, que alguna de ellas parecen 10.000 m², en otras aparece una aranzada, es decir unificarla a las unidades de actuación, si aparecen 10.000m² pues que aparezcan dos aranzadas y si pone 5.000m² que aparezca una aranzada, eso no está recogido y nosotros pensamos que de la misma manera que se está utilizando la medida de 5.000m la equivalencia de 1 aranzada, pues debe aparecer en todos sitios. No parece lógico, por otro lado, no poner distancias mínimas en las estaciones de servicio en suelo urbano no urbanizable de carácter residencial, cuando en el suelo urbano se tiene prohibido en toda la zona residencial, entonces no parece que no es lógico y que por lo menos debería de haber una distancia mínima, quizá de 250 m o quizá mayor. No existe en los planos que nos han facilitado, los parques comarcales de la Alcubilla, Arriates y el Parque Central que establece el Plan General de Ordenación del Territorio de la Costa Noroeste, que son directivas, no son normativas, pero nos gustaría que aparecieran esos parques y que evidentemente desconocemos, porque no hemos podido ver la memoria de Ordenación, las necesidades de dichos parques y de corredor ecológico entre el Parque de los Arriates y de la Alcubilla. Por otro lado, nos parece ciertamente preocupante la reducción de los sistemas generales de forma significativa por la modificación de este Plan, que ha pasado de un 18% de sistemas generales a un 12,48% de sistemas generales. Y esto es como consecuencia del paso del sistema del sector 3 de Camarón, de suelo urbanizable a suelo no urbanizable, que aportaba una cantidad de sistemas generales. Lo que ocurre es que nos quedamos prácticamente con los mismos suelos edificables, que son casi 3.500.000m² de suelo edificable y pasamos de 628.000m² de sistemas generales a 417.000m² de sistemas generales. Esto es lo que no nos parece adecuado, porque los sistemas generales son muy importantes para la creación de ciudad y espacio público. Discrepamos en la temporalización de los sectores urbanizables y en el sistema de ejecución de alguno de ellos, por ejemplo, nos parecen bien: Los Quemados, Las Vaqueras y los asentamientos que estén en el primer cuatrienio, no obstante creemos que es necesario incluir el sector 8, por el sistema de expropiación y que aparezca en el primer cuatrienio, porque dada la necesidad de viviendas que existe, que se está comprobando que existe en este municipio, el Ayuntamiento debe dar cobertura a las necesidades habitacionales de nuestros vecinos, es preciso dar opción a las necesidades de vivienda de protección pública y la superficie, en ese caso, pasaría de 1.888m² de techo, que supondrían de vivienda de protección pública, en caso de que se incorporara no solamente las que están ya incluidas en el primer cuatrienio, sino que también creemos que es conveniente no solamente utilizar el sistema de compensación y cooperación, sino también utilizar las tres herramientas que te ofrece la legislación urbanística, que son el sistema de expropiación, el sistema de compensación que está

en los Quemados y las Vaqueras y los asentamientos que van por cooperación. Creemos que tenemos que buscar las tres formas de obtener suelo para construir viviendas de protección pública, porque entendemos que de la misma manera que hay que dar solución a los problemas de viviendas, de necesidades de techo de los ciudadanos, en suelo no urbanizable, como se ha hecho con el art. 256, hay que buscar también y hay que dar cobertura efectiva, real a las necesidades familiares de techo en suelo urbano y en suelo urbanizable. No podemos estar resolviendo el problema sólo y exclusivamente de suelo no urbanizable, pero también tenemos que plantear la resolución de los grandes problemas que existen en nuestro pueblo, que llevan demasiado tiempo sin construir viviendas de protección pública. Muchas gracias.

D^a. María Naval: Muchas gracias Sr. Alcalde y buenos días a todos los presentes. A mí me gustaría comenzar diciendo que el motivo que nos trae hay aquí es esta propuesta, para llevar a cabo la aprobación del documento realizado desde la oficina de Urbanismo, con el objeto de modificar el Plan General de Ordenación Urbanística según la normativa actual y abarcando tanto el suelo urbanizable como el suelo no urbanizable. También hay que decir que es una aprobación inicial, lo que conlleva a que este documento se exponga durante 45 días a exposición pública, para que cualquier vecino o vecina que no esté conforme con lo que se recoge en dicho documento, porque se vea afectado de forma negativa, pues que pueda presentar sus alegaciones. También quisiera puntualizar desde el Partido Socialista, desde este grupo de la oposición, que nos hubiera gustado haber tenido más tiempo para poder estudiar este documento en su totalidad, porque aunque es cierto que se nos da parte de la documentación hace ya semanas, no es la totalidad como se entrega el viernes en la Comisión informativa. Esta falta de tiempo ha impedido realizar las consultas y dudas a la Jefa de Urbanismo, tenemos en cuenta que se aprobó el viernes en Comisión informativa y hemos tenido por medio sólo un fin de semana, donde el Ayuntamiento no está abierto y eso nos ha impedido realizar las consultas a la Jefa, que en este caso las haremos en estos 45 días de alegaciones. Hay que recordar que este documento necesita una mayoría absoluta en el Pleno de hoy para poder salir adelante y entendemos que este documento es de una gran importancia para familias que están pasando por un momento difícil y de incertidumbre con respecto a la situación de sus propiedades y viviendas, por lo que no sólo debe ser un documento, entendemos nosotros muy elaborado por el Departamento de Urbanismo, porque así lo estamos viendo, sino que debería ser un documento muy explicado y muy consensuado en todos sus apartados por las fuerzas de la oposición y con los afectados, no sólo por tener viviendas irregulares, sino por tener terrenos o propiedades en lo que conllevan las modificaciones de este Plan General de Ordenación Urbanística. Y siguiendo en estos términos, quisiéramos centrarnos en el documento y destacar parte del que entendemos que es de gran importancia. Como hemos visto, tanto el portavoz del Partido Popular, Delegado de la Delegación de Urbanismo, como el Portavoz de Izquierda Unida han hecho una contextualización bastante buena del documento y nosotros nos queremos también centrar, no en todo porque sería muy amplio, pero sí en partes que entendemos que se tienen de destacar. Empezaríamos nosotros por el capítulo 2, en el régimen general de suelo no urbanizable, donde destacamos el art. 236, donde se habla de la regulación de las edificaciones e instalaciones existentes, introduciendo la figura de lo que conocemos como AFO, el Asimilado de Afuera de Ordenación, donde nos dice que se declarará en situación de AFO los actos de uso de suelo y en particular las obras, las instalaciones, construcciones y edificaciones

realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de las cuales ya no se pueden adoptar medidas de protección y restauración a la legalidad, por hacer transcurrido el plazo. Nosotros quisiéramos recordar que la AFO es una figura dentro del sector del urbanismo, que ha sido realizada desde la Junta de Andalucía para regular tantas viviendas que se encuentran en una situación desordenada e irregular y que acogiéndose a este AFO quedan en una situación de vinculación y ciertos derechos recogidos con la Administración. En este mismo artículo en su apartado 2, dice un término que viene a decir y a recoger el derecho a la vivienda que tienen aquellos vecinos y vecinas que habitan esa propiedad, que sus recursos son limitados y que aún siendo viviendas en suelo no urbanizable no atentan al medio ambiente. Esta modificación que se ha hecho desde el Departamento de Urbanismo, este cambio de terminologías realizadas por la Jefa de Urbanismo, entiendo que ha sido muy acertada, principalmente por los momentos que estamos viviendo en la sociedad, donde se viven desahucios, que suponen que muchas familias tengan que ir a la calle por la imposibilidad de recursos económicos. Por tanto, creo que ha sido un acierto por parte del departamento de Urbanismo y de su Jefa de cambiar esa terminología y realización por el derecho a la vivienda. Esto quizá sensibilice, no solamente a las administraciones a las que tiene que ir este documento, sino incluso aquellos expedientes que se encuentran en vías judiciales y que pueden hacer que cambien de opinión tanto a la fiscalía, como al sistema judicial. Sin extenderme demasiado, también quisiera ahondar en el artículo tercero, en el capítulo tercero b), de suelo no urbanizable de especial protección por planeamiento o lo que conocemos como zona de interés territorial y zona de protección del Corredor del Litoral, en la primera zona de interés territorial sabemos que tiene como finalidad la existencia de tramos no urbanizados en el litoral y evitar la urbanización de la franja de la zona costera y en otros casos evitar el crecimiento urbanístico, como es el caso del este de la 491 que linda con la Ctra. de Rota y con respecto a la segunda que es la de protección del Corredor del Litoral, la de especial protección, donde sus usos están limitados en la franja de 200 m2 desde el dominio marítimo terrestre, donde sólo se permitirá los vinculados con la conservación y el mantenimiento de los valores naturales. Este capítulo tercero, será de aplicación, donde por particularidades también serán aplicadas otras normas, como podemos ver en el título noveno, las normas particulares para el suelo urbanizable y aquí habla de los asentamientos, donde en su capítulo uno se habla de suelo urbanizable ordenado, donde hay una previsión de su incorporación al proceso de desarrollo urbano establecido en el Plan General y este suelo, como bien recoge el documento, se divide en tres categorías, suelo urbanizable ordenado, que aquí estaríamos hablando de los sectores doce, con la UE 2, 3, 4 y 5 y en un segundo apartado, que es donde se habla de los asentamientos urbanísticos, donde se incorporan los asentamientos de Hijueta de Ana Flores, La Mosca, La Grajuela y Camarón. A cada unidad le sería de aplicación la determinación recogida en la ficha que regula el asentamiento y que de ahí quizá tengamos planteamientos a la Jefa de Urbanismo para aclarar desde este partido ciertas dudas que tenemos. Desde el Partido Socialista queremos anunciar nuestro voto favorable, confiar en que este documento, aparte de cumplir con la aplicación de la nueva normativa de la que estamos obligados por otras administraciones, como por ejemplo la Junta de Andalucía, suponga una solución para familias que se encuentran en momentos de incertidumbre como he dicho al principio, para regular sus viviendas y por otro lado que no suponga nueva problemática a propietarios que se puedan ver afectados. Llegar a un entendimiento desde la Administración entre propietarios, Administración y

legislación y esperemos que una vez que este documento tenga su periodo de alegación y salga hacia delante a otras administraciones, pues entre todos podamos consensuar y solucionar la problemática que hoy día estamos viviendo en esta localidad.

Sr. Alcalde: Si nadie más quiere intervenir, se da por finalizado el turno de intervenciones, si no hay más intervenciones por parte de los portavoces. Simplemente desde Alcaldía agradecer tanto el trabajo que ha realizado Urbanismo, como a la Delegación de Medio Ambiente, que en tan corto espacio de tiempo, pues pueda ser una realidad y lo tengamos encima de la mesa. Un documento que como bien han comentado los tres portavoces ha sido un documento difícil de elaborar, pero que hemos puesto muchísima ilusión, muchísimas ganas y muchísimo trabajo. Valga la redundancia, espero que sea cierto que la Jefa de Urbanismo a la hora de plantear o tratar estas viviendas, vamos a llamarlas irregulares, dentro de lo que es la revisión de este Plan, pues se hayan visto de la misma manera por los técnicos de la Junta de Andalucía y que por lo menos le podamos dar una salida lógica y viable a estas viviendas. No quiero comentar más, porque creo que está lo suficientemente debatido y pasamos a la votación del punto único del orden del día.

Y siendo las diez horas y veinte minutos del día de la fecha, el Alcalde Presidente levanta la sesión, dando fe como Secretaria General del Ayuntamiento de Chipiona.

EL ALCALDE PRESIDENTE



Fdo: D. Antonio Peña Izquierdo

LA SECRETARIA GENERAL



Fdo. D^a. Leonor Hidalgo Patino

