



El presente extracto puede contener datos de carácter personal objeto de protección, que, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, se encuentran omitidos y sustituidos por asteriscos (\*) entre dos almohadillas (#).

**EXTRACTO DE LOS ACUERDOS ADOPTADOS POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DOS DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTITRÉS**, para su remisión a las administraciones previstas en los artículos 56.1 de la Ley 7/85 de 2 abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL), y 196.3 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre.

Sesión ordinaria del Ayuntamiento Pleno, celebrada el día 2 de febrero de 2023 en primera convocatoria.

En la Villa de Puerto Real, siendo el día dos de febrero del año dos mil veintitrés, se reunieron en la Casa Consistorial, bajo la Presidencia de la Sra. Alcaldesa-Presidenta M<sup>a</sup> Elena Amaya León, los señores concejales que a continuación se relacionan, al objeto de celebrar sesión ordinaria del Ayuntamiento Pleno:

Carlos Salguero Gilabert, Rufino Javier Morillo Manzanares, Pedro Javier Olmedo Gómez, Lourdes Bernal Llamas, Manuel Chanivet Mejías, Carmen María Silva Ortega, María Ascensión Ruiz Aragón, José Alfaro Berenguer, Aurora Salvador Colorado, José Antonio Montilla Bermúdez, Carlos Luis-Ruiz Henestrosa Faiña, Marina Cruz Ossorio, Rafael Gutiérrez Egea, Benjamín de Alkala Gómez Oneto, Fernando Boy Pecci, Victoria Pérez del Campo, Manuel Jesús Izco Reina, Alfredo Fernández Escolar, Guillermo Jesús Cisneros Cabello y Vanesa Huerta Sánchez de la Campa.

Asistidos de la Secretaria General Accidental de la Corporación, Yasmín Pérez Pedrianes, que certifica.

Está presente la Interventora Accidental Eva M.<sup>a</sup> Delgado Martínez.

Abierta la sesión por la Presidencia a las diecisiete horas, se da cuenta de los asuntos comprendidos en el orden del día, adoptándose los siguientes acuerdos:

### **ORDEN DEL DÍA:**

#### **ACUERDOS DISPOSITIVOS**

#### **PUNTO 1º: APROBACIÓN, EN SU CASO, DE LAS ACTAS DE LAS SESIONES EXTRAORDINARIA Y URGENTE DE FECHA 16 DE NOVIEMBRE DE 2022 Y ORDINARIAS DE FECHAS 1 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 12 DE ENERO DE 2023.**

El Pleno del Ayuntamiento, por unanimidad, acuerda aprobar las actas de las sesiones extraordinaria y urgente de fecha 16 de noviembre de 2022 (acta nº 16), ordinaria de fecha 1 de diciembre de 2022 (n.º 18) y ordinaria de fecha 12 de enero de 2023 (acta nº 1).

### **I. DICTÁMENES DE LAS COMISIONES INFORMATIVAS**

#### **EXPEDIENTES ADMINISTRATIVOS**



**PUNTO 2º: PROPUESTA SOBRE INICIO DE EXPEDIENTE PARA LA DETERMINACIÓN DE LA FORMA DE GESTIÓN MÁS ADECUADA PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE COMPETENCIA MUNICIPAL PROPIA EN MATERIA DE URBANISMO Y VIVIENDA.**

El Pleno del Ayuntamiento, por unanimidad, acuerda:

**PRIMERO:** Iniciar expediente relativo a determinar la forma de gestión más adecuada para la prestación de servicios públicos de competencia municipal propia, así previstos en el artículo 25.2 letra a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local) y, relativos a: “Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación”.

Todo ello respecto de la prestación de \*los siguientes servicios que, hasta ahora, así han sido prestados por parte de la EPSUVI, S.A., dentro del objeto social así previsto en sus Estatutos (artículo 2º letra f) “Investigación, información, asesoramiento y colaboración en estudios y actividades técnicas relacionadas con el urbanismo y la vivienda.”) y, relativos a:

- Gestión del Registro Municipal de Demandantes de Viviendas de Puerto Real por el cual se adjudican todas las viviendas de VPO de promoción pública y privada tanto de alquiler como de compra del municipio.
- Gestión del Parque Público Social de Viviendas de VPO en alquiler tanto de propiedad de la entidad como del Ayuntamiento (Adjudicación de alquileres sociales, gestión de las comunidades, gestión de mantenimiento de las viviendas, gestión de cumplimiento de los requisitos de los inquilinos, gestión social de los inquilinos vulnerables...).
- Oficina de Información Pública de todo lo relacionado con la vivienda, promoción de solares públicos, información sobre promoción de nuevas urbanizaciones..
- Gestión de los Programas de ayudas a la promoción de viviendas, el alquiler y la rehabilitación de las mismas de los Planes de Vivienda que establece la Junta de Andalucía
- Mientras que, también se presta apoyo a la Oficina Técnica (dirección de obra, redacción de proyectos, mediciones...).

Así como, \* respecto de servicios que, estando comprendidos dentro del objeto social de dicha Empresa Pública, aún no son acometidos por ésta. Y que se concretarían en lo siguientes servicios:

- Redacción y Gestión del Plan de Vivienda y Suelo de Puerto Real (el aprobado está vigente hasta 2023), a fin de dar cumplimiento a la obligación contenida en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía. Además de ser cuestión importantísima para que el Ayuntamiento se pueda acoger a las subvenciones que se establezcan desde otros organismos.
- Creación y gestión del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas de cara a su posible promoción o comercialización.
- Gestión de expedientes relativos a la declaración de Asimilados a Fuera de Ordenación (AFO).

**SEGUNDO:** Crear la correspondiente Comisión de estudio para determinar la forma de gestión más adecuada para la prestación de los citados servicios municipales, conforme con lo expuesto en anterior precedente y, relativo a materia de: “Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación”.



**TERCERO:** Aprobar la composición de los miembros de la mencionada Comisión de estudio para la redacción de la correspondiente memoria que, deberá acompañarse de un proyecto de precios del servicio - todo ello con el alcance así previsto en el artículo 97.1 del TRRL- y que, vendrá a tener los siguientes integrantes:

- Sr. Teniente de Alcaldesa Delegado del Área de Urbanismo, Infraestructuras y Movilidad.
- La Técnico responsable del Área de Urbanismo, Infraestructuras y Movilidad.
- Un representante de cada uno de los Grupos Políticos Municipales con representación en el Pleno de la Corporación.

Comisión del Control del Gasto, formada por:

- Concejal/a Delegado de Economía y Hacienda.
- Concejal/a delegada de Contrataciones.
- Tesorero/a Municipal o persona en quién delegue.
- Por parte de la Intervención, será designada persona en quién así se delegue.
- Jefe/a Unidad de Contrataciones.

**CUARTO:** Encomendar a dicha Comisión la redacción de una memoria relativa a los aspectos sociales, jurídicos, técnicos y financieros de la actividad económica para la prestación del servicio municipal de que se trata en materia de: “Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación”.

**QUINTO:** Dar cuenta del acuerdo al efecto así adoptado a los miembros de la citada Comisión para su oportuno conocimiento y efectos.

**PUNTO 3º: DACIÓN DE CUENTA DE LA APROBACIÓN Y SUSCRIPCIÓN DEL CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR URBANIZABLE ORDENADO S.U.O. 12.01 “ENTREVÍAS” DEL VIGENTE P.G.O.U. DEL MUNICIPIO DE PUERTO REAL.**

El Pleno del Ayuntamiento quedó enterada de la aprobación mediante Decreto de la Alcaldía-Presidencia número 00177/2023 de fecha 20 de enero de 2023, del Convenio Urbanístico de Gestión para el desarrollo del sector urbanizable ordenado – S.U.O. 12.01- “Entrevías» del vigente P.G.O.U. del municipio de Puerto Real”, que se transcribe a continuación, así como la suscripción del mismo en fecha 24 de enero de 2023, por la Alcaldía-Presidencia y el resto de los otorgantes del citado convenio:

“APROBACIÓN DE CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR URBANIZABLE ORDENADO – SUO 12.01 – “ENTREVÍAS” DEL VIGENTE PGOU DEL MUNICIPIO DE PUERTO REAL.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Existe Providencia de la Alcaldía-Presidencia de fecha 21/11/2022, conforme a la cual; se determina en relación al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado (S.U.O) – 12.01 “Entrevías” del vigente P.G.O.U. de este municipio “... la necesidad de formalizar y tramitar un “Convenio Urbanístico de Gestión en relación a dicho Sector que, venga a impulsar y culminar la ejecución del planeamiento urbanístico del mismo. Todo ello posibilitando la ejecución de los correspondientes Sistemas Generales de dicho suelo así como, a lograr con el



*desarrollo del mencionado Sector, un punto dinamizador de empleo y economía para este municipio de Puerto Real”.*

**SEGUNDO.-** Resultando al respecto emitido Informe desde la Secretaría General en fecha 30/11/2022, en relación al señalado Convenio Urbanístico de Gestión para el desarrollo del Sector- Suelo Urbanizable Ordenado- S.U.O.- 12.01 “Entrevías” del vigente Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de este municipio. Todo ello una vez que, ya previamente, las partes implicadas en la firma del mismo (Ayuntamiento, EPSUVI, S.A. y Asociación Deportiva Puerto Real Club de Fútbol) habían llegado a acuerdos respecto del tenor literal resultante de dicho Convenio. Y así, de conformidad con el citado Informe de Secretaría General, resultó emitida la siguiente Propuesta de Resolución:

*“PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:*

*1º.- Mediante Resolución de la Alcaldía – Presidencia someter el “CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR URBANIZABLE ORDENADO – S.U.O. 12.01- “ENTREVIAS» DEL VIGENTE P.G.O.U. DEL MUNICIPIO DE PUERTO REAL”, por un plazo de 20 días al correspondiente trámite de información pública, mediante publicación en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP) de Cádiz y en la sede electrónica, web municipal y Portal de Transparencia. Resultando iniciado el cómputo de dicho plazo de 20 días a partir de la correspondiente publicación en el BOP. El Anuncio señalará que, dicho Convenio estará a disposición de las personas que así lo soliciten a través de medios electrónicos en la sede electrónica correspondiente. Identificándose a continuación los siguientes datos del referido Convenio que, así sea sometido a información pública:*

*Otorgantes: De una parte el Excmo. Ayuntamiento de Puerto Real y, de otra: - La Empresa Pública de Suelo y Vivienda de Puerto Real, S.A. ( CIF.- A-11262144) y, - la Asociación Deportiva "PUERTO REAL CLUB DE FUTBOL" (C.I.F. G-11285178).*

*Ámbito: Sector Urbanizable Ordenado SUO 12.01- “Entrevías” del vigente PGOU de Puerto Real.*

- 1) Parcela “CO”: Finca Registral 28736, libro 663, tomo 1664, folio 146- Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 2 Referencia Catastral.- 11028A00100138001LT (Parcela Urbana) y 110028A001001380000KR (Parcela Rústica)*
- 2) Parcela “D”: Finca Registral 28737, libro 663, tomo 1664, folio 156- Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 2 Referencia Catastral.- 11028A001001100000KD*

*Objeto: El desarrollo pendiente del Sector de “Entrevías”, siguiéndose tanto, el Proyecto de Urbanización así como, Proyecto de Reparcelación aprobados y, la correspondiente Operación Jurídica Complementaria del mismo. Ejecutando el Ayuntamiento de Puerto Real, a su cargo, las obras externas a dicho sector (calificadas como Sistemas Generales de Comunicación SGC/2), con el pago de la monetarización del 10% de aprovechamiento medio de dicho Sector (art. 129.2 letra e) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).*

*Plazo de vigencia: Desde la firma de dicho Convenio hasta un plazo máximo de 4 años (prorrogables).*

*2º.- Tras el estudio y estimación o desestimación de las alegaciones o sugerencias habidas en el periodo de información pública, (\*)proceder a la aprobación del Convenio por parte de la Alcaldía Presidencia. Todo ello dado que no resulta ser competencia de Pleno por no resulta encuadrado el presente Convenio, dentro de los supuestos previsto en materia de aprobación de convenios conforme al art. 22.2 letra c) de la LBRL, al no ser un “Convenios que tengan por objeto la alteración de cualesquier instrumento de ordenación previstos en la legislación urbanística.”*



*(\*)Previamente a dicho acto de aprobación por la Alcaldía -Presidencia del presente Convenio Urbanístico de Gestión, deberá ser emitido Informe por la Intervención General (conforme determina el Real Decreto 424/2017, de 28 de abril, por el que se regula el régimen jurídico del control interno en las entidades del Sector Público Local).*

*El acto administrativo de aprobación se notificará a los interesados cuyos derechos e intereses sean afectados, en los términos previstos en la normativa aplicable (art. 40.1 de la LPACAP).*

*3º.- Seguidamente, firmar el referido Convenio Urbanístico de Gestión por parte de la Sra. Alcadesa Presidenta.*

*4º.- Depositar el mencionado Convenio así como, el acuerdo de aprobación del mismo, en el Registro Municipal de Convenios Urbanísticos.*

*5º.- Publicar el acuerdo de aprobación del señalado Convenio, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP), con expresión, al menos, de haberse procedido a su depósito en el Registro antes mencionado, e identificación de sus otorgantes, objeto, situación y emplazamiento de los terrenos afectados. El Ayuntamiento debe tener a disposición de los ciudadanos que lo soliciten copias completas de los convenios urbanísticos (art. 70 ter, apartado primero de la LBRL).*

*6º) Remisión al Tribunal Cuentas. Toda vez que, los convenios cuyos compromisos económicos asumidos superen los 600.000 euros deberán remitirse electrónicamente al Tribunal de Cuentas u órgano externo de fiscalización de la Comunidad Autónoma, según corresponda, dentro de los tres meses siguientes a su suscripción, así como se comunicarán las modificaciones, prórrogas, variaciones de plazos, alteración de importes de los compromisos económicos asumidos y su extinción (art. 53 de la LRJSP)."*

**TERCERO.-** Posteriormente mediante Decreto de la Alcaldía de fecha 30/11/2022, resultó adoptado acuerdo relativo a someter al trámite de información pública a dicho Convenio Urbanístico de Gestión para el desarrollo del Sector Urbanizable Ordenado S.U.O. 12.01 "Entrevías" del vigente P.G.O.U. de este municipio de Puerto Real. Todo ello por un plazo de 20 días y, mediante publicación en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP) de Cádiz así como, en la sede electrónica, web municipal y Portal de Transparencia. Resultando iniciado el cómputo de dicho plazo de 20 días, a partir de la correspondiente publicación en el BOP.

**CUARTO.-** Durante el señalado trámite de información pública comprensivo de un periodo de tiempo que, abarcó desde la publicación del correspondiente Anuncio en el BOP de Cádiz n.º 234 de fecha 9 de diciembre de 2022, hasta el 12 de enero de 2023 (ambos inclusive), resultaron presentadas diferentes alegaciones, de lo que así da cuenta el correspondiente certificado expedido desde la Secretaría General a tal efecto en fecha 18 de enero de 2023.

Resultando respecto de las alegaciones así presentadas y, de acuerdo con lo así informado por parte de la Secretaría General Accidental, Yazmín Pérez Pedrianes, en Informe de fecha 18/01/2023, lo siguiente:

*"1º.- Respecto del escrito presentado en fecha 29/12/2022 por parte de la mercantil BATEX GLOBAL INVEST, S.L. (CIF: B 86941580), se viene a solicitar, expresamente, lo que sigue: " Deseo que se me informe mediante el envío de un correo electrónico de los cambios en este expediente".*

*Respondiendo a la alegación así planteada en los términos que se señalan, cabe manifestar lo que sigue:  
Atendiendo a lo así previsto en el artículo 4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP) que, viene a definir el concepto de interesado en un procedimiento administrativo, resulta lo siguiente:*



“Artículo 4 Concepto de interesado.

1. Se consideran interesados en el procedimiento administrativo:

- a) Quienes lo promuevan como titulares de derechos o intereses legítimos individuales o colectivos.
- b) Los que, sin haber iniciado el procedimiento, tengan derechos que puedan resultar afectados por la decisión que en el mismo se adopte.
- c) Aquellos cuyos intereses legítimos, individuales o colectivos, puedan resultar afectados por la resolución y se personen en el procedimiento en tanto no haya recaído resolución definitiva.”

\* Así por tanto, la alegación que, en el trámite de información pública, viene a plantear la mercantil BATEX GLOBAL INVEST, S.L.; se tiene por desestimada, al no concurrir en dicha sociedad, la condición de interesada conforme de termina el art. 4.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre (LPACAP). Toda vez que, respecto de dicha sociedad, al día de la fecha, no se llega a acreditar se tenga algún derecho o interés legítimo que, pudiera resultar afectado por la decisión de verse aprobado el Convenio Urbanístico de Gestión de que se trata y que, resulta ser objeto del presente expediente.

2º.- Respecto de la alegación presentada por D. Antonio Bohorquez Tenorio, en calidad de Presidente de la Asociación Deportiva Puerto Real Club de Fútbol, en fecha 12/01/2023, haciendo ésta referencia a la Operación Jurídica Complementaria del Proyecto de Reparcelación del mismo ámbito de actuación que, el correspondiente al Convenio Urbanístico de Gestión de que se trata (Sector Urbanizable Ordenado S.U.O. 12.01 “Entrevías” del vigente P.G.O.U. de este municipio); y atendiendo posteriormente, a la comparecencia de fecha 16/01/2023, así efectuada ante la Secretaría General de este Ayuntamiento por dicho interesado, asistido por sus Letrados ( D. José Miguel Oviedo mesa y D. Tomás Torres Peral); conforme a la cual, se vino expresamente a desistir de dicha alegación, todo ello al manifestar, lo que sigue: “... Toda vez que, incurriéndose en un error involuntario, se vino a confundir la Operación Jurídica Complementario del Proyecto de Reparcelación del ámbito al que, se refiere el mencionado Convenio Urbanístico (Sector Urbanizable Ordenado S.U.O. 12.01 “Entrevías” del vigente P.G.O.U.), con dicho Convenio...” Y así en consecuencia, igualmente en virtud de la señalada comparecencia del día 16/01/2023, se vino por otro lado, a manifestar, lo siguiente:

“... teniendo previo conocimiento del texto del mencionado Convenio Urbanístico; quieren hacer constar su conformidad con el mismo; dándose por notificados, sin que, ninguna objeción tengan que hacer respecto del contenido de sus Estipulaciones y, compromisos que, del mismo se derivan. Todo ello con anterioridad a la firma de dicho Convenio Urbanístico y que, en su condición de otorgantes, así ahora quieren hacer constar.”

Por cuanto, en base al desistimiento de la mencionada alegación de fecha 12/01/2023, todo ello en base a la comparecencia llevada a cabo ante la Secretaria General a dicho fin en fecha 16/01/2023; se tiene por no presentada la misma. “

**QUINTO:-** Respecto del presente expediente relativo al Convenio Urbanístico de Gestión correspondiente al Sector Urbanizable Ordenado S.U.O. 12.01 “Entrevías” del vigente P.G.O.U. de este municipio de Puerto Real y dado que, de acuerdo al compromiso así asumidos por el Ayuntamiento en la estipulación Tercera apartado 2 del mismo, se señala lo que sigue:

2. El Excmo. Ayuntamiento de Puerto Real se compromete a destinar el importe de la monetización del 10% de aprovechamiento del Sector Urbanizable Ordenado SU 12.01-Entrevías, a la ejecución de las obras externas al sector calificadas como sistemas generales de dicho sector, identificados como SGC-2, como así faculta expresamente la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), en su artículo 129.2 letra e).”

Es por ello que, conforme determina el art. 7.1 letra a) del Real Decreto 424/2017, de 28 de abril, por el que se regula el régimen jurídico del control interno en las entidades del Sector Público Local; deberá ser objeto el



presente expediente - relativo al Convenio Urbanístico de Gestión de que se trata- de fiscalización previa por parte de la Intervención. Toda vez que, dicho artículo 7.1 letra a), expresamente, dispone:

1. *"El ejercicio de la función interventora comprenderá las siguientes fases:  
a) La fiscalización previa de los actos que reconozcan derechos de contenido económico, autoricen o aprueben gastos, dispongan o comprometan gastos y acuerden movimientos de fondos y valores."*

**SEXTO.-** Haciéndose constar que, respecto del presente expediente y de cara a la aprobación del Convenio Urbanístico de Gestión de que se trata, ha sido emitido Informe por la Secretaria General Accidental, Yazmín Pérez Pedrianes, en fecha 18/01/2023, en base a los Antecedentes de Hecho anteriormente descritos y, de acuerdo con los Fundamentos Jurídicos que, en el presente Decreto se contienen. Viniendo asimismo, a coincidir la parte Dispositiva de la presente Resolución, con la Propuesta de Resolución del mencionado Informe de fecha 18/01/2023 así emitido desde la Secretaría General accidental.

**SÉPTIMO.-** Igualmente, ha sido emido respecto del presente expediente, informe de fiscalización por parte de la Interventora Municipal, Ana Sara Ruíz Gómez, en fecha 20 de enero de 2023.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

- 1º.- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso y Sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)  
- En materia de Convenio Urbanísticos:

Artículo 9:

*"Artículo 9 Colaboración público-privada*

1. *Las personas físicas o jurídicas, sean o no titulares del derecho de propiedad o de cualesquiera otros derechos reales sobre el suelo o bienes inmuebles, intervienen en la ordenación territorial y urbanística en la forma y en los términos de las disposiciones de la presente ley y de las normas e instrumentos que la complementan o desarrollan, así como de la legislación sectorial aplicable en la materia.*
2. *Las Administraciones Públicas con competencias en la ordenación territorial y urbanística tienen el deber de facilitar y promover la colaboración de la iniciativa privada en las formas y con el alcance previstos en esta ley. A estos efectos, podrán:*
  - a) *Constituir entidades colaboradoras que tengan por objeto la promoción de la ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o la asunción de la conservación de las obras de urbanización, entre otros.*
  - b) *Celebrar convenios de colaboración y formalizar encomiendas de gestión con los Colegios Profesionales para la realización de tareas de carácter instrumental, material, técnico, auxiliar o de apoyo a las actuaciones de verificación, inspección y control del cumplimiento de la normativa correspondiente en el ámbito urbanístico contempladas en el título VI de esta ley, siempre que ello no implique el ejercicio de potestades públicas. Como resultado de lo anterior podrán emitirse informes o certificados que, no teniendo la consideración de actos administrativos, puedan ser asumidos por la Administración. Las tareas podrán consistir en:*
    - 1.ª *Verificar los requisitos de integridad documental, suficiencia e idoneidad de los proyectos y la documentación correspondientes a la licencia o declaración responsable, exigidos por la normativa aplicable.*
    - 2.ª *Comprobar que los proyectos y la documentación técnica cumplen la normativa técnica aplicable.*



- 3.<sup>a</sup> Comprobar que los proyectos y la documentación técnica cumplen la legislación urbanística y el planeamiento de aplicación.
        - 4.<sup>a</sup> Verificar la adecuación de la ejecución de las obras a la licencia o a la declaración responsable.
        - 5.<sup>a</sup> Colaborar en la realización de actuaciones relacionadas con el control del cumplimiento del deber de conservación.
      - c) Con el mismo alcance y funciones que los previstos en el párrafo b), podrán colaborar con la Administración entidades privadas debidamente habilitadas que se constituyan en entidades urbanísticas certificadoras cuyos requisitos de organización, funcionamiento, habilitación y registro se establecerán reglamentariamente.
  3. Las Administraciones Públicas con competencias en la ordenación territorial y urbanística, en el marco de lo previsto en la legislación de régimen jurídico del sector público, podrán suscribir con cualesquiera personas, públicas o privadas, sean o no titulares del derecho de propiedad o de cualesquiera otros derechos reales sobre los terrenos afectados, convenios al objeto de colaborar y desarrollar de manera más eficaz la actividad territorial y urbanística. Los convenios podrán ser, en función de su objeto:
    - a) Convenios urbanísticos de planeamiento para la preparación o iniciación de los instrumentos de ordenación y acuerdos para la más eficaz tramitación de los mismos.
    - b) Convenios urbanísticos de ejecución para establecer los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio.
    - c) Convenios de actuaciones territoriales para la formulación, así como para establecer los términos y condiciones de la gestión y la ejecución, de las actuaciones propuestas en los instrumentos de ordenación territorial y de las declaraciones de interés autonómico.
  4. Estos convenios tendrán, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo, de conformidad con lo dispuesto en la normativa básica del Estado. Su negociación, tramitación, celebración, cumplimiento y extinción se regirán por los principios de transparencia y publicidad, y por las siguientes reglas:
    - 1.<sup>a</sup> 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. En ningún caso vincularán a las Administraciones Públicas en el ejercicio de sus potestades.
    - 2.<sup>a</sup> La cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración Pública competente en materia de urbanismo se integrará en el respectivo patrimonio público de suelo. En los casos previstos en esta ley, en los que la cesión del aprovechamiento urbanístico se realice mediante permuta o por el pago de cantidad sustitutoria en metálico, el convenio incluirá la valoración de estos aprovechamientos realizada por los servicios de la Administración.
    - 3.<sup>a</sup> Cuantas otras aportaciones económicas que se realicen en virtud del convenio, cualquiera que sea el concepto al que obedezcan, deberán, igualmente, integrarse en el patrimonio público de suelo de la Administración que lo perciba, salvo que tengan por objeto asumir gastos de urbanización.
    - 4.<sup>a</sup> Los convenios que vayan a ser suscritos por la Administración competente deberán ser sometidos al trámite de información pública, de conformidad con lo dispuesto en la normativa básica estatal.
    - 5.<sup>a</sup> 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 Pública competente en materia de Urbanismo conforme al artículo 83.2 de esta ley. Dicho acuerdo, junto con el convenio, se incluirá en un registro público de carácter administrativo.
  5. Cuando los convenios urbanísticos de planeamiento contemplen entre sus estipulaciones la percepción a favor de la Administración de cantidad económica, se estará a lo dispuesto en las siguientes reglas:
    - 1.<sup>a</sup> Si la percepción deriva de la sustitución en metálico de los terrenos donde se localice el aprovechamiento urbanístico que corresponda a la Administración en concepto de participación



- de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, esta no podrá exigirse ni efectuarse hasta la aprobación del instrumento de planeamiento en el que se justifique dicha sustitución en metálico.
- 2.ª Cuando las aportaciones económicas que se contemplen tengan por objeto sufragar gastos de urbanización asumidos en virtud de dichos convenios, estas no podrán exigirse ni efectuarse hasta que haya quedado delimitada la correspondiente unidad de ejecución y aprobado el instrumento que contenga la ordenación detallada.
  - 3.ª Cualquier cantidad anticipada que se entregue antes de las aprobaciones referidas tendrán la consideración de depósitos constituidos ante la caja de la Administración actuante.

Estos depósitos quedan sujetos al cumplimiento de dichos convenios y no se podrá disponer de los mismos hasta la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento o de la delimitación de la unidad de ejecución.”

En materia que afecta al objeto del presente Convenio Urbanístico de Gestión: (artículo 129.2 letra e).

“Artículo 129. Destino y disposición de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo.

2. Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a:
  - e) **La ejecución de sistemas generales y locales**, equipamientos, dotaciones y la realización de actuaciones públicas dirigidas a la mejora y puesta en valor de los espacios naturales y los bienes inmuebles del patrimonio histórico.”

2º.- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana

Artículo 25. Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística.

1. Todos los instrumentos de ordenación territorial y de ordenación y ejecución urbanísticas, incluidos los de distribución de beneficios y cargas, así como los convenios que con dicho objeto vayan a ser suscritos por la Administración competente, deben ser sometidos al trámite de información pública en los términos y por el plazo que establezca la legislación en la materia, que nunca podrá ser inferior al mínimo exigido en la legislación sobre procedimiento administrativo común, y deben publicarse en la forma y con el contenido que determinen las leyes.

3º.- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:

Artículo 83. Información pública.

1. “El órgano al que corresponda la resolución del procedimiento, cuando la naturaleza de éste lo requiera, podrá acordar un periodo de información pública.
2. A tal efecto, se publicará un anuncio en el Diario oficial correspondiente a fin de que cualquier persona física o jurídica pueda examinar el expediente, o la parte del mismo que se acuerde. El anuncio señalará el lugar de exhibición, debiendo estar en todo caso a disposición de las personas que lo soliciten a través de medios electrónicos en la sede electrónica correspondiente, y determinará el plazo para formular alegaciones, que en ningún caso podrá ser inferior a veinte días.”

....

4º.- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana



Artículo 9. apartado 8:

8. “Los convenios o negocios jurídicos que el promotor de la actuación celebre con la Administración correspondiente, no podrán establecer obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente, en perjuicio de los propietarios afectados. La cláusula que contravenga estas reglas será nula de pleno Derecho”.

5º.- Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público

Artículos 47 a 53.

La Ley de régimen jurídico del sector público regula los convenios, cuyos preceptos (arts. 47 y ss.), habida cuenta de su carácter básico, son plenamente aplicables a los convenios urbanísticos y, por consiguiente, inciden en su contenido, tramitación y extinción.

6º.- En materia relativa al Órgano competente para la aprobación de los Convenios de Gestión:

El procedimiento administrativo para la aprobación de los convenios urbanísticos en el ámbito municipal debe estructurarse con la integración de los preceptos de carácter general dedicados a los convenios en la LRJSP y LPACAP, de la regulación especial de los convenios urbanísticos establecida en la LISTA, así como de la normativa reguladora del régimen local (LBRL42).

En cuanto al órgano competente para la aprobación del convenio urbanístico, la LBRL señala de forma explícita al Pleno municipal para los municipios de régimen común - art. 22.2, letra c) que, determina lo siguiente:

- c) “La aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, así como los convenios que tengan por objeto la alteración de cualesquiera de dichos instrumentos.” (No siendo este, el presente supuesto en el que, en virtud del presente Convenio Urbanístico de Gestión, no se viene a alterar ningún instrumento de ordenación previsto en la legislación urbanística).

Por lo que cabe entender que, para el resto de convenios urbanísticos es **el Alcalde el órgano competente para su aprobación** -en virtud del art. 21.1, letras j) o s)-, con posibilidad de delegar en la Junta de Gobierno Local.

\* Si bien, en este Ayuntamiento, actualmente, no se encuentra delegada en la Junta de Gobierno.

7º.- Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno.

Artículo 2 *Ámbito subjetivo de aplicación.*

1. *Las disposiciones de este título se aplicarán a:*  
a) *La Administración General del Estado, las Administraciones de las Comunidades Autónomas y de las Ciudades de Ceuta y Melilla y las entidades que integran la Administración Local.*

Artículo 8. Información económica, presupuestaria y estadística

1. “Teniendo en cuenta las competencias legislativas de las Comunidades Autónomas, los sujetos incluidos en el ámbito de aplicación de este título deberán hacer pública, como mínimo, la



*información relativa a los actos de gestión administrativa con repercusión económica o presupuestaria que se indican a continuación:*

- b) *La relación de los convenios suscritos, con mención de las partes firmantes, su objeto, plazo de duración, modificaciones realizadas, obligados a la realización de las prestaciones y, en su caso, las obligaciones económicas convenidas. Igualmente, se publicarán las encomiendas de gestión que se firmen, con indicación de su objeto, presupuesto, duración, obligaciones económicas y las subcontrataciones que se realicen con mención de los adjudicatarios, procedimiento seguido para la adjudicación e importe de la misma.*”

\*Así pues, atendiendo a cuanto con anterioridad se expone y fundamenta; procede emitirse la siguiente.

Conforme a los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho expuestos,

RESUELVO:

PRIMERO: Aprobar el “CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR URBANIZABLE ORDENADO – S.U.O. 12.01- “ENTREVIAS» DEL VIGENTE P.G.O.U. DEL MUNICIPIO DE PUERTO REAL”, cuyo contenido literal viene a ser el siguiente:

*“PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR URBANIZABLE ORDENADO – S.U.O. 12.01- “ENTREVIAS» DEL VIGENTE P.G.O.U. DEL MUNICIPIO DE PUERTO REAL.*

*En la ciudad de Puerto Real, a ...de .... de 2023*

*INTERVIENEN*

*Por un lado, interviene el Ayuntamiento de Puerto Real en virtud de las competencias que, en materia de urbanismo, así tiene atribuidas por el artículo 2.2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), así como por el artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y que, actuando en nombre y representación del mismo en este acto, interviene en su calidad de Alcadesa- Presidenta del Ayuntamiento de Puerto Real (Cádiz), Dña. ELENA AMAYA LEÓN, con DNI. Núm. #\*\*\*\*\*#; quien en razón de su condición no precisa de mayores acreditaciones. Su representación y facultades le devienen por su cargo, estando facultada para la firma del presente Convenio de acuerdo al artículo 21.1 letra s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local y, asistida de la Secretaria General Accidental de la Corporación, Yazmín Pérez Pedrianes que, da fe del acto.*

*Por otro lado, interviene la empresa municipal: Empresa Pública de Suelo y Vivienda de Puerto Real, S.A. (en adelante, EPSUVI, S.A.) con domicilio en Puerto Real, en C/ Ancha, 54, con CIF.- A-11262144 que, de conformidad con sus correspondientes Estatutos y, de acuerdo con el artículo 2º, letra f) de los mismos, entre los fines de ésta, se encuentran: “Investigación, información, asesoramiento y colaboración en estudios y actividades técnicas relacionadas con el urbanismo y la vivienda.” Y así por ello, actuando en nombre y representación de dicha empresa, interviene D. MIGUEL ÁNGEL LÓPEZ GARCÍA, con DNI. Núm.#\*\*\*\*\*#, Gerente de la misma, por nombramiento y apoderado exclusivamente por el Consejo de Administración de ésta, celebrado el día 26 de junio de 2017.*

*Y finalmente también interviene por otro lado, D. ANTONIO BOHÓRQUEZ TENORIO, con DNI. núm. #\*\*\*\*\*#, como Presidente de la Asociación Deportiva "PUERTO REAL CLUB DE FUTBOL", domiciliada en Puerto Real, en C/ Rosario s/n, y provista de C.I.F. G-11285178 que, se rige por sus Estatutos*



*aprobados de conformidad con lo dispuesto en el apartado 7º del Real Decreto 972/1981, por la Comisión de Deportes, en su reunión de 1 de marzo de 1982. Todo ello dada la condición de copropietaria de dicha Asociación, junto con la EPSUVI, S.A., de la finca urbana que, en el cuerpo del presente Convenio se detallará y que, se localiza en suelo incluido en el Sector S.U.O. «Entrevías» del Plan General de Ordenación Urbanística de Puerto Real (en adelante PGOU).*

*Las partes se reconocen la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente Convenio, por lo que libremente,*

**EXPONEN**

### **I. ÁMBITO ESPACIAL DE ACTUACIÓN.**

*Se localiza en el suelo incluido en el Sector S.U.O. "Entrevías" del vigente PGOU de este municipio, donde se ubica la siguiente finca urbana que, a continuación se describe:*

#### **1) Sector Urbanizable Ordenado SU 12.01-Entrevías**

*URBANA. Parcela "CO" del Sector de Suelo Urbanizable Ordenado "ENTREVIAS" de la ordenación detallada de la innovación del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Puerto Real, de forma triangular, con una superficie de cincuenta y cinco mil doscientos ochenta y tres metros y cuarenta y nueve decímetros cuadrados. Linda: al norte con la vía ferrocarril Madrid-Cádiz; al Este con viario interior uno VP-1 del sector en línea de cuatrocientos once metros de longitud; al Sur con el viario interior uno VP-1 en línea de trescientos noventa y ocho metros y treinta y seis centímetros de longitud; al Oeste con la zona protección vía ferrocarril Aletas-Universidad en lindero circular del trescientos veintinueve metros de longitud y radio aproximado de doscientos setenta metros y parte trasera del C.P. Reggio en línea de ciento dieciocho metros y ochenta y cinco centímetros de longitud. Consta de una línea límite de edificación al veinte metros del arista exterior más próxima de la plataforma, por afección legal de ferrocarril en el frente de la línea de ferrocarril Aletas-Universidad y frente a su lindero con la vía de ferrocarril Madrid-Cádiz.*

*USO: Terciario comercial.*

*EDIFICABILIDAD: cincuenta mil metros cuadrados techo-equivalente a 65.000 unidades de aprovechamiento.*

*Título.- EMPRESA PÚBLICA DE SUELO Y VIVIENDA DE PUERTO REAL S.A. – por título de compensación urbanística de fecha 28 de abril de 2009.*

*Inscripción.- En el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 2, libro 663, tomo 1664, folio 146, finca 28736.*

*Referencia Catastral.- 11028A00100138001LT (Parcela Urbana) y 110028A001001380000KR (Parcela Rústica).*

#### **2) Parcela D Sector Urbanizable Ordenado SU 12.01-Entrevías**

*URBANA. Parcela "D" del Sector de Suelo Urbanizables Ordenado "ENTREVIAS", de la Ordenación Detallada de la Innovación del PGOU del término municipal de PUERTO REAL, de forma rectangular, con una superficie de catorce mil trescientos veintiún metros y diez decímetros cuadrados. Linda: al Norte con el viario interior dos VP-2 del Sector en línea de ciento un metros y cincuenta centímetros de longitud; al Este con viario interior dos VP-2 del Sector en línea de ciento treinta y cinco metros y cincuenta centímetros de*



*longitud; al Sur con el viario interior –VP-2- en línea de ciento un metros y cincuenta centímetros de longitud; al Oeste con el viario interior dos VP-2 del Sector en línea de ciento treinta y cinco metros y cincuenta centímetros de longitud.*

*USO: Deportivo.*

*EDIFICABILIDAD: seis mil metros cuadrados de techo –equivalente a 3.600 unidades de aprovechamiento.*

*Título.- PUERTO REAL CLUB DE FÚTBOL – por título de compensación urbanística de fecha 28 de abril de 2009.*

*Inscripción.- En el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 2, libro 663, tomo 1664, folio 156, finca 28737.*

*Referencia Catastral.- 11028A001001100000KD*

*Que la sociedad EPSUVI, S.A. y la mercantil PUERTO REAL CLUB DE FÚTBOL, son los propietarios de la totalidad del suelo incluido en el Sector S.U.O. «Entrevías» del PGOU de este municipio, en virtud de los títulos de propiedad que se acompañan al presente documento como (ANEXO I).*

## II. ANTECEDENTES

*La Junta de Gobierno local, en sesión celebrada el día 23/04/2009 adoptó, al Punto 12 de su orden del día, acuerdo relativo a la aprobación definitivamente del Convenio Urbanístico de Gestión, el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación del Suelo Urbanizable Ordenado de ENTREVIAS. El Proyecto de Reparcelación resultó inscrito en el Registro de la Propiedad con fecha 26/11/2009. En dicho Proyecto de Reparcelación se vinieron a establecer los costes de urbanización, delimitándose los mismos en el Proyecto de Urbanización del citado Sector SUO Entrevías, igualmente así aprobado. Distinguiendo entre todas las actuaciones las obras internas y externas del Sector, correspondiendo estas últimas a actuaciones relativas al Sistema General de Comunicaciones SGC-2.*

*Al aprobarse así el Proyecto de Reparcelación y, por ministerio de la Ley, el viario, las áreas libres, el equipamiento deportivo y social, fueron adjudicadas a favor del Ayuntamiento de Puerto Real para la implantación del uso de que se trata.*

*Asimismo en base al señalado Proyecto de Reparcelación aprobado, se estableció que, la cesión del 10 % de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento, valorado entonces en 4.224.868,20 euros – según Informe del Arquitecto Municipal, Juan Acuña Camacho de fecha 30/06/2008,– fuera aportado mediante el pago de dicha cantidad sustitutoria en metálico. Todo ello debido a la dificultad de localizar y segregar en el ámbito del citado Sector, el suelo susceptible de aprovechamiento, dado que los productos urbanos a implantar, deportivo y comercial a gran escala, requieren por su naturaleza una promoción y explotación, unitaria y especializada, que haría extremadamente difícil e inviable así dicha reparcelación.*

*Por otro lado, el vigente PGOU de Puerto Real, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de fecha 22/12/2009 (BOJA n.º 70 de fecha 13/04/2010), recoge dicho Proyecto de Urbanización así aprobado en relación al mencionado Sector y, las actuaciones externas, clasificándolas como Sistema General de Comunicaciones SGC-2, viario propuesto, a ejecutar por el Ayuntamiento y/o un posible acuerdo con la Junta de Andalucía, tal y como expresa el apartado 1.2.8. de la Programación y Evaluación Económica de la Memoria del vigente PGOU de este municipio.*

*Mientras que respecto al señalado Sistema General de Comunicaciones SGC-2, actualmente se encuentran ejecutadas parte de las obras de urbanización del desdoble de la Carretera de Circunvalación y la rotonda oeste de enlace de ésta y el acceso a la autopista AP-4.*

*Así pues, el desdoble de la carretera de circunvalación, recogido en el PGOU vigente como Sistema General de Comunicaciones SGC-02, no se encuentra ejecutado en la actualidad conforme al Proyecto de Urbanización así aprobado.*

*Por tanto, el desarrollo urbanístico del señalado Sector Urbanizable Ordenado S.U.O.- S.U. 12.01-ENTREVÍAS, se encuentra pendiente de culminar, respecto de la ejecución de los citados Sistemas Generales. Todo ello a la vista de las circunstancias concurrentes y, de las dificultades objetivas para acometer e impulsar la ejecución del planeamiento urbanístico así detectadas en más de los 13 años que, han transcurridos desde la aprobación de los mencionados Proyectos de Urbanización y de Reparcelación del señalado ámbito. Donde no se ha producido la culminación en el desarrollo del mismo, siendo por tanto, toda vez que, ha resultado inviable para el mercado en las condiciones así inicialmente previstas.*

### III. SITUACIÓN ACTUAL: ACTUALES CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR SUELO URBANIZABLE ORDENADO- S.U.O.12.01- “ENTREVÍAS»

*El ámbito de gestión del Sector- S.U.O.-12.01 “Entrevías, lo conforman dos áreas con las siguientes superficies:*

- *Área 1, delimitada por la Circunvalación, ramal ferroviario a la Universidad y línea del ferrocarril Madrid – Cádiz, de 71.741,21 m<sup>2</sup> y,*
- *Área 2, delimitada por la autopista AP-4 y ramal ferroviario a la Universidad, de 52.309,96 m<sup>2</sup>.*

*Los terrenos no están edificados en la actualidad.*

*Han transcurridos, como ya así ha sido expuesto, más de 13 años desde la aprobación de los correspondientes Proyectos de Reparcelación y de Urbanización respecto del señalado ámbito (Suelo Urbanizable Ordenado de “ENTREVÍAS”); sin que, desde entonces se haya producido el desarrollo urbanístico de mencionado suelo, donde el desarrollo del mismo, vendría a ser un punto dinamizador de empleo y economía para el municipio de Puerto Real.*

*Según el vigente Plan General de Ordenación Urbanística (P.G.O.U.) de Puerto Real, la clasificación urbanística de los terrenos incluidos en el sector de Entrevías es la de Suelo Urbanizable Ordenado (S.U.O), de uso global terciario, con una superficie total de 124.051 m<sup>2</sup> y, con la delimitación que se define en los correspondientes planos de ordenación. El Sector Entrevías constituye una única Área de Reparto, cuyo Aprovechamiento Medio es de 0,552998 u.a/m<sup>2</sup>.*

*Es por ello que, de cara a poder asegurar el desarrollo del señalado ámbito: Sector S.U.O. «Entrevías», y poner así en valor el mismo, ha venido a resultar del todo necesario formalizar unas nuevas bases, que permitan el desarrollo urbanístico pendiente respecto de dicho suelo, con el consiguiente beneficio que para la ciudadanía este nuevo desarrollo conlleva.*

*Así pues, con fecha de entrada 19/09/2022 en este Ayuntamiento (Número de Registro: 2022009402E), se eleva consulta al mismo, por parte de la Empresa Público de Suelo y Vivienda de Puerto Real, S.A. (EPSUVI,S.A), respecto del posible desarrollo urbanístico pendiente de dicho Suelo Urbanizable Ordenado de “ENTREVÍAS”; toda vez que, en consecuencia expone: “... siendo la intención de esta parte desarrollar la unidad y con ello ejecutar las obras internas del sector que a fecha de hoy están pendientes, se solicita informe técnico de la posibilidad de su ejecución conforme al Proyecto de Urbanización aprobado”. Resultando emitido en consecuencia, Informe Jurídico en fecha 22/09/2022, por la entonces Jefa de las UUAA de Urbanismo, Infraestructuras y Movilidad, Yazmín Pérez Pedrianes, conforme al cual se venía a Concluir, lo que sigue:*



*“... resulta viable ser llevado a cabo de acuerdo con las determinaciones del correspondiente Proyecto de Urbanización de dicho ámbito, así aprobado definitivamente por Junta de Gobierno Local en fecha 23/04/2009. Todo ello de acuerdo con el así dispuesto en la Disposición Transitoria de 1ª de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), puesto en inmediata relación con el artículo 32 a) de dicha Ley que, igualmente, implicará la entrega a este Ayuntamiento, del suelo urbanizado y libre de cargas correspondiente a los sistemas generales incluidos o adscritos al referido ámbito de actuación.”*

*Asimismo de cara a impulsar el desarrollo urbanístico del señalado Sector, en fecha 28/09/2022, resultó presentada ante este Ayuntamiento, conjuntamente por parte de la Empresa Pública de Suelo y Vivienda, S.A. (EPSUVI, S.A) y la sociedad PUERTO REAL, CLUB DE FÚTBOL, solicitud instando la correspondiente aprobación municipal de una Operación Jurídica Complementaria del correspondiente Proyecto de Reparcelación. Todo ello respecto a la actualización del valor del 10% del Aprovechamiento de dicho Sector (S.U.O)- “Entrevías” (S.U.O. 12.01) del vigente P.G.O.U. de este municipio, frente a la valoración así estimada en relación a dicho 10 % del Aprovechamiento, por un importe de 4.224.868,20 €. (cuatro millones doscientos veinticuatro mil ochocientos sesenta y ocho euros con venite céntimos) y, así contenida en Informe de fecha 30/06/2008, emitido por el entonces Arquitecto Municipal, Juan Acuña Camacho, de acuerdo con el mismo Proyecto de Reparcelación así aprobado definitivamente.*

*Resultando así en consecuencia aprobada en virtud de Resolución de la Alcaldía- Presidencia de fecha 04/10/2022, la correspondiente Operación Jurídica Complementaria del Proyecto de Reparcelación del señalado Sector- S.U.O. 12.01- “Entrevías” del vigente P.G.O.U. de este municipio, todo ello respecto de la actualización del valor del 10 % del aprovechamiento del Sector- S.U.O. 12.01- Entrevías del vigente P.G.O.U. de este municipio. Todo ello así atendiendo al Informe emitido al efecto por el Arquitecto Municipal, Alberto Granado Pulido, en fecha 28/04/2022, asimismo ratificado en Informe posterior emitido por el mismo, en fecha 26/09/2022 y que, vino finalmente a concluir, con lo que sigue:*

*“El Sector de Suelo Urbanizable Ordenado S.U. 12.01-Entrevías es coincidente con su Área de Reparto. Por tanto, el 10% del Aprovechamiento del Sector Urbanizable Ordenado S.U. 12.01-Entrevías (del vigente P.G.O.U, correspondiente a la cesión municipal (6.860 U.A. urbanizadas), se estima que puede valorarse en 1.144.547,95 €. (Un millón ciento cuarenta y cuatro mil quinientos cuarenta y siete euros, con noventa y cinco céntimos).”*

*Así pues, de conformidad con la vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, Ley de Impulso y Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), en su artículo 129.2 letra e) se contempla lo relativo al destino y disposición de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo - entre los que se encuentra el 10 % de aprovechamiento urbanístico -; donde se determina que, los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión del mismo, se podrán destinar a la ejecución de sistemas generales y locales, equipamientos, dotaciones y la realización de actuaciones públicas dirigidas a la mejora y puesta en valor de los espacios naturales y los bienes inmuebles del patrimonio histórico.*

*Así pues, a la vista de lo así expuesto es por lo que, las partes intervinientes, sin perjuicio del respeto íntegro a las potestades propias de la Administración, han llegado a un acuerdo con la finalidad de asumir conjuntamente la entera actividad de ejecución, que solucione la paralización y, asegure un desarrollo del Sector S.U.O. «Entrevías» por su gran interés para el desarrollo económico y social de la ciudad de Puerto Real, estableciendo unas nuevas bases, sujetas a las siguientes,*

#### **ESTIPULACIONES**

##### **PRIMERA.- OBJETO DEL CONVENIO**



*El objeto del presente Convenio es el establecimiento de unas nuevas bases que, permitan compensar las obras pendientes de ejecutar por este Ayuntamiento de los Sistemas Generales de Comunicación SGC/2, respecto del Sector Suelo Urbanizable Ordenado de ENTREVÍAS"- S.U.O. «Entrevías»-, a través de 10 % del aprovechamiento medio monetorizado y, correspondiente a este Ayuntamiento, todo ello de acuerdo a la valoración técnica actualizada del mismo, y así contenida en la correspondiente Operación Jurídica Complementaria del Proyecto de Reparcelación de dicho Sector, aprobada en virtud de Resolución de la Alcaldía-Presidencia de fecha 04/10/2022 que, determinó en base al Informe del Arquitecto Municipal, Alberto Granado Pulido de fecha 28/04/2022, asimismo ratificado en Informe posterior emitido por el mismo, en fecha 26/09/2022, un importe por un valor estimado de: 1.144.547,95 €. (Un millón ciento cuarenta y cuatro mil quinientos cuarenta y siete euros, con noventa y cinco céntimos).*

*Viniendo a ser el objeto del presente Convenio, el establecer las bases para el desarrollo pendiente del Sector de "Entrevías", siguiendo el Proyecto de Reparcelación aprobado así como, la correspondiente Operación Jurídica Complementaria que en relación al mismo así se ha visto aprobada por Decreto de la Alcaldía de fecha 04/10/2022. Todo ello conforme a las determinaciones legales de aplicación y así contenidas en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, Ley de Impulso y Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).*

*Así por tanto y, en base al presente Convenio, el Ayuntamiento de Puerto Real, se compromete a ejecutar a su cargo las obras externas a dicho sector al estar calificadas como Sistemas Generales de Comunicación SGC/2, tal y como se recogen en el Proyecto de Reparcelación y de Urbanización aprobados, con el pago de la monetarización del 10% de aprovechamiento medio correspondiente al mencionado Sector, pendiente de abonar por los propietarios promotores y que, asciende a 1.144.547,95 euros, cantidad que ha sido cuantificada mediante Informe de Valoración emitido al efecto por el Arquitecto Municipal, Alberto Granado Pulido en fecha 28/04/2022, asimismo ratificado en Informe posterior emitido por el mismo, en fecha 26/09/2022 y que, ha motivado la correspondiente Operación Jurídica Complementaria del Proyecto de Reparcelación del señalado Sector\_ S.U.O. 12.01- "Entrevías" del vigente P.G.O.U. de este municipio, todo ello respecto de la actualización del valor del 10 % del aprovechamiento del Sector y, así aprobada en virtud de Resolución de la Alcaldía -Presidencia de fecha 04/10/2022 (Anexo II).*

#### **SEGUNDA.- OBLIGACIONES ASUMIDAS POR LOS PROPIETARIOS PROMOTORES**

*Las entidades propietarias, una vez entre en vigor el presente Convenio, se comprometen a cumplir con las siguientes obligaciones:*

- 1. Tal y como se deriva de los efectos jurídicos/económicos del Proyecto de Reparcelación aprobado en relación al Sector S.U.O. «Entrevías», los propietarios promotores del mencionado ámbito, cederán al Ayuntamiento de Puerto Real los solares correspondientes a las reservas para dotaciones públicas y áreas libres, debidamente urbanizadas, contenidas en la Ordenación Detallada del Sector de la Innovación del Plan General de la Ordenación Urbanística de Puerto Real reflejadas en el Proyecto de Reparcelación así aprobado.*
- 2. Los propietarios promotores materializarán a su costa las obras contenidas en el Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente en relación al mencionado Sector S.U.O. «Entrevías», para lo cual habrán de disponer de los recursos técnicos, económicos y financieros para ello.  
La ejecución de las referidas obras se llevará a cabo de modo que quede plenamente garantizada la viabilidad técnica del desarrollo del Sector S.U.O "Entrevías" con los usos previstos, desde el punto de vista de todos y cada uno de los servicios, incluyendo expresamente la accesibilidad y comunicación del mismo, con la debida integración en las redes municipales.  
La ejecución de las obras de urbanización será objeto de faseado, diferenciando las referidas al desarrollo de la Parcela Comercial de las correspondientes a la Parcela Deportiva.*



3. *Los propietarios promotores realizarán las actuaciones necesarias para garantizar la autonomía del Sector respecto todos los servicios urbanísticos necesarios para su desarrollo, agua, energía eléctrica, gas, etc.*
4. *Los propietarios promotores ejecutarán la totalidad de las obras incluidas en el Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente, excluyendo las partidas del SGC-2 no indicadas expresamente en este documento, por ser, según el contenido del PGOU, responsabilidad del Ayuntamiento de Puerto Real. En ese sentido, deberán asumir, como carga externa, la terminación de las obras incluidas en las previsiones del SGC-2 del PGOU de Puerto Real, relativas a los viales SUR y ESTE del Sector, identificadas como ACTUACIÓN A, referida al desdoble de la carretera de circunvalación, y ACTUACIÓN B, tramo descendente de cuatro carriles paralelo al ferrocarril según Proyecto de Urbanización aprobado de dicho sector.*
5. *Los propietarios promotores del Sector S.U.O. «Entrevías» asumen el compromiso de abonar la correspondiente compensación económica sustitutoria del 10% del aprovechamiento medio monetizado del sector que, asciende a un valor de 1.144.547,95 euros, cantidad estimada que ha sido cuantificada mediante Informe de Valoración al efecto emitido por el Arquitecto Municipal, Alberto Granado Pulido en fecha 28/04/2022, asimismo ratificado en Informe posterior emitido por el mismo, en fecha 26/09/2022 y que, ha motivado la correspondiente Operación Jurídica Complementaria del Proyecto de Reparcelación del señalado Sector S.U.O. 12.01- “Entrevías” del vigente P.G.O.U. de este municipio. Todo ello respecto de la actualización del valor del 10 % del aprovechamiento del Sector así aprobada mediante Operación Jurídica Complementaria del Proyecto de reparcelación del mencionado Sector-S.U.O.12,.1- “Entrevías”, en virtud de Resolución de la Alcaldía -Presidencia de fecha 04/10/2022.*

### TERCERA. - COMPROMISOS ASUMIDOS POR EL AYUNTAMIENTO

*A su vez, el Ayuntamiento de Puerto Real, asume las siguientes obligaciones:*

1. *Respecto de la aportación de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, por parte de los propietarios, a favor del Excmo. Ayuntamiento de Puerto Real, se entenderá sustituida la misma por la correspondiente compensación económica tal y como se recoge en el Proyecto de Reparcelación aprobado en relación al Sector- S.U.O. “Entrevías” del vigente P.G.O.U. Todo ello atendiendo al valor estimado de dicha compensación económica correspondiente al 10 % del aprovechamiento del citado Sector, conforme al Informe de Valoración al efecto así emitido por el Arquitecto Municipal, Alberto Granado Pulido en fecha 28/04/2022, asimismo ratificado en Informe posterior emitido por el mismo, en fecha 26/09/2022, en un importe ascendente a: 1.144.547,95 euros y que, así ha motivado la correspondiente Operación Jurídica Complementaria del Proyecto de Reparcelación del señalado Sector\_ S.U.O. 12.01- “Entrevías” del vigente P.G.O.U. de este municipio, aprobada en virtud de Resolución de la Alcaldía -Presidencia de fecha 04/10/2022. Toda vez que, dicha sustitución se fundamenta según el Informe del Arquitecto Municipal, Juan Acuña Camacho de fecha 30/06/2008 en la dificultad de localizar y segregar en el ámbito del Sector el suelo susceptible de aprovechamiento, dado que los productos urbanos a implantar, deportivo y comercial a gran escala, requieren por su naturaleza una promoción y explotación unitaria y especializada que haría extremadamente difícil o inviable la correspondiente Reparcelación así aprobada en relación al mencionado ámbito.*
2. *El Excmo. Ayuntamiento de Puerto Real se compromete a destinar el importe de la monetización del 10% de aprovechamiento del Sector Urbanizable Ordenado SU 12.01-Entrevías, a la ejecución de las obras externas al sector calificadas como sistemas generales de dicho sector, identificados como SGC-2, como así faculta expresamente la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), en su artículo 129.2 letra e). Este importe será abonado al Ayuntamiento de Puerto Real para la ejecución de las obras pertenecientes a los Sistemas Generales de Comunicación SGC/2.*



3. *El Excmo. Ayuntamiento de Puerto Real se compromete a tramitar y conceder, de acuerdo con la normativa urbanística y cuanta reglamentación sectorial le sea de aplicación y de los efectos jurídicos/económicos se deriven del Proyecto de Reparcelación aprobado, las autorizaciones y licencias que resulten necesarias para la ejecución y puesta en marcha de las obras de urbanización del Sector S.U.O. «Entrevías» del vigente PGOU de este municipio.*
4. *El Excmo. Ayuntamiento de Puerto Real se compromete a prestar la colaboración precisa a los propietarios promotores del Sector S.U.O. «Entrevías» en cuanto a información, formulación y tramitación de todos los documentos necesarios para el desarrollo de la actuación y del presente Convenio.*
5. *El Excmo. Ayuntamiento de Puerto Real se compromete a tramitar, y en su caso, aprobar, los instrumentos de planeamiento de desarrollo, gestión o ejecución que sean precisos para la consecución de los fines para los que se formaliza el presente Convenio, consistentes en el desarrollo y materialización de las previsiones definidas en el PGOU de Puerto Real respecto al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado, SU. 12.01- Entrevías.*
6. *Considerar al Proyecto de Reparcelación y de Urbanización, aprobados definitivamente respecto del mencionado Sector- “Entrevías”, como plenamente válidos y eficaces en cuanto a sus efectos jurídicos materiales, sin perjuicio de las puntualizaciones de ejecución de las obras previstas en el mismo y, relativas al faseado de la ejecución incluidas en el Proyecto de Urbanización que así sea aprobado, todo ello de manera que, las referidas a la parcela COMERCIAL sean independientes, asumiendo los propietarios promotores, en todo caso, el compromiso de materializar las referidas a la parte DEPORTIVA, en un plazo de 4 años que, podrá ser prorrogable cuando las partes así lo acuerden.*
7. *Tal y como recoge la normativa aplicable, el Ayuntamiento tramitará la solicitud, que en su caso así solicite por los propietarios promotores, de poder de simultanear las obras de urbanización y de edificación de dicho sector, todo ello posteriormente a la firma del presente Convenio Urbanístico de Gestión y, con las garantías legalmente previstas.*

#### **CUARTO - AFECCIÓN Y SUBROGACIÓN**

*Los derechos, deberes y obligaciones asumidos por los propietarios promotores en el presente Convenio serán considerados inherentes a los terrenos y a los derechos edificables que de los mismos dimanen, por lo que de producirse la transmisión de los terrenos, o parte de ellos, el nuevo adquirente se subrogará en los mismos.*

*A estos efectos, los propietarios promotores se obligan a anexar a las escrituras de compraventa el texto del presente Convenio, que deberá ser previamente aprobado por el Pleno de la Corporación y, a incluir una cláusula que suponga la asunción y transmisión por parte del nuevo posible adquirente de las cargas urbanísticas y demás obligaciones derivadas del presente Convenio.*

#### **QUINTO - VIGENCIA Y EFICACIA DEL CONVENIO**

*El presente Convenio, una vez aprobado por el órgano competente del Ayuntamiento, surtirá efecto entre las partes una vez firmado por las mismas, teniendo una vigencia de 4 años desde la firma del mismo que, podrá ser prorrogable cuando las partes así lo acuerden o hasta la materialización de sus previsiones.*

*El presente Convenio deberá revisarse cuando se produzcan cambios normativos que afecten sustancialmente a las disposiciones vigentes a la firma del presente acuerdo, que ampararon su suscripción.*

#### **SEXTA - RESOLUCIÓN DEL CONVENIO**

*Será causa de resolución del presente Convenio el incumplimiento de cualquiera de sus estipulaciones acordadas.*

#### **SÉPTIMA - NATURALEZA JURÍDICA**

*El presente Convenio Urbanístico de Gestión tiene naturaleza administrativa, de acuerdo con la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso y sostenibilidad del territorio del Andalucía (LISTA), estando su validez y eficacia a las aprobaciones pertinentes, así como a la tramitación exigida en la legislación urbanística y de régimen local y, estatal que le sea de aplicación. Procediéndose a su depósito en el registro público correspondiente al efecto una vez aprobado. Y asimismo, se regirá por las normas de derecho administrativo, siendo competente para conocer de los litigios que pudieran surgir entre las partes la jurisdicción Contencioso-Administrativa.*

#### **OCTAVA - APROBACIÓN**

*El Presente Convenio urbanístico será sometido a información pública y aprobado mediante resolución así adoptada por la Alcaldía-Presidentencia conforme previene el artículo 21.1 letra s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, momento a partir del cual alcanzará plena vigencia entre las partes, una vez firmado por los representantes legales de todas las entidades interesadas, pudiendo elevarse a escritura pública a requerimiento de cualquiera de las partes, corriendo en tal caso todos los gastos a cargo del interesado.*

#### **NOVENA - PUBLICIDAD**

*Además de la necesaria publicación exigida en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso y sostenibilidad del territorio del Andalucía (LISTA) y Ley 19/2014, de 29 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, el presente Convenio quedará depositado así como el correspondiente acuerdo de aprobación del mismo en el Registro de Convenios del Ayuntamiento de Puerto Real.*

*Y para que conste, en prueba de conformidad, se firma el presente documento, por triplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento, ante mí la Secretaria General accidental del Ayuntamiento, de lo que doy fe.*

*Fdo. M.<sup>a</sup> ELENA AMAYA LEÓN  
Alcaldesa – Presidenta del Ayuntamiento de Puerto Real*

*Fdo. Miguel Ángel López García  
Gerente de la E.P.S.U.V.I., S.A.*

*Antonio Bohórquez Tenorio  
Presidente de la Asociación Deportiva “Puerto Real- Club de Fútbol”.*

**DOY FE**

*La Secretaria General Accidental  
Yazmín Pérez Pedrianes*

SEGUNDO: Dar por contestadas las alegaciones al efecto presentadas en el presente expediente de conformidad con lo así informado por parte de la Secretaria General accidental, Yazmín Pérez Pedrianes, en fecha 18 de enero de 2023. Y así conforme a ello:

- 1º) Respecto de la alegación presentado en fecha 29/12/2022 por parte de la mercantil BATEX GLOBAL INVEST, S.L. (CIF: B 86941580), desestimar la mismo, al no concurrir en dicha sociedad, la condición de interesada conforme determina el art. 4.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre (LPACAP). Toda vez que, respecto de dicha sociedad, al día de la fecha, no se llega a acreditar se tenga algún derecho o interés legítimo que, pudiera resultar afectado por la decisión de verse aprobado el Convenio Urbanístico de Gestión de que se trata y que, resulta ser objeto del presente expediente.

- 2º) Mientras que, respecto de la alegación presentada por D. Antonio Bohorquez Tenorio, en calidad de Presidente de la Asociación Deportiva Puerto Real Club de Fútbol, en fecha 12/01/2023, haciendo ésta referencia a la Operación Jurídica Complementaria del Proyecto de Reparcelación del mismo ámbito de actuación que, el correspondiente al Convenio Urbanístico de Gestión de que se trata (Sector Urbanizable Ordenado S.U.O. 12.01 “Entrevías” del vigente P.G.O.U.); en base al desistimiento de la mencionada alegación, en virtud de la comparecencia llevada a cabo a dicho fin, ante la Secretaria General en fecha 16/01/2023; se tiene por no presentada la misma.

TERCERO: Seguidamente, proceder a la firma el referido Convenio Urbanístico de Gestión por parte de la Sra. Alcadesa- Presidenta junto con el resto de los otorgantes del mismo.

CUARTO: Depositar el mencionado Convenio así como, el acuerdo de aprobación de dicho Convenio Urbanístico, en el Registro Municipal de Convenios Urbanísticos.

QUINTO: Publicar el acuerdo de aprobación del señalado Convenio, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP), con expresión, al menos, de haberse procedido a su depósito en el Registro antes mencionado, e identificación de sus otorgantes, objeto, situación y emplazamiento de los terrenos afectados.

SEXTO: Remitir electrónicamente al Tribunal Cuentas el presente Convenio Urbanístico de Gestión toda vez que, los compromisos económicos asumidos conforme al mismo, vienen a superar los 600.000 euros, todo ello dentro de los tres meses siguientes a su suscripción, así como se comunicarán las modificaciones, prórrogas, variaciones de plazos, alteración de importes de los compromisos económicos asumidos y su extinción (art. 53 de la LRJSP).”

## PROPUESTAS DE LOS GRUPOS POLÍTICOS MUNICIPALES

### **PUNTO 4º: PROPUESTA DEL PORTAVOZ DEL GRUPO MUNICIPAL AXSÍ, SR. FERNÁNDEZ ESCOLAR, RELATIVA A LA REGULACIÓN DEL USO DE LA PIROTECNIA EN PUERTO REAL, POR SU IMPACTO NEGATIVO EN PERSONAS CON HIPERSENSIBILIDAD SENSORIAL Y EN ANIMALES.**

El Pleno del Ayuntamiento, por unanimidad, acuerda hacer la propuesta del Portavoz del Grupo Municipal AxSÍ, Sr. Fernández Escolar, relativa a la regulación del uso de la pirotecnia en Puerto Real, por su impacto negativo en personas con hipersensibilidad sensorial y en animales, con la modificación propuesta por el Portavoz del Grupo Municipal PSOE-A, aceptada por el Grupo Ponente, de retirada del punto segundo de la parte dispositiva y, en consecuencia, el Pleno acuerda:

#### “EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Desde siglos atrás el uso de pirotecnia se ha asociado a las principales celebraciones de las poblaciones, sin ir más lejos en Puerto Real su uso en la feria se remonta casi a su creación, a mediados del pasado siglo XIX, siendo ya un elemento tradicional y que forma parte del imaginario festivo de nuestra ciudad, siendo un sinónimo de fiesta y alegría.

Sin embargo el uso de la pirotecnia de manera incontrolada puede ser perjudicial y nociva, tanto para el medio ambiente, como para la salud. Hoy día sabemos que su ruido y componentes crean contaminación y alteración en el comportamiento y bienestar de animales y personas con hipersensibilidad auditiva, incluso lesiones físicas por su uso inadecuado y riesgo para la integridad de los bienes, dándose en ocasiones situaciones de daños e incendios en viviendas y otras propiedades.



Sobre todo hay que señalar las importantes molestias que el uso y lanzamiento de estos productos ocasionan en algunas personas y en los animales, tanto de compañía, como silvestres, que sufren los mismos trastornos.

Muchas de las personas con trastornos del espectro autista tienen una notable hipersensibilidad auditiva. Estas personas con autismo y trastorno del procesamiento sensorial no perciben los estímulos auditivos de manera habitual, y especialmente muchas personas con autismo tienen una reacción muy significativa frente a ruidos de alto impacto, como es el caso de cohetes, petardos y fuegos pirotécnicos que se emplean en estas celebraciones y fiestas. Esto les ocasiona miedo, pérdida de atención, ansiedad e incluso episodios de huida, con el riesgo que ello supone.

Igualmente los bebés y las personas ancianas con tipos concretos de trastornos, además de los animales, son quienes más lo sufren ya que no suelen comprender la situación generada. Esto provoca que lo que para muchos es una simple diversión, para otros suponga una situación más que desagradable.

En el caso de los animales estos tienen una capacidad auditiva hasta cuatro veces más sensible que la del ser humano por lo que un simple petardo puede suponer un gran estruendo para las mascotas, convirtiéndose en los seres más vulnerables frente a estos sonidos. Como consecuencia y según diversos estudios veterinarios, entre los síntomas que pueden presentar los perros, gatos y aves cuando tienen un ataque de pánico ante el sonido de la pirotecnia son, entre otros, ladridos compulsivos, agresividad, incontinencia, llanto, taquicardias o convulsiones, llegando en algunos casos ocasionar la muerte. Por todo ello es normal que se les vea correr y huir a un lugar que les parezca más seguro, lo cual también representa un riesgo, pues al no poder controlarse, pueden salir de casa y perderse o sufrir un accidente.

Igualmente hay que valorar el significativo riesgo que supone el uso de productos pirotécnicos por niños y niñas, así como por personas no profesionales, siendo conocidos y habituales los accidentes que ponen en riesgo la integridad física de los mismos y también pueden provocar incidentes tales como incendios.

Además, y si nos atenemos a los estudios de investigadores del Instituto de Diagnóstico Ambiental y Estudios del Agua (IDAEA-CSIC), muchas de las partículas que contiene el humo de los fuegos artificiales son bio-reactivas y pueden afectar la salud humana, con efectos más agudos en personas con antecedentes de asma o problemas cardiovasculares.

Sabemos que es habitual que una parte de la ciudadanía, cada vez menos afortunadamente, utilice productos pirotécnicos, sobre todo tracas, petardos o bengalas de distinto tipo durante las celebraciones festivas, pero desde Andalucía por Sí creemos necesario compaginar estas celebraciones con la convivencia, garantizando así la seguridad y el bienestar de las personas y los animales y procurando que la diversión de algunos no esté por encima del sufrimiento de otras personas.

Por todo ello el Grupo Municipal de Andalucía Por Sí propone y presenta para su debate y aprobación las siguientes propuestas de acuerdo:

#### PROPUESTA DE ACUERDO

**PRIMERO:** Instar al Ayuntamiento de Puerto Real a que se regule en la ordenanza municipal correspondiente la utilización de artefactos pirotécnicos y petardos en la vía pública, quedando limitado su uso a profesionales y dentro de la programación de fiestas o eventos justificados programados por el Ayuntamiento o por otra entidad con la previa autorización de éste, acotándose su horario así como el lugar



determinado que se estime apto para el emplazamiento de los artefactos pirotécnicos, de manera que se reduzca al mínimo su impacto, se pueda anticipar a las personas con TEA y se pueda alejar a los animales de esas zonas durante los horarios de ruido. Igualmente se procure que su lanzamiento se realice en zonas alejadas de hospitales, residencias de tercera edad, gasolineras, centros de emergencia, así como de lugares de estancia de animales.

**SEGUNDO:** Que se promuevan por parte del Ayuntamiento campañas informativas, tanto a nivel ciudadano como en los centros educativos, sobre los problemas que causa el uso de la pirotecnia y petardos en los animales y en las personas con hipersensibilidad sensorial, caso de personas con TEA o personas mayores.

**TERCERO:** Que en los eventos festivos municipales se usen fuegos artificiales del más bajo nivel sonoro posible o bien espectáculos de luces, y se promueva en el resto de eventos dicha pirotecnia, la cual reduce el impacto negativo en personas con hipersensibilidad sensorial y animales.”

## II. ASUNTOS DE URGENCIA

### PUNTO 5º: ASUNTOS DE URGENCIA.

#### PUNTO 5º.1 DE URGENCIA: MOCIÓN DEL PORTAVOZ DEL GRUPO MUNICIPAL ADELANTE, SR. ALFARO BERENGUER, CON MOTIVO DE LA CAMPAÑA “SALVEMOS LA ATENCIÓN PRIMARIA” A PETICIÓN DE LA FEDERACIÓN DE ASOCIACIONES PARA LA DEFENSA DE LA SANIDAD PÚBLICA.

La Sra. Alcaldesa somete a votación la declaración de urgencia de este asunto, en cumplimiento con lo dispuesto en los artículos 83, 91.4 y 97 del ROF, y el Pleno del Ayuntamiento, por unanimidad de los asistentes, que representa la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, acuerda declarar la urgencia de este asunto y, en consecuencia, entrar a conocer sobre el fondo del mismo.

El Pleno del Ayuntamiento, por unanimidad, acuerda hacer suya la moción del Portavoz del Grupo Municipal ADELANTE, Sr. Alfaro Berenguer, con motivo de la campaña “Salvemos la Atención Primaria” a petición de la Federación de Asociaciones para la defensa de la sanidad pública, que se transcribe a continuación y, en consecuencia, prestarle aprobación en todos sus términos:

#### “EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Atención Primaria atraviesa una profunda crisis estructural, con retrasos y hacinamiento en la asistencia, como resultado de los recortes de recursos desde hace años. Esta situación se ha visto agravada por la Pandemia de la Covid-19. En la actualidad, los presupuestos para la Atención Primaria apenas llegan al 12% del total de los gastos sanitarios, lo que hace que aumente, día a día el deterioro del Sistema.

Una crisis pandémica como la de la Covid-19 y sus consecuencias, provocó la paralización de las actividades asistenciales cotidianas, tanto en la Atención Primaria como Hospitalaria, por lo que el Sistema Sanitario, ante el riesgo de colapso, tuvo que posponer las actividades asistenciales preferenciales y crónicas y también la actividad quirúrgica no urgente con retrasos, tanto en consultas, como en pruebas diagnósticas, así como el aumento de las listas de espera.

Al mismo tiempo, en algunas Comunidades, se cerraron centros de salud y se limitó el acceso a los mismos, sustituyendo la consulta presencial por telefónica, reduciendo la capacidad de las salas de espera y



obligando a los pacientes a hacer cola en las calles, para recibir atención. Esta situación, debe ser solucionada lo antes posible, para evitar que se siga deteriorando el propio sistema y empeorando la salud de la población.

Durante el estado de alarma, la Atención Primaria demostró la importancia de tener un nivel de atención universal, gratuito y cercano a la población. En los meses más duros de cierre, la Atención Primaria identificó infecciones y contactos, monitorizó a las personas infectadas en sus domicilios, atendió y resolvió el resto de las patologías y las dudas y temores de la ciudadanía. Estar en primera línea, tuvo su precio en contagios y muertes de profesionales de salud.

Durante estos meses, los trabajadores del Sistema Sanitario Público, recibieron el reconocimiento y la gratitud de la ciudadanía por su labor desarrollada en muy duras condiciones. Este reconocimiento, abrió la esperanza de que después del estado de alarma sanitaria, la Administración impulsara medidas y reformas para mejorar y fortalecer esta primera línea de atención, según afirman sociedades científicas, agentes sociales y sindicatos

Lamentablemente, la realidad es bastante diferente y nos encontramos con la misma precariedad previa, sumada a una atención basada en consultas telefónicas, muy pocas presenciales y con restricciones de acceso a los centros de salud. El uso de las consultas telefónicas de forma generalizada no es entendido por la ciudadanía y provoca sentimientos de rechazo y desprotección del Sistema Público de Salud.

Restringir el acceso al centro de salud, formando largas colas fuera del centro, solo, con el argumento de "evitar el contagio en los centros", es una medida infundada, para no mostrar el principal problema: la falta de recursos y medios, tanto de profesionales de la salud como de personal no sanitario para cubrir las demandas de la población. Ante esta situación, es exigible que se ponga en marcha, en los centros de salud, un protocolo anticovid-19, que establezca circuitos de movilidad seguros en el interior, salas de espera adaptadas para cumplir con los estándares sanitarios vigentes, donde, tanto profesionales como usuarios, nos sintamos seguros. Para ello, hay que ampliar el cuadro de profesionales y turnos de atención, para poner fin a las listas de espera inaceptables.

#### EN CONCLUSIÓN:

No podemos dejar que la Covid-19 sirva de excusa para no afrontar los problemas estructurales que sufre la Atención Primaria desde hace tiempo: precariedad laboral, falta de inversión y reconocimiento de su rol vertebrador, dentro del Sistema de Salud.

Por ello, el Grupo Municipal de Adelante Puerto Real, Podemos – Izquierda Unida, se suma a la petición de la Federación de Asociaciones en Defensa de la Sanidad Pública y somete a la consideración del Pleno la aprobación del siguiente ACUERDO:

1. Instar al Ministerio de Sanidad y a las Consejerías Autonómicas competentes, a poner en marcha de forma inmediata en los centros de salud, un protocolo anticovid-19, que establezca circuitos de movilidad seguros en el interior, salas de espera adaptadas para cumplir con las normas sanitarias vigentes, donde tanto profesionales como usuarios se sientan seguros.

2. Instar al Ministerio de Sanidad y a las Consejerías Autonómicas competentes, a poner en marcha de inmediato las consultas presenciales, mejorando su accesibilidad y reduciendo su demora a 24- 48 horas. Limitar las consultas telefónicas Y/o telemáticas, a una actividad asistencial complementaria (prescripciones, bajas, resultados, etc.) que no discrimine a las personas mayores con dificultades para disponer y manejar las nuevas tecnologías



3. Instar al Ministerio de Sanidad y a las Consejerías Autonómicas competentes, a la apertura inmediata de los centros de salud y consultorios cerrados con motivo de la pandemia, para garantizar la accesibilidad geográfica de todos los ciudadanos a la atención primaria.

4. Instar al Ministerio de Sanidad y a las Consejerías Autonómicas competentes, a que adopte las medidas organizativas necesarias para que los usuarios puedan acceder al centro, acabando con la deplorable situación de las colas en la calle.

5. Instar al Ministerio de Sanidad y a las Consejerías Autonómicas competentes, a contratar y acabar con la precariedad laboral del personal, aplicando un "Plan de Mejora de la Atención Primaria" que redimensione los equipos multidisciplinares para cubrir las necesidades de salud de la población.

6. Instar al Ministerio de Sanidad y a las Consejerías Autonómicas competentes, a incrementar urgentemente el presupuesto de salud, destinado a la Atención Primaria: lo ideal (como dice la OMS), sería llegar al 25% del presupuesto total destinado a Sanidad. Este presupuesto debe ser finalista para que no terminen en otras partidas.

7. Instar al Ministerio de Sanidad y a las Consejerías Autonómicas competentes, a desarrollar los instrumentos de participación ciudadana en salud, tan necesarios, para que los ciudadanos puedan expresar sus necesidades y poder actuar de manera eficiente sobre los determinantes de la salud."

**PUNTO 5º.2 DE URGENCIA: MOCIÓN DEL PORTAVOZ DEL GRUPO MUNICIPAL ADELANTE, SR. ALFARO BERENGUER, PARA LA IMPLANTACIÓN DEL MÉTODO CER EN PUERTO REAL Y SOLICITUD DE SUBVENCIÓN ESTATAL.**

La Sra. Alcaldesa somete a votación la declaración de urgencia de este asunto, en cumplimiento con lo dispuesto en los artículos 83, 91.4 y 97 del ROF, y el Pleno del Ayuntamiento, por unanimidad de los asistentes, que representa la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, acuerda declarar la urgencia de este asunto y, en consecuencia, entrar a conocer sobre el fondo del mismo.

El Pleno del Ayuntamiento, por unanimidad, acuerda hacer suya la moción del Portavoz del Grupo Municipal ADELANTE, Sr. Alfaro Berenguer, para la implantación del método CER en Puerto Real y solicitud de subvención estatal, que se transcribe a continuación y, en consecuencia, prestarle aprobación en todos sus términos:

**“EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Los avances alcanzados en estos últimos años en materia de concienciación y protección animal debe de hacer plantearnos que la sociedad ha cambiado y que espera de los representantes políticos una empatía y sensibilidad en materia de bienestar animal.

Desde Unidas Podemos, en el Gobierno de Coalición se han dado grandes pasos para adecuar esta situación que demanda la ciudadanía al ámbito institucional y legislativo, donde se ha podido modificar el Código Civil y que los animales dejen de considerarse “cosas” y pasen a ser “seres sintientes” o la tramitación de la primera Ley marco Estatal de Protección Animal, que se encuentra a esperas de aprobación definitiva.

Las colonias felinas están formadas por grupos de gatos domésticos que, por diversas razones, residen en núcleos urbanos o rústicos, de forma libre. El origen de estos gatos puede derivar del abandono, crías



incontroladas de otros gatos a su vez abandonados, gatos extraviados, y en general, la proliferación por falta de esterilización o castración.

La responsabilidad de gestión, cuidado y salvaguarda de las poblaciones de gatos ferales/comunitarios, conocidas como colonias felinas, en los términos municipales donde residen, es de las Administraciones Públicas, y en especial, de las Administraciones Locales, en base al artículo 25.2.b) y j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en materia de medioambiente y de salubridad pública, respectivamente y a las leyes autonómicas de protección animal que regulan los animales de compañía y/o domésticos, atribuyendo a los Ayuntamientos la competencia para la protección de los animales que se hallen en sus respectivos términos municipales.

Por lo que cada vez queda más patente la importancia de que existan colonias reguladas y controladas, tanto a nivel de protección de los individuos felinos que la componen como por la serie de beneficios que aportan al municipio y a la zona en concreto.

Los beneficios de una colonia felina regulada, gestionada y controlada son muy amplios:

Control de la natalidad de los gatos, disminución de plagas en las zonas donde existen las Colonias Felinas, eliminación de gritos, maullidos y peleas entre los felinos durante la época de celo, mejora en la salud de los gatos que conforman la colonia, las zonas en las que se encuentran las Colonias Felinas suelen estar más limpias y concienciación hacia el bienestar animal.

Las ONGs se han demostrado ser más efectivas en la gestión directa de gatos ferales, animales abandonados,... ya que ponen en marcha métodos de control de colonias felinas de una manera ética, obteniendo grandes resultados en la mejora de la vida de las colonias y en la convivencia entre personas y animales.

Según Salva Cervantes veterinario que pertenece al comité científico de GEMFE y con una experiencia amplia en la implementación del Método CER, en su conferencia de las IV Jornadas Felinas Andaluzas manifestó que es preciso que se esterilice como mínimo al 80% de una colonia felina, para que realmente podamos hablar de método CER. Por lo que 4 gatos al mes, que hacen un total de 48 al año, no es efectivo a la hora de hablar de método CER, según se está llevando a cabo por el centro zosanitario que gestiona este servicio.

La relación entre seres humanos y gatos ha sido beneficiosa para ambas partes tradicionalmente. La existencia de colonias controladas supone un beneficio sanitario para la población humana de las urbes actuales, ya que los gatos actúan como plaguicidas y raticidas naturales. Sin embargo, el abandono de gatos domésticos y la capacidad reproductiva de estos puede desembocar en el surgimiento de colonias felinas en edificios, solares y espacios públicos desocupados. Cuando no están controladas, estas colonias pueden originar conflictos vecinales y problemas de salud, y en general perjudicar el bienestar de humanos y gatos.

La esterilización de los gatos ferales se está extendiendo internacionalmente como método de control de las colonias felinas y son numerosos los países de nuestro entorno donde está implantada: Francia, Alemania, Bélgica, Reino Unido, Italia, Países Bajos, etcétera. En España se ha implementado con éxito en muchos municipios.

Los buenos resultados obtenidos por el sistema "CER" (Captura, Esterilización y Retorno) motivan que colectivos, asociaciones y administraciones locales lo estén adoptando crecientemente como alternativa más eficaz. Pero no debemos quedarnos con el simple hecho de esterilizar, sino de que se cree un Proyecto



CER, que es el documento que recoge por escrito el plan municipal de gestión integral y ética de todas las colonias felinas existentes en el término municipal de un Ayuntamiento (barrio, pedanía, etc), contemplando entre otros aspectos, el control poblacional, la protección animal y el aspecto higiénico-sanitario, mediante la aplicación del método CER con independencia del lugar de ubicación, ya sea en espacios públicos o privados, o en zonas urbanas o no urbanas, bajo el amparo legal de la normativa aplicable en materia de colonias felinas.

Queremos que Puerto Real se sitúe en el siglo XXI en esta materia que hoy tratamos, entendemos que la ciudadanía de nuestro pueblo reclama una mejora sustancial en este servicio y la puesta en marcha de mecanismos que hagan cumplir las recomendaciones de los expertos en protección animal, por lo que hay suficientes evidencia desmontando la necesidad de exterminar a los gatos ferales pero recomendando, como es nuestra propuesta, la práctica y la implantación del método CER para la convivencia de gatos y humanos de forma ética y coherente, desmintiendo falsos informes, carentes, obviamente del conocimiento necesario para entender y dar una respuesta aceptable al gato feral en su entorno.

Por ello, el Grupo Municipal de Adelante Puerto Real, Podemos – Izquierda Unida, somete a la consideración del Pleno la aprobación del siguiente ACUERDO:

PRIMERO.- Que el Ayuntamiento de Puerto Real reconozca las colonias felinas, incluyéndola en la correspondiente Ordenanza y que promocióne con políticas públicas la protección de los gatos ferales.

SEGUNDO.- El Ayuntamiento de Puerto Real se compromete a poner en marcha una mesa de trabajo con las distintas entidades o asociaciones del municipio en materia de protección animal.

TERCERO.- El Ayuntamiento de Puerto Real se compromete a colaborar con Asociaciones de Protección Animal expertas en colonias felinas y las propias alimentadoras, para que éstas puedan llevar a cabo de forma efectiva el método CER de los gatos ferales del municipio, contribuyendo a sufragar los gastos de la operación o estableciendo convenios que permitan esterilizarlos.

CUARTO.- El Ayuntamiento de Puerto Real se compromete a llevar a cabo un Plan integral y ético de control poblacional de colonias felinas del municipio.

QUINTO.- El Ayuntamiento de Puerto Real expedirá, previa formación, acreditaciones individuales para las gestoras de las Colonias Felinas.

SEXTO.- El Ayuntamiento de Puerto Real se compromete a realizar campañas de educación y concienciación contra el abandono y a favor de las colonias felinas. Especialmente en aquellas zonas o barrios donde se encuentren dichas colonias felinas.

SÉPTIMO.- Que el Ayuntamiento de Puerto Real solicite la subvención publicada el 3 de enero en el BOE (Orden DSA/1352/2022 de 22 de diciembre) por la que se establecen las bases reguladoras para la concesión de subvenciones a entidades locales, destinadas a mejorar e impulsar el control poblacional de colonias felinas.

OCTAVO.- Dar traslado del presente acuerdo al resto de municipios de la provincia de Cádiz para que puedan solicitar la subvención sobre el control poblacional de colonias felinas.”

**PUNTO 5.º3 DE URGENCIA: PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PRESUPUESTARIA N.º 11/2023, DE CRÉDITO EXTRAORDINARIO.**



La Sra. Alcaldesa somete a votación la declaración de urgencia de este asunto, en cumplimiento con lo dispuesto en los artículos 83, 91.4 y 97 del ROF, y el Pleno del Ayuntamiento, por unanimidad de los asistentes, que representa la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, acuerda declarar la urgencia de este asunto y, en consecuencia, entrar a conocer sobre el fondo del mismo.

El Pleno del Ayuntamiento, por unanimidad, acuerda:

**PRIMERO:** Aprobar inicialmente el expediente de modificación presupuestaria núm. 11/2023 de Crédito Extraordinario del Presupuesto Municipal vigente, que consiste en la creación de la aplicación presupuestaria siguiente con el importe que se detalla:

Aplicación presupuestaria de gastos	Descripción	Importe
2023/450/619	Administración General de Infraestructuras/Otras inversiones de reposición de infraestructuras y bienes destinados al uso general	36.849,69 €

Este crédito extraordinario se financia con baja en la siguiente aplicación presupuestaria, cuya dotación se estima reducible:

Aplicación Presupuestaria	Descripción	Importe (€)
2023/450/22199	Administración General de Infraestructuras/Otros suministros	36.849,69 €

**SEGUNDO:** Someter el acuerdo a información pública por un plazo de quince días para la presentación de reclamaciones y sugerencias, y resolución de las presentadas dentro del plazo de un mes por el Pleno de esta Corporación, y publicar el referido acuerdo de aprobación inicial así como su exposición pública en el Boletín Oficial de la Provincia, todo ello de conformidad con el artículo 177.2 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo y artículos 20 y 38 del Real Decreto 500/1990.

**TERCERO:** Aprobar definitivamente esta modificación presupuestaria de forma automática, de no producirse reclamaciones ni sugerencias, y publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de la misma de conformidad con la normativa indicada en el apartado anterior.

Puerto Real, a la fecha señalada en la firma electrónica.  
LA SECRETARIA GENERAL ACCIDENTAL

Yazmín Pérez Pedrianes