Ayuntamiento de Puerto Real

ACTA DE LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE ZONA NORTE

27 de julio de 2016, 19.00 h. Local Social del la A.V.V. Los Tres Pinitos.

Asisten por parte del Ayuntamiento:

- Teniente Alcalde Delegada del Área de Acción Social, Igualdad y Participación, Maria Teresa Sánchez Caro.
- Teniente Alcalde Delegado del Área de Urbanismo e Infraestructuras, Iván Canca Torres.
- Gerente del GEN, Félix Tabeada Corzo.
- Técnica del Área de Urbanismo, Teresa Toscazo Pérez.
- Coordinadora de Atención Ciudadana, Dña. Nuria Sanz Mateos.
- Técnicos/as del Servicio de Participación Ciudadana, Juan José Delgado Rueda y Maria Esther Dorado Rubin.
- Técnico del GEN Rafael Moreno Rodríguez.

PGC-2070

Ciudadanía asistente: 87 personas (promedio durante el transcurso de la asamblea)

El Técnico de Participación Ciudadana da comienzo a la Asamblea a las 19,05 horas, agradeciendo la asistencia y haciendo un breve recordatorio del proceso asambleario puesto en marcha esta legislatura, y el carácter extraordinario de la Asamblea que se celebra en el día de hoy, motivada por una propuesta de proyecto para consultar a la Asamblea y la información que se relata en el segundo punto.

PUNTO 1: Proyecto María Auxiliadora

El Gerente del GEN, D. Félix Tabeada Corzo, interviene junto al técnico D. Rafael Moreno, para explicar, auxiliado por una proyección de Power Point, en que consiste básicamente la propuesta de Urbanización de la parcela existente entre Avda. de la Constitución, C/ Sánchez Bish, C/ Teresa Cavestany y C/ Juan Manuel García Mondeño. (ANEXO I).

Se abre un turno de palabra, en el que los asistentes plantean cuestiones diversas, a la que D. Félix Tabeada Corzo da respuestas en la medida de sus competencias.

- ¿Por qué no se mantiene el pueblo?, suciedad, hierbas y obras sin terminar.

Félix Tabeada indica que con respecto al mantenimiento de la limpieza del pueblo argumenta que la situación que la empresa esta atravesando no se parece en nada a la que tenían anteriormente, debido al plan de ajuste al que se ha visto sometido el ayuntamiento, en el año 2010 la limpieza era gestionada por 91 personas, hoy día, solo por 72, son 22 personas menos, esta mañana había para limpiar toda la localidad 15 personas. En el año 2010 GEN no llevaba la jardinería, hoy si, en el año 2010 no existían los puntos limpios, hoy gestionamos dos, en el

año 2010 había en el pueblo 400 papeleras hoy 1.800. En el año 2010 no existían zonas urbanas que hoy hay que limpiar. Tenemos los recursos tremendamente limitados. Puerto Real tiene en la actualidad la tasa de recogida de residuos más barata de toda la bahía, pagamos 7,7 euros al mes, es decir, 25 céntimos diarios por casa para que todos los días una persona le recoja las basuras. Estamos en el peor momento económico que el Ayuntamiento de Puerto Real ha vivido en estos últimos años. Estamos trabajando para que en el año 2017 tengamos una notable mejoría en la limpieza del pueblo. El Equipo de Gobierno ha decidido no combatir las hierbas con un producto que es toxico, y a partir de septiembre empezaremos a aplicar un producto a base de vinagre, por que es imposible quitar a mano tanta cantidad de hierbas.

- ¿Hay necesidad de construir viviendas, teniendo viviendas vacías?

María Teresa Sánchez indica que desde los servicios sociales y la oficina de antidesahucios, se detecta constantemente la demanda de viviendas, en Puerto Real hay viviendas vacías, pero en manos de bancos, promotoras y particulares. Tenemos previsto realizar un Plan de Vivienda, para ponerlo en marcha cuando se aprueben los presupuestos. Lo que se tiene claro es que se necesitan recursos para cubrir las necesidades de viviendas, y con este tipo de iniciativas se pueden obtener. Comenta que desde esta asamblea tenemos que empezar a crear una comisión de personas que este interesadas en hacer el seguimiento al proyecto de Mª Auxiliadora, para que estén al tanto de todas las novedades del proyecto, los cambios que tenga, las ofertas que se reciban para el centro comercial, las valoraciones que se hagan sobre la rentabilidad de viviendas de VPO o de Renta Libre o alquiler.

PGC-2070

- Se ha pensado en el ocio para los jóvenes, locales de ensayos, locales de reunión.

Félix Tabeada indica que en los terrenos destinados al Centro de Ocio Huerta Santa Ana, hay disponibles parcelas para este fin, pero ninguna empresa se ha interesado hasta el momento. Se recoge la propuesta para estudiar alguna alternativa en el proyecto.

- Dar posibilidad para obtener viviendas a las personas mayores con poco nivel adquisitivo.

Félix Tabeada responde que la idea es que tenga cabida todo el mundo, los criterios lo tiene que establecer el propio ayuntamiento, y la idea es que las viviendas vayan destinadas a personas con pocos recursos.

- El proyecto parece mal planteado, hay muchos pisos vacíos y no contempla nada para jóvenes.

Félix Tabeada responde que se trataría de hacer la unidad de ejecución toda a la vez, la comercial, residencial y el equipamiento de mayores. Lo que financia la zona comercial es el equipamiento de mayores, las viviendas que marca el PGOU que se pueden hacer, será el Plan de Vivienda el que determine que modalidad de viviendas serán. Pensamos que en Puerto Real hay demanda de viviendas de VPO pública.

- Ingresos a largo plazo. Venta de activos. Puede convertirse en tema especulativo.

Félix Tabeada responde que la parcela es de GEN, que le paga al ayuntamiento unos 10.000 euros por IBI.

El desarrollo del proyecto de forma puntual reportaría en licencias de obras del orden de 300 mil o 400 mil euros. Posteriormente cada construcción de estas que ahora mismo es un solar producirá en el futuro anualmente ingresos por IBI, que probablemente multiplique por 4 ó por 5. Le hemos propuesto cambiar una parte de esos ingresos por activos, dándole viviendas y esas viviendas la puede poner a disposición de gentes sin recursos. El tema especulativo esta fuera de lugar, GEN solo vende una parcela, que es la comercial, y la vende en oferta pública, solo para una opción comercial con la condición de que en seis o nueve meses tiene que estar abierto el establecimiento. El ayuntamiento es el que va a vender las viviendas, y pondrá una cláusula de no transmisión o de retroventa, para que nadie pueda venderlas a un tercero.

- Que se tenga en cuenta a las mascotas.

Félix Tabeada responde que le parece buena idea y se toma nota de ella, para ver si podemos incorporarlo al proyecto.

- Las medidas de superficies para cada equipamiento que propone el proyecto, no coincide con la Ficha urbanística, se esta primando el equipamiento terciario sobre el dotacional. Se ha hablado con la Junta de Andalucía para que la participen las VPO. Necesita de un estudio más superior para ver quien va a promocionar esto.

Félix Tabeada responde que la ficha urbanística indica medidas de suelo, y el proyecto esta indicando medias de equipamientos que va a tres alturas. Lo que se haga estará perfectamente supervisado por la oficina del urbanismo y cumplirá perfectamente la ficha urbanística. Si se vende la parcela dedicada al centro comercial, para la que ya hay empresas interesadas, se obtiene dinero para financiar el resto del proyecto.

PGC-2070

- Estudiar alternativas para los Jóvenes.

Félix Tabeada indica que se estudiara la propuesta.

- Hay que pensar más en las personas que no tienen. No me fió del GEN. ¿El dinero que se va ha obtener a donde ira?

Rafael Moreno Rodríguez responde que con el dinero de la parcela comercial más el de la zona destinada a viviendas se construiría la residencia de ancianos, con apartamentos tutelados, comedor, salón de ocio, cocina, etc. No es una operación para que GEN gane dinero.

Félix Tabeada responde que si hay necesidades de viviendas de VPO y que deben ser baratas para personas de bajo poder económico. En cuanto a las reticencias hacia GEN invita a las personas que quieran a pertenecer a la comisión de estudio que se va a poner en marcha.

- En cuanto al equipamiento para personas mayores, ¿se ha estudiado algún modelo?

Félix Tabeada indica que hay diferentes modelos, pero pensamos que la participación de todos los que se animen, definirá mucho mejor el perfil de ese equipamiento.

- La idea generara puestos de trabajo, podría ser más factible el construir apartamentos de poca medida, con un dormitorio, cocina cuarto de bajo y pequeño salón, en el caso de que no hubiera mucha demanda de personas mayores para una residencia.

- En referencia al terreno para equipamiento terciario, existe el temor de que quede en agua de borrajas igual que ha pasado en la zona del Burger king. ¿Hay ya empresas interesadas? ¿Por qué no en la zona de Huerta Santa Ana que hay ya terrenos para superficies comerciales? Pide al Ayuntamiento que estudie alternativas para aprovecha la cercanía de la Universidad, los becarios, los Erasmus, mejorar el carril bici, autobús con ticket para facilitar el que disfruten de Puerto Real.

Félix Tabeada responde que si hay empresas interesadas, en este espacio de la propuesta, pero no para el otro de la zona de Huerta Santa Ana.

- Centro comercial en régimen de arrendamiento, para no perder la propiedad de los terrenos que son bienes públicos.

Félix Tabeada responde que si no vendes, no tienes dinero para hacer la siguiente fase del proyecto. Se podría estudiar una alternativa intermedia, conseguir un buen arrendamiento y que una entidad financiera nos diera un préstamo que se paga con las rentas que obtengamos del arrendamiento. Una decisión podría ser sacarlo en primera opción en arrendamiento y si no en compra-venta. Pero el problema esta en donde sacar fondos para hacer la siguiente fase, como no sea el tener los 600.000 euros que proporcionaría la venta de los terrenos al supermercado.

Se interrumpe la Asamblea para proceder a la votación del tema tratado. (ANEXO III).

PGC-2070

PUNTO 2: Situación Actual de la Zona de Entrevías.

Para explicar este punto se ha preparado por Técnicos del Ayuntamiento una proyección de Power Point, (ANEXO II).

El Tte Alcalde Iván Canca Torres interviene argumentando que efectivamente hay unos inversores interesados en esta parcela que actualmente tiene unas cargas urbanísticas y una serie de circunstancias que hacen que el proyecto pueda ser viable o no. El Equipo de Gobierno quiere poner toda la información del tema en conocimiento de los ciudadanos, pues se están escuchando informaciones distorsionadas y tergiversadas, que no se ajustan a la realidad del asunto. La parcela tiene una hipoteca muy grande, los inversores están interesados en ella, quieren la parcela en unas condiciones que hay que ver si urbanisticamente y económicamente es viable poder facilitar esta inversión, y en ello estamos trabajando. La Epsuvi esta interesada en liberarse de la carga hipotecaria. Hay una circunstancia medio ambiental que es una laguna existente en el lugar en la que se localizo una especie de "artemia" que los investigadores de la Universidad de Cádiz valoran de forma muy importante, pero queremos intentar reservar esa zona, o incluso una traslocación de parte del habita a otra laguna. No estamos negándonos al proyecto, estamos trabajando con los inversores, tiene muchos matices que pueden hacer que se desarrolle o no. Lo que quieren hacer es un "Parque de Medianas", aparcamientos en superficie con una serie de bloques, con negocios determinados, pero no sabemos que firman se pueden instalar, esa información se la reservan los inversores.

Se abre un turno de palabra, en el que los asistentes plantean cuestiones diversas:

- ¿Esto le quitaría presión económica al ayuntamiento?.

El Tte. Alcalde Iván Canca, responde que la EPSUVI es 100 por 100 capital municipal, es ayuntamiento, EPSUVI esta en una situación muy complicada y si se hunde, es el ayuntamiento el que tendrá que afrontar el marrón. Entre la parcela de entre vías y la parcela del Sancho Dávila hay unos 27 millones de hipoteca. Los inversores llegarían a un acuerdo con BANKIA, les comprarían la hipoteca y se quedarían con entre vías, dejándonos con una parte mucho más pequeña de la hipoteca.

La teniente Alcalde María Teresa Sánchez indica que desde el Equipo de Gobierno queríamos que los ciudadanos vieran la poca capacidad que el Ayuntamiento tiene en las negociaciones de esta parcela hipotecada y no tenemos apegas margen, ni de hablar con las empresas que se instalarían. Nosotros solamente podríamos darles licencias urbanísticas si cumplen con toda la legalidad.

- ¿Qué quedo de la construcción de un Campo de Fútbol y un Centro Comercial de Alcampo?

El Tte. Alcalde Iván Canca, responde que eso fue una idea en el proyecto primitivo, pero en este momento ese tipo de gran edificio con aparcamiento interior no interesa a los inversores.
La historia del despropósito de entre vías viene de antiguo, la antigua empresa francesa ATAREA dejo colgado este proyecto influida por la crisis, además RENFE firmo un convenio por el que se le pagaría un millón de euros, pero era ilegal y lo perdió en los tribunal. La EPSUVI tiene el compromiso de hacerle un campo al Puerto Real, si se liberara de la hipoteca quizás podría empezar a cumplir con el compromiso. Hay un convenio entre EPSUVI y el Puerto Real Club de Fútbol para la construcción de ese campo.

PGC-2070

- ¿La operación afectaría a la situación de los terrenos del antiguo Sancho Dávila?

El Tte. Alcalde Iván Canca, responde que la gran hipoteca esta sobre las dos parcelas. Si nos quitan la hipoteca de entre vías y nos quedamos con una más pequeña del antiguo Sancho Dávila, podríamos plantearnos un Plan de vivienda en los terrenos esos.

La Técnica del Área de Urbanismo, Teresa Toscazo Pérez interviene para informar que el estudio de detalle realizado para la parcela de Antiguo Sancho Dávila permite construir 285 pisos 6.000 metros cuadrados para equipamiento terciario y 300 plazas de aparcamientos.

- Puede ser perfectamente compatible la conservación de los terrenos donde se encuentra localizada la especie endémica. Seria una tema que da prestigio a al pueblo, hay que verlo como una oportunidad, no como un problema.

El Técnicos del Servicio de Participación Ciudadana, Juan José Delgado Rueda indica que el Equipo de Gobierno esta interesado en crear una comisión para el seguimiento de este tema, aquellas personas interesadas, pueden dejar sus datos en las dependencias de Participación Ciudadana.

Por ultimo se informa a los asistentes del resultado de la votación realizada del primer punto del orden de día. (ANEXO III)

Sin más asuntos que tratar finaliza la reunión a las 21:17 horas.

Ayuntamiento de Puerto Real

Vº Bº Tte. Alcalde

La Coordinadora Atención Ciudadana

Dña. María Teresa Sánchez Caro

Dña. Nuria A. Sanz Mateos

PGC-2070

Ayuntamiento de Puerto Real

ANEXO I

Proyecto María Auxiliadora

GRUPO ENERGÉTICO DE PUERTO REAL S.A.

PGC-2070

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

- El proyecto consiste en promover desde Grupo Energético de Puerto Real, SA (GEN), propietario de esta unidad de ejecución y de acuerdo con el PGOU vigente, la comercialización de la parcela comercial, destinándola a superficie mediana de alimentación y con los ingresos obtenidos financiar los costes de urbanización e iniciar la promoción de viviendas residenciales sociales para, finalmente, desarrollar un equipamiento para mayores (viviendas tuteladas).

GRUPO ENERGÉTICO DE PUERTO REAL S.A.

Ayuntamiento de Puerto Real

FINALIDAD DEL PROYECTO

- Por tanto, con el resultado esperado de la promoción comercial y residencial social se desarrollaría un proyecto de viviendas tuteladas para mayores en el equipamiento exigido en la unidad de ejecución (carga para los promotores) de titularidad municipal.
- GEN elaboraría todos los documentos urbanísticos y técnicos para su promoción, comercializaría en oferta pública el suelo terciario, ejecutaría y gestionaría los proyectos de urbanización y de promoción residencial e, igualmente, construiría y gestionaría el centro de mayores de viviendas tuteladas.

GRUPO ENERGÉTICO DE PUERTO REAL S.A.

Vista General

Coste de Urbanización estimado:
600.000 Euros

GRUPO ENERGÉTICO DE PUERTO REAL S.A.

PGC-2070

Ayuntamiento de Puerto Real

Ámbito Comercial

Propuesta Comercial

Se trata de enajenar la zona comercial para un proyecto de alimentación de mediana superficie y con los ingresos obtenidos financiar la urbanización, una promoción residencial social y el equipamiento para mayores.

Ingresos potenciales:
1.400.000 Euros

GRUPO ENERGÉTICO DE PUERTO REAL S.A.

Ámbito Residencial

Promoción

Se promoverían tantas viviendas como fueran posible de acuerdo con la edificabilidad existente de distinto régimen (VPO, al menos 30 y libres, al menos 50) y tipología (números de dormitorios) con un precio POR DEBAJO DE MERCADO. (1.000-1100 Euros/m2)
Posibilidad de garaje en la promoción libre.
Adjudicación según criterios del Ayuntamiento.

Inversión estimada:
6.000.000 Euros

GRUPO ENERGÉTICO DE PUERTO REAL S.A.

PGC-2070

Ayuntamiento de Puerto Real

Equipamiento

Viviendas tuteladas mayores

Promoción Viviendas

Sobre la parcela dotacional, previa cesión municipal, se construiría un proyecto de entre 45-50 viviendas para mayores tuteladas, con espacios comunes (comedor, lavandería, zona de ocio, etc.) en régimen de alquiler de acuerdo con los parámetros de adjudicación que defina el Ayuntamiento.

Inversión acondicionamientos equipamiento:
1.600.000 Euros

GRUPO ENERGÉTICO DE PUERTO REAL S.A.

OBJETIVOS DEL PROYECTO

- SOCIALES:
  - Creación de empleo durante la construcción, más 25-30 empleos directos en la zona comercial y 10-12 empleos directos e indirectos en la residencia de mayores.
  - Facilitar la adquisición de viviendas a precios asequibles.
  - Creación de residencia de mayores, mediante viviendas tuteladas, a precios que permiten atender cualquier necesidad social según criterios municipales.
  - Posibilidad de incrementar viviendas sociales del Ayuntamiento por compensación derechos.
  - Potenciar medidas ejemplares de eficiencia energética en la promoción de los diferentes edificios (autoconsumo, etc.)

GRUPO ENERGÉTICO DE PUERTO REAL S.A.

PGC-2070

Ayuntamiento de Puerto Real

OBJETIVOS DEL PROYECTO

- ECONÓMICOS:
  - Aprovechamiento y creación de actividad económica en espacio actualmente improductivo.
  - Generación de ingresos/patrimonio para el Ayuntamiento.

GRUPO INMOBILIARIO DE PUERTO REAL S.A.

PGC-2070

ANEXO II

Ayuntamiento de Puerto Real

PGC-2070

PGC-2070

Ayuntamiento de Puerto Real

PGC-2070

Ayuntamiento de Puerto Real

PGC-2070

Ayuntamiento de Puerto Real

PGC-2070

Ayuntamiento de Puerto Real

ANEXO III

ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE ZONA NORTE 27 DE JULIO DE 2016

RESULTADOS PROCESO DE VOTACIÓN

NÚMERO TOTAL DE SISTENTES: 87

PUNTO 1: Proyecto Maria Auxiliadora.

Pregunta: ¿Apoya la propuesta del Ayuntamiento de emplazar en la parcela situada junto al Minigolf una zona comercial, viviendas de VPO, viviendas libres, zonas verdes y una residencia tutelada de mayores, todo ello en consonancia con la ordenación que establece el Plan General vigente?

☐ **SÍ** ☐ **NO**

En caso afirmativo ¿Qué criterios son los que a su juicio deberían primar en la elección?

TOTAL VOTOS:
RESULTADOS OBTENIDOS:

SÍ	37
NO	14
BLANCOS	1
ABSTENCIONES	1
TOTAL	53

PGC-2070

APORTACIONES A TENER EN CUENTA DE LOS VOTOS AFIRMATIVOS:

- **Que se tenga en cuenta las mascotas (2).**
- **Que se cumpla desde el principio de la redacción del proyecto con la normativa sobre accesibilidad (2).**
- **Que se reserve el cupo establecido para minusvalidos en la promoción de viviendas de VPO.**
- **Estudiar más el proyecto.**
- **Espacios de ocio para todas las edades, sobre todo para jóvenes (3).**
- **Se tenga en cuenta el mantenimiento necesario del proyecto.**
- **Se ejecute según quede y no se olvide.**
- **Existen dudas sobre la viabilidad económica del proyecto.**
- **Ocio para universitarios.**
- **Que no se construyan viviendas si no es necesario (2).**
- **Se tenga recursos suficientes para el mantenimiento del proyecto (2).**
- **Inversión en jóvenes.**
- **Optimizar ciertos edificios como el teatro y su anexo.**
- **Que el solar se arriende y no se venda a los interesados.**
- **Que el suelo siga en propiedad del municipio.**
- **Alternativas de residencia de estudiantes en los edificios proyectados.**
- **Indispensable utilizar recursos para proyectos de ocio y cultura.**
- **Transparencia de las cuentas.**
- **Ampliar las viviendas tuteladas al colectivo de vulnerabilidad o dependencia, accediendo a la mayor demanda posible.**
- **Procurar viviendas de VPO.**

APORTACIONES A TENER EN CUENTA DE LOS VOTOS NEGATIVO:

Ayuntamiento de Puerto Real

- **En la Promoción de viviendas ANTARES aún hay viviendas de VPO sin vender, no hay demanda.**
- **Creación de zonas juveniles (4).**
- **Zona comercial con cine y discoteca.**
- **Locales de música.**
- **No hay demanda de vivienda de VPO, lo que existe es demanda de VPO en alquiler.**
- **las viviendas tuteladas de mayores acabaran siendo concertadas.**
- **Se necesitan más datos para juzgar la propuesta.**
- **No se con seguridad que zona comercial se realizara.**
- **Se trata de un proyecto ambiguo en una fase primaria de desarrollo.**
- **Se le de un lugar a los jóvenes, ya sea para trabajo, ocio o explotar el potencial universitario cercano.**
- **Deberían de poner un lugar de ocio para jóvenes y hacer una renovación de la casa de la juventud.**
- **Parece que la propuesta esta ya cerrada y las propuestas caerán en saco roto.**
- **La propuesta no esta muy definida y tiene muchas lagunas.**
- **El proyecto esta muy cerrado.**
- **No me parece oportuno ofrecer pisos a mayores que pueden tener recursos económicos, cuando hay jóvenes que no tienen.**

En Puerto Real a 27 de Julio de 2016

Representante Comisión permanente	Técnico U.A. Participación Ciudadana	Técnica U.A. Participación Ciudadana
Fdo. Mª Ángeles Pacheco Villalba	Fdo. Juan José Delgado Rueda	Fdo. Maria Esther Dorado Rubin

PGC-2070