



Excmo. Ayuntamiento de Rota  
Grupo Municipal Socialista

---

**ENCARNACIÓN NIÑO RICO**, como Portavoz del Grupo Municipal Socialista del Excmo. Ayuntamiento de Rota, en relación con la aprobación inicial del **Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Rota [PEPCHR]**,

## **EXPONE:**

**1.-** El PSOE de Rota lleva varios años reclamando la aprobación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Rota, como instrumento fundamental para el desarrollo y la revitalización de nuestro centro histórico, y para la correcta conservación y puesta en valor de nuestro patrimonio histórico arquitectónico y etnológico.

Un documento que acumula un enorme retraso en su tramitación desde que se encargó su redacción en febrero de 2005, debido en parte a la complejidad que conlleva la elaboración de este tipo de instrumentos, pero también debido a un equipo de gobierno poco interesado en su impulso, y a los vaivenes de un equipo redactor cuyo contrato se debió de haber resuelto hace tiempo, por los sucesivos incumplimientos en los plazos acordados.

**2.-** Dichos incumplimientos motivaron que nuestro grupo municipal, tras tres años de retraso, presentase una Moción al Pleno allá por el mes de abril del año 2008, solicitándose la resolución del contrato suscrito con el equipo redactor del PEPCHR y de la revisión del PGOU de Rota, la cual salió adelante gracias a la abstención del Equipo de Gobierno de entonces, conformado por Roteños Unidos y Partido Popular.

Tras la infructuosa aprobación inicial del PEPCHR de agosto de 2008, que quedó sin efecto por acuerdo de 12-5-2009, debido a las numerosas alegaciones presentadas, y a la vista del resultado de los distintos informes sectoriales de las administraciones implicadas en la tramitación del documento, nuestro grupo siguió reclamando por activa y por pasiva al Equipo de Gobierno la agilización del expediente, y la urgente presentación de un nuevo documento que incorporase las correcciones adecuadas para viabilizar su aprobación definitiva. Sin embargo, se acumularon nuevos retrasos injustificadamente.

Como consecuencia, la Junta de Gobierno Local acordó el 10-8-2010 iniciar el expediente de resolución del contrato suscrito para la realización de los trabajos de elaboración del PEPCHR, justificándose en dicho acuerdo los sucesivos incumplimientos en los que había incurrido el equipo redactor. Sin embargo, sorprendentemente y sin justificación alguna, la propia JGL accedió a revocar el acuerdo de inicio del expediente de resolución el 4-5-2011, procediéndose una semana más tarde a la aprobación inicial del nuevo documento.

**3.-** Nuestro partido es consciente de la enorme dificultad que conlleva la aprobación de un instrumento tan importante y complejo como es el Plan Especial de nuestro Conjunto Histórico, por eso, hemos echado en falta un debate previo con los distintos sectores implicados, de cara a alcanzar el máximo nivel de consenso, no sólo entre las distintas administraciones, sino entre todos los ciudadanos. Es más, cabe recordar que la Comisión de Seguimiento que se constituyó para la participación de todos los partidos políticos, sólo se ha reunido una vez en todos estos años.



Excmo. Ayuntamiento de Rota  
Grupo Municipal Socialista

---

Por ello, entendemos que debía de haberse redactado un documento de Avance para dicho debate público, con carácter previo a la nueva aprobación inicial, incluyendo a colectivos, asociaciones culturales, propietarios de inmuebles en el casco histórico, partidos políticos, etc., y haberse puesto en marcha mecanismos adicionales para fomentar y asegurar la participación de los ciudadanos en la elaboración de este documento, con lo que se hubiera evitado el aluvión de alegaciones que se han presentado, y los nuevos retrasos que posiblemente se acumulen.

**4.-** Una vez estudiado el PEPCHR aprobado inicialmente, hemos comprobado con gran decepción que se vuelve a caer en los mismos errores cometidos con el anterior documento, reconociéndose que si bien existe un estudio muy detallado del Conjunto Histórico de Rota, que resulta muy positivo desde un punto de vista teórico, este estudio no se traduce después en una correcta propuesta de ordenación, con lo que entendemos que se vuelven a incumplir los objetivos de revitalización, conservación y puesta en valor del patrimonio histórico y arquitectónico de nuestro centro histórico.

A todo ello, tenemos que añadir que tras analizar el documento en profundidad, comprendemos los motivos de preocupación y frustración que éste ha despertado en un amplio conjunto de ciudadanos y colectivos, que han visto como la ordenación propuesta implica numerosas expropiaciones y demoliciones en el centro histórico de Rota, así como otras medidas contrarias a la Ley de Patrimonio Histórico, como la reconstrucción de puertas de la muralla o la reinterpretación de varios lienzos desaparecidos.

**5.-** El proceso de información pública del nuevo PEPCHR se inició oficialmente con la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia nº 145, de 1 de agosto, habiéndose ampliado posteriormente el citado periodo de información pública por un plazo de quince días, según anuncio publicado en el BOP nº 166, de 31 de agosto. Por tanto, encontrándonos dentro del plazo legalmente establecido, venimos a presentar las siguientes

## **A L E G A C I O N E S :**

**PRIMERO.-** El PSOE de Rota considera que se incumplen los objetivos contemplados en la Memoria de Ordenación del PEPCHR, de revitalizar el Conjunto Histórico, evitar la “desertización” del centro histórico producida por la transformación de la vivienda permanente en apartamento vacacional, y rejuvenecer la estructura poblacional, mediante la incentivación de VPP reservada a jóvenes en las actuaciones de expropiación.

En primer lugar, entendemos que tales actuaciones puntuales de expropiación de fincas “de interés”, con finalidad modélica dotacional y de promoción de este tipo de vivienda, que deben ser destinadas a Equipamiento o a VPP para jóvenes, no van a suponer a corto y medio plazo una afluencia de jóvenes familias que quieran instalar su primera residencia en el ámbito del Conjunto Histórico. Es más, en algunos casos incluso se pretende la expropiación de fincas en los que los actuales residentes son precisamente parejas de jóvenes que tienen su primera residencia en dichos inmuebles.



Excmo. Ayuntamiento de Rota  
Grupo Municipal Socialista

---

Desde nuestro punto de vista, calificar dos parcelas en el Conjunto Histórico para actuaciones de vivienda protegida (finca en calle Rosario, según Plano OR.PO-9), o algunas edificaciones catalogadas para VPP para jóvenes (siguiendo criterios arbitrarios a la hora de escoger dichas edificaciones), no tiene porqué implicar que dicho sector de la población demande este tipo de producto inmobiliario, si no se ofrecen medidas adicionales que incentiven dicha demanda.

Y esto sólo se produce con la mejora de la accesibilidad al casco histórico, una correcta dotación de aparcamientos, y la ampliación de equipamientos que induzcan a los jóvenes a elegir el casco antiguo como zona donde establecer su residencia, es decir, que encuentren alguna ventaja a la hora de vivir en el centro, en lugar de elegir los nuevos suelos residenciales en los que disponen de todas estas comodidades y servicios.

A la vista del PEPCHR aprobado inicialmente, comprobamos que el documento sigue sin contemplar este tipo de actuaciones de dinamización económica y social del casco histórico que impliquen la atracción de los jóvenes al centro. Ni siquiera se ha entrado a definir el destino de los nuevos equipamientos obtenidos con las intervenciones singulares propuestas (Plano OR.PO-9), salvo casos concretos como la localización de espacios destinados a la Administración Municipal en el entorno de las puertas de la Villa, o como el equipamiento religioso previsto en la calle Ignacio Merello, lo que resulta paradójico pues no parece que estos usos sean precisamente motores de atracción de jóvenes al centro.

Además, de acuerdo con la Ley de Patrimonio Histórico Español, el presente Plan Especial debe establecer para todos los usos públicos el orden prioritario de su instalación en los edificios y espacios que sean aptos para ello, y contemplar las posibles áreas de rehabilitación integrada que permitan la recuperación del área residencial y de las actividades económicas adecuadas, cuestiones que entendemos que no han sido recogidas en el documento expuesto a información pública.

Por otro lado, entendemos que se sigue imposibilitando en la práctica la implantación de VPP para jóvenes en el ámbito del PEPCHR, a la vista de que se mantiene la condición de que las viviendas en general no pueden tener una superficie mínima inferior a ochenta (80) metros cuadrados (artículo 3.2.4 de las Normas Urbanísticas), ya que de acuerdo con lo recogido en la Orden de 7 de julio de 2009, por la que se publica el texto integrado del *Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012*, aprobado por el Decreto 395/2008, de 24 de junio, con las modificaciones introducidas por el Decreto 266/2009, de 9 de junio, la superficie útil máxima de la vivienda protegida para jóvenes no puede superar los setenta (70) metros cuadrados (artículo 51.1). Estas limitaciones existen igualmente para otros regímenes de protección como los de vivienda en alquiler o el régimen especial, salvo los casos excepcionales de viviendas destinadas a familias con personas en situación de dependencia y a familias numerosas.

Vemos por tanto una contradicción no sólo con la normativa autonómica sobre vivienda protegida, sino que de la lectura de los artículos 3.2.3 y 3.2.5 del PEPCHR, parece innecesario limitar la superficie útil mínima de las viviendas, ya que si lo que se persigue es la aparición de más apartamentos vacacionales, lo que en nuestra opinión debería mejorarse es la propia redacción del citado artículo 3.2.5 del PEPCHR.



Excmo. Ayuntamiento de Rota  
Grupo Municipal Socialista

---

Por último, entendemos que tanto la regulación de las situaciones de fuera de ordenación (artículo 2.2.5 del PEPCHR), como de las condiciones particulares según el régimen de propiedad y ocupación de las edificaciones (artículos 5.6.1 y 5.6.2 del PEPCHR), implican enormes dificultades tanto para los nuevos propietarios que quisieran realizar obras de adecuación de viviendas existentes para irse a vivir al centro, como para los actuales residentes de los inmuebles del Conjunto Histórico, dado que en muchas ocasiones no habrá más remedio que actuar con órdenes de ejecución por parte del Ayuntamiento.

Estas y otras dificultades influyen directamente en la desertización del casco histórico, contribuyendo a la falta de interés por los jóvenes de la localidad en irse a vivir al centro, por lo que solicitamos que estas cuestiones se revisen para que el PEPCHR pueda cumplir uno de sus objetivos fundamentales, que es el de rejuvenecer la estructura poblacional del Conjunto Histórico.

**SEGUNDO.-** A lo expuesto anteriormente sobre las actuaciones puntuales de expropiación de fincas “de interés”, sobre las que se pretende la ejecución de operaciones de rehabilitación de referencia modélica por parte del Ayuntamiento, para su destino a Dotaciones y VPP de iniciativa municipal, tenemos que añadir que además de la ausencia de justificación alguna con respecto a la *utilidad pública o de interés social que justifique la aplicación del sistema de expropiación sobre dichas edificaciones*, no es posible pensar en que las intervenciones singulares propuestas (Plano OR.PO-9) sean económicamente viables, observándose en el Estudio Económico del plan, que las valoraciones realizadas para tales actuaciones resultan muy inferiores a los costes reales que tendrían.

La única justificación que encontramos para las Intervenciones Singulares sobre la Edificación, es la que se recoge en el apartado 9.5 de la Memoria de Ordenación del PEPCHR, según el cual, dichas actuaciones tienen las siguientes características y finalidades: *actuaciones de expropiación de edificaciones de valor patrimonial y en la actualidad claramente descuidadas, con la finalidad de destinarlas a equipamiento o vivienda de protección pública para jóvenes. Los objetivos son: cubrir la necesidad de equipamiento, atraer población joven al C.H. crecientemente envejecido y, a través de la actuación pública, ofrecer referentes de buena práctica de rehabilitación.*

En este sentido, entendemos que se ha seguido un criterio arbitrario a la hora de designar las fincas a expropiar (o convenir su adquisición con el propietario, en su caso), es decir, que si la justificación de la expropiación se basa en que un edificio cuenta con cierto valor patrimonial que debe ser rehabilitado por encontrarse claramente descuidado, entonces tendrían que contemplarse como edificios susceptibles de expropiación todos y cada uno de los inmuebles que aparecen en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, ya que la mayoría de ellos reúnen las mismas características.

Además, tras analizar los planos de información IN-5.2 sobre Habitabilidad, y IN-5.3 sobre Ocupación, comprobamos que existen numerosas edificaciones desocupadas total o parcialmente, o con baja o muy baja habitabilidad, que después no han sido incluidas en el conjunto de inmuebles a expropiar dentro de las Intervenciones Singulares, con lo que se insiste en que no logramos entender el criterio adoptado para designar tales fincas.



Excmo. Ayuntamiento de Rota  
Grupo Municipal Socialista

---

Desde el PSOE de Rota consideramos que la legislación urbanística, tanto a nivel estatal como a nivel autonómico, contempla otras posibilidades para lograr los objetivos pretendidos de “rehabilitación de referencia modélica por parte del Ayuntamiento” para destinar tales inmuebles a dotaciones y viviendas protegidas, por lo que solicitamos que se reconsidere la opción de la expropiación como última opción, para las actuaciones de recuperación del tejido social y económico de nuestro centro histórico.

**TERCERO.-** En el documento se incluye una serie de actuaciones señaladas como Áreas de Reforma y Áreas de Mejora, en las que se contemplan demoliciones de edificios, modificaciones de la trama urbana, y reconstrucciones de partes de la muralla o la reinterpretación de varios lienzos desaparecidos.

Entendemos que estas actuaciones son contradictorias con lo establecido por la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, que contempla que los planes urbanísticos que afecten al ámbito de Conjuntos Históricos deben contener, entre otros aspectos, las determinaciones relativas al mantenimiento de la estructura territorial y urbana, manteniéndose las alineaciones, rasantes y el parcelario existente, y permitiéndose excepcionalmente remodelaciones urbanas que alteren dichos elementos, siempre que supongan una mejora de sus relaciones con el entorno.

Asimismo, la LPHA establece que las sustituciones de inmuebles se consideran excepcionales, supeditándose a la conservación general del carácter del bien protegido, y por otro lado, el propio PEPCHR recoge en sus Normas Urbanísticas que las reconstrucciones son aquellas que, con carácter excepcional, tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales, si bien, la LPHA las autoriza cuando en su reposición se utilicen algunas partes originales o se cuente con la precisa información documental y pueda probarse su autenticidad, cuestión que ponemos en duda en cuanto a las reconstrucciones previstas de los lienzos de muralla.

No podemos entender por ejemplo la demolición prevista del edificio situado en la Plaza de Andalucía, número 2, que en el anterior documento de aprobación inicial aparecía como Inmueble Catalogado con grado de protección Ambiental (Matrícula 107 V-AM), con objeto de la apertura de la calle Álvaro Méndez, ya que se estaría desvirtuando la trama medieval del casco histórico de Rota, que es precisamente lo que motivó la Declaración del Conjunto Histórico como BIC, según la justificación de dicha Declaración contenida en el Decreto 229/2003, de 22 de julio, que expone que “la trama urbana de Rota es claramente medieval, con reminiscencias árabes. Las calles se van generando concéntricamente a partir del espacio central símbolo del poder que constituyó la plaza mayor, donde se encuentran los dos edificios más emblemáticos...”, y añade que “a partir del recinto amurallado, el trazado urbano se ha desarrollado en torno a los caminos que partían de las tres puertas de tierra. (...) La declaración como Conjunto Histórico se justifica principalmente en el proceso de formación del núcleo, que ha mantenido una coherencia en su desarrollo que permite identificar suficientemente la morfología urbana y unas estructuras arquitectónicas representativas de la evolución histórica, creando etapas bien diferenciadas”.





Excmo. Ayuntamiento de Rota  
Grupo Municipal Socialista

---

No se puede convertir lo excepcional en lo habitual dentro de las actuaciones previstas en el documento del PEPCHR, con actuaciones que además, conllevarían una cierta dificultad en la mejora y adaptación de los accesos al Centro Histórico.

En este sentido, debemos incidir en que el documento aprobado inicialmente adolece de una propuesta seria de mejora de la accesibilidad al casco histórico, de la posible peatonalización de las principales calles comerciales, de la restricción del tráfico en determinadas áreas, así como de la supresión de barreras arquitectónicas en el ámbito del centro (con la excepción de algunas propuesta para los accesos a los paseos marítimos).

Además de la mejora de la accesibilidad al casco histórico y de la supresión de barreras arquitectónicas, insistimos en la necesidad de dotar al centro de más aparcamientos, y de contemplar las posibles áreas de rehabilitación integrada que permitan la recuperación de las actividades económicas adecuadas, con más propuestas para la dinamización e instalación de negocios y comercios en el centro.

Proponemos asimismo que se aproveche el actual solar que comunica la calle Rosario con la calle Isaac Peral, para que se origine un espacio público en su interior que mejore la permeabilidad de esta manzana, y que por su centralidad, se proyecte un edificio en dicho solar que pueda albergar también espacios dotacionales, compatibles con el uso de vivienda protegida previsto en el documento.

**CUARTO.-** Por último, además de las contradicciones expuestas, entendemos que el documento aprobado inicialmente recoge cuestiones y parámetros que extralimitan las competencias de un Plan Especial de acuerdo con lo establecido por la LOUA, como algunas determinaciones de ordenación estructural que son propias del planeamiento general. Deberían revisarse estas cuestiones, ya que podrían comportar nuevos informes desfavorables por parte de las administraciones implicadas, que conllevarían nuevos retrasos para la aprobación definitiva del documento, con el consecuente perjuicio para los intereses de nuestra localidad, sin que se pierda de vista que la redacción y tramitación de este instrumento de planeamiento es una responsabilidad exclusiva de este Ayuntamiento.

Consideramos igualmente que el Estudio Económico – Financiero que contiene el documento es demasiado escueto y se encuentra poco justificado, entendiendo que los costes estimados en el documento son muy inferiores a los que realmente supondrían las inversiones previstas en el documento.

Por último, la remisión que hace el documento a futuros instrumentos de planeamiento, como Estudios de Detalle, para la ordenación de determinadas áreas (como las zonas calificadas como Casas que Trascalan), no hará sino dificultar y retrasar más aún la puesta en valor y la recuperación de este tipo de edificaciones, entendiendo desde este partido que el instrumento correcto para ordenar pormenorizadamente estos ámbito del Conjunto Histórico es precisamente, el Plan Especial de Protección que estamos tramitando.

En base a lo anteriormente expuesto,



Excmo. Ayuntamiento de Rota  
Grupo Municipal Socialista

---

## **S O L I C I T A :**

Tenga por presentado este escrito, dentro del plazo legalmente establecido, y acepte las alegaciones realizadas con respecto al Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Rota, entendiendo que con esta aportación contribuimos a mejorar el documento aprobado inicialmente el pasado 11-5-2011.

**En Rota, a quince de septiembre de dos mil once.**

**Fdo.: Encarnación Niño Rico**  
**Secretaria General del PSOE de Rota y**  
**Portavoz del Grupo Municipal Socialista**

**ILMA. SRA. ALCALDESA-PRESIDENTA DEL  
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ROTA.**