

**AL EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE**  
**ALCALÁ DE LOS GAZULES.**

Representantes de Ecologistas en Acción Cádiz, con domicilio a efectos de notificaciones en Apdo. 142. Puerto Real 11.510, ante esa Corporación comparecen y como mejor proceda en Derecho,

**EXPONEN**

Que habiendo tenido conocimiento de la publicación en le Boletín Oficial de la Provincia con fecha 30 de agosto del acuerdo por el que se somete a información pública el borrador de Convenio Urbanístico de planeamiento que esta Corporación pretende suscribir con D. Fernando Quesada Mejías y D. Gregorio Quesada Mejías en orden a impulsar la reclasificación de unos terrenos que constan en las Normas Subsidiarias de Planeamiento como suelo no urbanizable común y de especial protección por su valor paisajístico, en orden a que en el futuro Plan General de Ordenación Urbana se incorpore la propuesta de que éstos pasen a ser urbanizables acogiendo usos como el residencial, hostelero, deportivo y recreativo y que, tras estudiarlos detenidamente y según lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, y 39 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, formulamos dentro del plazo habido al efecto, las siguientes

**ALEGACIONES**

**PRIMERO.-** El Convenio que se somete a información pública fue ya firmado el pasado veintitrés de enero por el Alcalde D. Arsenio Cordero Domínguez, y por D. Fernando Quesada Mejías, que lo hizo en representación propia y de D. Gregorio Quesada Mejías, según consta en el documento incluido en el expediente sometido a información pública. El que se someta a información pública un Convenio ya firmado es una burla a la normativa legal y a todos los ciudadanos, y debe conllevar a la nulidad de todo el procedimiento administrativo.

**SEGUNDO.-** Este Convenio Urbanístico supone un claro desprecio al interés general de los ciudadanos, pues existe una flagrante vulneración del procedimiento legalmente establecido para la aprobación del planeamiento. La iniciativa particular debe adaptarse al interés general de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de nuestra ciudad, y no al revés, como ocurre con el citado convenio por el que se pretende condicionar el futuro planeamiento del municipio, y solo por el exclusivo interés de los promotores y propietarios y del Ayuntamiento que con esta operación pretende ingresar 1.750.000 € sin, al parecer, importarle las graves

repercusiones sociales, territoriales, paisajísticas y ambientales que conllevaría el desarrollo del proyecto urbanístico en cuestión.

La jurisprudencia del TS ha venido precisando, en forma pacífica y reiterada, que las exigencias de interés público que justifican la potestad de planeamiento urbanístico implican que su ejercicio no pueda encontrar límites en estos convenios que la Administración concierte con los particulares. Los convenios de planeamiento son por ello, convenios preparatorios de una modificación futura del planeamiento que, en cuanto tales, tienen una sustantividad propia incluso a efectos de su impugnación en vía contenciosa-administrativa. En otras palabras, los convenios de planeamiento no pueden sustituir el procedimiento de aprobación del mismo, ya que, en cualquier caso, la figura jurídica procedente sería la de la Revisión del PGOU, evitándose así que se produzca la evidente vulneración de la seguridad jurídica.

Pero no queda ahí la cosa, en estos momentos en que se va a iniciar la revisión del planeamiento local y aunque todavía no ha sido sometido el Avance a información pública, solo cabe proceder la tramitación de la nueva propuesta de planeamiento y acordar la pertinente aprobación del Avance y no suplantar este trámite con la aceptación del Convenio Urbanístico con el que a modo de subasta se pretende recalificar las fincas Fraja, Sacristana y otra colindante en base al dinero que se ofrece al Ayuntamiento, lo que se puede convertir en una ordenación a la carta. De esta manera, la celebración de convenios urbanísticos significará, inevitablemente, la alteración del modelo territorial actual e, incluso, el definido en el documento de aprobación del PGOU, y desde luego, caso de persistir en esta ilegal actuación, la nulidad absoluta de la revisión del Plan General.

Podría ocurrir que en el proceso de información pública y participación ciudadana del nuevo PGOU se presentaran propuestas más beneficiosas social y económicamente, y más viables desde el punto de vista ambiental y territorial que el proyecto de campo de golf y urbanización previstos en este Convenio, propuestas que no se podrían admitir al existir un compromiso previo de inclusión del citado proyecto en el PGOU, lo que supondría la vulneración del derecho de participación ciudadana y constitutivo de un auténtico fraude de ley, actuándose de forma contraria al ordenamiento jurídico.

**TERCERO.-** Con esta propuesta, además, se anticipa la voluntad corporativa, a la que compete la planificación municipal, a modo de gran mercado salvaje del suelo, clasificándose terrenos, asignándose edificabilidades y, en fin, reservándose los usos más especulativos posibles a cambio de dinero. Es decir, todo menos planificar con arreglo a los intereses generales y comprometiendo, ni más ni menos, que la potestad de planeamiento, que es una innegable función pública, indisponible e irrenunciable según la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y la doctrina jurisprudencial. Mayor desprecio a la organización racional de la actividad urbanística conforme al interés general, inseguridad e indefensión no cabe con tal práctica.

Además, los responsables del Ayuntamiento se vienen reuniendo y negociando asiduamente con promotores urbanísticos el futuro de nuestro municipio, y por el contrario no tienen en cuenta ni mantiene idéntico nivel de negociación con las

entidades ciudadanas que hemos presentado otros modelos de desarrollo no en base a intereses privados, muchas veces meramente especulativos, sino en base al interés general de nuestro municipio.

Hay que destacar que con la utilización de los convenios urbanísticos como condicionantes del planeamiento se crearían dos clases de ciudadanos, vulnerando claramente el principio de igualdad. Por un lado aquellas personas y entidades que libremente y haciendo uso de sus derechos presentasen alegaciones al nuevo PGOU opuestas al proyecto urbanístico-deportivo ya comprometido por el Ayuntamiento, sin que existan garantías ni posibilidades de su aceptación; por otro lado aquellas personas o promotores que proponen contraprestaciones económicas al Ayuntamiento asegurándose de esta forma que sus proyectos van a ser incluidos en el PGMO. Los que no pagamos perdemos nuestros derechos de propuesta mientras que los que pagan consiguen sus objetivos económicos, siendo aquellas de carácter más social y ambiental y respondiendo al interés general. El proyecto que ahora se tramita como Convenio Urbanístico persigue exclusivamente el lucro y el beneficio privado por la recalificación de suelos no urbanizables, con grave impacto al medio ambiente y quebranto al interés general.

**CUARTO.-** El planeamiento vigente en el municipio son las Normas Subsidiarias, cuya revisión fue aprobada definitivamente por resolución de la COPT el 15 de marzo de 1999, y que en estos siete años de vigor han sufrido una decena de modificaciones puntuales. La mayor parte de las unidades de ejecución en suelo urbano no han sido todavía ejecutadas, en estas unidades, que suponen una superficie de 80.500 m<sup>2</sup>, estaba prevista la construcción de medio millar de viviendas, además de otras previstas en el suelo urbano consolidado y las numerosas viviendas necesitadas de rehabilitación en el Casco Antiguo. Habría que destacar que en la actualidad existen en el Casco Antiguo gran cantidad de viviendas en estado ruinoso y un tercio de las mismas están desocupadas, sin que el Programa de Rehabilitación Concertada del "Centro Histórico" 2002-2006 haya cumplido los objetivos previstos. Ante esta situación es inadmisibles que se haya iniciado la redacción de un nuevo Plan General y que se pretenda firmar un Convenio con previsiones de vivienda que nada tienen que ver con las necesidades sociales ni de un turismo sostenible en Alcalá de los Gazules.

**QUINTO.-** El Convenio contempla un máximo edificable de 159.000 m<sup>2</sup> y una densidad de 10 viviendas/ha, por lo que se podrían construir unas 1.500 viviendas, cifra desorbitada que nada tiene que ver con las necesidades de vivienda de Alcalá de los Gazules, y que, de hecho, llevaría a construir una nueva ciudad en competencia con la ciudad consolidada. Las relaciones de competencia son desequilibradas a favor de la nueva urbanización y tendrán proyección en los ámbitos económicos, comerciales, de comunicación y transporte, de relaciones sociales, etc., desequilibrio que va en detrimento del núcleo preexistente creando nuevas diferencias clasistas y procesos de marginalidad siempre a favor de las nuevas construcciones. La creación de este nuevo núcleo urbano lleva a un modelo de una población desarticulada, desestructurada y dividida; las experiencias de la barriada de El Prado o Blancazul respecto del casco antiguo o entre ellas mismas son ejemplos que no hay que seguir.

Por otra parte el nivel de servicios que actualmente da Ayuntamiento a la población está al límite de sus posibilidades, basta observar el mantenimiento del viario, la limpieza urbana, la seguridad ciudadana, las dotaciones básicas de instalaciones, etc. Esta situación se agravaría en extremo en el caso de crear nuevos núcleos segregados y desconexos.

**SEXTO.-** El Convenio no menciona la obligación de construcción de viviendas protegidas según establece la Ley 13/2005 de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, que estipula una reserva de un 30% de viviendas protegidas en todos los desarrollos urbanísticos. Se supone, por tanto, que el Ayuntamiento va a aplicar la excepción incluida en el art. 1 de la Ley 1/2006 por la que se modifica la anterior en el sentido de eximir de esta obligación a los sectores que tengan una densidad inferior a 15 viviendas hectárea. Pero hay que advertir que la misma Ley estipula que el PGOU deberá prever su compensación en el resto de las áreas y sectores asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad. Esto significa que se tendrán que construir 500 viviendas de VPO además del 30% en todos los desarrollos que contemple el nuevo PGOU, por lo que habría que preguntarse dónde se construirán y para quién.

**SÉPTIMO.-** Ecologistas en Acción entiende que antes de la redacción de una nueva figura de planeamiento es necesaria la evaluación del planeamiento vigente, pues consideramos que sin esta evaluación no es posible corregir dinámicas urbanísticas erráticas, ni eliminar los fuertes impactos y agresiones que vienen sufriendo nuestros recursos patrimoniales: naturales, históricos, etnográficos, etc. No se puede acometer una revisión de un PGOU sin realizar un análisis pormenorizado del nivel de cumplimiento del anterior, de las causas de los incumplimientos, o de las repercusiones territoriales y ambientales de las actuaciones acometidas.

**OCTAVO.-** Este Convenio intenta consolidar como suelos urbanizables un total de 1.593.000 m<sup>2</sup>, al margen de la evaluación del impacto ambiental que prescribe la normativa legal vigente para el planeamiento urbanístico. Estando en fase de redacción el nuevo PGOU, es obvio que hay que esperar a la preceptiva Declaración de Impacto Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente para la toma de decisiones de tanta envergadura. Esta Declaración es la que debe evaluar las opciones estratégicas del citado proyecto de planificación, abordando sus efectos globales previsibles directos e indirectos sobre la población, la fauna, la flora, el suelo, los factores climáticos, el paisaje y los bienes materiales, incluido el patrimonio histórico-artístico y el arqueológico, según estipula el Real Decreto Legislativo 1302/1986 y la Ley 7/1994 de Protección Ambiental de Andalucía. Sería un fraude de ley aprobar el presenta Convenio sin prever las consecuencias ambientales y urbanísticas y sin integrarlas en el conjunto de las demás actuaciones que deberá recoger el nuevo planeamiento, hipotecando así las necesarias medidas de prevención y corrección que debe desarrollar el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental del Planeamiento y la citada Declaración.

**NOVENO.-** Este proyecto turístico-residencial contradice los objetivos de la Estrategia Andaluza de Desarrollo Sostenible-Agenda 21 de Andalucía, elaborada y aprobada por el Foro Andaluz de Desarrollo Sostenible, contando con el voto favorable de todas las administraciones públicas –incluida la Federación de Municipios y Provincias-, y todos los agentes sociales excepto la Confederación de Empresarios de Andalucía, y ha sido ratificada posteriormente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía. Esta Agenda 21 realiza una serie de propuestas que deben regir las opciones estratégicas de los planeamientos urbanísticos. Entre los objetivos y criterios de la Estrategia Andaluza de Desarrollo Sostenible-Agenda cabe destacar:

- Apoyar la elaboración de Agendas 21 locales con la participación activa de todos los ciudadanos y organizaciones sociales, económicas y ecologistas y la adopción de sistemas de gestión ambiental por los Ayuntamientos.
- Fomentar la coordinación institucional y colaboración con las autoridades locales desde su planificación ambiental hacia la Sostenibilidad.
- Limitar, orientar y planificar los crecimientos urbanísticos en función de las necesidades sociales, teniendo en cuenta las capacidades de carga del territorio y las expectativas de desarrollo sostenible de cada espacio concreto, anteponiendo el interés colectivo por encima del interés individual.
- Actualizar y mejorar la normativa sobre edificación y vivienda y utilizar instrumentos de planeamiento urbanístico para incorporar criterios ambientales y que incluyan medidas que minimicen el consumo de energía y reduzcan el consumo de agua.
- Diseñar estrategias integradas de transporte multimodal que mejoren su eficacia, calidad y movilidad, que contribuyan a la disminución del tráfico y favorezcan la peatonalización y el uso de las bicicletas y del transporte público.
- Desarrollar un modelo de ciudad que minimice la necesidad de desplazamiento urbano, teniendo en cuenta la recuperación de la ciudad existente y evitando el consumo excesivo de suelo.
- Mejorar y proteger el entorno natural y paisajístico de las ciudades, declarar parques periurbanos y paisajes protegidos, y crear sistemas de espacios libres metropolitanos.
- Evaluar la capacidad de carga turística de los espacios naturales protegidos, teniendo en cuenta la conservación del patrimonio natural, paisajístico e histórico-cultural y la realidad social de estos territorios.
- Revisar el marco normativo mediante la introducción de incentivos o penalizaciones para las instalaciones turísticas en función de su grado de respeto por el medio ambiente, así como la posibilidad de introducir nuevas figuras fiscales que potencien un turismo sostenible.
- Coordinar las políticas turísticas, ambientales y urbanístico-territoriales, de manera que entre ellas se establezca una sinergia de efectos positivos y no a la inversa.

Estos deben ser los objetivos y criterios para garantizar un desarrollo sostenible del municipio, criterios muy distantes de la dinámica de crecimiento insostenible que se viene llevando a cabo en la localidad en los últimos años, y que se consolidará mucho más con las previsiones que plantea el Convenio Urbanístico objeto de las alegaciones. La aprobación de este Convenio que supone la duplicación del suelo urbanizable,

supondría un lastre de incalculables consecuencias que impediría cualquier medida posterior en la línea del desarrollo sostenible en Alcalá de los Gazules, modelo de desarrollo al que tienden todas las actividades económicas en la sociedad del siglo XXI. No se puede duplicar el suelo urbanizable en base a decisiones políticas resultado de presiones económicas de particulares, ni supeditar los intereses generales al interés particular de operaciones mercantiles, ¿dónde está el límite?

**DÉCIMO.** Este Convenio y el modelo urbanístico que propugna es inviable e insostenible a medio y largo plazo. Es imprescindible realizar un estudio de la capacidad de carga del término municipal, sobre todo en las zonas limítrofes con el Espacio Natural Protegido y áreas periféricas, utilizando criterios de sostenibilidad medioambiental, social y económica. Sin estos estudios es imposible un planeamiento urbanístico sostenible y democrático.

La propuesta urbanística que sostiene este Convenio tiene una consecuencia evidente y es el aumento de construcciones fuera de planeamiento, ya sean de primera o segundas residencias, sobre todo en torno a la futura comunicación en el entorno del río Barbate y en las áreas comprendidas entre la nueva zona residencial que se genere, la barriada del Prado y la ladera noroccidental de la Coracha. Estas dinámicas constructivas, que ya están surgiendo de forma incontrolada en estas zonas, si bien generan una actividad económica a corto plazo ligada al sector de la construcción, ocasionan enormes problemas de abastecimiento, comunicación y dotación de servicios que no hacen más que gravar la difícil situación urbanística ya existente.

**UNDÉCIMO.-** El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), recientemente aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía y en trámite parlamentario, mantiene como objetivo básico la consecución de un modelo territorial equilibrado y sostenible, preservando los recursos naturales. El POTA reconoce que el actual modelo urbanístico y territorial de Andalucía es insostenible. Aunque todavía en trámite de aprobación, las prescripciones del POTA deben guiar ya la planificación urbanística municipal, a no ser que se quiera intencionadamente acelerar la tramitación del PGOU para eludir su cumplimiento.

El POTA propugna un modelo territorial para Andalucía que se fundamenta en dos consideraciones. Por un lado, contiene el conjunto de referencias territoriales básicas que deben ser tenidas en cuenta por las políticas de ordenación territorial y por las actividades con incidencia sobre el territorio. Por otro lado, enuncia un conjunto de principios orientadores en los que deben sustentarse las estrategias de ordenación y desarrollo territorial a escala regional. El proyecto urbanístico incluido en este Convenio ignora ambas consideraciones.

Entre los objetivos, líneas estratégicas, criterios, medidas y orientaciones del POTA, que deberían ser el modelo a seguir en el planeamiento municipal de Alcalá de los Gazules, se pueden destacar:

- En relación con el modelo de ciudad, se propugna:

- Frente a las tendencias menos deseables que adopta a veces el reciente proceso de urbanización, debe constatarse y estacarse las oportunidades que se derivan del reconocimiento de los valores de la ciudad histórica andaluza, de raigambre mediterránea, en tanto que ciudad compacta y de compleja diversidad, apoyada en un orden territorial equilibrado en la escala regional. Factores que pueden ser utilizados para el logro de mejores niveles de calidad de vida y de sostenibilidad urbana.
- En relación con la sostenibilidad de los procesos de urbanización, la base ecológica de la ciudad debe ser considerada desde la perspectiva de su responsabilidad en el consumo global de recursos naturales y en la conservación del capital natural (agua, energía, materiales y espacios rurales y naturales) y en la creación de condiciones internas de adecuada habitabilidad y buena calidad ambiental.
- De acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística y territorial, el planeamiento tendrá entre sus objetivos la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo. El modelo de ciudad compacta es la versión física de la ciudad mediterránea, permeable y diversificada en su totalidad y en cada una de sus partes, y que evita en lo posible la excesiva especialización funcional y de usos para reducir desplazamientos obligados, así como la segregación social del espacio urbano.
- El desarrollo urbano debe sustentarse en un modelo basado en la creación de ciudad que genere proximidad y una movilidad asegurada por los altos niveles de dotaciones de infraestructuras, equipamientos y servicios de transportes públicos.
- La prioridad a los nuevos desarrollos urbanos ha de darse a aquellos que se basan en el crecimiento hacia el interior de los núcleos, es decir, la reordenación de zonas de los cascos urbanos consolidados, así como en desarrollos que completen la imagen unitaria de la ciudad. Ello supone establecer como objetivo el de romper la tendencia a nuevos crecimientos exógenos a los núcleos urbanos consolidados, reduciendo el progresivo consumo de espacios naturales o rurales.
- La dimensión del crecimiento propuesto se realizará en función de:
  - Incorporar en la planificación territorial, urbanística y de vivienda, criterios dirigidos a dimensionar los crecimientos urbanos desde la perspectiva de dar prioridad a la rehabilitación física y funcional del parque residencial existente.
  - Parámetros objetivos (demográficos, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos.
  - El grado de ejecución alcanzado en el desarrollo de las previsiones del planeamiento anterior, dando prioridad a la culminación de dichos desarrollos y a la intervención sobre la ciudad consolidada sobre los nuevos crecimientos.

- La no alteración del modelo de asentamiento, resultando excepcional los desarrollos urbanos desvinculados de los núcleos.
- La disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos y energéticos adecuados a las previsiones del desarrollo urbanístico establecido
- El planeamiento urbanístico y territorial orientará la ordenación del espacio turístico según los siguientes criterios:
  - Dar prioridad a la integración de las nuevas ofertas turísticas en los núcleos urbanos existentes, evitando los procesos de expansión desligados del sistema urbano preexistente. Los usos y actividades turísticas y recreativas (incluyendo el uso residencial) deberá localizarse de manera preferente aprovechando el patrimonio edificado ya existente en las ciudades y asentamientos históricos, promoviendo la reutilización y renovación de las viviendas y edificaciones sin uso abandonadas.
  - Favorecer en las áreas turísticas modelos de desarrollo menos consuntivos de suelo y de mayor valor añadido (establecimientos reglados de oferta turística), frente a modelos basados exclusivamente en la promoción inmobiliaria y la oferta de segundas residencias.
  - Proteger y conservar estrictamente los espacios naturales, los elementos patrimoniales y los valores paisajísticos frente a procesos de expansión turística, evitando los fenómenos de conurbación en las áreas turísticas, especialmente en el litoral.
  - Dimensionar la oferta y el uso del espacio turístico atendiendo a la capacidad de carga del territorio y a las posibilidades reales de acceso a recursos naturales escasos, particularmente hídricos.
  - Considerar las instalaciones turísticas singulares destinadas al ocio, deporte y espacios libres (campos de golf, parques temáticos...) desde su propio valor añadido en cuanto instalaciones especializadas de altas prestaciones y servicios, y con total independencia de las promociones inmobiliarias asociadas.
- En relación con la sostenibilidad del sistema urbano se propone:
  - El modelo de ciudad deberá responder a objetivos de reducción del nivel de consumo de recursos y promoverá una correcta gestión de los mismos
  - Se primará la recualificación de lo ya existente frente al desarrollo de nuevos crecimientos.
  - La adecuación del planeamiento a la singularidad ecológica del territorio:
    - Especial consideración de los suelos agrícolas y forestales de los entornos urbanos, excluyéndolos de los procesos de urbanización.
    - Protección y valoración de la capacidad estructurante para el proyecto urbano de los elementos del espacio rural y natural, como cauces fluviales, ramblas, escarpes y áreas de interés paisajístico, caminos rurales, evitando en todo momento opciones que supongan la fragmentación de hábitats naturales.
- Propuestas de medidas y líneas de actuación para mejorar el balance ecológico de las ciudades:

- Intensificación de los programas de ahorro energético y la incorporación de energías renovables y no contaminantes. Fomento de las viviendas bioclimáticas.
  - Mejora de la gestión del ciclo del agua dirigido a la racionalización de los consumos urbanos, la reducción de pérdidas y la reutilización de aguas residuales.
  - Establecer en zona de sobreexplotación y contaminación de acuíferos programas de recarga y una orientación de usos del suelo y las actividades que sen compatibles con la recuperación de la calidad de las aguas subterráneas.
  - Programa de reducción de residuos urbanos y control y gestión de los residuos peligrosos.
  - El planeamiento incidirá en la mejora de los comportamientos ecológicos de las edificaciones, tanto en la fase de diseño (orientación, aislamiento, instalaciones), como en la construcción (materiales utilizados, minimización de residuos...)
  - El planeamiento urbanístico considerará y analizará la movilidad de la población como referente principal para la reordenación del tráfico urbano, disponiendo de las medidas necesarias para el fomento del transporte público y los modos de transporte no motorizados en detrimento del transporte privado motorizado.
- En relación con la protección de paisajes se propone:
    - El paisaje constituye un elemento clave en al estrategia de conservación y gestión de los recursos patrimoniales. El planeamiento territorial y urbanístico deberá considerar el paisaje urbano y su integración en el entorno como parte de su patrimonio natural y cultural por lo que velará por su conservación y correcta gestión.
    - El planeamiento urbanístico identificará corredores visuales de importancia, especialmente aquellos que se vinculan a las vías de acceso al núcleo urbano y la periferia, desarrollando programas de actuación tendentes al mantenimiento de su estado de limpieza y cuidado.
    - La política de paisaje debe resaltar, junto a las medidas destinadas a la mejora de los entornos habitables, su componente subjetivo, la percepción individual, a través de medidas que fomentes la difusión de os paisajes y el aprecio de sus valores.
  - Se deberán considerar un conjunto de indicadores de sostenibilidad para mejorar el conocimiento específico sobre los factores que inciden sobre la evaluación del comportamiento ecológico de las ciudades.

Esta operación especulativa que se pretende desarrollar en las fincas de Fraja y Sacristana y la redacción del PGOU que tendrá que darle cobertura, son la antítesis del modelo de ciudad y de política turística que propugna el POTA y que aseguran defender los máximos responsables de la Junta de Andalucía y del partido en el gobierno. Supone a todas luces un obstáculo a la necesaria coherencia entre el nuevo planeamiento y las determinaciones antes señaladas. Todo ello a cambio de "contraprestaciones económicas", es decir, se paga por modificar las determinaciones

del planeamiento urbanístico, lo que supone un fraude a los objetivos de la planificación territorial, y un precedente muy peligroso, pues consagra el principio de quien paga consigue cambiar las normas legales a su favor. Alcalá de los Gazules no puede hipotecar su desarrollo urbanístico por el peso del talonario de promotores y propietarios.

**DUODÉCIMO.-** Este crecimiento urbanístico no se justifica por el crecimiento vegetativo de la población, ni por la inmigración de otras localidades de la zona y comarca, ni por las necesidades de un plan estratégico de turismo sostenible. En buena parte es un crecimiento especulativo, basado en la "burbuja inmobiliaria" que se ha desatado y que utiliza sólo la compra de viviendas como una forma de inversión muy rentable. De seguir este crecimiento desproporcionado e incontrolado, el colapso de la localidad y la proliferación de urbanizaciones fantasmas pueden traer gravísimas consecuencias en un futuro próximo.

Hay que frenar las ofertas de segundas residencias, restringiendo las nuevas ofertas de suelo a las de primera residencia, priorizando las viviendas sociales y las destinadas a jóvenes. Hay que promocionar un turismo de alojamientos, en contrapartida del residencial que se pretende, es decir todo lo contrario de lo que propone el Convenio Urbanístico en cuestión.

Está demostrado que el turismo de segundas residencias genera grandes beneficios privados a corto plazo, pero enormes servidumbres y costes a las arcas públicas a medio y largo plazo. Además, este turismo residencial es un gran devorador de recursos naturales, fundamentalmente suelo, agua y paisaje, máxime en una zona tan valiosa y vulnerable como el entorno del Parque Natural de Los Alcornocales.

**DECIMOTERCERO.-** Las fincas que se pretenden recalificar están en la actualidad calificadas como Suelo no Urbanizable Común y Suelo No Urbanizable por su interés naturalístico, fundamentalmente por su potencial agrario y su relevancia paisajística en el conjunto del corredor fluvial del Río Barbate. Precisamente y en contra de las propuestas de urbanización incluidas en este Convenio, entendemos que hay que tomar medidas que compensen la pérdida de terrenos agrícolas llevada a cabo en el borde occidental de la población y en las numerosas zonas de explotación minera del término municipal, procediendo a desclasificar terrenos urbanos y urbanizables que tengan interés forestal a no urbanizables, para garantizar su conservación y revalorizar estética y paisajísticamente estas zonas. Esta operación sería todo un ejemplo del nuevo urbanismo que necesita nuestro municipio.

La subordinación del interés general y social a las exigencias económicas de particulares inicia un proceso de difíciles previsiones, sobre todo si se establece como norma acceder a las demandas de propietarios de terrenos agrícolas en la periferia de la ciudad para que se recalifiquen estos terrenos como urbanizables, esgrimiendo el argumento de su proximidad al espacio urbano, o más aún, colindantes con suelos propuestos como urbanizables en el próximo Documento de Revisión del PGOU. Con este argumento se tendría que declarar urbanizable todo el término municipal, pues el

límite de suelo urbanizable siempre lindará con otro no urbanizable, que exigirá su recalificación. ¿Dónde está el límite? Estas propuestas deben evaluarse de forma global en el planeamiento. Hay que poner un límite lógico al crecimiento de la ciudad, y la paralización de este Convenio debe ser ese límite y primera medida ejemplificadora para evitar futuros movimientos especuladores en la misma línea.

**DECIMOCUARTO.-** Aunque no el único, el valor paisajístico de la zona es argumento medioambiental suficiente para proceder a la anulación del pretendido Convenio Urbanístico. El carácter agrario de la ladera vertiente hacia la confluencia de los Ríos Fraja y Barbate y su posición protagonista en las vistas panorámicas desde las zonas altas de la población confieren al lugar una relevancia paisajística de primer orden cuyo equilibrio dinámico se vería brutalmente alterado con la construcción de la zona residencial, turística y el campo de golf. Podría argumentarse que los colores verdes de estas instalaciones turístico-deportivas o la escasa altura y diseño rústico de las construcciones no suponen impacto alguno, es mas, en la justificación de este tipo de intervenciones urbanísticas se utilizan estas consideraciones como elementos positivos del proyecto al aumentar la calidad del paisaje. Quien argumenta así, desconoce las dinámicas propias de los paisajes agrarios, su riqueza en los cambios cromáticos, la necesidad del estío desde el punto de vista funcional y estructural, los necesarios cambios de estado a lo largo del año agrícola e incluso de la triada rotacional, la armonía de las líneas de horizonte, o la riqueza nutricional de los pastizales sobre arcillas y margas.

Lo que necesitan los paisajes agrarios del municipio de Alcalá de los Gazules no son transformaciones urbanísticas para convertirlos en campos de golf y segundas residencias, sino programas de medidas que fomenten su protección y recuperación funcional y ambiental, recuperando aquellos terrenos cuyos cultivos han sido abandonados, favoreciendo la formación de setos, reforestando espacios con riesgo de erosión, etc., etc., utilizando para ello las numerosas oportunidades técnicas y financieras existentes. En las fincas en cuestión la recuperación de setos y las reforestación para evitar la pérdida de suelo fértil serían dos acciones muy útiles para revalorizar el paisaje agrario, la productividad de pastizales y con ello la riqueza ganadera, y poner en valor las panorámicas existentes desde las zonas altas de la población (San Juan de Rivera, Coracha, Castillo...) que es uno de los activos turísticos más potentes de la localidad y más maltratado.

**DECIMOQUINTO.-** La mayor parte de los terrenos que se pretenden recalificar corresponden a la ladera que recarga por escorrentía y, en menor grado, por infiltración, de los acuíferos aluviales relacionados con las terrazas de los ríos Barbate y Fraja. Estos acuíferos, aunque pequeños, son de enorme importancia para el mantenimiento de los ecosistemas fluviales y, especialmente, para los bosquetes de galería existentes en las riberas de los ríos y que en el estío debe aprovechar exclusivamente las aguas subterráneas. Sería imprescindible valorar este aspecto en el estudio de impacto ambiental de las intervenciones urbanísticas en esta zona y para ello la Evaluación de Impacto Ambiental que se deberá redactar sobre la Revisión del PGOU, deberá determinar la viabilidad de estas recalificaciones, entre otras cosas, por

sus repercusiones sobre los mencionados acuíferos. Esta puede ser una de las causas que explique las prisas del Ayuntamiento por consolidar estas recalificaciones.

**DECIMOSEXTO.-** Desde el punto de vista de las necesidades y previsiones hídricas, el proyecto que se pretende desarrollar en base a la firma de este Convenio es totalmente insostenible, además de utilizar argumentos y soluciones carentes de validez. Este tipo de proyectos urbanísticos-turístico-deportivos conllevan unas demandas muy altas de agua que se pueden evaluar, por comparación por los existentes en la provincia, en torno a 500.000 m<sup>3</sup> anuales. ¿De dónde saldrán? El Convenio prevé varias opciones:

1. agua depurada
2. acumulación de aguas de lluvias en balsas.
3. extracción del acuífero de las propias fincas.

La depuradora de Alcalá de los Gazules padece desde su puesta en marcha multitud de problemas en su funcionamiento y no es lo suficientemente eficaz y eficiente como para garantizar los caudales de agua de calidad para el riego de un campo de golf, necesitando al menos un tratamiento terciario del que carece la depuradora. Como dato significativo habría que decir que solo cuatro campos de golf de la provincia se riegan con agua reciclada. Por otro lado habría que valorar las consecuencias que supone detraer 500.000 m<sup>3</sup> al caudal ecológico del río Barbate que es donde se vierte en la actualidad el agua tratada en la depuradora y en este sentido sería necesario un estudio de esta modificación en el ecosistema fluvial.

La segunda opción cae por su propio peso en el contexto mediterráneo en el que las aguas son torrenciales, escasas y un alto nivel de evapotranspiración que hace inviable la solución de riego por medio de balsas.

Los acuíferos existentes son, como se ha dicho anteriormente, pequeñas acumulaciones en los materiales de acarreo fluvial, actual o de terrazas que no solo son escasos, sino que son imprescindibles para el mantenimiento de los ecosistemas fluviales. La utilización de otros acuíferos cercanos ligados al ya conocido de los materiales carbonatados terciarios del Cerro de Los Pájaros o a las margocalizas mesozoicas del Esparragal, deberá exigir la realización de estudios de evaluación del impacto que supondrá la merma para las fincas colindantes y sus aprovechamientos ganaderos. El riego del campo de golf puede suponer la pérdida del uso ganadero de las fincas colindantes.

Probablemente la solución encubierta es la utilización del agua de abastecimiento traída de la conexión con la red de la Zona de Abastecimiento Gaditana (Huronos-Guadalcaín), solución despilfarradora de un recurso escaso y necesario como es el agua potable y, además, ilegal, ya que la Ley 17/1995 que aprobó el trasvase Guadiaro-Majaceite solo permite el uso para abastecimiento doméstico de 15 poblaciones, entre las que no se encuentra Alcalá de los Gazules. Otra opción probable e igualmente encubierta, es la utilización del agua de abastecimiento del Montero que debe estar limitada al consumo humano dada la calidad de la misma.

Hay que resaltar que los estudios científicos y los informes elaborados por organismos internacionales y por el propio Ministerio de Medio Ambiente diseñan un escenario futuro de menores precipitaciones y de aumento de temperaturas debido al cambio climático, lo que conllevará pérdidas de escorrentías de hasta un 20%. Esta situación obliga a extremar las cautelas de nuevas concesiones, y reservar el agua de mayor calidad para abastecimiento urbano y como reserva en periodos de sequía.

**DECIMOSÉPTIMO.-** El compromiso de Ayuntamiento de mejorar las comunicaciones y los accesos de la nueva urbanización y campo de golf con la autovía Jerez-Los Barrios, pasa por utilizar el pasillo del valle del río Barbate, el pasillo del Río Álamo o la denominada Cañada de Medina. En cualquiera de los casos, sobre todo en los dos primeros, las afecciones ambientales son muy fuertes al relacionar la necesaria obra de ensanche y acondicionamiento con los delicados ecosistemas de ribera fluvial, especialmente protegidos por la legislación ambiental. Esta afección sería otra de las consecuencias perniciosas del desarrollo de la propuesta planteada en el Convenio.

**DECIMO OCTAVO.-** El Convenio estipula que "Con destino a compensar actuaciones urbanísticas deficitarias, el Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules admite la compensación económica que a continuación se detalla. A tal fin, la propiedad se compromete a abonar la cantidad de UN MILLÓN SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL EUROS (1.755.000 euros)". Este pago se realizará a plazos, estipulándose que el 30% se abone a cuenta en el plazo de quince días hábiles contados desde la publicación en el BOP del acuerdo de aprobación plenaria del Convenio; otro 30% a cuenta en el plazo de un mes desde la notificación a la propiedad del acuerdo de Aprobación Provisional del nuevo PGOU recogiendo los términos de este Convenio; y el resto de la compensación económica en el plazo de un mes contados desde la publicación en el BOJA del acuerdo de Aprobación Definitiva del nuevo PGOU.

La Ley 13/2005 de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo estipula claramente que (Art. 24): "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:

2.- Cuando las aportaciones económicas que se contemplen tengan por objeto sufragar gastos de urbanización asumidos en virtud de dichos convenios, estos no podrán exigirse ni efectuarse hasta la aprobación del instrumento que contenga la ordenación detallada y haya quedado delimitada la correspondiente unidad de ejecución."

Es por tanto evidente que el sistema de cobro estipulado en el Convenio de las "actuaciones urbanísticas deficitarias" es absolutamente ilegal, y caso de aprobarse y proceder a su cobro, podría entenderse como una especie de soborno.

La mencionada Ley estipula que "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 afectados al cumplimiento de dichos convenios, no pudiendo disponerse de las citadas cantidades hasta la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento o de la delimitación de la unidad de ejecución".

Es evidente la voluntad del Ayuntamiento de cobrar de forma ilícita cantidades a cuenta de los pagos estipulados en el Convenio por "actuaciones urbanísticas", y el disponer de esas cantidades antes de la aprobación definitiva del PGOU, como queda patente en el rocambolesco sistema de devolución que se estipula caso de no terminar por incluirse el compromiso de recalificación de estas fincas en el nuevo PGOU (subrogar a favor de la propiedad derechos de cobro del Ayuntamiento a cargo de los convenios de colaboración con las empresas de parques eólicos), lo que deja claro que el Ayuntamiento no mantendrá las cantidades cobradas a cuenta como depósitos constituidos ante la caja de esa Administración.

Ecologistas en Acción advierte que tomará las acciones legales oportunas contra ese Ayuntamiento si se llegan a cobrar cantidades a cuenta del Convenio o se hiciera uso de ellas antes de la aprobación definitiva del PGOU en contra de lo estipulado en la Ley 13/2005; o si esas cantidades se destinan a fine distintos a los estipulados en la mencionada Ley 13/2005 y en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía para el Patrimonio Municipal de Suelo

**Por lo expuesto, SOLICITAN:**

- Que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y tenga por formuladas las alegaciones y observaciones que han quedado relatadas en su contenido, a fin de que la Corporación, por los trámites procedentes, las tenga en consideración, con objeto de que se proceda a paralizar o denegar el Convenio urbanístico que se publica en el BOP de 30 de agosto del presente, por entender que conculcan la legalidad vigente, consagran un modelo de desarrollo insostenible, es atentatorio al interés general y ocasionaría graves impactos al valioso patrimonio natural y paisajístico del municipio de Alcalá de los Gazules.
- Que se resuelvan, en tiempo y forma, las Alegaciones presentadas al citado Convenio.
- Que se acuerde dar traslado a esta parte como interesada en razón de los intereses legítimos que ostenta como asociación cuyo objeto es la defensa del medio ambiente, de las sucesivas actuaciones del expediente en curso.

Alcalá de los Gazules a 20 de septiembre de 2006.