

## **AL EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE ESPERA**

**Jose M. Franco Ibáñez y Juan Clavero Salvador**, en nombre y representación 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**

**1.-** Que el alcalde de esa localidad suscribió el 4 de agosto de 2005 un Convenio urbanístico con la empresa Golf & Resort Espera S.L. para propiciar una promoción urbanística en dos fincas de 2.371.461 m<sup>2</sup>, actualmente clasificadas como Suelo No Urbanizable Protegido de Interés Agrícola en el PGOU vigente de Espera, aprobado el 25 de marzo de 2004 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.

**2.-** Que las estipulaciones de dicho convenio consisten básicamente en el compromiso del Ayuntamiento de recalificar esas fincas para posibilitar el desarrollo del mencionado proyecto urbanístico a cambio de contraprestaciones monetarias para el Ayuntamiento, lo que no significa otra cosa que una inadmisibles compraventa de recalificaciones urbanísticas.

**3.-** Ecologistas en Acción se pronunció en su momento en contra de este Convenio, remitiéndole en septiembre de 2005 nuestras Alegaciones con las razones de dicha oposición, resumidas en los siguientes puntos:

- El expediente sometido a información pública carecía de un informe técnico y jurídico que permita conocer mínimamente la incidencia o ajuste del Convenio a las previsiones de las Normas de Planeamiento Urbanístico del Municipio a revisar y las afecciones que puedan tener sobre los recursos naturales.
- El convenio afecta a terrenos públicos, tales como la vía pecuaria "Cañada de Arcos", el camino rural de Lebrija a Bornos, y la superficie correspondiente al dominio público hidráulico del arroyo Salado que ni siquiera se mencionan en el convenio, y que parece se incorporan a las actuaciones del proyecto del campo de golf, ya que no aparecen en la delimitación de la finca a la que se ha dirigido la opción de compra.
- No se considera en absoluto que sea posible abordarlo una recalificación de esta envergadura con una simple revisión puntual del actual planeamiento, ya que el volumen del suelo a recalificar (2.371.461 m<sup>2</sup>) y el número de viviendas a construir (1.660), y dadas las afecciones territoriales, las demandas de recursos de infraestructuras, las tensiones y el impacto que en su conjunto supondrán sobre el modelo territorial del actual PGOU, sería necesario, en todo caso, la revisión en su conjunto del Plan vigente.
- El convenio de llevarse a cabo, propiciaría la creación de un nuevo núcleo urbano de segunda residencia, segregado del actual, con más extensión que éste, y con un volumen de población,

en su caso, de casi el doble de la actual población de Espera. En ningún momento se justifica la necesidad de construir las 1.660 viviendas que se contemplan en este Convenio.

- No se evaluaba las enormes servidumbres y costes a las arcas públicas a medio y largo plazo de este segundo núcleo de población de segundas residencias ni la incidencia territorial y ambiental de este turismo residencial que es un gran devorador de recursos naturales escasos, máxime en una zona con fuerte déficit de recursos hídricos.
- No existen garantías de suministro de agua, tanto potable como para el riego del campo de golf y zonas ajardinadas. Hay que tener en cuenta que para el volumen de viviendas previstas y el consumo medio de hasta 250 litros por personas y día que este tipo de desarrollo urbanístico demanda, el volumen total que habría de incrementarse de agua potable para la población de Espera sería de 1.600.000 l/día. Tampoco existen recursos para regar el campo de golf y la urbanización anexa. En un clima como el nuestro y para un campo de golf como el proyectado, los consumos pueden estar alrededor de los 600.000 m<sup>3</sup> de agua al año, lo que se puede elevar si se construye las urbanizaciones previstas a 800.000 m<sup>3</sup> /año, o lo que es lo mismo el equivalente al consumo de una población de 20.000 habitantes. Dificilmente con el volumen de las aguas depuradas de la actual población de Espera y aún sumándole las depuradas de la propia urbanización, considerándola en su máximo nivel de ocupación, se podrían llegar, ni siquiera acercarse, a las demandas necesarias.
- Por último nos manifestábamos en contra del “urbanismo a la carta”, de recalificar terrenos 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.

**4.-** 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 1.565.296 € por la venta de los aprovechamientos urbanísticos 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. No es admisible que, con un PGOU recién aprobado, se pretenda ahora modificarlo para aumentar la superficie de suelo urbanizable en más del triple por la iniciativa de una empresa privada, sin que un año antes, cuando se tramitó y aprobó el PGOU, pareciese que la recalificación de estas fincas eran de interés general ¿Qué cambió en un año?

**5.-** El recalificar una finca con el compromiso de pagos en metálicos de los promotores al Ayuntamiento convertiría la ordenación del territorio en un urbanismo 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 de la modificación del PGOU a la que se compromete el Ayuntamiento 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.

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.

El hecho de que esta empresa privada sea la que vaya a sufragar los costes de la revisión del PGOU es más inadmisibles todavía y demuestra que son los promotores inmobiliarios los que están determinando, y aquí pagando, el planeamiento urbanístico y no las administraciones públicas que tienen estas competencias en función del interés general de los ciudadanos.

**6.-** 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. Esta operación especulativa que se pretende desarrollar en estas fincas y la modificación del PGOU que tendrá que darle cobertura, son la antítesis del modelo de ciudad y de política turística que se propugna desde las nuevas figuras de planeamiento (Plan de Ordenación del territorio de Andalucía-POTA) y desde los expertos que están poniendo en cuestión al modelo de golf-urbanización-especulación. 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. Espera no puede hipotecar su desarrollo urbanístico por el peso del talonario de promotores y propietarios.

**7.-** El Convenio contempla un máximo edificable de 260.861 m<sup>2</sup> y una densidad de 7 viviendas/ha, por lo que se podrían construir 1.660 viviendas, cifra desorbitada que nada tiene que ver con las necesidades de vivienda de Espera, y que, de hecho, llevaría a construir una nueva ciudad en competencia con la ciudad consolidada. Hay que destacar que Espera tiene 3.909 habitantes de derecho y que esta nueva urbanización podría acoger, entre viviendas y hotel, a unas 5.200 personas. Las relaciones de competencia serían 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.

Por otra parte el Ayuntamiento tendría que hacerse cargo tarde o temprano de la dotación y mantenimiento de servicios, como el viario, la limpieza urbana, la seguridad ciudadana, las dotaciones básicas de instalaciones, etc. con cargo a la población residente.

**8.-** El Convenio exige explícitamente la obligación de construcción de viviendas protegidas infringiendo las determinaciones de 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. No sabemos si un Ayuntamiento gobernado por Izquierda Unidad 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 553 viviendas de VPO, por lo que habría que preguntarse dónde se construirán y para quién.

**9.-** Este Convenio intenta consolidar como suelos urbanizables un total de 2.371.461 m<sup>2</sup>, al margen de la evaluación del impacto ambiental que prescribe la normativa legal vigente para el planeamiento urbanístico. Es obvio que antes de firmar compromiso alguno, habría que haber evaluado la viabilidad ambiental, económica y social de este proyecto, esperando 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. Es un fraude de ley firmar este convenio sin prever las consecuencias ambientales y urbanísticas y sin integrarlas en el conjunto de las demás actuaciones que recoge el actual 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.

**10.-** Este proyecto turístico-residencial contradice los objetivos de la Estrategia Andaluza de Desarrollo Sostenible-Agenda 21 de Andalucía, elaborada por el Foro Andaluz de Desarrollo Sostenible y aprobada por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía. Esta Agenda 21 ha contado 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. La Agenda 21 de Andalucía 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 21 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 consolidará con las previsiones que plantea el mencionado convenio urbanístico. La aprobación de este Convenio que supondría más que triplicar el suelo urbanizable,

sería un lastre de incalculables consecuencias que impediría cualquier medida posterior en la línea del desarrollo sostenible en Espera, 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?

**11.-** El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) -aprobado el pasado 25 de octubre por el Parlamento andaluz y el 28 de noviembre por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía-, 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 Espera, se pueden destacar:

- En relación con el modelo de ciudad, se propugna:
  - o Frente a las tendencias menos deseables que adopta a veces el reciente proceso de urbanización, debe constatar y destacarse 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.
  - o 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.
  - o 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.
- o 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.
  - o 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:
    - o No se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano disponible ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años.
    - o 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.
    - o 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.
    - o 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.
    - o La no alteración del modelo de asentamiento, resultando excepcional los desarrollos urbanos desvinculados de los núcleos.
    - o 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:
    - o 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.
    - o 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.
- o 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.
  - o 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.
  - o 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:
    - o El modelo de ciudad deberá responder a objetivos de reducción del nivel de consumo de recursos y promoverá una correcta gestión de los mismos
    - o Se primará la recalificación de lo ya existente frente al desarrollo de nuevos crecimientos.
    - o 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:
    - o Intensificación de los programas de ahorro energético y la incorporación de energías renovables y no contaminantes. Fomento de las viviendas bioclimáticas.
    - o 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.
    - o Establecer en zona de sobreexplotación y contaminación de acuíferos programas de recarga y una orientación de usos del suelo y las actividades que sean compatibles con la recuperación de la calidad de las aguas subterráneas.
    - o Programa de reducción de residuos urbanos y control y gestión de los residuos peligrosos.
    - o 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...)
    - o 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 la 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 fomenten la difusión de los 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.

**12.-** 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. Este crecimiento desproporcionado e incontrolado, el colapso de la localidad y la proliferación de urbanizaciones fantasmas pueden traer gravísimas consecuencias en un futuro próximo.

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.

**13.-** Las fincas que se pretenden recalificar están en la actualidad calificadas como Suelo No Urbanizable Protegido de Interés Agrícola. 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 para que se recalifiquen estos terrenos como urbanizables. Con este argumento se podría llegar a declarar urbanizable cualquier finca. ¿Dónde está el límite?

**14.-** Lo que necesitan los paisajes agrarios del este y otros municipios de tradición agraria no son transformaciones urbanísticas de carácter especulativo 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, fomentando cultivos y técnicas ecológicas de alto valor añadido..., utilizando para ello las numerosas oportunidades técnicas y financieras existentes. Incluir en el convenio bonificaciones a los vecinos de Espera para jugar al golf demuestra como el dinero del ladrillo llega a obnubilar la mente de los gestores públicos y ha prostituir las prioridades sociales en este municipio.

**15.-** Como ya se expuso en nuestro escrito de Alegaciones, 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, pues el Ayuntamiento se compromete a dotar a esta urbanización, sin ningún tipo de estudio técnico, del sistema del Hueznar. Curiosamente se evalúa el coste de dicha obra de abastecimiento, 3.095.761 €, que se compromete a pagar la promotora, pero no se hace una mínima evaluación de la disponibilidad de recursos hídricos. En una región acuciada periódicamente por sequías que generan graves problemas de abastecimiento, tensar aún más las demandas para usos insostenibles es de una enorme irresponsabilidad.

El comprometerse el Ayuntamiento a ceder los derechos de uso del agua de la depuradora de forma gratuita a la promotora por dos años, es otra inadmisibles cesión a una empresa privada. Pues no se tiene en cuenta que necesitará de la correspondiente concesión administrativa, ni se entiende por qué a una promotora inmobiliaria se le exige de pagar canon, impuestos o tasas.

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.

**16.-** El Convenio estipula la venta por adelantado de los aprovechamientos urbanísticos, por lo que el Ayuntamiento cobraría un total de 1.565.296 €. Este pago se realizará a plazos, estipulándose que 360.000 € se abonarán a los 20 días de la aprobación definitiva del presente Convenio por el Pleno de la Corporación; otros 1.025.296 € a los 45 días de la inscripción en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía del Proyecto de Reparcelación; y los restantes 180.000 € quedan como opción de compra que deberá materializarse antes de 45 días desde la inscripción en el BOJA del Proyecto de Reparcelación.

La LOUA estipula en su artículo 30.2.2º que "la cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la administración urbanística, bien en suelo o cantidad sustitutoria en metálico según las condiciones que se establezcan en el convenio, se integrará en el patrimonio público de suelo correspondiente". El Ayuntamiento ya ha cobrado a cuenta cantidades de dinero de la promotora y no lo ha ingresado en la cuenta del patrimonio municipal de suelo.

La Ley 13/2005 de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo estipula claramente que (Art. 24) que los Ayuntamiento no podrán recibir cantidades a cuenta antes de la aprobación del instrumento que contenga la ordenación detallada y haya quedado delimitada la correspondiente unidad de ejecución. 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 por tanto evidente que el sistema de cobro estipulado en el Convenio es absolutamente ilegal, y caso de aprobarse y proceder a su cobro, podría entenderse como una especie de soborno.

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

El Convenio estipula también el cobro por parte del Ayuntamiento de 3.095.761 € con destino a cubrir el coste del proyecto de canalización y abastecimiento de agua. En este caso se estipula que el pago de esta cantidad se realizará a los 60 días de la publicación en el BOJA de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

#### **Por lo expuesto, SOLICITAN:**

- 1.- Se nos informe de:
  - a. Las cantidades que ha cobrado el Ayuntamiento con cargo al mencionado convenio de la empresa Golf & Resort Espera S.L.
  - b. Destino que se le ha dado al dinero recibido.
  
- 2.- Que se proceda a rescindir dicho convenio por ser manifiestamente ilegal, incumplir la normativa medioambiental y urbanística y ser un ejemplo más del urbanismo especulativo que se ha estado imponiéndose en nuestro país y que ha servido de caldo de cultivo a todo tipo de escándalos y corruptelas.

Espera a 4 de diciembre de 2006.