

## AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDINA SIDONIA.

Antonio Figueroa Abrio, mayor de edad, con DNI nº 31.708.784 y Juan Clavero Salvador, mayor de edad. Con DNI 28.403.786, Coordinador Provincial y Secretario de Ordenación del Territorio de la Federación “Ecologistas en Acción-Cádiz”, y con domicilio a efectos de notificaciones en C/San Alejandro s/n,- Apartado de correos 142- 11500 de Puerto Real, como mejor proceda en Derecho, **COMPARECEN Y DICEN:**

Que sometido a información pública el documento de **Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Medina Sidonia** y el correspondiente **Estudio de Impacto Ambiental (EIA)**, promovido por ese Ayuntamiento, presentamos las siguientes

### ALEGACIONES

#### 1.- CONSIDERACIONES GENERALES.

Teniendo en cuenta que nos encontramos ante un documento que afirma que tiene entre sus fines, y como **principio rector el desarrollo sostenible y cohesionado del termino municipal**, y así pretender dar cumplimiento a lo establecido por el art. 3 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía; que sostiene aspirar a *“la vinculación de los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, incorporando objetivos de sostenibilidad y garantizando el disfrute de un medio ambiente urbano y natural adecuado”*

Referiremos y acreditaremos la hipocresía de tal afirmación gratuita, que se utiliza en el documento urbanístico, sin escrúpulos ni respeto a su sentido conformado por la ONU y la Conferencia de Río de 1992, que dio origen al concepto de desarrollo sostenible. Aportaremos análisis y reflexiones objetivas sobre el destructivo modelo de ciudad y ordenación que se nos presenta y que promueve el incesante agotamiento de nuestros recursos naturales, basándonos no solo en los motivos y argumentos que expondremos sino en estudios e informes científicos y técnicos de la Administración e Instituciones.

Cuando aún no se ha cumplido y ejecutado el planeamiento previsto por las vigentes Normas Subsidiarias, cuando se ha sido incapaz de llevar a buen término planeamientos o normas diseñadas por el municipio, no es admisible presentar nuevos planes por quien no ha sido capaz de cumplir o hacer cumplir mandatos heredados, en concreto en cuanto a la consecución del nº de viviendas contempladas en las NN.SS, así como respecto a la extensa protección de zonas del término configuradas como Suelo No Urbanizable.

## **2. LOS OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO:**

La Agenda 21 de Andalucía, elaborada por el Foro Andaluz de Desarrollo Sostenible (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 aprobada por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, realiza una serie de propuestas que deben regir las opciones estratégicas de los municipios andaluces y de sus planeamientos urbanísticos:

- 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.
- Mantener y mejorar los paisajes agrarios andaluces, mediante la protección de las construcciones rurales y el fomento del arbolado y setos en caminos, lindes y herrizas, así como de cubiertas vegetales en cultivos arbóreos, pasando a considerar el paisaje como factor importante del desarrollo rural.
- Establecer objetivos de calidad paisajística sustentados científicamente en la protección de la naturaleza, la preservación del medio ambiente y del patrimonio artístico y cultural que, al mismo tiempo, recojan, mediante procesos de participación, las preferencias paisajísticas de las poblaciones a escala local y comarcal
- Mejorar y proteger el entorno natural y paisajístico de las ciudades, declarar parques periurbanos y paisajes protegidos, y crear sistemas de espacios libres metropolitanos.
- 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.
- Promover campañas de sensibilización para que la población comprenda la importancia de la ordenación sostenible del

territorio y sus recursos, y el papel que las personas y grupos sociales pueden desempeñar al respecto.

- Actualizar los planes y programas dedicados al mantenimiento de las características ambientales y productivas del suelo no urbanizable, evitando la proliferación de construcciones de funcionalidad no rural especialmente en márgenes de carreteras, vegas, riberas y laderas con elevado valor paisajístico
- Fomentar una arquitectura respetuosa con el medio ambiente, de acuerdo con criterios de impacto paisajístico, ahorro energético, arquitectura bioclimática, uso de energías renovables y eliminación de materiales tóxicos.
- 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.
- Diseñar estrategias integradas de transporte multimoda 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.
- Introducir los componentes de contaminación acústica y calidad del aire en la planificación territorial y en los instrumentos de planeamiento, estableciéndose mapas de máximos niveles admisibles que determinarán las actividades a desarrollar y la cantidad máxima en cada área geográfica.
- Preservar y recuperar los espacios intersticiales de las ciudades (setos, lindes, riberas...), así como de pasillos ecológicos, que permitan mantener los hábitats de las especies silvestres de la flora y la fauna.
- 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, ambiental y urbanístico-territorial, de manera que entre ellas, se establezca una sinergia de efectos positivos y no a la inversa
- Reducir la producción de residuos en origen, e implantar definitivamente su recogida selectiva para lograr su reciclaje y reutilización.
- Fomentar el uso racional del agua, a través de programas de sensibilización y comunicación social y de incentivos para que se establezcan medidas de ahorro y reutilización de aguas residuales, fomentando los dispositivos ahorradores y los contadores divisionarios.

Estos deben ser los objetivos y criterios para garantizar un desarrollo sostenible del municipio, criterios muy distantes de la dinámica de crecimiento insostenible que consagra el PGOU.

### 3. UN MODELO DE CRECIMIENTO URBANÍSTICO INSOSTENIBLE

La propuesta de PGOU que presenta el Ayuntamiento de Medina no incluye ninguno de los criterios de sostenibilidad y, sin embargo, acumula un grave conjunto de indicadores de insostenibilidad ambiental y territorial.

Como pequeña muestra de la insostenibilidad de este modelo de crecimiento -que no de desarrollo-, baste realizar un análisis comparativo de los crecimientos urbanísticos previstos, del consumo de algunos recursos y de la generación de residuos.

	Actual	Total nuevo PGOU	Crecimiento %
Superficie urbanizada	186 has.	1.416 has	761%
Nº viviendas	3.475	11.230	323%
Nº habitantes	10.802	34.127	316%
M2 suelo urbano/ Habitante	172	415	241%
Consumo agua (Hm3/año)	0,9	3,3	366%
Generación de residuos (TM/día)	16,9	53,58	317%
Consumo energía (Mw/año)	35.402	112.619	318%

Ni en el PGOU ni en el Estudio de Impacto Ambiental se justifica la necesidad de estos crecimientos desmesurados, ni se explica por qué se incumplen los objetivos de desarrollo sostenible aprobados en la Agenda 21 de Andalucía, ni se aclara de donde saldrán los recursos naturales que se necesitarán -sobre todo el agua-, ni se avalúa el impacto que tendrán estos crecimientos sobre el consumo de energía y sobre las emisiones de CO<sub>2</sub>.

### 4.- EN RELACIÓN A LA LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN EN LA PROTECCIÓN AMBIENTAL.

No se contempla en la legislación de aplicación el Real Decreto-Ley 9/2000 de 6 de octubre, y las subsiguiente ley de 2001, por el que se modifica el Real Decreto Legislativo 1302/1986 de Evaluación Ambiental se determina el sometimiento a Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos y actuaciones diversas de las contempladas en la Ley de Protección Ambiental. Este Real Decreto-Ley tiene el carácter de básico al igual que el Real Decreto Legislativo 1302/1986 de Evaluación de Impacto Ambiental al que modifica (disposición final tercera), y así lo recuerda en su propia exposición de

motivos. Al tener sus preceptos el carácter de legislación básica estatal han de aplicarse en todo el territorio nacional, prevaleciendo sobre la normativa autonómica (la cual en este caso tiene carácter de legislación de desarrollo) que exige una documentación medioambiental menos rigurosa y completa que en caso de Estudio de Impacto Ambiental. Ha de recordarse que este Real Decreto-Ley del año 2000 obedece a la obligada transposición de una directiva europea, la 97/11/CE, y por lo tanto es de inexcusable observancia.

## **5. EL TRATAMIENTO DEL SUELO NO URBANIZABLE:**

Aunque se ha recogido una mayor pormenorización en la delimitación y protección de las diferentes áreas de Suelo No Urbanizable, creemos obligado reiterar algunos de los criterios generales y normativos que ya expresamos en las sugerencias al Avance.

**5.1.-** La regulación de las actividades compatibles en el Parque Natural de Los Alcornocales, ha de quedar sujeta y subordinada de forma plena a la regulación específica de protección del Parque Natural recogida en el PORN y en el PRUG aprobados por Decreto.

**5.2. La protección de los bosques islas, de la vegetación y del paisaje (art. 5.3.4 y 5.4.4. y 8.3.6.).**

Las líneas orientadoras de la ordenación urbanística para la conservación y potenciación de los recursos naturales, expuestas en el documento, son parciales y eliminan la mayor protección normativa actual regulada en las NN.SS. vigentes.

La protección de las zonas identificadas como bosques-islas, en relación a la limitación de usos ha de excluir los relacionados con el aprovechamiento primario propio del bosque-isla, no permitiéndose los aprovechamientos primarios, de tipo agrícola al ser extraño por sí mismo a estos bosques-islas que tiene carácter forestal, no agrícola.

Como se reconoce en la misma Memoria de ordenación es imprescindible una adecuada delimitación de ese tipo de enclaves reconociendo todos los que existen a nivel del término municipal.

La protección de elementos de interés paisajístico que se expone en el documento, disminuye, aminora, ataca en definitiva al actual nivel de protección de los elementos protegidos por vegetación y arbolado en las NN.SS. vigentes. Así en lugar de promover y aumentar un nivel de conservación y protección, el documento de aprobación inicial del PGOU marcha hacia atrás inadmisiblemente,

dejando fuera de régimen de protección zonas que hasta ahora sí lo estaban: Así sucede con todas las zonas recogidas con la calificación de protección por ser zonas de arbolado y vegetación, e identificada en las actuales Normas con el símbolo "V".

a. El presente documento excluye de protección muchas zonas que anteriormente se encontraban protegidas con la calificación de protección de vegetación.

b. Al mismo tiempo dentro de las zonas de protección de vegetación se permite la eliminación de gran parte de su cobertura vegetal.

c. De forma inadmisiblemente y atentatoria al bien común de la ciudadanía igualmente se pretende reducir, disminuir el suelo no urbanizable protegido del promontorio del Castillo, identificado como SNUP nº1, calificando como SUS nº 1 parte de dicho ámbito actualmente protegido. La reducción de esta zona con vocación tradicionalmente de esparcimiento de los habitantes de Medina Sidonia supone atacar y eliminar los estándares de espacios verdes y de calidad de vida actualmente reconocidos por las Normas Subsidiarias. Resulta pues, que en lugar de ampliar y mejorar la protección de los espacios ya protegidos, con este nuevo documento, no solo no se hace eso, sino que se disminuye de forma escandalosa y sin escrúpulos. Llama por eso a risa cuando en el mismo apartado del documento se afirma que el nuevo crecimiento de la ciudad se basa en criterios de sostenibilidad y racionalidad.

Respecto a la protección de la vegetación, debería obligarse a la plantación de especies arbóreas por las construcciones localizadas en Suelo No Urbanizable, con el fin de potenciar la existencia de zonas arboladas.

La protección de los hitos forestales, ya aparece recogida en las actuales Normas Subsidiarias, a la cual se aportó como modificación de las mismas la creación de setos vivos en toda parcelación rústica que se autorizara por el Ayuntamiento. A este fin resulta imprescindible continuar con este grado y norma de protección de hitos forestales.

La aparición o creación permanente de nuevas delimitaciones parcelarias en el SNU del municipio, a través de segregaciones y divisiones de parcela originan la aparición de nuevas lindes. Las lindes de las parcelas rústicas han sido delimitadas tradicionalmente con setos, mediante vegetación arbustiva, arbórea, forestal, acompañada de cercados rústicos de estacas de madera con alambre de espino. Su existencia ha estado muy relacionada con el manejo tradicional en las tierras agrícolas limítrofes.

Estas actuaciones tradicionales están desapareciendo totalmente ante la destrucción paulatina de estos ribazos

forestales a causa de la mecanización del campo y de las reparcelaciones y ante la instalación añadida de materiales (vallas cinegéticas, mallas de aluminio galvanizado,...) ajenos al contexto e imagen del suelo rústico. Estas situaciones señaladas impiden obtener los beneficios ambientales y económicos que la vegetación proporciona, por lo que ha de impulsarse la implantación de los setos vivos.

### **5.3. Respecto a las servidumbres de cauces públicos (art. 5.2.4).**

Se debe considerar como zona objeto de protección las franjas de terreno con un ancho de 100 metros a cada lado, medida desde la línea de máximo caudal fijado legalmente o al menos aparente o reconocible, siendo de 500 metros para el caso de embalses.

Los usos prohibidos serán aquellos que puedan suponer un deterioro o un impacto negativo sobre el arroyo de que se trate y, en cualquier caso, se prohíban los siguientes:

- edificación de cualquier tipo.
- vertederos y escombreras.
- fosas sépticas.

### **5.4. La protección de los espacios productivos.**

La protección de estos espacios configurados como criterios esenciales en el documento, se ve desvirtuado cuando al mismo tiempo se pretende clasificar como suelos urbanizables (SUS 8 y SUNS 1) terrenos con las mejores condiciones productivas, como se reconoce en el documento: suelos productivos, fácil laboreo y disponibilidad de agua (ante el hecho de que las aguas residuales del núcleo ya depuradas, estarían en los terrenos contiguos).

### **5.5. La protección de las vías pecuarias.**

La defensa del patrimonio rural exige la total protección de las vías pecuarias, y con ello la negación absoluta de cualquier política de desafectación de vías pecuarias. El objetivo como reconoce el documento es la recuperación y puesta en uso de las mismas, para actividades de carácter recreativo compatibles.

En este sentido ha de rechazarse de la forma más rotunda la desafectación de la vía pecuaria que discurre por el núcleo de Los Badalejos, ocupada en gran parte por numerosas edificaciones. Es del todo rechazable que además de forma gratuita se haya acordado transmitir, a través de EPSA, terrenos en 3 kilómetros de la vía pecuaria, previa desafectación, a los ocupantes -de los cuales muchos tienen las edificaciones destinadas a actividades económicas como ventas, tiendas de alimentación y otros negocios, y son

muchos los que no son residentes reales en la zona sino que tienen las parcelas como residencia de fin de semana. Estas transmisiones atentan al principio de igualdad y de no discriminación social respecto a los demás ciudadanos.

Ha de contemplarse inexcusablemente el trazado de un paso alternativa a dicho tramo de vía pecuaria.

Sin esto, o en último caso sin contraprestación económica por los ocupantes estas actuaciones suponen renunciar a fondos económicos inexcusables, cuando los proyectos de deslindes, amojonamiento y recuperación de vías pecuarias, la Delegación Provincial de Medio Ambiente los tiene paralizados o sin iniciar escudándose en falta de presupuesto mayor para esos trabajos.

El Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado en 1998, prevé que solo de forma excepcional, previo estudio de cada supuesto, la Consejería de Medio Ambiente podrá desafectar aquellos tramos de vías pecuarias que hayan perdido los caracteres de su definición o destino.

En los usos de los terrenos desafectados prevalecerá el interés público o social, de acuerdo con lo previsto en la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias, por lo que los terrenos que se pretenden desafectar y transmitir en el término de Medina Sidonia están lejos de identificarse con un interés público o social. Únicamente en los casos de familias sin recursos y que sean su primera residencia podría entenderse que existe dicho interés.

Sin embargo en esa zona existen no solo negocios lucrativos, sino viviendas de familias que disponen de muchos recursos para ejecutar sus obras de edificación, y familias procedentes de otros municipios que solo residen allí en vacaciones, por lo que es un atrevimiento inaceptable entender esa situación como de interés social.

Por eso, respecto a aquellos tramos de terrenos, con supuestos en que sí concurriera ese interés social, no se puede pretender donar gratuitamente esos terrenos a sus ocupantes, que después de haber cometido actos ilegales con obras de ampliación y consolidación posteriores, resulten premiados con una transmisión gratuita de suelo a diferencia del resto de la sociedad que ha de pagar por el suelo donde se levantan sus viviendas.

Si la Consejería de Economía y Hacienda, que es el Organismo al que se incorporan los terrenos desafectados, para ser bien patrimonial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprueba esta situación, sin un precio de venta justo, incurrirá en discriminación con los restantes ocupantes de vías pecuarias en toda la provincia que con razón querrán tener el mismo trato.

Sorprende que en el documento ni se mencione el “Corredor Verde Dos Bahías”, proyecto emblemático a nivel andaluz de recuperación y adecuación de vías pecuarias para usos compatibles, que fue impulsado por Ecologistas en Acción y que en su día contó con el total apoyo de ese Ayuntamiento. Más sorprendente es que la actuación prevista en Poca Sangre afecta de pleno a un tramo de este Corredor Verde, sin que se contemple ningún tipo de medidas para su salvaguarda.

## **6.- LA PROTECCIÓN DE LOS HITOS FORESTALES COMO CONDICIÓN DE LAS PARCELACIONES RUSTICAS.**

Ya aparece recogida en las actuales Normas Subsidiarias, a la cual se aportó como modificación de las mismas la creación de setos vivos en toda parcelación rústica que se autorizara por el Ayuntamiento. A este fin resulta imprescindible continuar con este grado y norma de protección de hitos forestales y que se recoja nuevamente en el documento para aprobación provisional del PGOU, LO QUE NO SUCEDE EN EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL (art. 2.4.1.-4) retrocediendo por ello en la regulación para la protección y de los recursos naturalísticos y forestales.

- 6.1. OBJETO.-Integrar dentro de las determinaciones de régimen jurídico de carácter general, aplicable a todo el ámbito del S.N.U., la preceptiva medida medioambiental de delimitar las lindes de toda nueva parcelación rústica mediante setos vivos. Esta medida, con un positivo impacto medioambiental, manifiesto y patente sobre paisaje, estabilidad de los suelos y atemperamiento de los efectos climáticos, pasa a participar como condicionado de la declaración municipal de innecesariedad de licencia de parcelación, o bien de la licencia municipal de parcelación rústica si así se regula por la normativa urbanística municipal, en aplicación del artículo 66.3 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La implantación de los setos origina una serie de indiscutibles ventajas:

- a) Disminuyen la intensidad del viento entre un 30% y un 50%, lo que redundará en una mayor producción agrícola al evitar la caída de los frutos y las rupturas de las ramas; disminuyen el riesgo de las heladas y aumentan la humedad atmosférica y la cantidad de agua depositada en forma de rocío.
- b) Reducen la erosión en las zonas cultivadas con altas pendientes, contribuyendo a retener la tierra y fijar las laderas, garantizando la seguridad de viviendas e infraestructuras.
- c) La belleza que da los setos y cercados al paisaje y su contribución al mantenimiento de la fauna

silvestre mejora el rendimiento cinegético de las fincas, e incrementan las posibilidades turísticas de la zona.

- d) Las lindes con riberas de cursos de agua que posean vegetación contribuyen a fijar las inestables orillas evitando la inundación de los terrenos agrícolas circundantes.
- e) Son un factor fundamental para el control de las plagas en la agricultura, ya que es un hábitat muy importante para aves e invertebrados que se alimentan de los insectos plaga.

6.2. ARTICULADO A INTEGRAR EN LA NORMATIVA DEL PLAN.- El articulado regulador del acto de parcelación en SUELO NO URBANIZABLE contemplaría el siguiente tenor:

“Las parcelaciones que se pretendan realizar en SNU deberán, junto con el cumplimiento de las condiciones aplicables de extensión de superficie mínima de las parcelas en función del uso concreto pretendido, prever la plantación de setos vivos en las lindes de la parcela.

La autorización municipal para la parcelación en S.N.U. expresará de modo explícito esta condición especial que habrá de inscribirse en el Registro de la Propiedad, al amparo del artículo 307 del T.R.L.S.”

## 7. EL ÁREA DE ACTUACIÓN ESPECIAL DE EL BERRUECO.

- a. El cierto reconocimiento del núcleo del **Berrueco**, aunque sea en la categoría de suelo no urbanizable, en cuanto no tengan expediente administrativo sancionador en contra significa que se caerá en los nefastos efectos que se regulan para las edificaciones fuera de ordenación, remitiéndonos a lo expuesto anteriormente.
- b. La pretensión de establecer medidas de control que atajen la proliferación de edificaciones irregulares en dicho núcleo, no deja de ser una falacia cuando no se señalan ni concreten que medidas se van a implantar, después de más de 25 años sin que la Administración local haya ejecutado sus obligaciones en materia de disciplina urbanística. La realidad está ahí e ignorarla por los técnicos redactores al limitarse a esta mención simple, sin medidas concretas ejecutivas y dotación de medios, no deja de ser infantil.

## 8. DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE Y SU DESARROLLO.

Como se puso de manifiesto en nuestras sugerencias al Avance, y se constata de nuevo tras el examen del documento de

aprobación inicial, faltan datos objetivos que avalen el importante desarrollo urbanístico que se plantea, tanto de la evolución de la población residente: proyecciones sobre el crecimiento de la población, censo de infraviviendas, datos sobre las transformaciones en la composición familiar, etc, como de la falta de datos objetivos que puedan justificar los desproporcionados desarrollos que se promueven para usos turísticos, terciarios, residenciales-turísticos y deportivos privados.

**8.1.** ECOLOGISTAS EN ACCIÓN-CÁDIZ mantiene que antes de llevar a cabo nuevos diseños urbanísticos es necesario analizar el grado de cumplimiento de los existentes, y aplicar y ejecutar el planeamiento previsto, bien a través de iniciativa privada o bien por intervención subsidiaria de la Administración, ya que, en caso contrario, nos vemos expuestos a que cada Corporación o cada legislatura nos presente un planeamiento nuevo, perdiéndose así el objetivo de ordenación real del territorio.

**8.2.** El modelo y tipo de fomento turístico que se establece en el documento vulnera de plano, y de todas las formas, un desarrollo del municipio de forma sostenible y eficiente.

a.- El modelo turístico que se afirma defender, para ser eficiente, y proporcionar beneficios reales al municipio, ha de ceñirse, en todo caso, al estricto desarrollo del sector turístico, y no vincularse con promociones de miles de viviendas en sus alrededores.

El turismo como factor de desarrollo, y la producción de beneficios a la sociedad de Medina requiere que se centre en alojamientos hoteleros, que es la actividad donde se crearía más empleo y se produce un mayor gasto por parte de los turistas. La construcción de miles de viviendas de 2ª residencia no crea ninguna riqueza y sin embargo afecta gravemente a los recursos naturales disponibles: agua, territorio, áridos, etc., así como al gasto de mantenimiento de los servicios urbanísticos en zonas alejadas del núcleo que, tarde o temprano, deberá afrontar de forma definitiva el Ayuntamiento. La denominación a los nuevos desarrollos urbanísticos como "suelos turísticos" es puro eufemismo para encubrir lo que no es de ningún modo un proyecto turístico, sino pura especulación urbanística.

b.- Si además nos atenemos exclusivamente a la previsión de creación de miles de plazas hoteleras con el desarrollo de los nuevos suelos del Plan, lo consideramos poco ajustado a la realidad, teniendo en cuenta la propia dinámica del sector (que ya está teniendo sobreoferta, según afirman los propios empresarios hoteleros de la provincia), y las propuestas en ese mismo sentido de otros municipios del

mismo ámbito de la Comarca (Barbate, Vejer, Benalup, etc.).

Es más, creemos que se esconde la verdadera intencionalidad de seguir potenciando las segundas residencias, que habría que sumar a toda la ya prevista para este Plan (el verdadero negocio). Ante la posible falta de promotor para todas las instalaciones hoteleras proyectadas, no será difícil justificar posteriormente modificaciones puntuales del P.G.O.U. y cambiar de uso hotelero a residencial.

Es por lo que la oferta de estas plazas deberían ajustarse a las previsiones reales del mercado o protegerse de su posible permuta futura a residenciales.

- c. Los desmesurados consumos de aguas que se pueden deducir de las propuestas del PGOU (no solo para campos de Golf, sino también para jardines privados y el resto de las actuaciones residenciales, turístico-residenciales y hoteleras), no se justifican con suficiente base la procedencia de su obtención. Dado el déficit hídrico de la comarca, debería ser una premisa ineludible.

### 8.3. LA VIVIENDA.

- a.- Con un crecimiento demográfico estancado, la actual y existente demanda de viviendas se circunscriben a las nuevas unidades familiares que se crean en las nuevas generaciones, y a la eliminación de la infravivienda.
  - i- No es admisible, por tanto, y resulta totalmente rechazable, máxime si se dice aspirar a un desarrollo sostenible, **planificar 11 nuevos suelos urbanizables sectorizados, mas 2 suelos urbanizables consolidados** para la creación de forma masiva de segundas residencias. Todo ellos suman mas de 7000 viviendas, a las que hay que unir las previsibles en los SUNS 1 y SUNS 2
  - ii- Carece así de cualquier argumentación motivada y justificación la extensa superficie que se plantea como suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado.
- b.- Tanto la demanda de vivienda de 1ª residencia como las de uso turístico, han de integrarse en el núcleo urbano actual, que es además seña de identidad a nivel nacional del núcleo, por sus valores histórico-artístico.
  - i. El suelo urbano actual no se encuentra colmatado. Existen, y se reconocen en el documento, una serie de

unidades de ejecución sin desarrollar, que si no han prosperado es por falta de iniciativa de los propietarios, y la actuación debida es cambiar el sistema de gestión al de cooperación o expropiación, y si se alega falta de capacidad de la Administración local, para eso está la nueva figura legal del agente urbanizador.

- ii. En ningún momento se acredita ni se refleja estadísticas y estudios de desajustes entre la demanda y oferta de viviendas, para poder afirmar y determinar que se van a ejecutar miles de viviendas.
- iii. Los suelos urbanos actuales no están colmatados, como hemos dicho existiendo además de las UE sin desarrollar, numerosos solares y fincas ruinosas que han de ser expropiadas o sujetas a venta forzosa. El Ayuntamiento ha de aplicar y poner en gestión el registro de solares y terrenos sin urbanizar que creó hace más de 6 años.
- iv. La mala calidad de viviendas en el casco histórico y la infravivienda no ha de conllevar el traslado de las unidades familiares que las habitan a zonas exteriores del núcleo, sino que se debe priorizar la reordenación y la aplicación de programas de habitabilidad de tales entornos residenciales degradados, de forma permanente y continuada y no sólo esporádicamente.
- v. El coste de urbanización en terrenos alejados del núcleo supone combatir el logro de conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades en términos económicos y ambientales.

Este es un fin específico establecido por la legislación urbanística aplicable. La inclusión de una superficie de suelo de miles de metros cuadrados en lo que será suelo urbanizable de la ciudad choca de frente con esta finalidad, cuando resulta que existen enormes bolsas de suelo urbano dentro de la actual delimitación, a lo que se añade las numerosas unidades de ejecución que previstas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aun no se han desarrollado.

La bárbara extensión del suelo urbanizable, que supone un aumento del 761 % sobre la extensión del suelo urbano consolidado actual, significa un disparate en los modelos de ordenación territorial ajustados al desarrollo humano en cada peculiar núcleo social. Lo que se propone significa ejecutar nuevas redes de servicios urbanísticos con el coste que ello supondrá tanto desde el punto de vista de la ineficacia medioambiental (ya que se pretende motivar los nuevos suelos porque es sustitutivo del suelo urbano interior aun no edificado, y que sin embargo tiene todos los servicios urbanísticos, viarios, etc.) como desde el punto de vista económico por cuanto nuevas

infraestructuras en el exterior de la ciudad supondrá mayores costes de mantenimiento que deberá costear el Ayuntamiento una vez sean recepcionadas las sucesivas urbanizaciones.

Este modelo de ciudad es insostenible ambientalmente, pero también económicamente, ya que el mantenimiento de la misma recaerá en los ciudadanos censados en el Ayuntamiento, que pagan aquí sus impuestos y en base a cuyo censo el Ayuntamiento recibe las transferencias de impuestos estatales. El argumento esgrimido normalmente por los Ayuntamientos para justificar estas nuevas ciudades segregadas de los núcleos históricos es que las comunidades de propietarios se harán cargo de los gastos de gestión de estos nuevos desarrollos urbanísticos; pero un cualquier ciudadano que vida en esas promociones tan alejadas del núcleo urbano tendrá derecho a exigir las mismas prestaciones de servicios que uno que vida en el casco histórico. ¿Cómo se financiará en el futuro la recogida de basuras, el mantenimiento de alcantarillado, el transporte urbano, la vigilancia policial, el transporte escolar, el mantenimiento de zonas ajardinadas, el alumbrado público... de esas inmensas urbanizaciones apartadas de la ciudad?

Con relación a lo expuesto es manifiesto que numerosas unidades de ejecución en suelo urbano no han sido ejecutadas, comprendiendo distintas tipologías de uso residencial. De acuerdo con la legislación urbanística las unidades de ejecución tienen unos plazos máximos para ser realizadas en ella la urbanización y edificación (art. 18.2 Ley 7/2002), regulándose expresamente por las NN.SS. que las zonas delimitadas como U.E. deben adquirir la condición de solar y ser edificado en determinados plazos, y respecto a las cuales, muchas U.E. han incumplido el plazo exigido de 4 años. Ante el incumplimiento de los plazos legales el art. 89 dispone que se cambie el sistema de ejecución previsto o su ejecución por sustitución.

A todo esto se suma, como ya se ha citado la incontable cantidad de suelo urbano consolidado pendiente de edificar, más el proceso de rehabilitación del casco antiguo que se ha iniciado. En consecuencia ante tal número de inmuebles en estado de ruina física o funcional, el Ayuntamiento no puede dejar de cumplir su deber de exigir a los propietarios la edificación de todos esos solares, así como intervenir a través de una actuación sistemática de rehabilitación y promoción de las condiciones de salubridad, ornato y seguridad de los inmuebles ubicados en el Conjunto histórico-artístico.

- c. El crecimiento del núcleo ha de hacerse en las zonas mas adecuadas, y no responder a puros intereses mercantiles de empresas que convenian con el Ayuntamiento determinando

terrenos para ser clasificados como suelos urbanos, independientemente de su aptitud.

Ante la repetida demanda de vivienda es inadmisibile que se eliminen unidades de ejecución en suelo urbano, sin justificar además de ningún modo su disminución o reducción de superficies.

Los convenios suscritos por el Alcalde y las empresas mercantiles interesadas, son el único soporte y justificación urbanística de la determinación de los nuevos suelos como urbanizables, y así se constata en la Memoria donde se recoge expresamente dicha motivación.

La Memoria de un documento de planeamiento urbanístico y sus modificaciones, tiene un carácter esencial y necesario, como lo pone de manifiesto tanto la normativa urbanística reguladora de los aspectos formales de estos instrumentos (Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, adoptado parcialmente con carácter transitorio por la Ley 1/1997 de Andalucía y la nueva LOUA), que la exige, como la jurisprudencia y dictámenes del Consejo Consultivo de Andalucía recalcando la necesidad de exteriorizar los motivos y fundamentos, incluso de oportunidad y conveniencia, que sustentan los cambios que se adopten en relación con una determinada ordenación.

La mera existencia de un Convenio, transaccionando con intereses exclusivamente particulares, no legitima bajo ningún concepto la actividad urbanística pública que supone la compraventa de la legalidad a cambio de recalificaciones y aprovechamientos urbanísticos a particulares que renuncian a aquella, eximiéndole de las cargas que se derivan del cumplimiento de la legislación urbanística vigente en esta Comunidad Autónoma.

Estamos ante un supuesto patente de desviación de poder, pues se está usando una competencia (en este caso la de planificación urbanística) para fines distintos de los previstos en la legislación urbanística. Existe una desviación del fin público específico asignado por dicha legislación.

#### **8.4. LOS EFECTOS SOBRE LA DEMANDA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.**

Los desmesurados consumos de agua que se van a producir de esta planificación del uso residencial y turístico (no solo para campos de Golf, sino también para jardines privados y el resto de las actuaciones residenciales, turístico-residenciales, hoteleras y dotacionales), es un hecho catastrófico si se une a los previstos en los planes de los otros municipios de la comarca. Dado el déficit hídrico de la comarca, la justificación de la suficiente

dotación de agua debería ser una premisa ineludible, y no la negligente y vacía determinación de que todos los proyectos para ser aprobados deberán justificar la dotación de agua.

Si el propio Plan prevé un consumo de agua de 250 l/habitante/día, y se contempla una familia de 4 habitantes por persona el consumo anual del municipio con estos nuevos crecimiento urbanísticos ascenderá a un total 3,3 hm<sup>3</sup>, lo que supone un aumento de 366%.

El modelo territorial y de desarrollo residencial y turístico que están adoptando los municipios de la comarca y del litoral cercano determina la pura ficción de suponer la existencia de dotación ilimitada de agua para estos desarrollos:

**a. En el municipio de *Benalup*:**

Cuando aún quedan 3 antiguos sectores de suelo apto para urbanizar, y otro suelo urbanizable ya ordenado que suman más de 180.000 m<sup>2</sup> y que significan 650 viviendas, es decir alojamiento residencia para 2000 personas, (si se considera la unidad familiar media de 3 miembros), en una población que no supera los 6.000 habitantes; se prevé en su futuro planeamiento general una extensión del suelo urbanizable de más de tres millones trescientos mil metros cuadrados (3.300.000 m<sup>2</sup>), y más de 4.000 viviendas en una población de menos de 6.000 habitantes, en torno principalmente a nuevos complejos de golf.

**b. En el municipio de *Bárbate*:**

*El planeamiento general previsto recoge una subordinación del territorio a los intereses de los operadores turísticos (Caño-Zahora, Trafalgar), con un número de plazas hoteleras superior a 1.000.*

*Al mismo tiempo la previsión en el nuevo plan de recalificar más terrenos ahora en segunda línea de playa de Los Caños y de Zahora, para uso turístico y residencial. El PGOU prevé "ordenar" los núcleos de Los Caños y de Zahora con 7 áreas de oportunidad en Caños de Meca y 9 en Zahora, con 9.182 plazas turísticas en Caños y 6.362 en Zahora.*

*En la dehesa de Montenmedio el futuro planeamiento general permite nuevas actuaciones de carácter no solo turístico sino también residencial, ya que a un mínimo propuesto de 900 plazas hoteleras se le añadirían, de admitirse la propuesta, hasta un total de 300 viviendas.*

**c. A estas previsiones se suman las propuestas en ese mismo sentido de otros municipios del mismo ámbito de la Comarca y del cercano litoral:**

*I. Vejer, que teniendo pendiente de construcción en el actual planeamiento mas de 1.400 viviendas, en el Avance del Plan General nuevo se prevé un desarrollo turístico y residencial descomunal en las playas de El Palmar.*

*II- Conil, cuyo Plan General aprobado en 2004 prevé la construcción de unas 5.000 viviendas, de las que un millar se quiere ejecutar este mismo año.*

*III. Chiclana, cuyo Plan recientemente aprobado contempla la construcción de unas 40.000 viviendas, más las previsiones en suelo no sectorizado.*

Tomando como media una familia de 4 personas por vivienda, y sumando las cifras que resultan de todas las previsiones de los planes generales, se estará ante un volumen de más de 75.000 viviendas, que representará una demanda de 22,5 hm<sup>3</sup>, a la que hay que sumar la demanda de las plazas hoteleras que se ejecuten. Si a ello se suman los numerosos campos de golf previstos, con un consumo medio de 400.000 m<sup>3</sup>/año, se puede comprender el alcance de la monstruosidad de estos modelos totalmente injustificados en insostenibles, contrarios a toda lógica y sólo movidos por la presión de los promotores urbanísticos que obtendrán pingües beneficios de la recalificación de suelos, actualmente clasificados como rústicos, que ya han adquirido o tienen opciones de compra a espera de su recalificación.

En la actualidad la situación de sequía con la entrada de un nuevo ciclo según se informa desde diferentes organismos técnicos es muy preocupante. El propio Ministerio de Medio Ambiente ha advertido que la situación provocada por la "PEOR SEQUIA DE LOS ULTIMOS 125 AÑOS" es todavía muy delicada. Desde la Dirección General de Agua se ha advertido que las reservas de agua parten de una situación muy mala. A fechas actuales los embalses gaditanos de las cuencas del Guadalete (integrado por los pantanos Guadalcazín, los Hurones, Zahara-El Gastor y Bornos) han descendido a día de hoy el volumen de agua almacenada casi hasta el 45%, y los del Barbate (integrado por el pantano del mismo nombre, junto a los del Celemín y el Almodóvar) han descendido a un 35%, resultando además por esta situación larga de sequía no ha entrado en funcionamiento el trasvase del Guadiaro-Majaceite.

Pero esto es solo el último grave factor que se suma a la alarmante situación de abastecimiento ante el permanente aumento de demanda de agua:

Además la disponibilidad de los recursos hídricos en la Zona Gaditana según recoge El Plan Hidrológico de la cuenca del Guadalquivir, aprobado por Real-Decreto 1664/1998, se establece un **déficit previsto de recursos en**

**el Sistema 16.Guadalete de 62,97 hm<sup>3</sup> y de 63 hm<sup>3</sup> en los horizontes de 2002 y 2012 respectivamente** (anexos 7.B y 8.B de la Orden de 13 de agosto de 1999 por la que se publica el Plan Hidrológico del Guadalquivir), donde el factor causante del déficit es el *“Aumento de 17,02 hm<sup>3</sup> de la demanda de abastecimiento”*.

Ha de señalarse que el abastecimiento de población es el uso de máxima prioridad establecido por toda la legislación en materia de aguas y así viene determinado y garantizado en el artículo 9 del Plan Hidrológico.

En consecuencia, por imperativo de la legislación de aguas y del Plan Hidrológico los recursos existentes, así como los recursos externos que se consigan (trasvases,...), han de destinarse en primer lugar a satisfacer la demanda de abastecimiento, y como resultado de ello, aplicar el déficit global de recursos (es decir, dejar de satisfacer) a aquellos usos menos prioritarios.

La realidad del balance deficitario en la explotación de recursos de la cuenca del Guadalete es reconocida por los diversos informes de la Oficina de Planificación Hidrológica de la C.H.G.

Se recoge incluso en el ámbito legal en el Preámbulo de la Ley 17/1995 de 1 de junio de transferencia de volúmenes de agua de la cuenca del río Guadiaro a la cuenca del río Guadalete que *“la grave escasez de precipitaciones que viene afectando especialmente a la mitad meridional de la Península Ibérica no puede considerarse coyuntural en modo alguno; por el contrario los estudios realizados por el Plan Hidrológico de la cuenca ponen bien de manifiesto la persistencia del déficit hídrico a medio y largo plazo a pesar de toda una exhaustiva serie de medidas previstas por el propio Plan para una utilización más eficiente de los recursos hídricos”*.

Asimismo el propio Plan Hidrológico Nacional evalúa una disminución de recursos debido al cambio climático que puede llegar a una media del 10% en el ámbito estatal en los próximos 20 años, reducción que lógicamente será mayor en las cuencas mediterráneas.

Los déficits globales reseñados podrían ser subsanados según plantea el Plan Hidrológico (art. 18.3) con la transferencia de recursos procedentes del río Guadiaro.

Sin embargo la Ley 17/1995 de 1 de junio que regula la transferencia de volúmenes de agua de la cuenca del río Guadiaro a la cuenca del río Guadalete afirma ya en su Preámbulo que la causa y fin del trasvase es el hecho de que *“la cuenca del río Guadalete abastece de agua a las poblaciones de la zona denominada zona Gaditana”*, con continuas restricciones y cortes en el abastecimiento de agua.

Como remedio a esta situación se aprueba la aportación de caudales procedentes de la cuenca del río Guadiaro". Por consiguiente la Ley en su art. 1 autoriza la transferencia de aguas de la cuenca del río Guadiaro a la del río Guadalete con destino exclusivo al abastecimiento urbano e industrial (considerándose dentro de este último sólo a las industrias conectadas a la red municipal como expresa el art.9 del Plan) de las poblaciones, así como todas las instalaciones militares y estratégicas asentadas en la zona. En ningún momento se pueden utilizar estos recursos para riego de campos de golf. ¿De donde prevé el Ayuntamiento que saldrán los más de un millón de metros cúbicos de agua que necesitarán los tres campos de golf previstos?

## **9. LOS BIENES CATALOGADOS.**

Las limitaciones y especiales deberes a que se sujeten los edificios catalogados por el planeamiento deben tener como compensación a los propietarios algún tipo de bonificación en impuestos locales (IBI, ICO, etc.) y tasa por licencia, aplicando de esta forma las previsiones de la Ley 1/1991 de Patrimonio Histórico de Andalucía, y asimismo permitido por el Texto refundido de la Ley de Haciendas locales de 2004.

## **10.- EN RELACIÓN A LOS CONTENEDORES DE RSU (ART. 4.1.14).**

En cuanto a la recogida selectiva de residuos, los desarrollos urbanísticos previstos, y en concreto considerando cada unidad de ejecución o sector, la Ley básica 10/1998 de Residuos dispone (art. 20.3) la obligación en todos los municipios con una población superior a 5.000 habitantes de implantar sistemas de recogida selectiva de residuos urbanos.

Respecto a los envases usados y residuos de envases, la Ley 11/1997 establece (art. 5) como objetivos de reducción, reciclado y valorización antes del 30 de junio de 2001, que el 50% como mínimo en peso de la totalidad de los residuos de envases generados sea valorizado y el 25% como mínimo sea reciclado.

El Plan Nacional de Residuos Urbanos, aprobado por Acuerdo de Consejo de Ministros de 7 de enero de 2000 (publicado por Resolución del Ministerio de Medio Ambiente de 13 de enero de 2000) dispone en su apartado 7.2.2 (actuaciones previstas en el Desarrollo del Plan) que los contenedores destinados a la recogida selectiva serán de 4 tipos distintos, para los residuos de vidrio, papel, envases ligeros y fracción orgánica. Dispone asimismo la obligación de implantación de sistemas de recogida selectiva en los municipios de más de 5.000 habitantes antes del 1 de enero de 2001, con un ratio de un contenedor por cada 500 habitantes.

El Plan Director de Gestión de Residuos Urbanos de Andalucía, aprobado por Decreto 218/1999 de la Consejería de Medio Ambiente, reitera (apartados 2.1.2, 7.4 y 9.1) la obligación de implantación de sistemas de recogida selectiva en todos los municipios de más de 5.000 habitantes y con un ratio de un contenedor (considerando su capacidad estandar de 3 m<sup>3</sup>) por cada 500 habitantes. En cuanto a la materialización de este ratio, la fecha de cumplimiento ha de ajustarse igualmente a la legislación básica estatal aprobada, que establece como fecha límite para la implantación de la recogida selectiva y del nº de contenedores el 1 de enero de 2001. En conclusión, todas las estipulaciones del Plan, que tienen fuerza de Ley por aplicación de los artículos 42.1 y 45.3 de la Ley 7/1994, son de obligado cumplimiento, y por ello debe disponerse como obligatoria su previsión en los sectores y unidades de ejecución en función del nº de viviendas previstas y de otras actividades.

Para garantizar la eficacia de este sistema de recogida selectiva de residuos es fundamental asegurar el correcto funcionamiento de la Planta de Miramundo, en la que el Ayuntamiento, como organismo que aprobó la licencia de apertura, tiene su cuota de responsabilidad.

#### **11.- EDIFICIOS Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN.**

Las disposiciones de la normativa urbanística promueve y da cobertura a las actuaciones ilegales realizadas por los infractores, en tanto que permite en su art. 1.3.2, que las parcelas sin edificar en suelo urbano que no se ajusten a la ocupación y parcela mínima establecidas, si se puedan edificar.

La pretendida vía excepcional de permitir en edificios residenciales en régimen de fuera de ordenación las obras para cumplir las condiciones higiénico sanitarias del art. 7.2.1. de hecho esta permitiendo de forma generalizada que se puedan realizar todo tipo de obras de restauración, reforma y distribución, e incluso ampliación, así como dotarse de los servicios urbanísticos de abastecimiento de agua, electricidad, etc.; y ello con independencia que la edificación calificada como fuera de ordenación tuviera en origen licencia o bien no la tuviera. De este modo, si no se distingue la situación previa de licencia del edificio se premia a los infractores cuya infracción ha prescrito pero no han obtenido la legalización del edificio. Debe disponerse por ello explícitamente que solo se podrán hacer tales obras en aquellos edificios fuera de ordenación que tuvieran licencia urbanística, de lo contrario sería concederles una licencia de 1ª utilización en la practica, a edificaciones ilegales.

## **12. EN RELACIÓN A LAS CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE LOS EDIFICIOS, Y EN CONCRETO LAS ENERGÍAS RENOVABLES (art. 6.4.5).**

Se debe seguir la dirección de otros municipios de la provincia como Rota, Barbate y Alcalá de los Gazules que ya han incluido en sus ordenanzas de edificación una normativa para la instalación de placas solares para producción de agua caliente en las nuevas edificaciones y urbanizaciones, en lugar de una simple recomendación como aparece en el Plan, que será de nulo efecto.

A este respecto, se debería incluir en las ordenanzas de edificación dentro del Plan General. En un anexo de este escrito se aporta una PROPUESTA de ORDENANZA para la incorporación de la ENERGÍA SOLAR en las edificaciones.

Se debe incluir en el PGOU las determinaciones del Plan de Ordenación de la Energía Eólica de la Comarca de la Janda elaborado por la Diputación Provincial.

## **13. ALEGACIONES AL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**

El EIA aportado como documentación en la fase de información pública del PGOU no cumple los requisitos mínimos exigidos por la ley, no evaluando en ningún momento las opciones estratégicas del citado proyecto de planificación, no 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.

El EIA evalúa los impactos de forma separada para cada ámbito territorial, optando por poner medidas correctoras a las actuaciones que suponen un alto impacto ambiental, pero no evaluando la viabilidad y sostenibilidad de las mencionadas propuestas urbanísticas. Los impactos deben evaluarse de forma global analizando los efectos sinérgicos que conllevan las actuaciones urbanísticas previstas. Así, las unidades territoriales en las que se califican los impactos de compatible o moderado (incomprensiblemente, el EIA considera que ninguna actuación provoca impactos severos ni críticos) pueden sufrir impactos severos o críticos por la acumulación de los mismos, por lo que deben desestimarse y eliminarse del PGOU, aunque el EIA no lo especifica.

Así mismo, solicitamos que todas las Alegaciones al PGOU anteriormente expuestas que afecten a 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, se tengan en consideración como Alegaciones al EIA.

**POR TODO LO EXPUESTO, SOLICITAMOS:**

- 1. La retirada y reelaboración del documento de Aprobación Inicial del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MEDINA SIDONIA, que debe garantizar el desarrollo sostenible y la conservación del valioso patrimonio natural, paisajístico, arquitectónico y etnológico de este municipio.**
- 2. Se proceda a la devolución del Estudio de Impacto Ambiental a la empresa consultora, por entender que no reúne los mínimos requisitos legales estipulados en el Art. 13 del Decreto 292/1995, se requiera que subsanen las deficiencias sustantivas antes mencionadas, en base a lo estipulado en el Art. 38 del mencionado Decreto, y se elabore un EIA que incluya una rigurosa evaluación del impacto ambiental de la totalidad de las propuestas que realiza el PGOU con los criterios que contempla la legislación vigente.**
- 3. 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.**

**Medina Sidonia, a 19 de febrero de 2006.**

**Fdo. Antonio Figueroa Abrio  
Coordinador Provincial**

**Fdo. Juan Clavero Salvador  
Secretario Ordenación Territorio**

## **ANEXO. PROPUESTA DE ORDENANZA PARA LA INCORPORACIÓN DE LA ENERGÍA SOLAR EN LAS EDIFICACIONES.**

### **Exposición de motivos:**

El Plan de Fomento de Energías Renovables, aprobado por el Consejo de Ministros celebrado el 30 de diciembre de 1.999, establece como una de las medidas del área de energía solar térmica el promover que los Ayuntamientos, en el ámbito de sus competencias, induzcan al uso de la energía solar al ciudadano a través de planes y de ordenanzas municipales.

Por este motivo y en respuesta a las inquietudes y demandas de conservación de los recursos naturales y protección del medioambiente que se acrecienta en nuestra sociedad y ante las muy ventajosas condiciones climáticas de que disfruta nuestro municipio se realiza la presente propuesta.

Las bases jurídicas sobre las que se asienta esta iniciativa en la que se propone un texto de ordenanza referida a agua caliente sanitaria y calentamiento de piscinas son las siguientes: Se reconocen en nuestro ordenamiento jurídico a los municipios competencia para aprobar Ordenanzas en los artículos 4.1.a) y Art. 84.1.a) LRBRL -Ley 7/1985 reguladora de las bases de régimen local-; esta función normativa corresponde a los municipios ejercerla dentro de la esfera de sus competencias, las cuales vienen determinadas por la ley a tenor de los artículos 2, 25.2 y 25.3 LRBRL - Ley 7/1985-, y en materia tributaria por la Ley 38/1988 de 28 de diciembre de Haciendas Locales, ordenanzas fiscales, arts. 15 y concordantes. Asimismo la Ley 7/1985 establece las competencias mínimas que, en todo caso, se atribuyen a los municipios. Entre estas competencias, el Art. 25.2.f) LRBRL les asigna la *materia de protección del medio ambiente*.

La regulación de la obligación de incorporar en las edificaciones y construcciones instalaciones de captación de energía solar tiene una incidencia clara en el *medio ambiente*, por lo que puede ser considerada como una regulación ambiental que, en principio, los municipios podrían dictar en virtud de los mencionados artículos 4.1.a) y 25.2.f) LRBRL.

Por otro lado la adopción de medidas de ahorro de la energía es uno de los requisitos básicos que han de cumplir los edificios según establece el Art. 3 de la Ley (estatal) 38/1999 de Ordenación de la Edificación.

La garantía del cumplimiento de la Ordenanza sobre captación solar ha de ser real y no quedarse en un mero documento administrativo y sin aplicación, y en este sentido será esencial su exigencia y control en el otorgamiento de la correspondiente licencia de actividad o licencia equivalente, la presentación de un proyecto de instalación térmica elaborado con arreglo a la legislación vigente (RITE - Reglamento de instalaciones térmicas de los edificios, aprobado por Decreto 1751/1998, de 31 de julio -, o normativa equivalente) y emitido por técnico competente.

### **TEXTO DE LA ORDENANZA**

#### **Artículo 1. Objeto.**

1. El objeto de la presente Ordenanza es regular la obligada incorporación de sistemas de captación y utilización de energía solar activa de baja temperatura para la producción de agua caliente sanitaria y calentamiento de piscinas, en los edificios y construcciones situados en el término municipal de Medina Sidonia que cumplan las condiciones establecidas en esta norma.

#### **Artículo 2. Edificaciones y construcciones afectadas.**

1. Las determinaciones de esta Ordenanza son de aplicación a los supuestos en que concurran conjuntamente las siguientes circunstancias:

- a) Realización de nuevas edificaciones o construcciones o rehabilitación, reforma integral o cambio de uso de la totalidad de los edificios o construcciones existentes, tanto si son de titularidad pública como privada. Se incluyen los edificios independientes que pertenecen a instalaciones complejas.
- b) Que el uso de la edificación se corresponda con alguno de los previstos en el artículo siguiente.

2. Las determinaciones de esta Ordenanza serán asimismo de aplicación a las piscinas de nueva construcción.

#### **Artículo 3. Edificios y proyectos exentos de la aplicación de esta Ordenanza.**

No será de aplicación preceptiva esta ordenanza:

- a) A los edificios en construcción y a los proyectos que tengan concedidas licencia de obras en la fecha de entrada en vigor de esta Ordenanza.
- b) A los proyectos aprobados por las Administraciones Públicas o visados por colegios profesionales a la fecha de entrada en vigor de esta ordenanza, así como a los que se presenten para su aprobación o visado en el plazo de dos meses a partir de la fecha de entrada en vigor.
- c) A las obras que se realicen conforme a los proyectos citados en el apartado b), siempre que la licencia se solicite en el plazo de seis meses a partir de la fecha de entrada en vigor de esta Ordenanza.

#### **Artículo 4. Usos afectados.**

1. Los usos que quedan afectados por la incorporación de los sistemas de captación y utilización de energía solar activa de baja temperatura para el calentamiento del agua caliente sanitaria, son:

- Viviendas Unifamiliares: Aislada, pareada, adosada, o en hilera.
- Viviendas multifamiliares: Bloques de vivienda de nueva construcción.
- Residencial: Alojamientos temporales en establecimientos con denominación de hotel, hostel, residencia de estudiantes, de ancianos, etc., apartamentos turísticos o equivalentes, cárceles, mesón o parador, y que estén dotados de servicios comunes.
- Deportivo: Instalaciones destinadas a la enseñanza y practica de la cultura física y el deporte.
- Comercial: Establecimientos menores y grandes almacenes que constituyan un único complejo comercial, como los centros comerciales, ya sean mercados, galerías, "multicentros", "hipermercados", "supermercados". Dichos centros comerciales se caracterizan por una configuración que agrupa diversos establecimientos comerciales

y frecuentemente también otros de pública concurrencia como cines, cafeterías, restaurantes, etc.

- Industrial: Instalaciones que requieran agua caliente para el proceso de actividad y también cuando sea necesaria la instalación de duchas para el personal.
- Cualquier otro que comporte la existencia de comedores, cocinas o lavaderos colectivos.

2. Para el caso de calentamiento de piscinas quedan afectados todos los usos, tanto si se trata de piscinas cubiertas como descubiertas, en los casos en que el volumen de agua del vaso de la piscina sea superior a 100 m<sup>3</sup>.

3. Todos estos usos han de entenderse en el sentido en que se definen en las normas urbanísticas vigentes en este municipio.

#### **Artículo 5. Garantía del cumplimiento de esta Ordenanza.**

1. Todas las construcciones y usos a los que, según el Art. 2 es aplicable esta Ordenanza, quedan sometidos a la exigencia de otorgamiento de licencia de obras, de utilización u ocupación y de actividad en los términos regulados por la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y por el Plan general.

2. En la solicitud de la licencia de obras o en su caso de actividad se deberá adjuntar el proyecto básico de la instalación de captación y utilización de energía solar con los cálculos analíticos correspondientes para justificar el cumplimiento de esta norma. En el caso de que, según el RITE, la instalación no necesite proyecto, este se sustituirá por la documentación presentada por el instalador, con las condiciones que determina la instrucción técnica ITE 07 de dicho Reglamento, debiendo igualmente quedar justificado en la memoria correspondiente el cálculo del cumplimiento de esta norma.

3. El otorgamiento de la licencia de 1ª utilización u ocupación, modificación de uso y de funcionamiento o apertura requerirá previamente la presentación de un certificado de que la instalación realizada resulta conforme al proyecto, realizado según el modelo del Apéndice 06.1 del RITE y emitido por técnico competente.

#### **Artículo 6. Responsables del cumplimiento de la Ordenanza.**

1. Son responsables del cumplimiento de las normas de esta Ordenanza, el promotor de la construcción o reforma, el propietario del inmueble afectado o bien el facultativo que proyecta o dirige las obras en el ámbito de sus facultades. También es sujeto obligado por la Ordenanza el titular de las actividades que se lleven a término en los edificios o construcciones que dispongan de energía solar.

2. El propietario de la instalación y/o el titular de la actividad que se desarrolla en el inmueble dotado de energía solar, están obligados a su utilización y a realizar las operaciones de mantenimiento, incluidas las mediciones periódicas, y las reparaciones necesarias para mantener la instalación en perfecto estado de funcionamiento y eficiencia

#### **Artículo 7. La mejor tecnología disponible.**

1. La aplicación de esta Ordenanza se realizará en cada caso de acuerdo con la mejor tecnología disponible.

2. Las licencias reguladas en esta Ordenanza quedan sometidas a la reserva de modificación no sustancial de su clausulado a los efectos de permitir la permanente adaptación a los avances tecnológicos.

#### **Artículo 8. Requisitos de las instalaciones y normativa aplicable.**

1. Las instalaciones solares deberán proporcionar un aporte mínimo del 60%. Se podrá reducir justificadamente este aporte solar, aunque tratando de aproximarse lo máximo posible, en los siguientes casos:

- a) Cuando se cubra dicho porcentaje de aporte en combinación con equipos que permitan el aprovechamiento de energías renovables o residuales procedentes de instalaciones térmicas.
- b) Cuando el cumplimiento de este nivel de producción suponga sobrepasar los criterios de cálculo que marca el RITE.
- c) Cuando el emplazamiento no cuente con suficiente acceso al sol por barreras externas al mismo.
- d) Para el caso de edificios rehabilitados, cuando existan graves limitaciones arquitectónicas derivadas de la configuración previa.

2. Las instalaciones de energía solar de baja temperatura deberán cumplir la legislación vigente en cada momento, y les resulta especialmente de aplicación la Ley 21/1992 de Industria en lo relativo al régimen de infracciones y sanciones, y el Reglamento de instalaciones térmicas de los edificios - RITE - aprobado por Real Decreto 1751/1998, de 31 de Julio;

#### **Artículo 9. Sistema adoptado.**

- 1. El sistema a instalar constará del subsistema de captación, mediante captadores solares con agua de circuito cerrado, del subsistema de intercambio entre el circuito cerrado del colector y el agua de consumo, del subsistema de almacenamiento solar, del subsistema de soporte con otras energías, del subsistema de distribución y consumo, y del subsistema de regulación y control.
- 2. Las instalaciones habrán de ser realizadas por empresas instaladoras conforme a lo previsto en el Art. 14 del RITE y sólo podrán emplearse elementos homologados por una entidad debidamente autorizada. En el proyecto de instalación deberá siempre aportarse las características de los elementos que la componen.
- 3. Con objeto de asumir la máxima eficiencia en la captación de energía solar, el subsistema de captación deberá estar orientado al sur. A los efectos de las especificaciones técnicas de diseño y montaje de instalaciones solares de la Junta de Andalucía se admiten desviaciones respecto al sur de +- 45°. Solo en circunstancias excepcionales, tales como cuando haya sombras creadas por edificaciones u obstáculos naturales, o para mejorar la integración en el edificio, se podrá modificar dicha orientación.

#### **Artículo 10. Protección del paisaje.**

1.- A las instalaciones de energía solar reguladas en esta Ordenanza les son de aplicación las normas urbanísticas destinadas a impedir la desfiguración de la perspectiva del paisaje o la ruptura de la armonía paisajística o arquitectónica y también la preservación

y protección de los edificios, conjuntos, entornos y paisajes incluidos en los correspondientes catálogos o planes urbanísticos de protección del patrimonio, por lo que deberá preverse las medidas necesarias para asumir su integración en el edificio. El órgano municipal competente verificará la adecuación de las instalaciones a las normas urbanísticas y valorará su integración arquitectónica, así como sus posibles beneficios y perjuicios ambientales. Asimismo tendrá en cuenta que estas instalaciones no produzcan reflejos frecuentes que puedan molestar a personas residentes en edificios colindantes.

#### **Artículo 11. Instalación de tuberías y otras canalizaciones.**

En las partes comunes de los edificios, y en forma de patios de instalaciones, se situarán los montantes necesarios para alojar, de forma ordenada y fácilmente accesibles para las operaciones de mantenimiento y reparación, el conjunto de tuberías para el agua fría y caliente del sistema y suministro de apoyos y complementarios que corresponda. En cualquier caso tendrá que discurrir por el interior de los edificios o a cielo abierto (cuando comunique edificios aislados); deberán ir enterradas o de cualquier otra forma que minimicen su impacto visual. Queda prohibida de forma expresa y sin excepciones su trazado por fachadas principales, por patios de isla y por terrazas, salvo en estos últimos casos, en los tramos horizontales hasta conseguir los montantes verticales.

#### **Artículo 12. Sistema de control.**

Todas las instalaciones que se ejecuten en cumplimiento de esta ordenanza dispondrán de los aparatos adecuados de medida de energía térmica y de control (caudal, presión, temperatura) que permitan comprobar el funcionamiento del sistema.

#### **Artículo 13. Inspección, requerimientos y órdenes de ejecución.**

1. Los servicios técnicos municipales podrán realizar inspecciones en las instalaciones del edificio para comprobar el cumplimiento de las previsiones de esta Ordenanza.

2. Una vez comprobada la existencia de anomalías en las instalaciones o en su mantenimiento, el órgano municipal correspondiente practicará los requerimientos que tengan lugar, y en su caso, dictará las órdenes de ejecución que correspondan para asegurar el cumplimiento de esta Ordenanza.

3. El Ayuntamiento Pleno podrá encomendar la realización de inspecciones en los edificios para comprobar el cumplimiento de las previsiones de esta Ordenanza en otras Entidades públicas territoriales u organismos públicos.

4. Se impondrán multas coercitivas con tal de asegurar el cumplimiento de los requerimientos y ordenes de ejecución dictada en una cuantía no superior al 10% del costo de las obras estimadas o de la sanción que corresponda.

#### **Artículo 14. Suspensión de obras y actividades.**

1. El Alcalde es competente para ordenar la revocación de las Licencias y la suspensión de las obras de edificios y usos en los mismos que se realicen incumpliendo esta Ordenanza de acuerdo con la legislación urbanística, así como ordenar la retirada del material o maquinaria utilizada, a cargo del promotor o del propietario.

2. La orden de suspensión ira precedida en todo caso de un requerimiento al responsable de las obras, en el que se concederá un término para dar cumplimiento a las obligaciones derivadas de esta ordenanza.

#### **Artículo 15. Infracciones.**

Son infracciones al régimen establecido en esta ordenanza las previstas en la legislación general sobre ordenación urbanística y medio ambiente, y en particular, las siguientes:

1. Constituye infracción muy grave no instalar el sistema de captación de energía solar cuando sea obligatorio de acuerdo con lo que prevé esta ordenanza.
2. Constituyen infracciones graves:
  - a. La realización incompleta o insuficiente de las instalaciones de captación de energía solar que corresponde de acuerdo con las características del edificio y las necesidades previsibles de agua sanitaria.
  - b. La realización de obras, la manipulación de las instalaciones o la falta de mantenimiento que suponga la disminución de la efectividad de las instalaciones por debajo de lo que es exigible.
  - c. El incumplimiento de los requerimientos de ejecución dictados para asegurar el cumplimiento de la ordenanza.
3. Son infracciones leves, las demás vulneraciones de las obligaciones establecidas en esta ordenanza.

#### **Artículo 16. Sanciones.**

Las sanciones que corresponden imponer por cometer infracción al régimen de esta ordenanza son las siguientes:

- a. por infracciones leves, multa de hasta 600 euros.
- b. por infracciones graves, multa de hasta 3.000 euros.
- c. por infracciones muy graves, multa de hasta 6.000 euros.

#### **Artículo 17. Ayudas.**

1. Para facilitar la aplicación de esta Ordenanza el Ayuntamiento podrá aprobar/aprobará anualmente una línea de bonificaciones para incentivar a propietarios y promotores.
2. Para acogerse a las subvenciones y ayudas del programa PROSOL debe cumplir todo lo establecido en las Especificaciones técnicas de Diseño y Montaje de Instalaciones Solares Térmicas de la Junta de Andalucía (BOJA 23/04/91).