

AL AYUNTAMIENTO DE EL BOSQUE

SUGERENCIAS DE ECOLOGISTAS EN ACCIÓN AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (PGOU) DE EL BOSQUE

Juan Clavero Salvador y Juan José Rodríguez Sigüenza, en representación de Ecologistas en Acción-Cádiz, con domicilio a efectos de notificación en C/San Alejandro s/n,- Apartado de correos 142- 11.500 de Puerto Real, como mejor proceda en Derecho, COMPARECEN Y DICEN:

Que sometido a información pública el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) del municipio de El Bosque promovido por ese Ayuntamiento, presentamos las siguientes

SUGERENCIAS

1. CONSIDERACIONES PREVIAS

1.1. Una revisión para favorecer la especulación

La Revisión del PGOU de El Bosque se inicia sin haberse cumplido la mayor parte de las actuaciones previstas en las vigentes Normas Subsidiarias (NNSS) y sin cumplirse tampoco las condiciones incluidas en dichas NNSS para iniciar su revisión. El Art. 1.1.2 de las vigentes NNSS estipula que se revisarán el planeamiento municipal a los ocho años y antes si se cumplen de criterios, entre los que se encuentran el agotamiento del suelo vacante o la insuficiencia de dotaciones. Han transcurrido sólo seis años desde la aprobación de las vigentes NNSS por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio el 14 de marzo de 2000, no se han desarrollado la mayoría de las unidades de ejecución previstas en suelo urbano ni los suelos clasificados como urbanizables, ni hay falta de suelo para equipamientos.

La justificación oficial para redactar un nuevo PGOU carece de consistencia: "Desde la aprobación de las NNSS las circunstancias incidentes en el desarrollo y planificación urbana se han alterado de una manera sustancial". ¿A qué circunstancias se refieren los redactores del nuevo PGOU? Como se demostrará más adelante la única circunstancia es la posibilidad que ha encontrado el Ayuntamiento de especular con un suelo público adquirido a bajo

precio a la Diputación Provincial, para venderlo a un precio ostensiblemente superior con vistas a su recalificación, maniobra que en nada responde al interés general que debe presidir el planeamiento urbanístico y que, además, es manifiestamente ilegal al pretenderse la enajenación de suelo público para la construcción de un complejo urbanístico de lujo.

Las causas “externas” aducidas por el quipo Redactor –la adaptación a la nueva legislación– es una mera excusa ya que las actuaciones propuestas nada tienen que ver con esta supuesta adaptación del vigente planeamiento. Las causas “internas” son, sencillamente, falsas. No es cierto que se hayan urbanizado la mayor parte del suelo previsto. El mismo documento de Avance del PGOU reconoce que de las ocho Unidades de Ejecución en suelo urbano sólo se ha culminado una, con 83 viviendas, las otras están en construcción o no se han ejecutado. En suelo urbanizable había previstas 180 viviendas, y no se ha construido ninguna. El Bosque tiene una población de 2.004 habitantes, con una leve tendencia al crecimiento vegetativo (un 1,37% al año en el periodo 2000-2005), que en ningún momento justifica la construcción de las viviendas previstas en las vigentes NNSS, ni mucho menos nuevas recalificaciones para la construcción de un millar de nuevas viviendas.

Por tanto, la revisión del PGOU y la recalificación de más de un millón de metros cuadrados que propone no tiene justificación alguna desde el punto de vista de las necesidades de vivienda de este municipal; es una pura y simple operación especulativa de gran alcance con terrenos públicos, algo insólito y que contradice las proclamas de los dirigentes socialistas en defensa del suelo público y en contra de la especulación urbanística.

1.2. Un modelo urbanístico insostenible

El Bosque es el municipio del Parque Natural de la Sierra de Grazalema que más ha crecido urbanísticamente en la última década. Esta afirmación, que pudiera parecer un elemento positivo de desarrollo, es fruto de un modelo urbanístico insostenible basado en la construcción de segundas residencias, que ha supuesto un alto impacto ambiental, social y paisajístico. Ecologistas en Acción ya advirtió que el modelo de las actuales NNSS iba a suponer una gran transformación urbanística y territorial del término municipal de El Bosque, pues se proponía un aumento desmesurado del suelo urbano, que triplicaba la superficie existente con anterioridad, y todo a las puertas del Parque Natural de la Sierra de Grazalema.

Las NNSS incluían una ampliación del suelo urbano y urbanizable totalmente sobredimensionado e injustificada para una población de 2.000 habitantes. En ninguna parte de las NNSS se demostraba que el crecimiento vegetativo o la demanda de viviendas de segunda residencias es suficiente para proponer un crecimiento del parque de viviendas de las 700 entonces existente –muchas de ellas ya de segunda residencia– a las 1.100 propuestas y aprobadas, lo que conllevó la recalificación de 224.000 m², parte de los cuales en el interior del Parque Natural de la Sierra de Grazalema.

Las NNSS ni siquiera respetaron las propuestas del Estudio de Impacto Ambiental (EIA), que estipulaba que el 69% de las actuaciones previstas tenían un impacto moderado o

severo. El Ayuntamiento de El Bosque llegó a calificar las propuestas del EIA de "extralimitación al entender que el EIA no puede entrar a valorar las "decisiones políticas". La Consejería de Medio Ambiente (CMA) desgraciadamente aceptó este chantaje político y admitió actuaciones de alto impacto desaconsejadas por el EIA.

Ni nuestras Alegaciones ni la mayoría de las propuestas del EIA fueron aceptadas y el resultado es evidente: una enorme expansión de urbanizaciones que han destruido el paisaje urbano de este "pueblo blanco", un modelo devorador de recursos naturales – sobre todo suelo, paisaje y agua- dando lugar a un pueblo donde van a terminar por dominar las barriadas de segunda residencia con un coste de mantenimiento inabarcable para este municipio. Especialmente impactante han sido las actuaciones realizadas por encima de la carretera El Bosque Ubrique (Unidades de Ejecución 1 y 2), desmontándose laderas cubiertas por olivares para construir chalets en bancales de grandes proporciones. Lamentable e ilegal es también fue la inclusión de la urbanización ilegal del Redondel, construida en el interior del Parque Natural Sierra de Grazalema, infringiendo claramente el Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) de este espacio protegido y la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) de las NNSS.

Tampoco se ha respetado la normativa sobre tipología tradicional del casco urbano, las zonas de ensanche y los nuevos desarrollos. En la memoria informativa de las vigentes NNSS se asegura que "El Bosque está conformado originariamente por un conjunto de casas típicamente andaluzas. Edificaciones de una o dos plantas con fachadas lisas encaladas, huecos alargados y herrajes sencillos, la mayoría provistas de patios o corrales traseros y cubierta de teja. La trama urbana denota la clásica agrupación lineal de viviendas delimitando manzanas de forma caprichosa y grandes dimensiones". Esta es la tipología que habría que haber preservado, siendo el modelo a seguir en los ensanches y nuevos desarrollos. En dicha memoria se advierte que "más recientemente se han levantado construcciones anárquicas, con un claro desprecio sobre composiciones y altura, elementos extraños y disonantes, balcones excesivos, carpinterías de aluminio, huecos apaisados, paramentos cubiertos con azulejos...". Lamentablemente las NNSS han potenciado esa "anarquía visual", en base a chalets y colmenas de adosados de escaso valor estético que rompen con la tipología tradicional que las NNSS decían valorar.

Las dehesas, terrenos del ruedo agrícola, bosques de galería, fachada del Monte Albarracín y la propia población de El Bosque eran los elementos paisajísticos que se encontraba todo visitante al llegar al Parque Natural de la Sierra de Grazalema por su fachada oeste; en tan sólo seis años estos elementos han sido deteriorados de forma irreversible. Ecologistas en Acción defendió un modelo basado en el mantenimiento y potenciación de la imagen de "pueblo blanco" y la estructura tradicional de este núcleo serrano, para lo que habría que haber adaptado las tipologías de estos ensanches y nuevos desarrollos a la tipología y estructura urbana del pueblo, exactamente lo contrario de lo que se ha hecho.

En vez de enmendar, en lo posible, el desaguisado urbanístico organizado, el nuevo PGOU propone un salto más de lo mismo; potenciar una gran urbanización turística ajena al pueblo en suelo actualmente clasificado como rústico, potenciando modelos urbanísticos típicos de municipios litorales.

2.- Un PGOU Innecesario

El PGOU propuesto por el Ayuntamiento tiene una sola finalidad: aumentar los suelos urbanizables para usos turísticos e industriales.

2.1. Suelo industrial

El PGOU propone una ampliación del polígono Industrial Huerto Blanquillo (SUS-4 "El Molino") de 71.755, superpie que parece no muy justificada cuando todavía no se ha desarrollado la ampliación prevista en las actuales NNSS (SAU 1) de 42.000 m².

2.2 Suelo turístico

La recalificación de 1.200.000 m² de la finca El Imperio para construir un complejo turístico-residencial, es la verdadera motivación de la redacción de un nuevo PGOU.

El Imperio es una finca pública que ha tenido un uso agrosilvopastoral y que, ahora, se pretende recalificar para incorporare a las nuevas tendencias de la especulación urbanística. Estos terrenos están clasificados en las vigentes NNSS como "Suelo No Urbanizable Protegido de Interés Paisajístico" y "Suelo No Urbanizable Protegido de Interés Agrícola y Ganadero". Esta finca ha sido hasta hace poco propiedad de la Diputación Provincial y ha sido un referente en la mejora ganadera. La Diputación cedió la propiedad a TUGASA que en el año 2001 pretendió ya privatizarla para construir un campo de golf y un hotel, proyecto que se paralizó por las denuncias de Ecologistas en Acción. Ahora la ha vendido al Ayuntamiento de El Bosque por 1,45 millones de euros. Antes de formalizar la compraventa y sin que todavía esté escriturada a su nombre, el Ayuntamiento pretende privatizar la finca con la pretensión de construir un complejo turístico y residencial, con hoteles, campo de golf y unas 1.000 viviendas (El "techo edificable" es de 120.000 m²). Esta recalificación, Como ya se ha indicado, esta recalificación -que supondría más que duplicar la superficie urbanizable existente, ya de por sí sobredimensionada- no tiene justificación alguna desde el punto de vista de las necesidades de vivienda de este municipal; siendo una pura y simple operación especulativa de gran alcance con terrenos públicos, algo insólito y que contradice las proclamas de los dirigentes socialistas en defensa del suelo público y en contra de la especulación urbanística. El Pliego de condiciones aprobado en el Pleno celebrado el pasado 1 de marzo, fija una cantidad de 6 millones de euros, lo que significa un precio de cinco euros metro cuadrado. En el Pliego de condiciones el Ayuntamiento se compromete a recalificar el terreno; cuando se apruebe el nuevo PGMO, el precio de la finca aumentaría al menos 20 veces.

Esta operación rompería con el actual modelo urbanístico y turístico de los municipios del Parque Natural, pues con todos sus excesos, han crecido en torno a los núcleos actuales, según prescribe el Plan Rector de Uso y Gestión, con lo que se ha conseguido potenciar los núcleos urbanos y aportar más beneficios económicos a sus habitantes. Esta operación especulativa pretende crear una nueva ciudad, mayor que la actual y a cinco kilómetros de distancia, con todo tipo de servicios, por lo que se terminará convirtiendo en un gueto

como ya ha ocurrido en urbanizaciones parecidas en el litoral.

Esta propuesta es totalmente ilegal por las siguientes razones:

- No se atiende a los usos previstos para el Patrimonio Municipal de Suelo (PMS). Este PMS es el instrumento más importante que tienen los Ayuntamientos para intervenir en el mercado inmobiliario con la finalidad de hacer bajar los precios del suelo, y que todos los Ayuntamientos andaluces están obligados a crear y mantener.

Todas las Leyes del Suelo que han existido en España, desde la Ley de 1956, han obligado a los Ayuntamientos a utilizar el instrumento del Patrimonio Municipal de Suelo con el fin combatir las tensiones especulativas del mercado inmobiliario, obteniendo, urbanizando y entregando al mercado suelo público cuyo destino obligatorio, desde la Ley del Suelo de 1992, ha de ser NECESARIAMENTE la construcción sobre el mismo de viviendas sometidas a un régimen de protección pública u otros usos de interés social. El Tribunal Constitucional ha avalado la obligatoriedad de la constitución del Patrimonio Municipal de Suelo y del destino de los bienes integrantes del mismo en su Sentencia de Marzo de 1997 al mantener la vigencia de los arts. 276 y 280.1 de la Ley del Suelo de 1992. La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificada por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, regula el Patrimonio Municipal de Suelo como un instrumento de intervención del mercado de suelo de obligatoria constitución en todos los municipios y con unas finalidades tasadas o *numerus clausus*, ninguna de las cuales se obtiene con la enajenación de la finca cuestionada. Y siendo el destino de dicho patrimonio público de suelo la construcción de vivienda de protección pública, usos de interés público o social, así como la conservación, mejora y ampliación de dicho patrimonio, por lo que la venta de "El Imperio" supone su radical y transparente conculcación.

Como ya se ha indicado, el Pliego de Condiciones Administrativas aprobado por el Pleno del Ayuntamiento para la enajenación de la finca El Imperio ES NULO DE PLENO DERECHO por incumplir frontalmente la legislación urbanística de aplicación:

- La venta de la finca, bien integrante del patrimonio municipal del suelo, no cumple con ninguna de las finalidades asignadas por el Art. 69.1 LOUA, lo que se traduce en una mala gestión de dicho patrimonio.
- El destino que adscribe el PGOU a los terrenos que se pretende enajenar a ninguno de los destinos obligatorios del Art. 75.1 LOUA, entre los que en modo alguno se encuentra la construcción de campos de golf, hoteles o viviendas de lujo o "libres", que es en definitiva el destino que se le quiere dar a este "complejo turístico".
- No se atiende a lo previsto en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas

para la Vivienda Protegida y el Suelo, que obliga a una reserva del 30% de viviendas de protección oficial en cada unidad urbanística.

2.3. El Redondel, una actuación ilegal

El núcleo de viviendas de El Redondel se construyó de forma ilegal en el interior del Parque Natural Sierra de Grazalema. El Ayuntamiento intentó legalizarlas en las NNSS vigentes, pero esta legalización era inviable por dos razones:

- El Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) del Parque Natural (Decreto 340/1988) prohíbe en su art. 2.1.1 a) "La construcción de nuevos núcleos urbanos, poblados residenciales y/o turísticos en el suelo actualmente clasificados como no urbanizable". Los terrenos de El Redondel están considerados en el PRUG como de uso extensivo, donde están prohibidas las urbanizaciones residenciales. Las NNSS aprobadas en el año 2000 no podían cambiar la clasificación de estos suelos no urbanizable especialmente protegidos.
- La Declaración de Impacto Ambiental (DIA) de las NNSS de El Bosque (BOP nº 59 de 13 de marzo de 2000) estipula que deben excluirse las parcelaciones ubicadas junto a la antigua carretera El Bosque-Ubrique incluidas dentro de los límites el Parque Natural Sierra de Grazalema, estipulación vinculante que nos e cumplió. Con fecha 5 de marzo de 2002 el Delegado de la Consejería de Medio Ambiente se dirigió al Presidente de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo instándole a iniciar el Procedimiento de corrección de errores para incorporar la citada estipulación de la DIA al Texto Refundido de las NNSS de planeamiento de El Bosque, cosa que no se ha hecho.

Por tanto debe eliminarse de las actuales NNSS y del nuevo PGOU los terrenos de El Redondel como suelo urbanizable (SAU-3) manteniéndolos como suelo no urbanizable de especial protección.

POR TODO LO EXPUESTO, SOLICITAMOS:

- 1. La admisión de estas Sugerencias y su inclusión en el documento de Aprobación Inicial del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE EL BOSQUE, para así garantizar el desarrollo sostenible y la conservación del valioso patrimonio natural, paisajístico, arquitectónico y etnológico de este municipio.**
- 2. 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.**

El Bosque a 3 de marzo de 2006

Fdo: