

AL AYUNTAMIENTO DE EL BOSQUE

Antonio Figueroa Abrio, mayor de edad, y Juan Clavero Salvador, mayor de edad, Coordinador Provincial y Secretario de Ordenación del Territorio, respectivamente, de la Federación "Ecologistas en Acción-Cádiz", con domicilio a efectos de notificaciones en C/San Alejandro, s/n, Apartado de correos 142, 11500 de Puerto Real, ante ese Ayuntamiento comparecen con el fin de presentar **RECLAMACIÓN contra el PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARA LA ENAJENACIÓN POR SUBASTA DE LA FINCA DENOMINADA "EL IMPERIO" DE 170 has, aprobado en el Pleno del Ayuntamiento celebrado el pasado día diez de julio, publicado en el BOP de fecha 21 de agosto**, y ello en base a las siguientes consideraciones:

Primera.- EL proceso de privatización de esta finca no puede ser más rocambolesco. La finca El Imperio, de una superficie de 170 has., era propiedad de la Diputación Provincial y ha sido un referente en la mejora ganadera, pero, al parecer, los tiempos de la especulación urbanística llegan incluso a los más recónditos lugares de la Sierra de Cádiz, promovida ahora por un partido que se declara beligerante con la especulación y la corrupción urbanística, y cuyos máximos dirigentes se han manifestado reiteradamente en contra de privatizar suelos públicos. La Diputación cedió la propiedad a TUGASA que pretendió 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 estuviera siquiera escriturada a su nombre, el Ayuntamiento aprobó el pasado uno de marzo un Pliego de condiciones para la enajenación por subasta de las 120 has, existentes fuera del Parque Natural Sierra de Grazalema, fijando una cantidad de 6 millones de euros, lo que significa un precio de 5 euros metro cuadrado. Sacar unos beneficios de 4,55 millones de euros sin haber realizado inversión alguna en la finca, sólo con el compromiso de recalificarla, es pura y dura especulación urbanística. Ecologistas en Acción recurrió dicho concurso, y el Ayuntamiento terminó por anularlo, sin que sepamos los motivos, pues no ha respondido a nuestra reclamación de nulidad. Ahora vuelve a anunciar la convocatoria de un concurso para la enajenación de dicha finca, con unas condiciones parecidas a las del anterior.

Segunda.- La Constitución Española en su artº 47 establece que ***"Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación"***.

Tercera.- Es bien conocido que los precios del mercado inmobiliario de ese municipio se están encareciendo sistemática y progresivamente, y ello se debe, en gran parte, al alto precio del suelo que está generando la galopante especulación urbanística y a la escasa producción de vivienda pública.

Cuarta.- El instrumento más importante que tiene un Ayuntamiento para intervenir en el mercado inmobiliario con la finalidad de hacer bajar los precios del suelo es la institución del **PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO** 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, **la venta de "El Imperio" supone su radical y transparente conculcación**.

Quinta.- En el supuesto que nos ocupa, el régimen jurídico de los bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo, vendría determinado por lo dispuesto tanto en el Real Decreto citado como por lo dispuesto en los arts. 69 y ss. De la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Sexta.- El art. 69.1 de la LOUA, que configura el Patrimonio Municipal del Suelo de las entidades locales de Andalucía, y de la propia Comunidad Autónoma, confiere a dichos bienes las siguientes finalidades:

- a. Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
- b. Facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.
- c. Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo, de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios.
- d. Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Precisa además el inciso 2º del mencionado artículo 69 que “los bienes y recursos que, conforme a lo dispuesto en el [artículo 72 de esta Ley](#), deban integrar legalmente los Patrimonios Públicos del Suelo estarán sometidos al régimen que para ellos dispone este título, con independencia de que la Administración titular no haya procedido aun a la constitución formal del correspondiente patrimonio”.

Séptima.- El Ayuntamiento de El Bosque no tiene constituido el Patrimonio Municipal del Suelo, en contra de lo dispuesto en el art. 70.2 de la LOUA: “las Administraciones titulares de patrimonios públicos de suelo deberán llevar un registro del mismo, que tendrá carácter público, comprensivo, en los términos que se precise reglamentariamente (Art. 20 Decreto 1372/ 1986, de 13 de junio), de los bienes integrantes y depósitos en metálico, las enajenaciones o cesiones de bienes y el destino final de éstos. El Registro del Patrimonio Municipal del Suelo estará sujeto al régimen de fiscalización propio de la gestión presupuestaria, en los términos que se precise reglamentariamente. No obstante, la constitución del Patrimonio Municipal del Suelo se realiza, sin perjuicio de la existencia de dicho acto formal, por imperativo de la ley, integrando dicho patrimonio los bienes patrimoniales que resultaren clasificados por el planeamiento urbanístico como suelo urbano o urbanizable y, en todo caso, los obtenidos como consecuencia de cesiones, ya sean en terrenos o en metálico, expropiaciones urbanísticas de cualquier clase y ejercicio del derecho de tanteo y retracto, estableciendo la norma una doble afectación, como ya se ha indicado, por un lado limitando el destino de aquellos bienes a la construcción de viviendas sujetas a algún tipo de protección pública o a otros usos de interés social de acuerdo con el planeamiento urbanístico, y por otro, vinculando los ingresos obtenidos mediante su enajenación o sustitución de aprovechamientos urbanísticos por su equivalente en metálico, a la conservación y ampliación de dicho Patrimonio Municipal del Suelo.

Octava.- Los terrenos y construcciones que integren los Patrimonios Públicos del Suelo deberán ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística:

- a. En suelo residencial, a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Excepcionalmente, y previa declaración motivada de la Administración titular, se podrán enajenar estos bienes para la construcción de otros tipos de viviendas siempre que su destino se encuentre justificado por las determinaciones urbanísticas y redunde en una mejor gestión del Patrimonio Municipal del Suelo.
- b. A usos declarados de interés público, bien por disposición normativa previa o por planeamiento, bien por decisión del órgano competente de la Administración que corresponda.
- c. A cualesquiera de los usos admitidos por el planeamiento, cuando así sea conveniente para la ejecución de éste, tal destino redunde en una mejor gestión del correspondiente Patrimonio Municipal del Suelo y así se declare motivadamente por la Administración titular por su interés público o social.

El Ayuntamiento no ha justificado ninguno de estos supuestos para enajenar la finca El Imperio.

Novena.- Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a:

- a. Con carácter preferente, la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- b. La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del correspondiente patrimonio público de suelo.
- c. La promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- d. La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada.

El Plan General de Ordenación Urbanística debe precisar el porcentaje máximo de los ingresos que puedan aplicarse a estos destinos, que en ningún caso será superior al veinticinco por ciento del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del correspondiente Patrimonio Municipal del Suelo.

Décima.- El Imperio es una finca pública que ha tenido un uso agrosilvopastoral y que, ahora, se pretende recalificar para incorporarse 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". 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, lo que evidencia que el planeamiento no responde a los intereses generales de la población sino a los particulares de los promotores urbanísticos que se les pone en bandeja una gran operación especulativa en base a terrenos públicos a bajo precio y con la garantía previa de su recalificación.

Undécima.- La finca El Imperio es de naturaleza rústica, por lo que no forma parte del Patrimonio Municipal de Suelo. Pero el hecho de que la venta de la misma venga condicionada al compromiso del propio Ayuntamiento a recalificarla como suelo urbanizable para desarrollar "un proyecto turístico, deportivo, residencial y hotelero", demuestra la pretensión del Ayuntamiento de convertir esta finca en urbanizable, y por tanto que debería formar parte del Patrimonio Municipal del Suelo. El hecho de que se haya iniciado ya la revisión del PGOU para recalificar estos suelos, demuestra la firme intención del Ayuntamiento, previa a la aprobación del Pliego de Condiciones para la enajenación de esta finca, de convertir estos suelos en urbanizables. La enajenación de una finca rústica con el compromiso formal de recalificarla sólo se puede entender como un fraude de ley, por el que el Ayuntamiento pretende eludir sus responsabilidades en relación con el destino de la finca y de los ingresos devengados por su enajenación. Tampoco es explicable, si existe esa

evidente intención de recalificar los terrenos, que no se realice antes de la enajenación, con lo que aumentarían las plusvalías para el Ayuntamiento. En una operación de enajenación de una finca, con el compromiso previo de su recalificación, ésta debe adscribirse previamente al Patrimonio Municipal del Suelo, y vincularse los ingresos por enajenación y los aprovechamientos urbanísticos a los fines previstos para este Patrimonio Municipal del Suelo. La única explicación posible para haber sacado a subasta esta finca, de reciente adquisición por parte del Ayuntamiento, es la de eludir las normas de aplicación al Patrimonio Municipal del Suelo, lo que supone, repetimos, un flagrante fraude de ley.

Duodécima.- El Pliego de Condiciones para la enajenación de la finca El Imperio incumple lo previsto en la nueva Ley 12/2005 de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, que obliga a la reserva de un 30% de viviendas protegidas en todos los desarrollos urbanísticos. En ningún momento se incluye esta obligación legal. Teniendo en cuenta la media de viviendas que se construyen en este tipo de complejos turísticos-residenciales, y la propia intención del Ayuntamiento, plasmada en el Primer Pliego de Condiciones que aprobó el Ayuntamiento el pasado mes de marzo que incluía un techo edificable de 120.000 m², se puede evaluar en unas mil las viviendas que podrá incluirse en este proyecto, por lo que habría que reservar 333 de VPO; cifra desorbitada en una población de 2.000 y donde existe ya una sobredimensionamiento del parque de viviendas.

Décimo tercera.- En el municipio de El Bosque hay suficiente suelo disponible para construir las viviendas que se demanden para primera residencia y para un turismo sostenible. Cuando todavía no se ha desarrollado la mayor parte de las actuaciones urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de El Bosque, aprobado en el año 2000, el Ayuntamiento ya ha iniciado su revisión para declarar como suelo urbanizable 1.200.000 m² de esta finca, lo que supondría más que duplicar la superficie urbanizable existente, que ya creció de forma desproporcionada con el PGOU vigente. El PGOU vigente contempla la construcción de más de 600 nuevas viviendas. 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. Por tanto, la revisión del PGMO y la recalificación de más de un millón de metros cuadrados 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.

Décimo cuarta.- En la revisión del PGOU se aducen una serie de causas para justificar esta recalificación. Entre las causas "externas" se invoca la adaptación a la nueva legislación, lo que no deja de ser una mera excusa, ya que las actuaciones propuestas nada tienen que ver con esta supuesta adaptación del vigente planeamiento a la LOUA. Las causas "internas" son, sencillamente, falsas. No es cierto, como ya se ha expuesto, que se hayan urbanizado la mayor parte

del suelo previsto. 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, posiblemente, de un millar de nuevas viviendas.

Décimo quinta.- Esta enajenación-recalificación es una operación de gran alcance para aumentar los precios de unas fincas rústicas agrícolas, ganaderas y forestales por medio de su recalificación urbanística. Hay que tener en cuenta que el Ayuntamiento vende esta finca a 5 € m², cuando se están enajenando parcelas urbanas propiedad municipal por un valor entorno a los 250 € m². En este tipo de complejos suele dedicarse algo más del 20% del suelo a uso residencial, hotelero o comercial. Detrayendo el suelo dedicado a viales, cesiones para equipamientos... queda aproximadamente un 50% de parcelas lucrativas. Por tanto se puede calcular que en este proyecto se podría dedicar una superficie de 250.000 m² a usos residenciales y terciarios, y que quedarán como parcelas lucrativas al promotor unos 125.000 m². A un precio nada exagerado de 400 € m², el valor de la venta de estos suelos se elevará a unos 50.000.000 €, a lo que habría que sumar el valor de los suelos dedicados a campos de golf u otras instalaciones deportivas privadas, en total, el valor de esta finca rondaría los 60 millones de euros. O sea, esta operación especulativa con terrenos públicos, orquestada desde la Diputación provincial, el Ayuntamiento de El Bosque y ciertos promotores inmobiliarios, pueden suponer para estos últimos multiplicar por diez su inversión, con unos beneficios superiores en torno a los 55 millones de euros (9.151 millones de las antiguas pesetas)

Décimo sexta.- 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. Ahora, en vez de enmendar, en lo posible, el desaguizado 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.

Décimo séptima.- Esta operación rompería con el actual modelo urbanístico y turístico de los municipios del Parque Natural que con todos sus excesos, han crecido en torno a los núcleos actuales, según prescribía 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

convirtiéndolo en un gueto, como ya ha ocurrido en urbanizaciones parecidas en el litoral.

Décimo octava.- La recalificación de esta finca tiene obligatoriamente que someterse, según la Ley 7/94 de Protección Ambiental de Andalucía, al preceptivo procedimiento de evaluación de impacto ambiental, por tener una superficie superior a las 100 has. Este procedimiento no se ha realizado y, en todo caso, tendría que ser anterior a su enajenación. La venta de una finca con el compromiso de recalificarla sin haberse evaluado la viabilidad ambiental de este cambio de clasificación es otro flagrante fraude de ley. Con esta enajenación se pretende aplicar la política de hechos consumados. Primero hay que evaluar la viabilidad ambiental de este complejo turístico-residencial, y después actuar en consecuencia con la Declaración de Impacto Ambiental. Cabe destacar que buena parte de la finca es terreno forestal, que está enclavada en la misma puerta del Parque Natural Sierra de Grazalema, y que no se sabe de donde se sacará el agua para regar el futuro campo de golf. El Pliego de Condiciones prescribe que el complejo turístico-urbanístico será "autosuficiente" en cuanto a recursos hídricos, es decir no se le abastecerá desde la red municipal. Quedan varias opciones para conseguir los 500.000 m³ de agua al año que necesita un campo de golf (mas los necesarios para las zonas residenciales, comerciales, deportivas, hoteleras, jardines...): extraerlos del río El Bosque o del pantano de Los Hurones, en ambos casos se detraerían del abastecimiento de los 16 municipios de la Zona de Abastecimiento Gaditana más de medio millón de m³ anuales; o extraerlos del acuífero, del que se abastece la población de El Bosque y que alimenta los manantiales que a su vez abastecen al pantano de Los Hurones. No hay más opciones, por lo que este proyecto es inviable e insostenible desde el punto de vista de los recursos hídricos.

Décimo novena.- Esta operación de privatización de una finca pública, en gran parte calificada como forestal, contradice los Objetivos del Plan Forestal Andaluz, que prevé un sustancial aumento de la superficie de los montes públicos, desde el 29% que había en 1989, hasta el 70%.

Vigésima.- Este proyecto turístico-residencial contradice los objetivos de la Estrategia Andaluza de Desarrollo Sostenible-Agenda 21 de Andalucía, elaborada y aprobada por el Foro Andaluz de Desarrollo Sostenible, contando con el voto favorable de todas las administraciones públicas –incluida la Federación de Municipios y Provincias-, y todos los agentes sociales excepto la Confederación de Empresarios de Andalucía, y ha sido ratificada posteriormente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía. Esta Agenda 21 realiza una serie de propuestas que deben regir las opciones estratégicas de los planeamientos urbanísticos en municipios con alta incidencia del sector turístico. 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 las propuestas del nuevo PGOU, que sólo pretende dar cobertura a la enajenación y recalificación de la finca El Imperio. Entre estos objetivos y criterios de la Estrategia Andaluza de Desarrollo Sostenible-Agenda cabe destacar:

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

Pues bien, el nuevo PGOU de El Bosque, en el que se incluye la recalificación de la finca El Imperio, ignora estas propuestas y objetivos de la Agenda 21 de Andalucía, entre otras cosas porque no cumple ni con uno sólo de ellos. Este nuevo PGOU consagra la insostenibilidad ambiental.

Vigésima primera.- El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), recientemente aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, y en trámite parlamentario, asegura que persigue 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 el cumplimiento del POTA.

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 PGOU ignora a 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 El Bosque. Se pueden destacar:

- En relación con el modelo de ciudad, se propugna:
 - Frente a las tendencias menos deseables que adopta a veces el reciente proceso de urbanización, debe constatarse y estacarse las oportunidades que se derivan del reconocimiento de los valores de la ciudad histórica andaluza, de raigambre mediterránea, en tanto que ciudad compacta y de compleja diversidad, apoyada en un orden territorial equilibrado en la escala regional. Factores que pueden ser utilizados para el logro de mejores niveles de calidad de vida y de sostenibilidad urbana.
 - En relación con la sostenibilidad de los procesos de urbanización, la base ecológica de la ciudad debe ser considerada desde la perspectiva de su responsabilidad en el consumo global de recursos naturales y en la conservación del capital natural (agua, energía, materiales y espacios rurales y naturales) y en la creación de condiciones internas de adecuada habitabilidad y buena calidad ambiental.
 - De acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística y territorial, el planeamiento tendrá entre sus objetivos la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo. El modelo de ciudad compacta es la versión física de la ciudad mediterránea, permeable y diversificada en su totalidad y en cada una de sus partes, y que evita en lo posible la excesiva especialización funcional y de usos para reducir desplazamientos obligados, así como la segregación social del espacio urbano.
 - El desarrollo urbano debe sustentarse en un modelo basado en la creación de ciudad que genere proximidad y una movilidad asegurada por los altos niveles de dotaciones de infraestructuras, equipamientos y servicios de transportes públicos.
 - La prioridad a los nuevos desarrollos urbanos ha de darse a aquellos que se basan en el crecimiento hacia el interior de los núcleos, es decir, la reordenación de zonas de los cascos urbanos consolidados, así como en desarrollos que completen la imagen unitaria de la ciudad. Ello supone establecer como objetivo el de romper la

tendencia a nuevos crecimientos exógenos a los núcleos urbanos consolidados, reduciendo el progresivo consumo de espacios naturales o rurales.

- La dimensión del crecimiento propuesto se realizará en función de:
 - Incorporar en la planificación territorial, urbanística y de vivienda, criterios dirigidos a dimensionar los crecimientos urbanos desde la perspectiva de dar prioridad a la rehabilitación física y funcional del parque residencial existente.
 - Parámetros objetivos (demográficos, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos.
 - El grado de ejecución alcanzado en el desarrollo de las previsiones del planeamiento anterior, dando prioridad a la culminación de dichos desarrollos y a la intervención sobre la ciudad consolidada sobre los nuevos crecimientos.
 - La no alteración del modelo de asentamiento, resultando excepcional los desarrollos urbanos desvinculados de los núcleos.
 - La disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos y energéticos adecuados a las previsiones del desarrollo urbanístico establecido

- El planeamiento urbanístico y territorial orientará la ordenación del espacio turístico según los siguientes criterios:
 - Dar prioridad a la integración de las nuevas ofertas turísticas en los núcleos urbanos existentes, evitando los procesos de expansión desligados del sistema urbano preexistente. Los usos y actividades turísticas y recreativas (incluyendo el uso residencial) deberá localizarse de manera preferente aprovechando el patrimonio edificado ya existente en las ciudades y asentamientos históricos, promoviendo la reutilización y renovación de las viviendas y edificaciones sin uso abandonadas.
 - Favorecer en las áreas turísticas modelos de desarrollo menos consuntivos de suelo y de mayor valor añadido (establecimientos reglados de oferta turística), frente a modelos basados exclusivamente en la promoción inmobiliaria y la oferta de segundas residencias.
 - Proteger y conservar estrictamente los espacios naturales, los elementos patrimoniales y los valores paisajísticos frente a procesos de expansión turística, evitando los fenómenos de conurbación en las áreas turísticas, especialmente en el litoral.
 - Dimensionar la oferta y el uso del espacio turístico atendiendo a la capacidad de carga del territorio y a las posibilidades reales de acceso a recursos naturales escasos, particularmente hídricos.
 - Considerar las instalaciones turísticas singulares destinadas al ocio, deporte y espacios libres (campos de golf, parques temáticos...) desde su propio valor añadido en cuanto instalaciones especializadas

de altas prestaciones y servicios, y con total independencia de las promociones inmobiliarias asociadas.

- En relación con la sostenibilidad del sistema urbano se propone:
 - El modelo de ciudad deberá responder a objetivos de reducción del nivel de consumo de recursos y promoverá una correcta gestión de los mismos
 - Se priorizará la recalificación de lo ya existente frente al desarrollo de nuevos crecimientos.
 - La adecuación del planeamiento a la singularidad ecológica del territorio:
 - Especial consideración de los suelos agrícolas y forestales de los entornos urbanos, excluyéndolos de los procesos de urbanización.
 - Protección y valoración de la capacidad estructurante para el proyecto urbano de los elementos del espacio rural y natural, como cauces fluviales, ramblas, escarpes y áreas de interés paisajístico, caminos rurales, evitando en todo momento opciones que supongan la fragmentación de hábitats naturales.

- Propuestas de medidas y líneas de actuación para mejorar el balance ecológico de las ciudades:
 - Intensificación de los programas de ahorro energético y la incorporación de energías renovables y no contaminantes. Fomento de las viviendas bioclimáticas.
 - Mejora de la gestión del ciclo del agua dirigido a la racionalización de los consumos urbanos, la reducción de pérdidas y la reutilización de aguas residuales.
 - Establecer en zona de sobreexplotación y contaminación de acuíferos programas de recarga y una orientación de usos del suelo y las actividades que sean compatibles con la recuperación de la calidad de las aguas subterráneas.
 - Programa de reducción de residuos urbanos y control y gestión de los residuos peligrosos.
 - El planeamiento incidirá en la mejora de los comportamientos ecológicos de las edificaciones, tanto en la fase de diseño (orientación, aislamiento, instalaciones), como en la construcción (materiales utilizados, minimización de residuos...)
 - El planeamiento urbanístico considerará y analizará la movilidad de la población como referente principal para la reordenación del tráfico urbano, disponiendo de las medidas necesarias para el fomento del transporte público y los modos de transporte no motorizados en detrimento del transporte privado motorizado.

- En relación con la protección de paisajes se propone:
 - El paisaje constituye un elemento clave en 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.

Esta operación especulativa que se pretende desarrollar en El Imperio, y la revisión del PGOU que intenta darle cobertura, son la antítesis del modelo de ciudad y de política turística que propugna el POTA.

Vigésima segunda.- Como se ha anticipado ya, el Pliego de Condiciones Administrativas objeto de la presente reclamación ES NULO DE PLENO DERECHO por incumplir frontalmente la legislación urbanística de aplicación:

- La finca de referencia es un bien que debe integrarse en el Patrimonio Municipal del Suelo, por lo que su enajenación 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.
- No se condiciona el destino del terreno 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".
- Incumple lo previsto en la nueva Ley 12/2005 de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo,
- No se contiene en el pliego las necesarias determinaciones sobre plazos y precios máximos de venta o alquiler que regula el art. 76.
- No se garantiza tampoco que los ingresos producto de la enajenación vayan destinados a los fines que recoge el art. 75.2, como únicos posibles para ellos.
- Incumple la Ley 7/94 de Protección Ambiental de Andalucía

Vigésima tercera.- Hemos de recordar que la Jurisprudencia ya se ha pronunciado en numerosas ocasiones sobre el tema de la vinculación del destino de los terrenos integrantes en los PMS. Así lo ha entendido el Tribunal Supremo que, entre otras, en STS de 2 de Noviembre de 1995 (Arz.8060) confirma una anterior del TSJ del País Vasco que anulaba una venta de parcelas del PMS por no destinar sus fondos a la "conservación y ampliación del PMS" sino a distintas inversiones en infraestructuras y servicios pues, según su Fundamento Jurídico 8º, la Ley *"ha querido y quiere expresamente, con una claridad elogiabile, **que el producto de las enajenaciones de terrenos del PMS se destinen no a cualquier fin, por loable y razonable que sea, sino al específico de la conservación y ampliación del propio PMS"***.

Por todo lo expuesto, con interés legítimo en base a los arts. 304 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y 6 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía,

SOLICITAMOS:

Que se declare nulo el Pliego de referencia sobre el concurso de enajenación de la finca "El Imperio" sita en ese término municipal, por ser contrario al ordenamiento jurídico, y que, en tanto se resuelve la presente reclamación, se suspenda el procedimiento licitatorio tal como dispone el artº 122.2 del R.D. Leg. 781/86; interesando que se nos tenga por parte en el mismo, entendiéndose con nosotros las sucesivas diligencias; con cuanto más proceda.

El Bosque, a 30 de agosto de 2006.

Fdo.: