

Sugerencias presentadas por ECOLOGISTAS EN ACCIÓN al Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Vejer de la Fra.

Encontrándose en Exposición Pública el **AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VEJER DE LA FRA.**, y a la vista de sus propuestas, la organización provincial ECOLOGISTAS EN ACCIÓN, con sede social en Puerto Real, en c/ San Alejandro s/n, desea realizar las siguientes

OBSERVACIONES:

1ª.- Que la población de Vejer de la Frontera viene manteniéndose, con pequeñas oscilaciones, y desde los años 50 en torno a los 12.700 habitantes. Los datos del patrón de los años 50 indican una población de 12.763 habitantes, de los 70 de 12.602, de los 90 de 12.793, de 2001 de 12.540 y de 2005 de 12.776. Las variaciones, como decimos, son mínimas y por ello se puede decir claramente que la población del término municipal se mantiene en torno a 12.700 habitantes.

2ª.- Que mostramos nuestro total apoyo y coincidencia con las propuestas que se exponen en el **CAPÍTULO 1.-4 DE LA MEMORIA DE ORDENACIÓN**, en el apartado **Una primera aproximación al Modelo territorial**, en relación a la no necesidad de centrar la oferta turística en primera línea de playa, mermando la capacidad de similar disfrute al territorio posterior. Coincidimos en manifestaciones como la de *“Reforzamiento de núcleos urbanos de interior; escenarios que defienden la franja costera desde la retaguardia”*, o la de búsqueda de *“productos turísticos de excelencia en el traspais de influencia”*. Sin embargo no podemos, en manera alguna coincidir con las propuestas que se hacen en el **CAPÍTULO 3 DE LA MEMORIA DE ORDENACIÓN** en relación a **Clasificación del suelo y asignación de usos**, como desarrollaremos en el punto 4.

3ª.- En relación a **Estrategias de Activación del Litoral** se proponen a los núcleos urbanos del interior del término (La Muela, Santa Lucía, Naveros...) para un desarrollo turístico basado en tipología de hotel pequeño, integrado y, si es posible, de rehabilitación de construcciones existentes. En cambio para El Palmar se propone un desarrollo turístico basado en la oferta de gran tamaño y alta densidad. Nos parece que esta doble propuesta choca con lo expuesto en el apartado anterior, ya que la potente industria turística de primera línea de

playa puede acabar, como siempre, absorbiendo toda la demanda y anulando al llamado *traspais*. Estamos en total desacuerdo con que se instalen en El Palmar grandes edificios hoteleros o concentradas zonas residenciales, haciendo el repetido apantallamiento en el frente litoral. Lamentamos que no se proponga ni siquiera la ampliación de la Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre a 500 mts. de anchura. Sugerimos que el nuevo Planeamiento no suponga en esta zona litoral una urbanización notablemente superior a la existente.

4.- En relación al **Suelo Susceptible de ser Urbanizado**, el Avance del PGOU propone los siguientes nuevos desarrollos:

- En el núcleo de Vejer,..... 620.000 m2.
- En los núcleos de Santa Lucía y la Muela788.000 m2
- En el Nuevo desarrollo turístico de El Palmar 1....1.483.000 m2
- En el Nuevo desarrollo turístico de El Palmar 2.....692.000 m2
- En el Nuevo desarrollo turístico de El Palmar 3... 1.924.000 m2
- En Montenmedio –Sicalec.....1.361.000 m2

TOTAL....6.868.000 m2

A esto hay que añadir que en El Palmar se proponen dos “regularizaciones urbanísticas” que van a suponer la existencia de otros suelos susceptibles de ser reurbanizados:

- Regularización 1.....2.653.000 m2
- Regularización 2.....1.093.000 m2

TOTAL 3.746.000 M2

Todo supone que el término municipal de Vejer de la Fra. podrá disponer de un total de **suelo susceptible de ser urbanizado de 1.0614.000 m2 que equivalen a 1.061 Ha.**

Además, en el término municipal se dispone del, llamado en el AVANCE, **Suelo urbanizable transitorio** que es un suelo que se ha planifica y aprobado como urbanizable en procesos anteriores a este AVANCE, pero que por cualquier motivo aún no se ha desarrollado, aunque podrá hacerlo en cualquier momento. Estamos hablando del SAU Buenavista 1, SAU Buenavista 2 y SAU La Noria.

Todos estos crecimientos de suelo susceptible de ser urbanizado se planifican para un municipio que no tiene crecimiento poblacional, explicándose su diseño solamente por operaciones absolutamente especulativas.

4ª.- Las regularizaciones que se planifican para El Palmar suponen el triunfo de la ilegalidad y la absoluta derrota de la necesidad del planeamiento. En los nuevos planes que se diseñan en el litoral gaditano viene proponiéndose esta sorprendente novedad de los procesos de “regularización” de la vivienda ilegal. El Palmar ha sido un escándalo conocido por la concentración y por la

permisividad de las construcciones ilegales. Ahora, no solo no se les somete a ninguna situación punitiva, sino que se legalizan y revalorizan. De continuar con este sistema, el planeamiento en la provincia de Cádiz se convertirá en un hazmerreír al que no hay ni que seguir ni someterse. Es una derrota clara de la legitimidad y la necesidad del planeamiento urbanístico.

5ª.- En El Palmar se regularizan dos áreas con un total de 3.746 m² (R1 con 2.653.000 m² y R2 con 1.093.000 m²). En ellas no solo se legaliza lo existente sino que se permiten instalaciones muy superiores a esas existentes, de usos residencial y hotelero. Así en R1 se van a permitir 2.320 viviendas y un mínimo de 1.000 plazas hoteleras. En R2 se podrán instalar 926 viviendas y mínimo de 500 plazas hoteleras. A estas cifras hay que añadir lo que los Nuevos Desarrollos Turísticos (NDT) de El Palmar prevén: NDT 1, 1.150 viviendas y 100 plazas hoteleras, NDT 2, 525 viviendas y 500 plazas hoteleras y NDT 3, 885 viviendas y 1.200 plazas hoteleras y campo de golf. Es decir, solo **en El Palmar se podrán instalar 5.806 viviendas y 3.300 plazas hoteleras**. Se trata de un nuevo pueblo aberrante por su desmesurado uso hotelero, para el que el AVANCE no prevé ni calcula necesidades hídricas (a pesar de contar con las consumidoras instalaciones de golf), sistema de depuración de sus aguas y sistema de recogida y tratamiento de residuos. Esto no es nuevo, por el contrario, es más de lo mismo; lo importante es empezar a dar y cobrar licencias por el Ayuntamiento; los servicios ya los irán suministrando y pagando distintas administraciones con los dineros públicos.

6ª.- Todos estos desarrollos turísticos no tienen EDAR en sus proximidades. En el AVANCE se prevé la instalación de una en el término municipal de Barbate para uso de El Palmar, Zahora y Caños de Meca, pero solo se indica que se situará en la zona N. de Zahora, ignorándose si se dispone ya de suelo dotacional idóneo o si se trata de una mera declaración de intenciones.

Por todo lo expuesto, ECOLOGISTAS EN ACCIÓN presenta las siguientes

SUGERENCIAS:

1ª.- Sería conveniente que no se centrara la oferta turística en primera línea de playa, mermando la capacidad de similar disfrute al territorio posterior y produciendo el conocido efecto de Muro de hormigón en la franja litoral.

2ª.- Proponemos la ampliación de la Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre en la zona de El Palmar a 500 mts. de anchura.

3ª.- Consideramos que el **Suelo Susceptible de ser Urbanizado** y el que se obtiene con las llamadas “regularizaciones” urbanísticas, que supone un total de **10.614.000 m2, ó 1.061 Ha.**, en municipio que no tiene crecimiento poblacional, solo se explica como **operación absolutamente especulativa,** y proponemos que se revise la dimensión del Suelo Susceptible de ser Urbanizado y la conveniencia de la “regularización” urbanística.

4ª.- De continuar con las “regularizaciones” urbanísticas, el planeamiento en la provincia de Cádiz se convertirá en un hazmerreír al que no hay ni que seguir ni someterse. Las citadas “regularizaciones” suponen una derrota clara de la legitimidad y de la necesidad del planeamiento urbanístico. Sugerimos se estudien los casos existentes y se les aplique las consecuencias de las infracciones cometidas.

5ª.- El Palmar no debe convertirse en un nuevo pueblo aberrante por su desmesurado uso hotelero, para el que el AVANCE no prevé ni calcula necesidades hídricas (a pesar de contar con las consumidoras instalaciones de golf), sistema de depuración de sus aguas y sistema de recogida y tratamiento de residuos. La aberración que se prevé supone la posibilidad de que cuente con **5.806 viviendas y 3.300 plazas hoteleras más uno o dos campos de golf.**

6ª.- . En el AVANCE se prevé la instalación de una EDAR en el término municipal de Barbate para uso de El Palmar, Zahora y Caños de Meca, pero solo se indica que se situará en la zona Norte de Zahora, ignorándose si se dispone ya de suelo dotacional idóneo o si se trata de una mera declaración de intenciones.

Tenga a bien presentado este escrito y admitidas las anteriores SUGERENCIAS.

En Puerto Real, a 2 de junio de 2007.

ILMO AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)