

## **AL EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE TARIFA**

La asociación **ECOLOGISTAS EN ACCIÓN** de CÁDIZ, con domicilio a efecto de notificaciones en c/ San Alejandro s/n de Puerto Real (11.510), ante esa Corporación comparecen y como mejor proceda en Derecho,

### **EXPONEN**

Que estando en periodo de información pública el PLAN PARCIAL DEL SECTOR SA- 1 “CABO DE PLATA”, aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 30 de abril de 2008, publicándose el anuncio en el BOJA del 22 de julio de 2008, y según lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, y 39 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, formulamos las siguientes

### **ALEGACIONES**

#### **Primera: Este proyecto es insostenible territorial y ambientalmente**

Este Plan Parcial responde a una política urbanística y turística obsoleta, basada en boom de la especulación urbanística de los años 80 y 90 del siglo pasado. De hecho, es un coletazo indeseable del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Tarifa, que data del año 1990, aunque su texto refundido no se aprobó hasta 1995, pero no es hasta el 2004 cuando se activa este Plan Parcial, que solo responde a los intereses especulativos de los propietarios y de los promotores urbanísticos. Más aún, en realidad es el desarrollo en el siglo XXI de la política turística del franquismo de los años 60 del siglo pasado, ya que este terreno se incluyó como Suelo Urbanizable Sectorizado en el PGOU en base a la declaración de Centro de Interés Turístico Nacional que decretó el régimen franquista. En vez de corregir dicha política desclasificando estos terrenos, el Ayuntamiento de Tarifa se aprovecha de esta declaración para fomentar un proyecto urbanístico totalmente incompatible con los mínimos criterios de sostenibilidad turística, territorial y medioambiental.

Este tipo de proyectos trasnochados entran en una absoluta contraposición con los objetivos y normativa de las leyes y planes urbanísticos que ha venido aprobando la Junta de Andalucía y el Parlamento andaluz en estos últimos años, como forma de introducir unos mínimos criterios de racionalidad y sostenibilidad a los desarrollos urbanísticos. Si bien algunas de estas normas y planes no son vinculantes para un PGOU aprobado con anterioridad, no es menos cierto que lo lógico es adecuar las normas obsoletas y desfasadas a los nuevos criterios de ordenación del territorio, de conservación del litoral y de la política turística. Si la Junta y el Parlamento de Andalucía, y la mayoría de la sociedad, entienden que los desarrollos urbanísticos no pueden ser de tipo expansivo, que deben realizarse en el entorno de los núcleos urbanos existentes, que deben optimizar y reducir al mínimo el consumo de recursos naturales (suelo, agua, paisaje...), que los campos de golf deben ser equipamientos deportivos sin desarrollos urbanísticos, que el turismo debe potenciarse en base a equipamientos de alojamientos y no promociones residenciales... ¿cómo se entiende que el Ayuntamiento de Tarifa siga fomentando planes urbanísticos que van en la dirección contraria?

### **1.1.- Un Plan insostenible**

El Informe de Observatorio de la Sostenibilidad de España (OSE) de 2006, auspiciado por el Ministerio de Medio Ambiente, ha dejado en evidencia que el ritmo de ocupación del suelo triplica el del crecimiento de la población en Andalucía, donde en los últimos años ha aumentado la presión urbanística en el primer kilómetro de costa. El Informe destaca que el crecimiento de la urbanización en la costa es la principal causa de la degradación y destrucción de los hábitats, que produce problemas como el uso de los recursos (suelo, agua o energía) y concluye que con el ritmo actual de construcción todo el perímetro litoral estará ocupado en muy pocos años. España es el país de la UE con mayor ritmo de construcción de viviendas. En los últimos años se han construido una media de 800.000 viviendas en España, unas 25.000 anuales en la provincia de Cádiz. Mientras que la media de construcción anual de vivienda es en la UE de 5,7 viviendas/1.000 habitantes, en España ha sido de 18,1. El desmesurado peso específico del entramado financiero-constructor ha sido el responsable de esta situación, pues ha venido presionando política y financieramente (bien vía convenios legales, bien vía sobornos ilegales) a las administraciones locales para que pongan más y más suelo a su disposición para construir nuevas viviendas. Esta masiva construcción de viviendas no sólo no ha abaratado su precio, sino que a más construcción y más especulación, más altos precios. Así, en Andalucía el precio medio de la vivienda la encabeza Málaga, la provincia española donde más se construye, con 393.000 €, seguida de Cádiz con 246.000 € por vivienda. Esta política irresponsable de basar el "desarrollo" en la mera construcción de viviendas ha sido la principal causa de la crisis económica que padece nuestro país. Pero el Ayuntamiento de Tarifa no parece querer enterarse.

Además, esta constante presión para recalificar millones de metros cuadrados de suelo y construir miles de viviendas está teniendo importantes e irreversibles impactos territoriales, favoreciendo la compra de vivienda como inversión en lugar de cómo valor de uso y desviando recursos que deberían dirigirse hacia líneas productivas más intensivas en tecnología, como I+D+I. A más construcción mayor necesidad de infraestructuras, que a su vez facilitan nuevas recalificaciones; un círculo vicioso endemoniado que desvía más recursos públicos en obras de autovías, variantes y accesos en vez de sectores productivos con un mayor incidencia en el desarrollo a medio y largo plazo, favorecedor de empleo estable y que fomente modelos alto valor añadido. **El modelo del PGOU de Tarifa y de sus indeseables secuelas lo único que estás favorecido es al caduco modelo de ladrillos y hormigoneras, y de empleo temporal y de baja cualificación.**

El OSE advierte que el excesivo consumo de suelo de algunos procesos socioeconómicos, está provocando una destrucción o degradación de importantes activos naturales y sociales, a la vez que origina fuertes presiones, a corto y, sobre todo, a largo plazo, sobre el medio ambiente y sus recursos. Un ejemplo de este proceso es la destrucción física por exceso de construcción en el litoral, que hace que el sector turístico, un sector clave en la economía española, se está viendo afectado en algunas zonas por la ineficiencia, la pérdida de calidad ambiental y la falta de competitividad. También advierte que **de seguir estas tendencias puede originarse riesgos para el futuro, que determinarán un escenario creciente insostenible desde el punto de vista ambiental, ineficiente desde el punto de vista productivo, e insolidario desde el punto de vista social.** El OSE aboga también por un nuevo marco legislativo y financiero para evitar la ocupación abusiva de terreno y las recalificaciones especulativas de suelo rústico con el fin de conseguir dinero para las arcas municipales. **Este informe es de total aplicación a la política urbanística del Ayuntamiento de Tarifa y al modelo de Atlanterra, que ahora se pretende repetir y potenciar con este Plan Parcial.**

## 1.2.- Agenda 21 de Andalucía

**Este Plan Parcial responde a una política urbanística y turística que no cumple ni uno sólo de los criterios de la Agenda 21 de Andalucía ni respeta los mínimos objetivos de sostenibilidad que se plantan en las sociedades modernas. Este Plan Parcial es un fiel reflejo de la política de urbanismo especulativo que está proliferando por todo el país, y fundamentalmente en los municipios del litoral, con toda su indeseable secuela de impactos ambientales, ilegalidades y corrupción.**

Hoy nadie discute, aunque no siempre se aplica, que cualquier planeamiento urbanístico tiene que tener la sostenibilidad como objetivo. La Estrategia Andaluza de Desarrollo Sostenible-Agenda 21 de Andalucía, ha sido 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 litorales 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 actual PGOU de Tarifa y los planes parciales que los desarrollan.

Objetivos y criterios Estrategia Andaluza de Desarrollo Sostenible-Agenda 21 de Andalucía:

- 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.
- Promover una ordenación en profundidad del litoral de Andalucía que permita la compatibilización de los usos del litoral con su equilibrio ecológico, evitando aquellos que lo alteren de forma importante e irreversible (especialmente el crecimiento urbanístico excesivo y desordenado), y la racionalización de las infraestructuras...).
- 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.

- 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.
- Mejorar y proteger el entorno natural y paisajístico de las ciudades, declarar parques periurbanos y paisajes protegidos, y crear sistemas de espacios libres metropolitanos.
- Recuperar suelos contaminados, y desarrollar una adecuada planificación que permita ordenar los diferentes usos del suelo.
- 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.
- Aplicar los medios normativos existentes y diseñar nuevos instrumentos de este tipo para evitar la degradación de la costa.
- Fomentar el desarrollo de planes de regeneración de áreas costeras degradadas.
- Evaluar la capacidad de carga turística del litoral y 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 PGOU de Tarifa no se ha adaptado a estos objetivos y el Ayuntamiento viene ignorando sistemáticamente las propuestas y objetivos de la Agenda 21 de Andalucía. Este Plan Parcial consagra la insostenibilidad ambiental.**

## **Segunda: este Plan Parcial contradice los planes de Ordenación del Territorio aprobados por la Junta de Andalucía y el Parlamento andaluz.**

El Plan Parcial SA-a “Cabo Plata” que ha aprobado el Pleno del Ayuntamiento de Tarifa no puede calificarse más que de antiguo, pues defiende un modelo expansivo trasnochado que ni siquiera se corresponde con el modelo que propugnan las normativas supramunicipales que viene aprobando la Junta de Andalucía y que comienzan a poner en cuestión el modelo especulativo de grandes recalificaciones y desarrollos urbanísticos para segundas residencias que propone el PGOU de Tarifa.

### **2.1.- El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)**

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) -aprobado el Parlamento andaluz y por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía y publicado en el BOJA el 29 de diciembre de 2006-, mantiene como objetivo básico la consecución de un modelo territorial equilibrado y sostenible, preservando los recursos naturales. El POTA reconoce que el actual modelo urbanístico y territorial de Andalucía es insostenible, y propugna un nuevo modelo 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. Este modelo es la antítesis del actual PGOU de Tarifa y del planeamiento que se viene aprobando o promoviendo su Ayuntamiento.

Entre los objetivos, líneas estratégicas, criterios, medidas y orientaciones del POTA, que deberían ser el modelo a seguir en el planeamiento municipal de Tarifa, 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 constatar 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.
- En las ciudades inmersas en procesos metropolitanos, el modelo de ciudad compacta y diversificada debe ser preservado y defendido frente a tendencias que produzcan la segregación social y funcional. Especialmente del espacio residencial (urbanizaciones residenciales de primera y segunda residencia) y comercial (grandes superficies desvinculadas de la estructura urbana).
- 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.
- Los desarrollos urbanos han de respetar la protección integral de los ecosistemas litorales (acantilados, dunas, arrecifes, zonas húmedas...) y el mantenimiento de la diversidad de usos del suelo, compatibilizando los usos urbanos con los rurales y naturales. Ello supone establecer como objetivo el evitar la formación de continuos urbanos en el frente costero.
- Hay que mantener las características y valores propios de las ciudades. La protección de la imagen paisajística de la ciudad media en el territorio en que se inserta ha de ser una de las orientaciones a considerar en las estrategias de desarrollo urbano.
- Las zonas verdes y espacios libres deben ser utilizados como recurso de ordenación para contribuir, especialmente en las aglomeraciones urbanas, a preservar la identidad de los núcleos evitando los procesos de conurbación.

- La dimensión del crecimiento propuesto se realizará en función de:
  - No se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano disponible ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años.
  - 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.
  - Un desarrollo urbanístico eficiente que permita adecuar el ritmo de crecimiento a la efectiva implantación de las dotaciones y equipamientos, los sistemas generales de espacios libres y el transporte públicos.
  - 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:
  - En las áreas turísticas litorales, la mejora de los procesos de desarrollo urbano ha de entenderse como la estrategia fundamental para lograr la sostenibilidad ecológica de las zonas litorales y para garantizar la viabilidad económica y social de la propia actividad turística a largo plazo.



- 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 movilidad se propone:
  - Incorporar el transporte público como modo preferente en los ámbitos metropolitanos, grandes ciudades y ciudades medias.
  - Incorporar criterios de diseño urbanístico dirigidos a moderar y pacificar el tráfico urbano: incremento de áreas de peatonales frente a las reservas para tráfico rodado.
  - Desarrollar sistemas de movilidad por medio de transporte no motorizado.
  - Adaptar el diseño de las infraestructuras y equipamientos a las necesidades de la población con movilidad reducida.

- 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 primará 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.

**Estos deben ser los objetivos y criterios para garantizar un desarrollo sostenible de Tarifa, criterios muy distantes de la dinámica de crecimiento insostenible y colmatación del litoral en base a urbanizaciones de segundas residencias que consagra este Plan Parcial en uno de los litorales más privilegiados de Europa.**

### **Tercera. Una expansión injustificada**

Los planes parciales que desarrollan el actual PGOU de Tarifa incluyen unas desmesuradas previsiones de crecimientos urbanísticos. Cuando en todos los ámbitos de la sociedad del siglo XXI se propone como base de cualquier actividad económica el desarrollo sostenible, el crecimiento urbanístico de Tarifa se puede calificar como totalmente insostenible, con proyectos en el ámbito de Atlanterra –el Plan Parcial Cabo de Plata y las previsiones en el Cortijo del Moro- que supondrían un consumo de suelo muy superior al actual núcleo urbano. No se puede duplicar o triplicar el suelo urbanizable a golpe de proyectos especulativo ¿dónde está el límite.

Los estudios realizados recientemente por prestigiosas entidades e instituciones resaltan que la principal amenaza para los recursos naturales y para la propia sostenibilidad del sistema económico es el insostenible crecimiento del sector de la construcción. **El Informe de Sostenibilidad en Andalucía del año 2005 resalta que “el sector turístico es el que está haciendo mayor presión y daño al entorno natural, sobre todo en el litoral”** Incluso desde una perspectiva económica queda reflejado su ineficiencia ecológica: en el periodo 1996-2003 el valor añadido bruto del sector turístico creció un 29 %, a costa de incrementar el consumo de agua en un 128 % y la generación de residuos en un 162 %. El proyecto europeo Corine Land Cover demuestran que ya en el año 2000 estaba urbanizado el 31,7 % del primer km. de costa gaditana. Y la tendencia se acelera.

Desde Ecologistas en Acción entendemos que la política urbanística de Tarifa ha estado, y sigue estando, basada en la asociación de desarrollo con el mero crecimiento urbanístico en base a promociones residenciales, opción totalmente inviable e insostenible a medio y largo plazo. Es imprescindible realizar un estudio pormenorizado de la capacidad de carga del término municipal, sobre todo en las zonas litorales, en base a criterios de sostenibilidad medioambiental, social y económica. Tarifa debe restringir los nuevos desarrollos de segunda residencias, que generan tan sólo una actividad económica a corto plazo, ligado al sector de la construcción. Está demostrado que el turismo de segundas residencias genera grandes beneficios privados a corto plazo, pero enormes servidumbres y costes a las arcas públicas a medio y largo plazo. Además, el mal llamado turismo residencial es un gran devorador de recursos naturales escasos, máxime en la estrecha y vulnerable franja del litoral, como son el suelo, agua, paisaje, bosques...

El modelo urbanístico y turístico de Atlanterra, que ahora se pretende continuar y magnificar con este Plan Parcial, ha supuesto plusvalías gigantescas a las empresas promotoras y constructoras, que han actuado con una mentalidad exclusivamente especuladora, de beneficios a cortísimo plazo, no importándoles la calidad de las urbanizaciones ni las consecuencias a medio y largo plazo de estas actuaciones, tanto en el ámbito medioambiental, como social y económico.

Al desastre urbanístico y medioambiental que ha supuesto Atlanterra, con sus 2.500 viviendas, se viene ahora a sumar la urbanización colindante de Cabo de Plata, promovida por Atalaya desarrollos Inmob., Atlanterra A.G. y Cortijo del Moro S.A., con una superficie de 1.279.780 m<sup>2</sup>, un campo de golf, 1.035 de viviendas y 1.372 plazas hoteleras, y la intención de recalificar el Cortijo del Moro, promovido por la inmobiliaria Grupo Veintidós, con una superficie de seis millones de metros cuadrados, en base al convenio firmado en 2004 con ese Ayuntamiento para construir en esta finca colindante con el Parque Natural del Estrecho otras 1.100 viviendas, 1.350 plazas hoteleras, y dos campos de golf en una actuación turístico-urbanísticas que provocaría un gigantesco impacto ambiental y territorial.



La expansión urbanística prevista en Atlanterra es el paradigma de desarrollo insostenible del litoral.

Este crecimiento urbanístico no se justifica por el crecimiento vegetativo de la población, ni por la inmigración desde otras localidades de la comarca, de la provincia o del extranjero. Es un crecimiento especulativo, basado en la “burbuja inmobiliaria” que ya se ha desinflado y que ha venido utilizando la compra de viviendas como una forma de inversión muy rentable. De seguir este crecimiento desproporcionado e incontrolado, el colapso de la ciudad y la proliferación de urbanizaciones fantasmas pueden traer gravísimas consecuencias en un futuro muy próximo.

Ecologistas en Acción entiende que este Plan Parcial aprobado por el Ayuntamiento es de carácter continuista en relación con el nefasto PGOU vigente, y poco valiente a la hora de aportar ideas vanguardistas en cuanto a la calidad de vida que pueda hacer posible una ciudad habitable y sostenible con todo su entorno. Este Plan Parcial se basa de nuevo en el desarrollismo inmobiliario que el propio mercado que lo potenció lo ha llevado a una profunda crisis que ese Ayuntamiento parece querer ignorar.

¿Cómo se justifica la pretensión de los promotores inmobiliarios y del Ayuntamiento de Tarifa de construir 2.135 nuevas viviendas de lujo y tres campos de golf junto a la urbanización de Atlanterra? Pues en base a unas supuestas demandas de segunda residencia o de la inversión inmobiliaria que han entrado este año en una profunda crisis, por lo que ha perdido incluso los objetivos especulativos bajo las que fueron ideadas y diseñadas. Este Plan Parcial sigue confundiendo turismo con desarrollo inmobiliario.



Hay que separar claramente, y así se hace en todos los planes turísticos estratégicos de futuro, el uso residencial del turístico, todo lo contrario de lo que viene haciendo ese Ayuntamiento. Además, para aumentar el valor añadido y potenciar los sectores vinculados a la economía local (comercio, restauración...) y minimizar la necesidad de nuevas infraestructuras (carreteras, redes de abastecimiento y saneamiento...), el POTA prescribe que “Se deben considerar zonas turísticas aquellas dedicadas exclusivamente a instalaciones de alojamiento temporal y a servicios turísticos. 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”. También se prescribe, como ya se ha indicado en el capítulo anterior, que hay que “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”. Es decir, todo lo contrario al modelo “Atlanterra” que ahora se pretende continuar con el Plan Parcial “Cabo de Plata” y e proyecto de recalificar el Cortijo del Moro.

Las ventajas del turismo de alojamiento sobre el incorrectamente llamado turismo residencial son evidentes, según se deduce del estudio realizado por la consultora Arenal Grupo Consultor:

Comparación entre 100.000 m<sup>2</sup> de edificabilidad dedicados a urbanización residencial y a hotel

Factores descriptivos	Opción Residencial (*)	Opción Hotelera (**)
<b>Capacidad</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Viviendas/Habitaciones</li> <li>▪ Plazas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1.000 viviendas.</li> <li>▪ 3.500 plazas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1.000 habitaciones.</li> <li>▪ 2.000 plazas.</li> </ul>
<b>Empleo</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fase de Construcción</li> <li>▪ Fase Operativa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1.770 empleos equivalentes en la construcción de la urbanización.</li> <li>▪ 1.047 empleos equivalentes indirectos e inducidos.</li> <li>▪ El empleo local serían 1.770+210 empleos equivalentes.</li> <li>▪ 5 puestos de trabajo de mantenimiento general de la urbanización.</li> <li>▪ 108 empleos estables en la economía nacional derivados de la demanda de bienes y servicios de los veraneantes. Si residieran todo el año en la comarca generarían 481 empleos en toda la economía.</li> <li>▪ Se estima que la parte del empleo de necesaria localización en la ciudad son el equivalente a 43 empleos.</li> <li>▪ En el momento punta se pueden generar hasta 192 empleos.</li> <li>▪ El total del empleo equivalente local es de 44 empleos.</li> <li>▪ En el momento de máxima actividad sería de 197 empleos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1.815 empleos equivalentes para la construcción de los hoteles.</li> <li>▪ 1.324 empleos equivalentes indirectos e inducidos.</li> <li>▪ El empleo local serían 1.815+265 empleos equivalentes.</li> <li>▪ 246 empleos equivalentes por año.</li> <li>▪ En momentos punta se necesitan 443 empleos y 171 en momentos de menor ocupación.</li> <li>▪ La repercusión del incremento de producción sobre la economía nacional es de unos 245 empleos equivalentes por año.</li> <li>▪ De estos empleos se estima que 86 serían de localización en la ciudad o en su proximidades.</li> <li>▪ El total de empleos equivalentes por año es de 332 empleos.</li> <li>▪ En el momento de mayor actividad el empleo local es de 529 empleos.</li> </ul>

Resulta paradójico que el mismo Ayuntamiento que ha apoyado y potenciado la urbanización de Atlanterra, justifique esta nueva urbanización en base a la falta de equipamientos existentes en Atlanterra.

El hecho de que Atlanterra se construyera sin ninguna previsión de equipamientos, justificaría la construcción de los mismos en el interior de la urbanización o en su periferia, pero no es admisible construir más para intentar “compensar” el déficit de equipamientos existente.

**La única opción viable y sostenible de futuro para Tarifa, y para todos los municipios litorales, es frenar las ofertas de segundas residencias, restringiendo las nuevas ofertas de suelo a las de primera residencia, priorizando las viviendas de protección oficial (VPO), las sociales y las destinadas a jóvenes, promocionando un turismo de alojamientos, todo ello en el interior y en el entorno del actual núcleo urbano, para potenciar la ciudad existente.**

### **Cuarta: Este Plan Parcial y la Declaración de Impacto Ambiental ignoran la capacidad de carga del territorio y carecen de balance ecológico**

El PGOU no incluyó en su momento un Estudio de Impacto Ambiental, por lo que todo el desarrollo urbanístico de Tarifa se basa en un plan que no tuvo en cuenta su impacto sobre el medio ambiente, los recursos naturales y el territorio. El litoral es un medio frágil y escaso, por ello tanto la Agenda 21 de Andalucía como el POTA prescriben que hay que 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.

Hay que evaluar, cosa que no ha hecho el PGOU, la disponibilidad de los recursos naturales (suelo, paisaje, agua y energía fundamentalmente) y la capacidad de desarrollar infraestructuras, equipamientos y viviendas sin alterar de forma significativa los recursos no renovables (sobre todo suelo, paisaje y energías no renovables) y sin poner en riesgo el suministro de los renovables (agua y energías renovables). Nada de esto se ha hecho. Se sigue potenciando grandes urbanizaciones sin saber qué agua van a consumir ni de dónde va a salir. Tampoco se ha evaluado el aumento de emisiones de CO<sub>2</sub> que supondrá la apertura de nuevas vías de comunicación de acceso a estas nuevas zonas residenciales tan desligadas de los núcleos urbanos existentes, que se supone tendrán en el transporte privado su base de movilidad.



Bastan varios ejemplos para comprobarlo la falta de previsiones y la carencia de balances ecológicos:

- **Accesos:** actualmente el acceso a la urbanización de Atlanterra por el interior del núcleo urbano de Zahara de los Atunes está totalmente colapsado. En épocas de mayor afluencia turística (verano, Semana Santa, puentes...), el puente sobre el río Cachón, la mencionada travesía de Zahara y la estrechísima carretera hasta Atlanterra se convierten en auténticos cuellos de botella. Pues bien, este Plan Parcial no contempla ningún nuevo acceso, por lo que, de llevarse a cabo estos nuevos desarrollos urbanísticos, el colapso será total. Además, como siempre, esta falta de infraestructuras terminarían siendo suplidas por la inversión pública, como ha sucedido con el abastecimiento de agua en Atlanterra, vulnerando claramente el principio de que los promotores urbanísticos deben hacerse cargo de las infraestructuras necesarias para la ejecución de sus proyectos, y manteniendo la nefasta política de que los beneficios de las promociones urbanísticas son para los empresarios y las cargas e inversiones para las administraciones públicas, o sea, para todos los ciudadanos.
- **Abastecimiento de agua:** Tarifa es un municipio que ha tenido problemas serios de abastecimiento de agua. Este municipio, y sus numerosas pedanías y barriadas desconectadas con el núcleo urbano, se abastecen de manantiales del Parque Natural Los Alcornocales y del embalse del Almodóvar, que fue recrecido precisamente para garantizar los abastecimientos a estos núcleos urbanos. El Parque Los Alcornocales tiene escasos recursos subterráneos, ya que las rocas dominantes, las areniscas del Aljibe, son impermeables y sólo permiten una cierta circulación de agua debido a su intensa fracturación, por eso los manantiales son de escasa entidad y muy vulnerables a periodos de sequía. El embalse del Almodóvar se ha demostrado insuficiente para abastecer a Tarifa en épocas de sequía severa. Por eso sorprende que la Agencia Andaluza del Agua haya informado favorablemente este Plan Parcial sin tener en cuenta los recursos actuales y futuros disponibles. De hecho, en el Plan no existe ni un solo informe técnico con un mínimo de rigor en el que se garantice que existen recursos suficientes para el abastecimiento de esta urbanización y del campo de golf. El informe de la Agencia Andaluza del Agua sobre la disponibilidad de recursos hídricos se tiene que realizar en cumplimiento de la Ley 11/2005, de 22 de junio, por la que se modifica la Ley 10/2001 del Plan Hidrológico Nacional, que en su Disposición final primera modifica el apartado 4 del artículo 25 del texto refundido de la Ley de Aguas de 2001, estipula que los órganos de cuenca deberán emitir informe previo sobre la disponibilidad de recursos hídricos para los nuevos desarrollos urbanísticos.

Es por tanto la Cuenca Atlántica Andaluza, dependiente de la Agencia Andaluza del Agua, la que tiene que evacuar el informe técnico que garantice la existencia de recursos suficientes para todo nuevo desarrollo urbanístico. La Agencia Andaluza del Agua, haciendo una clara dejación de funciones, le ha requerido al Ayuntamiento dicha certificación, y el Ayuntamiento se lo solicita a la empresa privada Aqualia, que tienen la concesión municipal de abastecimiento de agua, pero que no tiene competencia administrativa alguna para realizar este informe sobre disponibilidad de recursos. Por tres veces ha solicitado la Agencia Andaluza del Agua que el Ayuntamiento certifique que dispone de recursos suficientes, y por tres veces el alcalde de Tarifa ha solicitado a Aqualia que lo haga. El primer supuesto informe técnico de Aqualia se remite a asegurar “que NO EXISTE INCONVENIENTE por nuestra parte para suministrar el caudal mencionado desde las instalaciones del Servicio Municipal de Agua Potable de Tarifa”. En el segundo se limita a asegurar que se abastecerá a esta nueva urbanización desde la red que abastece a Tahivilla y Facinas “siendo la tubería suficiente para suministrar el sector”, pero la propia Agencia Andaluza del Agua reconoce en su respuesta que se “sigue singularizar en el escrito la procedencia del agua necesaria y la existencia suficiente de la misma”. Por fin, al tercer requerimiento responde de nuevo Aqualia con un ridículo informe de escaso medio folio, en el que se asegura que se abastecerá de “manantiales propios” (¿¿¿) y del embalse del Almodóvar, con el contundente argumento técnico de que “Dado que el embalse, según tenemos entendido, dispone de 3.000.000 m<sup>3</sup> del total de su capacidad para el abastecimiento de agua de consumo humano de Tarifa...no existe inconveniente para atender la demanda que producirá el sector SA-1 Cabo de Plata, que será de 250.000 m<sup>3</sup>/año”.

En ningún momento se hace referencia alguna a las prescripciones normativas del Plan Hidrológico del Guadalete-Barbate actualmente en vigor, ni a las concesiones existentes de los recursos del embalse del Almodóvar, ni existe evaluación alguna de los recursos subterráneos de los “manantiales propios”, ni hay una mínima evaluación de la disminución de dichos recursos con el cambio climático. Para colmo se falsean las demandas de este tipo de urbanización con campo de golf, ya que un campo de golf como el previsto en este Plan -con 612.050 m<sup>2</sup> y 18 hoyos- necesitan un mínimo de 500.000 m<sup>3</sup>/año, que será aún mayor en los veranos de fuerte levante en lo que aumenta de forma ostensible la evapotranspiración.

Ante esta farsa, la Agencia Andaluza del Agua responde, en un informe de fecha 8 de abril de 2008 suscrito por Manuel López Rodríguez, Subdirector de Gestión de Recursos y Planificación Hidrológica, que “De acuerdo con el informe emitido por los técnicos se informa favorablemente el Plan Parcial Sector SA-1 Cabo de Plata, con el condicionado antes indicado”. El condicionado a que hace alusión se limita a decir que “Se deberán informar por parte de este Organismo de Cuenca las sucesivas figuras de planeamiento que se generen para el desarrollo del sector”, sin que en ningún momento se ponga en cuestión dicho desarrollo.

En el acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 30 de enero de 2007, en la que se acordó “suspender el Plan Parcial SA-1 Cabo de Plata” por una serie de deficiencias, se destaca, en cuanto a la disponibilidad de caudal de agua suficiente, que “Deberá aportar informe del Organismo competente, en el que se garantice la disponibilidad del agua de abastecimiento y el origen los recursos para los nuevos suelos destinados a la construcción de 1.035 viviendas así como al uso hotelero que se implanta”. Como ya se ha expuesto, dicho informe no existe. En dicha acuerdo también se asegura que “El Plan Parcial recoge, en cumplimiento del condicionado ambiental, la obligatoriedad de que el riego del campo de golf se realizará con agua procedente de la depuradora y de pluviales”. Es evidente que una población estacional –la actual urbanización de Atlanterra sólo mantiene una mínima ocupación en los meses de julio y agosto- de unas 6.000 personas –que podrían llegar a 22.000 contando la actual urbanización de Atlanterra- no garantiza ni mucho menos los caudales necesarios para regar el campo de golf, máxime cuando con el cambio climático las necesidades de riego se están ampliando a prácticamente todas las estaciones del año. Lo del aprovechamiento de aguas pluviales no es más que un subterfugio, por no decir un insulto a la inteligencia. En el clima mediterráneo la evapotranspiración supera con mucho a las precipitaciones, y más lo hará en el futuro con el cambio climático; plantear que se regará con lo que llueve en el mismo terreno es plantear que en España no son innecesarios los embalses ni los aprovechamientos de aguas subterráneas para los regadíos, ya que estos se pueden abastecerse con el agua que llueve en las misma fincas de riego.

La Declaración de Impacto Ambiental es también manifiestamente fraudulenta pues en ningún momento evalúa la capacidad de carga del territorio, ni exige el cumplimiento de los objetivos y criterios de la Estrategia Andaluza de Desarrollo Sostenible-Agenda 21 de Andalucía, ni de los objetivos, líneas estratégicas, criterios, medidas y orientaciones del POTA, que deben ser el modelo a seguir en los planeamientos municipales.

Tampoco se ha realizado un balance ecológico del proyecto urbanístico que incluye este Plan Parcial, pues no se ha evaluado globalmente sus consecuencias en cuanto a aumento o disminución del consumo de recursos naturales básicos (agua, energía, suelo, materiales), así como de la correcta gestión de sus ciclos.

Hay que resaltar que esta Declaración de Impacto Ambiental se aprobó en marzo de 2005, sin que existiera informe alguno sobre la disponibilidad de recursos hídricos para la urbanización y campo de golf. Así y todo, la Delegada de la Consejería de Medio Ambiente no tuvo reparos en Informar “favorablemente a los efectos ambientales” este Plan Parcial.

Por todo lo expuesto, **SOLICITAMOS**

1. Que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y tenga por formuladas las alegaciones y observaciones que han quedado relatadas en su contenido, a fin de que la Corporación, por los trámites procedentes, las tenga en consideración, con objeto de que se proceda a rechazar el PLAN PARCIAL DEL SECTOR SA- 1 “CABO DE PLATA”, por entender que no respeta la actual normativa urbanística y medioambiental, no garantiza los recursos hídricos necesarios, carece de las infraestructuras viarias imprescindibles, no incorpora las subsanaciones exigidas en el acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 30 de enero de 2007, consagra un modelo de desarrollo insostenible, es atentatorio al interés general, y generaría graves impactos al valioso patrimonio natural y paisajístico del municipio de Tarifa.
2. Que se inicie el proceso de desclasificación de los terrenos incluidos en el Plan Parcial SA-1 “Cabo de Plata” declarándolos Suelo No Urbanizable de Especial Protección, como inicio de una nueva política urbanística y medioambiental de ese Ayuntamiento en base a criterios de sostenibilidad.
3. Que se acuerde dar traslado a esta parte como interesada en razón de los intereses legítimos que ostenta de las sucesivas actuaciones del expediente en curso.

Tarifa a, 22 de agosto de 2008