

Sr. Alcalde de Prado del Rey

Juan Clavero Salvador, en representación de Ecologistas en Acción-Cádiz, presenta las siguientes Alegaciones al Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Prado del Rey.

ALEGACIONES

Primera.- El PGOU de Prado mantiene unos crecimientos urbanísticos desorbitados, injustificados e insostenibles. Se pretende recalificar a suelo urbano o urbanizable un total de 1.990.977 m² lo que supondría un 200% de aumento sobre el suelo urbano actual, y la construcción de 1.440 nuevas viviendas, y todo para un pueblo con la población estabilizada en torno a los 6.000 habitantes. El Plan prevé un incremento de la población superior a las 5.000 personas, lo que significa casi duplicar la población existente.

Este modelo, que se está instaurando en todos los pueblos de la sierra de Cádiz, es totalmente insostenible. Los Ayuntamientos se han lanzado a un proceso galopante de especulación urbanística con grandes recalificaciones totalmente injustificadas. Se pretende justificar las grandes recalificaciones urbanísticas asegurando que duplicarán o triplicarán su población. Este crecimiento urbanístico no se justifica por el crecimiento vegetativo de la población, ni por la inmigración de otras localidades de la zona y comarca, ni por las necesidades de un plan estratégico de turismo sostenible. En buena parte es un crecimiento especulativo, basado en la "burbuja inmobiliaria" que se ha desatado y que utiliza sólo la compra de viviendas como una forma de inversión muy rentable. Este crecimiento desproporcionado e incontrolado y la proliferación de urbanizaciones fantasmas pueden traer gravísimas consecuencias en un futuro próximo. 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, este turismo residencial es un gran devorador de recursos naturales, fundamentalmente suelo, agua y paisaje.

Segunda.- Este PGOU no cumple prácticamente ninguno de los objetivos, líneas estratégicas, criterios, medidas y orientaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), aprobado el pasado 25 de octubre por el Parlamento andaluz y el 28 de noviembre por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía. 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 de Prado del Rey ignora 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 Bornos, 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 destacarse 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:
 - 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.

- o La no alteración del modelo de asentamiento, resultando excepcional los desarrollos urbanos desvinculados de los núcleos.
 - o 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:
 - o 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.
 - o 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.
 - o 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.
 - o 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.
 - o 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:
 - o El modelo de ciudad deberá responder a objetivos de reducción del nivel de consumo de recursos y promoverá una correcta gestión de los mismos
 - o Se primará la recualificación de lo ya existente frente al desarrollo de nuevos crecimientos.
 - o 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, camino 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:
 - o Intensificación de los programas de ahorro energético y la incorporación de energías renovables y no contaminantes. Fomento de las viviendas bioclimáticas.
 - o 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.

- o Programa de reducción de residuos urbanos y control y gestión de los residuos peligrosos.
- o 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...)
- o 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:
 - o 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.
 - o 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.
- 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.

Tercera.- Este PGOU contradice los objetivos de la Estrategia Andaluza de Desarrollo Sostenible-Agenda 21 de Andalucía, elaborada por el Foro Andaluz de Desarrollo Sostenible y aprobada por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía. La Agenda 21 de Andalucía realiza una serie de propuestas que deben regir las opciones estratégicas de los planeamientos urbanísticos. Entre los objetivos y criterios de la Estrategia Andaluza de Desarrollo Sostenible-Agenda 21 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.
- 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, ambientales y urbanístico-territoriales, de manera que entre ellas se establezca una sinergia de efectos positivos y no a la inversa.

Estos deben ser los objetivos y criterios para garantizar el desarrollo sostenible de Prado del Rey, criterios muy distantes de la dinámica de crecimiento insostenible que plantea este PGOU. La aprobación de este PGOU supondría un lastre de incalculables consecuencias que impediría cualquier medida posterior en la línea del desarrollo sostenible, modelo de desarrollo al que deben tender todas las actividades económicas en la sociedad del siglo XXI. No se puede multiplicar el suelo urbanizable en base a decisiones políticas resultado de presiones económicas de particulares, ni supeditar los intereses generales al interés particular de operaciones mercantiles.

Cuarta.- El Texto Refundido del PGOU mantiene el Plan Parcial nº 8 "El Cruce", con el que se pretende declarar urbanizable un total de 581.064 m² de suelo protegido perteneciente al Parque Natural Los Alcornocales, en contra del acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo del pasado 31 de julio, que suspendió este Plan Parcial por carecer de justificación. Ecologista en Acción ha expuesto en reiteradas ocasiones su oposición a esta recalificación que se basa en una premisa falsa: la existencia de un centenar de viviendas ilegales que hay que regularizar, ya que las viviendas ilegales existentes no llegan al medio centenar. El Ayuntamiento no busca "legalizar" estas viviendas sino utilizarlas como estratagema para recalificar una superficie muy superior a la zona con edificaciones. Prueba de ello es que se contempla en este suelo urbanizable 214 viviendas, de las que 170 serían de nueva construcción, y 67.000 m² de suelo para uso terciario (geriátrico y hotel) que nada tiene que ver con la regularización que se dice perseguir con esta recalificación. El PGOU incluye una normativa para darle cierta apariencia de mantenimiento del paisaje agrario con la exigencia de 2.000 m² de parcela mínima, pero se exime de esta condición a las "ya construidas", por lo que se prima a los constructores ilegales y se mantendrán unas construcciones que por su tipología y parcelario ocasionan un importante impacto paisajístico en este Parque Natural. Hay que destacar que parte de este Plan Especial afecta a zonas forestales con enormes ejemplares de quejigos y alcornocales, al pie de un cerro emblemático, Cabeza de Hortales, donde se encuentra el valiosísimo yacimiento arqueológico de Iptuci, declarado Bien de Interés Cultural.

Quinta.- El PGMO incluye, además, un campo de golf que, como muchos otros, es una mera excusa para recalificar 798.212 m² y construir 467 viviendas, hotel y centro comercial. Este proyecto supondrá un daño irreversible a la tipología y estructura urbana característica de Prado, población de trama cuadrangular típica de los pueblos de la Ilustración. Este caserío único con un elevado valor histórico no sólo no se utiliza como su principal capital y atractivo turístico, sino que se pretende destruir rodeándola de urbanizaciones de chalets y adosados que desfigurarán su estructura urbana y convertirá a Prado del Rey en un pueblo sin personalidad, ya que todos estos proyectos de campos de golf son clónicos.

El Ayuntamiento vienen asegurando que este campo de golf se regará con agua depurada, hecho manifiestamente falso. En el proyectote campo de golf que se incluye en el PGOU se

proponen diversas formas de abastecimiento de agua: lagos, depuradora, escorrentía... pero no se aclara de donde se sacará de agua para llenar los lagos, ni si se dispone de concesión para utilizar aguas de escorrentía que actualmente van al pantano de Bornos, ni para cuando tendrá Prado del Rey depuradora y qué caudales aportará durante los meses del verano.

En este proyecto se falsean los datos de demanda de agua del campo de golf, pues se asegura que se necesitarán 310.826 m³, cuando un campo de golf de 18 hoyos en nuestro clima necesita un mínimo de 500.000 m³ de agua. Es muy significativo que el PGOU incluya un informe de la Mancomunidad de Municipios de la Sierra que justifica duplicar el consumo de agua de manantial que abastece al pueblo. En el año 2004 Prado del Rey necesitó 306.888 m³ pero en el nuevo PGOU se prevé un consumo de 669.501 m³/año. ¿Por qué se dobla el consumo? La explicación puede estar en la Declaración de Impacto Ambiental que ha aprobado la Junta de Andalucía que autoriza el riego del campo de golf con el agua de los manantiales que abastecen a la localidad y que están ubicados en el Parque Natural Sierra de Grazalema. Nos parece increíble que la Consejería de Medio Ambiente haya dado el visto bueno a un proyecto urbanístico que necesitará 500.000 m³ al año de agua de altísima calidad para regar un campo de golf que consumirá mucho más que el propio pueblo de Prado del Rey. Los manantiales de la Sierra de Grazalema no pueden estar destinados a regar campos de golf, hipotecando agua de tremenda calidad para fomentar el derroche y el despilfarro.

Sexta.- El PGOU contempla un "Agroparque" en el Llano de San Ignacio (Plan Parcial nº 2) de 276.155 m², una zona de gran valor productivo por la riqueza de sus suelos, y paisajístico por ser la antesala de los parques naturales Los Alcornocales y Sierra de Grazalema.

Por todo lo dicho,

SOLICITAMOS:

- 1.- Que teniendo por presentado este escrito, se digne admitirlo, tenga por efectuadas las Alegaciones que en el mismo se contienen y se incluya en el nuevo PGOU por entender que vienen a garantizar el desarrollo sostenible y la conservación del valioso patrimonio natural, paisajístico, arquitectónico y etnológico del municipio de Prado del Rey.
- 2.- Se revise el PGOU reduciendo drásticamente los crecimientos de suelo urbanos y urbanizables y las previsiones de nuevas viviendas para adaptarlas al POTA y a la Agenda 21 de Andalucía.
- 3.- Se elimine la totalidad del Plan Parcial nº 8 "El Cruce", manteniendo la totalidad del Parque Natural Los Alcornocales como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido.
- 4.- Se elimine la totalidad del Plan Parcial nº 5 "Los Castillejos", manteniendo este suelo como no urbanizable.
- 5.- Se reordene y reduzca el Plan Parcial nº 2 "Agroparque", por su alto impacto ambiental.
- 6.- Que se acuerde dar traslado a esta parte como interesada en razón de los intereses legítimos que ostenta como asociación cuyo objeto es la defensa del medio ambiente y el desarrollo sostenible, de las sucesivas actuaciones del expediente en curso.

Prado de Rey a, 2 de enero de 2007