

**AL AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA**

**ALEGACIONES A LA APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDEACIÓN URBANA DE JEREZ DE LA FRONTERA.**

**1. Consideraciones de carácter general.**

La revisión de un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) es un proceso de enorme importancia y repercusión sobre el futuro de un municipio, por ello presentamos un conjunto de Sugerencias y Alegaciones al Avance del PGOU que permitiera evaluar el contexto y el alcance de sus propuestas. Algunas de dichas Sugerencias fueron informadas favorablemente por el Equipo Redactor del PGOU, las más importantes ni siquiera fueron contestadas.

Ya expusimos en el Avance del PGOU que el documento que se proponía estaba lleno de paradojas y contradicciones, que en la Aprobación inicial han tomado cuerpo de grandes incoherencias. Nos encontramos ante un documento que se adhiere a la filosofía del *desarrollo sostenible y cohesionado del término municipal*, en el que se hace una apuesta por corregir graves problemas del metabolismo urbano relacionados con el consumo de agua y energía, pero a la vez se promueve la construcción de un parque de vivienda absolutamente disparatado duplicando casi la superficie de la ciudad. El desarrollo sostenible implica una gran dosis de autolimitación del crecimiento, sabiendo de sobra que los límites al crecimiento material están más que sobrepasados, y no una política continuista del desarrollismo inmobiliario de las décadas pasadas. El hiper-desarrollo es insostenible

Por otro lado, de forma paralela a la revisión del Plan General, comenzaron los trabajos de la Agenda 21 de Jerez. Pese a que este documento es el que tiene que trazar las líneas del desarrollo de la ciudad para los próximos años, de cara a mitigar los graves problemas ambientales que esta genera, y que el Plan debía tomar en cuenta la Agenda local, al final este documento ha quedado en agua de borrajas. El esfuerzo ciudadano para proponer una multitud de medidas para paliar

## ***JEREZ NO SE VENDE***

los problemas ambientales de la ciudad no y empezar el camino hacia una sociedad más sustentable ha sido incorporado al Plan.

### 1.1. La participación social y la información pública.

Teniendo en cuenta el área de aplicación de dicho Plan en base al número de habitantes, la extensión de nuestra ciudad y la complejidad de las propuestas, el plazo de exposición pública del PGOU recogido en este anuncio, es a todas luces insuficiente para hacer un trabajo serio y riguroso desde un punto de vista global. Es lógico que el documento que establece el marco de desarrollo futuro de la ciudad sea debatido, consensuado y aceptado por todos sus habitantes, más aun en una ciudad del rango y la importancia de Jerez. Frente a esta idea, que consideramos básica para hacer que el proyecto de ciudad sea unitario, ha quedado totalmente marginada en la aprobación inicial. En este sentido, el plazo de información pública para poder presentar alegaciones se ha fijado en tan sólo un mes, ignorando el tamaño del documento a consultar y su complejidad. También, se ha eludido el debate y ahora la cuestión se centra en sacar el documento cuanto antes, sin explicar a la ciudadanía el porqué de tantas prisas.

El Plan es un documento demasiado amplio como para resolver la participación pública en un mes, el mínimo que marca la Ley, y necesita más tiempo para ser analizado con profundidad por la ciudadanía. Hay que manifestar que PGOU de otros municipios de menor tamaño y relevancia territorial, como Trebujena y Prado del Rey, dispusieron de un plazo de dos meses de exposición pública ¿qué pasa en Jerez para que se quiera solventar con tantas prisas un proceso de participación de gran importancia?

Asimismo, dicho plazo reduce el margen de participación de la ciudadanía, confirmando de esta forma que este Plan se está desarrollando a sus espaldas y está negando los principios más básicos de la democracia participativa y real. Que la participación debe ser un proceso de interacción entre los redactores del Plan y la ciudadanía, y no una imposición desde arriba encorsetada en unos plazos de tiempos inasumibles por los ciudadanos para poder expresarse libremente y con corrección.

## **JEREZ NO SE VENDE**

Por tanto, pedimos al Ayuntamiento de Jerez la ampliación del plazo de exposición pública del Plan, al menos un mes más, de cara a facilitar la participación y el debate entre todos los actores que conforman la ciudad de Jerez.

### 1.2. El modelo de ciudad: ¿más expansionismo y desarrollismo?

Pese a que la idea de desarrollo asociado a crecimiento económico está ampliamente cuestionada, y en este caso, además, crecimiento territorial, el Plan General que el Ayuntamiento propone sigue apostando por un crecimiento desmedido como vía para alcanzar el mal llamado desarrollo sostenible.

Año	Vivienda y suelo			
	2001	2006	2016	Evol. %
viviendas	71.002	86.002	126.002	<b>77,46</b>
Superficie (ha)	3726,1 -		6349,8	<b>70,41</b>
Población equivalente	183.273	202.492	325.241	<b>77,46</b>
Metabolismo urbano	2004		2016	Evol %
Generación residuos (tm/año)		130.959	220806,144	<b>68,61</b>
Consumo agua (hm3)		18,02	30,4	<b>68,70</b>

*Fuente: Consejería de Medio Ambiente, Documento Aprobación Inicial del Plan General y elaboración propia*

¿La ciudad que viene sabe cuanta agua necesita y de cuanto dispone? ¿Ha calculado un descenso del 10 % en la disponibilidad de recursos hídricos para un horizonte de 20-30 años? ¿Ha calculado la demanda de energía para abastecer la urbe del 2017 y se sabe cuales serán sus fuentes energéticas? ¿Si hay una clara apuesta por el desarrollo de los templos del consumo, materializados en las grandes áreas de servicio previstas en la ronda este, como se pretende incidir en la población para que reduzca la generación de residuos? ¿Ha ajustado Jerez su crecimiento para los próximos diez años teniendo en cuenta que con los futuros nuevos consumos de recursos y energía y la generación de residuos no va a contribuir a seguir aumentando su propia huella ecológica?

La idea que ya exponíamos anteriormente sobre la autolimitación del crecimiento, o el crecimiento moderado, como pieza clave para corregir los desmanes de esta sociedad insostenible, no tienen reflejo absoluto en el Plan en tanto en cuanto la propuesta de éste es incrementar el suelo urbano, las viviendas, el consumo de agua y la generación de residuos un 70 % mas!!!!. Cuestión que se materializa en la ambición por llenar todo el espacio entre la actual Carretera de Circunvalación y la Ronda Oeste, dejando grandes vacíos en la zona Este.

## ***JEREZ NO SE VENDE***

### 1.3. Un Plan General de concertación privada y nula concertación social.

Otra de las cuestiones que entendemos que deber ser puestas sobre la mesa es la nula concertación social del Plan. Mientras se ha llegado a acuerdos con propietarios e intermediarios para el desarrollo de los nuevos suelos, los colectivos sociales no hemos tenido la oportunidad de debatir con el equipo redactor las propuestas.

Nuestra única oportunidad ha sido en las sugerencias presentadas al Avance, que a pesar de cuestionar seriamente el modelo de ciudad que se proponía, apenas han sido tenidas en cuenta, y la respuesta dada pone de manifiesto el poco interés de los redactores del Plan por escuchar las opiniones contrarias. Por otro lado, a pesar de ser las únicas sugerencias presentadas que no buscaban el lucro personal sino todo lo contrario, propuestas de interés público y social, el tratamiento dado ha sido nefasto, y se ha dejado las grandes cuestiones sin resolver.

La pregestión o proceso de Concertación, se ha realizado sin criterios de igualdad para todos, sin transparencia y sin publicidad, lo que han hecho es formalizar algunos convenios con determinados propietarios de suelo, suelos que por cierto vemos incorporados en el documento de Aprobación Inicial al proceso urbanizador, al tiempo que los agentes económicos habituales realizan bastantes operaciones de compra y venta en aquellos suelos que se convierten en nuevos crecimientos. Se han formalizado convenios en 2,77 millones de metros cuadrados sobre un crecimiento previsto de algo más de 15 millones, que representa el 18,4%)

En pleno proceso de revisión-adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística, consideramos irresponsable y demagógica cualquier pretensión de la administración municipal de neutral y pasiva (lo que implica también la aceptación de la indefensión de los propios ciudadanos) ante las crecientes prácticas de "hechos consumados" con las que los grandes promotores inmobiliarios deciden lo que es bueno o malo para Jerez.

## **2. Sobre el modelo territorial y el modelo de ciudad propuesto.**

### 2.1. Sobre la vivienda.

## **JEREZ NO SE VENDE**

Detectamos en la propuesta del Plan sobre el número de vivienda una importante incoherencia. Mientras se plantea la construcción de aproximadamente 40.000 nuevas viviendas, el crecimiento demográfico previsto supera ligeramente las 220.000 personas. Si se hace un análisis de la evolución del parque de viviendas en la ciudad en los últimos años y se le añade las previsiones del Plan, se observa que el número de viviendas en 2016 puede rondar las 126.000, un incremento del 77 %. Si a este número de viviendas se le asigna una media de 3,2 personas por hogar, que es el ratio correspondiente al Censo de 2001, la población resultante es de 324.858 personas, un número que no corresponde con las actuales tendencias demográficas. También podemos considerar que el ratio de personas por hogar va a descender por el incremento de los hogares monoparentales y por el descenso del tamaño medio de la familia. Pero en ninguna de ellas, ni en la de menos personas por hogar, parece que el crecimiento demográfico esté en consonancia con la dinámica actual.

Año	2001	2006	2016	Evol. %
viviendas	71.002	86.002	126.002	77,46
Superficie (ha)	3726,1	-	6349,8	70,41
Viviendas principales	56.674	-	100.575	-
Población	183.273	-	324.858	-
Personas/ hogar	3,23	-	3,23	-
HIPOTESIS	1	3	301.725	-
	2	2,8	281.610	-
	3	2,7	271.553	-
	4	2,5	251.438	-

*Fuente: Instituto Andaluz de Estadística, documento del Plan y elaboración propia*

Por el contrario, las proyecciones de población contenidas en el Plan prevén una población de 220.000 personas, cifras que se ajustan a la dinámica actual de la evolución de la población. Sin embargo, esta población no tiene relación alguna con el parque de viviendas que se propone en el Plan, ya que habría un ratio de 1,7 personas por hogar.

Esta importante incoherencia debe ser matizada por el equipo redactor pues no parece haber relación entre el número de viviendas previstas y la demanda real.

Otras de las cuestiones importantes que planteamos es la baja densidad de los desarrollos previstos. En términos generales se puede entender que una densidad

## ***JEREZ NO SE VENDE***

elevada optimiza la ocupación del suelo, reduce la presión sobre el suelo agrícola, disminuye los desplazamientos y los gastos de transporte, hace que el transporte público sea rentable y crea zonas de actividad urbana que favorecen los intercambios comerciales y culturales. Todos los organismos, entidades y asociaciones que abogan por la sostenibilidad, por el desarrollo que consume lo justo, apuestan por la alta densidad, alrededor de las 100 viviendas por hectárea. Sin embargo, los nuevos desarrollos del plan las densidades oscilan entre las 20 y las 40 viviendas por hectárea.

### 2.2. Sobre el suelo para actividades económicas.

Sobre un total de algo más de 15 millones de m<sup>2</sup> de suelo urbanizable sectorizado se esta planteando: para uso Residencial unos 10 millones y para actividades económicas unos 5 millones, con una proporción con destino a actividades económicas en relación al residencial del 50%. Quizás lo mas razonable sería entre un 30 y 40% (habría que considerar que actividades y/o industrias).

Se plantea una concentración de actividades económicas en la zona Oeste de la Ciudad, en una ambición desmesurada por llenar todo el espacio entre la actual Carretera de Circunvalación (N-IV) y la nueva Ronda Oeste. Los nuevos desarrollos no contemplan una planificación integrada de actividades y viviendas, todo lo contrario, las segregan de forma absoluta.

Así mismo, se crean sectores para actividades económicas o polígonos industriales aislados, que suelen venir acompañados de un gran centro comercial también aislado y diseñado para el coche, debido a su situación junto a importantes nudos en la nueva Ronda Oeste; esta práctica, impide que la ciudad crezca integrada en las áreas de actividad, sobre todo porque están segregadas de las zonas de residencia.

El planeamiento urbanístico debe proponer de forma eficaz la creación de áreas multifuncionales integradas, que habría que dirigir no sólo en la disposición de los equipamientos, si no donde exista la actividad laboral, ya que el ciudadano vive donde puede y no puede elegir en función de la cercanía a su trabajo.

El cambio de clasificación de los terrenos del Circuito de Velocidad actualmente Sistema General Público, se incluyen en la Zona de Ordenanzas J – Circuito de Velocidad, con la calificación global de Equipamiento privado en suelo urbano

## ***JEREZ NO SE VENDE***

consolidado. Según las Normas Urbanísticas son usos admisibles pormenorizados entre otros, el Equipamiento privado de ocio, el equipamiento privado cultural, el Hotelero, el Comercial.

Por tanto, al tratarse de una modificación estructural es preciso acreditar en el seno de la Aprobación Inicial de la revisión-adaptación del P.G.O.U. la compensación de los terrenos que dejarán de tener la calificación de demaniales y la clasificación de Sistema General Público, con una extensión superficial equivalente a la superficie que se descalifica.

### 2.4. Sobre el plan de movilidad y el sistema de transporte.

Después de comprobar en el informe de movilidad y accesibilidad sus memorias y análisis sobre el transporte y planificación urbanística. Deducimos que trata de paliar los síntomas del problema, más que abordar a fondo sus causas al no cuestionarse el planeamiento propuesto, en el que se sigue apostando por un crecimiento desmesurado e injustificado de la ciudad, y se fomenta la centralización espacial de las actividades terciarias y comerciales que son las que generan la mayor parte del empleo actual y provocan la mayoría de los desplazamientos, fundamentalmente mediante el uso del vehículo privado.

Por otro lado, no recoge la totalidad de la realidad actual de Jerez al no contar en dicho análisis, ni con la movilidad del extrarradio más cercano (barriadas rurales) ni con gran parte de su entorno más directo (Pedanías y Entidades Locales).

La localización, cada vez más distante de las zonas de residencia, los lugares de trabajo, los centros de ocio y del equipamiento comercial, genera una creciente necesidad de efectuar desplazamientos más largos y, por tanto, cada vez menos posibles de realizar andando por su longitud, o en el transporte público por la baja densidad de usuarios.

Creemos que el documento del Plan, si de verdad pretende hacer sostenible el modelo de movilidad en nuestra ciudad, debe plantearse poner fin al crecimiento indefinido de la movilidad motorizada, invirtiendo solamente en actuaciones encaminadas a ganar accesibilidad a pie, en bicicleta y en transporte público colectivo. Es imprescindible generar un aumento de la movilidad en medios no mecanizados e interrumpir el incremento de la movilidad mecanizada, generando,

## ***JEREZ NO SE VENDE***

en ella, un trasvase de viajeros desde el transporte privado al público y al no mecanizado.

En consecuencia, las inversiones en carreteras deben tener menor prioridad que los restantes modos de transportes, sólo debiéndose acometer aquellas obras que tienen por fin mejorar la accesibilidad del transporte público y de los medios no mecanizados, vetándose en todo caso aquellas obras que pudieran generar un aumento de la movilidad mecanizada en medios privados.

Consideramos mucho más necesario mejorar la red actualmente existente, ensanchándola donde sea necesario para la instalación de un carril reservado al transporte público colectivo, carril-bici e itinerarios peatonales, modos que ganarán así accesibilidad. Por el contrario, la promoción de nuevos trazados viarios para el uso mayoritario del coche privado no hace sino agudizar el escenario de colapso que el propio documento esboza, al tiempo que sirve de "efecto llamada" a nuevas expectativas urbanizadoras generadoras de una mayor movilidad en medios mecanizados y por lo tanto realimentadoras del proceso, haciendo rápidamente insuficientes y caducas las carreteras que se despliegan para, paradójicamente, resolver la situación de colapso.

Entendemos igualmente, que no se recogen las recomendaciones del Libro Blanco de Movilidad Sostenible para Andalucía ni en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía. CAPÍTULO II. Los instrumentos de planeamiento. SECCIÓN PRIMERA. Planeamiento general. SUBSECCIÓN PRIMERA. Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como, las propuestas del Plan de Acción de la Agenda local 21 para la ciudad de Jerez, en su apartado de Fomento de la calidad y uso del transporte público, reflejadas en los siguientes puntos:

- La peatonalización de las calles del centro de la ciudad debe ir unida a la mejora del transporte público
- Nuevo diseño del transporte público con autobuses lanzaderas, más pequeños, con más frecuencia y menos recorrido. Redistribución del número de paradas, actualmente excesivas y muy próximas entre sí. Si fuera necesario reducir algunas paradas se debe negociar con las asociaciones de vecinos de las barriadas para determinar cuál es la que se debe eliminar. Exigir el cumplimiento estricto del Código de Circulación para que se respete el espacio de las paradas de autobuses y no sean ocupados por otros vehículos.



## ***JEREZ NO SE VENDE***

- Fomento del transporte público utilizando minibuses lanzaderas y convirtiendo los aparcamientos subterráneos actuales en solo para residentes, potenciando los aparcamientos periféricos aprovechando para ello las cabeceras de líneas de los transportes públicos.
- Implantación de incentivos económicos diferentes al bonobús para el uso del transporte público: p.ej. tarjeta monedero con bonificaciones para los usuarios frecuentes del servicio público de autobuses, bonos mensuales y semanales.

En relación al subsuelo público durante esta legislatura se han iniciado por primera vez expedientes para la desafectación del subsuelo público, en concreto en Plaza del Mercado, Plaza Salvador Allende, C/ Juana de Dios Lacoste (Cine Astoria) y en la Avenida Cruz Roja (junto Merca 80 San Benito),,, para la construcción de aparcamientos subterráneos para residentes.

Es la primera vez que se privatizará el subsuelo público y este glorioso estreno será en sitios tan históricos como la Plaza del Mercado, o la conocida Plaza de Salvador Allende. Esta perversa práctica de privatizar suelos públicos es relativamente nueva, es una iniciativa de un Ayuntamiento español gobernado por el PP, que amparada en una Sentencia del Supremo que les resultó favorable han copiado aquellos Ayuntamientos que no saben hacer las cosas de otro modo, como es el caso del Gobierno Municipal de nuestra Ciudad.

Estos expedientes se iniciaron hace algún tiempo, y siendo los aparcamientos piezas que forman parte del Sistema de Movilidad de una ciudad y en función de a quien sirven son de Rotación, Residentes y Mixtos. En unos casos más que en otros afectan negativamente a la movilidad, pero en todos los casos terminan siendo un negocio.

Además se hace el negocio presentándolo como servicio y para atender una demanda. Si analizáramos esta demanda comprobaríamos que en unos casos responde a una necesidad cierta y en otros a expectativas.

En todo caso, la elección de los emplazamientos deben responder a "criterios de movilidad", y con las prevenciones y cautelas de intervención en el Conjunto Histórico Artístico.

Por tanto, dejar claro que sí hay autentica demanda, se pueden hacer aparcamientos sin necesidad de privatizar el subsuelo, siendo mas razonable, y

## ***JEREZ NO SE VENDE***

existen múltiples antecedentes en otras ciudades, que sea el propio Ayuntamiento quien a través de una de sus Empresas Municipales atiendan estas demandas con éxito.

En el documento de Aprobación Inicial se da un paso más hacia la privatización del subsuelo público, al facilitar a los propietarios particulares de terrenos calificados de uso público, el retener el dominio del subsuelo como finca independiente. Dice el documento:

*“No obstante, en el caso de actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado, el propietario titular de un terreno con la calificación de uso público, podrá proponer la cesión gratuita a la Administración como finca independiente del suelo y el vuelo de la parcela, y retener el dominio del subsuelo como finca independiente para su destino a aparcamiento de residentes, siempre que las condiciones de la parcela así lo posibiliten, bien por sí misma o por agrupación con el subsuelo de otras colindantes de su titularidad. En todo caso, para la validez de esta propuesta se requiere la aceptación expresa de la Administración, que se realizará previo informe de los Servicios Técnicos Municipales acerca de la idoneidad de implantación del aparcamiento subterráneo en la zona.”*

### 2.3. Espacios públicos y equipamientos.

Observamos que el documento de aprobación inicial del PGOU a información pública no planifica con claridad ni rigurosidad las infraestructuras y los equipamientos sociales necesarios para dar respuesta al crecimiento demográfico previsto, al igual que tampoco apuesta por mejorar y completar la ciudad existente. Este PGOU antepone visiones megalómanas del desarrollo cuando tendría que basar su planeamiento en actuaciones más concretas bajo principios biosicosociales para trabajar por y para el desarrollo integral de sus ciudadan@s.

Cierto es que este PGOU no apuesta por mejorar y completar la ciudad existente, es decir no programa sobre la dotación de recursos y equipamientos de los suelos consolidados, ya sean urbanos o rurales. Los barrios dejan de ser recepcionadores de servicios públicos tanto en lo referido a las infraestructuras básicas (alumbrado, asfaltado, acerado, saneamiento, limpieza viaria, cuidado de jardines...), como en lo que se refiere a equipamientos (culturales, educativos, locales polivalentes...).

## ***JEREZ NO SE VENDE***

Frente a un PGOU que se vincula prácticamente al crecimiento exterior de la ciudad, alegamos un PGOU que oriente su intervención a la rehabilitación y reutilización de la ciudad ya existente con una participación real por parte de la ciudadanía, con capacidad para configurar los espacios públicos y los equipamientos públicos necesarios.

Todas estas alegaciones se sustentan en el análisis que realizamos de la aprobación inicial del PGOU y del apartado sobre estudios y valoraciones de dotaciones (páginas 583 a 614). En este apartado se realiza un trabajo puramente descriptivo de los servicios y equipamientos disponibles en el término municipal. Únicamente se hace un mayor esfuerzo de aportaciones concretas en materia de política social orientada hacia los mayores y a los centros de servicios sociales comunitarios en aras de una descentralización altamente solicitada. Este mero proceso de descripción y su falta de concreción en materia de equipamientos públicos hace imposible poder cuantificar ni evaluar las futuras actuaciones. Se trata de un texto que no concreta el destino de los espacios públicos y que levemente perfila los equipamientos futuros. Únicamente emplea un discurso de “buenas intenciones” difícilmente evaluable, amparado en un supuesto gasto social que queda lejos de verificar si será ejecutado de forma eficaz y eficiente.

Para planificar es imprescindible conocer las necesidades de equipamientos teniendo en cuenta las deficiencias de los distritos, barriadas rurales y pedanías. Estos equipamientos deben de proyectarse con fines polivalentes y poder ser compartidos en su uso y disfrute, teniendo en cuenta los diferentes grupos sociales, entidades, movimientos sociales, vecinales, instituciones públicas... lugares para el servicio y la relación humana. Ha de invertirse en la capacidad de autogestión como forma de planificación de los equipamientos públicos, para hacernos responsables de su uso de forma adecuada.

Este PGOU no garantiza la construcción de los equipamientos y los espacios públicos atendiendo a una tecnología arquitectónica sostenible, donde el urbanismo se combine con la Naturaleza de forma armónica.

Sobre la dotación de recursos para los suelos consolidados apenas hay una decena de propuestas por parte del PGOU para el ámbito urbano. En cuanto al ámbito rural a penas hay propuestas de equipamientos públicos, un dato más sobre la sensibilidad de este documento hacia estas zonas del término municipal. Como muestra cabe resaltar los escasos equipamientos cívicos-culturales existentes,

## ***JEREZ NO SE VENDE***

observando claras diferencias entre los servicios disponibles para las pedanías frente a las barriadas rurales (Cuadro 1).

### Equipamientos Cívicos –Culturales en Pedanías y Bdas. Rurales

	Servicios Sociales Comunitarios	Hogar del Pensionista	Casa de la Juventud	Centro de Barrio/Centro Social	Centro Cultural	Biblioteca	Teatro
<b>PEDANÍAS</b>							
Guadalacacín		X	X	X	X	X	X
Nueva Jarilla		X	X			X	
La Barca de la Florida	X	X	X		X	X	
Torrequera		X	X		X	X	
Estella		X	X	X	X	X	
S. Isidoro del Guadalete		X	X			X	
El Torno		X	X	X			
<b>BARRIADAS RURALES</b>							
El Portal				X			
Gibalbín				X			
Lomopardo				X			
Majarromaque		X		X			
Mesas de Asta				X		X	
Torremlgarejo				X			
El Mojo-Gallardo				X			
La Guareña				X			
La Ina				X			
Las Pachecas				X			
Las Tablas				X			
Rajamancera				X			
La Corta				X			
Los Albarizones				X			
Mesas de Santa Rosa				X			
Magallanes				X			
Cuartillo				X			

## ***JEREZ NO SE VENDE***

En cuanto a la dotación de servicios públicos y equipamientos en el ámbito urbano hemos de señalar la ausencia de equipamientos culturales en algunas de los distritos. La presencia de servicios culturales trata de justificarlos el PGOU con la mera existencia de una biblioteca, espejismos para distorsionar la escasa inversión realizada y prevista en este tipo de equipamientos frente a la proyección de los grandes complejos culturales: Biblioteca Central, Ciudad del Flamenco, etc. Y otros complejos que ni siquiera podemos considerarlos como tales: Plaza de Toros Cubierta.

Por otra parte, en la página 599 el PGOU describe la aplicación de criterios para el análisis descriptivo que realiza sobre lo que denomina "comercio diario". En este análisis obvia a la pequeña empresa o comercio de barrio. Ni siquiera se preocupa por reflejar la existencia de las asociaciones de comerciantes que existen en la ciudad: Acoge, Asunico, Acat... Son empresas que dinamizan diariamente la economía de la ciudad y cuyo reconocimiento queda relegado en beneficio de las grandes o medianas empresas.

Este PGOU tampoco consolida actuaciones en las zonas de la ciudad denominadas por la Junta de Andalucía como Zonas con Necesidades de Transformación Social: Zona Norte y Zona Sur. Tampoco cuestiona la necesidad de una intervención en la Zona Centro, tal y como se viene demandando desde los agentes y movimientos sociales. No prevé medidas compensatorias para los distritos de la ciudad con saturación poblacional. En cuanto a la puesta en marcha de Planes Integrales de Reformas Urbanísticas en Barriadas, no ha dispuesto ni del consenso ni de la opinión pública de los vecinos, lo cual ha motivado la protesta de muchos de ellos: Torresoto, Montealegre, Pinosolote, etc. El PGOU tampoco recoge todas aquellas barriadas que necesitan de una intervención a través del PERI (Plan Especial de Reforma Interior).

Es notable la falta de información y rigurosidad respecto a la dotación concreta de los suelos destinados a equipamientos. Además se señala que podrán ser utilizados para un uso u otro dependiendo de la necesidad urbanística. Una necesidad que delimitará la GMU (Gerencia Municipal de Urbanismo) y que no garantiza la disposición del consenso ciudadano. Este proceso revela una grave falta de previsión y un gran desinterés por lo público.

## ***JEREZ NO SE VENDE***

Finalmente queremos hacer resaltar la corresponsabilidad que tiene la Junta de Andalucía en cuanto a la aprobación de este modelo de PGOU para Jerez, fundamentalmente en materia de equipamientos públicos. La Junta debería atender la necesidad y la demanda existente de servicios públicos en pro de las competencias propias de esta Administración Pública en dos vertientes. Por un lado la dotación de equipamientos públicos carentes en el suelo consolidado, facilitando la disposición de estos servicios a los ciudadan@s. Por otra parte, esta expansión urbanística desmesurada que propone el PGOU la responsabiliza directamente con el compromiso de dotar las nuevas áreas residenciales con los servicios y equipamientos públicos necesarios.

### 3. Sobre el incumplimiento el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).

El PGOU que ha aprobado el Pleno del Ayuntamiento 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, aunque de forma tímida todavía, comienzan a poner en cuestión el modelo especulativo de grandes recalificaciones que propone el PGOU para nuestra ciudad.

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 no incluye normas que permita iniciar el necesario giro de 180° que necesitamos. 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.

## ***JEREZ NO SE VENDE***

- 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).

Como elemento a destacar y que entra en plena confrontación con el POTA destacamos los aspectos relacionados con el crecimiento de la vivienda y el suelo urbanizable. El POTA determina que dichos crecimientos deben ampararse en *“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”*. La tendencia a la que se refiere el POTA queda claramente transgredida y sin argumentos técnicos que avalen un explosivo crecimiento demográfico que se pueda ajustar al hecho de casi duplicar el tamaño de la ciudad y su parque de viviendas.

La aprobación reciente por el Consejo de Gobierno del POTA añadía un importante condicionante a los planes generales. Estos no pueden crecer un 40 % sobre la superficie que tienen en la actualidad. En el caso de Jerez, el Plan propone un crecimiento del 70 %, del que en su mayor parte está destinado a desarrollos residenciales, por lo que estimamos que deben ser corregidos a la baja.

#### 4. Sobre el agua.

Como cuestión previa creemos necesario volver a matizar un importante aspecto sobre la disponibilidad de recursos hídricos en la cuenca del Guadalete, que ya planteamos en el Avance y no ha sido respondido. El análisis elaborado en el documento parte de un supuesto erróneo ya que manifiesta que existe un balance positivo de 67 Hm<sup>3</sup> en la cuenca. De los embalses de la cuenca sólo el de los Hurones y parcialmente el de Guadalcaçín pueden abastecer a la zona Gaditana, los demás están asignados a la agricultura y la calidad de las aguas no son aptas para

## ***JEREZ NO SE VENDE***

el abastecimiento urbano. Por otro lado, el embalse de Zahara-El Gastor no está puesto en uso, funciona como una presa de laminación de avenidas y sólo mantiene el caudal ecológico del Guadalete. Podríamos decir que sus 222,723 Hm<sup>3</sup> no forman parte del agua a tener en cuenta para los próximos años. Desde este punto de vista la cuenca presentaría un déficit de algo menos de 155 Hm<sup>3</sup>.

El trasvase Guadiaro-Majaceite está tocando su techo. Por un lado las demandas están creciendo en la cuenca cedente de caudales de forma espectacular y, aunque la normativa obliga el trasvase de agua, no se debe seguir tensionando la disponibilidad de recursos hídricos, pues al final los damnificados en primer lugar son los ecosistemas acuáticos y en segundo lugar el abastecimiento humano por la pérdida de calidad de las aguas. Por otro lado, es evidente que dicho trasvase sólo puede funcionar en años hidrológicos buenos, ya que en momentos de sequía no se activa. En tal situación, no sólo es incapaz de solucionar el problema de la sequía, sino que el aumento de la demanda hará las sequías aun más duras.

Otro aspecto a tener en cuenta es el cambio en el escenario de las nuevas demandas. Actualmente nos encontramos en una fase donde ya no se plantean nuevos regadíos, y es el sector urbano, y especialmente el turístico, el que demanda nuevos aportes. En todos los municipios que integran la Zona Gaditana (exceptuando a Cádiz por razones obvias) está creciendo dicha demanda por encima de los recursos disponibles y la apuesta por los desmesurados desarrollos turísticos en el litoral y zonas aledañas, con especial atención al golf, acentúan el proceso. Incluso poblaciones como Tarifa o Alcalá de los Gazules aspiran a entrar en esta unidad de abastecimiento, con lo cual habría que reajustar los recursos disponibles, corriendo a la vez el riesgo de acercarnos a situaciones de sequías estructurales, como ya está pasando en Murcia, Málaga y Almería.

Si a todas estas reflexiones le sumamos una posible tendencia a la reducción de recursos por efecto del cambio climático y la pérdida de capacidad de almacenamiento de los embalses, el futuro del abastecimiento en la zona Gaditana se torna como poco incierto, y los ayuntamientos no pueden eludir su cuota de responsabilidad, planificando ciudades que sigan exigiendo un aumento de la demanda de agua.

Ante este panorama el Plan puede suponer, al menos, un incremento de 70 % del consumo de recursos hídricos, hecho que no se ha justificado. Igualmente en la última modificación de la Ley de Aguas (el texto refundido de de 22 de junio de



## ***JEREZ NO SE VENDE***

2005) se obliga a los planes generales a que justifiquen la disponibilidad de recursos hídricos para los nuevos crecimientos. En el documento de la Aprobación Inicial no aparece tal justificación ¿se plantea pues un mega crecimiento urbanístico sin agua?

Además de la cuestión ya citada, en relación con el modelo de gestión del agua previsto en el planeamiento aprobado, comprobamos que no ha sido tomada en cuenta la propuesta realizada en el Plan de Acción de la Agenda 21 sobre Gestión del Agua, en la que se plantea que las *zonas de nuevo crecimiento urbanístico se doten de doble alcantarillado, uno para las aguas residuales y otro para las aguas pluviales de forma que estas últimas se canalicen hacia la periferia y puedan ser reutilizadas*, lo que impediría el soterramiento de arroyos como el de La Canaleja, sustituyéndolo por la creación de bulevares por los que se canalizarían las aguas pluviales, evitando que se mezclen con las residuales, dado la imposibilidad real de depurar dicha mezcla y cantidad de aguas.

Por ello solicitamos que se recoja esta alegación a la totalidad. Se incluyan tanto en su filosofía como en objetivos las propuestas de dicha Agenda local 21 en materias de gestión de aguas.

El rescate del Río Guadalete.

Volvemos a pedir de nuevo el rescate del Guadalete. La vega baja del Guadalete en su tramo por el municipio de Jerez es una de las áreas donde se concentra la producción de áridos destinados a la construcción. Como ya ha reconocido este documento, estas explotaciones están directamente relacionadas con la degradación del río y están provocando graves problemas de pérdida de suelos fértiles de vega, el soterramiento del cauce y el empobrecimiento del bosque galería. Es tremendamente difícil armonizar la actividad extractiva con la conservación del río y menos aun si tenemos en cuenta la necesidad de abastecer al explosivo mercado de la construcción en el ámbito de la Bahía de Cádiz. En este caso la relación conservación y protección del río con la actividad extractiva es inconciliable y se tiene que poner en marcha un plan que reduzca la carga de esta actividad sobre el río y apueste por introducir en la construcción materiales reciclado. Aunque el documento propone proteger 40 metros del suelo de la vega a partir del dominio público hidráulico esta medida se queda corta y no soluciona los impactos sobre el acuífero y la pérdida de unos suelos de tremenda calidad.

## ***JEREZ NO SE VENDE***

Creemos que la mejor manera de proteger el suelo de la vega es mediante dos acciones claras:

- Declarar el suelo de la vega del Guadalete de especial protección según lo dispuesto en el Artículo 46 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, especialmente por los supuestos desarrollados en los apartados 1.a), c), f), i), y k).
- Poner en marcha un plan de reutilización y reciclaje de áridos. Obligar a usar en todas las obras municipales y viviendas de VPO un porcentaje de materiales de construcción reciclados y promover su uso entre la iniciativa privada.
- Aplicación ya del Plan de Parques Fluviales que el PGOU aún en vigor contempla. Poniendo en marcha un proyecto de adquisición de los terrenos adyacentes al Río que el Plan contiene, para ponerlos en uso como zonas de esparcimientos de los ciudadanos.
- Para favorecer la educación medio-ambiental y el contacto con la naturaleza se debe crear una granja-huerta escuela aprovechando la finca de Santa Teresa y su proximidad al río Guadalete. Proponemos la creación de un camping alternativo de ecología didáctica en dicha zona.

De nuevo pedimos que se formule y lleve a cabo un Plan de protección del río. Aunque ha habido numerosos intentos que se han plasmado en distintos documentos (Esquema Territorial de la Cuenca del Guadalete, Plan Especial de Recuperación del Guadalete, Plan de Saneamiento...) nunca se han llevado a la práctica, y ni siquiera han sido tenidos en cuenta los criterios no vinculantes propuestos para la ordenación y uso de este espacio. El Artículo 14 de la LOUA habilita la figura del Plan Especial en la que de nuevo puede engarzarse un Plan Especial de Recuperación del Guadalete de ámbito supramunicipal que aglutine a los municipios de Arcos, Jerez y el Puerto de Santa María.

Por último, aunque las competencias en materia de vigilancia, control y disciplina medioambiental pertenecen a la Junta de Andalucía, creemos que desde el Ayuntamiento se pueden llevar a cabo otras acciones complementarias que no interfieren en las competencias del órgano autonómico a la hora de controlar las graveras:

- Redefinición del Plan Especial de Mejora y Protección de Graveras y Canteras de tal forma que limite los suelos donde se puede desarrollar esta actividad y los

## ***JEREZ NO SE VENDE***

excluya totalmente del Dominio Público, la zona de policía y la que comprende las avenidas máximas en un periodo de 100 años.

- Control de las graveras. Revisión de las licencias urbanísticas y retirada de las que incumplan la normativa vigente.
- Denegación de nuevas licencias a las empresas que tengan abiertos expedientes.

5. Sobre barridas rurales.

Se observa en el documento de la Aprobación inicial un tratamiento deficitario de las barridas rurales. Se constata un nulo esfuerzo de concertación entre las distintas administraciones tanto en la desafectación del suelo como de la infraestructura y dotación de equipamientos.

### **POR TODO LO EXPUESTO, SOLICITAMOS:**

**1. Que se proceda a redactar un nuevo PGOU o, en su defecto, se realice una remodelación del presentado a información pública, incluyendo las modificaciones sustanciales que permita reconvertirlo en un plan mínimamente sostenible, respetuoso con los valores naturales y patrimoniales del municipio, y que defienda los intereses generales de los ciudadanos y no los de una minoría de especuladores urbanísticos.**

**2. 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 Jerez de la Frontera.**

**3. Que se acuerde dar traslado a esta parte como interesada en razón de los intereses legítimos cuyo objeto es la defensa del medio ambiente, de las sucesivas actuaciones del expediente en curso.**

**En Jerez de la Frontera, a 17 de noviembre de 2006.**

**Colectivos pertenecientes a la Plataforma:**

## ***JEREZ NO SE VENDE***

Izquierda Unida, CGT, Club Montañero Sierra del Pinar, FACUA, Ecologistas en Acción Jerez, Tempul, El Zoco, Coordinadora Zona Sur, asociaciones de vecinos de La Ina, Rajamancera, El Portal, El Mojo y sus respectivos Delegados de Alcaldía, Palos Blancos, Las Flores, Pinosolete, San José Obrero, Coordinadora de Asociaciones de Cuartillos.