

Propuesta de Ecologistas en Acción al Plan de Ordenación del Territorio de la Janda COTUA, 7 de junio de 2010

1.- El contexto económico y urbanístico

El Plan de Ordenación del Territorio (POT) de la Janda apuesta por un desarrollo insostenible, basado en el intento, avocado al fracaso, de revitalizar la economía del ladrillo.

Este plan se formuló en 2007, a las puertas de la crisis motivada por el estallido de la burbuja inmobiliaria. Pero parece que la Junta y los Ayuntamientos no se han enterado de esta crisis, y no solo no reconsideran las previsiones de enormes crecimientos urbanísticos que incluían en la propuesta que salió a información pública en septiembre del año pasado, sino que la multiplican, **con proyectos disparatados que salpican toda la geografía de la Janda y que pretenden urbanizar para distintos usos un total de 2.254 has (22,54 millones de m²), construir 7.195 viviendas y decenas de hoteles, y todo con la pretensión, además, de que no computen como nuevos suelos urbanizables ni nuevas viviendas a efectos de los límites que impone el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).** Estos suelos y viviendas se sumarían a las ya de por sí desorbitadas previsiones que incluyen los PGOUs de estos municipios, muchos de ellos redactados y aprobados al amparo de boom urbanístico de las dos últimas décadas.

Estas propuestas de crecimientos urbanísticos se realizan sin in el más mínimo estudio de las demandas existentes, y cuando existen miles de viviendas sin vender. Y todo cuando el Instituto Nacional de Estadística pronostica un horizonte con mínimos crecimientos demográficos, debido a la baja de la natalidad y al descenso de la inmigración. Es decir, se pretende volver al modelo de construcción especulativo ya fracasado. Más de lo mismo promovido por los mismos que nos han abocado a esta grave crisis económica y social.

2.- Las Áreas de oportunidad, un subterfugio para incumplir los límites del POTA y del sentido común

El POT intenta soslayar, mediante el subterfugio de las “Áreas de Oportunidad”, los límites al crecimiento urbanístico que incluyó el Parlamento andaluz en 2006 en el POTA, cuyo Art. 45 prescribe:

“Como norma y criterio general, serán criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido en este Plan los siguientes:

- a) **La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, 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. Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito”.

Posteriormente se incluyeron las siguientes modificaciones:

- Con el fin de potenciar el desarrollo económico, la nueva norma excluirá los suelos industriales del límite del 40% de crecimiento máximo de territorio urbanizado para cada municipio que fija el POTA para los próximos ocho años.
- El criterio del límite de crecimiento máximo de población, fijado en el 30% con carácter general para el mismo periodo, se modulará en aquellos municipios de menos de 10.000 habitantes cuya población ha crecido por debajo de la media andaluza durante la última década. Para estos casos se fijan los porcentajes del 60% (localidades de menos de 2.000 habitantes), del 50% (entre 2.000 y 5.000) y del 40% (entre 5.000 y 10.000 habitantes).

Esta última excepción solo sería de aplicación a los municipios de Alcalá, Paterna y Benalup, que tienen entre los 5.000 y 10.000 habitantes

El POT no analiza los “parámetros objetivos (demográfico, 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”, parámetros que evidentemente no justifican los crecimientos urbanísticos que propone el POT para los diferentes municipios de la comarca de La Janda. Lo menos que debería hacer un Plan con vocación comarcal debería ser presentar los datos objetivos de la zona como índices demográficos, flujos migratorios, situación del stock de viviendas, expectativas turísticas, hoteles existentes e índices de ocupación /temporalidad, etc.

El POT solo utiliza para “justificar adecuadamente una alteración sustancial de los mismos”, una decisión política, que los crecimientos urbanísticos y las viviendas en las áreas de oportunidad no computan a efectos de los límites del POTA, sin más argumento técnico ni justificación objetiva. Si bien es cierto que el POTA posibilita a los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional que determinen criterios específicos para cada ámbito, estos se deben basar en parámetros objetivos de la dinámica demográfica y económica de estas comarcas, y no en decisiones políticas que vulneran y prostituyen las decisiones del Parlamento de Andalucía.

Las Áreas de Oportunidad son teóricamente suelos dedicados a usos que tienen una dimensión comarcal. Es decir, viviendas, equipamientos, industrias que no van destinadas a la población local, sino a la comarcal, e incluso, provincial. El Campus Universitario o el Hospital de Puerto Real serían buenos ejemplos de estos equipamientos supramunicipales. En todo caso lo lógico no es excluir estos

suelos de los cálculos de suelo urbano real o de los nuevos crecimientos cuando se contemple su construcción, sino prorratearlo entre los municipios en función de los usuarios de los mismos. La exclusión de suelos y viviendas reales del cálculo de nuevos crecimientos sería tan absurda como proponer eliminar a un sector de la población del padrón por decreto, y dejaría a estos suelos y viviendas en una especie de realidad virtual, como si no existieran.

Más sorprendente e incomprensible es que se pretenda excluir del cálculo del crecimiento los suelos y viviendas de "áreas de oportunidad" de carácter residencial que se proponen como vivienda protegida para la demanda de la población local. Estas demandas locales deben estar justificadas por la demanda actual de vivienda o por el crecimiento vegetativo de estos municipios, ninguna de las dos cosas se hace en el POT. Si se incluyen "áreas de oportunidad" residenciales se supone que son para una población que no es local, por eso se exceden las previsiones de crecimiento vegetativo de la población local, pero no podrían tener el carácter de vivienda protegida. Solo se justificarían estas áreas residenciales por una demanda de inmigrantes, ya sea de ámbito local, comarcal, provincial, regional, nacional e, incluso, extranjera, tanto comunitaria como extracomunitaria. En ningún capítulo del POT se argumenta esta necesidad, ni para quienes serán estas nuevas viviendas, a no ser que se pretenda reproducir el nefasto y fracasado modelo de la construcción de viviendas sin demanda real para potenciar el sector del ladrillo.

No deja de ser curioso que en el mismo POT se prescriba (Artículo 42) que "Los instrumentos de planeamiento general incorporarán estudios sobre las demandas de viviendas de su población... Dichos estudios adoptarán parámetros estadísticos oficiales, contrastados y adaptados a la trayectoria de la última década". O sea, lo que no se hace en el mismo POT.

Los crecimientos demográficos, del parque de viviendas, de los usos productivos y de nuevos suelos urbanizables no deben ni pueden superar la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, pero en el POT ni se incluyen datos de estas tendencias ni se justifican la ostensible superación de las mismas. La dinámica demográfica, que es uno de los parámetros objetivos que estipula el POT, de la comarca de la Janda en ningún momento justifica estos desmesurados crecimientos urbanísticos y de viviendas.

Evolución de la población en los municipios de la comarca de La Janda (2000-2009)

Municipio	Población año 2000	Población año 2009	Incremento absoluto	Incremento %
Alcalá	5.563	5.619	56	1%
Barbate	22.020	22.912	892	4%
Benalup	6.305	7.151	846	13,4%
Conil	17.773	20.984	3.211	18%
Medina	10.793	11.683	890	8,2%
Paterna	5.179	5.610	431	8,3%
Vejer	12.674	12.973	299	2,3%
Total	80.307	86.932	6.625	8,24%

Fuente: Instituto nacional de Estadística

A la vista de estos datos, solo estaría justificadas viviendas para un crecimiento en los próximos ocho años equivalente a los de la última década, que ha sido de un 0,82% anual, lo que supondría unos 5.700 nuevos habitantes, que en base a la ratio estipulada por la Junta de Andalucía (2,4 habitantes/vivienda), necesitarían 2.400 viviendas, demanda que podría ser asumida con la rehabilitación de viviendas en cascos urbanos y con las previsiones contempladas en los PGOUs vigentes. Pero incluso mantener estas previsiones de crecimiento demográfico y urbanístico en la próxima década, sería lo mismo que mantener como previsiones de crecimiento económico del país, o presupuestario de las administraciones públicas, la media de crecimiento de la última década, como si la crisis no existiera. El Instituto Nacional de Estadística (INE) viene realizando proyecciones demográficas que apuntan hacia una ralentización, cuando no estabilización, de la población a nivel de todo el país (“Proyección de la Población de España a Corto Plazo” 2009-2019). Las proyecciones de población a 10 años vista, prevé una desaceleración de la tasa de crecimiento de la población de España, desde el 1,2% anual registrado en 2008 hasta el 0,27% en 2010. Posteriormente, y hasta 2018, se prevé una estabilización de dicha tasa.

El Instituto de Estadística de Andalucía (IEA), coincide en estas previsiones demográficas. Considerando un Escenario Alto de crecimiento entre 2010-2020, se prevé un incremento anual de población de 0,69% (Consultar: <http://www.juntadeandalucia.es:9002/proyecc/pub/Proyecc2006-2070.pdf>).

Proyecciones de población en CADIZ según el INE hasta 2018

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Nacimientos proyectados para la provincia de Cádiz de 2009 a 2018

4.961	14.898	14.755	14.547	14.287	13.988	13.662	13.321	12.979	12.646
-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Defunciones proyectadas para la provincia de Cádiz de 2009 a 2018

9.244	9.344	9.444	9.548	9.652	9.755	9.859	9.961	10.061	10.159
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------

Crecimiento vegetativo proyectado para la provincia de Cádiz de 2009 a 2018

5.716	5.554	5.311	4.999	4.635	4.232	3.803	3.361	2.918	2.487
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Tasa de migración exterior neta de 2009 a 2018

0,08	0,03	0,01	-0,01	-0,02	-0,03	-0,05	-0,06	-0,08	0,09
------	------	------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	------

Migración exterior proyectada para la provincia de Cádiz: inmigrantes totales, emigrantes totales, saldo migratorio

2002	2009	2019
37.834	41.846	-4.012

Crecimiento poblacional previsto de Cádiz

	2002	2009	2019
Población absoluta	1.117.190	1.211.219	1.251.200
Incremento población		94.029	39.981
%		8,4%	3,3%

De 2009 a 2018 se prevé un crecimiento de 39.981 habitantes en la provincia de Cádiz, con crecimiento anual del 0,33%. Extrapolando estas previsiones a la comarca de la Janda, supondría que en los próximos ocho años habría un incremento de población de 2.868 habitantes, lo que necesitarían escasamente 1.200 viviendas. Es decir, en la hipótesis nada probable que se mantuviera la dinámica demográfica de la última década, se necesitarían en La Janda 2.400 viviendas. Si se modifica dicha dinámica en base a las previsiones del INE y del IEA, las necesidades de viviendas para la población local se reducirían a poco más de 1.200. En ambos casos la demanda podría satisfacerse en base a planes de rehabilitación de viviendas en cascos urbanos y con las previsiones contempladas en los PGOUs vigentes, no estando justificada ninguna de las áreas de oportunidad residencial previstas en el POT.

Por tanto hay que adaptar los crecimientos urbanísticos y demográficos de la Janda a estos datos demográficos y económicos objetivos.

3.- La ruptura de la ciudad compacta mediterránea en beneficio de una expansión urbanística insostenible

Este POT también contradicen las determinaciones del POTA que promueven una ciudad compacta, que se oponen a los crecimientos fuera de los actuales cascos urbanos, que opta por modelos de menor consumo de recursos, como suelo y agua. El POT es la antítesis de este modelo más razonable y sostenible. Entre las normas y directrices del POTA sobre el modelo de ciudad que incumple el POT se pueden destacar:

- “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”.
- 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.
- 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.
- Considerar las instalaciones turísticas singulares... (campos de golf...) desde su propio valor añadido en cuanto instalaciones especializadas de altas prestaciones y servicios, y con total independencia de las promociones inmobiliarias asociadas.
- 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.

El POT incide en el sistema de asentamientos en estos objetivos:

- Artículo 10:
 - Propiciar un desarrollo urbano compacto y respetuoso con las condiciones del territorio.
 - Evitar la dispersión de uso urbanos en el territorio y el consumo innecesario de suelo y minimizar los desplazamientos.
- Artículo 15:
 - Los instrumentos de planeamiento urbanísticos evitarán evitarán la formación de nuevos núcleos de población.

Cuando aún no se ha cumplido y ejecutado el planeamiento previsto por las vigentes normas urbanísticas de estos municipios, se plantean nuevos crecimientos urbanísticos desmesurados, muy superiores a los actuales cascos urbanos y a los crecimientos estipulados en dichos PGOUs, dispersos por el territorio, ocupando millones de metros cuadrados para usos turísticos, residenciales y campos de golf. Los especuladores urbanísticos, con la total connivencia municipal y de la Junta, se lanzan a la conquista y urbanización de lo queda de la costa y del interior de la comarca.

Antes de promover nuevos proyectos urbanísticos es necesario analizar el grado de cumplimiento de los existentes, ya que, en caso contrario, nos vemos expuestos a que cada plan modifique el planeamiento de forma totalmente arbitraria y en función de intereses coyunturales que nada tienen que ver con los intereses generales de los ciudadanos, y no responden a un urbanismo cuyo objetivo prioritario debe ser la calidad de vida de las personas.

4.- Análisis de la viabilidad, legalidad y oportunidad de las Áreas de Oportunidad

El POT contempla 21 áreas de oportunidad que se distribuyen por toda la comarca, incluso en playas vírgenes de altísimo valor ecológico y paisajístico y en el interior de espacios naturales protegidos, **con una superficie de 2.254 has (¡22,54 millones de m²!), y construir 7.195 viviendas sin que computen como nuevos suelos urbanizables ni nuevas viviendas.** Estos crecimientos desaforados se sumarían a los enormes crecimientos urbanísticos que ya contemplan los PGOUs de los siete municipios de esta comarca. La mayor superficie **-el 83,2% de los suelos para actividades económicas- es de áreas de oportunidad de “dinamización de la actividad turística”,** nuevo subterfugio para justificar urbanizaciones por doquier. Se incluyen macroubanizaciones de hasta tres millones de m², casi todas con campos de golf, que en algunos casos superan la superficie de los núcleos urbanos existentes,

Áreas de Oportunidad de carácter productivo:

- El Manchorro (Medina Sidonia). 80 has. La primera fase de este polígono industrial está a medio ejecutar y con las obras paralizadas. No se entiende que antes de comprobar el resultado y ocupación de esta oferta pública de suelo industrial se plantee su ampliación.
- La Zorrera (Conil). 125 has. Al igual que en el caso anterior se debe justificar una ampliación de esta envergadura de suelo industrial en base a la ocupación del polígono existente y a estudios objetivos de demanda de suelo industrial en la zona.
- Montecote (Vejer). 50 has.
- Parque Agroalimentario (Vejer). 30 has.
- El Aljibe (Alcalá de los Gazules). 60 has. Esta área de oportunidad no tiene justificación de ningún tipo, pues en Alcalá existe una sobre oferta de suelo industrial. El polígono industrial de La Palmosa, de 143.000 m², tiene más del 30% con naves vacías o sin construir. El suelo industrial de La Palmosilla, conocido como polígono de Polanco, actualmente propiedad de EPSA, tiene 300.000 m² y está sin desarrollar. ¿A qué viene un nuevo suelo industrial de 600.000 m²? Además, la zona escogida es un cerro con alta visibilidad, por lo que lo hace desaconsejable como ubicación de infraestructuras, y menos para un polígono industrial. A todo ello hay que sumar los 150.000 m² del Parque Agroganadero, y la oferta sobredimensionada de suelo industrial en la vecina Medina.
- Parque Agroganadero (Alcalá de los Gazules). 15 has. Debe quedar claro que es solo para usos agroganaderos, prohibiéndose cualquier otro tipo de actividad industrial, incluyendo la incineración de residuos agrícolas, ganaderos, o de residuos urbanos.

Total: 360 has.

Áreas de Oportunidad de dinamización turística

- La Fuensanta (Paterna). 115 has. Usos turísticos (Hoteles y apartamentos turísticos) ligados al centro termal. Podría estar justificado como balneario, pero no se entiende por qué se plantea más de un millón de m² para una instalación que supuestamente pretende el aprovechamiento turístico de unos manantiales sulfurosos.
- Pocasangre (Medina). 170 has. Hotelero, residencial (400 viviendas) y golf. Esta opción de construir una macrouurbanización de 1,7 millones de m² con campo de golf incluido en la periferia de Medina supondría una transformación brutal de un pueblo famoso por su patrimonio histórico y sus valores naturales y paisajísticos. Cuando aún no se ha cumplido y ejecutado el planeamiento vigente, se plantean unos crecimientos urbanísticos desmesurados. El convenio urbanístico suscrito por el Alcalde y la empresa que promovió este complejo urbanístico, es el único soporte y justificación de la inclusión de esta zona como “área de oportunidad”, con hoteles, golf y viviendas, en suelo clasificado actualmente como no urbanizables. Mediante dicho convenio la empresa promotora se compromete a abonar al Ayuntamiento 18.309.375 €, como “consideración a los compromisos asumidos”, de los que 1.500.000 € ya fueron abonados.
Este modelo de campos de golf y urbanizaciones imitando pueblos andaluces provocará la transformación del paisaje de campiña que rodea al casco de Medina Sidonia en un decorado artificial de césped y jardines de hoteles y viviendas unifamiliares, con un impacto muy negativo sobre la imagen que el núcleo histórico de Medina Sidonia tiene para sus vecinos y visitantes.
- Mangueta (Vejer). 270 has. Hotelero (más de 950 plazas), residencial (400 viviendas) y deportivo (¿golf?). Una de las pocas playas vírgenes que nos quedan. Nueva inclusión impuesta por la Caixa Cataluña y apoyada por el Ayuntamiento de Vejer. En la propuesta de 2009 estaba considerada “Área protegida por su Interés Territorial”. ¿Qué ha pasado en siete meses para que haya pasado de proponerse como área protegida a incluirse como zona de desarrollo turístico? Mangueta es una de las playas vírgenes de mayor valor ecológico y ambiental, y una de las pocas zonas de Andalucía donde la actividad y el paisaje agropecuario se mantienen hasta la costa sin solución de continuidad. Este paisaje es lo que le da valor y atractivo a esta zona del litoral gaditano, y que atrae a miles de turistas que buscan esto, tranquilidad y playas vírgenes, oferta que ya solo Cádiz, y algunas zonas de Huelva y Almería, puede ofrecer en Andalucía. La destrucción de este paisaje, la urbanización de uno de los espacios libres de ladrillo que quedan, causará un daño irreparable al litoral gaditano y a las posibilidades de desarrollo turístico en el futuro, provocando además una conurbación litoral, al unir los núcleos de El Palmar con Zahora, que a su vez se uniría con Caños de Meca por el área de oportunidad de Trafalgar-San Ambrosio.
- Montenmedio (Vejer-Barbate). 380 has (aumento de 134 has.). Hotelero (más de 2.000 plazas), residencial (800 viviendas) y golf. Afectaría a los pinares y acebuchales que no han sido destruidos por este complejo ilegal. La ampliación afectaría al LIC (Acebuchales de la campiña de Cádiz) colindante.

Es un premio a un complejo ilegal que destruyó un valioso bosque de pinos y acebuches.

- El Bujar (Barbate). 240 has. Hotelero, residencial (300 viviendas) y golf. Rodeado por las marismas del Barbate, declaradas parque natural. Obligación de construir un vial de acceso desde la N-340 a la A-2231 que afectaría al parque natural. Esta propuesta no puede calificarse más que de delirante. En un espacio muy mal comunicado, totalmente segregado de la población de Barbate, rodeado de un parque natural, se propone una macrourbanización de casi dos millones y medio de m², con hoteles, viviendas y golf. La única explicación posible es que algún promotor ha negociado ya este proyecto con el Ayuntamiento y ha adquirido estos terrenos a bajo precio a esperas de su recalificación.
- El Següesal (Barbate). 300 has, con ampliaciones sucesivas de hasta el 50%. Hotelero, apartamentos turísticos, residencial (450 viviendas) y golf. Impuesta por la empresa Bogaris. Esta área de oportunidad, junto a la de Trafalgar-San Ambrosio, provocará un cerco urbanístico al Parque Natural del Pinar de la Breña y marismas del Barbate, afectando a suelos agrícolas, ganaderos y forestales que conforman el paisaje característico de la Janda y que debe protegerse por sus valores propios y como entorno del parque natural.
- Trafalgar-San Ambrosio (Barbate). 70 has. Hotelero, residencial (325 viviendas) y deportivo (¿golf?). Zona de alto valor ecológico en el límite del Parque Natural del Pinar de la Breña y del LIC de Trafalgar. Junto a la de El Següesal, provocará un cerco urbanístico al Parque Natural del Pinar de la Breña y marismas del Barbate, afectando a suelos agrícolas, ganaderos y forestales que conforman el paisaje característico de la Janda y que debe protegerse por sus valores propios y como entorno del parque natural.
- La Sacristana (Alcalá de los Gazules). 100 has. Hotelero, residencial (350 viviendas) y golf. Es una zona declarada por la Unión Europea Lugar de Interés Comunitario (LIC). Proponer una macrourbanización de un millón de m² con campo de golf incluido en una zona protegida como LIC por la Unión Europea, es un auténtico despropósito. Esta área de oportunidad no responde a ninguna necesidad objetiva de crecimiento urbanístico de esta población, sino a compromisos políticos y económicos adquiridos por el Ayuntamiento de la localidad con los propietarios de estos terrenos. No existe proyecto alguno, solo la intención de especular con estos terrenos que se verán revalorizados con solo aprobarse el POT y contemplar esta “oportunidad”. Destacar que el Ayuntamiento ha firmado un convenio urbanístico con los propietarios de los terrenos por el que estos se comprometen a pagar al Ayuntamiento 1.750.000 € como “compensación económica”, de los que ya ha cobrado 526.000 €. Si no sale adelante este proyecto, el Ayuntamiento tendrá que devolver el 90 % de la cantidad adelantada. El convenio incluso estipula la opción preferente de compra de las cesiones de aprovechamientos urbanísticos al Ayuntamiento por los actuales propietarios, al precio de 220 €/m², lo que supondría unos ingresos municipales de 350.460 €. Se mantiene pues el modelo de que los Ayuntamientos sigan viviendo de las ingreso del ladrillo en sus diferentes

modalidades. Además, en el convenio se incluyó que el Ayuntamiento garantizaría un acceso directo de esta zona a la autovía, acceso que contempla el POT y que tiene un coste de 12 millones de €. Con dinero público se pretende hacer una infraestructura para favorecer intereses especulativos de unos propietarios privados.

El POT elude los importantes impactos ambientales que provocaría esta actuación en pleno espacio protegido a nivel comunitario. No se aclara de donde saldrán los 500.000 m³ anuales de agua que consume un campo de golf de 18 hoyos, lo que equivale a dos pantanetas del Montero, desde donde se abastece Alcalá, consumo de suelo agrícola y, sobre todo, el impacto al paisaje, uno de los recursos turísticos más importantes que tiene Alcalá por ser la puerta del Parque Natural Los Alcornocales. La justificación esgrimida de que solo se urbanizará los pastizales, es insólita, pues estos forman parte indisoluble del ecosistema de los acebuchales, y equivaldría a autorizar la urbanización de las dehesas con la condición de que no se cortaran árboles.

- El Jardinillo (Benalup). 100 has. Hotelero, residencial (300 viviendas) y deportivo (¿golf?). Zona de gran valor paisajístico (Las Mesa de Benalup) y con acebuchales.
- Ampliación golf (Benalup). 40 has. Hotelero y golf. En ninguno de estas dos áreas de oportunidad golfísticas de Benalup se aclara de donde saldrá el millón de m³ de agua que hará falta para regar estos dos campos de golf.

Total: 1.785 has y 3.325 viviendas.

Ninguna de estas áreas está justificada desde los puntos de vista económico, social ni ambiental, y solo son un mecanismo perverso para poder urbanizar zonas de alto valor ecológico, algunas adquiridas ya a bajo precio como suelo no urbanizable por empresas constructoras o entidades financieras con un objetivo puramente especulativo.

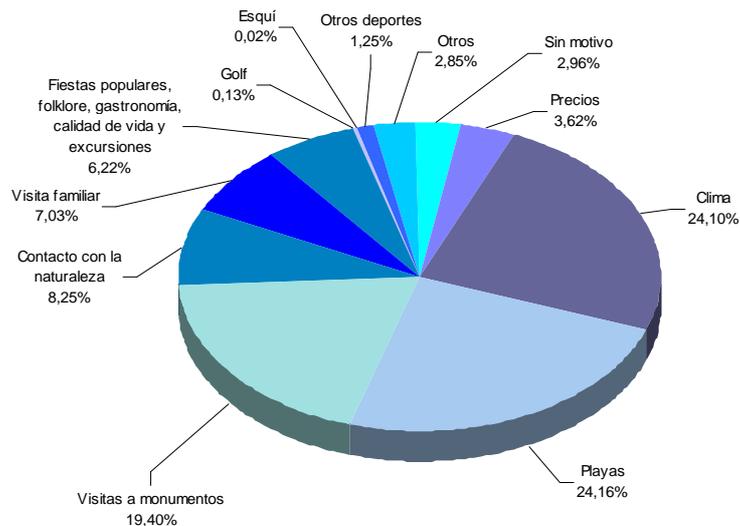
Hay que destacar que en esta comarca existen suelos hoteleros que no se han desarrollado por la crisis, y ahora se propone más de lo mismo, nuevos suelos para que se recalifiquen para usos hoteleros.

Estas áreas de oportunidad incluyen un mínimo de cuatro nuevos campos de golf: Pocasangre, La Sacristana, El Jardinillo y El Bujar, además de la ampliación en Montenmedio, a los que se podrían sumarse otros en áreas de oportunidad que contempla como usos compatibles los “deportivos”.

El POT no aclara de donde saldrá el agua para los nuevos campos de golf, una actividad que no supone ni el 1% de la demanda de los turistas que visitan Andalucía, pero que ocupará la mayor parte de los nuevos desarrollos urbanísticos y de consumo de agua.

Según las estadísticas de la Consejería de Turismo, año tras año se constata que el turismo de golf es absolutamente minoritario, no superando en casi ningún año la motivación del 1% de los turistas que nos visitan.

Año 2007



Ante estos datos no se entiende ni la superficie que se propone dedicar a este uso ni que se pretenda declarar los campos de golf “Instalaciones recreativas-turísticas de interés territorial” (Artículo 51). Tampoco se entiende que se permita estas instalaciones en suelo no urbanizable, y menos que se recomiende un campo de golf en Conil cuando es un municipio que acertadamente no contempló ninguno en su PGOU.

Áreas de Oportunidad de carácter residencial:

- La Tarayuela (Barbate). 13 has. 500 viviendas protegidas para rentas bajas. Pinar colindante con el Parque Natural.
- Benalup (Benalup-Casas Viejas). 8 has. 300 viviendas protegidas para rentas bajas.
- Dehesa de la Villa (Conil). 65 has. 2.200 viviendas protegidas para rentas bajas. ¿5.280 habitantes más?
- Galapacho (Medina Sidonia). 12 has. 420 viviendas protegidas para rentas bajas
- La Calerilla (Paterna). 11 has. 450 viviendas protegidas para el empleo que genere el área de oportunidad turística.

Total: 109 has y 3.870 viviendas (9.288 habitantes más)

Como ya se ha indicado, estas áreas de oportunidad no tienen justificación de ningún tipo, por no ser equipamientos de carácter supramunicipal, y por no existir previsiones de demanda de viviendas protegidas de estas dimensiones. Solo destacar como dato relevante de la absoluta falta de justificación de estas actuaciones que las viviendas previstas en Conil podría alojar a todo el crecimiento de población previsto en la Janda en los próximos ocho años, y eso en el mejor de los escenarios demográficos posibles, pues con las previsiones del INE, habría que traer población de fuera de la comarca para habitar estas 2.200 viviendas protegidas que se plantean. Hay que tener en cuenta, además, que

Conil ha construido un gran parque de viviendas sociales en la zona llamada de El Pocito Blanco (Rossan) que aún no están ni vendidas ni ocupadas en su totalidad.

El argumento de que con estos nuevos diseños se combatirá la construcción ilegal, es insólito, máxime viniendo de las administraciones que tienen plenas competencias en disciplina urbanística. Además, en el caso de Conil, este argumento ya se ha demostrado falso con las últimas promociones municipales.

5.- La regeneración de la laguna de La Janda

Merece la pena resaltar que este Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional toma su nombre de la antiguamente conocida como **Laguna de La Janda**, quedando datada la referencia más antigua a ésta en 400 años a.C., en la Ora Marítima de Avenio. Posteriormente son innumerables las citas referidas a este extenso humedal: Batalla de La Janda, mapas y planos realizados en los siglos XVIII y XIX de la Laguna de La Janda conservados en el archivo de la Casa Ducal de Medina Sidonia, etc.

A pesar de las frecuentes referencias a la importancia del Complejo Endorreico de La Janda contenidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, documento incluido en el Plan de Ordenación que nos ocupa al amparo del artículo 8 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, sus determinaciones no han tenido reflejo alguno en el documento de planificación que regula el ámbito del Plan Subregional, incumpliendo lo expresado en dicho Informe de Sostenibilidad Ambiental referente a los objetivos del mismo: “Uno de los principales objetivos de este documento y del proceso de Evaluación Ambiental de este POT es la **introducción de la dimensión ambiental a lo largo de todo el proceso planificador**”. En el mismo sentido desde Ecologistas en Acción entendemos que el objeto central de los POTs ha de ser, además de ordenar físicamente el territorio, la protección y regeneración de espacios de elevado valor ecológico, natural, paisajístico y cultural.

El artículo 62.1 de la normativa del POT sobre regeneración de humedales sólo hace referencia a unos cuantos humedales del Complejo Endorreico, dejando fuera de ese listado precisamente al más extenso e importante: la **Laguna de La Janda**. Abundando en este punto, cabe informar que los humedales que comprende el Complejo de La Janda son: Rehuelga, Espartinas, Jandilla, El Torero, Tapatánilla, La Janda, Alcalá y La Haba, y no únicamente los que describe el apartado 1 del artículo 62. Además, desde Ecologistas en Acción creemos interesante informar que en el mosaico lagunar de La Janda, en los periodos de estiaje, hay mayor biodiversidad de avifauna que en Doñana, si bien este dato debiera ser conocido por esa Administración pues instituciones de reconocido prestigio como la Estación Biológica de Doñana o la misma Consejería de Medio Ambiente pueden abundar en ello, y el hecho resulta ser más importante ya que mientras Doñana posee importantes figuras de protección, La Janda no tiene protección legal alguna.

Por todo lo aquí expuesto, proponemos que el POT prescriba como objetivo prioritario la **PROTECCIÓN Y REGENERACIÓN DEL COMPLEJO ENDORREICO DE LA JANDA**, y con ello su declaración como suelo no urbanizable de especial protección, quedando confinado por los límites que seguidamente se describen: los límites del Espacio Protegido están definidos por los piedemonte de las sierra y lomas que desde Vejer de la Frontera, y en dirección sureste, la separan del mar por una pequeña estribación de sierras y lomas desde el altiplano de Caños de Meca, Sierra de Retín, Sierra de la Plata, San Bartolomé, hasta llegar a la Sierra de Fates. Por el interior, la Depresión Tectónica Lagunar queda definida por las Sierras del Niño, Sequilla, Blanquilla y Momia, cerrando de esta forma la depresión que origina el humedal.

6.- Otras propuestas de modificación de la Normativa

Artículo 17. Áreas suburbanizadas

Este nuevo eufemismo intenta ocultar el grave problema de las urbanizaciones ilegales que jalonan casi todos los municipios de la Janda. No es comprensible que se prime a los municipios que más urbanizaciones ilegales han permitido, no computándolas a efectos de los límites del POTA, lo que les permitirá mayores crecimientos en sus PGOUs que a aquellos municipios que han hecho cumplir la disciplina urbanística.

Tampoco se entiende que con carácter general se proponga la legalización de estas urbanizaciones ilegales. Ni que se reduzca (Artículo 34) a 100 metros la Zona de Servidumbre del DPMT precisamente en las zonas urbanizadas ilegalmente, mientras que en las demás se aumenta a 200 m.

Artículo 51. Instalaciones recreativas-turísticas de interés territorial.

Además de las propuestas realizadas anteriormente en relación con el golf, entendemos que hay que eliminar los usos hoteleros de las instalaciones propuestas, pues significa una nueva puerta abierta a la construcción de hoteles en el suelo no urbanizable,

Artículo 52. Usos portuarios

La ampliación del puerto de Barbate no podrá realizarse hacia el norte, pues afectaría a la playa de la Yerbabuena, de alto interés ecológico y paisajístico y que debe incorporarse al colindante Parque Natural del Pinar de la Breña

Artículo 76. Protección de áreas de baño y regeneración de playas

No se deben permitir nuevos diques, que son precisamente una de las principales causa de pérdida de playas.

Las denominadas regeneraciones de playas son el principal síntoma del fracaso en la ordenación y uso del litoral. La mayoría de las veces son actuaciones tan costosas como inútiles, pues una vez alterada el equilibrio entre mar-playas-dunas la arena se vuelve a perder en los temporales de invierno. Lo que hay que

hacer es un estudio de las causas estructurales de la pérdida de arena de las playas y actuar eliminándolas.

Artículo 78. Actividades extractivas

Deben prohibirse en todos los suelos no urbanizables de especial protección.

Artículo 84. Red de alta de abastecimiento de agua

Ante la evidencia de la falta de recursos hídricos para las desaforadas previsiones de crecimientos urbanísticos y de campos de golf, el POT opta por una solución manifiestamente ilegal: la conexión de algunas de las poblaciones con el Sistema de Abastecimiento Gaditano, llegando hasta Alcalá y Caños de Meca.

En la Ley 17/1995 de transferencia de volúmenes de agua de la cuenca del Guadiaro a la cuenca del Guadalete se condicionó este trasvase a que solo se abastecería a los municipios incorporados entonces a la Zona de Abastecimiento Gaditana, que en la comarca de La Janda incluye sólo a los municipios de Conil, Medina y Paterna. Cualquier otra conexión vulneraría el art. 1 de esta Ley.

Por último destacar que el POT no ha recogido las alegaciones de Ecologistas en Acción, que tenían como objetivo conseguir un modelo territorio equilibrado y sostenible, conservando los importantes valores naturales y patrimoniales de estas comarcas y apostando por un nuevo modelo económico más diversificado, superando la economía del ladrillo. Por el contrario se han incluido todas las propuestas de los Ayuntamientos y de las empresas especuladoras propietarias de suelos no urbanizables que han conseguido incorporarlos como “áreas de oportunidad” turísticas o residenciales. A estas alegaciones ni siquiera hemos tenido contestación. En definitiva, un fraude a la participación ciudadana.

Ecologistas en Acción entiende que sería un auténtico despropósito, con graves consecuencias a corto, medio y largo plazo, la aprobación de este POT con los proyectos y normativa que incluye, y pide a la COTUA que solicite a la COPV una revisión en profundidad de los criterios que han inspirado este Plan de Ordenación del Territorio, para impedir que se reproduzca el nefasto y fracasado modelo de las recalificaciones masivas de suelos, de la expansión injustificada de los núcleos urbanos, de la creación de nuevos núcleos turísticos y de población en los que los Ayuntamiento terminan por no poder asumir los servicios públicos mínimos, o la construcción de viviendas sin demanda real para potencias el sector del ladrillo. Este intento de revitalizar a política del “ladrillo”, además de irresponsable, está avocada de nuevo al fracaso y contradice los compromisos de la Junta de Andalucía y el Gobierno Central de promover un nuevo modelo de desarrollo basado en el conocimiento, la innovación y la educación.

Sevilla a 7 de junio de 2010