

A LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

D. José Antonio Mármol Román, con D.N.I. 31577399-D, mayor de edad, vecino de Barbate, con domicilio a efectos de notificaciones en Camino de Galindo, nº 152, C.P. 11159 Zahora, Barbate Cádiz, actuando en nombre y representación de la **Asociación de Vecinos de Zahora y Caños de Meca “Costa de la Luz”**, como Presidente de la misma, ante esta Consejería comparece y como mejor proceda en Derecho,

EXPONE

Que habiendo tenido conocimiento de que el Plan de Ordenación del Territorio de La Janda (Cádiz) está en trámite de Información Pública por Resolución del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de fecha 25 de junio de 2009 en el BOJA nº 133 de fecha de 10 de julio y que este se expone al público hasta el 30 de septiembre, plazo durante el cual se podrá examinar dicho documento por todas aquellas personas físicas y jurídicas interesadas y presentar alegaciones al mismo.

Que habiéndose examinado el documento formulamos dentro del plazo habido al efecto las siguientes

ALEGACIONES

1. CONSIDERACIONES GENERALES

No es nuestro objetivo criticar el conjunto de este Plan que entendemos puede ser una herramienta adecuada para la Ordenación del Territorio de La Janda.

Estas Alegaciones se centrarán sólo en las condiciones de ordenación adoptadas por el POT de La Janda para Área de Oportunidad de Dinamización Turística “Trafalgar-San Ambrosio” (en adelante AREA T-SA) y en las consecuencias negativas que, creemos, que conlleva la realización de este proyecto para Zahora si no lleva parejo medidas que con carácter urgente

mejoren la difícil situación social que padecen los habitantes de Zahora (cuando hablamos de los habitantes de Zahora incluimos también a los de la Cañada del Álamo) desde hace ya muchos años y que pongan fin a la creciente presión que se ejerce sobre la población en las épocas vacacionales debido a la gran masificación de visitantes que se produce conjuntamente con la, cada vez más notable, falta de servicios públicos. Mientras no se plantee una solución a este problema entendemos que con este proyecto se estaría dando un trato injusto y poco equitativo y se le podría estar creando un daño irreparable a la Población y al Medio Ambiente.

En este sentido, entendemos que con la aprobación de este proyecto en este espacio, se produce un ejemplo claro de contradicción con aquello que la propia Junta propugna y defiende ya que este ÁREA T-SA se plantea por estrictas razones “turísticas” - uno de los pilares principales del POT de La Janda, y con ello se plantea la reclasificación de una amplia zona de suelo rústico a suelo urbano incluyendo en dicha clasificación ámbitos que deben estar sometidos a protección y a preservación de crecimiento urbanístico y que afectan de forma crítica e irreversible al paisaje y ecosistemas existentes con un resultado contrario a la innumerable legislación protectora de los hábitat protegidos por las propias leyes autonómicas, estatales, directivas europeas y convenios internacionales (Carta Aalborg y Agenda 21) (Sugerencias y Alegaciones efectuadas al P.G.O.U.de Barbate)

Alegación 1. DISCONFORMIDAD CON EL ÁREA T-SA. POR RAZONES SOCIO-ECONOMICAS Y HUMANAS QUE EXIGEN ANTES DAR UNA SOLUCION A ZAHORA.

Consideramos que entre otros asuntos el POT de la Janda básicamente recoge y reproduce la legislación vigente relativa al Medio Ambiente, etc. incorporando algunas modificaciones como la ampliación de protección de la Franja Litoral, etc. y que uno de sus objetivos principales se centra en “*Contribuir a la conformación del espacio turístico*”, creando diferentes Áreas de oportunidad de Dinamización Turística así como otras de carácter industrial, de modo que posibilitaría que prácticamente todos los Ayuntamientos de La Janda pudiesen llevar a cabo uno o dos –como es el caso de Barbate- grandes proyectos turísticos, llamados de “calidad”, golf, residenciales y hoteleros para su expansión económica.

Así se recoge en la Memoria de Ordenación: “*Con el Plan se adopta una posición decidida a favor de reservar suelos para el desarrollo de establecimientos empresarial*”

vinculados al turismo y de resolver algunos de los problemas inducidos por ocupaciones irregulares.”

“De este modo, se promueve desde el Plan la consolidación de la actividad turística como uno de los motores del desarrollo socioeconómico del ámbito, por sus efectos inducidos sobre el empleo y la renta y por su capacidad de contribuir a reducir la estacionalidad, que la vivienda vacacional no consigue”.

Y también que *“A estos efectos, se establece el Área de Oportunidad de dinamización turística Trafalgar – San Ambrosio en el que se potencia el uso turístico (alojamientos y dotaciones de equipamientos al servicio del turismo) a fin de reequilibrar en lo posible la actual tendencia volcada esencialmente al desarrollo de la segunda residencia. Este planteamiento tiene por objeto inducir a los negocios turísticos a establecerse en esta área estratégica, muy bien posicionada desde la perspectiva territorial”.*

“En cuanto a la zona de Zahora-Caños de Meca se propone la reordenación integral de todo su espacio litoral incorporando el Área de Oportunidad citada, los suelos urbanos y urbanizables de Caños de Meca y el parque fluvio-litoral de San Ambrosio, a fin de configurar una única pieza territorial configurada por partes diferenciadas de acuerdo con sus modelos de desarrollo, estableciendo el sistema viario de articulación territorial del conjunto y las dotaciones necesarias.

A estos efectos, al asentamiento de Zahora le serán de aplicación los mismos criterios para su delimitación que con carácter general se señalan para las urbanizaciones y edificaciones irregulares, con la especificidad propia de constituir un ámbito de uso residencial vacacional que ocupa uno de los espacios de mayor interés del litoral.”

“El planeamiento urbanístico de Barbate deberá ordenar Zahora incorporando el suelo necesario para dotar de los servicios y dotaciones, especialmente espacios libres, adecuados a su condición de espacio residencial vacacional y establecerá las determinaciones necesarias para propiciar usos comerciales y de servicios privados propias de ciudad a fin de contribuir a la progresiva transformación en residencia permanente, así como las medidas de ordenación que coadyuven a la mejora del paisaje urbano y a la adecuación tipológica de sus edificaciones”.

Frente a esta ordenación propuesta mostramos nuestra disconformidad en base a las siguientes consideraciones:

A. EXIJENCIA DE UN CENSO Y ESTUDIO PREVIO

Mostramos nuestra disconformidad con los criterios citados anteriormente. Se apuesta por el AREA T-SA sin haber tenido en cuenta la compleja realidad existente que, aunque se encuentre pendiente de regularizar, no quiere decir

que la Administración y los técnicos contratados hagan como si no existiera, ignorando la misma.

En la Memoria Informativa no existe un necesario censo o recuento -porque sencillamente nunca se ha hecho- ni de las viviendas, ni de los habitantes ni de las muchas plazas hoteleras y demás negocios relacionados con el turismo existentes en el ámbito de Zahora-Los Caños (En La Memoria del POT de La Janda consta que existen tres campings en el municipio de Barbate cuando sólo en Zahora –Los Caños hay cuatro), para que se pueda hacer una evaluación razonable del crecimiento que aun podría soportar la zona, creemos que no mucho más viendo el estado de masificación que alcanzan ya las playas, el tráfico y la población visitante del verano y épocas vacacionales. Para programar lo que se va a poner es imprescindible saber lo que hay.

Cada año, miles de personas se hospedan y pernoctan en los numerosos establecimientos turísticos que existen en la zona, cientos de plazas turísticas “oficiales” (aparte de las viviendas de alquiler) que ni el Ayuntamiento ni La Junta parece que tienen en cuenta, establecimientos que, a la vista está, sirven a sus moradores y a los turistas y funcionan a la perfección teniendo en cuenta el lleno año tras año y ello a pesar de los numerosos problemas ocasionados por trabas administrativas y por la falta de servicios públicos en toda la zona.

Estamos comprobando que la incorporación en el POT de La Janda del nuevo complejo residencial y hotelero ÁREA T-SA no va a acabar con esta especie de “ceguera” que tienen las administraciones ni con *“algunos de los problemas inducidos por ocupaciones irregulares.”*, a no ser que al mismo tiempo el Plan aprobase medidas extraordinarias y urgentes para resolver estos problemas de servicios e infraestructuras existentes en la zona, cosa que la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio no ha hecho, sino que, como hace el propio Ayuntamiento de Barbate, remite cualquier tipo de solución a un momento posterior, a que se resuelva el plan general municipal (una vez más).

Por la misma razón también mostramos nuestra disconformidad con que *“A estos efectos, al asentamiento de Zahora le serán de aplicación los mismos criterios para su delimitación que con carácter general se señalan para las urbanizaciones y edificaciones irregulares con la especificidad propia de constituir un ámbito de uso residencial vacacional que ocupa uno de los espacios de mayor interés del litoral.”*

Se nota que los técnicos encargados de la redacción del Plan, La Junta de Andalucía, el Ayuntamiento de Barbate, siguen sin tener en cuenta la realidad de la población existente, sin lo cual el nuevo proyecto no contribuirá a mejorar la situación, sino más bien todo lo contrario, a empeorarla, ya que después de tantos años de abandono ejercido por el Ayuntamiento de Barbate, con la parte

de responsabilidad que corresponda a algunas de las administraciones de la propia Junta, nos parece un nuevo agravio y un insulto a los cientos de ciudadanos que durante muchos años o durante toda su vida viven y trabajan honradamente en Zahora y Los Caños, que no cuente para nada este potencial turístico que ya está consolidado y que funciona dignamente bien aun, repetimos, sin haber recibido la atención que se merece por parte de algunas de estas administraciones, y siendo conscientes que se han mal gestionado o abortado muchas de las partidas y posibilidades de mejoras (fondos de la CE para mejoras, servicios, infraestructuras en núcleos rurales, Planes Especiales de Mejoras del Medio Rural de Zahora, etc.) habidas para dotar a la zona y a sus habitantes de los mínimos servicios, dotaciones e infraestructuras públicos.

Sería, por lo tanto, una gran injusticia y una ofensa a la población si se acometen nuevos proyectos urbanísticos en la zona a no ser que fuesen intervenciones de carácter público que sirvan para proporcionar equipamientos y servicios a la Población que los necesita y no que estos sirvan para llevar a cabo nuevos desarrollos que además tienen un fuerte componente privado.

Se estaría ocasionando un nuevo agravio a la Población si se dote a esta zona turística de las infraestructuras de carácter público como el agua y saneamiento mientras que la población existente permanece sin las mismas, a pesar de llevar tantos años padeciendo su falta. (En este escrito no queremos entrar en detalles sobre las posibles irregularidades y de los perjuicios que se pueden haber ocasionados a los habitantes con el cambio de trazado de la red de conducción de agua a su paso por Zahora, que exigen unas explicaciones por parte la Consejería de Medio Ambiente, lo que viene a confirmar cuanto decimos de que a la población siempre se la deja en segundo lugar)

La solución obviamente debería pasar por adoptar políticas justas que sean acordes y se adapten a la realidad, que respete la diversidad existente en la zona para preservar la misma, lo que difiere sustancial y manifiestamente de la opinión de los técnicos contratados para redactar estos planes de ordenación, que posiblemente son siempre los mismos, que insisten en unificar toda la zona como un único núcleo residencial turístico (PGOU de Barbate).

El POT se centra en este nuevo proyecto turístico y relega la solución del eterno problema de Zahora a la planificación general del municipio, desatendiendo así la demanda de esta población barbataña, perdiéndose la oportunidad de establecer unas bases aceptables para la integración social de los habitantes y para la regeneración del núcleo mediante la creación de un “Plan de Choque de Medidas Urgentes” con el que se solucionarían las graves

carencias que sufre la población, medidas que se puedan llevar a cabo sin necesidad de tener que aprobar definitivamente el plan general de Barbate y que favorezcan la calidad de vida y dote a la zona habitada consolidada por la edificación de infraestructuras básicas de abastecimiento y saneamiento de aguas así como de recogida de basuras y residuos que eviten el impacto que actualmente representa el abandono por parte de las autoridades (municipales) y que entendemos debería ser corregido en el sentido apuntado.

Desarrollar el AREA T-SA sin antes haber adquirido el compromiso firme de dotar a la población existente de los servicios públicos necesarios y de las mejoras de las infraestructuras que demandan los vecinos, supondría una vuelta de tuerca más en la presión y asfixia que soportan los habitantes, que con el paso de los años se ha ido incrementando.

Es una realidad que la Población en verano ha llegado a tocar techo, que, año tras año, se ocupan todas las plazas turísticas: campamentos turísticos, establecimientos hoteleros y hosteleros, casas rurales y viviendas de alquiler, y que las playas están llenas. Partiendo desde este punto tampoco podemos estar de acuerdo con los criterios que esgrime la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio (ni con el Ayuntamiento de Barbate) para aprobar la creación de este nuevo asentamiento turístico “de calidad” que contará con su beneplácito y con todos los servicios públicos mientras que el grueso de la población permanece sin todo ello y sin regularizar urbanísticamente su situación, no podemos estar de acuerdo *“cuando aún no se ha cumplido lo ordenado por el vigente Plan General de Barbate, cuando se ha ignorado el suelo urbano determinado en él y se ha sido incapaz de llevar a buen término planeamientos o normas diseñadas por el municipio, no es admisible presentar nuevos planes por quien no ha sido capaz de cumplir o hacer cumplir mandatos heredados”*. y creemos también que *“Antes de llevar a cabo nuevos diseños urbanísticos es necesario analizar el grado de cumplimiento de los existentes, ya que, en caso contrario, nos vemos expuestos a que cada corporación o cada legislatura -en este caso la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio- nos presente un planeamiento nuevo, perdiéndose así el objetivo de ordenación real del territorio”* (Ecologistas en Acción Sugerencias y Alegaciones al P.G.O.U.de Barbate).

El ÁREA T-SA no ayudará a resolver *“La situación urbanística actual de Zahora y Los Caños, que se corresponde con el abandono que el Ayuntamiento ha practicado durante los últimos años, ligado a un crecimiento espectacular e incontrolado de la actividad constructora de la zona”*. No se debería aplicar la vieja fórmula de colmar el frente litoral con edificaciones hoteleras y residenciales, o, en este caso, ocupar zonas de gran valor medio ambiental y paisajístico, *“cambiando la clasificación del suelo de rural en urbano no consolidado, disfrazando la operación especuladora con referencias continuas a la sostenibilidad, no es buena solución. Por*

el contrario, parece un diseño al servicio de los convenios urbanísticos con poderosos operadores” (Ecologistas en Acción Sugerencias y Alegaciones al P.G.O.U.de Barbate).

B. DISCONFORMIDAD CON LA CLASIFICACION DE USO RESIDENCIAL VACACIONAL

En la Memoria de Ordenación se dice que “A estos efectos, al asentamiento de Zahora le serán de aplicación los mismos criterios para su delimitación que con carácter general se señalan para las urbanizaciones y edificaciones irregulares, con la especificidad propia de constituir un ámbito de uso residencial vacacional que ocupa uno de los espacios de mayor interés del litoral.”

Queremos mostrar nuestra Disconformidad más absoluta con que Zahora se clasifique sólo y por encima de todo como una urbanización de nuevo cuño, como *“un ámbito de uso residencial vacacional”*, despreciándose con ello al núcleo habitado de siempre y a la población residente de primera vivienda, que, prioritariamente, se deben reconocer sus derechos como habitantes y, junto con el uso residencial de primera vivienda, también los otros usos existentes relacionados con la forma de vida cotidiana de muchos de los habitantes y las características singulares del núcleo de Zahora.

Es evidente que la realidad es bastante más diversa y compleja para que sólo se quieran aplicar criterios *“de uso residencial vacacional”*

“Ciertamente el núcleo de Zahora se define, por viviendas unifamiliares vinculadas al disfrute del paisaje rural y del litoral así como a pequeñas actividades agrarias y ganaderas de consumo familiar (habituales pequeños huertos, corrales y cuartos de aperos y de almacenamiento de alimentos, etc.) que se articulan sobre una red de caminos y vías pecuarias, con su vegetación y fauna autóctona, que imprimen un carácter peculiar, fundamentalmente rural al espacio.

Estas deben ser las premisas sobre las que el Planeamiento en última instancia debe actuar, ordenando en consonancia con lo existente y no al revés mediante la imposición de unos modelos urbanísticos propios del suelo urbano con los aprovechamientos y tipologías derivadas de esta clase de suelo con un resultado totalmente artificial y que difícilmente encaja con la textura rural que presenta el suelo objeto de la ordenación.

Pero hay otra cuestión que pone de manifiesto lo desacertado de este diagnóstico y es que, a pesar de los pesares, de los problemas de escasa accesibilidad y

permeabilidad del tejido y de la falta de infraestructuras necesarias los asentamientos de Los Caños y Zahora son mucho más amables y menos destructivos y depredadores del medio que las miles de hectáreas urbanísticamente ortodoxas – resultado de la habitual cascada de Planes: General, Parcial o Especial, Proyecto de Urbanización, aprobados y ejecutados- que se extienden a lo largo del litoral andaluz y español” (Sugerencias y Alegaciones de la Avv “Costa de la Luz” al PGOU de Barbate).

C. NO RECONOCIMIENTO DE LAS PEQUEÑAS Y MEDIANAS EMPRESAS TURISTICAS LOCALES

“Los Caños y Zahora son asentamientos con una ya larga tradición de atracción turística que comenzó a conocerse en toda España y fuera de ella gracias a las pequeñas empresas hoteleras pioneras de la actividad en esta zona. Gracias a ellas hace años ya que comenzaron a sucederse las temporadas turísticas con llenos de consideración que no fueron ni son adecuadamente valorados ni proyectados en el tiempo por la administración, ya que una planificación y regulación legal del territorio en los comienzos de esa consolidación como zona turística hubiera podido evitar gran parte de los problemas que por esa ausencia de acción pública se han ido generando. Aunque no se sabe si hubiese sido peor y hoy tal vez tendríamos aquí el tipo de poblado turístico del que abominamos en otras áreas costeras y que ahora, con el conocimiento y la experiencia acumulados, podemos evitar” (Sugerencias y Alegaciones de la Avv “Costa de la Luz” al PGOU de Barbate).

Sea como fuere tal vez se disponga de una buena oportunidad aquí –o tal vez no, es lo primero que habría que demostrar para justificar una propuesta de nueva y cuantiosa oferta turística- pero de lo que no cabe duda es de que se dispone de un territorio especial, de características muy singulares y que cuenta ya con una corriente de visitantes consolidada y creciente que no se ha evaluado para tenerla convenientemente en cuenta.

Este crecimiento se ha ido soportando con instalaciones en situación de ilegalidad urbanística, pero esto ha sido así porque la administración nunca ha considerado oportuno apoyarlo mediante su incorporación urbanística. No justificamos la ilegalidad pero esta no se hubiera producido o se habría regularizado hace tiempo si la Administración hubiese sabido valorar y abordar este proceso territorial como debía y podía hacerlo y se limitó durante mucho tiempo a tratarlo sólo como proceso ilegal, con todas las insuficiencias demostradas por las administraciones públicas en ese cometido.

Mientras tanto, esa situación en la que la demanda iba en aumento, fue cambiando la estructura social de la población y la oferta empresarial se ha ido

adaptando, con las dificultades inherentes a la falta de infraestructuras, a los nuevos tiempos, pero lo han hecho los empresarios solos, sin el mínimo y justo apoyo administrativo, sin poder acceder a fuentes de financiación dada la clasificación de los terrenos.

D. RESPONSABILIDAD DE LAS ADMINISTRACIONES EN LA FALTA DE REGULARIZACION Y DE INFRAESTRUCTURAS

Como botón de muestra de que la responsabilidad –y, si cabe, la culpa- de la situación administrativamente irregular y urbanísticamente disfuncional que padecen los asentamientos de Los Caños y Zahora es de las administraciones públicas no tenemos más que observar lo acaecido desde la entrada en vigor del Plan General actualmente vigente.

Como es sabido éste clasificó una parte del asentamiento de Zahora como Suelo Urbanizable y otra, asignándole un conjunto de Planes Especiales de Mejora del Medio Rural de iniciativa municipal para tratar de paliar en lo posible la precariedad de infraestructuras –sobre todo de saneamiento- que nunca se redactaron ni, por tanto, hubo posibilidad de gestionar, si bien el de Caños de Meca se clasificó como Suelo Urbano – el planeamiento anterior asignaba ya esa clasificación al núcleo originario del asentamiento- a desarrollar mediante Planes Especiales de Reforma Interior, en este caso de iniciativa privada que tampoco se han redactado pero que el Ayuntamiento está facultado para sustituir por su propia iniciativa en caso de incumplimiento del Programa de Actuación y que, en cualquier caso, deben haber sido aprobados y ejecutados para que se puedan conceder licencias de obras.

Las capacidades gerenciales del Ayuntamiento no fueron dotadas en la medida necesaria –y previamente prometida al Ayuntamiento por los responsables de la Consejería de Obras Públicas- para la adecuada gestión del Plan General que entonces iba a estrenar su vigencia.

De las condiciones de ilegalidad de los asentamientos de Los Caños y Zahora y de su precariedad infraestructural son responsables las administraciones competentes, por su incapacidad disciplinaria, por su retraso en la programación de unas inversiones sin las cuales ha sido posible proyectar, gestionar y construir las dotaciones, etc.

*“En lo que concierne a las disfuncionalidades estructurales de los tejidos en ningún caso se presentan patologías irreversibles. **En líneas generales la zona conserva en gran medida la fisonomía de los huertos originarios: su red de caminos, sus masas arbóreas, sus cercados de tuyas o chumberas. Lo rural y lo urbano se***

mezclan amablemente y el resultado perceptible sigue marcando las diferencias con otras zonas turísticas”.

Basta con afrontar la ordenación del ámbito de Zahora con otros criterios morfológicos para el mantenimiento de su configuración actual y que sea compatible con el aprovechamiento de mucho terreno libre de edificaciones que queda y que constituye un recurso plenamente aprovechable en beneficio de todo el municipio de Barbate.

Por ello una de las reclamaciones que desde aquí planteamos y con vistas a la Aprobación definitiva del POT de la Janda –dado que estas alegaciones deberán formar parte del expediente que se remita al correspondiente órgano urbanístico de la administración autonómica- es la de la necesaria coherencia y el mantenimiento de ciertos principios básicos por parte de la Administración Autonómica.

Desde nuestro punto de vista, la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio y la Consejería de Medio Ambiente han de mantener la concepción conservacionista que exhibe la Legislación vigente para evitar la transformación radical del medio ambiente comarcal y concretamente local.

ALEGACIÓN 2. DISCONFORMIDAD CON LA FALTA DE ACCIONES O CON EL RETRAZO DE LAS MISMAS, EN EL AMBITO DE ZAHORA, CONTENIDAS EN LA MEMORIA ECONOMICA DEL PROGRAMA DE ARTICULACION TERRITORIAL

A. INFRAESTRUCTURA VIARIA

En materia de infraestructuras viarias, el POT de La Janda sólo prevé una acción en el ámbito de Zahora, en la carretera A 2233 de acceso a Zahora - Los Caños, y esta sería solo a largo plazo.

A pesar de las numerosas reivindicaciones de los habitantes de la zona, de que actualmente esta carretera soporta en las épocas vacacionales un extraordinario aumento de tráfico de vehículos que ha contribuido a aumentar la peligrosidad de la misma, produciéndose cada año numerosos accidentes con resultado de muertos y heridos.

Esta carretera es utilizada por cientos de viandantes y ciclistas sin que tenga arcones y careciendo también de las conexiones adecuadas hacia el interior de

la población y las playas de Zahora, y, sin embargo, la COPT y el Ayuntamiento de Barbate han echado en saco roto las peticiones de mejoras y no tienen suficientemente en cuenta esta grave situación, a pesar de las numerosas quejas y reclamaciones efectuadas por los diferentes colectivos de vecinos y comerciantes de la zona desde hace más de una década, y ahora la CVOT tampoco estima conveniente una acción a corto plazo como requiere la situación y como se reclama desde esta asociación de vecinos.

Queremos hacer otra mención especial referente a que las administraciones tampoco pueden retrasar la mejora de la Red de Caminos Públicos existentes en Zahora, caminos de uso y utilidad pública, y que, por lo tanto, son competencia de las administraciones, porque son vías públicas que sirven tanto a los habitantes como a los miles de visitantes que visitan las playas, cuya mejora, ordenación y regularización del tráfico –que aun estamos esperando que se lleve a cabo por parte del Ayuntamiento de Barbate desde hace dos años-, y que en este caso, en sintonía con las intenciones de este Plan, debería incluir alguna “Acción” de **“Acondicionamiento de accesos a las playas y aparcamientos”** (Memoria Económica, Programa 2. Espacio turístico y Recreativo).

2.B. INFRAESTRUCTURAS DEL CICLO DE AGUA

En el Programa “Infraestructuras del Ciclo de Agua” no se prevé ninguna “Acción” o actuación relativa a la conducción de abastecimiento de agua para la población de Zahora harta de las promesas de los representantes políticos.

En este apartado planteamos a los actuales responsables de la Administración autonómica y concretamente a los responsables de este Plan, una reflexión referente al cambio que sufrió el trazado de la conducción de abastecimiento de agua, alejándose del itinerario original a lo largo de la carretera A 2233 de Zahora, para que, casualmente, corriera por otra zona hasta llegar directamente a la prevista zona hotelera de Trafalgar y paralelo, zona que coincide ahora con el ÁREA T-SA prevista en el POT de La Janda.

No cabe duda que la cercanía es una ventaja en ahorro de tiempo, trabajo y dinero. Desde la Asociación de vecinos siempre hemos considerado que con este cambio de trazado, que prácticamente alejó la conducción de gran parte del perímetro de Zahora, se ha causado un perjuicio a la población que ha visto como se ha cambiado un proyecto y se ha desplazado de delante de sus propias “gargantas” una conducción de agua potable pagada con fondos públicos.

Dado el cúmulo de casualidades, la situación exige que se retome el tema ya que las razones dadas por la Confederación en su día no nos valen- y hacemos un requerimiento para que la Administración Correspondiente, en este caso la CMA, aporte copia de la Documentación de la aprobación o del Decreto por el que en su día se efectuó el cambio del trazado (teniendo en cuenta que el Proyecto fue aprobado en Concejo de Ministros) ya que, entendemos, disminuye, retarda las posibilidades de agua potable para la población y que, además, esta resulte más cara, sobre todo teniendo en cuenta que la mayoría de los habitantes llevan la friolera de veinte años comprando el agua embotellada.

El POT de La Janda prevé a corto o medio plazo la construcción de la EDAR de El Palmar-Zahora-Los Caños pero la localización que aparece en los planos, en una zona de Mangueta cercana a la desembocadura del Arroyo de San Ambrosio, difiere de la que aparece en los planos de la Aprobación Inicial del PGOU de Barbate, que, casualmente también, estaría mucho más cercana o incluso junto al ÁREA T-SA planteada por el POT.

ALEGACION 3. DISCONFORMIDAD CON EL ÁREA DE OPORTUNIDAD DE DINAMIZACION TURÍSTICA “TRAFALGAR-SAN AMBROSIO” POR RAZONES Y CRITERIOS MEDIOAMBIENTALES

La Junta de Andalucía, a través de la nueva Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio creada por Decreto del Presidente 10/2008, de 19 de Abril, decreta una ampliación de plazo y contrata las asistencias técnicas de apoyo necesarias para la materialización de los documentos establecidos en el artículo 12 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 261/2009, de 26 de mayo) y CON EL POT de La Janda apoya decididamente este proyecto turístico AREA T-SA, que no es nuevo y, en nuestra opinión, dándole continuidad a las pretensiones urbanísticas previstas en el P.G.O.U. de Barbate para estos suelos de Zahora, aunque parece que el área de localización se ha ido desplazando un poco para acá y para allá, alejándose de la zona de primera línea de playa, en un intento quizás “asistencias técnicas” de resolver las trabas y dificultades infranqueables que ofrecen estos terrenos de Zahora tan próximos al Cabo de Trafalgar y al Parque Natural de la Breña, ambos lugares protegidos, por lo que, desde luego, un complejo turístico en tan preciado lugar podría resultar muy lucrativo para la iniciativa privada residencial y hotelera, aunque para ello haya que encorsetar el Medio Ambiente.

En la Memoria de Ordenación el POT de La Janda se *“establece las situaciones específicas en que no se podrán establecer procesos de regularización por afectar a espacios y elementos de interés territorial o a zonas de riesgo, determinándose que tales actuaciones deberán quedar en situación de fuera de ordenación”*, y, en contra de lo parecería lógico, estos terrenos adquieren la categoría de urbanizables.

Entendemos que no debería producirse la delimitación del ámbito de suelo urbano que el POT de La Janda establece para este AREA T-SA y trasladamos aquí parte de las mismas Sugerencias y Alegaciones presentadas por los vecinos de Zahora al P.G.O.U. de Barbate: *“por afectar a espacios y elementos de interés territorial o a zonas de riesgo”, no responde a las condiciones legales de clasificación de esta clase de suelo al comprender terrenos Clasificados “Rústicos de Interés ambiental” y también terrenos en los que concurren condiciones de clasificación de suelo no urbanizable como es la inclusión de la zona de los llanos aluviales de Zahora – Unidad Ambiental nº 18 de la Memoria Informativa (P.G.O.U. Barbate).*

Efectivamente, parte de esta nueva área turística coincide con la zona donde, en el Avance, se delimitaba como Áreas de Oportunidad AO-Zh 1 para urbanizar y que el “equipo redactor, el Ayuntamiento de Barbate, ignorando las sugerencias, mantiene en la Aprobación Inicial.

*“La zonificación de dichas áreas,- o, ahora, parte de ellas- coincide con parte del área de influencia de la Zona de Especial Protección de Aves –ZEPAs- cercanas al Lugar de Interés Comunitario – LIC- declarado para el Tómbolo de Trafalgar –Monumento Natural- tal y como se documenta en el Plan de Desarrollo Sostenible del Parque Natural de la Breña y Marismas de Barbate. Además, la vinculación de estas áreas a la rasa litoral, la presencia de los acuíferos de San Ambrosio y el Acuífero Cuaternario subterráneo situado en la zona oriental del propio núcleo de Zahora, **la existencia de riesgos altos de inundación y la protección que debe dispensarse a la vegetación natural y fauna existente los define, por ley, como suelos no urbanizables y en consecuencia deberán ser mantenidos como tales”**.*

“En consecuencia con todos estos factores territoriales que hemos apuntado deberían haberse adoptado políticas de planeamiento acordes con la protección de dichos espacios lo que implica cuando menos su preservación del desarrollo urbano y el establecimiento de medidas de conservación del paisaje para el mantenimiento de los valores naturales existentes y de regeneración de espacios que presenten ciertos índices de degradación urbanística”.

El paisaje del litoral y el paisaje de las zonas de influencia de la playa y del Parque Natural limítrofes de Zahora, los Llanos aluviales y las zonas de acebuchales, representan un valor ambiental de primer orden, constituye un medio frágil y escaso que es necesario preservar, y, contrariamente a lo que el POT de La Janda plantea entendemos que deberían ser considerados como

“Espacios de Valor Paisajístico” ya que, cuando menos, la totalidad de dicho área coincide con Suelo Rústico de Interés Ambiental, y está poblada de cientos de acebuches y de otras especies protegidas.

El artículo 12 de las Directrices de Ordenación del Litoral Andaluz, aprobadas por Decreto 118/90 de 17 de abril, en su apartado 8º, dispone: *«Las áreas que por sus valores naturales revistan una especial importancia, y en particular aquéllas que constituyan ecosistemas singulares, sirvan de soporte a especies endémicas y amenazadas o destaquen por su interés paisajístico, agrícola y forestal, deberán ser delimitadas y protegidas por el planeamiento urbanístico, que establecerá las limitaciones de uso necesarias para la salvaguarda de los valores que se pretenda recoger».*

Desde un punto de vista medioambiental desarrollar el ÁREA T-SA implicaría la destrucción de numerosos retamares, acebuchales, lentiscos, setos etc., especies protegidas por la ley Forestal Andaluza que son el hábitat preferido de especies en peligro de extinción como los camaleones.

Para la urbanización de dicho espacio, como se ha producido en numerosos puntos del litoral de nuestro país, se procedería a la transformación del paisaje, a la destrucción a gran escala de la vegetación autóctona para luego sembrar especies exóticas que además del elevado consumo de agua desnaturalizan el paisaje y alteran irreversiblemente los valores ecológicos de estos espacios e impiden la supervivencia de especies protegidas.

En las mismas Directrices de Ordenación del Litoral Andaluz prescriben la obligación de los planeamientos a atender “especialmente al diseño de zonas verdes que permitan la supervivencia de poblaciones viables de camaleones, en base a las prescripciones del Plan de Conservación del camaleón elaborado por la Consejería de Medio Ambiente. Su hábitat preferido son los pinares y retamares (sobre dunas costeras, y las zonas de huertos tradicionales con setos vegetales). El camaleón común está catalogado como especie de "interés especial" por el Decreto 439/1990, y "en peligro de extinción" según el Libro Rojo de los Vertebrados de España (ICONA, 1992).

CONCLUSIONES

Las argumentaciones esgrimidas para llevar a cabo nuevos desarrollos en el ámbito de Zahora, máxime cuando ni siquiera se ha regularizado la situación actual del núcleo habitado, son totalmente subjetivas y se alejan de la realidad

física de los terrenos que es lo que debe primar, por imperativo legal, a la hora de clasificar urbanística mente el territorio.

En definitiva, creemos que en las previsiones urbanísticas adoptadas para justificar este desarrollo en la zona de Zahora- Los Caños no se han evaluado correctamente la capacidad de carga turística del litoral afectado, de los espacios naturales protegidos y sus entornos ni han tenido debidamente en cuenta la conservación del patrimonio natural, paisajístico e histórico-cultural y la realidad social de estos territorios para coordinar las políticas turísticas, ambiental y urbanístico-territorial verdaderamente “sostenibles” de manera que entre ellas, se establezca una sinergia de efectos positivos y no a la inversa.

Estos debieran ser los objetivos y criterios para garantizar un desarrollo sostenible del municipio, criterios muy distantes de la dinámica de crecimiento insostenible que consagra las propuestas de ordenación del PGO de Barbate para la zona de Zahora y, con los que creemos, se contradice el propio Plan de La Janda.

En consecuencia con el trámite conferido a medio de las presentes Alegaciones se realizan las siguientes:

Propuestas

1. Que antes de la aprobación del ÁREA T-SA o de cualquier otro proyecto turístico en la zona de Zahora –Los Caños, se realice el correspondiente estudio económico-social real del ámbito de los núcleos de población existentes, un censo de sus habitantes, viviendas, negocios, del número real de las plazas turísticas existentes, de visitantes, etc. que sirva para evaluar correctamente la capacidad de carga turística del litoral afectado.
2. Que el Estudio Medio Ambiental delimite con criterios objetivos el Entorno y las Zonas de Influencia de los Espacios Naturales Protegidos y, en consecuencia, tenga debidamente en cuenta la conservación del patrimonio natural, paisajístico e histórico-cultural y la realidad social de este territorio, debiéndose efectuar con precisión la delimitación de su perímetro, entendemos, una vez se haya realizado la desclasificación como suelo urbano de las partes del Área que se quiere urbanizar que se asienten sobre los terrenos más sensibles a la acción urbanizadora, que coincidan con Llanos aluviales y próximos a Zonas de Especial Protección de Aves –ZEPAs y Lugares de Interés Comunitario –LICs- y

a zonas arqueológicas y que se arbitren medidas protección que limiten el crecimiento urbanístico en las zonas contiguas a este perímetro.

3. Que antes también, se coordinen las políticas sociales, turísticas, ambiental y urbanístico-territorial para que se dé prioridad a las necesidades de los habitantes y también a la previsión de equipamiento hotelero en la forma de alojamiento rural, en sintonía con el modelo de los existentes -acto para una mayor diversidad de público-, con densidades y tipologías propias del paisaje rural donde se asienta, antes que a los futuros macro proyectos –y no a la inversa - para que el desarrollo turístico pueda ser verdaderamente “sostenible”.
4. Por lo tanto, se debe afrontar la ordenación del ámbito de Zahora con otros criterios morfológicos, que puedan garantizar el mantenimiento de su configuración actual, donde lo rural y lo urbano se mezclan amablemente y el resultado perceptible sigue marcando las diferencias con otras zonas turísticas.
5. Que se suspenda la realización de cualquier “macro proyecto turístico” en la zona hasta que la población existente, independientemente de que se aprueben o no este Plan y el PGOU de Barbate, tenga acceso a los servicios públicos que necesita, a las redes públicas de abastecimiento de agua y saneamiento y a las mejoras de las actuales Infraestructuras viarias que viene utilizando la población – haciéndose necesaria una intervención con carácter urgente en la carretera A 2233 por parte de las administraciones competentes que incluya también la adecuación de las conexiones hacia el interior y un plan de regularización del tráfico en el viario público interior y hasta la playa - arbitrando políticas que minimicen el uso del vehículo e incrementen el transporte público, peatonal o bicicleta y hasta que la población alcance la Regularización.

Por todo lo anteriormente expuesto,

SOLICITA A LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO que tenga por presentado el presente escrito, con las manifestaciones que en él se contiene, en virtud del cual, se efectúan alegaciones contra el Proyecto de nuevo desarrollo “Área de Oportunidad de Dinamización Turística “Trafalgar-San Ambrosio”, contenido en el Plan de Ordenación Territorial de La Janda y, en su virtud, acuerde su estimación, procediéndose por parte de esa Administración Autonómica a una nueva

formulación de la ordenación urbanística prevista en el ámbito global de Zahora conforme a lo expuesto en el presente escrito.

En Zahora, a uno de septiembre de dos mil nueve.

José Antonio Mármol Román

Presidente de la Asociación de Vecinos “Costa de la Luz”