

**AL SR ALCALDE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA
Y, ANTE LA DELEGACION DE URBANISMO**

ASUNTO: alegaciones al POU

D. JUAN A. VERDUGO DE ALBA, con DNI 3138402G en su propio nombre como vecino de Chiclana; y en representación, de la *Asociación Iniciativa Social por una Chiclana y un IBI Real*, de la que soy presidente, con CIF G-72251150, con domicilio social en calle Dr. Pedro Vélez nº 15 de esta ciudad (Local social A.VV. Antonio Machado), y para efectos de notificaciones en el correo electrónico asociacionibichiclana@gmail.com ; que por medio del presente escrito respetuosamente y como mejor proceda en Derecho, **EXPONE:**

Que, presentamos las siguientes **alegaciones en contra de la aprobación inicial del POU y su Evaluación Ambiental Estratégica**, actualmente sometido a información pública, acordada en la Junta de Gobierno Local en sesión extraordinaria de fecha 28 octubre 2024. Así como, su publicación y anuncio de aprobación inicial del Plan de Ordenación Urbana de Chiclana de la Frontera y su evaluación ambiental estratégica en el **Boletín Oficial de la Provincia nº 227 de fecha 25 de noviembre de 2024**. Y, la publicación y anuncio de aprobación inicial del Plan de Ordenación Urbana de Chiclana de la Frontera y su evaluación ambiental estratégica en el **Boletín Oficial de la Junta de Andalucía nº 4 de fecha 8 de enero de 2025**.

ALEGACIONES AL POU

PRIMERA. – CONSIDERACIONES PREVIAS:

¡SIN PARTICIPACION NO HAY DEMOCRACIA!

La Constitución española atribuye el carácter de derecho fundamental al derecho a la participación establecido en el artículo 23.1, según el cual «los ciudadanos tienen el derecho a participar en los asuntos públicos, directamente o por medio de representantes, libremente elegidos en elecciones periódicas por sufragio ...

¿Qué importancia tiene la participación de la ciudadanía en el proceso de ordenamiento territorial?

La inclusión de la ciudadanía en la construcción de los Planes de Desarrollo Territorial representa un proceso fundamental para fortalecer los procesos democráticos de planeación sobre la gestión pública del territorio y permite dar respuesta a las necesidades más próximas que identifican las personas que viven en el .

C/ Dr. Pedro Vélez 15 (Local Social A.VV. Antonio Machado)

Nº CIF: G72251150

www.asociacionibichiclana.com

La participación ciudadana es la intervención de la ciudadanía en la toma de decisiones respecto al manejo de los recursos y las acciones que tienen un impacto en el desarrollo de sus comunidades. Es un legítimo derecho de los ciudadanos y para facilitarla se requiere de un marco legal y de mecanismos democráticos que propicien las condiciones para que las personas y las organizaciones de diversos sectores de la sociedad hagan llegar su voz y sus propuestas a todos los niveles del gobierno.

El término participación social o ciudadana puede ser conceptualista desde diferentes perspectivas teóricas, así puede referirse a los modos de fundamentar la legitimidad y el consenso de una determinada población, por ejemplo: la participación democrática también puede referirse a los modos de luchar contra las condiciones de desigualdad social y para cuya superación se necesita impulsar la participación.¹ En la mayoría de las definiciones de participación ciudadana, existen elementos en común: una mediación entre sociedad y gobierno para que los distintos sujetos sociales intervengan, con base en sus diversos intereses y valores, los cuales influyen en políticas públicas y en las estructuras de gobierno, fundamentándose en el reclamo del derecho a la intervención en los asuntos que les competen.²

Una ciudadanía bien informada sobre los problemas de la comunidad podrá participar activamente en el logro del bienestar presente y futuro, ya sea colaborando con acciones simples hasta involucrarse y ejercer sus derechos en favor de la solución de los problemas, poniendo en práctica los valores de la participación ciudadana, pues una sociedad responsable, solidaria y tolerante es una sociedad justa en todos los sentidos. Por ejemplo, algunos sectores de la sociedad son los siguientes: mujeres, niños y jóvenes, campesinos, pueblos indígenas, trabajadores y sindicatos, ONG, comerciantes e industriales, universidades y profesionales.

La participación ciudadana es continuamente seguida por su lado opuesto, que es el abstencionismo. El desánimo y la desconfianza puede ser generalizada entre la población por la falta del contacto institucional con la sociedad, es decir por la falta del trato directo institucional social. La Declaración Universal de los Derechos Humanos en su artículo 21 indica que toda persona tiene derecho a participar en el gobierno de su país, directamente o por medio de representantes libremente escogidos. Y en su artículo 29 indica que toda persona tiene deberes respecto a la comunidad, puesto que solo en ella puede desarrollar libre y plenamente su personalidad. Estos artículos muestran claramente que la participación y el desarrollo son derechos y deberes que impulsan la personalidad de cada persona habitante de este país.

El planeamiento se constituye en la pieza clave del sistema, aporta el elemento necesario de racionalización global del territorio y constituye el núcleo esencial del Derecho Urbanístico, ya la Exposición de Motivos de la Ley del 56 lo evidenciaba al establecer que "el planeamiento es la

base necesaria y fundamental de toda ordenación urbana"; es el instrumento llamado a establecer el diseño espacial de los distintos usos con incidencia territorial, definiendo y configurando el marco físico en el que ha de desarrollarse la convivencia humana.

(Fundamento jurídico cuarto del Rec. STSJ AND 2203/2009 – del Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso Sede: Sevilla Sección:2 Fecha:13/01/2009 N° de Recurso:524/2007 N° de Resolución: Procedimiento: CONTENCIOSO Ponente: JOSÉ ANTONIO MONTERO FERNANDEZ Tipo de Resolución: Sentencia Resoluciones del caso:STSJ AND 2203/2009.

Nuevamente, observamos como se sigue cometiendo el mismo error por el equipo redactor del POU en relación al aspecto formal sobre la *Participación de la ciudadanía y de sus entidades asociativas* en el planeamiento urbanístico de la ciudad y, sobre el modelo de ciudad que queremos sus habitantes. Cuestión, que los diversos tribunales de justicia fundamentaron ampliamente en sus múltiples sentencias en todos y cada uno de los PGOU anulados hasta la fecha.

Adjuntamos escrito enviado a la alcaldía el pasado 14 de septiembre 2020, (copia literal) el cual no se tuvo en cuenta, ni respuesta sobre dicha petición .

***AL SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
CHICLANA DE LA FRONTERA.***

Asunto: Constitución de una COMISION LOCAL DE URBANISMO.

Estimado alcalde.:

Tras las múltiples sentencias anulatorias conocidas hasta ahora a través de los medios sobre el PGOU-2016, donde al parecer, han sido todas las sentencias recurridas por el Ayuntamiento en casación ante el Tribunal Supremo, y donde a su vez, parece ser que se propone por la alcaldía, que el Ayuntamiento confeccione un nuevo PGOU contando, exclusivamente, con la participación de la asociación local de empresarios de Chiclana, y otras afines vecinales.

Para aquellos que conocemos la historia del urbanismo local en Chiclana de los últimos 40 años, y de la situación creada por los diferentes alcaldes que han okupado el sillón, en todo el territorio y no solo en el litoral costero los niveles de especulación del suelo ejecutados se encuentran a la vista si comparamos con la correspondiente cartografía de cómo era la Chiclana de antes y la actual hoy. Todo ello, con la participación en exclusiva del empresariado local y promotores foráneos. La ciudadanía para nuestro Ayuntamiento nunca ha contado, con sus organizaciones vecinales o sociales, ni de ningún otro tipo en las elaboraciones de los diferentes PGOU realizados por éstos y el Ayuntamiento, y siendo TODOS los realizados hasta hoy anulados por los tribunales, convirtiéndose así Chiclana en el hazmerreír de toda España y fuera de ésta. Han sido más de 30 años sin contar con un plan general de ordenación urbanística. Creemos que Chiclana debe estar incluida en el libro Guinness De los Récords.

C/ Dr. Pedro Vélez 15 (Local Social A.VV. Antonio Machado)

N° CIF: G72251150

www.asociacionibichiclana.com

Y, es que sabido es, que la mayoría de los grandes conflictos urbanísticos que padecemos, hemos padecido y padecerán las futuras generaciones han sido provocados siempre por éstos “buitres de la especulación”, un número de empresarios de este ámbito de la economía son los que la fomentan.

En casi todos los casos donde haya habido una “corrupción política”, los instigadores de ellos han sido y vienen siendo los empresarios urbanísticos. Los fuertes intereses económicos que se mueven en ese mundillo no tienen contrapoder alguno que, en plano de igualdad, “los controle” y, por ello éstos se sienten fuertes y con “patente de corso” como diría un alcalde de la dictadura. Y, por eso, osan hasta con proponer a un empresario de su Junta Directiva, para que haga a la medida, -como el sastre-, un nuevo PGOU con las indicaciones de dicho sector empresarial.

Obviamente, en ese sector de los “buitres especulativos”, tenemos siempre a gente interesada de los Partidos Políticos, y cuando se intenta dejarlos fuera, saltan en contra dado que desean sacar tajada del mismo dado que estas organizaciones políticas tienen en su seno a socios del sector inmobiliario, y por tanto intereses en que X suelos sean calificados como urbanizables, en lugar de rústico o urbanizables no consolidados o de protección especial, ...

Visto como está el patio de intereses empresariales y partidistas y de la actual situación urbanística, la sociedad civil estamos hasta las narices, que se continúe por esa senda sin contar para nada con la ciudadanía.

*Creemos, que la mejor figura de coordinación que puede existir para la elaboración de un nuevo PGOU, es la elaboración transparente, real y efectiva de un plan de participación ciudadana, a través de la creación de una COMISION LOCAL DE URBANISMO. Dicho órgano de carácter exclusivamente local, donde se incorpore la perspectiva de género y demás dotación presupuestaria, estaría formada por no sólo la asociación local de empresarios sino el resto del sector económico es decir la asociación de hostelería y la asociación de comerciantes; representación del sector vecinal a través de sus correspondientes Federaciones; **representación de las asociaciones Sociales incluidas las del IBI**; representación de las organizaciones ecologistas, deportivas, etc. Es decir, donde esté presente todo el tejido asociativo más representativo de la ciudad. El nuevo modelo de ciudad que queremos debemos diseñarlo TODOS y no una minoría como se pretende.*

Chiclana, 14 septiembre 2020

*Fdo.- Juan A. Verdugo Alba
Presidente de la asociación*

Y, así luego suceden desagradables noticias como éstas:

El Supremo confirma la “íntegra nulidad” del PGOU de Chiclana por defectos formales y tramitación incorrecta de la evaluación ambiental



Firmado por **Redacción**

8 de septiembre de 2021



En plena jornada festiva en Chiclana por la celebración de la patrona se ha confirmado un varapalo más que esperable para la ciudad: el Tribunal Supremo (TS) ha confirmado la nulidad del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) vigente desde finales de 2016 (del que depende, además, las ordenanzas de regularización de viviendas ilegales), igual que ya lo hacía el pasado junio tumbando también el último Plan General de El Puerto de Santa María, por motivos muy similares. Ahora sí se puede decir que es el cuarto documento urbanístico de la ciudad anulado de forma consecutiva.

El Supremo confirma la nulidad íntegra del PGOU de Chiclana

Deja en el aire la construcción de 17.000 viviendas y la regularización de otras 13.000.

Para el Ayuntamiento, la sentencia tiene efectos para toda Andalucía

CANAL SUR MEDIA | 9 septiembre 2021

El Tribunal Supremo confirma la nulidad del PGOU de Chiclana, dejando en el aire la construcción de 17.000 nuevas viviendas y la regularización de otras 13.000. Para el Ayuntamiento, que culpa a la Junta de Andalucía, la sentencia tiene efectos para otros municipios andaluces.

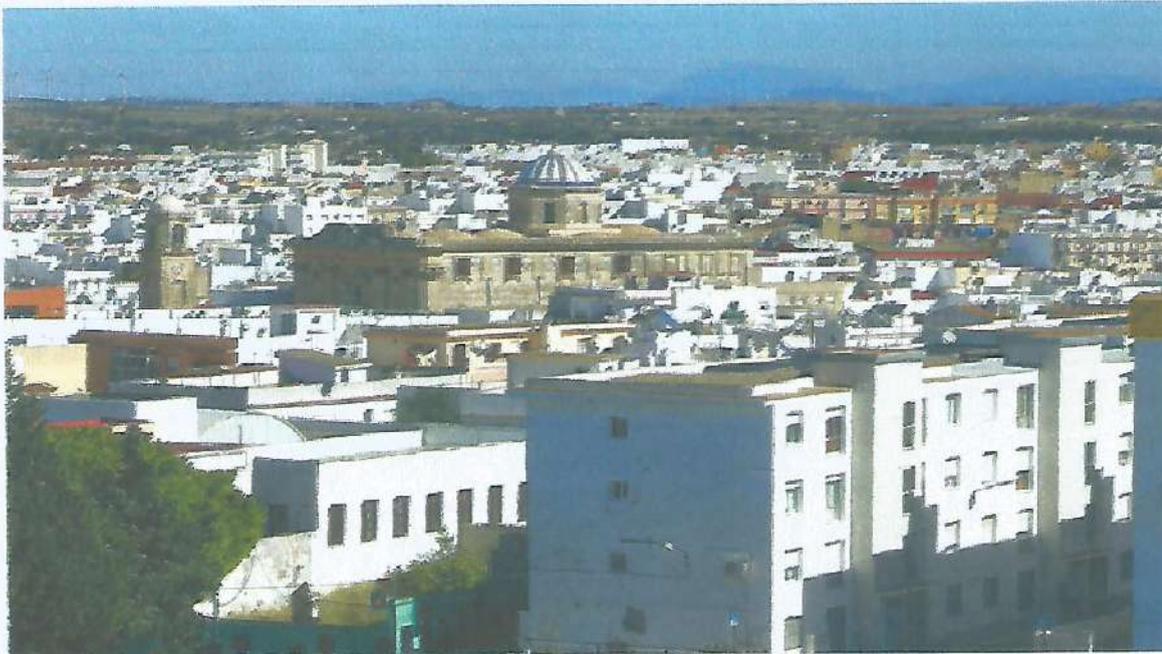
Ahora que respiraban más tranquilos, el revés judicial devuelve la preocupación a los vecinos del diseminado, como explica **José María Polomino**, secretario de la Federación de vecinos Chiclana Norte.

La Sección Quinta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo (TS) ha desestimado los recursos de casación interpuestos por el Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera (Cádiz) y la Junta de Andalucía y ha confirmado la nulidad íntegra por defectos formales de la aprobación definitiva parcial de la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio gaditano, que fue aprobada en 2016.

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE CHICLANA

La resolución señala que el Plan deja pendientes cuestiones estructurales y que incumple la Evaluación Ambiental Estratégica

La demanda fue interpuesta por una entidad mercantil



Panorámic

a parcial del casco urbano del término municipal de Chiclana. / SONIA RAMOS

02 de marzo 2020 - 14:10

CHICLANA/El Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (TSJA) en sentencia del pasado 13 de febrero en el recurso contencioso-administrativo interpuesto por una entidad mercantil, defendido por la letrada chiclanera M.^a Isabel Barberá Pérez, ha anulado el vigente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Chiclana, documento que fue aprobado de manera definitiva a finales de 2016. Con esta sentencia, ya sería la cuarta vez que se tumba el plan urbanístico de Chiclana.

La sentencia estima íntegramente la demanda interpuesta por la referida entidad mercantil condenando en costas a las administraciones demandadas, Ayuntamiento de Chiclana y Junta de Andalucía. Así la resolución judicial pone de manifiesto el Tribunal, entre otras manifestaciones, que las administraciones demandadas han incumplido los trámites que regula la Ley 21/2013.

La participación ciudadana en el urbanismo ha pasado de identificarse con el trámite preceptivo de información pública a tener autonomía en las diferentes legislaciones,

generándose nuevos mecanismos que complementan y amplían los cauces de participación.

La ciudadanía se convierte en elemento fundamental en la conformación de los modelos urbanos, participando de manera activa en su definición. Las nuevas tecnologías, la transparencia, la gobernanza y la toma de consciencia del valor y el activo que representa la ciudadanía, conocedora de las debilidades y oportunidades de su pueblo o ciudad, se tornan en una realidad que vienen acogiendo algunas legislaciones urbanísticas.

De la mera enunciación como principios, en los últimos tiempos comienzan a implementarse criterios y mecanismos concretos dirigidos al logro de una efectiva y real implicación de la ciudadanía en la concreción del modelo de pueblo o ciudad en el que aspira a vivir

Pero aún tenemos más, la AGENDA 2030, que tampoco se ha tenido en cuenta por el equipo técnico redactor ,ni por los directores del POU Sres. González Fustegueras & Román Guerrero.

Por Alberto Pensado Seijas

11 de febrero de 2022

Está claro que la función pública municipal en este ámbito es primordial, y la clave de bóveda de todo el sistema. Como bien establece el artículo 4.1 del TRLSRU, la ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general; lo que entronca directamente con el artículo 103 CE y con el principio de buena administración del artículo 41 de la Carta Europea de Derechos Fundamentales.

Incluso respecto a este último principio se está pronunciando la más reciente jurisprudencia respecto al planeamiento, como la **STS de 15.01.2020 que afirma:**

«(...) No resulta jurídicamente aceptable la actitud de no proceder al desarrollo y ejecución de lo decidido por el planeamiento urbanístico (...) siendo la misma Administración la que no ha procedido —desde hace tiempo— a la adecuada implementación de sus propios mandatos urbanísticos, dando lugar al conflicto vecinal que subyace en el supuesto de autos, utilizando, de esta forma, las potestades de manera inadecuada y no

encajando tal actuación municipal en lo que la jurisprudencia y las normas jurídicas nacionales e internacionales vienen considerando el derecho a la buena administración (...)».

El mandato a los Gobiernos Locales por parte de la normativa urbanística es claro en el sentido de que la sostenibilidad y la protección ambiental esté presente en todo momento tanto en la elaboración del planeamiento como en su posterior ejecución.

Debemos también señalar que, el Objetivo n.º 1 de la Agenda Urbana Española no es otro que, "Ordenar el territorio y hacer un uso racional del suelo, conservarlo y protegerlo".

SEGUNDA.- Manifestamos nuestra oposición a los siguientes aspectos del POU, solicitando sean corregidos en los términos que señalamos a continuación:

- Nuevamente insiste el grupo redactor y el arquitecto Fustegueras (repetiendo los mismos errores del PGOU anulado, que prácticamente se copia de nuevo en el POU) y en seguir convirtiendo Chiclana de la Frontera en un municipio de hormigón y ladrillo, sin respetar las escasas zonas de pinar que aún no han perecido en la zona de la playa (Barrosa, Coto San José, Mogarizas, Sancti Petri o Loma del Puerco).

De hecho, se parte de que lo ejecutado en base al PGOU anulado de 2016, sin previa Evaluación Ambiental Estratégica, no solo ha de servir de guía del POU, sino que, además, los espacios afectados por dichas actuaciones contrarias a la legalidad vigente (las Normas Subsidiarias), que se salvaron de las mismas, han de correr igual suerte, y ser "rellenados" con los mismos criterios, consumando así definitivamente la deforestación de dichos espacios.

En definitiva, se va a convertir la zona de la playa en un cúmulo de viviendas, asfalto y un pedazo de terreno de arena (traída de fuera o dragada), cada vez más pequeño por la subida del nivel del mar, lleno de chiringuitos ruidosos, que va a espantar al final a los turistas (y a más de un residente) y a acabar matando la gallina de los huevos de oro.

- Con este modelo de incesante urbanización y edificación, en beneficio de unos pocos especuladores e inmobiliarias, y en perjuicio del resto de los residentes en Chiclana, se está convirtiendo este municipio en un lugar cada año más contaminado, con más atascos y sin espacios naturales ni zonas verdes, además de con un problema creciente en el suministro del agua a consecuencia de las sequías.

- Se debe volver a una planificación urbanística valiente que prime la conservación y mantenimiento de los escasos pinares y zonas verdes en la zona de la playa, e incluso su reposición, si aún es posible, incrementando los mismos.

TERCERA.- El Estudio Ambiental Estratégico realizado, muy farragoso, pura palabrería y que se queda en una mera declaración de buenas intenciones, al menos así lo afirma, y sin embargo este POU nos conduce directamente a lo contrario.

Literalmente dicho Estudio Ambiental dictamina que hay que:

"Incrementar las zonas verdes existentes en el municipio y aumentar la densidad de arbolado en las vías públicas. Establecer la adecuada reserva de espacios y zonas verdes en el planeamiento urbanístico".

Lo cierto es, que una vez anulen el POU, como los anteriores tres PGOU, y aun así se ejecuten todas las barbaridades contenidas en el mismo, como siempre, el nuevo Plan General de Ordenación Urbana que se lleve a cabo, por el mismo arquitecto de siempre, ya no requerirá un Estudio Ambiental Estratégico, porque simplemente no habrá fauna ni vegetación que proteger.

Que se indique cínicamente en dicho Estudio Ambiental Estratégico que se elaborará cada año un Informe de Seguimiento Ambiental del POU, es lo mismo que no decir nada, pues el propio POU en sí constituye un ataque frontal y salvaje al medio ambiente en Chiclana.

Que se señale que *"cualquier actuación en zonas de masas arboladas que implique la eliminación de parte de ellas, solo se autorizará cuando el proyecto garantice el mantenimiento de una cobertura arbolada equivaliendo al setenta (70%) de la originaria y el cumplimiento de la obligación de reposar cuatro (4) árboles por cada uno los eliminados en zonas de dominio público, con las especies adecuadas"*, constituye otro "brindis al sol" que la práctica ha demostrado completamente ineficaz.

Es volver a reproducir lo que ya constaba en el anterior PGOU nulo de 2016 y demuestra que, en realidad, dicha previsión constituye una chabacana excusa para autorizar a los promotores sin escrúpulos a arrasar las pocas zonas con pinos que aún persisten en la zona de la playa, a sabiendas de que, en el peor de los casos, su tropelía se blanqueará con un pago compensatorio ridículo al ayuntamiento o la plantación de unos cuantos esquejes de pino, con portada en prensa incluida del alcalde y el responsable de Medio Ambiente de cara a la galería.

CUARTA.- La superficie mínima de las parcelas en la zona de la playa no debería ser inferior nunca a los 1000 m², y en el caso del Coto de San José o Sancti Petri, de 2000 m².

Cualquier edificación nueva debe estar condicionada y diseñada para conservación y respeto del arbolado existente, e incluso su incremento.

Reducir la superficie mínima, permitiendo parcelas inferiores a dichos m², constituye un error y perjudica considerablemente el medio ambiente y la densidad arbórea de la zona, sin contribuir por supuesto a su restauración o reposición.

No entendemos por qué se autorizan parcelas inferiores a dichos m², cuando sobra en Chiclana construcción y también espacios para llevar a cabo nuevas edificaciones (que con el nuevo POU se incrementan además exponencialmente), salvo que se pretenda beneficiar a titulares de terrenos en dichas zonas de la playa con fines puramente especulativos.

La expansión y edificación incesante de Chiclana, que es innecesaria y pone en peligro su consideración como un atractivo destino turístico familiar, en todo caso debe hacerse en la parte del territorio municipal alejado de la zona de la playa, ya excesivamente saturada de urbanizaciones y hoteles.

Así mismo el coeficiente de edificación en la zona de la playa debe reducirse exponencialmente, a más de la mitad, no debiendo en ningún caso superar el coeficiente máximo de edificabilidad los 0,125 m²/m², y **por supuesto prohibir condominios de unifamiliares dirigidos en realidad a incrementar velada y de forma subterfugio dicho coeficiente de edificabilidad, de modo que nunca deberá superarse en la parcela total a edificar dicho coeficiente máximo de edificabilidad de 0,125 m²/m².**

QUINTA.- Se echa de menos la habilitación y previsión de suelo necesario para un centro educativo de calidad en la zona de la Barrosa, Novo Sancti Petri y Coto de San José, que cubra la demanda en dicha zona (y que necesita en general Chiclana) de dicho servicio educativo, aun cuando fuese de índole exclusivamente privado, que constituiría además un motor de desarrollo adecuado en la zona e incentivaría la fijación por muchas familias de su residencia permanente en la misma.

SEXTA.- Señalar que parece que el nuevo Plan únicamente se dirige a dar cobertura legal a toda una serie de viviendas construidas ilegalmente, adquiridas o construidas en su día a precio irrisorio comparado con lo que ha costado y cuesta al resto de los ciudadanos la vivienda adquirida respetando la legalidad vigente y abonando las desmedidas tasas municipales que conllevan, lo que entendemos constituye una infracción manifiesta del derecho fundamental constitucional a la igualdad de trato y obedece a una pura decisión política, electoralista, sin criterio ni justificación técnica alguna.

Así mismo el POU aprobado inicialmente constituye un indulto encubierto a todas las promociones efectuadas por la vía de hecho, ya sea sin licencia, o con licencia obtenida in extremis y vía exprés, cuando el PGOU de 2016 que les servía de cobertura jurídica ya había sido anulado, que no puede tener amparo judicial alguno, y que sin duda dará lugar a su impugnación ante los Tribunales.

Un POU que no cumple las previsiones y recomendaciones del previo Estudio Ambiental Estratégico y que constituye un indulto encubierto a todas las construcciones efectuadas saltándose la legalidad vigente, no es legal ni constitucional, y está abocado al fracaso como los anteriores PGOU.

Esperamos que estas alegaciones, sean acogidas y tenidas en cuenta, y que al menos sirvan para poder reparar las deficiencias observadas en el documento POU inicialmente presentado, al objeto de evitar posibles recursos por los interesados, de persistir omisión en dicho planeamiento.

En Chiclana de la Frontera a 13 de marzo de 2025

Fdo.- Juan Antonio Verdugo de Alba

Presidente de la Asociación