



La Asociación Vecinal Cal y Caña (CIF G19609577), ante la aprobación inicial del Plan Especial de la Unidad de Ejecución de Suelo Urbano No Consolidado UE-S3 (versión 11 enero 2020) publicada en el BOP con fecha 20/07/2020, según Resolución 707 de 26/06/2020 del Ayuntamiento de Salobreña, en el plazo de consulta pública del Expediente y basándose en el Art. 6 de la LOUA de Participación Ciudadana (puntos 1º y 2º), presenta las siguientes **ALEGACIONES referidas a:**

- 1) Protección y regeneración de las condiciones naturales del territorio, de sus valores geográficos, productivos, paisajísticos y culturales.
- 2) Estudio de necesidad habitacional del municipio.
- 3) Viabilidad del nuevo acceso al casco histórico y a los nuevos proyectos hoteleros del TH1.
- 4) Impacto sobre el BIC.
- 5) Estudio de aptitud geotécnica y geológica.
- 6) Estudio arqueológico.
- 7) Potencial impacto sobre la salud.
- 8) Protección e integración de vías pecuarias.
- 9) Protección de la araucaria centenaria de la calle extramuros.
- 10) EDAR municipal, propio y operativo.
- 11) Evaluación de impacto ambiental.
- 12) Unidad mínima de parcela.
- 13) Impacto de las actuaciones previstas en la Hacienda del Ayuntamiento.

1) PROTECCIÓN Y REGENERACIÓN DE LAS CONDICIONES NATURALES DEL TERRITORIO, DE SUS VALORES GEOGRÁFICOS, PRODUCTIVOS, PAISAJÍSTICOS Y CULTURALES

Según las normas recogidas dentro del Régimen Urbanístico General del PGOU de Salobreña (Capítulo 4), vigente desde 2001: “El modelo territorial propuesto **responde a criterios de potenciación y regeneración de las condiciones naturales del territorio y por tanto de sus valores geográficos, productivos, paisajísticos y culturales**, sin renunciar al desarrollo **armónico** de las **expectativas turísticas**, en función de sus **peculiares condiciones**.”

Como se observa en la documentación aportada por el Ayuntamiento, el Plan Especial UE-S3 (versión 11 de enero 2020) contradice y contraviene la norma anterior en cuanto no se ajusta al objetivo primordial de potenciar y regenerar las condiciones naturales del territorio ni sus valores geográficos, productivos, paisajísticos y culturales, pues se trata de un Plan que desarrolla un proyecto de urbanización y edificación en manzana compacta con modificación y elevación de alturas para priorizar, basándose en la LOUA (2002), el máximo aprovechamiento privado y económico de los promotores (punto 6.4 de la Memoria: “Llegado a este punto se debe hacer constar que para poder alcanzar esta viabilidad económica se ha tenido que recurrir a elevar la altura máxima permitida para las edificaciones.”), además de la construcción de un gran vial de acceso a una zona que no ha desarrollado efectivamente un proyecto turístico realista y sostenible que contribuya a la actividad productiva y económica del municipio. **No se han tenido en cuenta los valores descritos en la norma de referencia**, que hacen alusión a un modelo de desarrollo territorial basado en “sus peculiares condiciones”, es decir, un municipio tradicional e históricamente unido a la agricultura, el aprovechamiento de sus recursos naturales derivados de su ubicación en una vega fértil y próximo al mar, la imagen de referencia creada y difundida internacionalmente de la visión del Castillo, el promontorio de casas bajas blancas, el trazado de acequias y terrazas en laderas, el verde de los cultivos y el azul del mar que baña su costa.

Este Plan Especial que nos atañe no contribuye, como se dice, a un “desarrollo armónico de las expectativas turísticas”, primero, porque las expectativas turísticas no están basadas en estudios científicos actualizados ni en hechos constatables, es más, el proyecto hotelero del TH1 lleva más de quince años sin materializarse por falta de inversión e interés en este municipio como motor turístico de sol y playa. Como la mayoría de la población puede confirmar, el turismo en Salobreña, como en todo este litoral, es estacional, y genera actividad y beneficios económicos significativos solo a una pequeña parte de la población durante apenas unos meses al año, con predominio del empleo precario. Otra de las “peculiares condiciones” de nuestro municipio y de su turismo es que la mayor parte de este lo visita o se aloja con la expectativa de encontrar calidad y limpieza en el aire y el agua de baño, una recogida y gestión de residuos eficientes, el mantenimiento de calles, avenidas, parques y jardines, además de la conservación y el disfrute de unas señas de identidad cultural, un entorno natural y unas vistas que no tienen en su lugar de origen, etc., aspectos que vienen dejando mucho que desear desde hace tiempo y de los que mucha gente se

queja, como se puede ver en las respuestas y comentarios a la encuesta que ha elaborado el propio Ayuntamiento este verano.

Podemos deducir que **la nueva versión de este Plan Especial no salvaguarda “el normal desarrollo y potenciación de los recursos naturales y la conservación del medio ambiente”** (4.1.1.), que se supone “serán determinantes de la idoneidad de las intervenciones en el territorio del término municipal”, por los siguientes motivos (ver fotografías y modelos anexos):

- Resulta **contradictoria la tipología de edificación y de viales que se pretenden construir, con “el control de impactos y la reversibilidad de sus efectos”** que se cita en ese mismo artículo del PGOU y en el 2.4 del Título V: “La ordenación de los volúmenes de las edificaciones deberá ser diseñada en relación con las características del terreno **y el paisaje circundante**, (urbano o rural), adoptando criterios para su disposición y orientación en lo que respecta a **su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista más frecuentes**, así como **la mejor disposición de vistas** de unos edificios sobre otros, y **del conjunto hacia los panoramas exteriores** todo ello en orden a garantizar que **el desarrollo urbanístico no menoscabe, más allá de lo estrictamente necesario, la percepción visual del entorno**”, o también: “**La composición de las fachadas deberá integrarse formal y funcionalmente con la tipología tradicional (...).** Todo ello con el fin de **no producir distorsiones en el paisaje urbano de los ámbitos tradicionales**”.

Imagen 1



- Más incongruente aún resulta el proyecto desarrollado por el Plan Especial con la afirmación y norma siguiente del PGOU: “considerando que los recursos turísticos del municipio se derivan de sus condiciones naturales, su patrimonio histórico y cultural y su posición geográfica, se contempla la explotación de tales recursos y se prevé su regulación en función del **cumplimiento en cada caso de las condiciones de compatibilidad que normativamente se establecen**” (art.cit.). Asumimos que esta contradicción se equipara a la que se establece cuando, para atraer a los visitantes, el Ayuntamiento de Salobreña (<https://turismosalobrena.com/es/>) y Turismo de Granada (<https://www.turgranada.es/municipio/salobrena/>) utilizan actualmente imágenes con un paisaje y unas vistas amenazadas, cuando no destruidas irreversiblemente, por decisiones urbanísticas del propio Consistorio.

Imagen 2



Imagen 3



Imagen 4



En concreto, en estas fotografías se muestra hoy parte de la zona TH1 antes de su reciente urbanización y destrucción del paisaje agrario.

- También podemos ver que el Plan Especial afecta a un paisaje acogido al catálogo de paisajes de la Provincia de Granada como GR-13, demostrando esto su excepcionalidad.

Imagen 5



Imagen 6



Entre **los elementos geográficos y paisajísticos singulares** que se estiman fundamentales (4.1.3) están la red de canales y acequias y el Promontorio de Salobreña, componentes que **sufirán el impacto negativo directo de los efectos irreversibles de este Plan** con la destrucción de las acequias tradicionales de las parcelas afectadas y la interrupción u obstaculización de la percepción visual natural del Castillo y entorno BIC, que desarrollamos exhaustivamente más adelante.

- **Alegamos igualmente que la información recogida en el punto 1.8 de la Memoria sobre Usos actuales y edificaciones existentes no es del todo cierta**, puesto que dentro de los terrenos afectados hay zonas productivas con árboles frutales no abandonadas (parcela 1 y terrenos adyacentes a la UE-S3 por donde se prevé el nuevo vial de acceso a la playa) y también existen construcciones de viales, canales, acequias y otros en uso.

Imagen 7



Imagen 8



Imagen 9



Imagen 10



De lo anterior se concluye que **tampoco se respeta el artículo o norma 7.3.3 de Desarrollo del Suelo Urbanizable en cuanto el Plan Especial UE-S.3 alegado** porque no ha obrado “justificando la adecuación de los ámbitos propuestos en relación con el desarrollo del modelo territorial previsto en el PLAN GENERAL”, como hemos venido argumentando.

Nuestra alegación al respecto ya se contemplaba en el Informe Técnico de Viabilidad Urbanística realizado por el Área de Urbanismo y Obras Públicas del Ayto. de Salobreña, con fecha de 04/03/2020, III. CONSIDERACIONES, C- “**El documento que se presente a Aprobación Definitiva deberá justificar que la propuesta es acorde a los objetivos generales del PGOU, especialmente respecto a la preservación de sus condiciones paisajísticas y culturales**”. Observamos que la respuesta dada en el **ANEXO 1 V01 de 4**

de junio de 2020 en relación con esta consideración **no justifica lo exigido y no asegura que así se cumpla con lo estipulado, omitiendo información y documentación necesaria para la Aprobación Definitiva.**

2) ESTUDIO DE NECESIDAD HABITACIONAL DEL MUNICIPIO

El consistorio de Salobreña redactó el Plan General de Ordenación Urbana municipal hace casi 20 años, en 2001, con unas condiciones económicas y sociales bastante diferentes a las actuales.

Alegamos que es necesario el ajuste a las circunstancias actuales debido a los cambios que se han producido, entendiendo que así se cumpliría de forma completa el artículo 8 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía que establece que los Planes Generales de Ordenación Urbana determinan la *“ordenación urbanística en la totalidad del término municipal y organizan la gestión de su ejecución, de acuerdo a las características del municipio y los procesos de ocupación y utilización del suelo actuales y previsibles a medio plazo”*. Siendo este concepto de “medio plazo” algo vago, procedemos a una interpretación del apartado 2 del mismo artículo que nos puede dar algo de luz sobre lo que este término quiere decir: *“por su población y dinámica de crecimiento, por la relevancia de sus actividades y recursos turísticos [...] o por contar con valores singulares relativos al patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico”*. Entendemos así que ese “medio plazo” se encuentra ligado a las características del municipio y a sus expectativas de crecimiento. Así, podemos determinar que el PGOU de 2001 se encuentra con unas expectativas que fueron muy lejos de la realidad, no sólo porque apenas se haya desarrollado una pequeña parte de todo lo que se estableció como suelo urbanizable, sino porque se entiende que esto es consecuencia de una perspectiva que impide una verdadera reconciliación entre los valores de protección patrimoniales, naturales o paisajísticos y el desarrollo económico-social del municipio, entendiéndose en 2001 que uno de los motores del mismo debía ser la construcción y la urbanización de amplias áreas agrícolas y/o naturales del término municipal.

Por tanto, si el PGOU debe ir ligado a unos valores de protección y a unas expectativas de necesidad de, en este caso, vivienda, **vemos injustificada la construcción de más viviendas** ya que el propio Plan Municipal de Vivienda y Suelo redactado en el año 2017, y por tanto relativamente reciente:

- Admite el dato de que en todo el municipio había, según el censo de 2011 (Figura 1), 1104 viviendas vacías (10,54% del total) de un total de 10472 viviendas, por lo que habría una ratio de 0,8458 viviendas por habitante, casi una por habitante.

- Estima un ligero aumento de la población en los próximos años, teniendo una previsión sobreestimada de 12586 habitantes para 2019, pues el dato real es de 12381 habitantes a efectos de ese año (205 habitantes menos de lo previsto) y hay un descenso

ligero pero impasible de población desde el año 2011 como demuestra la Figura 2 sin vista a que eso vaya a cambiar, no sólo por el general descenso demográfico de España sino también por ser una zona con fuerte emigración en los últimos años (625 personas de Salobreña en el extranjero con datos de 1 de junio de 2020 según el Instituto Nacional de Estadística), con un crecimiento vegetativo negativo (Figura 3) y una pirámide poblacional estrechada en la juventud (Figura 4).

Fig. 1

	1 Total viviendas (2+3)	2 Total viviendas familiares (2.1+2.2)	2.1 Total viviendas principales (2.11+2.12)	2.11 Viviendas principales convencionales	2.12 Alojamientos	2.2 Total viviendas no principales (2.21+2.22)	2.21 Viviendas secundarias	2.22 Viviendas vacías	3 Total viviendas colectivas
18173 Salobreña	10.473 ³	10.472 ³	4.663 ³	4.663 ³	0 ³	5.809 ³	4.705 ³	1.104 ³	2 ³

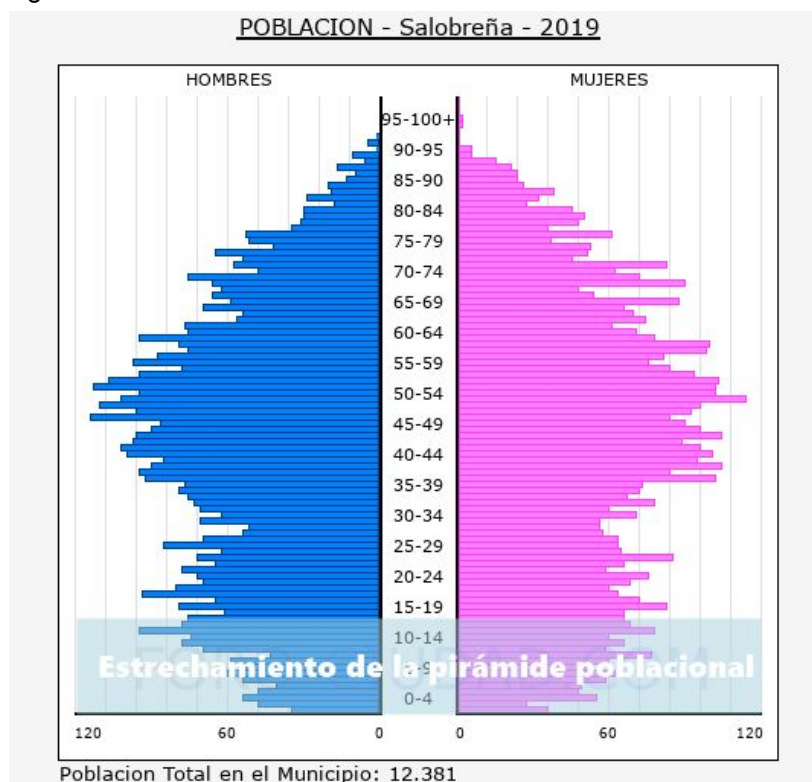
Fig. 2



Fig. 3

Evolución Nacimientos y Defunciones desde 1996 hasta 2018			
Año	Nacimientos	Fallecidos	Diferencia
2018	70	102	-32
2017	84	117	-33
2016	107	90	17
2015	94	98	-4
2014	94	101	-7
2013	104	93	11
2012	116	84	32
2011	105	116	-11
2010	113	98	15
2009	131	83	48
2008	127	68	59
2007	145	90	55
2006	142	94	48
2005	170	107	63
2004	149	98	51
2003	133	101	32
2002	106	89	17
2001	135	87	48
2000	128	84	44
1999	127	88	39
1998	129	73	56
1997	118	80	38
1996	131	85	46

Fig. 4



Seguendo la argumentación provista por el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, podemos ver que el apartado 9.4 de Viviendas Deshabitadas admite la necesidad de “una política de puesta en uso de todas estas viviendas y que fomente la rehabilitación y la conservación de las mismas, pues lo contrario llevaría al abandono y ruina de buena parte del núcleo urbano”. Este mismo Plan admite en la sección de Objetivos de Naturaleza Urbanística que **“la puesta en oferta de viviendas de nueva construcción deberá ser coherente con el estudio de necesidades realizado”**. Si se ha hecho este estudio, no hemos podido acceder a él en el Portal de Transparencia del Consistorio pero entendemos que, **en caso de no haberse realizado, es necesario para la ejecución del Plan Especial UE-S.3**. Además, se puede constatar la existencia de la construcción de otras 110 viviendas en la playa de Salobreña llamándose esta construcción “Selecta Costa” siendo realizado por el Grupo Insur y recabando esta información de su página web (<https://grupoinsur.com/viviendas/selecta-costa-salobrena/>).

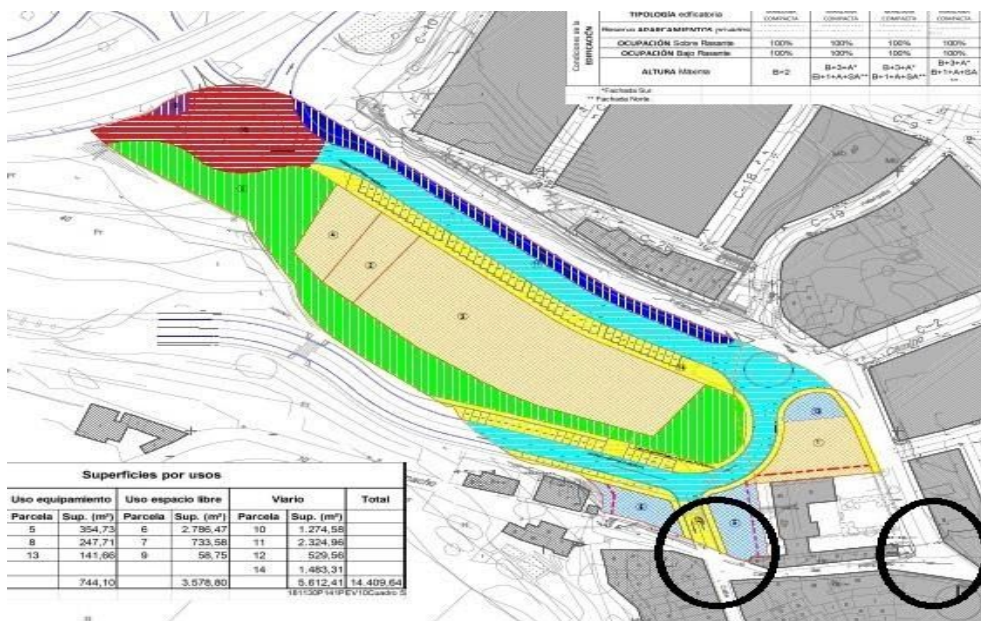
3) VIABILIDAD DEL NUEVO ACCESO AL CASCO HISTÓRICO Y A LOS NUEVOS PROYECTOS HOTELEROS DEL TH1

En el punto 6.4.5 de la Memoria del Plan Especial se puede leer: “El ámbito que nos ocupa (...) se va a convertir en la puerta principal de acceso al municipio, tanto al casco histórico como a los nuevos proyectos hoteleros de la playa.” “Este elemento vertebrará la Unidad de Ejecución ya que en torno a él se implantarán las distintas parcelas resultantes y

usos.” (punto 2.2 doc.cit). **El trazado de este nuevo vial es una de las Condiciones Urbanísticas previstas en PGOU que se han modificado ampliando considerablemente su extensión y el impacto sobre el entorno** ya que, según se señala en el punto 3.2. Trazado del vial: “para resolver condiciones funcionales, la cesión para viales ha pasado de unos 1.910 m2 previstos a los actuales 5.612,41 m2, **unas cesiones de casi el triple de las previstas**”.

Cuestionamos la utilidad de **este nuevo acceso al casco histórico** puesto que tal y como se muestra diseñado en los planos, solo aporta más carga de tráfico a un sistema de vías y calles (calle Cristo, Portichuelo, Cuesta Antequera, Cuesta Caracho, etc.) del casco histórico que sigue sin solventar la movilidad y necesidades reales de los habitantes y visitantes de esta zona puesto que su rehabilitación, reformulación y mejora no se prevé en este Plan.

Imagen 11



Por otro lado, **consideramos insuficiente la información pública** ofrecida que determina que la construcción completa y útil (unión desde la carretera nacional 340 y el TH1) de ese nuevo acceso se vaya a materializar según los planos aportados y el trazado delimitado, puesto que **no se especifica en ningún documento oficial o informe la anexión de las parcelas colindantes (oeste e inferiores) por las que continuar el vial que desemboque en la zona TH1.**

Observamos incongruencia y falta de transparencia en los modelos 3D del volumen esquemático del edificio incluido en las vistas propuestas del Anexo 5 de la Memoria, donde se muestra claramente que el Plan podría ocupar y urbanizar (muros de contención y nuevo vial) las laderas y terrazas de otras parcelas no incluidas en la UE-S.3 mientras no se ha

ofrecido información pública de cómo se llevará a cabo esta transformación del paisaje generando un gran impacto visual y paisajístico..

Imagen 12



4) IMPACTO SOBRE EL BIC

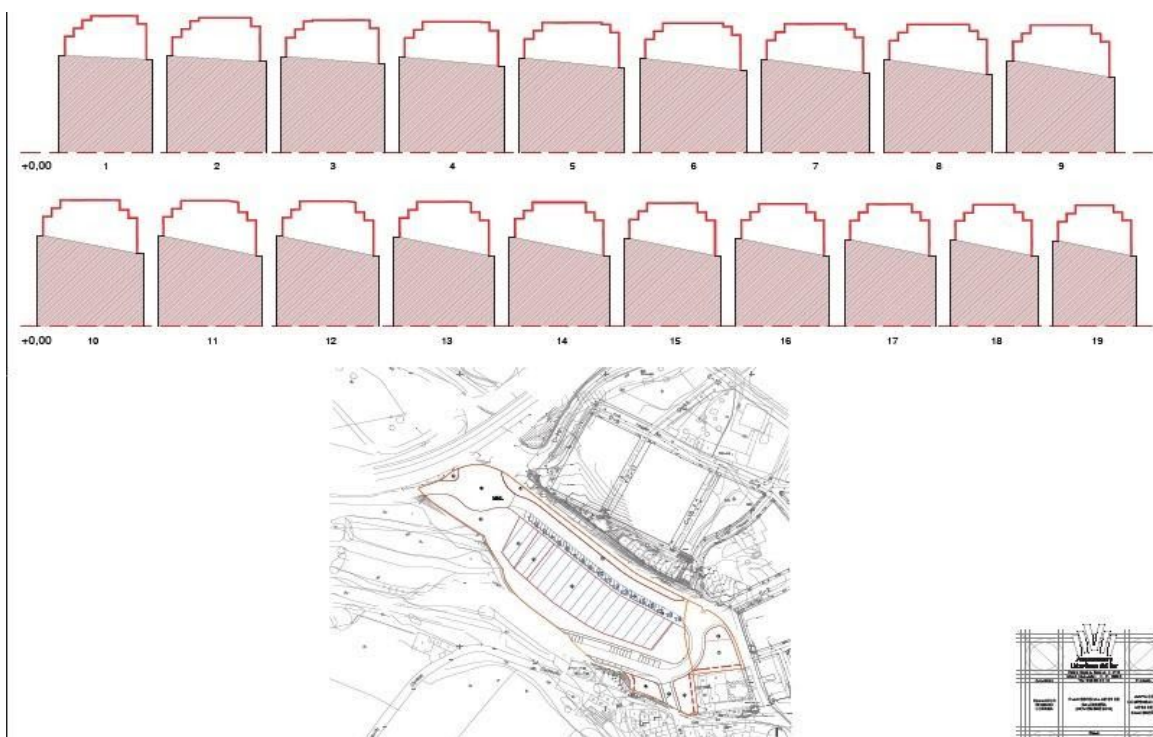
Según el punto 1.12 del Plan Especial, Encuadre urbanístico de referencia, la Unidad de Ejecución UE SU-3, con sus singularidades, está en un entorno donde se encuentran otras unidades de ejecución y una zona de protección determinada por **el PGOU (2001), vigente, que fija las Condiciones Urbanísticas a las que debe ajustarse su desarrollo (Anexo I del Plan). Estas Condiciones Urbanísticas no se han respetado y se han modificado** al ajustarlas “a la reciente medición realizada a escala adecuada para la redacción de este documento” (así se reconoce en el punto 3.2, pag.21) y al “cumplimiento completo” (punto 1.12 pág. 10) de las determinaciones que la LOUA (promulgada en 2002)

describe en el Artículo 17.1, justificando con ello este hecho, **sin considerar otras opciones.**

Sin barajar otras opciones más armónicas con el marco legal vigente, el ajuste resultante es sustancial y representa una modificación significativa de la tipología (optando por MANZANA COMPACTA) y un incremento de la superficie bruta sobre la que se reajustan todos los parámetros, destacando especialmente la volumetría y el crecimiento de la altura máxima (que pasa de 7 m a tener más de 13 m en la fachada norte y más de 20 m en la fachada sur). No se hace referencia al tipo de cubierta que, de ser en pendiente podría aumentar la altura. , sin hacer referencia al tipo de cubierta

Entendemos que **prevalece el interés por asegurar las garantías económicas**, amparándose en que, si no se aumentan las plantas, no se podrá abonar el 7% del coste de urbanización y de otros gastos y no resultaría viable acometer el proyecto, **en vez de la obligación de los promotores y los arquitectos, y la exigencia del propio Ayuntamiento, para encontrar el modo de hacer rentable la operación sin subir la altura**, es decir, **utilizando estrategias arquitectónicas de bajo impacto paisajístico, que podrían amoldarse a la ladera utilizando la topografía y la tierra como parte del proyecto arquitectónico y del propio plan especial.** De hecho, no se explora la posibilidad de hacer rentable la operación realizando un escalonamiento adecuado de las alturas en sentido norte-sur, que permitiría reducir la altura de la planta baja hacia el suroeste. En estas estrategias arquitectónicas que precisan aumentar el volumen construible pero tratando de reducir al máximo el impacto en el paisaje **es fundamental bajar el nivel de la planta baja en sentido suroeste justo por encima de lo que podría ser considerado como construcción en semisótano.** La posición privilegiada de la Unidad de Ejecución en cuestión y la topografía acusada, su proximidad a un Suelo No Urbanizable, permite realizar este tipo de propuestas sin menoscabar su atractivo. Para esto **es necesario acotar de forma precisa el nivel máximo en metros de la planta baja respecto a la rasante natural del terreno y un estudio de detalle** capaz de explorar todas las opciones que estamos describiendo.

No se aporta un plano topográfico detallado en planta del estado actual que permita determinar la altura (más allá del que facilitaba el Plan General), de hecho, se aporta un plano pero faltan indicación de cotas y niveles dentro de la propia parcela, como puede apreciarse en el plano 2.14:



Se trata de un solar con una acusada pendiente en sentido longitudinal y transversal pero en **las secciones 1 a 19 no se representan las cotas ni la proyección de las distintas plantas respecto a la rasante natural del terreno que permitan identificar el nivel del sótano o semisótano. Tampoco se dibujan secciones-alzado que permitan comprender el desarrollo del volumen construible y su posible escalonamiento desde el viario propuesto.** Para ello, tanto en planta como en sección, debería dibujarse con tramas de grises o colores cada nivel, incluido los sótanos y semisótanos, así como las alturas en cada punto respecto a la rasante natural del terreno y también el desarrollo de cada escalonamiento propuesto tanto de la rasante como de las distintas plantas sobre rasante.

En el Plan, por otra parte, no se dibuja ni se acota o detalla de forma correcta la interpretación de la construcción en ladera ni la rasante natural del terreno, como puede verse en las secciones 1 a 19, donde estas cotas son omitidas.

Resulta llamativa, por otra parte, la incongruencia entre las secciones aportadas en el plano 2.14 y los montajes. **En las secciones se mantiene la altura máxima del volumen desde la sección 1 a la número 19 pero en los montajes se aprecia un escalonamiento que resulta ser ficticio.**

El impacto de la construcción de forma compacta, sin ningún tipo de fragmentación o separación o a través de un juego volumétrico desarrollado en el propio planeamiento, provoca la percepción del volumen como un “muro”, muy alejado de los parámetros perceptivos de las construcciones del perfil de la ladera. **Es muy importante realizar simulaciones de ese perfil tanto en alzado como en perspectiva incluyendo el perfil del propio BIC, pues permite mostrar cómo la cadencia y la morfología fragmentaria de casas blancas característica del perfil occidental del Castillo de Salobreña que es destruida totalmente por la propuesta. El plan no aporta información a este respecto.**

Obviar esta cuestión tiene especial significación por cuanto afecta al entorno BIC en lo que respecta a la PROTECCIÓN DEL NÚCLEO URBANO según establecen las normas del PGOU vigente, ya que en el Plan Especial, punto 1.14:

- No se establecen criterios de mejora de las vistas y los elementos singulares ni se justifican razonadamente las soluciones adoptadas (CAP. III. CRITERIOS GENERALES DE PROTECCIÓN. VINCULACIÓN CON OTROS PLANEAMIENTOS. Apartado 1 de la norma 12.2. PROTECCIÓN DE LOS NÚCLEOS URBANOS).

- Tampoco se establecen “complementariamente a lo anterior” (CAP. 5. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO) determinaciones con relación a la protección del medio urbano y la edificación, aunque se apunta que **el cumplimiento de estas determinaciones será condición necesaria para establecer la idoneidad de las intervenciones (Norma 39. OBJETO).**

- Solo se hace referencia a que la documentación gráfica presentada (planos específicos, infografías, etc.) justifica el cumplimiento de las normas del PGOU referidas.

Ya en el Informe Ambiental, Apartado 4.2, Paisaje y patrimonio cultural (pg. 7), respecto a la valoración, dice: “parece que las alturas que se infieren de las determinaciones del PE UE-S3 pueden resultar excesivas por su diferencia sustancial respecto a las previsiones del PGOU y la armónica configuración del núcleo urbano, en el que predominan en su imagen característica edificaciones de bajo porte, dos alturas, volúmenes recortados y demás invariantes que la han caracterizado. Existen dudas razonables, aunque no verificadas por la escasa información aportada para acreditar su no incidencia, en la percepción del Castillo como referente del municipio y su “urbanismo” incluso para áreas que no se incluyan de forma específica en las protecciones patrimoniales, pero que sin duda son específicas y cualificadora de la idiosincrasia de este enclave urbano que ni debieran perderse, haciendo compatible el progreso de su economía con el mantenimiento de los valores que la han caracterizado como enclave especialmente cualificado”. Debido a la falta de documentación aportada al respecto, **adjuntamos imágenes aportadas particularmente por nuestra Asociación sobre la percepción volumétrica general que aclaran el impacto que tendría el desarrollo previsto del PE en el BIC, hacia y desde el mismo.**

Imagen 13

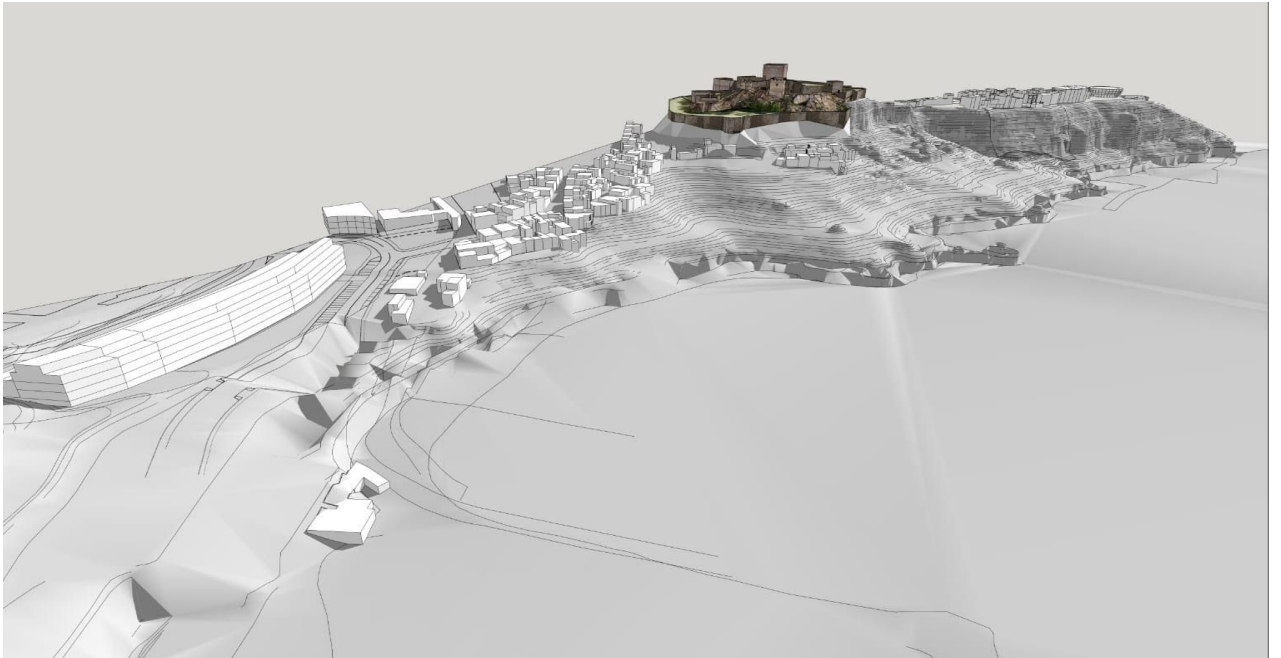


Imagen 14



Imagen 15

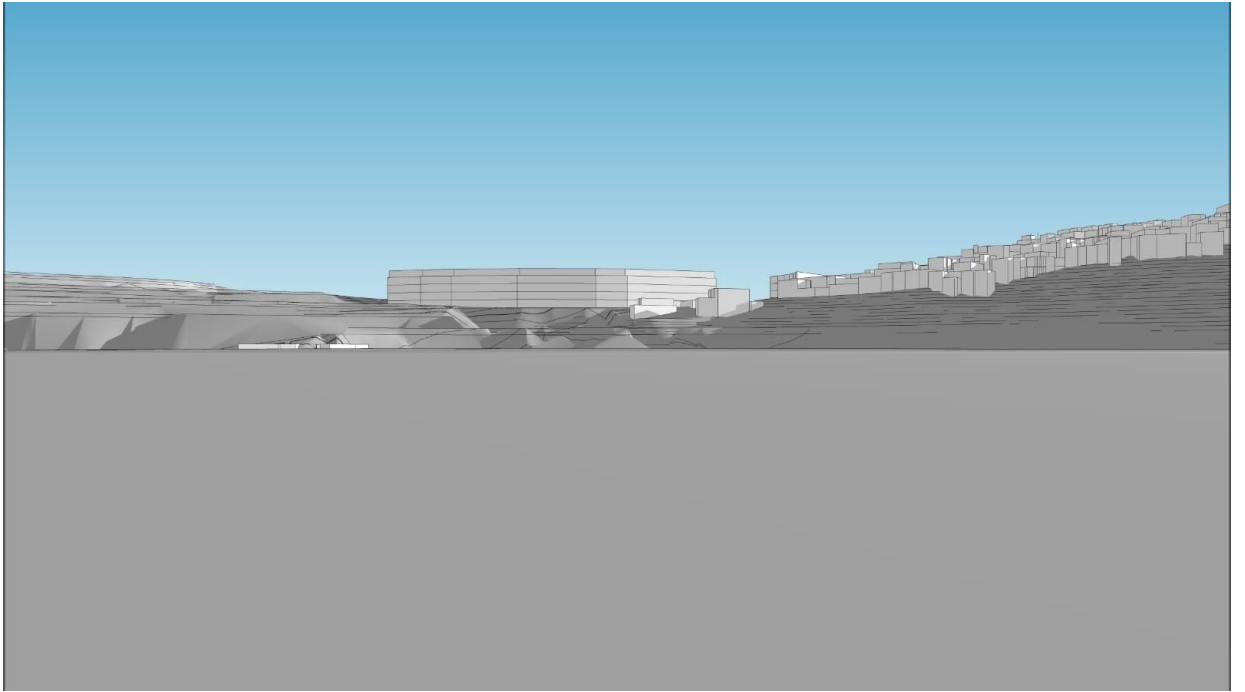
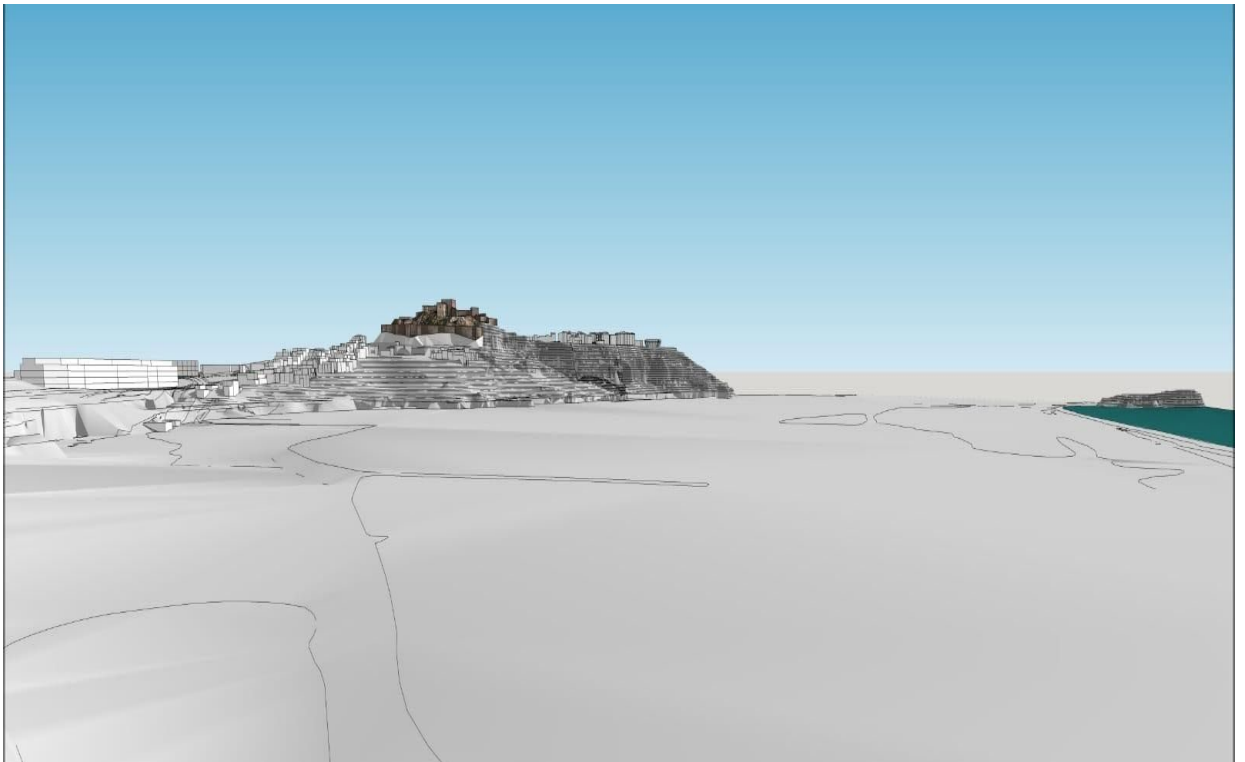


Imagen 16



Con todo, **estimamos que las intervenciones que se prevén “no se integran armoniosamente” en la morfología del entorno y el paisaje, ni protegen las vistas y el paisaje urbano del conjunto edificado en un recinto singular** (según marca la Norma 40. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LAS ÁREAS URBANAS), sino **todo lo contrario: perjudica de manera grave y definitiva al paisaje y al tradicional disfrute de las vistas desde espacios públicos, desconfigurando la imagen más difundida del municipio, resultando llamativo que se utilice en la portada del Borrador de la Memoria del Plan que la va a transformar irreversiblemente.**

En el Decreto 9/2008, de 15 de enero, por el que se inscribe en el catálogo del general del Patrimonio Histórico Andalúz la delimitación del bien de interés cultural, con la categoría de Monumento, denominado Castillo de Salobreña, en Salobreña (Granada) se recoge la delimitación del entorno: “El castillo es para Salobreña un hito referencial imprescindible. Como ocurre con este tipo de bienes, su ubicación en el punto más alto del promontorio donde se asienta el casco histórico, y su monumentalidad, le hacen focalizar el interés en una primera percepción de Salobreña. En este sentido se mezcla lo puramente visual con la significación que a lo largo de los siglos ha tenido la fortaleza como elemento principal”. Además, “Para valorar las zonas necesarias que aseguren una correcta percepción del castillo se han tenido en cuenta tanto las visuales hacia el Bien como las visuales desde el Bien”.

Imagen 17



Imagen 18

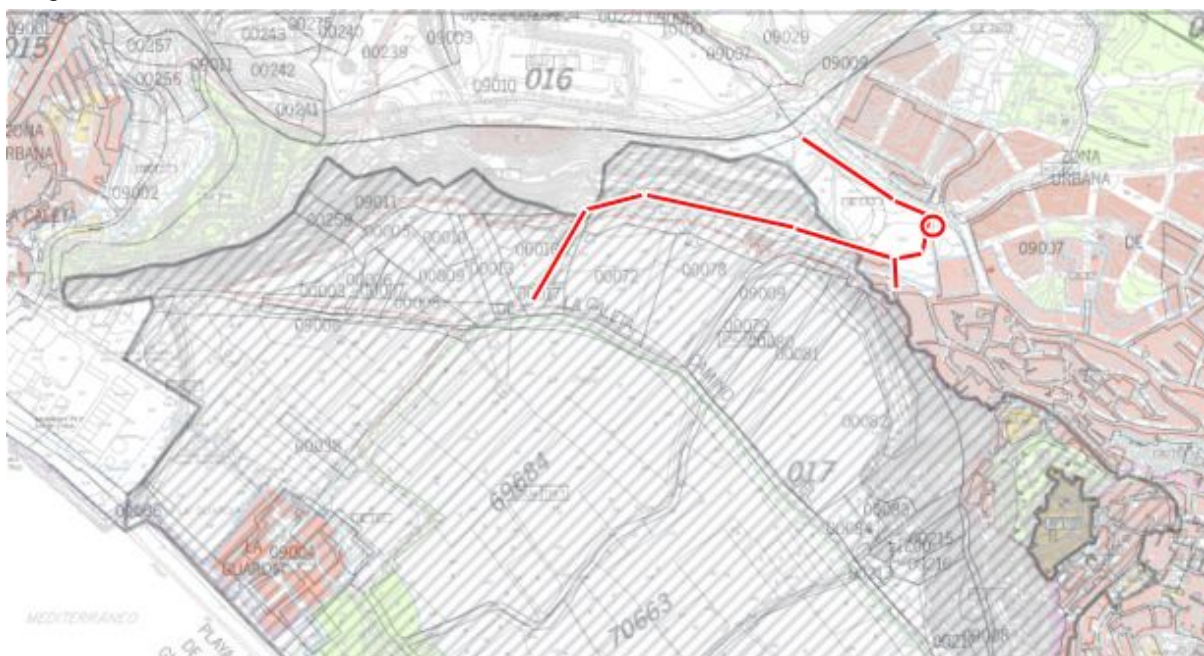


Imagen 19



Es un hecho evidente que, como se observa en la siguiente imagen, el nuevo vial a la zona TH1 discurre por parcelas incluidas en el entorno protegido en este Decreto. El desarrollo del proyecto contenido en el Plan Especial UE-S3 se plantea como objetivo prioritario la construcción de ese nuevo acceso a la playa, sea en una primera fase o en otras consecutivas y no explicitadas aún.

Imagen 20



También es incuestionable que desde el acceso noroeste al pueblo, antes por la calle Extramuros y ahora por el nuevo vial propuesto, se ha obtenido siempre una de las mejores vistas o percepción características hacia el Castillo de Salobreña y el Promontorio, objeto de multitud de fotografías y portadas turísticas sobre nuestro pueblo (véanse, por ejemplo, algunas páginas web actuales relacionadas):

- <https://www.minube.com/rincon/castillo-de-salobrena-a102427>
- <https://rinconesdegranada.com/el-castillo-de-salobrena>
- <https://comeamaviaja.com/donde-alojarse-granada/>
- <https://www.laguiago.com/lugar/castillo-de-salobrea/>

Una de las imágenes incluidas en estas páginas es esta:

Imagen 21

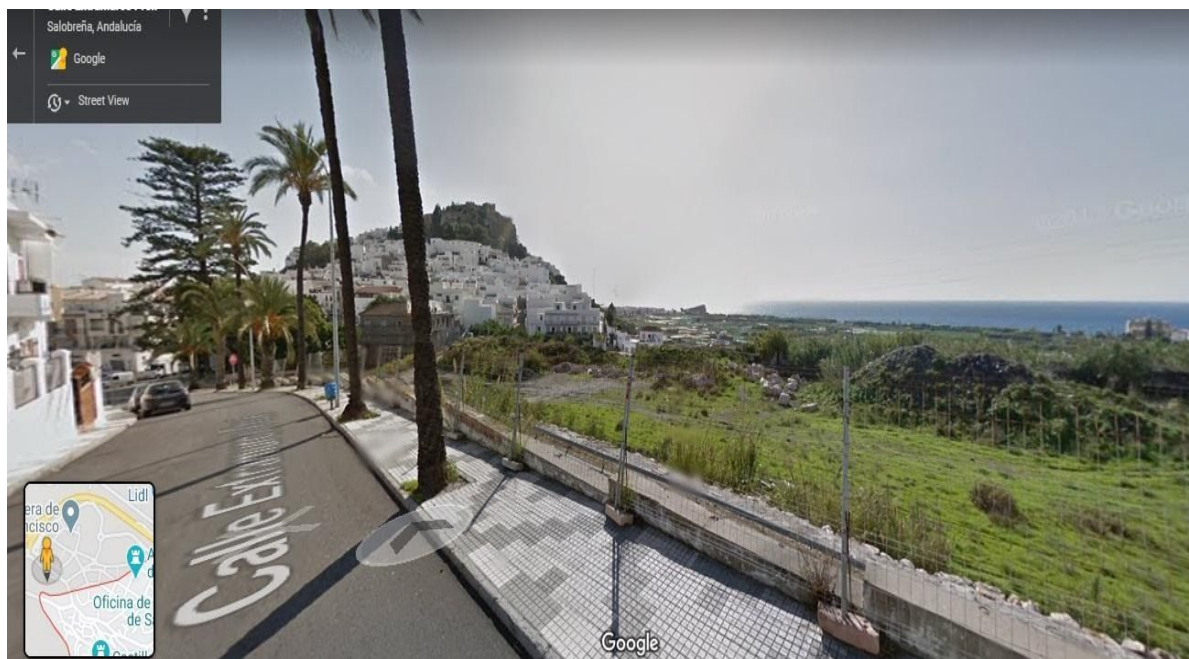


A tales efectos, alegamos que este Plan amenaza con destruir e incumplir lo estipulado en el DECRETO 120/2017, DE 11 DE JULIO, en el apartado II (“la visión desde la zona oeste, **donde predomina la naturaleza y la roca con poca edificación construida y el castillo**, coronando el conjunto”. “Este elenco de valores del sector delimitado del casco histórico de Salobreña justifica la necesidad de protección del mismo, amparando dicha protección en la figura del Bien de Interés Cultural y la tipología de Conjunto Histórico. Asimismo, los valores paisajísticos del emplazamiento, razones de contemplación, de perspectivas y cuencas visuales y la correcta interpretación de los hitos naturales de este núcleo histórico aconsejan el establecimiento de un entorno de protección.”) Exigimos que ese entorno de protección se amplíe y englobe la UE-S3 más el acceso de la antigua calle Extramuros, así como otros elementos significativos que destacan en el conjunto patrimonial que proteger (vías pecuarias, acequias, cultivos tradicionales en terrazas, Araucaria centenaria, etc.). Nuestra demanda se ajusta al punto III de este Decreto: “A pesar de la modificaciones que ha sufrido el Conjunto Histórico, principalmente en los últimos veinte años, época de **desmesurado desarrollismo inmobiliario**, todavía perdura de manera patente un sector central en torno a los edificios monumentales que constituye una unidad de asentamiento diferenciada, con unos invariantes constructivos, edificatorios y urbanos que deben ser conservados y revitalizados.”, aspecto que también se defiende, entre otras normas, en el PGOU vigente. Insistimos en que se efectúe otro modelo o proyecto de desarrollo urbanístico más respetuoso con este entorno y el patrimonio, las necesidades reales del municipio y acorde a las leyes establecidas.

Imagen 22



Imagen 23



A partir de los planos y las imágenes 3D aportadas y que apoyan este Plan Especial, si trazamos una línea recta imaginaria desde la entrada noroeste (rotonda de acceso dentro del Plan Especial) y el BIC del Castillo o viceversa, observamos que **la vista natural y la imagen consolidada de Salobreña queda afectada completamente por la interposición del edificio que se pretende construir y alterada negativamente por el vial de acceso a la playa y los muros de contención previstos**. Así, según el Artículo 19 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, **el desarrollo propuesto en la UE-S3 contamina visual y perceptivamente el BIC y su entorno de protección, degrada sus valores, impide y distorsiona su contemplación**. Teniendo en cuenta el apartado 2.2. del Estudio de Alternativas del Informe Ambiental, el desarrollo de la Alternativa 2 también “genera un impacto visual muy negativo”, por lo que se asemeja al motivo de descarte de la Alternativa 0 o de no actuación.

Imagen 24

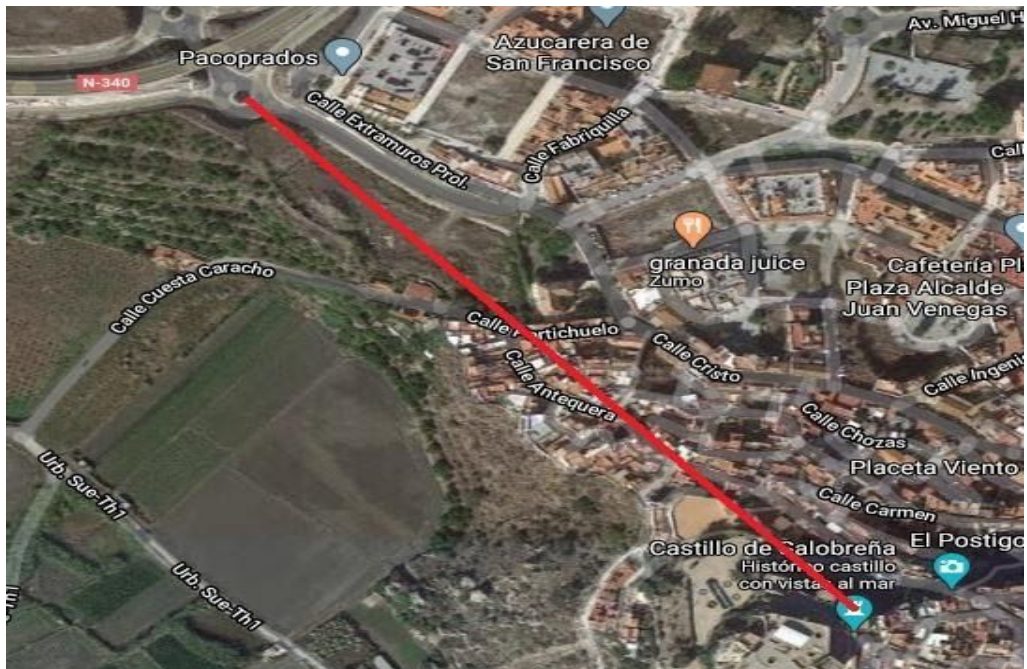


Imagen 25



En el Artículo 5, punto 1, de la Ley PHA citada anteriormente se precisa que, para garantizar el Objeto descrito en el Art. 1 de la misma Ley: “Las personas que observen peligro de destrucción o deterioro en un bien integrante del Patrimonio Histórico Andalúz deberán, a la mayor brevedad posible, ponerlo en conocimiento de la Administración competente, que llevará a cabo las actuaciones que procedan”. Asimismo exigimos que en el Plan alegado se contemplen, en relación con el punto 2 del Art. 19 “medidas que eviten su contaminación visual o perceptiva” y el control de todos los elementos relatados en los puntos a) a f). Recordamos que: “Las autoridades y personal funcionario que tengan conocimiento de actuaciones que puedan constituir infracción con arreglo a lo previsto en esta Ley están obligadas a comunicarlo a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico en el menor plazo posible”.

5) ESTUDIO DE APTITUD GEOTÉCNICA Y GEOLÓGICA

Según el apartado 7.3.1. de PLANEAMIENTO DE DESARROLLO del PGOU: “En todos los casos y en especial en las laderas occidentales, el planeamiento de desarrollo contendrá los informes o estudios suficientes que informen sobre la aptitud de los terrenos para su transformación en función de sus condiciones geotécnicas y geológicas”. Igualmente, en el Título V, 2.4, dice: “En aquellas localizaciones en las que sean previsibles debido a inundaciones, movimientos de ladera, expansividad, hundimientos, subsidencias o colapsos, y siempre que no exista alternativa de localización la licencia o aprobación de la actuación quedará condicionada al resultado del correspondiente estudio geotécnico que deberá estar incorporado a las solicitudes o proyectos”.

El Plan Especial **no incluye ningún informe geotécnico y geológico** o estudio que demuestre la viabilidad del proyecto de urbanización, cimentación, contención de laderas y muros, edificación y viales previstos en terrenos con diferentes pendientes y alturas, o cómo afectarán esta transformación a las parcelas y terrenos adyacentes.

6) ESTUDIO ARQUEOLÓGICO

Entre la documentación aportada sobre el Plan Especial UE-S.3 **no figura ningún estudio arqueológico** que determine que el desarrollo de aquel garantiza la no afección a bienes arqueológicos hasta la fecha inéditos, según se establece en los artículos 29.3 y 32 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico Andalúz

7) POTENCIAL IMPACTO SOBRE LA SALUD

El Plan Especial que nos ocupa **no incluye la imprescindible evaluación de su potencial impacto sobre la salud de los vecinos y nuevos residentes de la zona**, sobre todo en lo referido a la construcción del nuevo vial de acceso al pueblo, el previsible

incremento de la densidad de tráfico rodado de uso privado con el consecuente aumento de la cantidad de emisiones, y de la contaminación acústica y del aire.

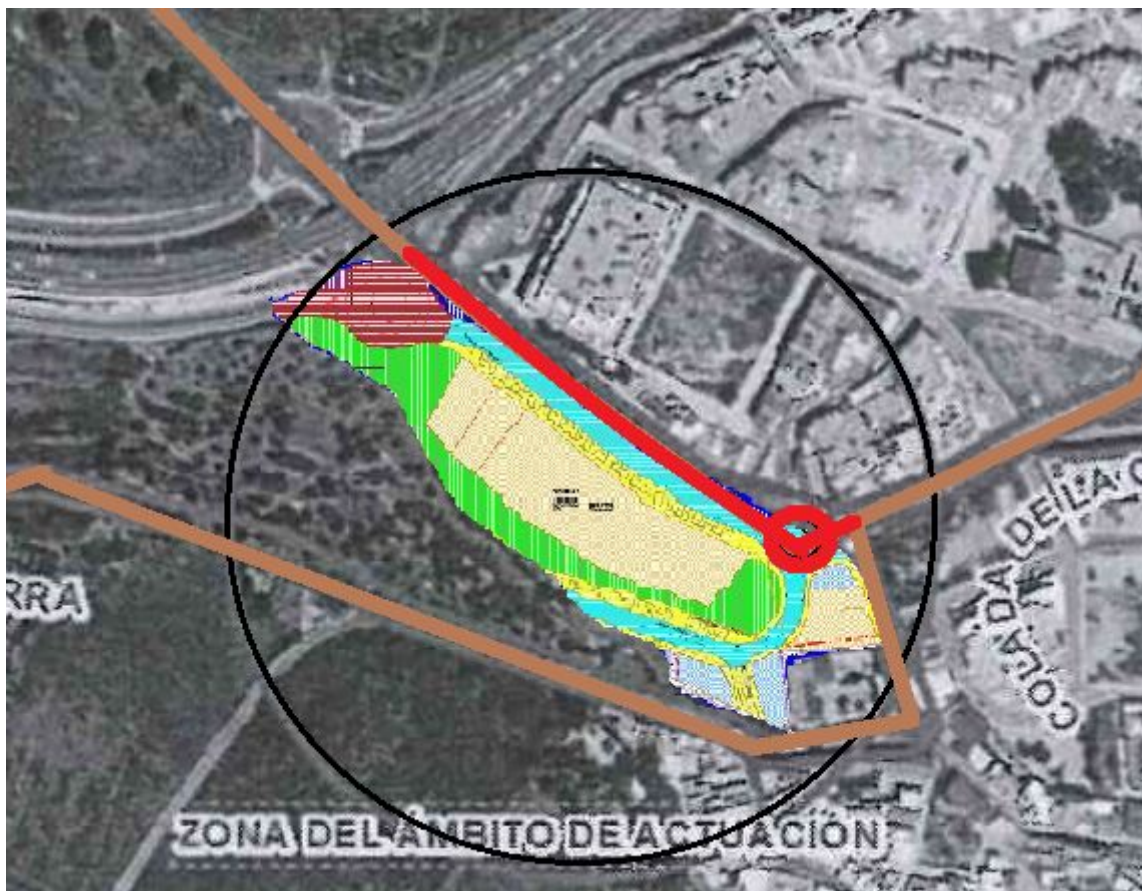
Tampoco en el Informe ambiental estratégico presentado se profundiza en la identificación y evaluación específica y correcta de estos y otros potenciales impactos sobre la salud de la actuación prevista por el Plan Especial, aun siendo de obligada realización según el Anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

8) PROTECCIÓN E INTEGRACIÓN DE VÍAS PECUARIAS

Tanto en el Informe Ambiental Estratégico del Plan Especial de la UE-S3 del PGOU de Salobreña (EXPEDIENTE EAE/2102/2019) como en los informes, la documentación y el trazado aproximado aportados en los que se basa el mismo se insiste en que **actualmente existen dos coladas (vías pecuarias clasificadas), la Colada del Cortijo Miranda y la Colada de la Costa a la Sierra, que discurren parcialmente por el ámbito de la delimitación de la UE-S.3, ambas sin deslindar:** “la Colada del Cortijo de Miranda discurre por el vial que limita el ámbito del Plan Especial” (límite norte con calle Extramuros, incluido en el Plan y con desarrollo previsto por este más cruce de vías con futura rotonda también dentro del Plan) y la Colada de la Costa a la Sierra discurre por otro vial que accede al núcleo urbano (...) zona sureste” (calle Cuesta Caracho y Portichuelo) más prolongación del vial y acceso previsto a zona TH1. Antes de que se construyera el nuevo acceso al pueblo por debajo de la calle Extramuros, vial ya mencionado e incluido en el Plan Especial UE-S.3, la colada transcurría por la misma calle Extramuros y cruzaba la carretera nacional N-340. Ahora, destruida la continuación natural de la Colada del Cortijo Miranda entre el pueblo y el camino del cementerio municipal, **la vía pecuaria transcurre necesariamente por el nuevo vial de la UE-S.3** para poder cruzar perpendicularmente y por debajo la carretera.

Como se puede observar en la siguiente superposición de planos, el Plan afectaría directamente en la primera fase o en las siguientes a varios tramos de las Coladas (zonas marcadas en negro), tal y como el mismo Informe Ambiental reconoce en la “Zona del Ámbito de Actuación”. Por este motivo, añade el Informe: **“Debe incluirse en los documentos del Plan Especial la información sobre las vías pecuarias existentes en la zona, incluyendo el trazado aproximado, la anchura y el proyecto de clasificación.** Asimismo, deberá recogerse en el documento la normativa vigente en materia de vías pecuarias”. Además, “en zona de suelo urbano no consolidado, deberá graficarse en los planos del Plan de Ordenación con doble línea y su anchura legal, que es de doce metros” y **“en todo caso, el instrumento de planeamiento urbanístico deberá contener para estos suelos una regulación de usos específica acorde con la condición de vía pecuaria de los mismos”.**

Imagen 26



Desde nuestra asociación alegamos que en la documentación del Plan **no se ha incluido ninguna de estas exigencias** (en el apartado 6.2.1. no se contempla ni la señalización de las vías pecuarias) y que este incumpliría la Norma recogida en el artículo 36.5.3 del PGOU de Protección de las Vías Pecuarias, primero por no establecer claramente el ancho de estas coladas (en unos documentos -PGOU- se indican 10 metros y en otros -informes del Plan- se describen 12 metros); segundo, porque no se recoge en el Plan Especial, como debería, que estas coladas “tendrán la clasificación de Suelo No Urbanizable de Especial Protección”.

Recordamos que en el PGOU (13.2.1.1) se expresa que la protección de las vías pecuarias se acoge a los términos del art. 20 del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Granada. Alegamos que, según el Plan Especial UE-S.3 y los documentos aportados, se incumple este artículo en sus puntos 1 y 2, en tanto que **no se asegura la conservación de las coladas descritas** según la Ley de 27 de junio de 1974 y el Reglamento de 24 de julio de 1975, y puesto que se ocupan definitivamente se interrumpen estas vías pecuarias mediante una construcción, actividad o instalación. Debemos insistir en que estas actuaciones suponen una infracción urbanística grave, como se ha demostrado en casos similares y anteriores en

otros municipios, puesto que legalmente las vías pecuarias son espacios protegidos de dominio público, bienes inalienables, imprescriptibles e inembargables, cuya ocupación precisa previamente su deslinde y su desafectación para garantizar un trazado más preciso, actualizado y alternativo.

9) PROTECCIÓN DE LA ARAUCARIA CENTENARIA DE LA CALLE EXTRAMUROS

Asimismo, constatamos la **falta de un estudio y un informe que determine las medidas de protección de un árbol tan característico para el pueblo como es la *Araucaria Heterophylla* de la calle Extramuros**, centenaria y catalogada por la Unión Internacional de la Conservación de la Naturaleza (UICN) como especie amenazada, en concreto, la *Araucaria Heterophylla* está dentro de la categoría “vulnerable”.

Imagen 27



La araucaria de la entrada oeste de Salobreña es probablemente el árbol más longevo del pueblo. Fotos de principios del siglo XX así lo atestiguan. Dicho árbol pertenece al género *Araucaria* con 19 especies nativas de Nueva Guinea, Australia, Nueva Caledonia y Sudamérica y en concreto pertenece a la especie *Araucaria heterophylla* también denominada *A. excelsa* y vulgarmente pino de Norfolk (isla situada al este de Australia). El pino de Norfolk forma parte de un antiquísimo linaje. Los cambios climáticos y la irrupción de las plantas con flores verdaderas, o angiospermas, marcaron la extinción de muchas coníferas, y entre ellas las araucarias. Del hemisferio norte desaparecieron todas, mientras que en el hemisferio sur algunas lograron sobrevivir refugiadas en ambientes cálidos y húmedos. Vestigios de aquellas araucarias amas y señoras de Gondwana, supercontinente que daría lugar a Sudamérica, África, Australia e India, son las diecinueve especies que han llegado hasta nuestros días. Serían las araucarias procedentes del Pacífico las que se

popularizaron en los jardines europeos a partir del siglo XIX, especialmente en zonas costeras de clima templado.

Existen muchas razones para que el Ayuntamiento de Salobreña declare a este ejemplar como árbol singular del municipio y más ahora que puede verse amenazado por la modificación del UE-S3. Existen antecedentes que así lo atestiguan como la Araucaria situada en Motril que ha muerto lentamente a consecuencia de las actuaciones urbanísticas en la zona conocida como Balcón De San Fernando. El gran árbol situado en la calle Extramuros del núcleo urbano es una especie característica del entorno del pueblo de Salobreña y un elemento simbólico del patrimonio municipal y de la memoria colectiva. Es por tanto un árbol no sustituible y **se solicita que se incluya como especie importante que proteger antes, durante y después del proyecto de urbanización y edificación para que no sufra ningún daño.**

Al respecto, consideramos imprescindible tener en cuenta estudios como el realizado por la doctora en Derecho Francisca Ramón Fernández, cuyo resumen aportamos a continuación:

En el presente trabajo se analizan los principales aspectos de las Leyes 4/2006, de 19 de mayo, de la Comunitat Valenciana (España) y 14/2006, de 7 de noviembre, de la Región de Murcia (España), de patrimonio arbóreo monumental que protegen al árbol como monumento natural. Los árboles son un elemento identificador e integrador del paisaje cultural, vinculado con el turismo de naturaleza y el diseño de rutas, que permiten al turista conocer los árboles monumentales protegidos. Esto fomentará el turismo interesado en el patrimonio cultural y la dinamización de un territorio.

En: *La protección del patrimonio arbóreo monumental en la legislación española. Su aplicación al turismo y al paisaje.*

(https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-00122018000300109)
(consulta realizada el 13.08.2020)

Con lo cual, atendiendo a los criterios del Anexo V de la Ley EIA (21/2013) mencionados en el artículo 31 para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria, las características de los efectos, el valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada, **solicitamos que se realice un estudio ambiental estratégico completo del proyecto de urbanización especial UE-S3**, tal y como se ha demandado también por otros motivos en el apartado 9 de nuestras alegaciones.

10) EDAR MUNICIPAL PROPIO Y OPERATIVO

Según el Informe sobre el Documento Inicial Estratégico del Plan de la Unidad de Ejecución UE-S3, en concreto donde se resumen las conclusiones, se determina que “los

núcleos urbanos consolidados deben contar con EDAR en funcionamiento (...) en caso contrario deberá cumplirse esta exigencia con carácter previo al otorgamiento de licencias de ocupación o uso en cualquier nuevo desarrollo urbanístico del núcleo”.

Alegamos que Salobreña no dispone de EDAR propio siendo un núcleo urbano consolidado y que depende del de Motril, por lo que la construcción de EDAR debería anteceder al desarrollo del sector UE-S3.

11) EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

La Memoria del Proyecto de urbanización de la UE-S3 incluye el Informe ambiental simplificado del proyecto según el Artículo 14.1 epígrafes a), e) ,f) de la LOUA (Ley 7/2002) para Planes Especiales y con los Artículos 40.2 c) y 40.3 c) de la Ley GICA (7/2007) para la Evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico. Sin embargo, si tenemos en cuenta al Anexo I de la Ley GICA (Ley 7/2007), hay que realizar una evaluación ambiental en “planes y programas que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos enumerados en este anexo sobre las siguientes materias: agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, industria, minería, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo” (Categoría 12.1), “Planes de desarrollo del planeamiento general urbanístico cuando éste último no haya sido objeto de evaluación de impacto ambiental” (Categoría 12.7) o “Proyectos de urbanización que deriven de planes de desarrollo no sometidos a evaluación de impacto ambiental” (Categoría 12.8). Hay que realizar calificación ambiental en “Establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos e inmuebles de uso turístico en régimen de aprovechamiento por turno en suelo urbano o urbanizable.” (13.31). Además, el Art. 29 Ley EIA (Ley 21/2013) indica que la solicitud del Informe Ambiental simplificado debe contener una serie de apartados o estudios (epígrafes a)-j).

Una vez analizada la memoria del proyecto que nos ocupa y el informe presentado vemos que **hay puntos de este artículo que no están del todo bien desarrollados con motivos o descripciones claros para realizarlo adecuadamente**, como son los apartado d), e), f), g) ,h), i) y h). Los informes adjuntados sobre la afección a la calidad del aire por el tráfico, la falta de estudio arqueológico solicitado, la ausencia de estudio geotécnico de la zona, la desprotección de las vías pecuarias, la inadecuada previsión en la gestión de vertidos -protección de la calidad del medio hídrico conforme al Art. 80 de la Ley GICA (7/2007) y según el Art. 85 de Autorización de vertido- y la falta de EDAR municipal, etc. no están contemplados o desarrollados correctamente dentro de estos apartados que **son necesarios en el informe. Específicamente, es indispensable contar con el informe favorable, regulado en el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de junio, de Aguas de Andalucía antes de la aprobación definitiva de este instrumento de planeamiento.**

Es importante reseñar aquí que, con fecha de 1 de agosto de 2019, **el Pleno Municipal aprobó una moción institucional de Declaración de Emergencia Climática** votando a favor todos los grupos políticos representados en el mismo. En su punto número 13, todos los partidos representados admitieron que es necesario el “Replanteamiento de la estructura urbanística e infraestructuras de nuestro municipio para adaptarlo a las consecuencias que traerá la crisis climática (aumento del nivel del mar, desertización, aumento de temperaturas...) mediante la adaptación de edificios municipales, estructuras viales y planes urbanísticos”. **En el documento de aprobación inicial del Plan no se hace ninguna referencia a ello ni se establece ningún compromiso respecto a este acuerdo** teniendo al menos en cuenta el PGOU vigente, que trata de consagrar en sus objetivos y criterios generales donde dice: *“El racional desarrollo y potenciación de los recursos naturales así como la conservación del medio ambiente y los valores culturales son, en todo caso, determinantes de idoneidad de las intervenciones que se produzcan dentro del territorio del término.”*

Es por eso que el **Plan Especial necesita una evaluación ambiental completa para poder así determinar su idoneidad con respecto a lo establecido en el PGOU, la moción de Declaración de Emergencia Climática, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo y las leyes pertinentes.** En este sentido, consideramos que el Plan Especial alegado **no se ciñe a lo estipulado por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), Art. 9, Objeto, epígrafes A) g), B), C) y F).**

12) UNIDAD MÍNIMA DE PARCELA

En el apartado 3.4.7 de la memoria del Plan Especial UE-S.3 “se fijan 400m² como unidad mínima de parcela”. Como se muestra en la siguiente tabla, también incluida en la documentación municipal aportada, se delimitan 14 parcelas, entre las que **se incluyen cuatro con una superficie menor a los 400m² estipulados** (parcelas 5, 8, 9 y 13), tres de ellas (con altura de B+2) para un uso previsto de “Equipamiento” tipo EOD y la otra (de menos de 60m²) a “Espacio Libre”.

Figura 5

Parcelas	Sup. (m ²)	Edif. (m ²)	Nº viv.	Altura	Uso	Tipología
1	571,75	1.315,18	10	B+2	Residencial	Manzana Compacta
2	414,28	1.397,26	11	B+3+A / B+1+A+S A	Residencial	Manzana Compacta
3	3.040,87	10.256,24	76	B+3+A / B+1+A+S A	Residencial	Manzana Compacta
4	447,43	1.440,96	11	B+3+A / B+1+A+S A	Residencial	Manzana Compacta
5	354,73			B+2	Equipamiento	EOD
6	2.786,47				Espacio libre	
7	733,58				Espacio peatonal	
8	247,71			B+2	Equipamiento	EOD
9	58,75				Espacio libre	
10	1.274,58				Vial S.G.S.M.	
11	2.324,96				Vial S.G.M.	
12	529,56				Vial S.L.	
13	141,66			B+2	Equipamiento	EOD
14	1.483,31				Vial S.L.	
Totales	14.409,64	14.409,64	108			

13) IMPACTO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LA HACIENDA DEL AYUNTAMIENTO

Según el apartado 6.4.6. de la Memoria del Plan Especial UE-S3 de Salobreña: “La incorporación de la trama de la UE S3 a las infraestructuras del municipio de Salobreña tiene varios impactos que se tienen que valorar. Por un lado, tendremos que considerar la incorporación de un nuevo Sistema General viario al resto de los del municipio. Este tipo de sistemas conllevan una serie de gastos de mantenimiento y reposición, así como los de limpieza de este. Además de lo anterior se sumarán al municipio una serie de espacios libres (parque y jardines) que tendrán que ser mantenidos”. En relación con esta afirmación alegamos que estos gastos y este mantenimiento se sumarán a los ya existentes y problemáticos en el municipio, mal gestionados desde hace varios años (ver fotos con ejemplos) y fuente de quejas por parte de residentes y visitantes.

Continuando con este punto de la Memoria: “Con respecto a las infraestructuras, todas ellas son de entidades privadas o concesionarias y su mantenimiento y reposición corresponden a ellas. La única infraestructura cuyo mantenimiento y reposición corresponderá a la administración municipal será la de alumbrado.” Y más abajo: “A su vez, de forma indirecta, la apertura del nuevo acceso al casco histórico y a los hoteles de la playa generará más movimiento económico para la zona y este desarrollo repercutirá en una mayor recaudación municipal por varias vías”. Recalcamos que, dado que **el proyecto hotelero del TH1** está paralizado y es una mera expectativa sin materializar, **no reportará ni reportará beneficios ni recaudación municipal de ningún tipo a corto ni largo plazo previsto, por lo que la apertura del nuevo vial, además de ser innecesaria y poco respetuosa con el paisaje y la idiosincrasia de la zona, sumará más gastos a los que ya acarrea el consistorio debido al coste alumbrado de la urbanización de la improductiva área del TH1.**

Por todo lo expuesto, y sin encontrar respuesta en el Anexo 1 (V01) -recientemente publicado- a lo que aquí alegamos, atendiendo al Artículo 32.1. b de la LOUA (el proyecto del instrumento de planeamiento no está completo en su contenido sustantivo y documental), **estimamos que no procede continuar con la tramitación para la Aprobación del Plan Especial UE-S.3 Versión 11, de enero de 2020.**

En Salobreña, a 17.08.2020