



© Greenpeace/ P. Armestre

El Algarrobico, la oportunidad bajo los escombros

Análisis ambiental y socioeconómico de la recuperación de la
playa del Algarrobico

GREENPEACE



SITUACIÓN ACTUAL

El hotel de la playa de El Algarrobico (Carboneras, Almería) es un caso especialmente grave, uno de los mayores escándalos urbanísticos del litoral. Este hotel era el primero de siete hoteles más y un campo de golf en este ecosistema subdesértico, único en Europa y con más de cuatro figuras de protección ambiental. Gracias a la acción de los grupos ecologistas se consiguió parar en 2006 las obras del hotel y con él, los siete hoteles y el plan urbanístico que iba a destruir este extremo del Parque Natural Cabo de Gata – Níjar.

Las distintas administraciones implicadas (el Ayuntamiento de Carboneras, la Junta de Andalucía y el Ministerio de Medio Ambiente) permitieron que este monstruoso hotel, de 21 plantas y 411 habitaciones, se construyese sobre uno de los escasos espacios sin urbanizar de la costa mediterránea occidental.

El hotel es ilegal y 18 pronunciamientos judiciales demuestran su ilegalidad ante la pasividad de las administraciones responsables, que siguen sin devolver el aspecto original a esta playa, con el desmantelamiento del hotel.

¿Por qué es ilegal el hotel?

Existen dos razones principales:

- **El hotel es ilegal porque está situado dentro de una zona protegida, el Parque Natural Cabo de Gata:**

En 1994 se aprobó el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) del Parque Natural Cabo de Gata - Níjar que define la parcela del hotel como “zona no urbanizable”. En 2008 la Junta de Andalucía aprobó una nueva versión del PORN cambiando el grado de protección de los terrenos a “área urbanizable”. Tras la sentencia del Tribunal Supremo, de 4 de octubre de 2011, se suspendió la aplicación del nuevo PORN, exigiendo a la Junta y al Ayuntamiento que clasificasen esta zona como “no urbanizable” de nuevo. Tras las denuncias públicas de Greenpeace, finalmente la Junta de Andalucía publica en el **BOJA en marzo de 2012** la clasificación de la zona como “espacio protegido no urbanizable”. Esta clasificación implica que la licencia de obras fue otorgada de forma ilegal y que, por tanto, la demolición del hotel debe y puede ejecutarse inmediatamente.

- **El hotel es ilegal porque se construye a 14 metros de la ribera del mar:**

La construcción viola lo dispuesto en la Ley de Costas. Un importante sector donde se ubica el hotel de Azata, aproximadamente hasta la planta 14 del edificio, se construye dentro de la franja de 100 metros de litoral que la Ley de Costas denomina como servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, donde está prohibido construir edificios no públicos.

Así lo ha ratificado la sentencia del **Tribunal Supremo del 21 de marzo de 2012**, definitiva y no recurrible, que afirma que el hotel invade el dominio público marítimo-terrestre y declara ilegales las primeras 14 plantas del edificio.

¿Pero aún falta que se resuelva el pleito sobre la licencia de obras?

Este contencioso es un trámite urbanístico, nada tiene que ver con el obligado cumplimiento de la normativa ambiental y autonómica que ya está resuelta por los tribunales. La licencia de obras fue concedida de manera ilegal por el Ayuntamiento de Carboneras. El arquitecto de la promotora, Azata del Sol, sabía antes del inicio de las obras del hotel, por un escrito de la Demarcación de Costas de Almería, que estaba incumpliendo la Ley de Costas. Por tanto, ni cabe indemnización ni tiene sentido que una promotora inmobiliaria sea la demandante. Si esta promotora cree que obró conforme a la legalidad, deberá ser la que en un juzgado reclame una indemnización. A su vez, la fiscalía debe perseguir y exigir que los funcionarios públicos que permitieron el hotel paguen con su patrimonio el coste de demolición.

Por otro lado, el Ayuntamiento de Carboneras está incurriendo en un delito grave al seguir ignorando las leyes y los pronunciamientos judiciales, esta actitud también debe ser perseguida por la fiscalía. Tras las sentencias del Supremo, Carboneras debe inmediatamente reconocer en su planeamiento urbanístico que esta zona no es urbanizable.

¿A qué esperan para desmantelarlo?

Después de años de sentencias favorables a la demolición, y muy especialmente tras la sentencia del Supremo de 21 de marzo de 2012, es el momento de dar fundamento al acuerdo para recuperar la playa del Algarrobico, publicado en el BOE nº293, de 6 de diciembre de 2011. En este acuerdo se establece que la Administración General del Estado se hace cargo de la demolición física del hotel y la Junta de Andalucía del desescombros y la restauración ambiental de la zona.

Con el cambio de Gobierno y la crisis económica como excusa para no tomar partido, otra vez se abandonan las obligaciones de gestión y recuperación del patrimonio natural. Es necesario convocar oficialmente la primera reunión de la Comisión Mixta Estado-Junta para dar continuidad al acuerdo. Este acuerdo está vigente y es vinculante, ya que ambas administraciones tienen el deber de desmantelar el hotel, como marca la realidad judicial. Este acuerdo está plenamente vigente, y da refuerzo a las promesas de interés de demolición del ministro de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.

A día de hoy y con la última sentencia del Tribunal Supremo, y la publicación en el BOJA que declara el espacio natural no urbanizable, no hay motivos para no iniciar la demolición y poner en marcha la comisión mixta entre el nuevo Ministerio y Junta de Andalucía. Ninguna de las dos administraciones tiene más responsabilidad que la otra, ambas son responsables en sus competencias de la demolición del hotel.

EL PRECIO DE DESMANTELAR EL ALGARROBICO

Desmantelar: la oportunidad de CREAR

Greenpeace y n'UNDO presentan un informe¹ que propone las formas de abordar ambiental, social, técnica y económicamente la compleja situación de la playa del Algarrobico. Para su elaboración se ha tenido acceso a los planos del hotel disponibles en el TSJA, mas de 224 folios.

Un proyecto socioeconómico para el desmantelamiento del hotel, la gestión de los residuos y la recuperación de la playa, con la implicación prioritaria de los ámbitos locales: ciudadanía, instituciones, empresas y administraciones.

PLANTEAMIENTO

Con un presupuesto netamente inferior al estimado por la Administración General del Estado (100 millones de euros²) y parecido al que estimaba la Junta de Andalucía (sin la restauración ambiental) para la demolición tradicional y durante un tiempo aproximado de dos años, se plantea llevar a cabo un proyecto integral que re-invierta en la población local, generando formación y empleo.

Ante las opciones de:

- una **demolición tradicional** con retirada de escombros, con un coste económico que ha sido estimado por la Consejería de Medio Ambiente en **8,5 millones de euros³**, y con un alto coste ambiental, puesto que genera cerca de **39.342 m³** de residuos no seleccionados a los vertederos locales,
- o una **demolición selectiva** con **gestión de residuos**, que puede reducir costes en un **11 %⁴** frente a la demolición tradicional (ya que es posible reciclar hasta un **98 %⁵** del material de demolición), con una menor agresión ambiental.

Se formula un proyecto de **desmantelamiento selectivo + gestión de residuos + recuperación ambiental (D+G+R)**, con un **enfoque socio-económico (SE)**, basado en la participación local, la formación y el desarrollo de nuevos sectores económicos y generación de empleo.

Un proyecto que con un coste similar al de la demolición tradicional (estimado en **7.320.646 euros**), amplía los objetivos y los resultados cualitativa y cuantitativamente.

PROPUESTA

El proyecto plantea convertir el hotel de la playa del Algarrobico en un centro de recuperación del entorno, mediante actividades en diferentes áreas. Se llevarán a cabo más de **60 actividades**, para la consecución de congresos, exposiciones, cursos, investigaciones, acciones, etc. El Algarrobico será, por ejemplo, un centro de pruebas de sismo-resistencia de edificios y lugar de plantaciones para colegios.

Esto implicará la creación de empleo y formación durante la ejecución de las diferentes fases del proyecto (D+G+R), convirtiéndose en un modelo de referencia de innovación y desarrollo.

Un proyecto basado en "aprender haciendo" y "hacer contando".

PERSONAS Y AGENTES IMPLICADOS

La propuesta supone la participación de instituciones gubernamentales, educativas, empresas, asociaciones, plataformas, colectivos y de la ciudadanía, dando un papel prioritario al ámbito local.

Se estima la implicación de **1.600 personas, 7 instituciones** de carácter local y nacional, **10 empresas, 20 colegios e institutos**, entre otros.

ESTRUCTURA

El proyecto se estructura en las tres partes fundamentales (D+G+R) que se articulan desde la componente socio económica (SE).

Se persiguen por tanto cinco resultados:

- Resultado 1:** Desmantelamiento de las construcciones que deterioran el medio ambiente.
- Resultado 2:** Gestión y reciclaje de residuos, resultantes de la demolición.
- Resultado 3:** Recuperación del entorno medioambiental.
- Resultado 4:** Nuevo enfoque socio-económico de la zona hacia un sector con futuro.
- Resultado 5:** Concienciación y participación de la población afectada en las propuestas y actividades de recuperación del entorno.

En el proceso se coordinarán las diferentes partes. Cada una será desarrollada por un grupo heterogéneo de personas que integrará profesionales con diferentes perfiles complementarios, personal técnico especializado, población local, mano de obra no especializada, etc. además se fomentará la inclusión de otros grupos sociales, como personal voluntario, personas del área de la enseñanza, representantes de asociaciones, pequeños y medianos empresarios y empresarias, etc.

BENEFICIOS

Tras la finalización del proyecto, se habrá invertido el presupuesto en un proceso participativo ambientalmente sostenible, lo que en cifras supone: **379 puestos de trabajo, 530 horas de cursos, 150 personas formadas, 39.210 m³ de material recuperado, 45.900 km de transporte ahorrado, una playa recuperada**, entre otros.

Será además una inversión para el arranque definitivo de un sector tan importante como la gestión de residuos, donde Andalucía tiene aún bastante camino que recorrer frente a otras comunidades.

Se pondrá en valor el aspecto ambiental de la zona, siendo la playa y el parque la base de un **turismo más sostenible**.

Se invertirá la imagen del Algarrobico, hoy en día ejemplo de ilegalidad y mala práctica, convirtiéndose en un **proyecto de referencia** que propone un modelo realizable y sostenible.

- 1** Este resumen es parte del informe técnico que n'UNDO ha redactado bajo el título: EL ALGARROBICO, CENTRO EFÍMERO DE RECUPERACIÓN SOSTENIBLE DEL TERRITORIO. INFORME SOBRE LAS VENTAJAS AMBIENTALES Y SOCIO-ECONÓMICAS DE LA RECUPERACIÓN DE LA PLAYA DEL ALGARROBICO, donde se desarrolla el proyecto y se justifican, entre otros, los datos numéricos aquí facilitados. El informe está disponible en www.greenpeace.org/espana/es/reports/El-Algarrobico-la-oportunidad-bajo-los-escombros/
- 2** Dato publicado en diversos medios de comunicación (<http://www.nononews.com/leer/quien-paga-derribar-el-monstruo-hoteleroy-en-el-algarrobico-costara-100-millones-de-euros/815840> y <http://www.ideal.es/almeria/20080821/provincia/azata-dice-pacto-millones-20080821.html>)
- 3** Dato publicado en El País Andalucía. Planelles, M. Y S. Soler 1 ABR 2012 http://ccaa.elpais.com/ccaa/2012/04/01/andalucia/1333296512_089221.html. "La Consejería de Medio Ambiente sostiene que solo el coste de la operación de demolición y retirada del material puede ascender a unos 8,5 millones de euros, aunque este departamento añade que es un cálculo aproximado".
- 4** Dato calculado a partir de la Tabla basada en la Guía Metodológica para la elaboración de proyectos de demolición selectiva en la comunidad Autónoma del País Vasco. IHOBE – Sociedad Pública de Gestión Ambiental. Tasa de vertedero: 30 €.
- 5** Evaluación teórica aparente (m3 RCD/ m2 obra) de RCD procedente del derribo. Tabla basada en la Guía Metodológica para la elaboración de proyectos de demolición selectiva en la comunidad Autónoma del País Vasco. IHOBE – Sociedad Pública de Gestión Ambiental.

El Algarrobico, la oportunidad bajo los escombros. Análisis ambiental y socioeconómico de la recuperación de la playa del Algarrobico.
Link al informe completo: www.greenpeace.org/espana/es/reports/El-Algarrobico-la-oportunidad-bajo-los-escombros/

El informe ha sido redactado por

Alejandro del Castillo (Arquitecto), Loreto Romeral (Ingeniera Forestal), Verónica Sánchez (Arquitecta), Gonzalo Sánchez (Arquitecto).

con la colaboración de

Pablo Cruz (Arquitecto), Alfonso del Val (Experto en Medio Ambiente y Gestión de Residuos)

GREENPEACE



Greenpeace es una organización ecologista y pacifista internacional, económica y políticamente independiente, que no acepta donaciones ni presiones de gobiernos, partidos políticos o empresas.

Nuestro objetivo es proteger y defender el medio ambiente y la paz, interviniendo en diferentes puntos del Planeta donde se cometen atentados contra la Naturaleza.

www.greenpeace.es

n'UNDO | Re-arquitectura del territorio y la ciudad desde la No construcción, la Minimización, la Reutilización y el Desmantelamiento, está formado por un grupo técnico multidisciplinar, que desarrolla su trabajo desde diferentes enfoques: elaboración de una base teórica crítica, análisis y mapeo de las diversas problemáticas territoriales y urbanas, visibilización, propuestas de cambio para la mejora y acción.

Como equipo técnico está especializado en demoliciones, gestión de residuos y procesos de recuperación del medio.

n'UNDO trabaja con un enfoque integrador, prestando especial atención a la inclusión social y la participación ciudadana.

www.nundo.org