



**FACULTAD DE COMUNICACIÓN**

**GRADO EN PERIODISMO**

---

**Trabajo Fin de Grado  
CAMINO DE TORRE NUEVA**

---

**AUTOR  
Antonio Hierro Saldaña**

**TUTORA  
Inés Méndez Majuelos**

**Sevilla, junio de 2022**

## Índice

<b>Resumen y palabras clave</b> .....	3
<b>Objeto de estudio</b> .....	4
<b>Justificación e interés del tema</b> .....	5
<b>Metodología</b> .....	6 - 7
<b>Conclusiones</b> .....	8
<b>Webgrafía</b> .....	9 - 10
<b>Reportaje: <i>Camino de Torre Nueva</i></b> .....	11 - 23

### ***Resumen y Palabras clave***

El reportaje que nos ocupa, que constituye este Trabajo de Fin de Grado aborda la problemática urbanística de la costa gaditana a través del ejemplo de El Palmar de Vejer, en Vejer de la Frontera. Utilizando como hilo conductor la oleada de precintos de abril de 2022, y a través de la mirada de sus vecinos y de instituciones que defienden la regularización del territorio, se ha tratado de confeccionar una narrativa coral, haciendo especial hincapié en sus historias, e intentando investigar y esclarecer los problemas legales a los que han de hacer frente debido a una falta de legislación útil con respecto al uso del suelo, a través de una investigación previa sobre dicha normativa y con entrevistas a expertos y afectados. De esta manera y mediante la aportación de material gráfico y visitas in situ se ha tratado de reflejar la situación de la zona, las reivindicaciones vecinales y el grado de reacción de las instituciones públicas implicadas.

Palabras clave: El Palmar; Vejer de la Frontera; movimientos vecinales; ordenación urbanística; viviendas irregulares; centro turístico; servicios urbanos básicos; derecho a la vivienda

### ***Objeto de Estudio***

El presente reportaje se centra en los cambios urbanísticos y las consecuentes repercusiones sociales y económicas del área de El Palmar de Vejer, y en menor medida en el cercano pueblo de Conil de la Frontera, ambos en Cádiz. Esta zona, cuya economía ha estado históricamente basada en la pesca y la agricultura, ha sido testigo de un auge turístico desmesurado en las últimas décadas. Por tanto, la situación actual sirve como ejemplo del momento que atraviesa la provincia de Cádiz: una economía generada alrededor de un turismo descontrolado y ocasionalmente irresponsable para con los autóctonos y su modo de vida y unas instituciones que, escudándose en una supuesta inoperatividad, hacen oídos sordos a las peticiones de la ciudadanía.

El Palmar no es sino uno más de los parajes gaditanos en los que ocurre esto. No obstante, es fundamental por ser uno de los primeros en que se asentó turismo extranjero en Cádiz, sin olvidar a los palmareños y a los de residentes de larga duración. Tampoco debemos pasar por alto su relación con la cultura del surf, pues es uno de los pocos lugares del territorio en el que las condiciones climatológicas y el espacio permiten realizar este deporte todo el año. Los precintos casi sin previo aviso de un centenar de casas, con soluciones ambiguas y sin tener en cuenta circunstancias personales permiten ver que las irregularidades a nivel urbanístico en la zona vienen desde hace mucho.

### ***Justificación e interés del tema***

La decisión de plasmar en este reportaje los problemas que acaecen en El Palmar se deben, en primera instancia, a mi condición de gaditano. Desde que tengo uso de razón he visitado continuamente el litoral de la provincia, lo que me ha permitido ver las consecuencias de su turistificación. Los pelletazos urbanísticos, el desbocado crecimiento inmobiliario y la inacción de las administraciones hacen flaco favor al desarrollo de estos enclaves paradisíacos. Por tanto, el caso de los precintos de principios de abril en El Palmar puede servir como ejemplo para un problema que azota a toda la costa gaditana. Esto, sumado a mi interés por contar historias personales y de carácter social y a mi condición de trabajador esporádico en un establecimiento de El Palmar me permitió abordar el tema con algo de conocimiento de causa.

## **Metodología**

Estilísticamente, en el reportaje se ha tratado de contar una historia desde el periodismo social aunque, debido a la complejidad del mismo, también se ha tratado de dar una visión entendible de la maraña legal de nuestras costas. Por tanto, se ha seguido la estela de autores como **Gay Talese** o **Svetlana Alexievich**, tratando de dar un lugar central a los testimonios de las fuentes por encima de todo.

En primer lugar, para la realización de este reportaje se realizó un trabajo de investigación previa, debido a su alta complejidad en cuestiones legales y medioambientales. Para esto decidí hablar con **Miguel García Barrones**, técnico y consultor independiente en materia de medio ambiente. Fue a través de él que conocí de la existencia de la nueva Ley LISTA de la Junta de Andalucía, imprescindible para poder comprender las posibilidades que tienen los vecinos de El Palmar con respecto a la situación de sus viviendas. Visitas in situ al lugar de los hechos permiten comprobar no solo que las reivindicaciones de los vecinos están más que fundamentadas, sino que las infraestructuras de la pedanía son muy deficientes. Con respecto a las fotografías, una de las fuentes, **Isa de la Calle**, se mostró tremendamente generosa. Al no haber podido presenciar la reunión de los vecinos ni los días en que se precintaron las casas, me envió una serie de documentos gráficos, algunos de ellos presentes en el reportaje, en los que se muestran ambos hechos. Isa fue la primera fuente a la que tuve acceso, fotógrafa y vecina de la zona. A través de ella pude contactar con **Borja Grandal**, abogado especialista en urbanismo, que estuvo presente el día de los precintos y pudo dar una visión sólida sobre los problemas legales de la zona y la ausencia de ordenación urbanística en Vejer de la Frontera. Además, Borja es abogado de la **Asociación de Vecinos Santo Domingo de la Calzada**, de El Palmar. A través de Isa también tuve acceso al contacto del vicepresidente de dicha Asociación, **Manolo Martín**. Manolo se mostró tremendamente colaborativo y, gracias a sus 25 años como vecino de El Palmar, ayudó a contextualizar la zona y su historia, además de dejar claras las reivindicaciones de los vecinos y su relación con la Administración y el Ayuntamiento. Otra de las fuentes con las que pude hablar a través de Isa fue **Sara**, una de las fundadoras del proyecto **Basurero El Palmar**, quien me puso en

conocimiento de las iniciativas ecológicas que se están desarrollando allí ahora mismo.

Gracias a **Borja Grandal** conseguí hablar con **Paqui Reyes**, una de las encargadas del restaurante **Casa Reyes**, con más de tres décadas de antigüedad en la costa palmareña, quien me dió información sobre los problemas que, además de a los vecinos, también afectan a hosteleros y comerciantes. Además, Paqui fue quien me habló del caso de Juan Jesús, y me proporcionó el teléfono de **Sergio Cáceres**, de la **Plataforma de Afectados por la Vivienda Irregular de Conil**, quien me dió todos los datos sobre el tema. Pese a en un principio plantear el reportaje sobre la pedanía de El Palmar, este caso se consideró relevante por ser tremendamente dramático y representativo de las consecuencias de la irresponsabilidad inmobiliaria. Con respecto a las fuentes institucionales, se contó con una fuente del Ayuntamiento de Jerez.

## **Conclusiones**

La realización de este reportaje ha servido para confirmar los supuestos de los que se partía durante la investigación previa. Así pues, la problemática de los habitantes de El Palmar no emana exclusivamente de la iniciativa urbanística de los propios vecinos, sino también de la falta de medidas y normativa por parte de los actores públicos implicados. Cuando se han propuesto reacciones por parte de las instituciones públicas estas han llegado tarde y mal, sin terminar de corresponder a las peticiones vecinales, causando descontento entre todas las partes. Es necesario apoyar la idea de que los vecinos no son culpables en última instancia de la situación que les aqueja, ya que las iniciativas propuestas por parte del Ayuntamiento tienen más de patata caliente que se han ido pasando entre equipos de gobierno que de búsqueda de soluciones reales. Pese al innegable potencial de la zona, que muchos ya están explotando de una manera u otra, la cultura de permisividad y la facilidad para construir un inmueble, junto al mucho tiempo que ha pasado, hacen muy complicado solucionar el problema.

En definitiva estamos ante un desperdicio de recursos por parte de las instituciones, un desgaste para los vecinos de El Palmar, que ante la falta de infraestructura y de respuesta de la Administración provocan el deterioro de su calidad de vida.



## **Webgrafía**

Europa Press (2021, 3 de diciembre) *El BOJA publica la nueva Ley del Suelo (LISTA), que entrará en vigor el 23 de diciembre.* Diario Sur. <https://www.diariosur.es/andalucia/boja-publica-nueva-ley-suelo-20211203181723-nt.html?ref=https%3A%2F%2Fwww.diariosur.es%2Fandalucia%2Fboja-publica-nueva-ley-suelo-20211203181723-nt.html>

Martín, A., Almendros, T. F. González, A., Lanceta, A. (2021, 12 de diciembre) *La Ley Lista: revolución legal en el urbanismo.* Diario de Cádiz. [https://www.diariodecadiz.es/noticias-provincia-cadiz/Ley-Lista-revolucion-legal-urbanismo\\_0\\_1637237437.html](https://www.diariodecadiz.es/noticias-provincia-cadiz/Ley-Lista-revolucion-legal-urbanismo_0_1637237437.html)

Instituto de Cartografía y Estadística de Andalucía (s.f.) *Núcleos de población de Vejer de la Frontera (Cádiz)* <https://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/sima/nucleos.htm?CodMuni=11039>

Báez Boza, A. (2022, 5 de abril) *La Junta de Andalucía deja a cien vecinos de El Palmar de Vejer sin casa.* El Salto. <https://www.elsaltodiario.com/vivienda/junta-andalucia-deja-100-vecinos-palmar-sin-casa>

Reina, J. M. (2022, 13 de Marzo) *Las multas de más de 20.000 euros no frenan las casas ilegales en El Palmar.* La Razón. <https://www.larazon.es/andalucia/20220313/fm3rhirkzjcjhgzsiaxs5poku.html>

Reyes Soto, V (2022, 5 de abril) *Despliegue policial sin precedentes en El Palmar para precintar 100 casas irregulares: "No vendemos droga".* La Voz del Sur. [https://www.lavozdelsur.es/actualidad/sociedad/despliegue-policial-sin-precedente-en-palmar-precintar-100-viviendas-irregulares\\_274854\\_102.html](https://www.lavozdelsur.es/actualidad/sociedad/despliegue-policial-sin-precedente-en-palmar-precintar-100-viviendas-irregulares_274854_102.html)

Nachett, Y. (2022, 5 de abril) *Amanece en El Palmar y comienza la macrooperación de tres días contra el urbanismo ilegal.* Sanlúcar Información.

<https://sanlucarinformacion.es/sanlucar/1040858/la-macrooperacion-contra-el-urbanismo-ilegal-en-el-palmar-afecta-a-mas-de-cien-familias/amp/>

Partido Popular (s.f.) *José Ortiz Galván*. <https://www.pp.es/jose-ortiz-galvan>

Ayuntamiento de Conil de la Frontera (s.f) *Urbanismo*.

<https://www.conildelafrontera.es/areas-y-servicios-municipales/urbanismo>

Ayuntamiento de Vejer de la Frontera (s.f) *Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU)*

<https://www.vejer.es/es/ayuntamiento/urbanismo/category/81-plan-general-de-ordenacion-urbanistica-pgou>

Ayuntamiento de Sevilla, Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente (s.f.) *Declaración de asimilados fuera de ordenación*.

<https://www.urbanismosevilla.org/areas/atencion-al-ciudadano/guia-de-tramitacion/modificados/fuera-de-ordenacion>

Junta de Andalucía, Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio (s.f.) *Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA)*.

<https://www.juntadeandalucia.es/organismos/fomentoinfraestructurasyordenaciondelterritorio/areas/urbanismo/lista-urbanismo.html>

REPORTAJE

# CAMINO DE TORRE NUEVA

por Antonio Hierro Saldaña



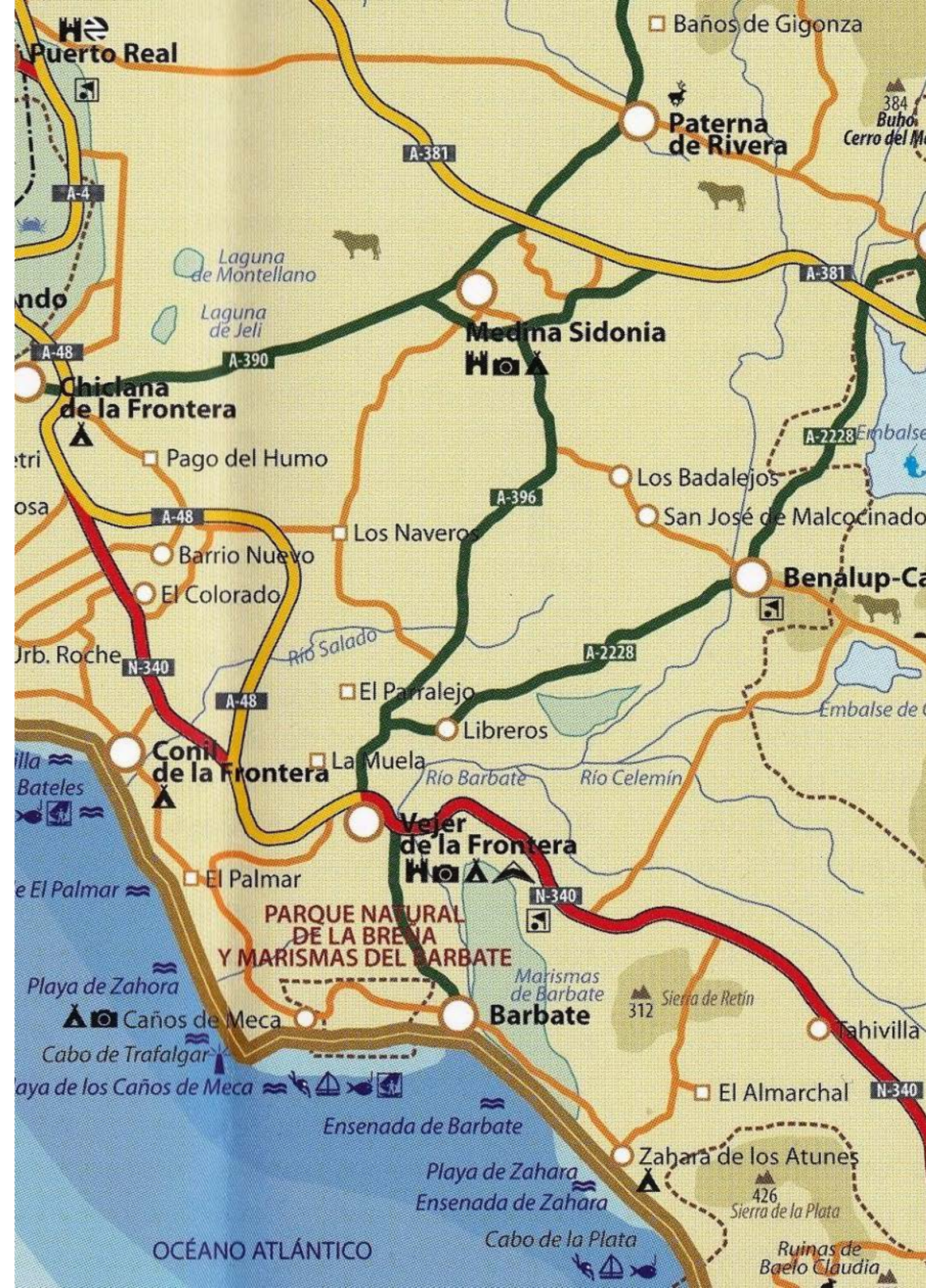
**E**l Palmar de Vejer. Marzo de 2022. En esta época del año aún no han llegado los turistas. Las mañanas siguen siendo frías y lentas. Isa trabaja por la zona y lleva cinco años viviendo en El Palmar, en una parcela en la que su casero tiene tres viviendas. Una de esas mañanas perezosas, recibe una llamada de este: “Isa, de aquí a dos semanas te tienes que ir. Nos van a precintarse la casa”.

El Palmar es una de las muchas pedanías que posee el municipio de Vejer de la Frontera. Este enclave, que comprende unos cuatro kilómetros de litoral, desde Conil de la Frontera hasta Los Caños de Meca, es uno de los puntos más calientes del turismo en la provincia de Cádiz. Desde familias que vienen a pasar las vacaciones o fines de semana a surfers que viven en su furgoneta todo el año, en la zona destaca el agua cristalina aunque brava, el buen tiempo y su carácter salvaje.

En el siglo XIX, cuando esta zona no era más que un acebuchal, su propietario, el Marqués de Martorell, trajo a un grupo de colonos a vivir aquí. Una vez limpio el terreno, dichos colonos comenzaron a cultivar la tierra y a desarrollar diversas actividades agrícolas. Vivían en chozos, con el techo de paja y las paredes de barro, de los que todavía queda alguno en pie. Estaban contruidos de espaldas al mar. Ni los vejeriegos ni los propios palmareños estaban interesados

en él. A los años, debido a las malas condiciones de vida, los colonos organizan una revuelta en Vejer contra el Marqués. “O mejoran las condiciones, o nos vamos”, dicen. Esto lleva a la intervención del Estado, quien reparte la tierra y entrega parcelas entre los colonos como aliante. Los palmareños nunca han tenido fácil la relación con su municipio. La cercanía de Conil les evitaba a muchos la penuria de subir el cerro en que se encuentra Vejer a lomos de una bestia o incluso andando. De hecho, esto hace surgir un dicho: “Los palmareños van a comprar a Conil, y a enterrarse a Vejer”.

Hablando con los autóctonos, los más mayores indican que no solían ir a la playa. Se dedicaban al campo. No es sino hasta la década de los 80 que empiezan a aparecer los primeros turistas, quienes quedan prendados de la belleza natural del litoral. Debido a esto, algunos de los habitantes de El Palmar comienzan a servir bebida y comida en sus casas. Así llegan las primitivas ventas de la zona. En este momento los palmareños miran a su alrededor y se dan cuenta del diamante en bruto que poseen. La sociedad se transforma desde lo agrario hacia lo turístico. Empiezan a construir casas de verdad, apartamentos, con el objetivo de alquilarlos, montan bares, convierten terrenos en aparcamientos... Incluso, quienes tienen más, dividen sus tierras y venden pequeñas parcelas. Poco a poco, al Palmar va llegando un auge económico.



Vejer de la Frontera no posee ningún tipo de ordenación urbanística para su pedanía. El gobierno socialista realizó un Plan General de Ordenación Urbanística en 2010 pero, con el cambio de gobierno y la entrada del Partido Popular en 2011, todo se congeló.

Borja Grandal, abogado de la Asociación de Vecinos Santo Domingo de la Calzada explica: “El Ayuntamiento de Vejer se ha lavado las manos. Tienen un PERI (Plan Especial de Reforma Integral), que podría regularizar en gran medida la situación, aprobado desde hace 16 años, pero sin ejecutar. Se excusan en que ya es demasiado tarde, porque, por ejemplo, donde estaba planteada una carretera ahora hay viviendas. Pero en última instancia son ellos mismos los que han dejado pasar ese tiempo. Al PGOU ni está ni se le espera. Ahora mismo, legalmente no se puede poner ni una caravana.” En el 2016 el alcalde Ortiz, ahora concejal de Turismo, pidió auxilio a la Junta por la situación del Palmar. También lo hizo en 2019 y una vez más en 2021. La competencia urbanística es autonómica, pero delegada a los ayuntamientos. Aun así, existe la posibilidad de que el ayuntamiento, al verse desbordado, devuelva estas competencias a autonomía. Ahora mismo se solapan dos instituciones gestionando El Palmar: Vejer y la Junta de Andalucía. Por supuesto, las dos instituciones no cuentan con los mismos medios. “El Ayuntamiento hace algo de vez en cuando”, con-

tinúa Grandal, “mandan a la Policía Local, levantan un acta... pero de forma muy ocasional.”

Otra de las figuras a tener en cuenta para entender la situación de las viviendas es la del AFO (Asimilado Fuera de Ordenación). Esta permite que una vivienda ilegal con más de seis años de antigüedad pueda regularizarse. La casa seguirá sin ser legal, pero al menos si que podrá conectarse de manera legal al suministro eléctrico o al de agua. Al tener ordenación detallada, la figura del AFO es incompatible con la del PERI. Por tanto, todas las viviendas que se encuentren dentro de este Plan, aunque no se haya puesto en marcha, nunca podrán acceder a un AFO. Sin embargo, aquél que tenga su vivienda fuera del conjunto de casas si puede acogerse a esta figura. El lugar de construcción de la vivienda dentro del territorio de El Palmar también influye en sus posibilidades. Lo último que se anunció desde la alcaldía es que se iba a fasear el PERI con el objeto de hacerlo poco a poco. Aún no ha ocurrido. También se anunciaron Planes Especiales para regularizar las viviendas. Tampoco han ocurrido.



La mañana del 5 de abril. Vejer se despierta nublado y amenazando tormenta. El polvo, típico de esta zona y que normalmente se muestra como una estela tras pasar los coches por los caminos, se ha convertido en barro. Una mañana propia de pescadores santiguándose. Es esta mañana cuando las autoridades deciden, por primera vez en mucho tiempo, hacer algo. El séquito de la Junta de Andalucía aparece en escena, conformado por Policía Local, Guardia Civil y los propios técnicos de la Junta. A lo largo de tres días se realizan una serie de visitas en un gran número de parcelas con el objetivo de llevar a cabo una medida de precinto. No obstante, este tipo de medidas requieren indicios de haber obras en ejecución. Por ejemplo, en las parcelas deberían haberse encontrado una hormigonera, arena, ladrillos... mediante los cuales los técnicos de la Junta hubiesen podido demos-

trar que la vivienda estaba aún en construcción. Solo ahí es cuando, como medida cautelar, se procede a precintarse el lugar para que no se puedan continuar los trabajos. En el requerimiento que se hizo a los propietarios no se les dijo que se les fuese a precintarse las viviendas, sino que “se tomarían las medidas que se considerasen oportunas”. Son los inspectores los que valoran, in situ, la situación. Esto genera una situación vulnerable para los propietarios, debido a la inseguridad que produce. No les dan casi ningún plazo. Se trata de evitar que se pueda enmascarar las actividades que allí estén ocurriendo.

En esta página, despliegue de la Guardia Civil el día de los precintos. **ISA DE LA CALLE**



“Interpusimos un recurso a la medida de precinto, basándonos en que no tiene base al no haber ninguna obra en curso. No estamos hablando de la legalidad o no de las viviendas, sino que el precinto no está justificado.”

La problemática durante las visitas de abril yace en que las construcciones visitadas ya estaban terminadas. Eran construcciones efímeras, sin mucha complejidad: prefabricados, caravanas, contenedores... que llevaban allí ya varios años. Aún así, La Junta decide precintarse las viviendas salvo que los interesados manifestasen que ese era su domicilio. Aunque no pudiesen acreditarlo mediante el padrón, por prudencia, se evitaba precintarse. Ese criterio se decidió in situ, y los propietarios tuvieron constancia de él en el mismo momento. Hubo casos en que la persona podía asegurar que efectivamente, ese era su domicilio y otras en las que, aunque no fuesen alquileres turísticos, no había manera de demostrarlo.

En esta página, el abogado Borja Grandal. En la página anterior, miembros de la Policía Nacional junto a técnicos de la Junta. **ISA DE LA CALLE**



La mayor parte de las construcciones que se visitaron se terminaron precintando. La mayoría, construcciones de personas que las tienen como segunda residencia. Casas que, pese a usarse normalmente en fines de semana y vacaciones, llevan años construidas. Sus dueños, al ser de otros municipios y no personarse durante la actuación de la Junta, se han encontrado con su vivienda precintada. Algunos no se presentaron debido a un mal asesoramiento. “Interpusimos un recurso a la medida de precinto, basándonos en que no tiene base al no haber ninguna obra en curso. No estamos hablando de la legalidad o no de las viviendas, sino que el precinto no está justificado.”, dice Borja Grandal.



Isa de la Calle es fotógrafa. Lleva años trabajando en la costa de Cádiz. Primero en Bolonia, durante los veranos. Luego decidió mudarse a El Palmar. “Aquí trabajo mucho más”, dice. Lleva bastante tiempo intentando empadronarse en Vejer. Isa nos habla sobre su relación con el Ayuntamiento. “Llevo 5 años aquí, intentando empadronarme y desde que presenté la solicitud el 4 de abril cada vez me ponen más pegas. No se si quieren menos gente censada porque saben que los que queremos empadronarnos no los vamos a votar. Está claro que hace falta que se refresque un poco la cosa. Y empadronarte es un derecho constitucional, pero te piden un montón de papeles. Además, desde el confinamiento puedes empadronarte en todos lados, hasta en una furgoneta. La página web del Ayuntamiento tiene un documento para descargarlo y presentarlo para el padrón pero no sirve porque es de cuando el confinamiento. Cuando lo entregas en el ayuntamiento te dicen que sí, pero luego resulta que no y te dan otro. También he llamado muchos días. Se supone que la competencia de todo esto la tiene el

departamento de Estadística. Cuando después de hablar con una máquina conseguí que me redirigiera con ellos estuvo comunicando mucho rato. Finalmente me pusieron con el 016, el número de maltrato. Otro día conseguí hablar con Información, y a través de ellos si que pude hablar con alguien de Estadística. Les dije que el papel que tienen en Internet no sirve para nada y me contestó que esa página web no la llevan ellos. Luego me dijeron que me habían mandado cartas, pero a mi no me ha llegado nada. En cualquier sitio de España puedes empadronarte en la misma mañana. Aquí hay gente que lleva esperando años.” Sobre su situación, Isa explica: “Estamos aquí viviendo y le echamos una mano, hacemos una especie de trueque. Eso es lo que decimos legalmente para no buscarle un lío, pero en realidad estamos de alquiler. No es un alquiler vacacional, llevo en el mismo sitio cinco años. Estas casas son de antes de 2016, tienen como veinte años. Aunque se supone que son parcelas indivisibles, el Ayuntamiento cobra el IBI por cada casa.”

En el año 2019, y debido a la falta de control municipal, los propios vecinos realizaron una especie de censo de edificaciones. Mediante fotos por satélite pudieron contar 2.340 de estas, una cifra que desde entonces ha seguido creciendo. En El Palmar no hay suministro de agua corriente, ni alcantarillado ni alumbrado público. Tampoco destacan sus caminos, de los cuales la mayoría están sin asfaltar y llenos de socavones. Son además estrechos y con una cuneta considerablemente profunda. No es extraño ver a la Guardia Civil remolcando a algún turismo que haya quedado dentro. A lo largo del litoral, pese a haber gran cantidad de negocios, la mayoría operan con una licencia provisional y precaria. En la última reunión que se realizó entre los vecinos y el alcalde, este aseguró estar trabajando en los Planes Especiales. La gente no se cree las promesas. En el año 2008, gobernando el PSOE, la Concejalía de Urbanismo redactó un plan especial de reforma. Dicho plan fue aprobado, y en él se planteaba la regularización de más de 1.200 viviendas en El Palmar. Además, por mediación de la Junta, se creó otro plan parcial con el que se pretendía regularizar otras 700 viviendas. Con la llegada al poder de los Populares, pese a encontrarse ya todo el trabajo hecho, estos deciden dar carpetazo al asunto, aludiendo a que los vecinos no están de acuerdo con los costos de urbanización. “Aunque a nadie le guste pagar”, indica Manolo Martín, “los vecinos entendemos que, al comprar una vivienda, también está pagando costes de urbanización.” Manolo Martín es el vicepresidente de la Asociación de Vecinos Santo Domingo de La Calzada. De profesión médico pediatra, comenzó a vivir

en El Palmar a finales de los años 90. “Conozco el Palmar de los años 70. Tuve la ocasión de tener una plaza en Vejer y vine a trabajar aquí. No me gustaba el pueblo para vivir, me gustaba el Palmar. Durante años estuve buscando suelo para construir legalmente, pero no lo encontré. Solo se podía comprar una parcela, construir por tu cuenta y asumir el riesgo de tener una vivienda ilegal. La mía tiene desde el año 98.” Si lo que hay hecho en el Palmar lo hubiera hecho el Ayuntamiento estarían hablando de un polo de desarrollo económico. Como lo han hecho los vecinos, no son más que viviendas irregulares. Así son prácticamente todas las que hay aquí. Hay quien tiene una sentencia de demolición, a quien su expediente le ha prescrito y quien directamente nunca ha tenido. Aun así, la gente no hace mucho por cambiar su situación. “Crean que las leyes, aunque se aprueben, no se van a aplicar, y dudan mucho que vayan a tirarles su casa. Lo de ahora es más de lo mismo de los últimos treinta años.” En las últimas elecciones había con derecho a voto 739 palmareños. Con carácter fijo pueden vivir en el año unas 2.500 personas que, un fin de semana de verano, pueden llegar a convertirse en unas 25.000. Una cifra destacable, sobre todo, si se compara con los 12.500 habitantes de Vejer.

En la página anterior, asamblea de los vecinos de El Palmar. En la página siguiente, un empleado de la Junta de Andalucía. **ISA DE LA CALLE**

Los propios vecinos tienen calculado que en impuestos aportan entre un millón y un millón y medio de euros al año a las arcas municipales, pero a cambio no reciben prácticamente nada. Solamente el servicio de recogida de basuras, que es muy deficiente. “Aquí no habido voluntad política de gestionar esto, ni ha habido previsión de lo que podía llegar a ser el Palmar. Cuanto más tiempo pasa la situación es más caótica”, explica Manolo. Para más inri, el riesgo de contaminación del suelo y los acuíferos es cada vez mayor. “Vejer tiene muchas pedanías, pero esta es su futuro, igual que el futuro de Chiclana fue La Barrosa. ¿Cómo es posible que un turista que viene a la playa pueda ducharse allí mismo con agua potable y yo, que llevo 25 años aquí, pagando mis impuestos, no tenga suministro en mi casa? Es contradictorio. Tengo un pozo y un aljibe para recoger agua de lluvia. Por suerte tengo luz, porque cuando llegué aquí hice un contrato de carácter agrícola-ganadero porque tenía huerto y animales. Para pedir un AFO primero se necesita una evaluación, por la que me cobran una tasa, tengo que presentar un proyecto técnico de viabilidad de mi vivienda, que también cuesta dinero, tengo que montar una fosa séptica homologada... Suponiendo que cumpla todos los requisitos, ¿como se me da servicio, si la infraestructura no llega hasta mi casa?” En una de las reuniones con el entonces alcalde Ortiz, ahora concejal de urbanismo, reconoció que solo en el Palmar deberían estar solicitados unos 1.300 AFO. Ahora mismo hay 37 solicitudes. “Esto deja claro que la gente piensa que para qué se va a gastar el dinero en todos estos proyectos si luego no van a llegar los servicios. La gente desconfía de que se vayan a desarrollar los Planes especiales. No creemos

que este Ayuntamiento tenga capacidad económica para hacerlo. El Palmar es una joya por lo que no solo tenía que haber apostado el gobierno municipal, que no lo ha hecho, sino también la Junta de Andalucía y la Diputación, pero han mirado hacia otro lado. Aquí, como en toda Andalucía, ha habido una cultura de la vivienda irregular. Todo el mundo daba por sentado que tú podrías hacerte tu vivienda, pagar una multa o que, a unas malas, tal vez habría un juicio. Pero al final no te la iban a demoler.”

La situación es algo distinta en el vecino pueblo de Conil de la Frontera, aunque igual de compleja. Conil también vive de su playa, del turismo y del verano. De todos modos, los problemas que se presentan son parecidos. Con unas 7000 viviendas irregulares, esta localidad es otro de los puntos calientes que han surgido en la costa gaditana al amparo de las negligencias urbanísticas. Una de esas viviendas pertenece a Juan Jesús. Juan Jesús es de Conil, tiene treinta y pocos años. Es repartidor en una empresa local de congelados. Vive con su mujer, que trabaja en un supermercado, y sus dos hijos pequeños. Uno no llega a los cuatro años y el otro tiene meses. No tiene antecedentes, ni problemas con la justicia, ni es conflictivo. Su vivienda, que aún está pagando, está en una zona muy cercana al pueblo en la que supuestamente no se puede construir. Esta cercanía hace que se la haya propuesto como zona urbana. Pese a ser una vivienda irregular, tiene suministro eléctrico, agua corriente y paga IBI. Normalmente, cuando una vivienda es irregular, no es posible acceder legalmente a estos servicios, exceptuando el caso de Conil. Incluso este año los vecinos están poniendo fibra óptica. Todo con el bene-





“Nosotros tenemos culpa de lo que ha pasado aquí. Nadie ha puesto los ladrillos en nuestras parcelas por nosotros. Pero creemos que las responsabilidades también son del Ayuntamiento. Han engañado a la población.”

plácito del Ayuntamiento de Conil, que le dio estos servicios cuando construyó la casa. En 2008 la Policía Local le denuncia por la irregularidad de su vivienda, y su expediente se envía al Ayuntamiento. Allí le ponen una multa administrativa. Pese a pagar la multa, una inspección en el Ayuntamiento por parte de la Fiscalía hace que su expediente sea también procesado por lo penal. El Ayuntamiento ha reconocido que ellos no solían enviar estos expedientes a la Fiscalía. Todo quedaba en lo administrativo, dentro de la competencia de urbanismo. Ahí comienza su periplo judicial, donde primero el Ayuntamiento le pone una orden de derribo administrativa, que termina prescribiendo. En el procedimiento penal, Juan Jesús tiene un juicio donde se le condena al derribo de la vivienda, más una multa. También la paga. Su abogado comienza a recurrir la sentencia, escudándose en que la zona va a ser recalificada, que su cliente no tiene dinero para derribar la vivienda, que tiene niños pequeños. Todo lo que puede poner sobre la mesa. Juan Jesús solicita un AFO, que el ayuntamiento le otorga. Mediante este, la regulariza, la registra en el Registro de la Propiedad e incluso consigue unas escrituras. Tras un pleno de la Audiencia Provincial, los jueces deciden que esta figura no tiene cabida en los casos en los que ya haya una sentencia judicial. Tampoco queda tiempo para acogerse a un Plan Especial.

La última notificación que recibió es que tenía cinco días hábiles para entrar en prisión, con una pena de dos años con cumplimiento de seis meses, sujeta a el derribo de la vivienda. Lo normal en estos procedimientos. Se pide la demolición, o, de no realizarse, cárcel. Hace dos años y medio Juan Jesús ya tendría que haber entrado en prisión, pero el juez le dió una moratoria debido a que el Ayuntamiento de Conil presentó una serie de documentos con los que incluía los terrenos en los que se encuentra la casa en una modificación del PGOU. Esto la hubiese salvado de la demolición. Pero el ayuntamiento no ejecutó ese plan, pese a enviar la documentación. Al no recalificarse el suelo, todo ha terminado siguiendo igual. Su abogado va a realizar un recurso de amparo al Tribunal Constitucional, una de sus últimas esperanzas. Si el recurso prospera, podrá ganar algo de tiempo, aunque todo apunta a que terminará en la cárcel. Todo porque no quiere derribar su única vivienda. Sergio Cáceres, de la Plataforma de Afectados por la Vivienda Irregular de Conil (PAVIC), explica: “Nosotros tenemos culpa de lo que ha pasado aquí. Nadie ha puesto los ladrillos en nuestras parcelas por nosotros. Pero creemos que las responsabilidades también son del Ayuntamiento. Han engañado a la población. Nuestro Ayuntamiento ha estado poniendo los servicios a todo el mundo. Las personas sabíamos que

habría una multa, pero no que llegaríamos a este punto. Hay gente entrando en la cárcel. Este chico, Juan Jesús, me decía ayer ‘Sergio, si tiro la casa me quedo en la ruina. Si aún la estoy pagando.’ Hay 7.000 viviendas irregulares en Conil. Y en el mismo barrio que la de Juan Jesús, 700. La fiscalía persigue a los particulares por hacer, pero no al ayuntamiento por dejar hacer. Mirar hacia otro lado es prevaricación por omisión, es delito. Mucha gente tiene viviendas en zonas así y tienen miedo de hacer algo. Antes de derribar viviendas creemos en la regularización, en pagar los impuestos que debamos y llevarnos bien con la administración. Aquí hay gente que se ha enriquecido mucho. Una vivienda que se denuncia y llega a Fiscalía, por estar siendo procesada, no puede acogerse a nada para salvarse del derribo. Pero aquella que no, cuando prescribe a los 6 años, queda alegal. No se puede derribar. No han querido frenar nada, y no han avisado de lo que podría pasarnos. Las oficinas técnicas de los Ayuntamientos no están preparadas para abordar este tema. Además de las de Conil, hay alrededor de quince mil viviendas irregulares en Chiclana, dos mil en El Palmar, mil y pico más en Zahora. No es algo mínimo. El último informe de Conil dice que entre el 35 y el 40% de los habitantes viven en el campo, fuera del núcleo urbano. Los Planes no han avanzado como tocaba.” Desde PAVIC esperan que

la nueva Ley LISTA permita tener herramientas para regularizar las viviendas. Dicha ley, recién aprobada por el Parlamento, promete agilizar trámites y permitir la construcción de viviendas unifamiliares en suelo rústico, pero cuando estén aisladas y cumpliendo ciertos requisitos. Además, esta ley elimina la categorización del suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable, sustituyéndolas por las de suelo urbano y rústico. Aún así, Sergio se muestra incrédulo. “¿Para qué queremos una ley si al final el ayuntamiento no la ejecuta?. Los derribos son un gran problema aquí en Conil. En nuestra plataforma hay siete u ocho personas casi en el mismo punto que Juan Jesús. En cuestión de meses llegarán más derribos o más entradas en prisión. Cuando gente de fuera de Conil ve lo que hay aquí, se quedan en shock. Gente de otros medios me ha dicho que pensaban que aquí habíamos cortado cuatro pinos. Se ha crecido de una manera irregular y ahora han cogido a cuatro cabezas de turco para darle un escarmiento a la mayoría”.