

LOS OTROS ALGARROBICOS

7 EJEMPLOS DE 7 ALGARROBICOS DEMOLIDOS

- **Club Med - Cap de Creus Cadaqués (Alt Empordà)**

Es la demolición más importante que ha llevado a cabo el Ministerio de Medio Ambiente en la costa española y su recuperación supone la coordinación de varias administraciones y entidades. Fue construido en **1962**, cuando se iniciaba el boom del turismo.

El Parque Natural del Cap de Creus fue declarado en **1998**. Todo el cabo incluyendo los terrenos donde se asentaban los 440 chalés y edificios entre piscinas y anfiteatro del complejo turístico Club Med, fueron declarados Parque Natural.

En **2003** el Club Med cesa la actividad. En diciembre de **2005** el Ministerio de Medio Ambiente anunciaba después de años de negociaciones con la propiedad, la compra del Club Mediterráneo de Cadaqués por un importe de 4,4 millones de euros. Entre **2008 y 2010** se derriba y desmantela el Club Med y se restaura el paisaje.

Coste: Toda la operación ha costado 11 millones de euros. (El Estado compró la propiedad por unos 4 millones y medio de euros. La demolición de la urbanización Club Med y la recuperación del lugar ha costado ya unos 7 millones de euros.)

- **Gran Hotel Atlanterra (Zahara de los Atunes, Cádiz)**

El Gran Hotel Atlanterra en la playa de Zahara de los Atunes, era un edificio de nueve plantas a medio construir que nunca llegó a entrar en funcionamiento. Fue construido en los años 70 por una empresa alemana y tras la aprobación de la Ley de Costas en **1988** se sitúa en dominio público marítimo terrestre.

En **2002**, se derriba por voladura, apretando el botón el, por aquel entonces, Ministro de Medio Ambiente, Jaume Matas.

Coste: 1.653.000 euros, en 5 segundos de detonación quedó reducido a escombros.

- **Apartamentos Los Genoveses (Almería)**

El edificio Genoveses, comenzó a construirse en **1984**, en el entorno de la Punta del Castillo de San José en el Cabo de Gata, un acantilado con espectaculares vistas a la bahía de Genoveses, gracias a la licencia municipal concedida en marzo de ese mismo año por el Ayuntamiento de Níjar, a pesar de que invadía las servidumbres de tránsito y protección establecidas por la Ley de Costas. En **1994**, el TSJA declara nula la licencia de obras.

El 11 de noviembre de **2005**, Ayuntamiento, Junta de Andalucía y Gobierno firman un acuerdo para demolerlo.

Coste: Derribo y construcción de mirador más de 800.000 euros. La indemnización a los promotores fue de 480.000 euros. De acuerdo con el Reglamento de Haciendas Locales, esta indemnización multimillonaria a los propietarios debía salir del dinero particular de los concejales que votaron a favor de conceder la licencia ilegal. Para evitarlo, el Ayuntamiento aprobó en pleno la compra del edificio a los propietarios por 75 millones, una cantidad 'curiosamente' similar a la indemnización fijada.

- **El hotel Kaype (Llanes, Asturias)**

Conocido como el “pequeño Algarrobico asturiano”, en la playa de Barro (Llanes, Asturias) la demolición comenzaba en febrero de **2017**, tras la anulación de sus licencias. La licencia de obra de este hotel de cuatro plantas fue concedida en **2013**. En **2015**, El TSJ de Asturias anulaba la licencia por superar la edificabilidad dada en dos de las parcelas otorgadas como suelo urbanizable no consolidado. Las obras fueron paralizadas en **2014** cuando estaban prácticamente finalizadas las obras, tras una inversión aproximada a los cinco millones de euros. En **2016**, el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Oviedo dictaba un auto en el que apremiaba la demolición en ejecución de sentencia, a lo que el actual regidor, Enrique Riestra, de VecinosXLlanes, respondió en **2017** con una orden de derribo dirigida a la propiedad del hotel.

Coste: La propiedad del hotel, que ya tenía preparado un proyecto de demolición con un coste de 1,2 millones y un plazo estimado para los trabajos de unos seis meses, ha acatado la orden, si bien mantiene una reclamación al Ayuntamiento de 15,6 millones por responsabilidad patrimonial.

La construcción de la ampliación del hotel Kaype también podría derivar en responsabilidades penales, ya que la Fiscalía del Principado ha solicitado esta misma semana la apertura de juicio oral contra el ex arquitecto municipal del Ayuntamiento de Llanes, para el que tiene previsto solicitar una pena de 2 años y 6 meses de prisión por un delito de prevaricación urbanística.

- **Urbanización El Alto del Cuco (Piélagos, Cantabria)**

En **2007** el TSJ de Cantabria anulaba el Plan Parcial del Ayuntamiento de Piélagos sobre la construcción de 400 viviendas de lujo (88 chalés en cuatro urbanizaciones) que supuso la desaparición completa de una ladera del monte La Picota. La Picota era un área de especial interés y en **2011** el Tribunal Supremo declaraba ilegal las 214 viviendas que se habían levantado. Las viviendas fueron construidas por FADESA, uno de los principales grupos inmobiliarios de nuestro país que, tras su fusión con Martinsa, anunció su quiebra.

Coste: Cinco años después comenzaba a hacerse efectiva la sentencia y la empresa Tragsa comenzaba a ejecutar la demolición con un coste previsto de 1,1 millones de euros de dinero público. También 2,6 millones serán destinados a la recuperación ambiental de la zona. La denuncia inicial fue interpuesta por el grupo ecologista ARCA en el año **2004**.

El Gobierno de Cantabria, que había recurrido el Plan Parcial, ha tenido que salir al rescate del Ayuntamiento de Piélagos, incapaz de asumir económicamente los 3,7 millones de euros. Previamente, los servicios municipales emitieron un informe advirtiendo que, si el Consistorio tuviera que asumir el coste del derribo, sería necesario crear un impuesto especial para los vecinos, además de tener que recortar servicios relacionados con la educación, la cultura o el deporte.

- **Apartamentos Ses Covetes (playa de Es Trenc, Campos, Mallorca)**

En **2013** comenzaba la demolición de 13 bloques de apartamentos ilegales de ses Covetes (Campos, Mallorca) en la playa de es Trenc. Así se ponía fin a 20 años de pleitos entre la propietaria de los terrenos, Marina Ernst, el Ayuntamiento de Campos y el Grupo de Ornitología Balear (GOB). El complejo se alzó en zona de dominio público marítimo terrestre, en suelo que en realidad no era urbano y protegido por la Ley de Costas.

La empresa propietaria reclamó inicialmente 27 millones de indemnización, pero renunció a la posible reclamación al dejar que expirara el plazo ante el Ayuntamiento. La expansión inmobiliaria de la franja no explotada de Ses Covetes y Es Trenc quedó vetada por las leyes baleares de protección de los años 80. El ámbito litoral quedó preservado por la Ley de Costas de **1988**. A pesar de ello, el Ayuntamiento de Campos, en **1992**, otorgó una licencia –declarada nula por los tribunales– para levantar 68 apartamentos, un bar restaurante y una piscina en un supuesto solar urbano. La obra fue paralizada en **1995**, con las viviendas a punto de venderse y ocuparse.

En **2015**, el Govern, el Consell de Mallorca y el Ayuntamiento de Campos firmaron un protocolo para hacer efectiva la orden de demolición de las edificaciones de Ses Covetes ante la falta de

medios técnicos y económicos del consistorio. En el acuerdo, el ayuntamiento y el ejecutivo autonómico se comprometen a financiar las obras y el Consell de Mallorca a ejecutar el proyecto de demolición.

Coste: 452.060 euros.

- **Hotel Son Bou (Yaiza, Lanzarote)**

En **2016** el Ayuntamiento de Yaiza ordenaba el “derribo total o parcial” del hotel de cuatro estrellas Son Bou de Playa Blanca. El hotel triplicaba la edificabilidad permitida en el PGOU del municipio. El hotel es uno de los 18 establecimientos con licencias anuladas por los tribunales de justicia en el municipio de Yaiza. El hotel está obligado a derribar dos terceras partes del hotel y el promotor está obligado a restablecer y restaurar la zona alterada.

La licencia fue declarada nula en el año **2005** y desde entonces el hotel permanecía abierto. En el informe, realizado por el Cabildo de Lanzarote sobre los incumplimientos del hotel, se establecía que el Son Bou se había saltado el Plan Insular de **1991**, la revisión de ese mismo documento del año **2000**, la normativa del plan parcial Costa Papagayo y la autorización turística.

El exalcalde de Yaiza, José Francisco Reyes concedió en el año 1998 de manera irregular licencias urbanísticas para la construcción de los hoteles Meliá Volcán, Princesa Yaiza, Papagayo Arenas, Dream Gran Castillo y Son Bou, así como para los apartamentos Iberostar La Bocayna, Iberostar Papagayo Park y Rio Playa Blanca. En **2017** el exalcalde reconoció frente a la audiencia que “diferentes constructores y promotores” le sobornaron con 300.172 euros. Hasta el punto que llegó a autorizar en un solo día más de 1.500 nuevas plazas turísticas. Ha sido condenado a seis años de cárcel. Y muchos de los otros hoteles siguen en pie.

Y LOS QUE QUEDAN

Aún así quedan muchos algarrobicos en la costa española que emergieron al calor del ladrillo como son el hotel Princesa Yaiza (Lanzarote), el hotel Médano (Tenerife), el Sidi Saler (Valencia), los chalés de Areoura (Foz, Lugo) u otros como el Oliva Beach en el interior del Parque Natural de las Dunas de Corralejo (Fuerteventura) que se salvó de la piqueta con la Ley de Costas de 2013.