



U R B A K A S

telf. 620 967 233 - 680 490 767 / avenida de la música nº 17 / conil de la frontera 11140 / cádiz

**BORRADOR DE INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN DEL PGOU DE
BARBATE (CADIZ) DE LAS DETERMINACIONES URBANISTICAS
APLICABLES A PARCELA URBANA SITA EN ZAHARA DE LOS
ATUNES**



A. MEMORIA INFORMATIVA.....	
1. OBJETIVO DEL DOCUMENTO.....	4
2. PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN.....	4
3. ANTECEDENTES.....	5
4. EQUIPO TECNICO REDACTOR.....	9
5. INFORMACION URBANISTICA.....	9
5.1. Ámbito de la modificación.....	9
5.2. Parcelario y Superficies.....	10
5.3. Determinaciones del PGOU vigente sobre los terrenos objeto de actuación.....	12
5.4. Características Naturales y Urbanísticas del Ambito Territorial de la Modificación planteada. Riesgos naturales y tecnológicos.....	18
5.5. Estado actual de los terrenos. Urbanización, Infraestructuras, Servicios y Edificaciones existentes.....	20
5.6. Afecciones Sectoriales en la U.E. de la Modificación propuesta.....	20
5.7. Estructura de la Propiedad Actual de las Parcelas afectadas por la Modificación.....	25
B. MEMORIA DESCRIPTIVA.....	26
B.1. DESCRIPCIÓN DE LA NUEVA ORDENACIÓN. Objeto de la Modificación:.....	27
B.2. CRITERIOS BÁSICOS:.....	30
B.3. RESUMEN Y ALCANCE DE LAS ALTERACIONES PROPUESTAS POR LA MODIFICACIÓN.....	31
C MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	34
C.1. JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD Y PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN.....	35
C.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA AL MODELO DE CIUDAD.....	43
C.3. MARCO JURÍDICO DE LA MODIFICACIÓN.....	45
C.4. JUSTIFICACION DE LA PROPORCIONALIDAD Y CALIDAD DE DOTACIONES.....	63



D NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS, FICHA URBANÍSTICA NUEVA; **Error! Marcador no definido.**

E PLANIGRAFÍA DE LOS SECESIVOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE ZAHARA DE LOS ATUNES Y DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA..... 66



A. MEMORIA INFORMATIVA

1. OBJETIVO DEL DOCUMENTO

El objetivo de la presente innovación es la modificación de las determinaciones urbanísticas de una parcela urbana sin edificar situada en suelo urbano consolidado en el núcleo de población de Zahara de los Atunes a la que actualmente el vigente PGOU le establece como aplicable el régimen urbanístico de la Zona de Centros Terciarios (T), aspirando la Modificación planteada a que a esta parcela le resulte extensible la aplicación de la misma Área de Ordenanza generalizada y establecida en el suelo urbano consolidado del núcleo de población de Zahara de los Atunes, incluida las Manzanas que colindan con la parcela en cuestión, y que resulta ser la de la Zona de Edificación Tradicional (VT).

Con la aplicación de las determinaciones urbanísticas actualmente aplicables a la parcela que nos ocupa, ya hemos dicho que las propias de la Zona Centros Terciarios (T), esta resulta in edificables porque por un lado no llega a la mínima exigible para esa Área, y especialmente por la distancia de la separación de linderos que se establece para ese Área de Ordenanza, imposibilitando ello la iniciativa del promotor de esta modificación, de construir un establecimiento de alojamiento turístico que es lo que pretende.

La aplicación y la extensión del Área de Ordenanza de la Zona de Edificación Tradicional (VT) a esa parcela así como a las otras tres parcelas colindantes, que junto con la que nos trae causa resultan ser las únicas de todo el núcleo de población de Zahara de los Atunes a las que no se le aplica este Área de Ordenanza sino, como ya hemos dicho, la de la Zona de Centros Terciarios, viene de hecho ya establecida tanto en el Documento de Adaptación Parcial del PGOU de Barbate a la LOUA 7/2002 como en el Documento de Revisión General del referido Plan General actualmente en trámite.

2. PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN

La tramitación de la presente modificación se somete a consideración de la administración competente, el Excmo. Ayuntamiento de Barbate para su iniciación por petición de la sociedad mercantil ZAHARATUNA, SL, con CIF B-82/541.202, como promotor del presente documento, en virtud de lo establecido en el apartado b) de la regla 1ª de tramitación de los instrumentos de planeamiento, relativa a su iniciación, recogida en el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.



3. ANTECEDENTES

La parcela cuyas determinaciones urbanísticas constituye el objeto de la presente Modificación del PGOU de Barbate resulta considerada como suelo urbano dentro del núcleo de población de Zahara de los Atunes de Barbate ya desde el Documento de Planeamiento denominado "Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de Barbate (Cádiz)", cuya Aprobación Definitiva resultó diligenciada por la Junta de Andalucía con fecha 15 de mayo de 1.986, existiendo planimetría modificada de fecha 30 de agosto de 1.986.

De acuerdo con el Plano de Alineaciones y Rasantes correspondiente a dicho documento, la finca en cuestión se enclavaría en la Zona de Ordenanzas denominada Zona de Extensión (E), transcribiéndose a continuación las Ordenanzas Particulares de aplicación a la finca objeto del presente:

Artículo 2.2.2.- NÚCLEO DE ZAHARA DE LOS ATUNES

A. Alineaciones exteriores e interiores. Se mantienen las actuales en el suelo urbano consolidado por la edificación, fijando nuevas alineaciones en el no consolidado y se rectifican aquellas que resultan insuficientes. Quedan reflejadas en el plano correspondiente.

B. Tipología edificatoria. Se establece en base a la consolidación de la manzana, distinguiéndose las siguientes:

a. Edificación en manzana cerrada: Zonas del ámbito de la Edificación Tradicional y de Extensión (en el caso que nos ocupa).

b. Edificación aislada o ciudad jardín.

Se atenderá a las condiciones generales de la edificación y quedan definidas en el plano nº 2.2.- Alineaciones y Rasantes.

C. Alturas máximas. Se establece en base a lo dispuesto en el art. 73 de la ley del suelo, complementado con el art. 74.

La altura máxima general será de dos plantas en cualquiera de las zonas, excepto edificio en construcción señalado con cuatro plantas.

Quedan reflejadas en el plano 2.2.- Alineaciones y Rasantes.

D. Fondos máximos edificables. Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación.

E. Parcela mínima. Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación. No obstante, en la zona de edificación aislada o ciudad jardín se fija en 200 m².

F. Condiciones de ocupación. Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación, teniendo en cuenta las particularidades de cada manzana construida en su totalidad, especialmente en el Ámbito de la Edificación Tradicional y en la zona de Extensión señalada como E1. En la zona de Extensión señalada como E2 se permiten los retranqueos en fachada.



- G. Usos.** Sin perjuicio de las condiciones generales de la edificación, serán admisibles todos aquellos autorizados por el régimen legal.
- H. Condiciones Estéticas.** Será prioritaria su integración en el ambiente general de la zona donde se ubique, sin perjuicio de la aplicación de las condiciones generales establecidas.
- I. Condiciones higiénico-sanitarias.** Serán de aplicación las establecidas en las condiciones generales.
- J. Estudio de Detalle.** Se delimita una zona a desarrollar mediante Estudio de Detalle en los terrenos del Palacio de Zahara y edificaciones colindantes, con una superficie de 3,04 Has., por ser una edificación de interés histórico-artístico cuyo entorno se pretende rescatar.

Las condiciones básicas para su desarrollo son las contenidas en estas Ordenanzas y en los planos de Proyecto.

- K. Edificaciones a conservar.** Dentro del casco antiguo se delimita la llamada zona del Ámbito de la Edificación Tradicional, constituida por las edificaciones más representativas de su historia, en lo que se trata de conservar los valores tradicionales de su arquitectura, aparece delimitada en los planos correspondientes. En los edificios señalados como a conservar se establecen las siguientes disposiciones:

- a) Obras que se permiten: Consolidación, adecentamiento, modernización, redistribución y sustitución parcial de elementos estructurales.
- b) Se consolidarán los usos existentes siempre que no sean inconvenientes en el uso básicamente residencial.

En cualquier situación de las permitidas se mantendrán o utilizarán los materiales visibles con que se hayan construido originalmente los edificios, respetando sus condiciones de diseño. Los materiales utilizables en fachada serán idénticos a las originales en todos los casos.

No se permite ninguna modificación en la composición de la fachada, por lo tanto, se prohíbe la apertura o cegado de huecos, modificaciones de cornisas, aleros, etc...

Se permitirá la eliminación de elementos colocados en fachada con posterioridad a la construcción original del edificio.

Según el Plan General Municipal de Barbate aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU en adelante), con determinadas modificaciones y subsanaciones, aceptadas las mismas en fecha de 21-12-95 y publicadas las Ordenanzas en el B.O.P. nº 59/1.3.96, que coincide plenamente con el vigente actualmente, en virtud de la nueva Aprobación Definitiva de la CPOTU, en sesión celebrada el día 30 de enero de 2003 que se ha publicado en el B.O.P. de 12 de febrero de 2003, la parcela que nos ocupa resulta clasificadas como SUELO URBANO consolidado al que se adjudica un aprovechamiento tipo dentro del Area de reparto SU-1 de 2,117647, y Calificado como Terciario, Zona de Centros Terciarios (T) , resultando esta afectadas parcialmente , por la Servidumbre del DPMT en aproximadamente un tercio de las misma y por el DPMT en apenas 16,50 m2.



Que las determinaciones que le afectan de acuerdo con el citado P.G.M.O., son las siguientes:

- De acuerdo con la calificación y alineaciones le corresponderían las: **CONDICIONES DE LA ZONA** de centros terciarios. (T)

Artículo 10.8.2.- Condiciones particulares de la subzona T-1.

1. Condiciones particulares de parcelación. La parcela mínima será de mil metros cuadrados (1.000 m²).
2. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.
 - 2.1. Edificabilidad neta: será de 0,6 m²t/m²s.
 - 2.2. Separación a linderos: las edificaciones e instalaciones se separarán, como mínimo, ocho (8) metros de todos los linderos de la parcela.
 - 2.3. Superficie libre de parcela: la superficie libre de edificación de la parcela deberá ajardinarse en un 15%. Y los aparcamientos, con la dotación fijada por estas Normas para el uso pormenorizado comercio, en la categoría de grandes superficies comerciales, deberán protegerse con arbolado al menos el cincuenta (50) por ciento. Se prohíben las marquesinas.
3. Condiciones particulares de estética. Se permitirán las construcciones con soportales. Se prohíben los cuerpos y elementos salientes. Serán obligatorio el vallado de las parcelas construidas con setos vivos con una altura mínima de cincuenta (50) centímetros.
4. Condiciones particulares de uso.
 - 4.1. El uso determinado será el terciario en sus categorías de comercial, espectáculos y salas de reunión, hotelero y oficinas, y grandes superficies comerciales.
 - 4.2. Además, se permitirán los usos pormenorizados comercial, talleres de mantenimiento del automóvil y aparcamientos.

Y por resultar afectadas por la ZSDPMT y DPMT y resultar ya Suelo Urbano Consolidado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas y su Reglamento General, también le resultarían en parte de ellas aplicable el **TITULO XIV del referido PGMOU sobre INCIDENCIA ESPECÍFICA DEL REGIMEN DETERMINADO POR LA LEY DE COSTAS.**

Artículo 14.1.- Régimen general.

1. Los suelos incluidos en el dominio público y sus correspondientes zonas de servidumbre quedan sometidos a las condiciones específicas determinadas por la Ley 22/1.988 de 28 de Julio, de Costas y por el Reglamento General para desarrollo y aplicación de dicha ley.
2. A tal efecto la calificación asignada por el Plan General se entenderá, en estos suelos, sometida al régimen de compatibilidad de usos y procedimiento de autorización de los mismos regulados por los artículos 8, 24, 25 y 26 de la mencionada Ley de Costas y concurrentes de su Reglamento, así como por sus correspondientes disposiciones transitorias.

**Artículo 14.2. Edificaciones en el dominio público y/o en zona de servidumbre de protección.**

1. Las edificaciones o partes de edificaciones, obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas (22/1.988 de 28 de Julio) y que se encuentren emplazadas en el dominio público marítimo-terrestre y/o en zona de servidumbre de protección del mismo quedan sujetas al régimen por ella establecido y, específicamente a lo dispuesto en la Disposición Transitoria 4ª de la Ley y en las Disposiciones Transitorias 12ª y 13ª de su Reglamento.
2. La línea que marca el límite de la servidumbre de protección de Costas en los planos de Clasificación, Gestión y Areas de Reparto del Plan General tiene -cuando afecta a parcelas o áreas calificadas para usos lucrativos o equipamientos que requieren edificación- el carácter de línea de retranqueo de la edificación que se destine a usos no compatibles con la servidumbre o que, siendo compatibles, no hayan sido autorizados según el procedimiento establecido por la Ley de Costas.

Por otra parte el Documento de Adaptación Parcial del PGMOU de Barbate a la LOUA, aprobado por el Pleno de la Corporación Municipal de fecha de 10 de febrero de 2009 mediante Acuerdo publicado en BOP de Cádiz nº 238 de 15 de diciembre de 2009, considera igualmente esta parcela como suelo urbano consolidado dentro de la Zona 1 de Zahara de los Atunes " Casco Tradicional " que se identifica prácticamente en su totalidad, a salvo la parcela que nos ocupa, la única sin edificar en el área de Zona de Centros Terciarios y en toda la Manzana, y las otras tres más colindantes ya edificadas, con la Zona de Edificación Tradicional (VT) del actual y vigente PGMOU, que es precisamente la que queremos hacer extensiva en su aplicación a la parcela cuyas determinaciones urbanísticas se pretenden modificar, de forma que ya existe un Documento de Planeamiento General vigente que incorpora y acoge el objetivo y fin de la presente Modificación de Planeamiento hasta el punto que podría incluso interpretarse que la Modificación que pretendemos podría entenderse como innecesaria.

Pero el Documento de Adaptación Parcial no es el único que plantea unificar el régimen urbanístico y el Área de Ordenanza aplicable a todo el Casco Tradicional de Zahara de los Atunes, omitiendo la aplicación de un régimen específico de Uso Terciario para las cuatro parcelas a las que nos hemos referido, sino que el propio Documento de Revisión General del PGMOU de Barbate, en trámite desde hace varios años, en todas sus aprobaciones, ha unificado el régimen urbanístico de toda la zona del casco tradicional de Zahara de los Atunes, donde se encuentran las parcelas que nos ocupan, suprimiendo la distinción de parcelas de uso terciario y residenciales dentro de ese casco, estableciendo un único Área de Ordenanza , la Zona " Núcleo Tradicional " (Z01), aplicable a los primeros desarrollos de los núcleos de Zahara y Barbate donde se localizan las parcelas en cuestión, de forma que estas comparten idéntico régimen urbanístico que el de las parcelas y manzanas colindantes, que no es sino el de casi el todo el casco tradicional zahareño.

Por consiguiente, el marco de referencia urbanístico municipal para la redacción de la propuesta del presente documento, resulta ser el escenario de los siguientes instrumentos de gestión y de planeamiento:

- "Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de Barbate (Cádiz)", cuya Aprobación Definitiva resultó diligenciada por la Junta de Andalucía con fecha 15 de mayo de 1.986, existiendo planimetría modificada de fecha 30 de agosto de 1.986.



- Plan General Municipal de Barbate aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU en adelante), con determinadas modificaciones y subsanaciones, aceptadas las mismas en fecha de 21-12-95 y publicadas las Ordenanzas en el B.O.P. nº 59/1.3.96, que coincide plenamente con el vigente actualmente, en virtud de la nueva Aprobación Definitiva de la CPOTU, en sesión celebrada el día 30 de enero de 2003 que se ha publicado en el B.O.P. de 12 de febrero de 2003.
- Documento de Adaptación Parcial del PGMOU de Barbate a la LOUA, aprobado por el Pleno de la Corporación Municipal de fecha de 10 de febrero de 2009 mediante Acuerdo publicado en BOP de Cádiz nº 238 de 15 de diciembre de 2009.

4. EQUIPO TECNICO REDACTOR

El presente documento ha sido redactado por la Asistencia Técnica URBAKAS SUR,S.L., con CIF : B 72201205, y domicilio social a efecto de notificaciones en Avenida de la Música nº 17 de Conil de la Frontera (Cádiz) ,representada por Francisco Alba Sánchez, con D.N.I. nº 75.808.369 R, Abogado Urbanista Colegiado en el ICA de Cádiz con el nº 4648.

El Documento de Planeamiento resulta suscrito el Arquitecto Superior Manuel Rosado Crespo, Colegiado en el COA de Cádiz con el nº 1098, con NIF 76647446S, asesorado jurídicamente por Francisco Alba Sánchez, con D.N.I. nº 75.808.369 R, Abogado Urbanista colegiado en el ICA de Cádiz que también suscribe el Documento.

5. INFORMACION URBANISTICA

5.1. Ámbito de la modificación

El ámbito de la presente modificación resultan ser exclusivamente la parcela urbana situada en suelo urbano consolidado en el núcleo de población de Zahara de los Atunes a la que actualmente el vigente PGOU les establece como aplicable el régimen urbanístico de la Zona de Centros Terciarios (T) aspirando la Modificación planteada a que a esta parcela le resulte extensible la aplicación de la misma Área de Ordenanza generalizada y establecida en el suelo urbano consolidado del núcleo de población de Zahara de los Atunes, incluida las Manzanas que colindan con ambas parcelas, y que resulta ser la de la Zona de Edificación Tradicional (VT).

Las parcelas en cuestión resultan ser la registral 12.141 que coincide con la catastral con referencia 3531401TF4033S0000RP .



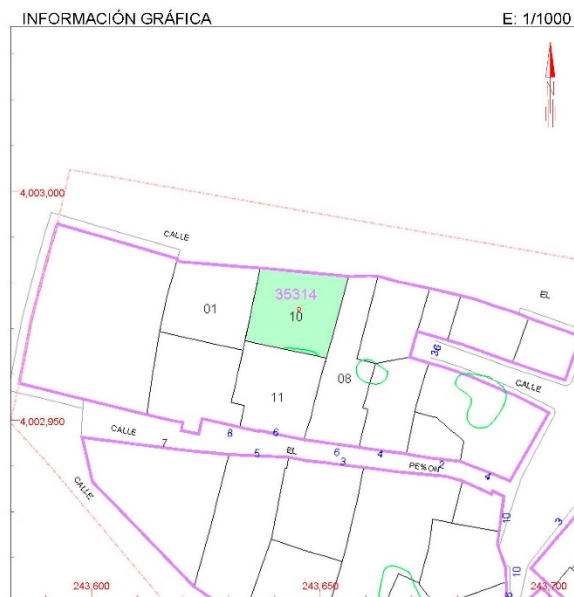
5.2. Parcelario y Superficies

La superficie total afectada por esta modificación resulta ser la superficie de la parcela que resulta ser la siguiente:

Según Catastro:

- Parcela Catastral con ref. 3531410TF4033S0000RP: 324,00 m2.

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE	
3531410TF4033S0000RP	
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
LOCALIZACIÓN	CL BULLON EL [ZAH AT] Suelo
	11393 BARBATE [CÁDIZ]
USO PRINCIPAL	Suelo sin edif.
AÑO CONSTRUCCIÓN	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	--
PARCELA CATASTRAL	
SITUACIÓN	CL BULLON EL [ZAH AT]
	BARBATE [CÁDIZ]
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	0
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m ²)	324
TIPO DE FINCA	Suelo sin edificar

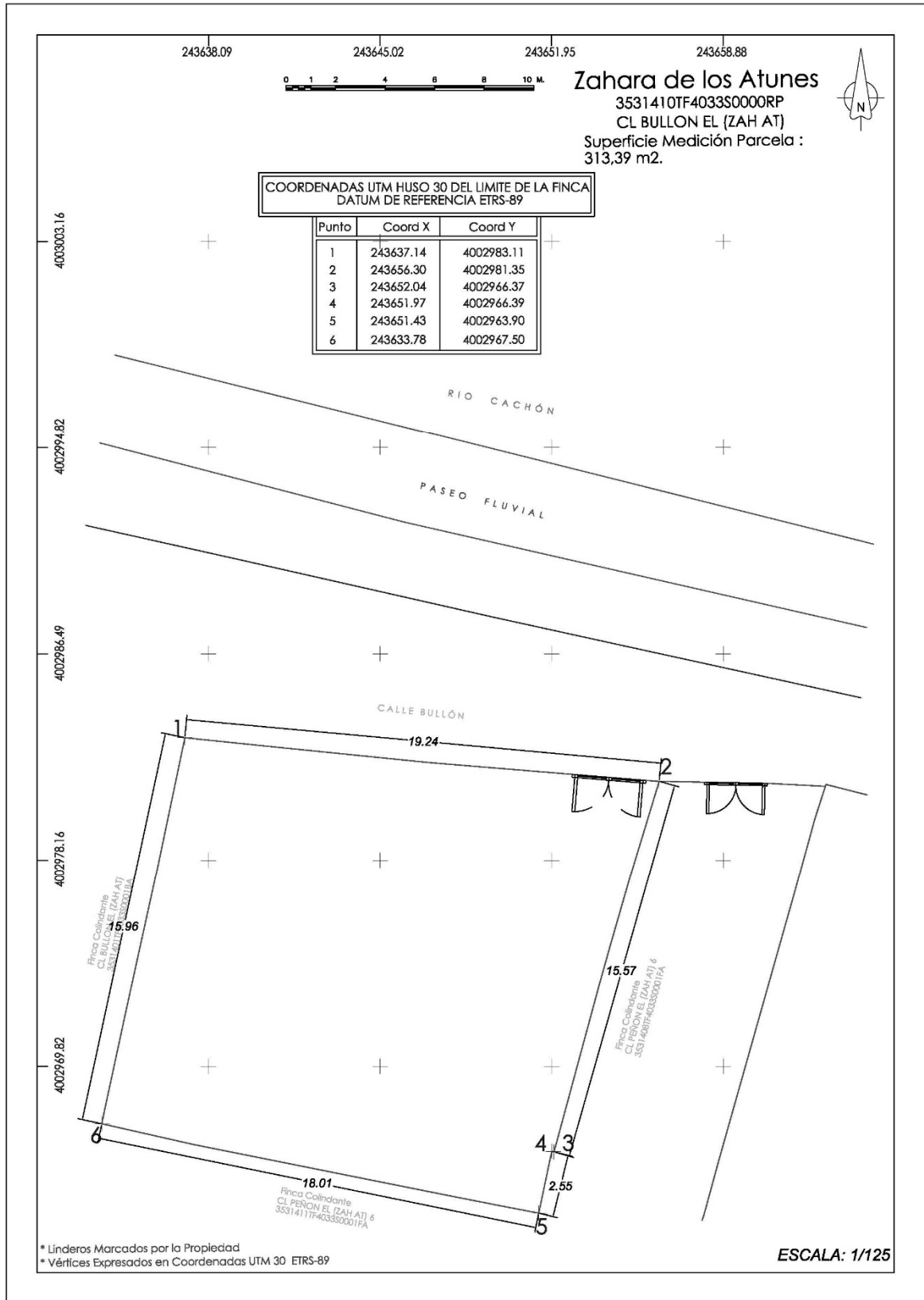


Según Registro:

- Parcela 12.141: 314,00 m2.

En la realidad según reciente medición:

- Parcela 12.141: 313,39m2.





Total, Superficie Ámbito afectado por la presente Modificación: 313,39 m2.

5.3. Determinaciones del PGOU vigente sobre los terrenos objeto de actuación

Ya hemos dicho que el vigente PGMOU de Barbate clasifica actualmente la parcela urbana objeto de esta Modificación como SUELO URBANO consolidado al que se adjudica un aprovechamiento tipo dentro del Área de reparto SU-1 de 2,117647, y Calificado como Terciario, Zona de Centros Terciarios (T), resultando estas afectadas parcialmente, por la Servidumbre del DPMT en aproximadamente un tercio de las mismas y por el DPMT en apenas 20 m2.

Que las determinaciones que le afectan de acuerdo con el citado P.G.M.O., son las siguientes:

* De acuerdo con la calificación y alineaciones le corresponderían las: CONDICIONES DE LA ZONA de centros terciarios. (T):

Artículo 10.8.2.- Condiciones particulares de la subzona T-1.

1. Condiciones particulares de parcelación.

La parcela mínima será de mil metros cuadrados (1.000 m2).

2. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.

2.1. Edificabilidad neta: será de 0,6 m2t/m2s.

2.2. Separación a linderos: las edificaciones e instalaciones se separarán, como mínimo, ocho (8) metros de todos los linderos de la parcela.

2.3. Superficie libre de parcela: la superficie libre de edificación de la parcela deberá ajardinarse en un 15%. Y los aparcamientos, con la dotación fijada por estas Normas para el uso pormenorizado comercio, en la categoría de grandes superficies comerciales, deberán protegerse con arbolado al menos el cincuenta (50) por ciento. Se prohíben las marquesinas.

3. Condiciones particulares de estética.

Se permitirán las construcciones con soportales.

Se prohíben los cuerpos y elementos salientes.

Serán obligatorio el vallado de las parcelas construidas con setos vivos con una altura mínima de cincuenta (50) centímetros.

4. Condiciones particulares de uso.

4.1. El uso determinado será el terciario en sus categorías de comercial, espectáculos y salas de reunión, hotelero y oficinas, y grandes superficies comerciales.

4.2. Además, se permitirán los usos pormenorizados comercial, talleres de mantenimiento del automóvil y aparcamientos.



Y por resultar afectada por la ZSDPMT y DPMT y resultar ya Suelo Urbano Consolidado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas y su Reglamento General, también le resultarían en parte de ellas aplicable el **TITULO XIV del referido PGMOU sobre INCIDENCIA ESPECÍFICA DEL REGIMEN DETERMINADO POR LA LEY DE COSTAS.**

Artículo 14.1.- Régimen general.

1. Los suelos incluidos en el dominio público y sus correspondientes zonas de servidumbre quedan sometidos a las condiciones específicas determinadas por la Ley 22/1.988 de 28 de Julio, de Costas y por el Reglamento General para desarrollo y aplicación de dicha ley.
2. A tal efecto la calificación asignada por el Plan General se entenderá, en estos suelos, sometida al régimen de compatibilidad de usos y procedimiento de autorización de los mismos regulados por los artículos 8, 24, 25 y 26 de la mencionada Ley de Costas y concurrentes de su Reglamento, así como por sus correspondientes disposiciones transitorias.

Artículo 14.2. Edificaciones en el dominio público y/o en zona de servidumbre de protección.

1. Las edificaciones o partes de edificaciones, obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas (22/1.988 de 28 de Julio) y que se encuentren emplazadas en el dominio público marítimo-terrestre y/o en zona de servidumbre de protección del mismo quedan sujetas al régimen por ella establecido y, específicamente a lo dispuesto en la Disposición Transitoria 4ª de la Ley y en las Disposiciones Transitorias 12ª y 13ª de su Reglamento.
4. La línea que marca el límite de la servidumbre de protección de Costas en los planos de Clasificación, Gestión y Areas de Reparto del Plan General tiene -cuando afecta a parcelas o áreas calificadas para usos lucrativos o equipamientos que requieren edificación- el carácter de línea de retranqueo de la edificación que se destine a usos no compatibles con la servidumbre o que, siendo compatibles, no hayan sido autorizados según el procedimiento establecido por la Ley de Costas.

Por otra parte el Documento de Adaptación Parcial del PGMOU de Barbate a la LOUA, aprobado por el Pleno de la Corporación Municipal de fecha de 10 de febrero de 2009 mediante Acuerdo publicado en BOP de Cádiz nº 238 de 15 de diciembre de 2009, considera igualmente la parcela como suelo urbano consolidado dentro de la Zona 1 de Zahara de los Atunes " Casco Tradicional " que se identifica prácticamente en su totalidad, a salvo la parcela que nos ocupa , la única de la Manzana y de la zona de Centros Terciarios libre de edificación, y otras tres más colindantes, con la Zona de Edificación Tradicional (VT) del actual y vigente PGMOU, que es precisamente la que queremos hacer extensiva en su aplicación a la parcela cuyas determinaciones urbanísticas se pretenden modificar, de forma que ya existe un Documento de Planeamiento General vigente que incorpora y acoge el objetivo y fin de la presente Modificación de Planeamiento., haciendo extensiva a esta parcela, las determinaciones urbanísticas del área de Ordenanza de la Zona de Edificación Tradicional que resultan las siguientes:



- Área de reparto SU-1: Suelo urbano consolidado, al que se adjudica un aprovechamiento tipo de 2,117647 (se adjunta fotocopia correspondiente).
- De acuerdo con la calificación y alineaciones le corresponderían las: **CONDICIONES DE LA ZONA DE EDIFICACION TRADICIONAL (VT)**.

. Art. 10.2.1.- Parcelas.

1. Ninguna de las parcelas constituidas a la entrada en vigor del plan será no edificable por causas de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.
2. Las dimensiones mínimas de las parcelas de nueva creación responderán a los siguientes parámetros:
 - Longitud de fachada mínima: cinco metros(5).
 - Superficie de parcela mínima: setenta metros cuadrados (70 m2).

. Art. 10.2.2.- Alineaciones.

1. Las edificaciones dispondrán su fachada sobre las alineaciones dadas y se adosarán a sus medianeras laterales.
2. Se permiten retranqueos si la alineación:
 - a) Se conforma mediante tapia o similar de al menos 2,50 metros de altura.
 - b) Si se hace en todo el frente de una manzana.
 - c) En aquellos sitios en que así esté consolidado.

. Art. 10.2.3.- Ocupación y edificación neta.

1. La ocupación máxima será del noventa por ciento (90%) de la superficie de la parcela si ésta excede de 100 m2. Si es menor la ocupación podrá ser del 100%.
2. El aprovechamiento máximo será de 1,8 m2/m2.

. Art. 10.2.4.- Altura y número de plantas.

1. La altura máxima será de siete (7) metros.
2. El número máximo de plantas será de PB+1.

**. Art. 10.2.5.- Áticos.**

Se autoriza un ático retranqueado al menos de tres metros de fachada y con una ocupación máxima del veinticinco por ciento (25%) de la planta que computará a los efectos de edificabilidad máxima.

. Art. 10.2.6.- Sótanos.

Se autoriza un máximo de dos plantas de sótano.

. Art. 10.2.7.- Usos compatibles.

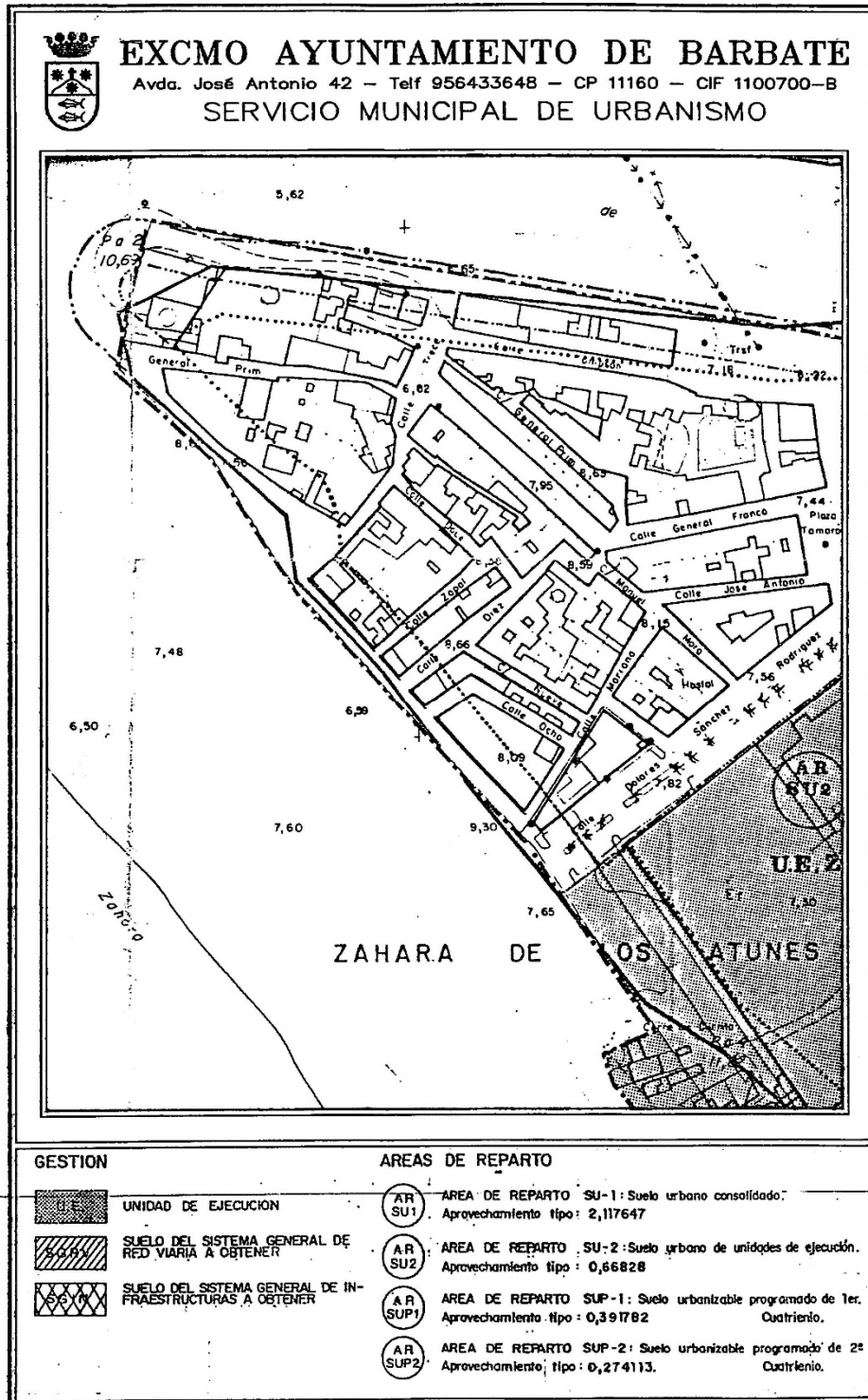
Será todos los definidos en el Título VII, salvo otros residenciales y los siguientes, que quedan prohibidos.

- Industrial, salvo talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento de automóvil.
- Terciario, en la categoría de agrupación y grandes superficies comerciales.

Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Edificabilidad y Alturas del actual PGMOU de Barbate de la zona de Zahara de los Atunes con grafismo de las parcelas objeto de la presente Modificación:



Plano de Clasificación, Gestión y Áreas de Reparto del Núcleo de Zahara de los Atunes del Documento de Adaptación Parcial del PGMOU de Barbate con grafismo de la parcela objeto de la presente Modificación:





5.4. Características Naturales y Urbanísticas del Ambito Territorial de la Modificación planteada. Riesgos naturales y tecnológicos.

El término municipal de Barbate es un territorio relativamente pequeño, pero muy antropizado, por lo que los riesgos ambientales y catástrofes naturales pueden tener efectos muy significativos para las poblaciones humanas y los espacios naturales que allí se encuentran. El origen de estos desequilibrios es predominantemente mediatizado por el hombre.

Existen dos agentes naturales principales, que pueden afectar de manera negativa y significativamente al municipio de Barbate: el agua y el fuego. La existencia de zonas litorales, cauces fluviales, presas, zonas inundables y masas forestales, hacen que el municipio sea especialmente vulnerable a estos factores.

La presencia de los 25 kilómetros de costa, conforman un escenario donde los sistemas eólicos, marinos y estuarinos dejan notar sus efectos. En general, la dinámica de los procesos naturales ligados al litoral es siempre muy elevado. Sumando los temporales de invierno que suponen una migración de grandes cantidades de arenas, y acumulan los efectos e impactos sobre las infraestructuras litorales. Las consecuencias de la ocupación urbana en las zonas del litoral y áreas inundables, son previsibles pero difíciles de remediar.

La localización del municipio de Barbate frente al mar, próximo al Estrecho de Gibraltar, hace que quede expuesto a los riesgos marítimos naturales, pero también de tráfico marino de grandes petroleros, así como a las malas prácticas de los vertidos provenientes de los buques que aún navegan esas aguas.

Debido a la presencia del Arroyo Cachón, que atraviesa la zona urbana de Zahara de los Atunes hasta su desembocadura en la playa de la localidad, uno de los principales riesgos naturales existentes en la zona de la Modificación es el riesgo por inundabilidad ocasionado por las posibles crecidas del río. En este sentido, el Estudio Hidráulico de la Janda ha identificado los riesgos existentes en la zona, afectando puntualmente a la fachada urbana de la ribera del Arroyo Cachón y el ámbito de la modificación.

A este tenor hay que reseñar que otros estudios de inundabilidad de mayor detalle que se han redactado posteriormente para el desarrollo de otros sectores de suelo en la cuenca han redefinido y acotado los riesgos existentes en la zona. En efecto, el *Estudio Hidrológico Hidráulico para el análisis de la inundabilidad del sector Z1 de Zahara de los Atunes*, que está ubicado en la margen izquierda del Arroyo Cachón en el sector noroeste del núcleo, que ha servido de base para la aprobación del sector y que obra en poder de la Administración Hidráulica, ajusta y concreta los niveles de riesgo para la zona, planteando una serie de medidas de defensa que corregirán los problemas que padece actualmente el núcleo de Zahara. Dado que buena parte de las medidas previstas ya están en ejecución o se han ejecutado, el riesgo que pudiera afectar al sector está corregido.

A este fenómeno, habría que sumarle el riesgo ocasionado por la subida de la marea, que unido a la crecida del río, inundaría toda la zona afectada por el dominio público marítimo terrestre y prácticamente todo el núcleo urbano, tal y como se puede observar en la siguiente figura:

Figura 1: Zonas Inundables (Fuente: Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio ambiente)



Dejada constancia de lo anterior y centrándonos en la parcela objeto de la Modificación y que nos ocupa, resulta localizada en pleno Casco Tradicional de Zahara de los Atunes enclavada en una Manzana prácticamente construida y consolidada en su totalidad a salvo la parcela que nos ocupa. La Manzana se encuentra delimitada por las Calles Trece y General Prim y por el DPMT dando su frontal al Paseo Fluvial que discurre paralelo a la desembocadura del Río Cachón. Esa Manzana a su vez que alberga la parcela en cuestión se encuentra a su vez rodeada en todos sus frentes, salvo el frontal que, igual que nuestra parcela, dan fachada a la ZSPDPMT y al propio DPMT en lo que resulta desembocadura del Río Cachón y su encuentro con el Océano Atlántico, de edificaciones de diversa tipología como vivienda unifamiliar entre medianeras y vivienda plurifamiliar entre medianeras también.

La tipología edificatoria predominante en las Manzanas que nos ocupan resulta ser de tipología residencial destacando la vivienda unifamiliar entre medianeras (VUM) y vivienda plurifamiliar entre medianeras (VMP). con un máximo de 3 plantas (PB + 1 + ático retranqueado), donde además del uso residencial podemos destacar el uso residencial público con el Hostal Monte Mar y el terciario como el restaurante Casa Blas.

La parcela se localiza en la esquina noroeste del Casco Tradicional de Zahara de los Atunes, asomada a la desembocadura referida, contando en cuenta forma parte de una trama urbana consolidada y urbanizada, con todos los servicios urbanísticos necesarios para ser considerada en la condición de solar, tiene una topografía plana y prácticamente carece de vegetación, mucho menos de interés o relevante.

Por todo ello no se entiende necesario resaltar alguna característica natural más de la parcela en cuestión en tanto resulta ser solar rodeado y en medio de un entramado urbano tradicional de la zona a salvo las ya referidas afecciones parciales de la misma por la ZSPDPMT y el DPMT de manera tangencial.



5.5. Estado actual de los terrenos. Urbanización, Infraestructuras, Servicios y Edificaciones existentes.

Ya hemos dejado referido en el apartado anterior que la parcela objeto de esta Modificación de Planeamiento en cuenta forma parte de una trama urbana consolidada y urbanizada, con todos los servicios urbanísticos necesarios para ser consideradas en la condición de solar de forma que ningún problema hay para que sea dotada y esta pueda acceder a esos servicios a través de la infraestructura ya existente en tanto como ya hemos dejado constancia se actualmente de dos parcelas consideradas urbanas dentro de un núcleo de población tradicional como es el de Zahara.

En cuanto a los cambios de determinaciones urbanísticas que en relación con esa parcela se plantean con esta Modificación, esencialmente de uso, estos no implicarán en ningún caso nuevas situaciones edificatorias y de demanda de servicios que la infraestructura y la urbanización ya preexistente en ese entramado urbano del que forman parte no tenga capacidad de absorber y dar respuesta.

5.6. Afecciones Sectoriales en la U.E. de la Modificación propuesta.

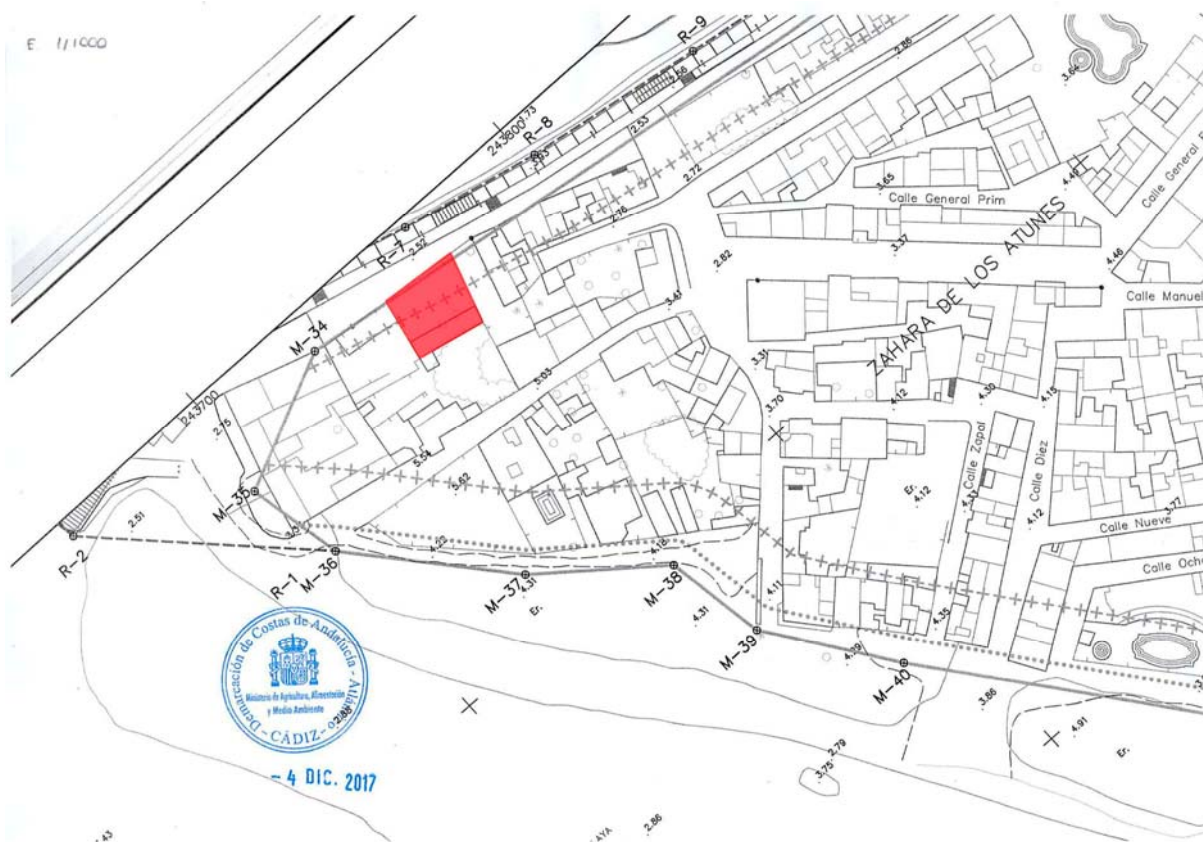
Ya hemos dejado constancia en este Documento que la parcela se encuentra afectada parcialmente casi en un tercio por la ZSPDPMT y de forma tangencial por el DPMT en apenas unos 16,50 m².

A estos efectos la afección pormenorizada de cada una de ellas resultaría la siguiente:

Parcela: 11.141 esta afectada en 16,5 m² en zona de DPMT y en 140,66 m² en ZSPDPMT



PLANO DE AFECCIÓN DE LA ZSPDPM Y DEL DPMT SOBRE LAS PARCELAS:



A ese respecto indicar que de inicio la Ley de Costas y su Reglamento General prohíben en parte algunos de los usos que hoy el Plan General de Barbate admite en esta parcela al aplicarle el área de Ordenanza de la Zona de Usos Centros Terciarios (T) , así como también algunos de los de la Ordenanza de la Zona de Edificación Tradicional que esta Modificación pretende hacer extensiva a la parcela que constituye su objeto, no solo el propio de esa Zona, el residencial, sino también el turístico y hotelero, que ese el que el promotor de esta Modificación aspira a destinar la construcción de ambas parcelas.

No obstante, lo dicho, debemos recordar que nos encontramos con una parcela ya reconocida como urbana por el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de Barbate (Cádiz)", cuya Aprobación Definitiva resultó diligenciada por la Junta de Andalucía con fecha 15 de mayo de 1.986, esto es con anterioridad a la Ley de Costas 22/1988 de 28 de julio, por lo que resulta aplicable lo establecido para estas situaciones en el Apartado 3 de la Disposición Transitoria Tercera que literalmente establece:



3. Los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la presente Ley estarán sujetos a las servidumbres establecidas en ella, con la salvedad de que la anchura de la servidumbre de protección será de 20 metros. No obstante, se respetarán los usos y construcciones existentes, así como las autorizaciones ya otorgadas, en los términos previstos en la disposición transitoria cuarta. Asimismo, se podrán autorizar nuevos usos y construcciones de conformidad con los planes de ordenación en vigor, siempre que se garantice la efectividad de la servidumbre y no se perjudique el dominio público marítimo-terrestre. El señalamiento de alineaciones y rasantes, la adaptación o reajuste de los existentes, la ordenación de los volúmenes y el desarrollo de la red viaria se llevará a cabo mediante Estudios de Detalle y otros instrumentos urbanísticos adecuados, que deberán respetar las disposiciones de esta Ley y las determinaciones de las normas que se aprueban con arreglo a la misma.

Para la autorización de nuevos usos y construcciones, de acuerdo con los instrumentos de ordenación, se aplicarán las siguientes reglas:

1.^a Cuando se trate de usos y construcciones no prohibidas en el artículo 25 de la Ley y reúnan los requisitos establecidos en el apartado 2.º del mismo, se estará al régimen general en ella establecido y a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

2.^a Cuando se trate de edificaciones destinadas a residencia o habitación, o de aquellas otras que, por no cumplir las condiciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley, no puedan ser autorizadas con carácter ordinario, sólo podrán otorgarse autorizaciones de forma excepcional, previa aprobación del Plan General de Ordenación, Normas Subsidiarias u otro instrumento urbanístico específico, en los que se contenga una justificación expresa del cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos indispensables para el citado otorgamiento:

- a) Que con las edificaciones propuestas se logre la homogeneización urbanística del tramo de fachada marítima al que pertenezcan.
- b) Que exista un conjunto de edificaciones, situadas a distancia inferior a 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar, que mantenga la alineación preestablecida por el planeamiento urbanístico.
- c) Que en la ordenación urbanística de la zona se den las condiciones precisas de tolerancia de las edificaciones que se pretendan llevar a cabo.
- d) Que se trate de edificación cerrada, de forma que, tanto las edificaciones existentes, como las que puedan ser objeto de autorización, queden adosadas lateralmente a las contiguas.
- e) Que la alineación de los nuevos edificios se ajuste a la de los existentes.
- f) Que la longitud de las fachadas de los solares, edificados o no, sobre los que se deba actuar para el logro de la pretendida homogeneidad, no supere el 25 por 100 de la longitud total de fachada del tramo correspondiente.

El propio planeamiento urbanístico habrá de proponer el acotamiento de los tramos de fachada marítima cuyo tratamiento homogéneo se proponga obtener mediante las



actuaciones edificatorias para las que se solicite autorización."

Idéntica literatura reproduce el Apartado 3º (regla 2ª) de la Disposición Transitoria 10ª del Reglamento General aprobado por Real Decreto 876/2014 de 10 de octubre que desarrolla la Disposición Transitoria 3ª reproducida de la Ley de Costas.

En este sentido ya el propio PGMOU de Barbate resultaba consciente de la existencia en el municipio de situaciones de parcelas urbanas afectadas por la ZSPDPMT o incluso el propio DPMT, clasificadas como urbanas antes de la entrada en vigor de la Ley de Costas, y con usos asignados prohibidos por ese mismo texto legal para esas zonas afectadas, por lo que ya dedicó el **TITULO XIV del referido PGMOU sobre INCIDENCIA ESPECIFICA DEL REGIMEN DETERMINADO POR LA LEY DE COSTAS a estos efectos con el siguiente literal:**

Artículo 14.1.- Régimen general.

1. Los suelos incluidos en el dominio público y sus correspondientes zonas de servidumbre quedan sometidos a las condiciones específicas determinadas por la Ley 22/1.988 de 28 de Julio, de Costas y por el Reglamento General para desarrollo y aplicación de dicha ley.
2. A tal efecto la calificación asignada por el Plan General se entenderá, en estos suelos, sometida al régimen de compatibilidad de usos y procedimiento de autorización de los mismos regulados por los artículos 8, 24, 25 y 26 de la mencionada Ley de Costas y concurrentes de su Reglamento, así como por sus correspondientes disposiciones transitorias.

Artículo 14.2. Edificaciones en el dominio público y/o en zona de servidumbre de protección.

1. Las edificaciones o partes de edificaciones, obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas (22/1.988 de 28 de Julio) y que se encuentren emplazadas en el dominio público marítimo-terrestre y/o en zona de servidumbre de protección del mismo quedan sujetas al régimen por ella establecido y, específicamente a lo dispuesto en la Disposición Transitoria 4ª de la Ley y en las Disposiciones Transitorias 12ª y 13ª de su Reglamento.
2. La línea que marca el límite de la servidumbre de protección de Costas en los planos de Clasificación, Gestión y Áreas de Reparto del Plan General tiene -cuando afecta a parcelas o áreas calificadas para usos lucrativos o equipamientos que requieren edificación- el carácter de línea de retranqueo de la edificación que se destine a usos no compatibles con la servidumbre o que, siendo compatibles, no hayan sido autorizados según el procedimiento establecido por la Ley de Costas.

Por lo expuesto pues, estamos en presencia de una parcela considerada y clasificada como suelo urbano consolidado ya a la entrada en vigor de la Ley de Costas donde, y en base a lo establecido en el Apartado 3º de la Disposición Transitoria 3ª de ese cuerpo legal, se respetarán los usos y construcciones existentes y se podrán autorizar nuevos usos y construcciones de conformidad con los planes de ordenación en vigor, como el de Barbate que nos ocupa, siempre que se garantice la efectividad de la servidumbre y no perjudique el DPMT.

La parcela en cuestión en su configuración y situación actual, en su concreta y vigente situación urbanística con las determinaciones y usos urbanísticos permitidos y una vez construidas con arreglo a esos parámetros y determinaciones urbanísticas, ni ponen en riesgo la garantía de efectividad de la servidumbre ni perjudican al DPMT.



Con la aplicación extensiva del Área de Ordenanza Zona de Edificación Tradicional a la parcela en cuestión que resulta el objetivo de esta Modificación tampoco, justificándose esta cuestión así como analizando las afecciones ambientales actuales sobre esas parcelas y las que supondrían las derivadas de las modificaciones urbanísticas que se pretenden, en el Documento de Evaluación Inicial Ambiental Estratégica Simplificada de este Documento de Modificación Puntual, así como en el futuro y definitivo Documento Ambiental Estratégico, requerido en este caso al amparo de lo establecido en el artículo 40.3.b) de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental 7/2007 de 9 de julio ya que, aunque estamos en presencia de una Modificación de Planeamiento que afecta a la ordenación pormenorizada y no a la estructural del PGMOU, se alteran usos en parcela de suelo urbano que no llega a constituir una zona o sector.

En este sentido, consideramos que las construcciones y usos que estas alberguen, tanto las que hoy pueden ser factibles, como las que serán factibles una vez completada la Modificación de Planeamiento que planteamos al hacer extensiva a estas parcelas las determinaciones y usos del Área de Ordenanza Zona de Edificación Tradicional (VT), aún cuando se traten de usos no admitidos en ZSPDPMT o en DPMT, como el "destinado a habitación" (turístico) que es el que pretendemos, resultan plenamente autorizables por la Autoridad de Costas y la Delegación Territorial de Medio Ambiente en tanto son plenamente justificables la concurrencia de los requisitos que para estas circunstancias y autorizaciones exige el ya reproducido Apartado 3º de la Disp. Transit. 3ª en su Regla 2ª que ya hemos pormenorizado. Prueba de ello es que han sido numerosas las autorizaciones tramitadas positivamente ante las administraciones competentes, todas para posibilitar la construcción en parcelas de ese mismo Casco Tradicional de Zahara de los Atunes afectadas por la Servidumbre o por el propio DPMT para destinarlas a usos permitidos por el Planeamiento vigente en la zona pero que resultan inicialmente no admitidos por la Ley de Costas, autorizaciones todas ellas otorgadas al amparo de la referida Disposición Transitoria.

En el Apartado de Justificación de la Propuesta de Modificación incidiremos más en este asunto justificando la concurrencia de cada uno de estos presupuestos.

La Modificación pretendida carece de otras eventuales afecciones sectoriales tal como se pone de manifiesto y justifica en la Documentación Ambiental que forma parte de este Documento de Planeamiento.

A este respecto se adjunta como Anexo de este Borrador el Documento Ambiental Estratégico redactado por la Asistencia Técnica Ambiental Atlántida de 6 de julio de 2018 que contiene lo pormenorizado en el referido artículo 39 y artículo 40.6 de la Ley GICA cuya conclusión final desde una perspectiva ambiental como Valoración Global Ambiental sobre la Modificación que nos ocupa traemos a colación literal:

"Una vez realizado el documento ambiental donde se han recogido los datos en el presente documento, y analizando el medio donde se ejecutará la modificación puntual, así como las acciones que se contemplan, la identificación y valoración de los impactos, y las medidas correctoras necesarias, se considerarán en su conjunto, ambientalmente viable.

Aplicando el principio de prevención de repercusiones desde la fase de redacción y con la aplicación de la totalidad de las medidas propuestas, se puede concluir que prácticamente todas las interacciones de tipo permanente y residual son de carácter positivo.

Los impactos potenciales son positivos y compatibles y se convierten prácticamente en su totalidad en irrelevantes si se aplican las medidas protectoras y correctoras propuestas.

En cualquier caso, se considera esencial para garantizar la viabilidad ambiental de la modificación la implantación del plan de vigilancia ambiental recogida en este documento. Todo ello sin perjuicio de



otras medidas o condicionantes que puedan fijar las autoridades competentes.

Finalmente, cabe indicar que en caso de adoptarse todas las medidas indicadas y condicionantes adicionales fijados por las administraciones competentes, la aprobación de la modificación presenta en su conjunto, una incidencia ambiental positiva. "

5.7. Estructura de la Propiedad Actual de la Parcela afectada por la Modificación.

La parcela afectada por esta innovación resultan ser propiedad del promotor de esta Modificación, esta es la sociedad mercantil ZAHARATUNA, SL, con CIF B-82/541.202 y domicilio social en Paseo del Pintor Rosales nº 80 de Madrid.

La Parcela Registral 12.141 con referencia catastral nº 3531410TF4033S0000RP, resultando esta adquirida por la promotora en virtud de Escritura Pública de Adjudicación de Finca de 3 de abril de 2017 otorgada ante el Notario de Madrid D. Arturo Otero López-Cubero con nº de Protocolo 1462.

Se adjunta documentación de acreditación de la titularidad.



U R B A K A S

telf. 620 967 233 - 680 490 767 / avenida de la música nº 17 / conil de la frontera 11140 / cádiz

B. MEMORIA DESCRIPTIVA

**B.1. DESCRIPCIÓN DE LA NUEVA ORDENACIÓN. Objeto de la Modificación:**

El objetivo de la presente innovación es la modificación de las determinaciones urbanísticas aplicable a una parcela urbana situada en suelo urbano consolidado en el núcleo de población de Zahara de los Atunes a las que actualmente el vigente PGOU le establece como aplicable el régimen urbanístico correspondiente al Área de Ordenanza de la Zona de Centros Terciarios (T), aspirando la Modificación planteada a que a la parcela le resulte extensible la aplicación de la misma Área de Ordenanza generalizada y establecida en el suelo urbano consolidado del núcleo de población de Zahara de los Atunes, incluida las Manzanas que colindan con ambas parcelas, y que resulta ser la de la Zona de Edificación Tradicional (VT).

Con la aplicación de las determinaciones urbanísticas actualmente aplicables a la parcela que nos ocupa, ya hemos dicho que las propias de la Zona Centros Terciarios (T), esta parcela resulta in edificable especialmente por la distancia de la separación de linderos que se establece para ese Área de Ordenanza, imposibilitando ello la iniciativa del promotor de esta modificación, propietario de esta, de construir un establecimiento de alojamiento turístico que es lo que pretende.

Se plantea pues como objetivo de la Modificación la aplicación y la extensión del Área de Ordenanza de la Zona de Edificación Tradicional (VT) a esa parcela que nos ocupa , la única de la Manzana y de la zona de Centros Terciarios libre de edificación, colindante, con la Zona de Edificación Tradicional (VT) del actual y vigente PGMOU, que es precisamente la que queremos hacer extensiva en su aplicación a la parcela cuyas determinaciones urbanísticas se pretenden modificar, de forma que ya existe un Documento de Planeamiento General vigente que incorpora y acoge el objetivo y fin de la presente Modificación de Planeamiento., haciendo extensiva a esta parcela, las determinaciones urbanísticas del área de Ordenanza de la Zona de Edificación Tradicional .

Actualmente de acuerdo con el vigente PGMOU de Barbate, a la parcela de referencia les resulta aplicables las determinaciones urbanísticas siguientes:

*** Área de reparto SU-1: Suelo urbano consolidado, al que se adjudica un aprovechamiento tipo de 2,117647.**

*** De acuerdo con la calificación y alineaciones le corresponderían las:
CONDICIONES DE LA ZONA DE CENTROS TERCIARIOS. (T):**

Artículo 10.8.2.- Condiciones particulares de la subzona T-1.

1. Condiciones particulares de parcelación.

La parcela mínima será de mil metros cuadrados (1.000 m2).

2. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.



- 2.1. Edificabilidad neta: será de 0,6 m²/m²s.
 - 2.2. Separación a linderos: las edificaciones e instalaciones se separarán, como mínimo, ocho (8) metros de todos los linderos de la parcela.
 - 2.3. Superficie libre de parcela: la superficie libre de edificación de la parcela deberá ajardinarse en un 15%. Y los aparcamientos, con la dotación fijada por estas Normas para el uso pormenorizado comercio, en la categoría de grandes superficies comerciales, deberán protegerse con arbolado al menos el cincuenta (50) por ciento. Se prohíben las marquesinas.
3. Condiciones particulares de estética.
- Se permitirán las construcciones con soportales.
- Se prohíben los cuerpos y elementos salientes.
- Serán obligatorio el vallado de las parcelas construidas con setos vivos con una altura mínima de cincuenta (50) centímetros.
4. Condiciones particulares de uso.
- 4.1. El uso determinado será el terciario en sus categorías de comercial, espectáculos y salas de reunión, hotelero y oficinas, y grandes superficies comerciales.
 - 4.2. Además, se permitirán los usos pormenorizados comercial, talleres de mantenimiento del automóvil y aparcamientos.

Haciendo extensiva la aplicación a esta parcela el Área de Ordenanza que el vigente PGMOU de Barbate denomina Zona de Edificación Tradicional (VT), que es lo que pretende la presente Innovación, las determinaciones urbanísticas aplicables a esta parcela, resultarían ser las siguientes:

- **Área de reparto SU-1: Suelo urbano consolidado, al que se adjudica un aprovechamiento tipo de 2,117647 (se adjunta fotocopia correspondiente).**
- **De acuerdo con la calificación y alineaciones le corresponderían las: CONDICIONES DE LA ZONA DE EDIFICACION TRADICIONAL (VT).**

. Art. 10.2.1.- Parcelas.

1. Ninguna de las parcelas constituidas a la entrada en vigor del plan será no edificable por causas de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.
2. Las dimensiones mínimas de las parcelas de nueva creación responderán a los siguientes parámetros:
 - Longitud de fachada mínima: cinco metros(5).
 - Superficie de parcela mínima: setenta metros cuadrados (70 m²).

**. Art. 10.2.2.- Alineaciones.**

1. Las edificaciones dispondrán su fachada sobre las alineaciones dadas y se adosarán a sus medianeras laterales.
2. Se permiten retranqueos si la alineación:
 - a) se conforma mediante tapia o similar de al menos 2,50 metros de altura.
 - b) si se hace en todo el frente de una manzana.
 - c) en aquellos sitios en que así esté consolidado.

. Art. 10.2.3.- Ocupación y edificación neta.

1. La ocupación máxima será del noventa por ciento (90%) de la superficie de la parcela si ésta excede de 100 m². Si es menor la ocupación podrá ser del 100%.
2. El aprovechamiento máximo será de 1,8 m²/m².

. Art. 10.2.4.- Altura y número de plantas.

1. La altura máxima será de siete (7) metros.
2. El número máximo de plantas será de PB+1.

. Art. 10.2.5.- Áticos.

Se autoriza un ático retranqueado al menos de tres metros de fachada y con una ocupación máxima del veinticinco por ciento (25%) de la planta que computará a los efectos de edificabilidad máxima.

. Art. 10.2.6.- Sótanos.

Se autoriza un máximo de dos plantas de sótano.

. Art. 10.2.7.- Usos compatibles.

Serán todos los definidos en el Título VII, salvo otros residenciales y los siguientes, que quedan prohibidos.

- Industrial, salvo talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento de automóvil.
- Terciario, en la categoría de agrupación y grandes superficies comerciales.



Ya hemos dejado constancia que el objetivo del promotor de esta Iniciativa de Modificación de Plan General al aspirar a hacer extensiva y aplicable a la parcela que constituye su objeto el referido Área de Ordenanza de la Zona de Edificación Tradicional (VT) y sus determinaciones urbanísticas, en sustitución de la actualmente aplicable a esta, el Área de Ordenanza de la Zona de Centros Terciarios (T), no es otro que atribuir a la parcela la condición de edificable y poder implantar en ella, tras su agrupación, un Establecimiento de Alojamiento Turístico.

Aun cuando luego se profundizará en el Apartado de justificación de la Modificación, ya hemos adelantado que la parcela, resultan inedificable, no solo por la superficie de la misma que no llega a la mínima exigida por el Plan General para esa Zona y Área de Ordenanza, sino también por su geometría, que impide, respetando los linderos de separación que marca y exige el Plan para esa misma Zona y Área, el emplazamiento y la construcción de cualquier tipo de edificio.

B.2. CRITERIOS BÁSICOS:

La consecución de los objetivos descritos en el apartado A.1, se llevará a cabo teniendo en cuenta los siguientes criterios básicos:

- Respetar el modelo de ciudad adoptado desde el planeamiento vigente en tanto exclusivamente proponemos hacer extensiva un Área de Ordenanza predominante casi en exclusiva en el Casco Tradicional de Zahara de los Atunes a la única parcela libre de edificación de la Manzana urbana y localizada e inmersa dentro de ese casco para posibilitar la construcción de esta con idénticos parámetros urbanísticos y volumétricos de las edificaciones, parcelas y manzanas colindantes a esta.
- Mantener inalterados los parámetros tanto de ordenación estructural como los de la ordenación pormenorizada establecidas para la zona a salvo el hecho de hacer extensiva un Área de Ordenanza predominante en la misma a una parcela que por circunstancias contextualizadas en otro tiempo les resultaba de aplicación otra.
- En cuanto a la afección de la parcela resulta afectada parcialmente por la zona de ZSPDPMT y el propio DPMT aunque este de forma casi anecdótica, la Modificación propuesta no implicará ni poner en riesgo la garantía de efectividad de la servidumbre ni perjudicar al DPMT.
- Se mantendrán los parámetros de densidad, edificabilidad, usos y volumétricos propios del conjunto edificatorio predominante en la Zona en tanto el Área de Ordenanza a la que se propone acogerse la parcela objeto de la Modificación, resulta el predominante, por no decir casi exclusiva, en el Casco Tradicional de Zahara de Los Atunes.
- Posibilitar que la parcela de referencia resulte edificable y asegurar la implantación en la misma de un Establecimiento Turístico dentro del núcleo de población con una ubicación estratégica que dé respuesta a la creciente demanda.



B.3. RESUMEN Y ALCANCE DE LAS ALTERACIONES PROPUESTAS POR LA MODIFICACIÓN

Corresponde en este apartado analizar cómo afectan las alteraciones propuestas desde la presente innovación a las determinaciones que según la legislación urbanística vigente debe contener el Plan General de Ordenación Urbanística, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Resumidamente con esta Modificación se aspira, sin afectar a la ordenación estructural establecida en la zona y en el Plan General y sin incrementar en ningún caso los parámetros urbanísticos máximos ya establecidos predominantemente en la Zona de densidad, edificabilidad, uso, volumétricos y edificatorios en cuanto se pretende hacer extensiva a la parcela objeto de esta Modificación el Área de Ordenanza de Zona de Edificación Tradicional que es la predominante en el Casco tradicional zahareño del que forman parte la misma, a lo siguiente:

Hacer extensiva la aplicación a esta parcela el Área de Ordenanza que el vigente PGMOU de Barbate denomina Zona de Edificación Tradicional (VT), que es lo que pretende la presente Innovación, las determinaciones urbanísticas aplicables a esta parcela, resultarían ser las siguientes:

* Área de reparto SU-1: Suelo urbano consolidado, al que se adjudica un aprovechamiento tipo de 2,117647 (se adjunta fotocopia correspondiente).

* De acuerdo con la calificación y alineaciones le corresponderían las:
CONDICIONES DE LA ZONA DE EDIFICACION TRADICIONAL (VT).

. Art. 10.2.1.- Parcelas.

1.- Ninguna de las parcelas constituidas a la entrada en vigor del plan será no edificable por causas de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.

2.- Las dimensiones mínimas de las parcelas de nueva creación responderán a los siguientes parámetros:

- Longitud de fachada mínima: cinco metros(5).

- Superficie de parcela mínima: setenta metros cuadrados (70 m2).

. Art. 10.2.2.- Alineaciones.

1.- Las edificaciones dispondrán su fachada sobre las alineaciones dadas y se adosarán a sus medianeras laterales.



2.- Se permiten retranqueos si la alineación:

- a) se conforma mediante tapia o similar de al menos 2,50 metros de altura.
- b) si se hace en todo el frente de una manzana.
- c) en aquellos sitios en que así esté consolidado.

. Art. 10.2.3.- Ocupación y edificación neta.

1.- La ocupación máxima será del noventa por ciento (90%) de la superficie de la parcela si ésta excede de 100 m². Si es menor la ocupación podrá ser del 100%.

2.- El aprovechamiento máximo será de 1,8 m²/m².

. Art. 10.2.4.- Altura y número de plantas.

1.- La altura máxima será de siete (7) metros.

2.- El número máximo de plantas será de PB+1.

. Art. 10.2.5.- Áticos.

Se autoriza un ático retranqueado al menos de tres metros de fachada y con una ocupación máxima del veinticinco por ciento (25%) de la planta que computará a los efectos de edificabilidad máxima.

. Art. 10.2.6.- Sótanos.

Se autoriza un máximo de dos plantas de sótano.

. Art. 10.2.7.- Usos compatibles.

Será todos los definidos en el Título VII, salvo otros residenciales y los siguientes, que quedan prohibidos.

- Industrial, salvo talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento de automóvil.

- Terciario, en la categoría de agrupación y grandes superficies comerciales.



El objetivo del promotor de esta Iniciativa de Modificación de Plan General, al aspirar a hacer extensiva y aplicable a la parcela que constituye su objeto el referido Área de Ordenanza de la Zona de Edificación Tradicional (VT) y sus determinaciones urbanísticas, en sustitución de la actualmente aplicable a esta, el Área de Ordenanza de la Zona de Centros Terciarios (T), no es otro que atribuir a la parcela la condición de edificable y poder implantar en ella un Establecimiento de Alojamiento Turístico.

Consideramos que ninguna de estas alteraciones afecta o resultan incluidas en lo que la LOUA 7/2002 entiende por Ordenación Estructural en su artículo 10.1. A) y B):

No reclasificamos ni clasificamos suelo; no resulta aplicable lo relativo a la reserva establecida en la Zona para la VPO; no se afectan los sistemas generales ni a las dotaciones, infraestructuras, servicios y equipamientos existentes o previstos en la Zona; no modificamos ni la edificabilidad global de la Zona ni sus usos característicos; para nada afectamos a los eventuales aprovechamientos medios de las Áreas de Reparto en tanto que tanto la parcela que nos ocupa como las colindantes y la del casco tradicional de Zahara, se encuentran en el mismo Área de Reparto; y las alteraciones propuestas no afectan a ningún área o espacio especialmente protegido.

De lo relacionado, podemos concluir que las alteraciones propuestas por la Modificación Puntual se sitúan en el ámbito de la ordenación pormenorizada en los términos que establece el apartado 2.A).a). del artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, previsto para los suelos urbanos no consolidados como el que nos ocupa que establece que pertenecen a la ordenación pormenorizada preceptiva " *En el suelo urbano consolidado, la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural. Esta ordenación deberá determinar los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.* "



C MEMORIA JUSTIFICATIVA



C.1. JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD Y PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN

Pasamos a Justificar la Oportunidad y Procedencia de la Modificación propuesta, justificando las distintas alteraciones que esta incorpora:

Ya hemos dejado constancia que el exclusivo objetivo de la presente innovación es la modificación de las determinaciones urbanísticas aplicables a una parcela libre de edificación y urbana situada en suelo urbano consolidado en el núcleo de población de Zahara de los Atunes a las que actualmente el vigente PGOU le establece como aplicable el régimen urbanístico correspondiente al Área de Ordenanza de la Zona de Centros Terciarios (T), aspirando la Modificación planteada a que a la parcela le resulte extensible la aplicación de la misma Área de Ordenanza generalizada y establecida en el suelo urbano consolidado del núcleo de población de Zahara de los Atunes, incluidas las Manzanas que colindan con la parcela, y que resulta ser la de la Zona de Edificación Tradicional (VT).

La justificación de esta propuesta de Innovación parte de la conclusión a la que se llega con un simple análisis de las determinaciones urbanísticas aplicables a la parcela objeto de esta Modificación de planeamiento : Con la aplicación de las determinaciones urbanísticas actualmente aplicable a la parcela que nos ocupa, ya hemos dicho que las propias de la Zona Centros Terciarios (T), esta parcela, la única de la manzana y de la zona de centros terciarios libre de edificación insistimos, resulta inedificable, especialmente por la distancia de la separación de linderos que se establece para ese Área de Ordenanza, imposibilitando ello la iniciativa del promotor de esta modificación, propietario de la misma, de construir un establecimiento de alojamiento turístico que es lo que pretende.

De igual forma , en tanto la parcela en cuestión se encuentra afectada de forma importante por la ZSPDPMT, con la Disposición Transitoria 3ª en la mano de la Ley de Costas y su norma de desarrollo, el apartado 3 Regla 2ª de la Disposición Transitoria 10ª del Reglamento General de Costas, ambas ya reproducidas de forma literal en Apartados anteriores de este mismo Documento, en la parcela que nos ocupa, con las determinaciones del Área de Ordenanza que actualmente habría que aplicarles, especialmente las de tipología de edificación abierta y la separación a linderos, tampoco se podría desarrollar un Proyecto Turístico como el que pretende implantarse en la misma, en tanto que las dos normas referidas requieren para posibilitar una implantación de una edificación destinada a uso de habitación , por un lado que se trate de edificación cerrada de forma que tanto las edificaciones existentes como las que puedan ser objeto de autorización, queden adosadas a las contiguas. De igual forma, y por otro lado, esa Ordenanza, y la separación a linderos especialmente, también impediría cumplir otro de los presupuestos que requieren las referidas transitorias, concretamente el de la letra a), que exige que con las edificaciones propuestas se logre la homogeneización urbanística del tramo de fachada marítima al que pertenezcan, habiendo ya adelantado que la manzana en la que se localiza la parcela en cuestión resulta como tipología edificatoria predominante en las Manzanas que nos ocupan, ser la residencial unifamiliar entre medianeras y la plurifamiliar también entre medianeras. con un máximo de 3 plantas (PB + 1 + ático retranqueado), en absoluto nada que ver con la tipología a la que nos fuerza la Ordenanza aplicable, por lo que en ningún caso podríamos alcanzar esa exigida homogeneización.



Consecuentemente se plantea como objetivo de la Modificación la aplicación y la extensión del Área de Ordenanza de la Zona de Edificación Tradicional (VT) a esa parcela en tanto las determinaciones urbanísticas de esa Área de Ordenanza sí que posibilitan la construcción de la misma. Hasta el punto resulta esto obvio que la aplicación extensiva de este Área de Ordenanza a todo el casco tradicional de Zahara de los Atunes, incluidas las parcelas que con el vigente PGMOU de Barbate tienen asignada el Área de Ordenanza de la Zona de Centros Terciarios (T), que resultan ser solo cuatro, incluidas la que nos ocupa, viene de hecho ya establecida tanto en el Documento de Adaptación Parcial del PGMOU de Barbate a la LOUA 7/2002 como en el Documento de Revisión General del referido Plan General actualmente en trámite.

Ya hemos dejado sentado que actualmente de acuerdo con el vigente PGMOU de Barbate, a las parcelas de referencia les resultan aplicables las determinaciones urbanísticas siguientes:

- **Área de reparto SU-1: Suelo urbano consolidado, al que se adjudica un aprovechamiento tipo de 2,117647.**
- **De acuerdo con la calificación y alineaciones le corresponderían las: CONDICIONES DE LA ZONA DE CENTROS TERCIARIOS. (T):**

Artículo 10.8.2.- Condiciones particulares de la subzona T-1.

1. Condiciones particulares de parcelación.

La parcela mínima será de mil metros cuadrados (1.000 m2).

2. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.

2.1. Edificabilidad neta: será de 0,6 m2t/m2s.

2.2. Separación a linderos: las edificaciones e instalaciones se separarán, como mínimo, ocho (8) metros de todos los linderos de la parcela.

2.3. Superficie libre de parcela: la superficie libre de edificación de la parcela deberá ajardinarse en un 15%. Y los aparcamientos, con la dotación fijada por estas Normas para el uso pormenorizado comercio, en la categoría de grandes superficies comerciales, deberán protegerse con arbolado al menos el cincuenta (50) por ciento. Se prohíben las marquesinas.

3. Condiciones particulares de estética.

Se permitirán las construcciones con soportales.

Se prohíben los cuerpos y elementos salientes.

Serán obligatorio el vallado de las parcelas construidas con setos vivos con una altura mínima de cincuenta (50) centímetros.

4. Condiciones particulares de uso.

4.1. El uso determinado será el terciario en sus categorías de comercial, espectáculos y salas de reunión, hotelero y oficinas, y grandes superficies comerciales.



Analizando cada una de las determinaciones urbanísticas aplicables al amparo de esa Ordenanza, dos de ellas son las que determinan la inedificabilidad de la parcela e imposibilitan la implantación en ella, no ya de un Establecimiento Turístico como se pretende, sino de cualquier tipo de edificación:

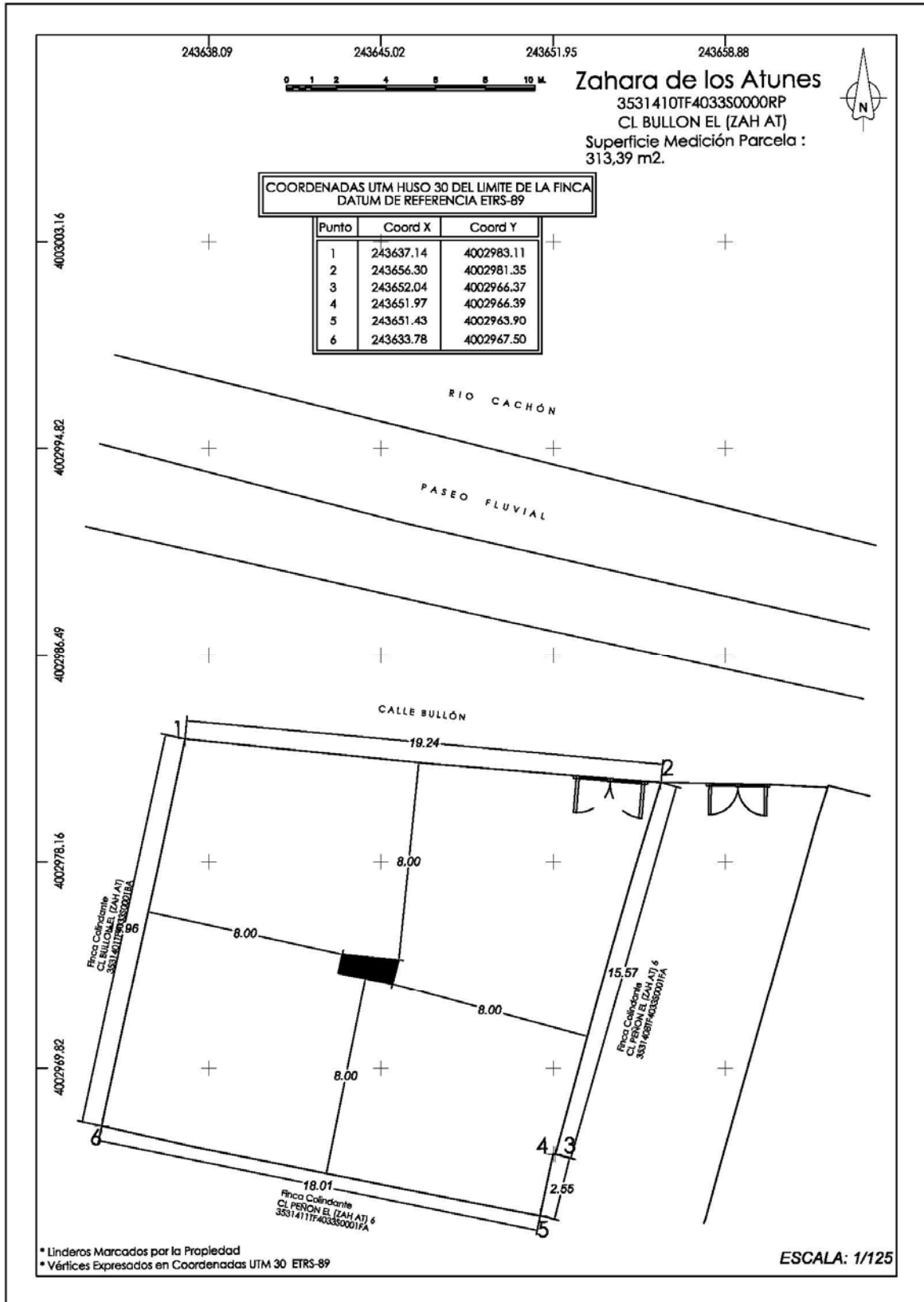
Una primera: La separación mínima exigida que ha de respetar cualquier construcción o instalación de 8 metros a cada uno de los cuatro linderos de las parcelas imposibilitan la construcción de un edificio mínimamente habitable:

Efectivamente, si el edificio que sobre la parcela se erigiera ha de separarse al menos 8 metros de todos sus linderos, el área de movimiento donde ha de localizarse la construcción dentro de la parcela queda tan reducida, que las dimensiones y la geometría del mismo serían sencillamente imposibles e inhabitables. De hecho el área de localización del edificio y por tanto las dimensiones y la geometría del eventual edificio, no resultaría sino un " tubo " de apenas dos metros de ancho- fondo y de unos 2 metros de largo-fachada por uno de fondo, lo que daría un edificio con una planta máxima de 4 m², que multiplicado por dos plantas, daría un edificio de un máximo de 8 m², de forma que no se podría materializar ni el 95% de la edificabilidad (0,6 por parcela neta) que corresponde actualmente a estas parcelas con el Área de Ordenanza de Zona de Centros Terciarios (T).

Entendemos que un edificio con esas dimensiones y esa geometría , no ya no cumpliría las normas y condiciones mínimas de uso establecida por la normativa estatal y autonómica, así como las de uso que establece para la Zona de Centros Terciarios establecidas en el PGMOU vigente en los artículos 7.5.1 al 7.5.32., teniéndose que tener además en cuenta que los usos de ese área de Ordenanza resultan ser comercial, espectáculos y salas de reunión, hotelero y oficinas, y grandes superficies comerciales, talleres de mantenimiento del automóvil y aparcamientos, ósea edificios públicos y al público o usuario.

Si además, al caso que nos ocupa, la propiedad aspira a la implantación en la referida parcela de un Establecimiento Turístico, la normativa sectorial aplicable a este tipo de establecimientos, en especial el Decreto 47/2004 de 10 de febrero, normativa mucho más exigente en cuanto a dimensiones mínimas de sus dependencias e instalaciones, la imposibilidad a que nos avoca la aplicación de la determinación de la separación a linderos para construir en las parcelas un Establecimiento de esa naturaleza, es incontestable.

Se adjunta Plano donde se grafía el área de movimiento de la eventual edificación en las parcelas con la separación mínima a lindero de 8 metros:





Una segunda: La superficie de la parcela no alcanza la parcela mínima que se establece para el Área de Ordenanza de la Zona de Centros Terciarios (T) que está fijada en 1.000 m²:

Efectivamente ya hemos dejado referido que la superficie de la parcela resulta ser de 313,00 m², superficie esta que no alcanza la de la parcela mínima fijada por el PGMOU para el Área de Ordenanza de la Zona de Centros Terciarios (T) que está fijada en 1.000 m², por lo que de inicio la parcela resultaría de igual forma inedificables. A este respecto indicar que, pese a que el Artículo 10.2.1 relativo a Parcelas del PGMOU establece que ninguna de las parcelas constituidas a la entrada en vigor del plan será no edificable por causas de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo, al caso que nos ocupa nos encontramos con una parcela, no estaba constituida como tal resulta hoy en el año 1.995 cuando entró en vigor el actual y vigente PGMOU de Barbate.

Por otro lado es lógico que el PGMOU establezca una parcela de unas dimensiones tan considerables dentro de un núcleo urbano consolidado, donde el promedio de la superficie media de parcela es mucho más inferior en cuanto a sus dimensiones, si atendemos a los usos a que se reservan las parcelas que forman parte de esa Zona de Centros Terciarios comercial, espectáculos y salas de reunión, hotelero y oficinas, y grandes superficies, así como talleres de mantenimiento del automóvil y aparcamientos. Esto es, estamos en presencia de unos usos propios de Establecimientos Públicos y al público que de por sí necesitan para desarrollar su actividad de forma adecuada, e incluso por exigencias de normativa en algunos casos, de un Edificio y de unas Instalaciones importantes, y por ende de una parcela con unas dimensiones mínimas, mucho más amplias que las destinadas a un uso residencial.

A diferencia de esa Área de Ordenanza de Centros Terciarios, la de Edificación Tradicional que pretendemos hacer extensiva a las parcelas que constituyen el objeto de esta Modificación, no establece separación mínima a linderos y exclusivamente, requiere una fachada de al menos 5 metros y una parcela mínima de 70 m², parámetros estos que desde luego si cumpliría la parcela, y por tanto posibilitaría su construcción y viabilizaría el Proyecto de Establecimiento Turístico que pretendemos.

Otra tercera sería el incumplimiento, y la consecuente imposibilidad de obtener la autorización del organismo competente en la ZSPDPMT, que supondría la edificación de un Establecimiento Turístico en la parcela que nos ocupa que ya hemos referido que se encuentra en parte en la zona de servidumbre de protección del D.P.M.T., con la Disposición Transitoria 3ª en la mano de la Ley de Costas y su norma de desarrollo el apartado 3 Regla 2ª de la Disposición Transitoria 10ª del Reglamento General de Costas, ambas ya reproducidas de forma literal en Apartados anteriores de este mismo Documento, en la parcela que nos ocupa, con las determinaciones del Área de Ordenanza que actualmente habría que aplicarles, especialmente las de tipología de edificación abierta y la separación a linderos, tampoco se podría desarrollar un Proyecto Turístico como el que pretende implantarse en la misma, en tanto que las dos normas referidas requieren para posibilitar una implantación de una edificación destinada a uso de habitación que se trate de edificación cerrada de forma que tanto las edificaciones existentes como las que puedan ser objeto de autorización, queden adosadas a las contiguas. De igual forma, esa Ordenanza, y la separación a linderos especialmente, también impediría cumplir otro de los presupuestos que requieren las referidas transitorias, concretamente el de la letra a), que exige que con las edificaciones propuestas se logre la homogeneización urbanística del tramo de fachada marítima al que pertenezcan, habiendo ya adelantado que en la manzana en la que se localiza la parcela en cuestión, la tipología edificatoria predominante resulta ser de la residencial unifamiliar entre medianeras y la plurifamiliar también entre medianeras. con un máximo de 3 plantas (PB + 1 + ático retranqueado), que en absoluto nada que ver con la tipología a la que nos fuerza la Ordenanza aplicable, por lo que en ningún caso podríamos esa



exigida homogeneización.

Otra justificación más de la Modificación planteada resulta consecuencia lógica de la desaparición sobrevenida de las circunstancias que motivaron que dentro de todo el casco tradicional de Zahara de Los Atunes solo a cuatro parcelas, incluida la que nos ocupa, se reservara la aplicación del Área de Ordenanza de la Zona de Centros Terciarios (T) :

Sin entrar a valorar las razones que impulsaron al planificador municipal que reservó dentro de un Casco Tradicional como el de Zahara de los Atunes, un espacio tan reducido, solo cuatro parcelas que apenas llegarán a dos mil metros, para la aplicación de una Ordenanza como la de los Centros Terciarios mientras que al resto se le aplica la de Edificación Tradicional, eminentemente residencial, si entendemos necesario esbozar siquiera por qué podría haberse adoptado esa decisión, retrotrayéndonos al año 1.995 en el que se procede a aprobar el actual PGMOU barbateño, para concluir que las circunstancias que motivaron esa decisión hoy carecen de sentido.

Consideramos que una de las razones que motivaron esa decisión pudiera ser la de garantizar dentro de un pequeño núcleo de población que era ese Zahara de los Atunes de 1.995, la existencia de unos espacios reservados para una oferta terciaria que atendiera la demanda local y la primigenia, aunque escasa en aquel momento, turística. Muy probablemente en esas parcelas ya existían negocios y actividades terciarias, hoy día aún existentes salvo en la que nos ocupa en cuanto se encuentra libre de edificación, siendo esta como ya hemos dejado dicho la única libre de la manzana de la que forma parte y de la zona de centros terciarios, y se planteó dar amparo a las mismas y garantizar su continuidad, algunos de los cuales perviven aún y continúa con su actividad. Concretamente en la parcela de esquina, la más afectada por el DPMT y la Servidumbre aún existe un Establecimiento destinado a la hostelería así como en la colindante a la nuestra .

Pensar a fecha de hoy, que uno de los enclaves turísticos actualmente de referencia en la provincia de Cádiz, Zahara de los Atunes, donde se han multiplicado por varios dígitos en los últimos 20 años no solo su población local, sino también y sobre todo la turística con todo lo que ello conlleva, donde la segunda residencia, el comercio local, los establecimientos de hostelería y los turísticos se han multiplicado aún más, hasta el punto que esa oferta terciaria es superior a la del propio núcleo de población de Barbate, pese a que la población que reside en ese núcleo y las dimensiones de este, son infinitamente superiores a la de la E.L.A. de Zahara de los Atunes, pensar que aún así, sigue resultando necesario reservar un espacio para que garantizar una mínima oferta terciaria, desde luego no cabe en cabeza humana, y por tanto esa reserva deviene innecesaria.

Otra de las circunstancias que podría haber hecho pensar al planificador de 1.995 la conveniencia de reservar las parcelas a las que nos venimos refiriendo para atender a unos usos terciarios, entendemos que podría resultar su emplazamiento y sus afecciones con el DPMT: Es cierto que la posición de las parcelas reservadas a esos usos terciarios se localiza en un el extremo suroeste del núcleo de Zahara de los Atunes, haciendo esquina con la playa y con la desembocadura del Río Cachón , y se encuentran afectadas, como ya hemos dicho tanto por el DPMT como por la Zona de Servidumbre, alguna de ellas de forma importante. Ni que decir tiene que la ya referida Ley de Costas de 1.988 reserva como usos posibles dentro de esos espacios usos terciarios que complementen los servicios y el uso y preservación del DPMT y de las playas, y prohíbe el de residencia y el de habitación, que serían los más propios del Área de Ordenanza de Edificación Tradicional.



Dicho esto, no es menos cierto que muchas parcelas, que discurren paralelas al tramo de desembocadura del Río Cachón a las que ese Plan de 1.995 no las reservó para esos usos terciarios, sino que las incluyó en la zona residencial de Edificación Tradicional como a todas las del casco tradicional, también resultaban entonces afectadas fundamentalmente por la Zona de Servidumbre y sin embargo no se optó por hacerle extensiva la Ordenanza de Usos Terciarios, probablemente porque estarían construidas y su uso predominante resultara ya entonces el residencial.

Sea como fuere, si la afección del Dominio Marítimo Terrestre y de la Zona de Servidumbre, que afecta de forma importante a esas parcelas de usos terciarios, sobre todo a la última que hace esquina, resultó un elemento justificador de esa decisión planificadora, hoy día esa afección se ha visto reducida en tanto ha sido modificada por Resolución de Ministerio de Medio Ambiente (Demarcación de Costas) de 6 de Abril de 2015 la Línea de límite interior de la Ribera del Mar en la zona de la desembocadura del Río Cachón desde los vértices M-25 y el M-36 entre los que se localiza la parcelas que nos ocupa, delimitándose más adentro hacia el Río y la Desembocadura, y consiguientemente el límite de la zona de servidumbre, con lo que la afección de la parcela, especialmente la que constituye el objeto de esta Modificación, resulta inferior a la que existía antes. Dicho esto la parcela en cuestión resulta ahora menos afectada por esa protección de la zona de servidumbre, y por ende las restricciones de usos que esta conlleva.

Merece la pena detenernos a este punto para **justificar las razones porque consideramos que la aplicación extensiva de Área de Ordenanza de Edificación Tradicional, no necesariamente ha de extenderse a las otras tres únicas parcelas que junto con la que nos ocupa, son las únicas a las que en todo el núcleo tradicional de Zahara se les aplica la de Centro Terciarios: En primer lugar debemos considerar la situación de esas otras tres parcelas con respecto a la otra que es objeto de la presente Modificación. De un lado las primeras se encuentran ya construidas, una de ellas ocupando de forma importante el propio DPMT, mientras que la de esta parte, está libre de edificación, insistimos la única de la manzana y de la zona de centros terciarios, por lo que difícilmente serviría para poco ese cambio de Ordenanza al menos a corto y medio plazo para los primeros en tanto a lo sumo las edificaciones que albergan se podrían encontrar en situación de fuera de ordenación, no habiendo manifestado al respecto sus propietarios hasta ahora interés alguno para demoler lo construido y construir conforme a la nueva Ordenanza a aplicarles. Lo que es lo mismo, la necesidad del promotor de este Documento es sustancialmente distinta en tanto este lo que no puede es siquiera construir con la actual Ordenanza aplicable. De otro lado, tengamos siempre presente que el impulso de esta Iniciativa, lo que pretende es implantar un Establecimiento Turístico en su do parcela, no pudiendo nunca esta parte garantizar que ese uso, y mucho menos ese Establecimiento, ocupara las cuatro parcelas. Independientemente de todo, tampoco debemos obviar que ,aun agrupando las cuatro parcelas, dejando a un lado la parte de parcela dentro del Dominio Público, con la actual Ordenanza en estas, con el retranqueo de 8 metros en todo su perímetro tampoco sería capaz de albergar un edificio factible de llamarse como tal.**

En segundo lugar, sin perjuicio del interés privado, legítimo desde luego del promotor de esta Modificación, la construcción de la parcela objeto de esta Modificación, que casi es la única prácticamente que se ve afectada por la ZSPDPMT, es la única que, con la nueva área de Ordenanza, garantizarían que se logre la homogeneización urbanística del tramo de fachada marítima al que pertenecen, que es uno de los presupuestos que la normativa de costas requiere para la posibilidad de destinar a unos usos de hospedaje, inicialmente prohibidos en la Zona de Servidumbre, parcelas de primera línea marítima sitas en esa Zona. A continuación, desarrollamos este punto con más detenimiento.



Inciendo en lo apuntado, como otra justificación más de la Modificación que planteamos, de un evidente interés público, resulta derivar del somero análisis de los presupuestos que para posibilitar la construcción de un Establecimiento Turístico en parcelas afectadas por la ZSPDPM, inicialmente prohibidas en esa zona precisamente por ese uso de habitación, equiparado al Hospedaje por el Reglamento de Costas. Si la normativa de costas, con carácter excepcional, posibilita la edificación de usos no permitidos inicialmente en la referida Zona, siempre y cuando se den unos presupuestos concretos, ha de ser porque entiende que esas actuaciones no afectan a la funcionalidad, preservación e imagen de la ZSPDPM, sino que la mejoran en determinadas situaciones.

Al caso que nos ocupa, ya hemos indicado que pretendemos construir una parcela afectada por esa zona de servidumbre, que se localiza en medio de una manzana como un hueco a modo de mella, que es un solar, el único dentro de una manzana esta con una tipología edificatoria predominante de residencial unifamiliar entre medianeras y la plurifamiliar también entre medianeras, con un máximo de 3 plantas (PB + 1 + ático retranqueado). Partiendo del hecho de que con la aplicación del Área de Ordenanza Terciaria que hoy resulta aplicable a la parcela en cuestión, ya hemos justificado que no se cumplirían algunos de esos presupuestos que han de valorarse y respetarse, especialmente el de que se trate de edificación cerrada de forma que tanto las edificaciones existentes como las que puedan ser objeto de autorización, queden adosadas a las contiguas, así como el presupuesto de que con las edificaciones propuestas se logre la homogeneización urbanística del tramo de fachada marítima al que pertenezcan. Esto nos lleva concluir que esos presupuestos exigidos por la normativa de costas, y por tanto considerados como necesarios y deseables para completar las tramas urbanas consolidadas que den fachada al DPMT y se encuentren afectadas por la ZSPDPM, se verían cumplidos con la aplicación extensiva del área de Ordenanza predominante en todo el caso histórico de Zahara, en esas manzanas del mismo que colman esa fachada y en esa manzana concreta en la que se localiza esa parcela. Realmente hoy día, junto con la colindante, es la única parcela no alineada a la fachada al DPMT de toda la manzana, y también en el futuro lo seguiría siendo si se construyera, cuestión esta acreditada de imposible cumplimiento, con el retranqueo que les impone la Ordenanza aplicable actualmente, de forma que esa homogeneización del tramo de fachada marítima jamás se alcanzaría de manera que no se alcanzaría jamás la alineación lineal, valga la redundancia, de esa fachada edificatoria de primera línea marítima.

Queda pues al entender de esta parte, después de lo expuesto en este Apartado, más que justificada la procedencia y la oportunidad de la Modificación que se plantea en este Documento.



C.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA AL MODELO DE CIUDAD

Ya hemos comentado que la parcela objeto de la Modificación que nos ocupa resulta localizada en pleno Casco Tradicional de Zahara de los Atunes enclavadas en una Manzana prácticamente construida y consolidada en su totalidad a salvo esta. La Manzana se encuentra delimitada por las Calles Trece y General Prim y por el DPMT dando su frontal al Paseo Fluvial que discurre paralelo a la desembocadura del Río Cachón. Esa Manzana a su vez que alberga las parcelas en cuestión se encuentra a su vez rodeada en todos sus frentes, salvo el frontal que, igual que nuestra parcela, dan fachada a la ZSPDPMT y al propio DPMT en lo que resulta desembocadura del Río Cachón y su encuentro con el Océano Atlántico, de edificaciones de diversa tipología vivienda unifamiliar entre medianeras y vivienda plurifamiliar entre medianeras también.

La tipología edificatoria predominante en las Manzanas que nos ocupan resulta ser de tipología residencial destacando la vivienda unifamiliar entre medianeras (VUM) y vivienda plurifamiliar entre medianeras (VMP). con un máximo de 3 plantas (PB + 1 + ático retranqueado), donde además del uso residencial podemos destacar el uso residencial público con el Hostal Monte Mar y el terciario como el restaurante Casa Blas.

La parcelas se localiza en la esquina noroeste del Casco Tradicional de Zahara de los Atunes, asomada a la desembocadura referida, contando esta, en cuenta forma parte de una trama urbana consolidada y urbanizada, con todos los servicios urbanísticos necesarios para ser considerada en la condición de solar, tiene una topografía plana y prácticamente carecen de vegetación, mucho menos de interés o relevante.

La Modificación del PGOU y la consiguiente aplicación extensiva a esta parcela en cuestión del Área de Ordenanza de la Zona de Edificación Tradicional (VT) predominante casi en exclusiva en todo el Casco Tradicional de Zahara de los Atunes inmerso en el cual se localiza la misma propuesta con las Alteraciones que incorpora este Documento, para nada adultera y se adecua absolutamente al Modelo de Ciudad que para el Núcleo de Zahara aspiró tanto el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de 1.985 que reclasificó esas parcelas como el propio Plan General de Barbate aprobado en 1.995, y que en esa misma línea continuista planteó el Documento de Adaptación Parcial del mismo a la LOUA de 2.009 y el Documento de Revisión General del mismo actualmente en tramitación, amparando incluso esos dos últimos Documentos la Modificación que planteamos de hacer extensiva a la parcela que nos ocupa el Área de Ordenanza referida, y todo ello en tanto que las Alteraciones del Plan General actual que propone esta Modificación, no varían las mismas condiciones de integración y adecuación que resultaron valoradas en su día cuando se reclasificaron las parcelas como suelo urbano.

La Modificación descrita de hacer extensiva esta parcela en cuestión del Área de Ordenanza de la Zona de Edificación Tradicional (VT) predominante, como ya hemos dicho en reiteradas ocasiones en este Documento, casi en exclusiva en todo el Casco Tradicional de Zahara de los Atunes inmerso en el cual se localizan las mismas, no afectan a la distribución de usos globales y de población en el territorio, ni al uso global de la zona de suelo urbano a la que pertenecen los terrenos objeto de la modificación. Tampoco implica una modificación de las tipologías de edificación previstas e imperantes para la zona, ni los volúmenes máximos edificables, ni las alturas máximas previstas e imperantes en dicho Casco Tradicional Zahareño.



De igual forma tampoco se modifican las dotaciones y equipamientos ya previstos en su día en ese Casco Tradicional ni su estructura viaria ni de espacios libres, ni su relación y conexión con su entorno y con el núcleo de población y entramado urbano y urbanizado del que forman plenamente parte las parcelas cuyas determinaciones urbanísticas se modifican. Todo ello en tanto el Casco del que forman parte y la parcela mismas, cuentan con todos los servicios urbanísticos necesarios para ser consideradas en la condición de solar de forma que ningún problema hay para que sea dotada y esta pueda acceder a esos servicios a través de la infraestructura ya existente.

Por ello podemos concluir que los cambios de determinaciones urbanísticas que en relación a esa parcela se plantean con esta Modificación, esencialmente de uso, no implicarán en ningún caso nuevas situaciones edificatorias y de demanda de servicios que la infraestructura y la urbanización ya preexistente en ese entramado urbano del que forman parte no tenga capacidad de absorber y dar respuesta.

Concluimos: El presente documento, si bien responde a la necesidad de modificar las determinaciones urbanísticas de esa parcela, aplicándole el Área de Ordenanza predominante y casi exclusiva del Casco Urbano del que forman parte central, propone pues una ordenación que es respetuosa con el modelo de ciudad establecido desde todos los instrumentos de planeamiento vigentes y en trámite para ese Casco Tradicional de Zahara. Si añadimos que el fin de esta Modificación resulta ser posibilitar la implantación de un Establecimiento de Alojamiento Turístico en ese entorno urbano en absoluto nos alejamos de ese Modelo de Ciudad, no ya solo propuesto por los referidos instrumentos de planeamiento municipal, sino que además entendemos que se responde plenamente a las directrices del POTA para la red de ciudades intermedias como resulta ser Barbate, entre las que traemos a colación aquella de que el planeamiento urbanístico y territorial favorecerá la consolidación de modelos de ciudad que contribuyan a los objetivos definidos y a su integración ambiental y territorial en el marco del Modelo Territorial de Andalucía.

De acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística y territorial, el planeamiento tendrá entre sus objetivos la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo. Este modelo de ciudad compacta es la versión física de la ciudad mediterránea, permeable y diversificada en su totalidad y en cada una de sus partes, y que evita en lo posible la excesiva especialización funcional y de usos para reducir desplazamientos obligados, así como la segregación social del espacio urbano. Es más, el aseguramiento de la construcción de un establecimiento hotelero vinculado al núcleo de población con la decisión de destinar unas parcelas urbanas, resulta un elemento integrador aún en esas líneas que apunta el POTA cuando establece que deben constatarse y destacarse las oportunidades que se derivan del reconocimiento de los valores de la ciudad histórica andaluza, de raigambre mediterránea, en tanto ciudad compacta y de compleja diversidad, apoyada en un orden territorial equilibrado en la escala regional. Factores todos ellos que pueden ser utilizados para el logro de mejores niveles de calidad de vida y de sostenibilidad urbana. (POTA Título 3 Capítulo 1).

En consecuencia, podemos afirmar que la Modificación del PGOU y la ordenación propuesta con las Alteraciones que incorpora este Documento, para nada adultera, no pone en riesgo y se adecua absolutamente al Modelo de Ciudad de Barbate propuesto desde el planeamiento municipal y supramunicipal.

Por todo lo expuesto concluimos que la innovación propuesta se adecua plenamente al entorno urbano en el que se encuentran las parcelas, sin que suponga una ruptura con el modelo de ciudad.



C.3. MARCO JURÍDICO DE LA MODIFICACIÓN

1. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía

1. Procedencia de la modificación

a. Tipo de documento (Art. 36.1 y 38.1)

Tal y como queda expresado en los artículos 36 a 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, relativos a la innovación de los instrumentos de planeamiento, las alteraciones que se propongan a la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento general deben llevarse a cabo mediante una innovación de los mismos. Si la consecución de los objetivos de la innovación no supone una alteración integral de la ordenación establecida por el planeamiento general, como ya adelantamos que resulta ser la Innovación que planteamos, lo adecuado es redactar una innovación mediante modificación.

Las modificaciones que se proponen afectan a las determinaciones de ordenación pormenorizada de un ámbito muy reducido del núcleo urbano de Zahara de los Atunes (Barbate), y no son de una magnitud tal que supongan una alteración ni integral ni sustancial del planeamiento vigente, por lo que en el caso que nos ocupa es procedente la redacción de una Modificación del instrumento de planeamiento que estableció la ordenación que se pretende modificar.

Las alteraciones propuestas desde la presente innovación corresponden a las determinaciones que según la legislación urbanística vigente debe contener el Plan General de Ordenación Urbanística, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Resumidamente con esta Modificación se aspira, sin afectar a la ordenación estructural establecida en el Área de Suelo Urbano Consolidado que nos ocupa y sin incrementar en ningún caso los parámetros máximos y globales ya establecidos de densidad y edificabilidad asignada a cada uso, a lo siguiente: la modificación de las determinaciones urbanísticas aplicables una parcela urbanas situada en suelo urbano consolidado en el núcleo de población de Zahara de los Atunes a las que actualmente el vigente PGOU les establece como aplicable el régimen urbanístico correspondiente al Área de Ordenanza de la Zona de Centros Terciarios (T), aspirando la Modificación planteada a que a esta parcela le resulte extensible la aplicación de la misma Área de Ordenanza generalizada y establecida en el suelo urbano consolidado del núcleo de población de Zahara de los Atunes, incluida las Manzanas que colindan con ambas parcelas, y que resulta ser la de la Zona de Edificación Tradicional (VT).



Con la aplicación de las determinaciones urbanísticas actualmente aplicables a la parcela que nos ocupa, ya hemos dicho que las propias de la Zona Centros Terciarios (T), esta resulta inedificable, especialmente por la distancia de la separación de linderos que se establece para ese Área de Ordenanza, imposibilitando ello la iniciativa del promotor de esta modificación, propietario de esta de construir un establecimiento de alojamiento turístico que es lo que pretende.

Se plantea pues como objetivo de la Modificación la aplicación y la extensión del Área de Ordenanza de la Zona de Edificación Tradicional (VT) a esa parcelas , que junto con otras tres con las que colinda exclusivamente, resultan ser las únicas de todo el núcleo de población-casco tradicional de Zahara de los Atunes a las que no se le aplica este Área de Ordenanza sino, como ya hemos dicho, la de la Zona de Centros Terciarios, cuestión y extensión de aplicación esta que viene de hecho ya establecida tanto en el Documento de Adaptación Parcial del PGMOU de Barbate a la LOUA 7/2002 como en el Documento de Revisión General del referido Plan General actualmente en trámite.

Consideramos que ninguna de estas alteraciones afecta o resultan incluidas en lo que la LOUA7/2002 entiende por Ordenación Estructural en su artículo 10.1. A) y B):

Con esta Innovación y los términos en los que se plantea, No reclasificamos ni clasificamos suelo; no afectamos ni reducimos la eventual reserva que pudiera estar establecida en la Zona de Suelo Urbano en la que nos encontramos ; no se afectan los sistemas generales ni a las dotaciones, infraestructuras, servicios y equipamientos que afecten o previstos en la Zona; no modificamos ni la edificabilidad global de la Zona , ni sus usos globales, característicos y predominantes en la misma ; para nada afectamos a los eventuales aprovechamientos medios de las Áreas de Reparto en tanto todo el Casco Tradicional de Zahara se encuentra en el mismo Área de Reparto independientemente del Área de Ordenanza aplicable a las parcelas que lo conforman, incluidas las que nos ocupan. De igual forma las alteraciones propuestas no afectan a ningún área o espacio especialmente protegido con la salvedad de las afecciones parciales de las parcelas del DPMT y la ZSDPMT, si bien ya hemos dejado constancia de que las parcelas resultaban ya urbanas a la aprobación y entrada en vigor de la Ley de Costas, y que estas y la intervención que en ellas se pretende, tienen perfecto encaje en lo establecido en la Disposición Transitoria 3ª . 3º de dicho cuerpo legal quedando ello justificado en este Documento y en la Documentación Ambiental que forma parte del mismo, y sin perjuicio de que este Documento habrá de ser informado por la administración sectorial competente y que habrá en su momento de tramitarse la preceptiva autorización con las justificaciones exigidas al amparo de lo establecido en la referida Transitoria.

Simplemente con esta Modificación hacemos extensiva como hemos dicho un Área de Ordenanza predominante y casi exclusiva en una Zona Amplia de Suelo Urbano, todo el Casco Tradicional de Zahara , a una parcela que se localiza dentro de la misma a la que resulta aplicable una Ordenanza que imposibilita su construcción, implicando ello un cambio puntualísimo de determinaciones urbanísticas prácticamente imperceptibles desde todo punto de vista y desde cualquier parámetro urbanístico si lo ponemos en relación con la Zona de Suelo Urbano de la que forma parte, que en absoluto puede entenderse que estemos afectando a las determinaciones de ordenación estructural del PGMOU de Barbate, incluidas las referidas a Usos y Edificabilidades globales de la zona.

Analizando las Alteraciones que esta Modificación plantea en relación con el actual PGOU de Barbate, simplemente hacer extensiva el Área de Ordenanza predominante y casi exclusivo en el Casco Tradicional Urbano de Zahara de los Atunes a esta parcela igualmente urbana e inmersa en ese Casco y en ese entramado consolidado que con la Ordenanza hoy día aplicable a la misma resulta inedificable, consideramos que estas solo afectan a la ordenación pormenorizada del mismo Plan General y no a la ordenación estructural por las razones expuestas en los dos párrafos inmediatamente anteriores a este.



De lo relacionado, podemos concluir que las alteraciones propuestas por la Modificación Puntual se sitúan en el ámbito de la ordenación pormenorizada en los términos que establece el apartado 2.A).a) del artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, previsto para los suelos urbanos consolidados como el que nos ocupa que establece que pertenecen a la ordenación pormenorizada preceptiva, *“ En el suelo urbano consolidado, la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural. Esta ordenación deberá determinar los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo. ”*

Es pues incontestable que la Innovación que planteamos nos sitúa en presencia de una Modificación Puntual del PGMOU de Barbate que afecta a la Ordenación Pormenorizada preceptiva del mismo y que ya tiene acomodo y se incorpora en los mismos términos que se plantea en este Documento, tanto en el Documento de Adaptación Parcial del Plan General a la LOUA, como en el Documento de Revisión General del mismo Plan en trámite desde hace años.

a. **Criterios de sostenibilidad (Art.37.2)**

Según el artículo 37.2 de la Ley 7/2002, será necesaria la revisión del planeamiento cuando la innovación que se plantee determine, por sí misma o junto con las aprobadas definitivamente en los cuatro años anteriores a su aprobación inicial, un incremento superior al veinticinco por ciento de la población del municipio, o de la totalidad de la superficie de los suelos clasificados como urbanos.

La parcela objeto de esta Modificación resultó clasificada como suelo urbano ya en su día por Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de Barbate (Cádiz)”, cuya Aprobación Definitiva resultó diligenciada por la Junta de Andalucía con fecha 15 de mayo de 1.986, existiendo planimetría modificada de fecha 30 de agosto de 1.986.

No obstante el marco de referencia y el Instrumento de Planeamiento urbanístico municipal vigente en el término municipal de Barbate resulta ser Plan General Municipal de Barbate aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU en adelante), con determinadas modificaciones y subsanaciones, aceptadas las mismas en fecha de 21-12-95 y publicadas las Ordenanzas en el B.O.P. nº 59/1.3.96, que coincide plenamente con el vigente actualmente, en virtud de la nueva Aprobación Definitiva de la CPOTU en sesión celebrada el día 30 de enero de 2003 que se ha publicado en el B.O.P. de 12 de febrero de 2003.

Y a salvo el Documento de Adaptación Parcial del PGMOU de Barbate a la LOUA, aprobado por el Pleno de la Corporación Municipal de fecha de 10 de febrero de 2009 mediante Acuerdo publicado en BOP de Cádiz nº 238 de 15 de diciembre de 2009, el vigente PGMOU, pese a su dilatada vigencia, apenas ha resultado modificado desde su entrada en vigor en tanto casi desde ese momento la Corporación Municipal ha venido tramitando durante casi 15 años una Revisión General del mismo que aún no ha visto la luz quedando pospuesta sine die su



definitiva redacción y aprobación.

La única Modificación aprobada definitivamente relevante del vigente PGMOU se remonta a la de la Zona Hotelera donde se localiza el Faro de Trafalgar que resultó aprobada por Resolución de la CPTOU de 30 de Julio de 2010 sin que desde entonces se haya tramitado alguna otra, con lo que los términos de sostenibilidad referidos en el precitado artículo 37.2 de la LOUA resultan perfectamente respetados con la puntualísima Modificación del vigente Plan General que incorpora el presente Documento.

Ya que la presente innovación no clasifica nuevos suelos ni incrementa los niveles de densidad del municipio de Barbate, este artículo 37.2º de la LOUA no sería de aplicación y sería procedente la redacción de una innovación por modificación.

b. Carácter de la modificación: estructural o pormenorizada (Art. 10 y36.2)

El carácter de la Modificación determina el ámbito de las competencias para su aprobación, según la regla 1ª del punto 2.c) del artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La Modificación tendrá carácter ESTRUCTURAL cuando afecte a alguna de las determinaciones de ordenación estructural establecidas en el apartado 1 del artículo 10 de la mencionada Ley, y recogidas, de forma preceptiva, en el Plan General de Ordenación Urbanística.

Por el contrario, la Modificación tendrá carácter PORMENORIZADO, cuando, sin afectar a determinaciones de ordenación estructural, afecte a alguna de las determinaciones de la ordenación pormenorizada establecidas en el apartado 2 del mismo artículo 10, recogidas de forma preceptiva o potestativa por el Plan General de Ordenación Urbanística.

Corresponde en este apartado analizar cómo afectan las alteraciones propuestas desde la presente innovación a las determinaciones que según la legislación urbanística vigente debe contener el Plan General de Ordenación Urbanística, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Resumidamente con esta Modificación se aspira, sin afectar a la ordenación estructural establecida en el Área de Suelo Urbano Consolidado que nos ocupa y sin incrementar en ningún caso los parámetros máximos y globales ya establecidos de densidad y edificabilidad asignada a cada uso, a lo siguiente: la modificación de las determinaciones urbanísticas aplicables a una parcela urbana situada en suelo urbano consolidado en el núcleo de población de Zahara de los Atunes a las que actualmente el vigente PGOU le establece como aplicable el régimen urbanístico correspondiente al Área de Ordenanza de la Zona de Centros Terciarios (T), aspirando la Modificación planteada a que a esta parcela le resulte extensible la aplicación de la misma Área de Ordenanza generalizada y establecida en el suelo urbano consolidado del núcleo de población de Zahara de los Atunes, incluida las Manzanas que colindan con ambas parcelas, y que resulta ser la de la Zona de Edificación Tradicional (VT).

Con la aplicación de las determinaciones urbanísticas actualmente aplicables a la parcela que nos ocupa, ya hemos dicho que las propias de la Zona Centros Terciarios (T), esta resulta inedificable, especialmente por la distancia de la separación de linderos que se establece para ese Área de Ordenanza, imposibilitando ello la iniciativa del promotor de esta modificación, propietario de esta, de construir un establecimiento de alojamiento turístico que es lo que



pretende.

Se plantea pues como objetivo de la Modificación la aplicación y la extensión del Área de Ordenanza de la Zona de Edificación Tradicional (VT) a esa parcela , que junto con otras tres exclusivamente, resultan ser las únicas de todo el núcleo de población- casco tradicional de Zahara de los Atunes a las que no se le aplica este Área de Ordenanza sino, como ya hemos dicho, la de la Zona de Centros Terciarios, cuestión y extensión de aplicación esta que viene de hecho ya establecida tanto en el Documento de Adaptación Parcial del PGMOU de Barbate a la LOUA 7/2002 como en el Documento de Revisión General del referido Plan General actualmente en trámite.

Consideramos que ninguna de estas alteraciones afecta o resultan incluidas en lo que la LOUA7/2002 entiende por Ordenación Estructural en su artículo 10.1. A) y B): Con esta Innovación y los términos en los que se plantea, No reclasificamos ni clasificamos suelo; no afectamos ni reducimos la eventual reserva que pudiera estar establecida en la Zona de Suelo Urbano en la que nos encontramos ; no se afectan los sistemas generales ni a las dotaciones, infraestructuras, servicios y equipamientos que afecten o previstos en la Zona; no modificamos ni la edificabilidad global de la Zona , ni sus usos globales, característicos y predominantes en la misma ; para nada afectamos a los eventuales aprovechamientos medios de las Áreas de Reparto en tanto todo el Casco Tradicional de Zahara se encuentra en el mismo Área de Reparto independientemente del Área de Ordenanza aplicable a las parcelas que lo conforman, incluidas las que nos ocupan.

De igual forma las alteraciones propuestas no afectan a ningún área o espacio especialmente protegido con la salvedad de las afecciones parciales de las parcelas del DPMT y la ZSDPMT, si bien ya hemos dejado constancia de que las parcelas resultaban ya urbanas a la aprobación y entrada en vigor de la Ley de Costas, y que estas y la intervención que en ellas se pretende, tienen perfecto encaje en lo establecido en la Disposición Transitoria 3ª . 3º de dicho cuerpo legal quedando ello justificado en este Documento y en la Documentación Ambiental que forma parte del mismo, y sin perjuicio de que este Documento habrá de ser informado por la administración sectorial competente y que habrá en su momento de tramitarse la preceptiva autorización con las justificaciones exigidas al amparo de lo establecido en la referida Transitoria.

Simplemente con esta Modificación hacemos extensiva como hemos dicho un Área de Ordenanza predominante y casi exclusiva en una Zona Amplia de Suelo Urbano, todo el Casco Tradicional de Zahara , a una parcela que se localiza dentro de la misma a la que resulta aplicable una Ordenanza que imposibilita su construcción, implicando ello un cambio puntualísimo de determinaciones urbanísticas prácticamente imperceptibles desde todo punto de vista y desde cualquier parámetro urbanístico si lo ponemos en relación con la Zona de Suelo Urbano de la que forma parte, que en absoluto puede entenderse que estemos afectando a las determinaciones de ordenación estructural del PGMOU de Barbate, incluidas las referidas a Usos y Edificabilidades globales de la zona.

De lo relacionado, podemos concluir que las alteraciones propuestas por la Modificación Puntual se sitúan en el ámbito de la ordenación pormenorizada en los términos que establece el apartado 2.B).b) del artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, previsto para los suelos urbanos , *“respecto todo o parte del suelo urbano no consolidado... la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana... Esta ordenación deberá determinar los usos pormenorizados como el que nos ocupa que establece que pertenecen a la ordenación pormenorizadas y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo”*.



Tal como se ha descrito en la Memoria Descriptiva de esta innovación, ésta pues únicamente afecta a determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada potestativa, según el apartado 2.B) del artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que concluimos que **la innovación tiene carácter PORMENORIZADO**.

c. Marco temporal (Art. 38.3 y Disposición Transitoria Segunda)

A pesar de la vigencia indefinida de los planes, podrá llevarse a cabo su revisión o la modificación de alguno de sus elementos, conceptos éstos distintos.

Así:

Por Revisión del planeamiento se entiende la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan. Por tanto, la Revisión se refiere al Plan en su conjunto y no a meros aspectos puntuales del mismo, o bien, a aspectos puntuales de tal naturaleza que hagan necesaria la revisión del modelo territorial.

Por Modificación, en cambio, habrá de entenderse cualquier otra modificación de planeamiento, aun cuando la alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del plan. Las modificaciones afectan por tanto a aspectos puntuales el plan.

Con respecto a la vigencia e innovación, la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 36 Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento, establece:

1. La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante revisión o modificación. Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos....

En el artículo 37 de la LOUA define el concepto de Revisión de los Instrumentos de Planeamiento. Así, en el apartado I establece:

“Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida en los mismo, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística”.



Por último, en el Art.38. "Modificación de los instrumentos de planeamiento: concepto procedencia y límites".

"Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior se entenderá como modificación.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística,...deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aun formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dichos planes tienen asignada en esta Ley, sino a la del instrumento de planeamiento para su desarrollo. A efectos de su tramitación, la modificación tendría en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse las determinaciones afectadas por ella a las reglas propias del instrumento de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza.
2. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente".

Por su parte, el artículo 35.4 b) de la LOUA dispone que "la entrada en vigor sobrevinida de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional comportará la adaptación de las normas del instrumento de planeamiento urbanístico en la forma en que establezcan sus directrices."

Por último, poner de manifiesto que la presente innovación no es causa de revisión en aplicaciones de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 37 de la LOUA, según redacción dada por la Ley 2/2012 según su artículo único quince. Con esta reforma, concluyó la eficacia en Andalucía de la regulación supletoria establecida en la Disposición Transitoria Cuarta del real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio de la Ley del suelo de 2008, que disponía:

"Sí, transcurrido un año desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística no estableciera en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación, esta nueva ordenación o revisión será necesaria cuando la actuación conlleve por sí misma o en unión a las aprobadas en los dos últimos años, un incremento superior al 20% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial".

La citada Disposición Transitoria del RDL 2/2008 fue aplicada en la Comunidad Autónoma Andaluza hasta que el legislador andaluz no procediera a regular los casos en que el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación.



Pues bien, el nuevo apartado 2 del artículo 37 de la LOUA, en su párrafo segundo, dispone en relación con lo debe entenderse como revisión, lo siguiente: "A tales efectos se considera que una innovación trascienda del ámbito de una actuación conllevando la revisión del planeamiento, aprobadas definitivamente en los cuatro años anteriores a la fecha de su aprobación inicial, un incremento superior al veinticinco por ciento de la población del municipio, o de la totalidad de las superficie de los suelos clasificados como urbanos, descontando de dicho cómputo los suelos urbanos no consolidados que se constituyan como vacíos relevantes conforme a los previstos en el apartado 4 del artículo 17"

Ya hemos dejado constancia que en los cuatro últimos años, desde la fecha que tenga lugar la aprobación inicial de la presente Innovación, no se habrá aprobado definitivamente ninguna modificación puntual de Plan General que suponga un incremento de población o de superficie de suelo urbano por encima de esos límites referidos en el artículo precitado. Además, la presente Innovación no implica ni mucho menos un crecimiento de población superior a ese 25%, ni tampoco supone un incremento del porcentaje del suelo urbano y urbanizado del término municipal de Barbate.

En conclusión, la presente Innovación no cumple los requisitos establecidos en el apartado 2 del artículo 37 de la LOUA para que conlleve la revisión del Plan General, sino que se trata de una Innovación con carácter de Modificación Puntual.

Según la Disposición Transitoria Segunda sobre "Planes e Instrumentos Existentes" de la LOUA, no existe limitación alguna para la tramitación y aprobación de modificaciones del planeamiento general que no afecten a la ordenación estructural del municipio, como sería el caso de la presente. El carácter de pormenorizada de la modificación ya ha quedado justificado en el apartado anterior de la presente memoria, por lo que podría presentarse a trámite en cualquier momento. En cualquier caso, y dado que el municipio de Barbate ha cumplimentado el trámite de Adaptación Parcial de su Planeamiento General vigente a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, no existen limitaciones a la aprobación de modificaciones del planeamiento general, más que las establecidas en el apartado 2 del artículo 37, ya justificado, por lo que, en virtud de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 38 de la mencionada Ley, que establece que "la modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente", en base a la justificación expuesta en el apartado C.1 de la presente Memoria Justificativa, es procedente la formulación de la presente modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Barbate.



d) Régimen de la innovación (Art.36)

En virtud de lo establecido en el apartado 1 del artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la presente modificación debe observar *“iguales determinaciones y procedimientos regulados para la aprobación, publicidad y publicación, que el instrumento cuya ordenación modifica, y teniendo idénticos efectos”*, con las particularidades que se expresan a continuación, en cuanto a ordenación, documentación y procedimiento.

d)1. Reglas Particulares de ordenación (Apartado 2.a del Art.36)

La presente Modificación deberá atender las reglas particulares de ordenación establecidas en el apartado 2.a) del artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. En este apartado vamos a justificar el cumplimiento de cada una de esas reglas.

- **Regla1ª**

La presente innovación se funda en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística, tal como ha quedado expresado en la presente Memoria Justificativa, en concreto en lo relativo a lo previsto en el apartado 1.e) del artículo 3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. El objetivo de posibilitar la construcción de un Establecimiento de Alojamiento Turístico en una parcela urbana, la única sin construir dentro de la manzana y de la zona de centros terciarios de la que forma parte, que con la aplicación de la Ordenanza que le resulta aplicable actualmente deviene en in edificable, haciéndole extensiva a las mismas la misma Área de Ordenanza predominante en el Casco Urbano Tradicional del que forman parte, es perfectamente encajable en esos fines y principios.

Asimismo, las determinaciones de la presente innovación no afectan a las reglas y estándares de ordenación regulados en el artículo 17 de la citada Ley 7/2002, de 17 de diciembre, ya que no se modifica la distribución de usos del área, ni la superficie de parcelas destinadas a equipamientos.

- **Regla2ª**

Esta regla no es de aplicación a la presente innovación ya que su objeto no es la desafectación de suelos de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, ni la supresión de determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección. La aplicación extensiva a una parcela urbana de reducidas dimensiones (apenas 313 m²) de un Área de Ordenanza predominante en el Casco Urbano Tradicional del que forma parte no implican en absoluto la necesidad de reforzar la capacidad o funcionalidad ni afectan a las infraestructuras, servicios y dotaciones de la zona ya que ambas parcelas como hemos dicho resultan ya urbanas y urbanizadas y se localizan en medio del entramado urbano de Zahara de Los Atunes.



- **Regla3ª**

No procede ya que no es objeto de la presente modificación la identificación y delimitación de ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

- **Regla4ª**

No procede ya que no es objeto de la presente modificación la alteración de las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

- **Regla5ª**

Tampoco es de aplicación esta regla en tanto la intención del promotor no es otra que la de posibilitar la construcción en una parcela ya urbana de pequeñas dimensiones (apenas 313 m²) de un Establecimiento de Alojamiento Turístico que no requiere la necesidad de reforzar la capacidad o funcionalidad actual ni afectan a las infraestructuras, servicios, sistemas generales y dotaciones de la zona ya que la parcela como hemos dicho resultan ya urbanas y urbanizadas , se localizan en medio del entramado urbano de Zahara de Los Atunes, y no implicará un aumento de población ni demandarán más servicios más allá del ya posible hoy día sin necesidad de esta Modificación del alojamiento de los clientes del establecimiento turístico

Por todo ello se entiende por esta parte que no es necesaria adoptar ningún tipo de medida compensatoria en relación con los niveles de dotaciones y equipamientos previstos en el planeamiento vigente.

- **Regla 6ª**

Tampoco entendemos resulta aplicable esta Regla en tanto la Modificación no aspira a reclasificar suelo alguno que no resulte ya urbano consolidado, afecta exclusivamente a una parcela de reducidas dimensiones ni resulta obligado la cesión de terrenos para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad de los terrenos integrados en la red de dotaciones públicas del municipio. Ya hemos dejado constancia de que posibilitar la construcción de un Establecimiento de Alojamiento Turístico de esa entidad reducida, no requiere la necesidad de reforzar la capacidad o funcionalidad actual ni afectan a las infraestructuras, servicios, sistemas generales y dotaciones de la zona ya que la parcela como hemos dicho resulta ya urbana y urbanizada , se localiza en medio del entramado urbano de Zahara de Los Atunes, y no implicará un aumento de población ni demandarán más servicios más allá del ya posible hoy día sin necesidad de esta Modificación del alojamiento de los clientes del establecimiento turístico

d)2. Reglas Particulares de documentación (Apartado 2.b del Art.36)

La presente modificación, al tratarse de una innovación de Plan General, tal y como establece el artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su apartado 2.b, contiene la documentación adecuada para el completo desarrollo de las determinaciones propias del Planeamiento General, que, tal y como recoge el artículo 19 de la mencionada Ley, consta como mínimo de: una *“Memoria (que incluye) los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuados al objeto de la ordenación y a los requisitos exigidos en cada caso por (la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía)”*; y *“Normas Urbanísticas (que contienen) las determinaciones de ordenación y de previsión de programación y gestión (que) podrán tener el carácter de ordenanzas urbanísticas”*.



El contenido documental resulta el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

En este sentido se adjunta a este Documento la Ficha Urbanística nueva aplicable a la parcela que nos ocupa acorde con el Área de Ordenanza de Edificación Tradicional (VT) que se plantea serle de aplicación sustituyendo a la otra.

De igual forma se adjunta la Documentación Gráfica siguiente: Catastral de la Parcela; Planimetría Justificativa de la actual inedificabilidad de la parcela grafiando el reducido área de movimiento de la eventual edificación con los retranqueos actualmente obligados; Plano de las parcelas con delimitación y la afección del DPMT y de la ZSPDPMT, Plano del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de Barbate del núcleo de Zahara con grafismo de las parcelas; Planos de Uso, calificación, edificabilidad y alturas y de Áreas de Reparto del actual PGMOU de la zona de Zahara de Los Atunes; Plano de Uso, calificación, edificabilidad y alturas de la zona de Zahara de Los Atunes con la Modificación propuesta sobre la parcela que nos ocupa.

No resulta necesario un estudio económico – financiero, ya que las alteraciones que contienen , no afectan a los costes de ejecución y desarrollo de la Zona Urbana consolidada de la que forma parte que se encuentra perfectamente urbanizada, y ya hemos dejado constancia que la aplicación extensiva a una parcela urbana de reducidas dimensiones (apenas 313 m2) de un Área de Ordenanza predominante en el Casco Urbano Tradicional del que forma parte no implican en absoluto la necesidad de reforzar la capacidad o funcionalidad ni afectan a las infraestructuras, servicios y dotaciones de la zona ya que esta parcela como hemos dicho resulta ya urbana y urbanizada y se localiza en medio del entramado urbano de Zahara de Los Atunes por lo que no estamos en presencia de propiciar un impacto sobre la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios que repercute en las Haciendas de las Administraciones públicas responsables.

d) 3. Reglas Particulares de procedimiento (Apartado2.c)

La presente Modificación, además de observar el procedimiento establecido en el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, para la aprobación de modificaciones de Planes Generales de Ordenación Urbanística, en virtud de lo establecido en el apartado 1 del artículo 36 de la mencionada Ley, deberá atender las reglas particulares de procedimiento establecidas en al apartado 2.c) de dicho artículo 36. En este apartado vamos a justificar el cumplimiento de cada una de esas reglas.

1. Regla1ª

La competencia para la aprobación definitiva de la presente innovación corresponde al municipio, en tanto que, como ya se ha expuesto en esta Memoria Justificativa, afecta únicamente a las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada. En este sentido, aunque la Modificación afecta al ámbito territorial de Zahara de los Atunes y esta tiene la condición de Entidad Local Autónoma, este tipo de entidades carecen de competencias en materia de planeamiento urbanístico por lo que resulta competente para la tramitación y aprobación de la misma el Pleno de la Corporación Municipal de Barbate previo los Informes sectoriales correspondientes y del Servicio de Ordenación del Territorio.



2. Regla2ª

En tanto en cuanto no es objeto de la presente innovación una zonificación o uso urbanístico diferente de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, ni eximir de la obligatoriedad de reservar terrenos destinados a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, según lo establecido en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la presente modificación no está sometida al cumplimiento de esta regla.

3. Regla3ª

Dado que la presente innovación afecta a la ordenación establecida por el Plan General de Ordenación Urbanística de Barbate en un área de suelo urbano de ámbito reducido y específico, será necesario arbitrar medios de difusión complementarios a la información pública, mediante su difusión en los medios de comunicaciones locales audiovisuales, escritos y digitales, así como en la página web del propio Ayuntamiento y de la Entidad Local Autónoma. No obstante no se procederá en los términos que establece el artículo 32.1.2ª último párrafo a llamar al trámite de Información Pública a las personas propietarias de terrenos comprendidos en el ámbito de la Unidad que figuren inscritas como tal en el Registro de la Propiedad y en el Catastro mediante comunicación de la apertura y duración del periodo de información pública al domicilio que figuren en ellos, en tanto las parcelas afectadas resultan de titularidad del promotor de esta Modificación.

Por todo lo expuesto y en relación con lo establecido en el punto 1 del artículo 36 y dado que esta regla no establece ninguna particularidad para la aprobación inicial de las innovaciones, se aplicará la regla 1ª de procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento, recogida en el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, sobre la "Tramitación de los instrumentos de planeamiento", en virtud de la cual, dicha aprobación inicial corresponde a la administración competente para su tramitación, que, según lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 31 de la mencionada Ley, sobre las "competencias para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento", corresponde al municipio de Barbate.

4. **Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (R. D. L. 7/2015, de 30 de octubre)**

La última modificación de la Ley 7/2002, de 17 diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, adaptó dicho texto normativo a las determinaciones relativas a las "bases sobre el régimen del suelo" del Texto Refundido de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, derogado y sustituido por el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. Concretamente, entre otras, a las referentes a la evaluación de la incidencia de ulteriores actuaciones urbanísticas respecto del planeamiento general ya aprobado, tales como los límites entre modificación y revisión, el régimen y la definición de las actuaciones de dotación y de las cesiones de aprovechamiento...

Por consiguiente, con la justificación del cumplimiento de las determinaciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que afectan al presente documento, recogidas en los apartados anteriores, queda justificado también, la adaptación de las determinaciones de esta innovación, a lo regulado en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.



3. Legislación aplicable con carácter supletorio

La Disposición Transitoria Novena de la LOUA, dispone que, en tanto no se produzca el desarrollo reglamentario de la propia Ley, será de aplicación de forma supletoria y en lo que sea compatible con la misma, la siguiente reglamentación:

1. Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.
2. Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

4. Planes Supramunicipales Territoriales que afectan a Barbate.

Resultan igualmente aplicables a la Modificación que nos ocupa, cumpliendo las determinaciones de los mismos y asumiendo sus directrices los siguientes Instrumentos:

- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía aprobado por Decreto 211/ 2006 de 28 de noviembre (BOJA de 29 de diciembre de 2006)
- Plan de Ordenación del Territorio de la Comarca de La Janda aprobado por Decreto 358/2011 de 8 de noviembre (BOJA núm. 248 de 21 de diciembre 2011)
- Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía aprobado por Decreto 141/2015 de 26 de mayo (BOJA 20 de julio de 2015).

5. Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental

El Artículo 36.2. d) de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental 7/2007 de 9 de julio en relación a su ámbito de aplicación establece que " Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada los instrumentos de planeamiento urbanístico señalados en el artículo 40.3."

A su vez el referido artículo 40.3. de la Ley GICA establece como sujetos a evaluación ambiental estratégica simplificada los siguientes Instrumentos de planeamiento urbanístico:

- a) Las modificaciones que afecten a la ordenación estructural de los instrumentos de planeamiento general que no se encuentren entre los supuestos recogidos en el apartado 2.b) anterior.
- b) Las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento general que posibiliten la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de esta ley. En todo caso, se encuentran sometidas a evaluación estratégica simplificada las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de instrumentos de planeamiento general relativas al suelo no urbanizable, a elementos o espacios que, aun no teniendo carácter estructural, requieran especial protección por su valor natural o paisajístico, y las que alteren el uso en ámbitos o parcelas de suelo urbano que no lleguen a constituir una zona o sector.



- c) Los restantes instrumentos de planeamiento de desarrollo no recogidos en el apartado 2.c) anterior, así como sus revisiones, cuyo planeamiento general al que desarrollan no haya sido sometido a evaluación ambiental estratégica.
- d) Las innovaciones de instrumentos de planeamiento de desarrollo que alteren el uso del suelo o posibiliten la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de esta ley.

Al caso que nos ocupa entendemos que la Modificación de Planeamiento General que plantea este Documento está sometida a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada ya que aún no es encajable en los supuestos de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria previstos en el artículo 40.2 de la Ley GICA, si que resulta subsumible en el artículo 40.3. b) del mismo cuerpo legal, ya que esta Modificación afecta a parcela de suelo urbano que no llega a constituir una Zona o Sector y aun cuando el uso al que se va a destinar la misma resulta ser el Turístico, ya admisible y posibilitado por el Área de Ordenanza de Zona de Centros Terciarios (T) aplicable actualmente a la misma, en tanto que la Modificación plantea hacer extensiva a esta parcela el Área de Ordenanza predominante en el Casco Tradicional de Zahara de los Atunes, la de la Zona de Edificación Tradicional (VT) , si es que es cierto que esta Área de Ordenanza amplía los usos a los que podrían destinarse la parcela por lo que podemos entenderlo como un cambio de uso y la Modificación ha de ser sometida al menos a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

El procedimiento de tramitación de un Instrumento de Planeamiento Urbanístico que requiera Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada se encuentra regulado en el artículo 40.6. de la Ley GICA que establece:

La tramitación de un instrumento de planeamiento urbanístico que requiera evaluación ambiental estratégica simplificada, a los efectos de esta ley y de acuerdo con el artículo 39 de la misma, y sin perjuicio de lo que corresponda en aplicación de la legislación territorial, urbanística y sectorial de aplicación, se ajustará a las siguientes actuaciones:

- a) Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica por el órgano responsable de la tramitación administrativa del plan acompañada del borrador del plan y del documento ambiental estratégico.
- b) Resolución de admisión de la solicitud por el órgano ambiental, en el plazo de veinte días hábiles desde la recepción de la solicitud de inicio.
- c) Consulta, por el órgano ambiental, a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas.
- d) Formulación, por el órgano ambiental, del informe ambiental estratégico y remisión de la misma al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan.

En el caso de que el informe ambiental estratégico concluyera que el instrumento de planeamiento debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria porque puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente, el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y lo remitirá al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan para que continúe la misma de acuerdo con el apartado anterior.



Por su parte el Artículo 39 de la Ley GICA sobre el Procedimiento de la evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico:

1. El promotor de los planes y programas incluidos en el artículo 36 apartado 2 presentará ante el órgano ambiental, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico, que contendrá, al menos, la siguiente información:

- a) Los objetivos de la planificación.
- b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
- j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan. En el plazo de veinte días hábiles desde la recepción de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, el órgano ambiental podrá resolver sobre su inadmisión por algunas de las siguientes razones:

1.ª Si estimara de modo inequívoco que el plan o programa es manifiestamente inviable por razones ambientales.

2.ª Si estimara que el documento ambiental estratégico no reúne condiciones de calidad suficientes.

La resolución de inadmisión justificará las razones por las que se aprecia, y frente a la misma podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial en su caso.

1. El órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el documento ambiental estratégico y el borrador del plan o programa.



2. El órgano ambiental formulará el informe ambiental estratégico en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar. El órgano ambiental, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, resolverá mediante la emisión del informe ambiental estratégico, que podrá determinar que:
 - a) El plan o programa debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente. En este caso, el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas de acuerdo con lo establecido en el artículo anterior.
 - b) El plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico.

El informe ambiental estratégico, una vez formulado, se remitirá por el órgano ambiental para su publicación en el plazo de 15 días hábiles al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.

En el supuesto previsto en el apartado 3 letra b), el informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan o programa. Contra el informe ambiental estratégico no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el plan o programa sometido al mismo. La falta de emisión del informe ambiental estratégico en el plazo establecido en el apartado 3 en ningún caso podrá entenderse que equivale a una evaluación ambiental favorable

Por último, indicar que el artículo 40.8. de la Ley GICA establece: En todo caso, el órgano ambiental deberá pronunciarse, caso por caso, sobre la idoneidad del procedimiento ambiental solicitado por el órgano promotor, en la resolución de admisión, en el documento de alcance del Estudio Ambiental Estratégico o en el informe ambiental estratégico, según corresponda. Indicando, en la resolución de inadmisión de la solicitud correspondiente, caso de que así procediera, la no necesidad de someter el instrumento de planeamiento en cuestión a evaluación ambiental por no encontrarse en ninguno de los supuestos recogidos en el artículo 36 de esta ley.

Concluimos pues en este apartado que la Modificación de Plan General planteada puede entenderse sujeta a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada al ser subsumible en uno de los supuestos del artículo 40.3.b) de la Ley GICA, y por tanto ha de seguirse el procedimiento de tramitación establecido en los artículos 40.6. y 39 del mismo Texto Legal iniciándose el trámite con una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico, que contendrá, al menos, la siguiente información:

- a. Los objetivos de la planificación.
- b. El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables,



técnica y ambientalmente viables.

- c. El desarrollo previsible del plan o programa.
- d. Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- e. Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- f. Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- g. La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- h. Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- i. Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
- j. Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

Resulta pues el presente Documento un Borrador de Modificación del PGMOU de Barbate al que se adjunta la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada de un documento inicial ambiental estratégico.

Se adjunta como Anexo de este Borrador el Documento Ambiental Estratégico redactado por la Asistencia Técnica Ambiental Atlántida de 6 de julio de 2018 que contiene lo pormenorizado en el referido artículo 39 y artículo 40.6 de la Ley GICA cuya conclusión desde una perspectiva ambiental como Valoración Global Ambiental sobre la Modificación que nos ocupa traemos a colación literal:

" Una vez realizado el documento ambiental donde se han recogido los datos en el presente documento, y analizando el medio donde se ejecutará la modificación puntual, así como las acciones que se contemplan, la identificación y valoración de los impactos, y las medidas correctoras necesarias, se considerarán en su conjunto, ambientalmente viable.

Aplicando el principio de prevención de repercusiones desde la fase de redacción y con la aplicación de la totalidad de las medidas propuestas, se puede concluir que prácticamente todas las interacciones de tipo permanente y residual son de carácter positivo.

Los impactos potenciales son positivos y compatibles y se convierten prácticamente en su totalidad en irrelevantes si se aplican las medidas protectoras y correctoras propuestas.

En cualquier caso, se considera esencial para garantizar la viabilidad ambiental de la modificación la implantación del plan de vigilancia ambiental recogida en este documento. Todo ello sin perjuicio de otras medidas o condicionantes que puedan fijar las autoridades competentes.

Finalmente, cabe indicar que en caso de adoptarse todas las medidas indicadas y condicionantes adicionales fijados por las administraciones competentes, la aprobación de la modificación presenta en su conjunto, una incidencia ambiental positiva. "



6. Plan general de ordenación urbanística de Barbate

El presente documento se enmarca en la definición de " Modificaciones " que se regulan y establecen en los artículos 1.1 a 1.8. sobre Naturaleza, Objeto, Vigencia, Ámbito y Contenido del Plan General de las Normas Urbanísticas del PGMOU de Barbate.

7. Ley de Turismo de Andalucía 13/2011 de 23 de diciembre y Decreto 47/2004 de 10 de febrero de establecimientos hoteleros.

El objetivo de la primera norma es alcanzar una calidad integral en los diversos servicios, establecimientos y destinos turísticos, incorporando la accesibilidad como objetivo a alcanzar en las estrategias de actuación, y esta Modificación se adecúa totalmente a ese objetivo y se remite a ella y al Decreto de desarrollo para establecimientos hoteleros en todo lo relativo a la materia urbanístico-turística en lo que se refiera a los establecimientos turísticos que en la Unidad puedan alojarse.

En relación con el Decreto 47/2004 de 10 de febrero de establecimientos hoteleros, les será de aplicación a todo Establecimiento Hotelero que en la Unidad pretenda implantarse, y en especial en el previsto en la Parcela P 4 que se destinará a Uso Hotelero, de forma que este y estos se someterán a la regulación de las condiciones técnicas y de prestación de servicios que este establece y a alguna de sus clasificaciones, modalidades o categorías.



C.4. JUSTIFICACION DE LA PROPORCIONALIDAD Y CALIDAD DE DOTACIONES.

En ningún caso las determinaciones nuevas que esta Modificación propone resultan un aumento de densidad poblacional y de la demanda de esta, que la infraestructura, las dotaciones, equipamientos, los servicios y la urbanización ya ejecutada y de la que está dotada el Casco Urbano Tradicional de Zahara de los Atunes , ni ponen en riesgo que las demandas no puedan ser atendidas o no resulten adecuadas a estas, en cuanto estas nuevas determinaciones no implicarán un aumento de esas demandas, a los que en ningún caso esas infraestructuras, urbanización y dotación de servicios previstos y en ejecución pudieran garantizar su atención.

El objetivo de esta Modificación que no es otro que posibilitar la construcción en una parcela ya urbana de pequeñas dimensiones (apenas 313 m2) de un Establecimiento de Alojamiento Turístico que no requiere la necesidad de reforzar la capacidad o funcionalidad actual ni afectan a las infraestructuras, servicios, sistemas generales y dotaciones de la zona ya que ambas parcelas como hemos dicho resultan ya urbanas y urbanizadas , se localizan en medio del entramado urbano de Zahara de Los Atunes, y no implicará un aumento de población ni demandarán más servicios más allá del ya posible hoy día sin necesidad de esta Modificación del alojamiento de los clientes del establecimiento turístico.



NORMAS URBANISTICAS

Artículo 1º y Único: Se hace extensiva la aplicación del Área de Ordenanza de la Zona de Edificación Tradicional (VT) a la Parcela Registral 12.141 con referencia catastral nº 3531410TF4033S0000RP situada entre la Calle Trece y General Primo y el Paseo Fluvial de la Desembocadura del Ría Cachón de Zahara de Los Atunes (Barbate) de forma que se le aplicarán las siguientes determinaciones urbanísticas:

- **Área de reparto SU-1: Suelo urbano consolidado, al que se adjudica un aprovechamiento tipo de 2,117647.**
- **De acuerdo con la calificación y alineaciones le corresponderían las: CONDICIONES DE LA ZONA DE EDIFICACION TRADICIONAL (VT).**

. Art. 10.2.1.- Parcelas.

1. Ninguna de las parcelas constituidas a la entrada en vigor del plan será no edificable por causas de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.
2. Las dimensiones mínimas de las parcelas de nueva creación responderán a los siguientes parámetros:
 - Longitud de fachada mínima: cinco metros(5).
 - Superficie de parcela mínima: setenta metros cuadrados (70 m2).

. Art. 10.2.2.- Alineaciones.

1. Las edificaciones dispondrán su fachada sobre las alineaciones dadas y se adosarán a sus medianeras laterales.
2. Se permiten retranqueos si la alineación:
 - a. Se conforma mediante tapia o similar de al menos 2,50 metros de altura.
 - b. Si se hace en todo el frente de una manzana.
 - c. En aquellos sitios en que así esté consolidado.

. Art. 10.2.3.- Ocupación y edificación neta.

1. La ocupación máxima será del noventa por ciento (90%) de la superficie de la parcela si ésta excede de 100 m2. Si es menor la ocupación podrá ser del 100%.
2. El aprovechamiento máximo será de 1,8 m2/m2.

. Art. 10.2.4.- Altura y número de plantas.

1. La altura máxima será de siete (7) metros.



2. El número máximo de plantas será de PB+1.

. Art. 10.2.5.- Áticos.

Se autoriza un ático retranqueado al menos de tres metros de fachada y con una ocupación máxima del veinticinco por ciento (25%) de la planta que computará a los efectos de edificabilidad máxima.

. Art. 10.2.6.- Sótanos.

Se autoriza un máximo de dos plantas de sótano.

. Art. 10.2.7.- Usos compatibles.

Serán todos los definidos en el Título VII, salvo otros residenciales y los siguientes, que quedan prohibidos.

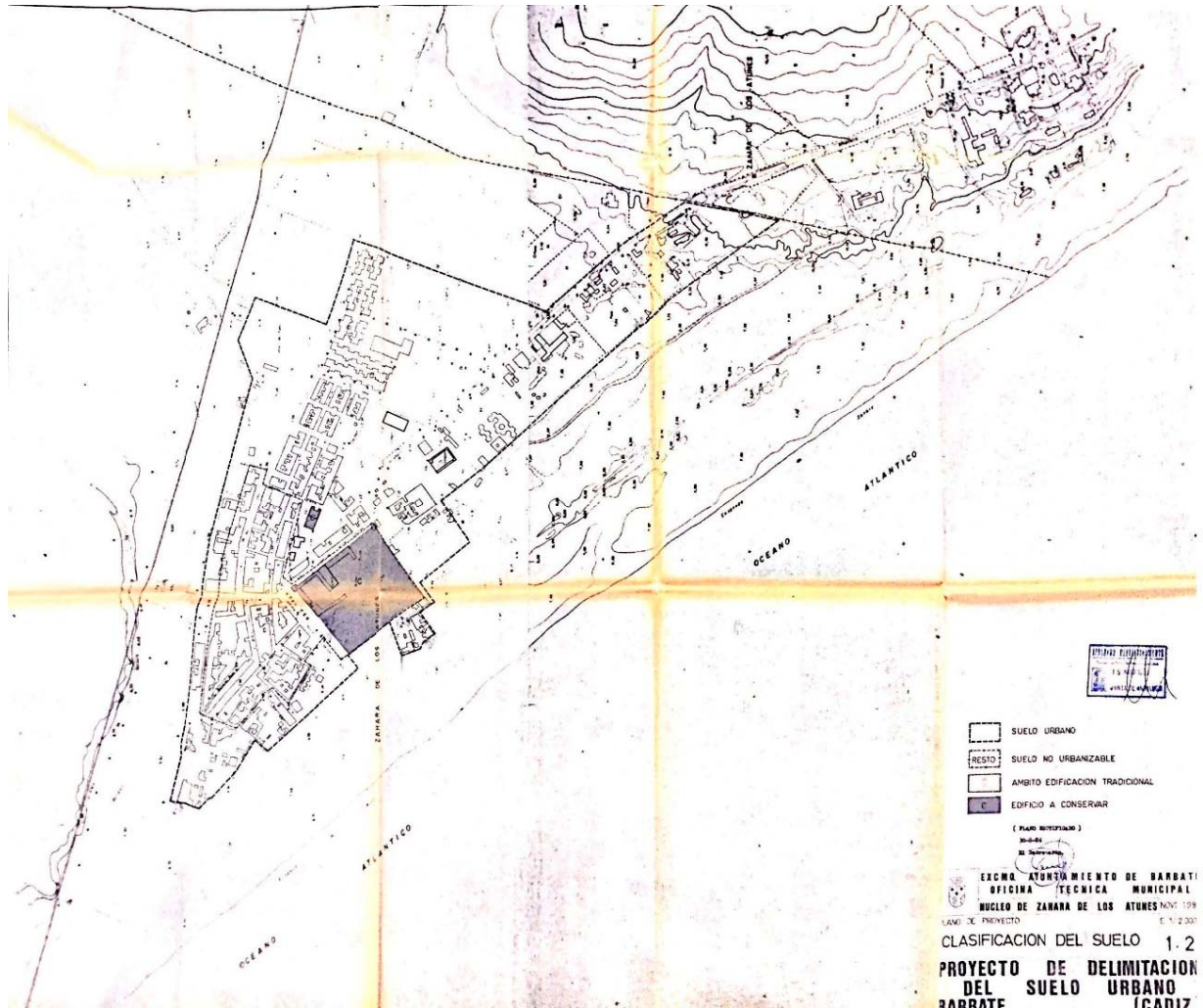
- Industrial, salvo talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento de automóvil.
- Terciario, en la categoría de agrupación y grandes superficies comerciales.



**D PLANIGRAFÍA DE LOS SECESIVOS INSTRUMENTOS DE
PLANEAMIENTO DE ZAHARA DE LOS ATUNES Y DE
LA MODIFICACIÓN PROPUESTA**



PLANO DE ZAHARA DE LOS ATUNES DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO DE BARBATE

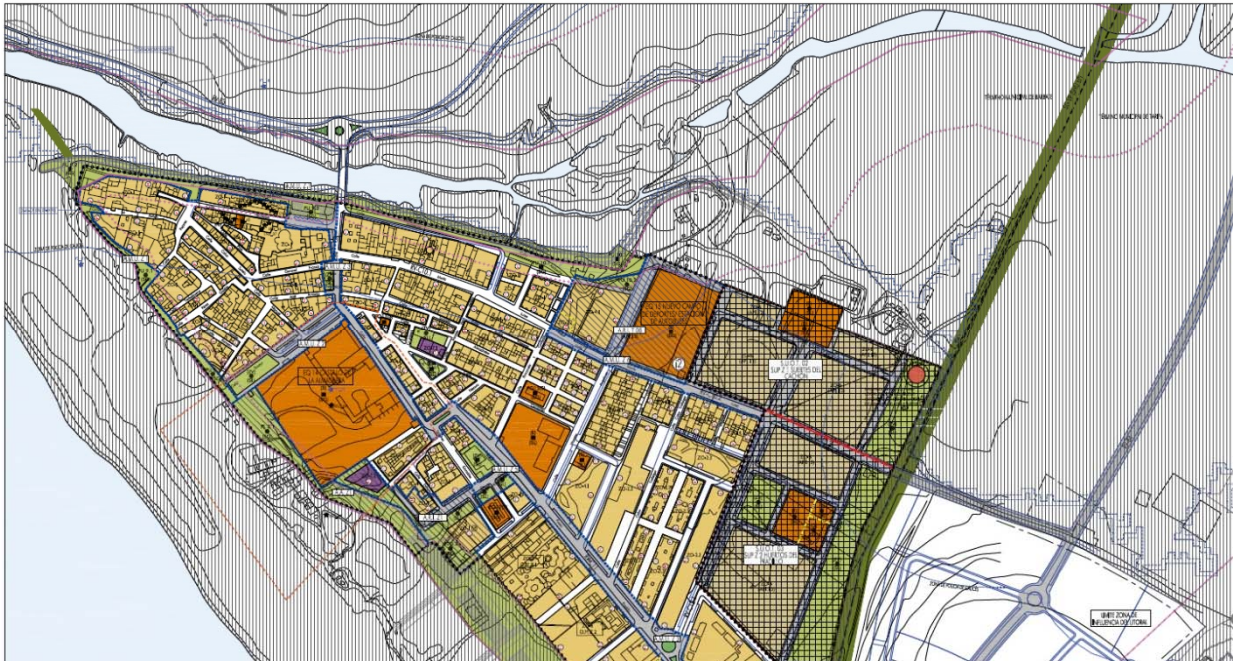




PLANO DE ADAPTACIÓN



PLANO DE ZAHARA DE LOS ATUNES DEL DOCUMENTO DE LA APROBACION PROVISIONAL DE LA REVISION GENERAL DEL PGOU DE BARBATE



BARBATE
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANÍSTICA

1. SUELO URBANO

- 1.1. SUELO URBANO
- 1.2. SUELO URBANO CONDICIONADO: AREA DE BARRIO INTERIOR (ACTORES SING) Y ZONAS DE BARRIO
- 1.3. SUELO URBANO CONDICIONADO: ZONAS DE BARRIO

RESERVA

- 20.1. RESERVA URBANA
- 20.2. RESERVA PLURIFAMILIAR
- 20.3. RESERVA PARA ACTIVIDADES URBANAS EN MANZANA ORDENADA
- 20.4. RESERVA PARA ACTIVIDADES URBANAS EN MANZANA COMPACTA
- 20.5. RESERVA PARA ACTIVIDADES URBANAS EN MANZANA CON ORDENACION ABICADA
- 20.6. RESERVA PARA ACTIVIDADES URBANAS EN MANZANA CON ORDENACION ABICADA
- 20.7. RESERVA PARA ACTIVIDADES URBANAS EN MANZANA CON ORDENACION ABICADA
- 20.8. RESERVA PARA ACTIVIDADES URBANAS EN MANZANA CON ORDENACION ABICADA
- 20.9. RESERVA PARA ACTIVIDADES URBANAS EN MANZANA CON ORDENACION ABICADA
- 20.10. RESERVA PARA ACTIVIDADES URBANAS EN MANZANA CON ORDENACION ABICADA
- 20.11. RESERVA PARA ACTIVIDADES URBANAS EN MANZANA CON ORDENACION ABICADA
- 20.12. RESERVA PARA ACTIVIDADES URBANAS EN MANZANA CON ORDENACION ABICADA
- 20.13. RESERVA PARA ACTIVIDADES URBANAS EN MANZANA CON ORDENACION ABICADA
- 20.14. RESERVA PARA ACTIVIDADES URBANAS EN MANZANA CON ORDENACION ABICADA
- 20.15. RESERVA PARA ACTIVIDADES URBANAS EN MANZANA CON ORDENACION ABICADA
- 20.16. RESERVA PARA ACTIVIDADES URBANAS EN MANZANA CON ORDENACION ABICADA
- 20.17. RESERVA PARA ACTIVIDADES URBANAS EN MANZANA CON ORDENACION ABICADA
- 20.18. RESERVA PARA ACTIVIDADES URBANAS EN MANZANA CON ORDENACION ABICADA
- 20.19. RESERVA PARA ACTIVIDADES URBANAS EN MANZANA CON ORDENACION ABICADA
- 20.20. RESERVA PARA ACTIVIDADES URBANAS EN MANZANA CON ORDENACION ABICADA

2. SUELO URBANIZABLE

- 20.21. SUELO URBANIZABLE
- 20.22. SUELO URBANIZABLE
- 20.23. SUELO URBANIZABLE
- 20.24. SUELO URBANIZABLE
- 20.25. SUELO URBANIZABLE
- 20.26. SUELO URBANIZABLE
- 20.27. SUELO URBANIZABLE
- 20.28. SUELO URBANIZABLE
- 20.29. SUELO URBANIZABLE
- 20.30. SUELO URBANIZABLE
- 20.31. SUELO URBANIZABLE
- 20.32. SUELO URBANIZABLE
- 20.33. SUELO URBANIZABLE
- 20.34. SUELO URBANIZABLE
- 20.35. SUELO URBANIZABLE
- 20.36. SUELO URBANIZABLE
- 20.37. SUELO URBANIZABLE
- 20.38. SUELO URBANIZABLE
- 20.39. SUELO URBANIZABLE
- 20.40. SUELO URBANIZABLE

3. SUELO NO URBANIZABLE

- 30.1. SUELO NO URBANIZABLE
- 30.2. SUELO NO URBANIZABLE
- 30.3. SUELO NO URBANIZABLE
- 30.4. SUELO NO URBANIZABLE
- 30.5. SUELO NO URBANIZABLE
- 30.6. SUELO NO URBANIZABLE
- 30.7. SUELO NO URBANIZABLE
- 30.8. SUELO NO URBANIZABLE
- 30.9. SUELO NO URBANIZABLE
- 30.10. SUELO NO URBANIZABLE
- 30.11. SUELO NO URBANIZABLE
- 30.12. SUELO NO URBANIZABLE
- 30.13. SUELO NO URBANIZABLE
- 30.14. SUELO NO URBANIZABLE
- 30.15. SUELO NO URBANIZABLE
- 30.16. SUELO NO URBANIZABLE
- 30.17. SUELO NO URBANIZABLE
- 30.18. SUELO NO URBANIZABLE
- 30.19. SUELO NO URBANIZABLE
- 30.20. SUELO NO URBANIZABLE

4. SISTEMAS GENERALES EXCLUIDOS DE LA CLASIFICACION DEL SUELO

- 40.1. SISTEMAS GENERALES EXCLUIDOS DE LA CLASIFICACION DEL SUELO
- 40.2. SISTEMAS GENERALES EXCLUIDOS DE LA CLASIFICACION DEL SUELO
- 40.3. SISTEMAS GENERALES EXCLUIDOS DE LA CLASIFICACION DEL SUELO
- 40.4. SISTEMAS GENERALES EXCLUIDOS DE LA CLASIFICACION DEL SUELO
- 40.5. SISTEMAS GENERALES EXCLUIDOS DE LA CLASIFICACION DEL SUELO
- 40.6. SISTEMAS GENERALES EXCLUIDOS DE LA CLASIFICACION DEL SUELO
- 40.7. SISTEMAS GENERALES EXCLUIDOS DE LA CLASIFICACION DEL SUELO
- 40.8. SISTEMAS GENERALES EXCLUIDOS DE LA CLASIFICACION DEL SUELO
- 40.9. SISTEMAS GENERALES EXCLUIDOS DE LA CLASIFICACION DEL SUELO
- 40.10. SISTEMAS GENERALES EXCLUIDOS DE LA CLASIFICACION DEL SUELO
- 40.11. SISTEMAS GENERALES EXCLUIDOS DE LA CLASIFICACION DEL SUELO
- 40.12. SISTEMAS GENERALES EXCLUIDOS DE LA CLASIFICACION DEL SUELO
- 40.13. SISTEMAS GENERALES EXCLUIDOS DE LA CLASIFICACION DEL SUELO
- 40.14. SISTEMAS GENERALES EXCLUIDOS DE LA CLASIFICACION DEL SUELO
- 40.15. SISTEMAS GENERALES EXCLUIDOS DE LA CLASIFICACION DEL SUELO
- 40.16. SISTEMAS GENERALES EXCLUIDOS DE LA CLASIFICACION DEL SUELO
- 40.17. SISTEMAS GENERALES EXCLUIDOS DE LA CLASIFICACION DEL SUELO
- 40.18. SISTEMAS GENERALES EXCLUIDOS DE LA CLASIFICACION DEL SUELO
- 40.19. SISTEMAS GENERALES EXCLUIDOS DE LA CLASIFICACION DEL SUELO
- 40.20. SISTEMAS GENERALES EXCLUIDOS DE LA CLASIFICACION DEL SUELO

5. SISTEMA DOTACIONAL

- 50.1. SISTEMA DOTACIONAL
- 50.2. SISTEMA DOTACIONAL
- 50.3. SISTEMA DOTACIONAL
- 50.4. SISTEMA DOTACIONAL
- 50.5. SISTEMA DOTACIONAL
- 50.6. SISTEMA DOTACIONAL
- 50.7. SISTEMA DOTACIONAL
- 50.8. SISTEMA DOTACIONAL
- 50.9. SISTEMA DOTACIONAL
- 50.10. SISTEMA DOTACIONAL
- 50.11. SISTEMA DOTACIONAL
- 50.12. SISTEMA DOTACIONAL
- 50.13. SISTEMA DOTACIONAL
- 50.14. SISTEMA DOTACIONAL
- 50.15. SISTEMA DOTACIONAL
- 50.16. SISTEMA DOTACIONAL
- 50.17. SISTEMA DOTACIONAL
- 50.18. SISTEMA DOTACIONAL
- 50.19. SISTEMA DOTACIONAL
- 50.20. SISTEMA DOTACIONAL

6. COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BASICAS

- 60.1. COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BASICAS
- 60.2. COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BASICAS
- 60.3. COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BASICAS
- 60.4. COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BASICAS
- 60.5. COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BASICAS
- 60.6. COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BASICAS
- 60.7. COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BASICAS
- 60.8. COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BASICAS
- 60.9. COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BASICAS
- 60.10. COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BASICAS
- 60.11. COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BASICAS
- 60.12. COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BASICAS
- 60.13. COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BASICAS
- 60.14. COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BASICAS
- 60.15. COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BASICAS
- 60.16. COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BASICAS
- 60.17. COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BASICAS
- 60.18. COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BASICAS
- 60.19. COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BASICAS
- 60.20. COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BASICAS





PLANO DE LA EXTENSIÓN DEL AREA DE ORDENANZA EDIFICACION TRADICIONAL (VT) A LAS PARCELAS OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DELPGOU DE BARBATE



SIGNOS CONVENCIONALES	RESIDENCIAL
— LINEA DE AGUA	■ EDIFICACIÓN TRADICIONAL (VT)
- - - LIMITE INT. RIBERA DEL MAR	■ PLURIFAMILIAR CERRADA (M)
— LINEA DEL DESLINDE DEL DPMT	■ TERCARIO
..... LIMITE INT. SERVIDUMBRE TRANSITO	■ AISLADO
+ + + LIMITE INT. SERVIDUMBRE PROTECCION	■ PARCELAS INNOVACIÓN



Manuel Rosado Crespo

DNI.: 76.647.446-S

Tfno.: 659 49 81 22

Fdo.: Manuel Jesús Rosado Crespo

D.N.I. 76.647.446 S

Arquitecto

Fdo.: Francisco Alba Sánchez

D.N.I. 75.808.369 R

Abogado Urbanista