

ENTRADA	Registro General Ayuntamiento de Barbate	
	Registro Electrónico Común	
	22/10/2019	2019014511E
	Registro Electrónico Común	Hora 09:00

SERVICIO DE URBANISMO A/A PAQUI SMORES

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE BARBATE

En Barbate a 21 de octubre de 2019

Los abajo firmantes, vecinos y propietarios de viviendas en Zahara de los Atunes,

**Exponen:**

Que en octubre de 2017 junto con otros vecinos del Edificio denominado Mamá Levante, en la Calle Peñón, nº 6 en Zahara de los Atunes dirigieron un escrito al Excelentísimo Ayuntamiento de Barbate - Entrada nº 012386 de 16 de octubre de 2017 en el Registro General del Ayuntamiento de Barbate - en relación con la situación de una parcela colindante con sus viviendas - FINCA URBANA (terreno) CERRO PRIM en calle que da al Rio Cachón en Zahara de los Atunes, con una superficie de 314 m2 y Nº 12141 del Registro de la Propiedad de Barbate - propiedad de la Sociedad Plaza Carreras Gestores Inmobiliarios S.L.

En el citado escrito los firmantes exponían que - según la Planificación Urbanística vigente en el momento actual, y también cuando se construyeron y sus propietarios adquirieron las viviendas del Edificio Mamá Levante y del resto de la Calle Peñón, el uso asignado a la finca Nº 12141 es TERCIARIO con un coeficiente de edificabilidad de 0,6 m2/m2 en Planta Baja + 1.

Que los abajo firmantes se consideran directamente afectados por cualquier iniciativa o proyecto de desarrollo urbanístico que se plantee en la citada finca Nº 12141 y que pretenda modificar el Plan General vigente con un cambio de uso o un incremento del coeficiente de edificabilidad, ya que la fachada principal del edificio Mamá Levante, sus terrazas y vistas están abiertas al Río Cachón o Arroyo de la Zarzuela. Por tanto cualquier edificación que se interponga en la finca en cuestión, limitando las vistas actuales desde el edificio supondría un notable perjuicio y una merma considerable en el valor de los inmuebles y por tanto afectaría gravemente a los intereses de los firmantes de este documento.

Que los abajo firmantes se oponen por tanto y presentarán las alegaciones oportunas ante las instancias competentes, con objeto de impedir cualquier iniciativa, proyecto o instrumento de desarrollo sobre la citada Finca Nº 12141 que tenga por objeto modificar el uso asignado o el coeficiente de edificabilidad de 0,6 m2/m2 en PB+1, tal como una modificación puntual del Plan General vigente o cualquier cambio de clasificación, calificación, de uso o de parámetros urbanísticos en el proceso de aprobación del nuevo P.G.O.U. de Barbate.

Por todo ello los firmantes solicitaban en su escrito de octubre de 2017 - se les remita información actualizada del estado de tramitación del Plan General de Ordenación Urbana de Barbate, aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Barbate en sesión extraordinaria de 27 de abril de 2015, y aclaración expresa de la clasificación, uso pormenorizado y altura que se asigna a la finca nº 12141 en este Plan General, así como los parámetros de ocupación y de edificabilidad que le correspondería a dicha finca.



Se solicita información al respecto de la adecuación del nuevo uso asignado a la finca mencionada (Hotelero) con respecto a la ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, específicamente al cumplimiento del capítulo II de dicha Ley (Servidumbres legales) así como la adecuación de este nuevo uso a los usos permitidos en las zonas de servidumbre de la ley de Costas.

Igualmente se solicita información sobre alegaciones presentadas durante el periodo de información pública de dicho Plan y si está prevista de nuevo la exposición a información pública de este PGOU y la apertura de un nuevo plazo para presentar alegaciones al mismo.

Asimismo los abajo firmantes solicitan se les informe de cualquier iniciativa que haya sido presentada, o se presente en el futuro en el Ayuntamiento de Barbate para el desarrollo de la finca nº 12141, así como de los trámites ambientales a los que estas iniciativas pudieran dar lugar ante la Demarcación de Costas y la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía en Cádiz, en caso de que se produzcan.

Ruegan por último que tanto para el envío de la información solicitada, como para comunicaciones futuras dirijan su correspondencia a D. Fernando Pérez-Fontán, Pérez-Fontán Abogados, Gta. Ruiz Jiménez, 3 - 28015 Madrid. fernando@perezfontanabogados.com. Tel. 914451653. Fax. 914451658.

Sin embargo a pesar de las solicitudes hechas, los abajo firmantes no han recibido ninguna comunicación del Ayuntamiento de Barbate. Sin embargo han tenido conocimiento del Informe Ambiental Estratégico nº de expediente EAE-S/30/2018 emitido el 5 de julio de 2019 por la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible relativo a la innovación por modificación del P.G.O.U. de Barbate de las determinaciones urbanísticas aplicables a la parcela en cuestión, solicitada por el Ayuntamiento de Barbate el 28 de noviembre de 2018 y admitida a trámite por la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio el 23 de enero de 2019.

Aunque los firmantes y afectados por ser colindantes con dicha parcela no han tenido acceso al borrador del Plan presentado, han podido comprobar por la descripción de la propuesta de planeamiento urbanístico incluida en el Informe Ambiental Estratégico citado que ésta perjudica gravemente sus intereses en el sentido que se recogía en su escrito de octubre de 2017 y por tanto reiteran que se consideran directamente afectados por la innovación planteada que pretende modificar el Plan General vigente con un incremento del coeficiente de edificabilidad, ya que la fachada principal del edificio Mamá Levante, sus terrazas y vistas están abiertas al Río Cachón o Arroyo de la Zarzuela. Por tanto cualquier edificación que se interponga en la finca en cuestión, limitando las vistas actuales desde el edificio supondría un notable perjuicio y una merma considerable en el valor de los inmuebles y por tanto afectaría gravemente a los intereses de los firmantes de este documento.







### Anexo 1.- Plan General Vigente

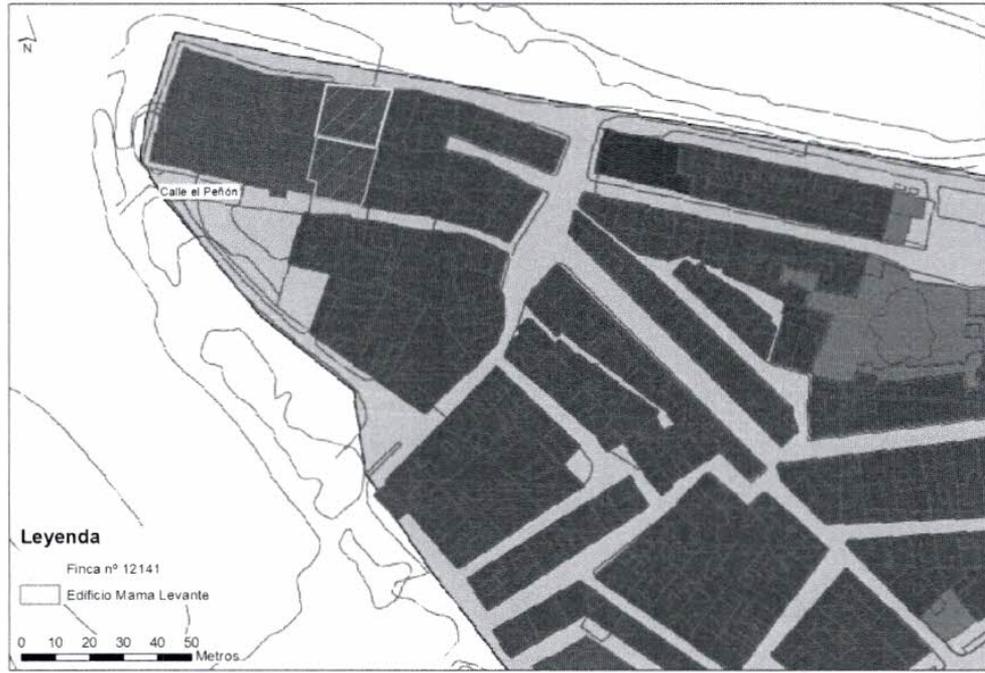


### Legenda de Usos

RESIDENCIAL		
	PLURIFAMILIAR CERRADA M1 -2.25 m2/m2 M2 -2.73 m2/m2	PB + 1 + A, Zuhos y Cochas de Meco
	PLURIFAMILIAR ABIERTA A1 -0.9 m2/m2 AT <= 0.6 m2/m2	PB + 1 + A, Zuhos
	EDIFICACION TRADICIONAL 1.8 m2/m2	PB + 1
	UNIFAMILIAR ADOBADA 1 m2/m2	PB + 1
	MIXTA AISLADA = 0.6 m2/m2	PB + 2
	UNIFAMILIAR AISLADA 0.4 m2/m2	PB + 1
TERCIARIO		
	AGLADO 0.6 m2/m2	PB + 1 EN USO COMPATIBLE, EDIFICACION Y ALTURA SEGUN ZONA
INDUSTRIAL		
	SEGUN PLAN PARCIAL O ESPECIAL	



**Anexo 2.- Plan General de Ordenación Urbana aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Barbate en sesión extraordinaria de 27 de abril de 2015**

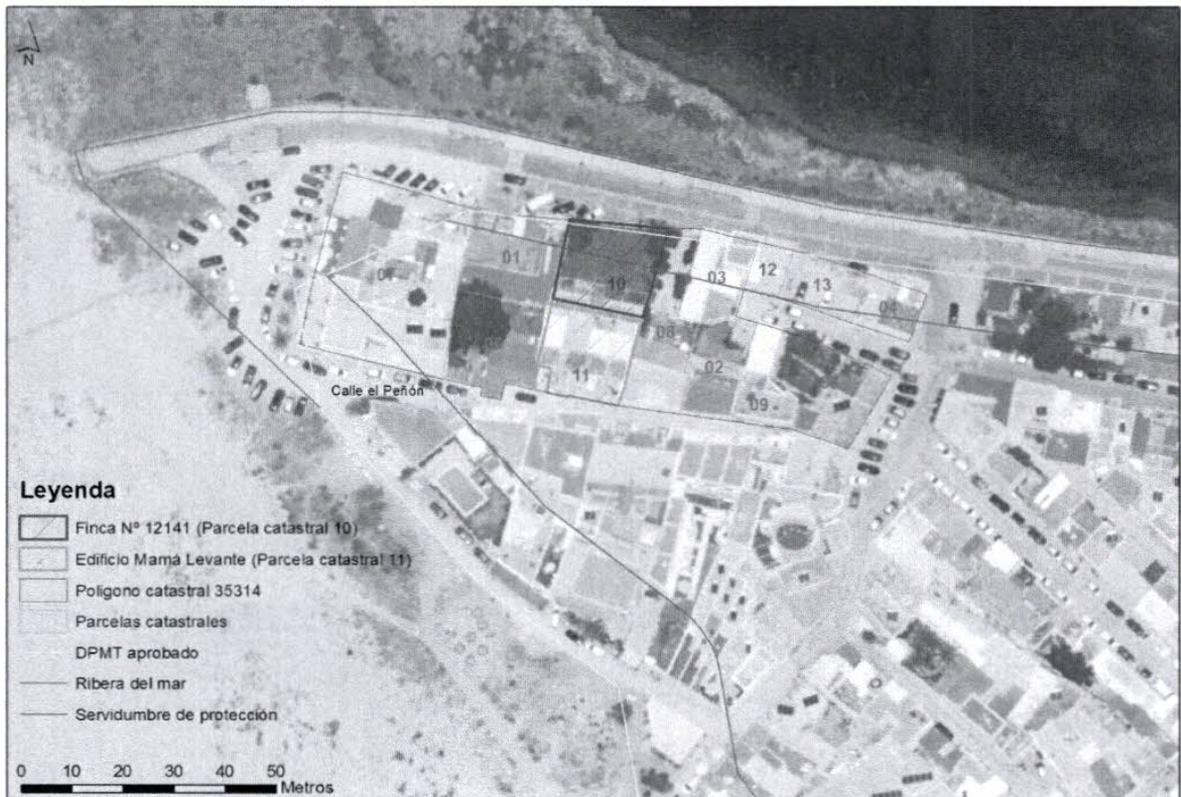


## 1.- Clasificación, Usos Pormenorizados y Alturas

### 1.1. RESIDENCIAL

- PLURIFAMILIAR ABIERTA
  - PB + 3
  - PB + 2
- PLURIFAMILIAR CERRADA
  - PB + 3
  - PB + 2
- UNIFAMILIAR AISLADA
  - PB + 1
- UNIFAMILIAR ADOSADA
  - PB + 1
- UNIFAMILIAR PAREADA
  - PB + 1
- EDIFICACIÓN TRADICIONAL
  - PB + 1
- EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS
- ESPACIOS LIBRES
  - PRIVADO
  - PÚBLICO
- INDUSTRIAL
  - EN USO
  - EN DESUSO
- EQUIPAMIENTO COMERCIAL
  - HOTELERO
  - PUERTO

### Anexo 3.- Línea de deslinde del DPMT y de la Servidumbre de Protección que establece la Ley 22/1988 de Costas



**INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO RELATIVO A LA INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE BARBATE (CÁDIZ) DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS APLICABLES A PARCELA URBANA SITA EN ZAHARA DE LOS ATUNES.**

Nº Expediente: EAE-S/30/2018

Procedimiento: Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada

1. OBJETO

El Informe Ambiental Estratégico (IAE) se define como el informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que concluye la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, a efectos de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía*, modificada por la *Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal*.

El IAE podrá determinar si el instrumento de planeamiento urbanístico debe someterse a una Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, o por el contrario, que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en dicho Informe.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Título III de la citada *Ley 7/2007, de 9 de julio*, y según el procedimiento establecido en su Sección 4ª, previa Resolución de 23/01/2019, de admisión a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, se formula Informe Ambiental Estratégico relativo a la INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE BARBATE DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS APLICABLES A PARCELA URBANA SITA EN ZAHARA DE LOS ATUNES.

2. MARCO NORMATIVO

La Evaluación Ambiental Estratégica es el instrumento de prevención, establecido en la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de junio, para la integración de los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos. Dicha Directiva se incorporó al derecho interno español mediante la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental*, y al derecho autonómico mediante la citada *Ley 3/2015, de 29 de diciembre*, que adaptó la legislación propia de Andalucía en materia de evaluación ambiental a la normativa básica estatal.

Con la entrada en vigor el 12/01/2016 de la *Ley 3/2015*, quedó regulada en la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía*, la Evaluación Ambiental Estratégica como instrumento de prevención y control ambiental de



Plaza Asdrúbal, 6. 3ª Planta. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz  
Teléfono: 956 00 87 00. Fax 956 00 87 02

Código:64oxu689K73X5MYs/8PV577GnYo0or.  
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	FECHA	05/07/2019
ID. FIRMA	64oxu689K73X5MYs/8PV577GnYo0or	PÁGINA	1/8



la planificación pública. La Sección 4ª del Capítulo II del Título III de la citada Ley recoge el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de los instrumentos de planeamiento urbanístico, siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas pero con las particularidades derivadas de la normativa urbanística vigente.

En aplicación del Art. 36 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, la INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. DE BARBATE PARCELA URBANA EN ZAHARA DE LOS ATUNES se encuentra sometida a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada por encontrarse entre los supuestos del Art. 40.3.b) de la citada disposición legal.

### 3. TRAMITACIÓN

En fecha 29 de noviembre de 2019, se recibió en la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, solicitud del Ayuntamiento de Barbate de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. DE BARBATE PARCELA URBANA EN ZAHARA DE LOS ATUNES, en aplicación de lo dispuesto en los Arts. 39 y 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo.

Dicha solicitud venía acompañada del Borrador del Plan y del Documento Ambiental Estratégico.

Una vez estimada suficiente la documentación presentada para iniciar la tramitación, se dictó Resolución, de fecha 23 de enero de 2019, del Delegado Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz por la que se acuerda la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, formulada por el Ayuntamiento de Barbate, para la INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. DE BARBATE PARCELA URBANA EN ZAHARA DE LOS ATUNES.

En virtud de los Arts. 39.2 y 40.6.c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, como órgano ambiental, sometió el Plan Especial y el Documento Ambiental Estratégico a consultas de las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas, por un plazo de 45 días, a fin de determinar, de conformidad con el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, si este instrumento de planeamiento puede tener o no efectos significativos sobre el medio ambiente.

En la tabla siguiente se han recogido los Organismos, personas interesadas y Servicios consultados y se señalan los que han emitido informe, los cuales se adjuntan en el Anexo I del presente Informe Ambiental.



Plaza Asdrúbal, 6. 3ª Planta. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz  
Teléfono: 956 00 87 00. Fax 956 00 87 02

Código:640xu689K73X5MYs/8PV577GnYo0r.  
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	FECHA	05/07/2019
ID. FIRMA	640xu689K73X5MYs/8PV577GnYo0r	PÁGINA	2/8



Consultas efectuadas		Fecha de consulta	Fecha de respuesta
Ecologistas en Acción		23/01/2019	-
AGADEN		23/01/2019	-
D.T. Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible	Serv. Dominio Público Hidráulico	23/01/2019	30/04/2019
	Dpto. De Costas	23/01/2019	01/07/2019

4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

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 ), Ésta resulta inedificable 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.

La consecución de los objetivos de la Modificación se llevarán a cabo teniendo en cuenta los siguientes criterios básicos:



Plaza Asdrúbal, 6. 3ª Planta. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz  
Teléfono: 956 00 87 00. Fax 956 00 87 02

Código:640xu689K73X5MYs/8PV577GnYo0r.  
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	FECHA	05/07/2019
ID. FIRMA	640xu689K73X5MYs/8PV577GnYo0r	PÁGINA	3/8



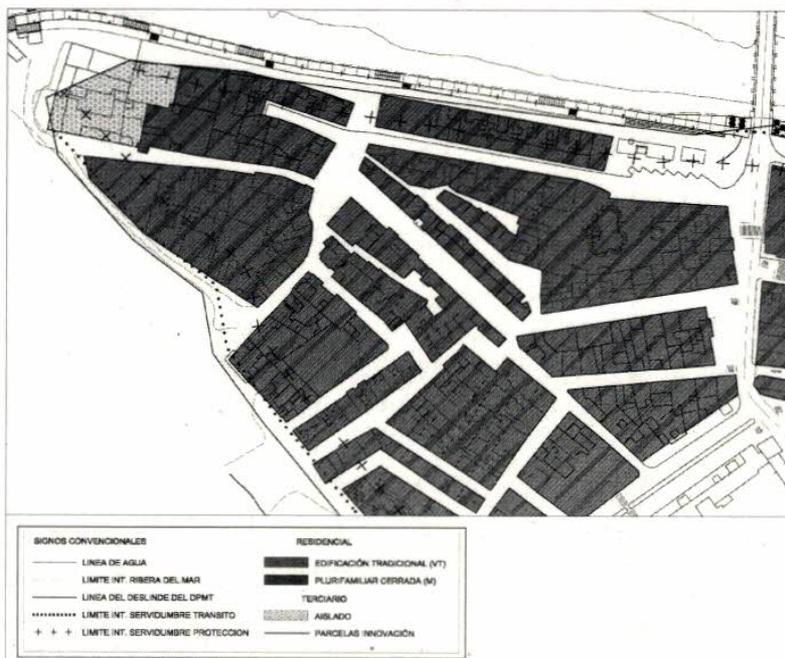
- Respetar el modelo de ciudad adoptado desde el planeamiento vigente, en tanto que exclusivamente se propone hacer extensiva un Área de Ordenanza predominante en casi todo el Casco Tradicional de Zahara de los Atunes a una parcela urbana localizada e inmersa dentro de ese casco, para posibilitar la construcción de esta con idénticos parámetros urbanísticos y volumétricos de las edificaciones, parcelas y manzanas colindantes a la misma

- Mantener inalterados los parámetros urbanísticos, tanto de ordenación estructural como de ordenación pormenorizada, establecidos para la zona, salvo el hecho de hacer extensiva un Área de Ordenanza predominante en la misma a la parcela que por circunstancias contextualizadas en otro tiempo les resultaba de aplicación otra distinta.

- En cuanto a la afección de la parcela por la zona de ZSP del DPMT y el propio DPMT, la modificación propuesta no implicará poner en riesgo la garantía de efectividad de la servidumbre ni perjudicar al DPMT.

- Se mantendrán los parámetros de densidad, edificabilidad, usos y volumétricos 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 exclusivo 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.



Plaza Asdrúbal, 6. 3ª Planta. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz  
Teléfono: 956 00 87 00. Fax 956 00 87 02



Código:64oxu689K73X5MYs/8PV577GnYo0r.  
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	FECHA	05/07/2019
ID. FIRMA	64oxu689K73X5MYs/8PV577GnYo0r	PÁGINA	4/8



5. CONSIDERACIONES A LA DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL

Se considera adecuada la propuesta de medidas preventivas, correctoras y de control establecidas en el DAE, sin perjuicio de lo que pudieran determinar informes sectoriales preceptivos en el procedimiento sustantivo.

Estas medidas, junto con las establecidas en el presente Informe, son de obligado cumplimiento y deberán integrarse adecuadamente para garantizar su aplicación efectiva en el instrumento de planeamiento previamente a su aprobación definitiva, así como en los proyectos de desarrollo y ejecución.

5.1. EN MATERIA DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.

De acuerdo con las consideraciones y determinaciones puestas de manifiesto en el informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico de esta Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Cádiz, de fecha 30 de abril de 2019, que se adjunta en el Anexo I del presente Informe Ambiental, el Estudio Hidráulico para la Prevención de Inundaciones y la Ordenación de las Cuencas de la Janda ha identificado los riesgos existentes en la zona, afectando puntualmente al ámbito de la Innovación, resultando que la parcela objeto de dicha Innovación es inundable para la avenida de periodo de retorno de 100 años y 500 años.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 14.bis.1 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, *las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.*



Plaza Asdrúbal, 6. 3ª Planta. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz  
Teléfono: 956 00 87 00. Fax 956 00 87 02

Código:640xu689K73X5MYs/8PV577GnYo0r.  
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	FECHA	05/07/2019
ID. FIRMA	640xu689K73X5MYs/8PV577GnYo0r	PÁGINA	5/8



Por lo tanto, como condicionante de seguridad conforme a lo dispuesto en el mencionado artículo 14.bis.1, se deberá presentar en la Aprobación Inicial de la Innovación un estudio de detalle de inundabilidad de la parcela en cuestión y si fuera necesario medidas de protección para evitar en un suelo urbano consolidado los riesgos por inundabilidad. Dicho estudio y las medidas propuestas serán supervisadas por la Dirección General de Planificación y Gestión de los Recursos Hídricos lo cual no supone, salvo señalamiento expreso, aceptación por parte de la misma en cuanto a sus resultados (área inundable, velocidad y calado para los diferentes periodos de retorno y niveles de riesgo).

## 6. PRONUNCIAMIENTO

Por todo cuanto antecede, a partir del análisis de la documentación aportada, 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*, esta Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Cádiz, en el ejercicio de las atribuciones conferidas por la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía*, a los solos efectos ambientales,



Plaza Asdrúbal, 6. 3ª Planta. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz  
Teléfono: 956 00 87 00. Fax 956 00 87 02

Código:64oxu689K73X5MYs/8PV577GnYo0o.r.  
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	FECHA	05/07/2019
ID. FIRMA	64oxu689K73X5MYs/8PV577GnYo0o.r	PÁGINA	6/8



DETERMINA

Que la INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE BARBATE DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS APLICABLES A PARCELA URBANA SITA EN ZAHARA DE LOS ATUNES, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el presente Informe Ambiental Estratégico, así como las ya incluidas en la Memoria Urbanística y en el Documento Ambiental Estratégico que no se opongan a las anteriores.

No obstante, el Excmo. Ayuntamiento de Barbate deberá tener en cuenta que los Planes Parciales o cualquier otro instrumento de planeamiento de desarrollo de los sectores objeto de la reprogramación deberán ser sometidos a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 40.3.c) de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía*, modificada por la *Ley 3/2015, de 29 de diciembre*.

El presente Informe Ambiental Estratégico se remitirá al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de 15 días hábiles desde su formulación, sin perjuicio de la publicación de su contenido íntegro en la sede electrónica de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.

De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 39.3 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía*, el presente 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 Especial en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

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 instrumento de planeamiento sometido al mismo.



EL DELEGADO TERRITORIAL

DANIEL SÁNCHEZ ROMÁN

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª Planta. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz  
Teléfono: 956 00 87 00. Fax 956 00 87 02

Código:640xu689K73X5MYs/8PV577GnYo0r.  
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	FECHA	05/07/2019
ID. FIRMA	640xu689K73X5MYs/8PV577GnYo0r	PÁGINA	7/8



**ANEXO I.- Relación de Informes recibidos**

- Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Cádiz. Servicio de Dominio Público Hidráulico.
- Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Cádiz. Departamento de Costas.



Plaza Asdrúbal, 6. 3ª Planta. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz  
Teléfono: 956 00 87 00. Fax 956 00 87 02

Código:64oxu689K73X5MYs/8PV577GnYo0r.  
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	FECHA	05/07/2019
ID. FIRMA	64oxu689K73X5MYs/8PV577GnYo0r	PÁGINA	8/8



Ntra. Ref.: CI/19/CA/0015  
Su. Ref: E.A.E. simo. 30/18

Asunto: INFORME A LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE BARBATE DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS APLICABLES A PARCELA URBANA SITA EN ZAHARA DE LOS ATUNES, BARBATE, CÁDIZ.

Remitente: DEPARTAMENTO DE COSTAS  
Destinatario: SERVICIO PROTECCIÓN AMBIENTAL

En relación a su solicitud de informe sobre la MODIFICACIÓN DEL PGOU DE BARBATE DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS APLICABLES A PARCELA URBANA SITA EN ZAHARA DE LOS ATUNES, BARBATE, CÁDIZ, promovido por la sociedad mercantil ZAHARATUNA, SL, este Departamento informa:

Se presenta la siguiente documentación técnica para su estudio y valoración, :

- DOCUMENTO N° 0. BORRADOR DE INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN DEL PGOU DE BARBATE (CADIZ) DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS APLICABLES A PARCELA URBANA SITA EN ZAHARA DE LOS ATUNES
- DOCUMENTO N.º 1. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN DEL PGOU DE BARBATE (CÁDIZ) DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS APLICABLES A PARCELA URBANA SITA EN ZAHARA DE LOS ATUNES

## 1.- OBJETO DEL INFORME

El presente informe se hace sobre las posibles incidencias en materias de la competencia de este Departamento, haciendo referencia exclusivamente a las zonas afectadas al dominio público marítimo terrestre y sus servidumbres legales, así como a la zona de influencia del litoral.

La modificación del PGOU solicitado consiste en 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



- 1 -

Código:640xu915JL4N0SzcCwjEcNgxhhLI+Y  
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	JOSÉ LUIS REYES ELÍAS	FECHA	28/06/2019
ID. FIRMA	640xu915JL4N0SzcCwjEcNgxhhLI+Y	PÁGINA	1/4

COMUNICACION INTERIOR



resulta ser la de la Zona de **Edificación Tradicional** ( VT ).

## 2.- ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

El ámbito de la presente modificación resultan ser exclusivamente en parcela urbana situada en suelo urbano consolidado en la esquina noroeste del Casco Tradicional de Zahara de los Atunes, término municipal de Barbate, Cádiz.

El ámbito de la actuación coincide con la parcela registral 12.141, que presenta referencia catastral 3531401TF4033S0000RP.

## 3.- PROPUESTA DE ALTERNATIVAS

Solo existe una única propuesta de modificación, siendo esta la comentada en el apartado I del presente informe.

## 4.- CONSIDERACIONES

- 1.- Como se determina en la documentación presentada, la parcela objeto de la modificación planteada afecta a bienes de Dominio Público Marítimo-Terrestre, y a sus servidumbres legales, concretamente 16,5 m2 en zona de dominio público marítimo-terrestre y 140,66 m2 en zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, deslinde DL-55-CA (O.M. 07/04/1995), entre los hitos M-33 y M-34.
- 2.- En cuanto a la afección a la zona de dominio público marítimo – terrestre, se ajustará a lo establecido en el régimen transitorio de la Ley de Costas, concretamente en la Disposición transitoria primera de la Ley de Costas y concordantes del Reglamento General.
- 3.- En cuanto a las afecciones a la zona de servidumbre, al solicitar nuevos usos diferente a los establecidos en el PGOU vigente, se estará a lo que se se determina en el apartado 3.2ª de la Disposición Transitoria Décima del Real Decreto 876/2014, Reglamento General de Costas.



- 2 -

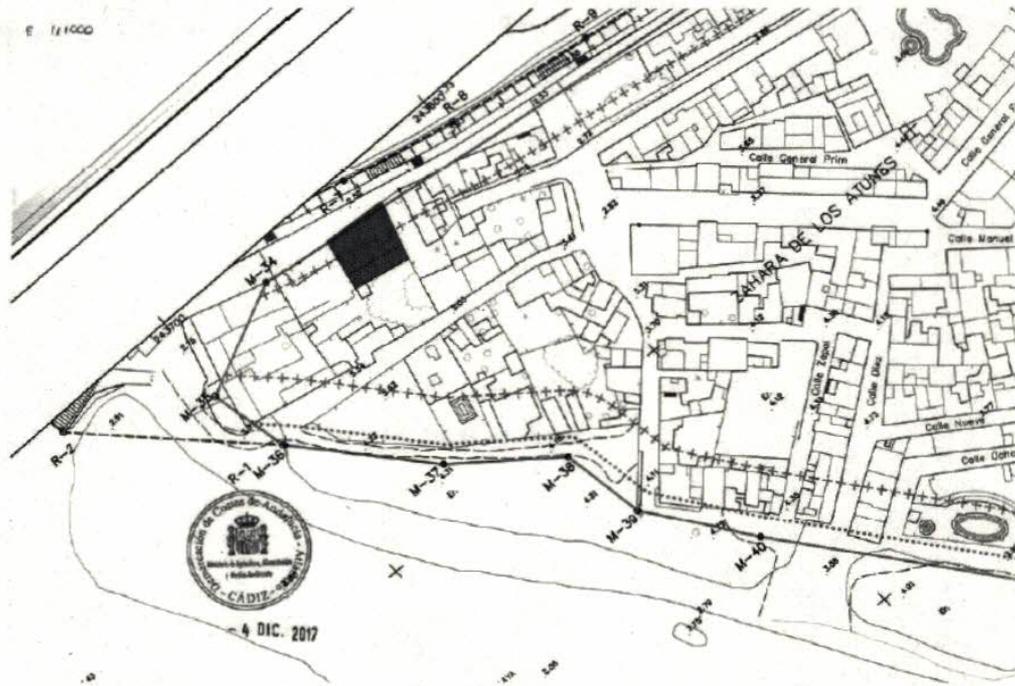
COMUNICACIÓN INTERIOR

Código:640xu915JL4NQSzCcwjEcNgxhhLI+Y.  
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	JOSÉ LUIS REYES ELÍAS	FECHA	28/06/2019
ID. FIRMA	640xu915JL4NQSzCcwjEcNgxhhLI+Y	PÁGINA	2/4



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



5.- CONCLUSIONES

El documento presentado es un borrador previo a la Modificación del PGOU de Barbate, el cual debe pasar a ser un documento urbanístico específico, tal como un estudio de detalle u otro instrumento urbanístico adecuado, conteniendo la justificación expresa del cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos establecidos en el apartado 3.2ª de la Disposición Transitoria Décima del Real Decreto 876/2014, Reglamento General de Costas.

COMUNICACIÓN INTERIOR



Código:64oxu915JL4NQSzCcwjEcNgxhhLI+Y  
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	JOSÉ LUIS REYES ELÍAS	FECHA	28/06/2019
ID. FIRMA	64oxu915JL4NQSzCcwjEcNgxhhLI+Y	PÁGINA	3/4



# JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA,  
PESCA Y DESARROLLO SOSTENIBLE  
Delegación Territorial en Cádiz

Por todo lo anterior, este Departamento informa favorablemente al BORRADOR DE INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN DEL PGOU DE BARBATE (CADIZ) DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS APLICABLES A PARCELA URBANA SITA EN ZAHARA DE LOS ATUNES, al considerar que el mismo cumple con las determinaciones de la Ley de Costas y su Reglamento General que le son de aplicación.

Se le da traslado de este informe, para que se proceda a respuesta coordinada de la misma.

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE COSTAS

José Luis Reyes Elías

COMUNICACIÓN INTERIOR



- 4 -

Código:640xu915JL4N0S2CcwjEcNgxhhLI+Y.  
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	JOSÉ LUIS REYES ELÍAS	FECHA	28/06/2019
ID. FIRMA	640xu915JL4N0S2CcwjEcNgxhhLI+Y	PÁGINA	4/4



Nº Ref.: <b>CA 11007/M/19003</b> S Ref: EAEs 30/2018	<b>Fecha:</b> 15 de Abril de 2019
---	-----------------------------------

ASUNTO	<b>VALORACIÓN EN MATERIA DE AGUAS AL DOCUMENTO DE INICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BARBATE DE LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS APLICABLES A LA PARCELA URBANA SITA EN ZAHARA DE LOS ATUNES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE BARBATE (CÁDIZ).</b>
Remitente:	SERVICIO DE D.P.H. Y CALIDAD DE AGUAS
Destinatario:	SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Recibida solicitud dentro del marco de la Evaluación Ambiental Estratégica relativa a la Innovación por Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Barbate de las dotaciones urbanísticas aplicables a la parcela urbana sita en Zahara de los Atunes en el Término Municipal de Barbate (Cádiz) y una vez examinada la documentación técnica, se comunica lo expuesto a continuación en las competencias en materia de aguas del Servicio de Dominio Público Hidráulico.

**ANTECEDENTES**

PRIMERO.- El Plan General de Ordenación Urbanística de Barbate fue aprobado en 2003 y la Adaptación Parcial del la LOUA en 2009.

SEGUNDO.- Con fecha 23 de enero de 2019 se recibe en este Servicio de Dominio Público Hidráulico petición de Informe desde el Servicio de Protección Ambiental al Documento Inicial Estratégico de la Innovación por Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Barbate de las dotaciones urbanísticas aplicables a la parcela urbana sita en Zahara de los Atunes en el Término Municipal de Barbate. La documentación, presentada consta de Borrador del Plan Especial, Planos y Documento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada correspondiente a dicha Innovación.

**OBJETO y ÁMBITO de la INNOVACIÓN:**

El objeto 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.

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 desde el Documento de planeamiento denominado "Proyecto de Delimitación del Suelo urbano de Barbate (Cádiz)", cuya Aprobación Definitiva resulto diligenciada por la Junta de Andalucía el 15 de mayo de 1986, con planimetría modificada de 30 de agosto de 1986.

Plaza de Asdrúbal, 6-3ª planta, Edificio Junta de Andalucía.11008 Cádiz  
Teléfono: 956 00 87 00 Fax: 956 00 87 02

COMUNICACIÓN INTERIOR

Código:64oxu962PFIRMAZ/0ftFjWgrWfmlb  
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

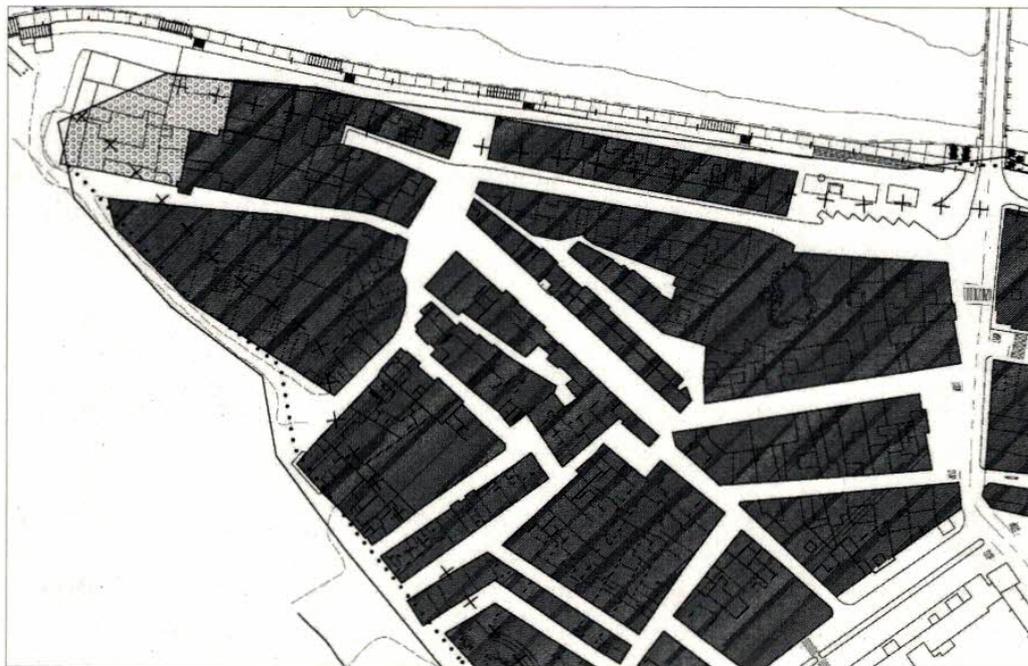
FIRMADO POR	RAFAEL MARTIN BALLESTEROS	FECHA	30/04/2019
ID. FIRMA	64oxu962PFIRMAZ/0ftFjWgrWfmlb	PÁGINA	1/5

Fecha y Hora 22/10/2019 09:27:52  
AYUNTAMIENTO DE BARBATE  
<https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IV6RW0XXYH16SXOXJUV5WKEZTOU - 20 / 24>



Según el Plan General de Ordenación Urbanística de Barbate, aprobado definitivamente con fecha 21 de diciembre de 1995 y con posterioridad se aprobó definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 30 de enero de 2003, la parcela que nos ocupa resulta clasificada como SUELO URBANO consolidado, resultando afectada parcialmente por la Servidumbre del Dominio Público Marítimo Terrestre en aproximadamente un tercio de la misma por el DPMT en apenas 16,50 m<sup>2</sup>.

La superficie total de la parcela objeto de la Innovación es 324 m<sup>2</sup>.



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

**Ámbito de la Innovación por Modificación del PGOU de Barbate de las dotaciones urbanísticas aplicables a la parcela urbana en Zahara de los Atunes.**

COMUNICACIÓN INTERIOR



Plaza de Asdrúbal, 6-3ª planta. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz  
Teléfono: 956 00 87 00 Fax: 956 00 87 02

Código: 640xu962PFIRMAZ/0ftFjWgrWfmLb.  
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	RAFAEL MARTÍN BALLESTEROS	FECHA	30/04/2019
ID. FIRMA	640xu962PFIRMAZ/0ftFjWgrWfmLb	PÁGINA	2/5



**INFORME**

Se valoran los documentos aportados: Borrador del Plan Especial y Documento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada y Planos correspondiente a dicho Plan Especial.

En base a lo anterior, es conveniente considerar lo expuesto a continuación en materia de aguas:

**1. Respeto a la afección al Dominio Público Hidráulico.**

No se produce ninguna afección al Dominio Público Hidráulico, Zonas de Servidumbre y Zonas de Policía al ubicarse el ámbito de desarrollo en una zona con afección al Dominio Público Marítimo Terrestre y su Zona de Servidumbre.

**2. Respeto a la afección a las Zonas Inundables.**

En el Borrador de la Innovación, concretamente en el apartado **5.4 Características Naturales y Urbanísticas del Ámbito Territorial de la Modificación planteada. Riesgos naturales y tecnológicos.**, se expone el riesgo natural de la inundabilidad que puede afectar al núcleo urbano de Zahara de los Atunes por su localización frente al mar que la hacen vulnerable ante dicha afección.

Tal y como se cita en dicho apartado, el Estudio Hidráulico para la Prevención de Inundaciones y la Ordenación de las Cuencas de la Janda ha identificado los riesgos existentes en la zona, afectando puntualmente a la fachada urbana de la ribera del Arroyo Cachón y al ámbito de la modificación.

Actualmente dicho estudio es el único elaborado y aprobado por la Administración Hidráulica Andaluza y aplicable en la pedanía de Zahara de los Atunes.

Se adjuntan la imágenes del casco urbano con la afección producida por la capa de 100 años y de 500 años del Río Cachón, donde se observa que la parcela en cuestión es la única zona del fachada marítima del núcleo urbano que presenta afección por la inundabilidad.

En el documento presentado se expone la existencia de otros estudios de inundabilidad de mayor detalle que han sido redactados posteriormente al estudio elaborado por la administración autonómica con el objeto de dar solución a la afección por inundabilidad de otros sectores de suelo en el núcleo urbano de Zahara de los Atunes.

Este estudio de detalle de la cuenca ha redefinido y acotado los riesgos existentes especialmente en el ámbito a desarrollar, concretamente el del Sector Z1 de Zahara de los Atunes, ubicado en la margen izquierda del cauce en el sector noroeste del núcleo y que ha servido de base para la aprobación del sector. Dicho estudio 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.



Plaza de Asdrúbal, 6-3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.11008 Cádiz  
Teléfono: 956 00 87 00 Fax: 956 00 87 02

COMUNICACIÓN INTERIOR

Código:64oxu962PFIRMAZ/0ftFjWgraWfmLb  
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	RAFAEL MARTIN BALLESTEROS	FECHA	30/04/2019
ID. FIRMA	64oxu962PFIRMAZ/0ftFjWgraWfmLb	PÁGINA	3/5



Tanto en el único estudio válido para la Administración Hidráulica Andaluza, Estudio Hidráulico para la Prevención de Inundaciones y la Ordenación de las Cuencas de la Janda, como en el otro referido en el documento presentado para la Evaluación Ambiental Estratégica, la parcela objeto de dicha Innovación es inundable para la avenida de 100 años y 500 años.

Por tanto para evitar dicha afección se debe presentar en la Aprobación Inicial de la Innovación un estudio de detalle de inundabilidad de la parcela en cuestión y si fuera necesario medidas de protección para evitar en un suelo urbano consolidado los riesgos por inundabilidad. Dicho estudio y las medidas propuestas serán supervisadas por la Dirección General de Planificación y Gestión de los Recursos Hídricos lo cual no supone, salvo señalamiento expreso, aceptación por parte de la misma en cuanto a sus resultados (área inundable, velocidad y calado para los diferentes períodos de retorno y niveles de riesgo).

**3. Respetto a la Disponibilidad de Recursos Hídricos**

No existe afección a la Disponibilidad de Recursos Hídricos.

**4. Respetto al Ciclo Integral del Agua.**

No existe afección al Ciclo Integral del Agua al tratarse de un suelo urbano consolidado con acceso a todos los servicios.

**El Jefe de Servicio de Dominio Público  
Hidráulico y Calidad de Aguas**

**Rafael Martín Ballesteros**



Plaza de Asdrúbal, 6-3ª planta, Edificio Junta de Andalucía.11008 Cádiz  
Teléfono: 956 00 87 00 Fax: 956 00 87 02

COMUNICACIÓN INTERIOR

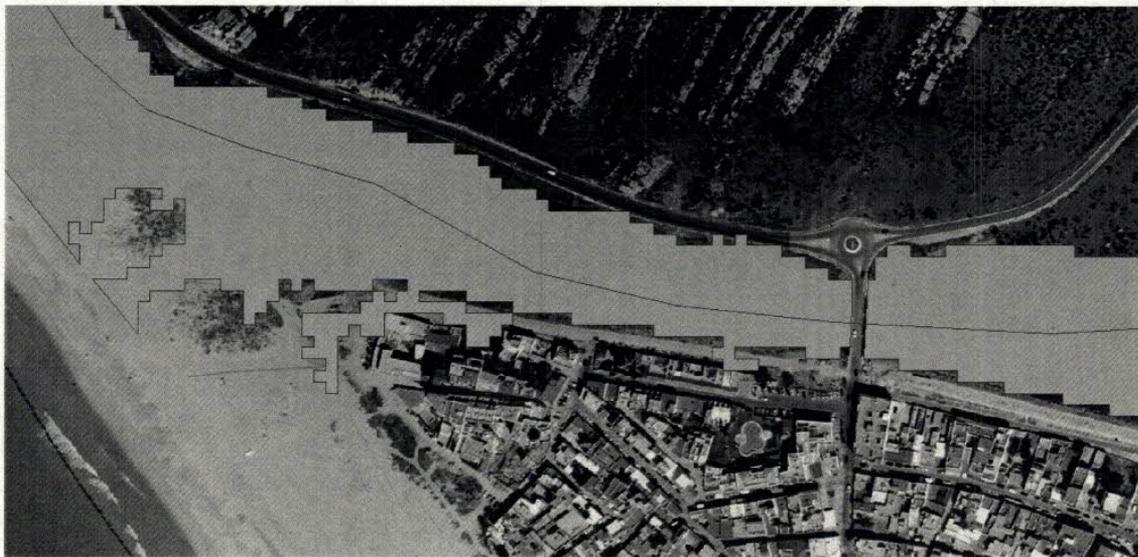
Código:640xu962PFIRMAZ/0ftFjWgrawfmlb  
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	RAFAEL MARTIN BALLESTEROS	FECHA	30/04/2019
ID. FIRMA	640xu962PFIRMAZ/0ftFjWgrawfmlb	PAGINA	4/5





Afección por Inundabilidad del Río Cachón para la avenida de 500 años en el núcleo urbano Zahara de los Atunes (Barbate)



Afección por Inundabilidad del Río Cachón para la avenida de 100 años en el núcleo urbano Zahara de los Atunes (Barbate)

COMUNICACIÓN INTERIOR



Plaza de Asdrúbal, 6-3ª planta. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz  
Teléfono: 956 00 87 00 Fax: 956 00 87 02

Código:64oxu962PFIRMAZ/0ftFjWgraWfmLb.  
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	RAFAEL MARTIN BALLESTEROS	FECHA	30/04/2019
ID. FIRMA	64oxu962PFIRMAZ/0ftFjWgraWfmLb	PÁGINA	5/5

